



# Commune de Mettray

## Révision du plan local d'urbanisme

*Présentation du projet de PLU  
soumis à l'avis du conseil municipal*

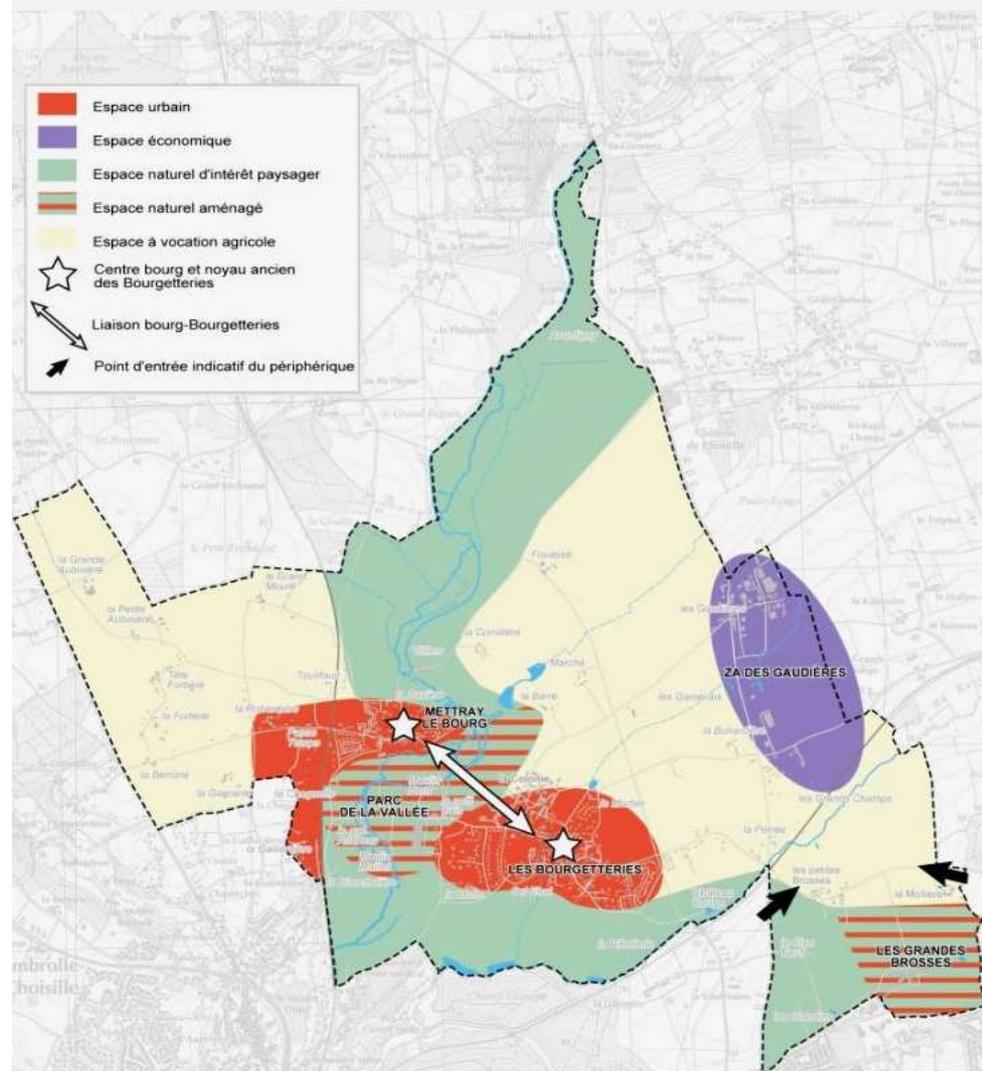


## Objectifs de la révision du PLU :

- Mettre le PLU en conformité avec les lois Grenelle et ALUR ;
- Adapter certaines dispositions du règlement aux évolutions récentes du territoire communal ;
- Renforcer les quartiers existants et les pôles de centralité historique notamment en termes de densité ;
- Accueillir de nouveaux habitants et renouveler les générations en repensant le développement communal tant en termes de volume que de localisation.

Révision prescrite par DCM le 26/11/2015.

## PLU de Mettray approuvé le 24/06/2004 - PADD



- ✓ ***un développement urbain équilibré et maîtrisé***
- ✓ ***la Choisille trait d'union des 2 polarités historiques***

## LE CONTENU DU PLU

### Le projet d'aménagement et de développement durables

Définit la stratégie de développement de la commune pour une décennie sous forme d'orientations thématiques (3 axes)

ÉCONOMIE  
AGRICULTURE

ÉQUIPEMENTS  
HABITAT

ENVIRONNEMENT  
PATRIMOINE

### Les dispositions réglementaires du PLU (opposables au tiers)

Orientations d'aménagement et de programmation (sites de projet)



Règlement  
(graphique et écrit)

3 types de zones :

- Zones A et N
- Zones U
- Zones AU

## L'évaluation environnementale

### Décision de la MRAe du 21/12/18.

#### Motifs :

- Densité de trois sites à urbaniser inférieure à 10 logements / ha (SCoT) ;
- Sensibilité environnementale de l'extension de la ZA des Gaudières (SCoT).

## Les pièces du dossier de PLU concernées

### Rapport de présentation :

1. Justification des choix au regard du SCoT (extension ZA + densités)
2. Évaluation environnementale :
  - prise en compte des plans et programmes ;
  - incidences du PLU sur l'environnement (focus sur les zones AU) ;
  - mesures pour éviter, réduire, ou compenser les incidences du PLU ;
  - indicateurs de suivi des résultats du PLU ;
  - résumé non technique.

## LE BILAN DE LA CONCERTATION

### Des réunions et des supports d'information tout au long de la procédure

4 réunions publiques aux 4 étapes clefs de la révision.

Une exposition publique évolutive mise à jour pour les 4 volets de la révision.

Des articles dans Mettray Contact et des supports de l'exposition en accès libre sur le site internet de la mairie.

### Un cahier de doléances pour recueillir les avis des habitants

Registre mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie du 03 décembre 2015 au 12 décembre 2018.

Au total, 49 mentions consignées dans le registre.

### Des rendez-vous avec M. le Maire et / ou l'Adjoint à l'urbanisme

22 personnes rencontrées.

## LE BILAN DE LA CONCERTATION

### Principaux sujets abordés pendant les réunions publiques

#### 1/ Diagnostic (23/11/17) :

- Desserte des habitations isolées par le réseau d'assainissement collectif (La Molière)

#### 2/ Plan d'aménagement et de développement durables (11/10/18) :

- Impact du projet de voie de liaison entre la D2 et le boulevard périphérique
- Prise en compte des transports en commun dans le projet de PLU (train, scolaires et bus)
- Impact de l'urbanisation à l'ouest du bourg sur les réseaux (eau potable, défense incendie)
- Impact des projets d'urbanisation sur la trame verte et bleue
- Prise en compte du risque de mouvements de terrain (sols argileux)

## LE BILAN DE LA CONCERTATION

### Principaux sujets abordés pendant les réunions publiques

#### 3/ Orientation d'aménagement et de programmation (25/10/18) :

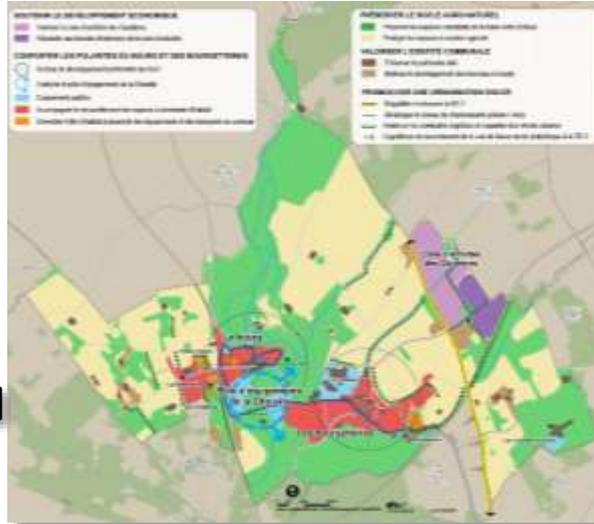
- Justification de l'extension de la ZA et devenir des espaces limitrophes
- Besoin d'extension du cimetière
- Impact de l'urbanisation de la « Goutte d'eau » sur les voies en entrée de ville : RD476, CR7
- Justification du choix des 3 sites à l'ouest du bourg (plutôt que le champ de Toulifault)

#### 4/ Règlement (15/11/18) :

- Emprise au sol rue de l'Orangerie
- Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies en zone UB
- Justification des écarts en terme de développement entre St-Cyr-sur-Loire et Mettray
- Justification des normes de stationnement (2 places par logement)
- Possibilités d'évolution des constructions en zone Np (futur secteur Nh)
- Prise en compte du tracé du projet de voie de liaison D2 / périphérique

# LE PROJET DE PLU : DU PADD... AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

## PADD : Mettray en 2030



**Orientation d'aménagement  
et de programmation (OAP)**

*Déclinent les orientations du  
PADD à l'échelle des sites de  
projet (6)*

**Le règlement  
(écrit et graphique)**

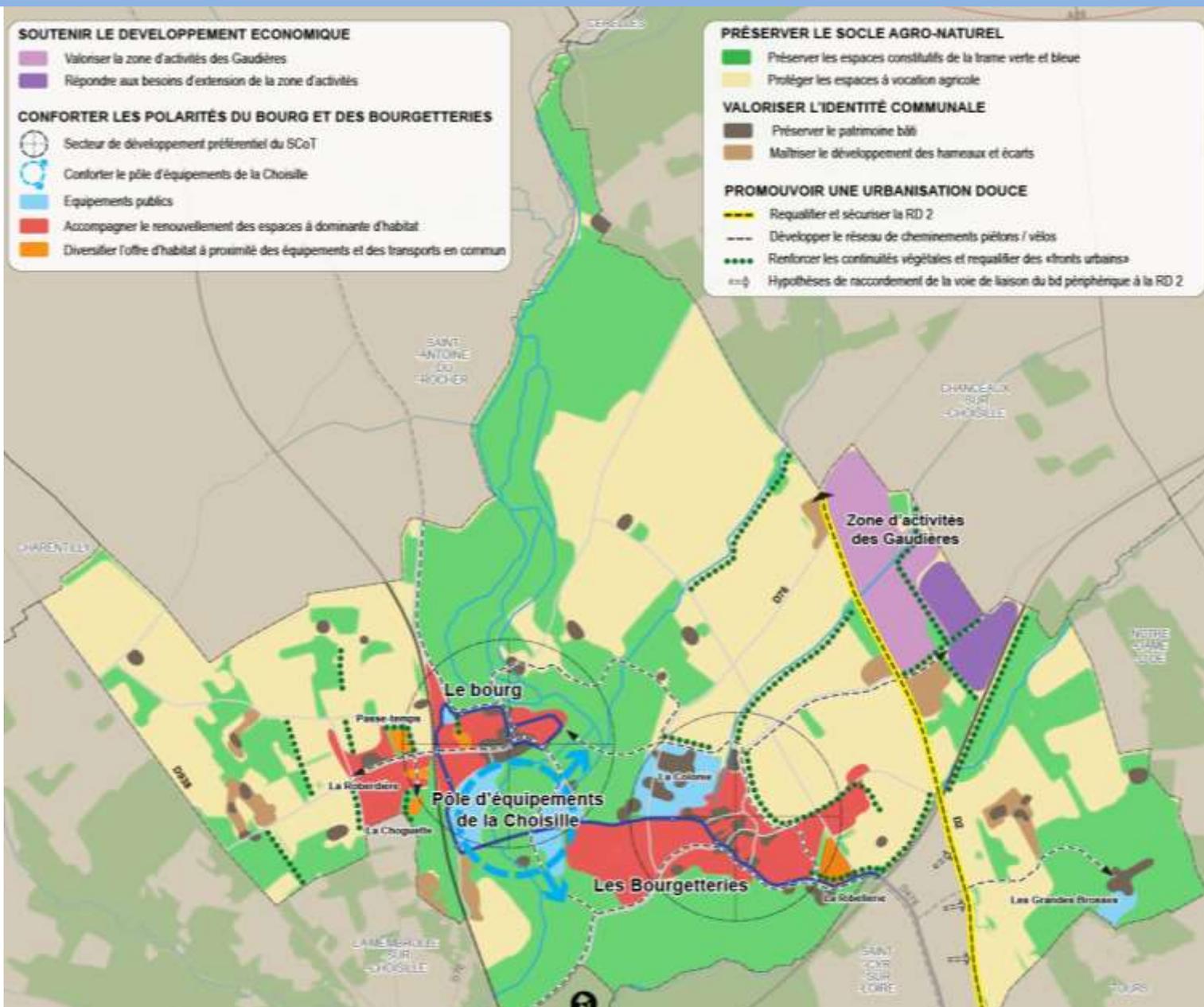
*Décline les orientations du  
PADD à l'échelle du  
territoire communal et en  
cohérence avec les OAP*

# PADD : METTRAY À L'HORIZON 2030

**AXE 1 :  
UN VILLAGE DE LA  
MÉTROPOLE  
ACTIVE**

**AXE 2 :  
UN VILLAGE  
ACCUEILLANT QUI  
SE RENOUVELLE**

**AXE 3 :  
UN VILLAGE DE  
CARACTÈRE,  
SOUCIEUX DE SON  
ENVIRONNEMENT**



## AXE 1 du PADD : METTRAY, UN VILLAGE DE LA MÉTROPOLE ACTIVE

### 1. 1 Un parc d'activités métropolitain dynamique à développer

#### Traduction dans le règlement : UX et 1AUx

##### Objectifs de la zone UX

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

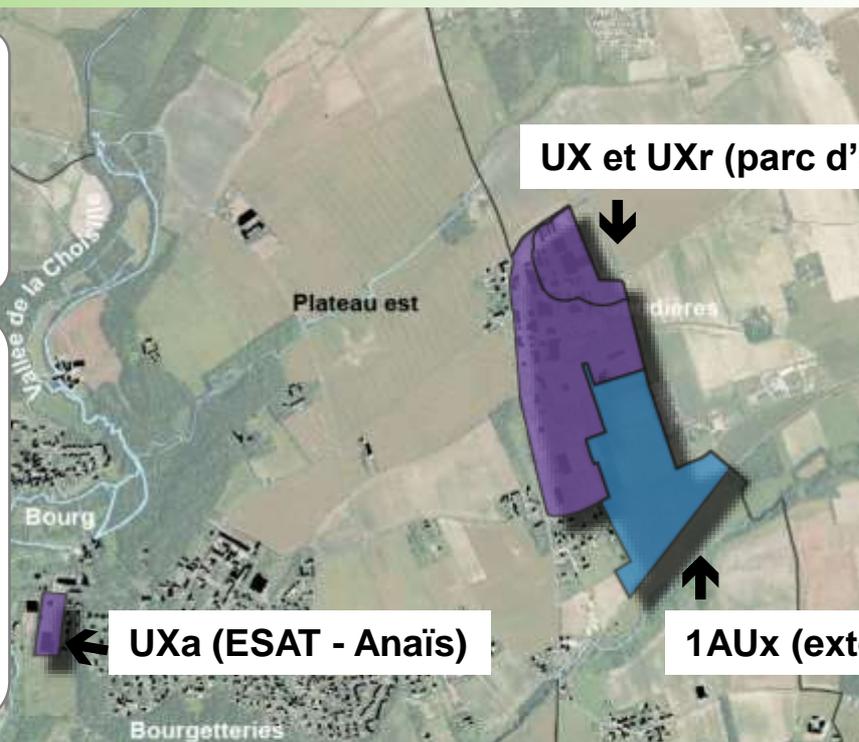
##### Principales dispositions de la zone UX

- Fonctions admises : commerce, service, industrie, entrepôt, bureaux, équipements, extension habitat
- UXr : extension des entreprises existants
- UXa : constructions liées à l'ESAT
- Emprise au sol : non réglementée
- Hauteur maxi. : 12 m (égout ou faîtage)
- Stationnement : en fonction des besoins
- Espace en pleine terre : 15%
- Haies mixtes en limite des zones A et N

##### Objectifs de la zone 1AUx

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

##### UX et UXr (parc d'activités)



##### 1AUx (extension)

##### Principales dispositions de la zone 1AUx

- Complète l'OAP « Grands Champs »
- Terrains constructibles en fur et à mesure de la réalisation des équipements
- Autres dispositions : cf. UX

## AXE 1 du PADD : METTRAY, UN VILLAGE DE LA MÉTROPOLE ACTIVE

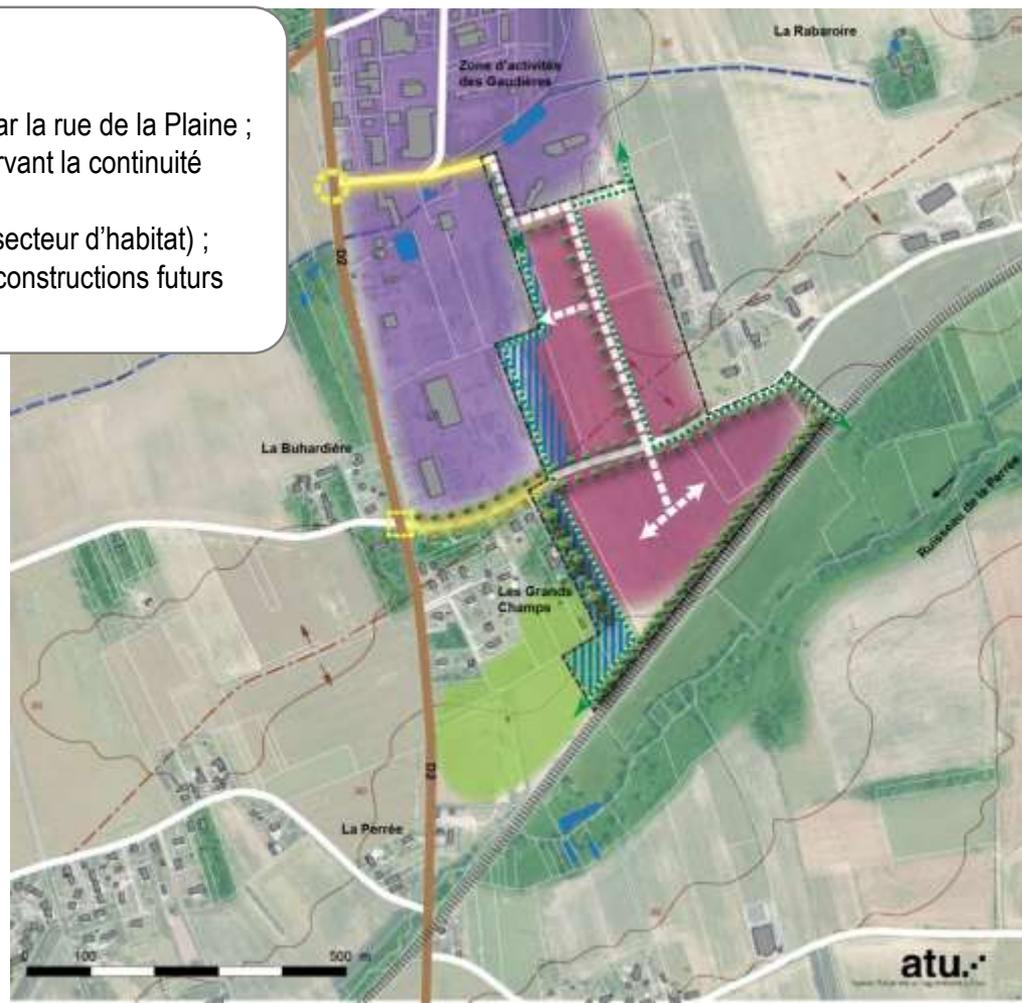
### 1. 1 Un parc d'activités métropolitain dynamique à développer

#### Traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation

##### Objectifs de l'OAP des Grands Champs

- Étendre le parc d'activités des Gaudières au sud ;
- Assurer la desserte de l'extension du parc d'activités par la rue de la Plaine ;
- Répondre aux besoins d'assainissement tout en préservant la continuité paysagère existante à l'ouest ;
- Requalifier la route des Grands Champs (desserte du secteur d'habitat) ;
- Garantir une bonne intégration des aménagements et constructions futurs dans le paysage rural environnant.

	Espace naturel (zone humide, bois, prairie)
	Cour d'eau
	Fossé
	Courbe de niveau (équidistance = 5 m)
	Ligne de crête
	Voie intercommunale
	Voie de desserte
	Parcelaire
	Bâti
	Etablissements économiques existants
	Extension de la zone d'activités
<b>Principes d'aménagement des espaces libres</b>	
	Giratoire à créer (accès ZA et extension)
	Voie à requalifier (accès ZA et hameau)
	Carrefour à sécuriser
	Voie à créer
	Cheminement piétons / vélos à créer
	Espace à vocation agricole ou naturelle
	Plantations à maintenir ou à créer
	Continuité paysagère Nord-Sud support du réseau d'assainissement pluvial



## AXE 2 du PADD :

# METTRAY, UN VILLAGE ACCUEILLANT QUI SE RENOUVELLE

## 2.1 Conforter l'offre en équipements et services

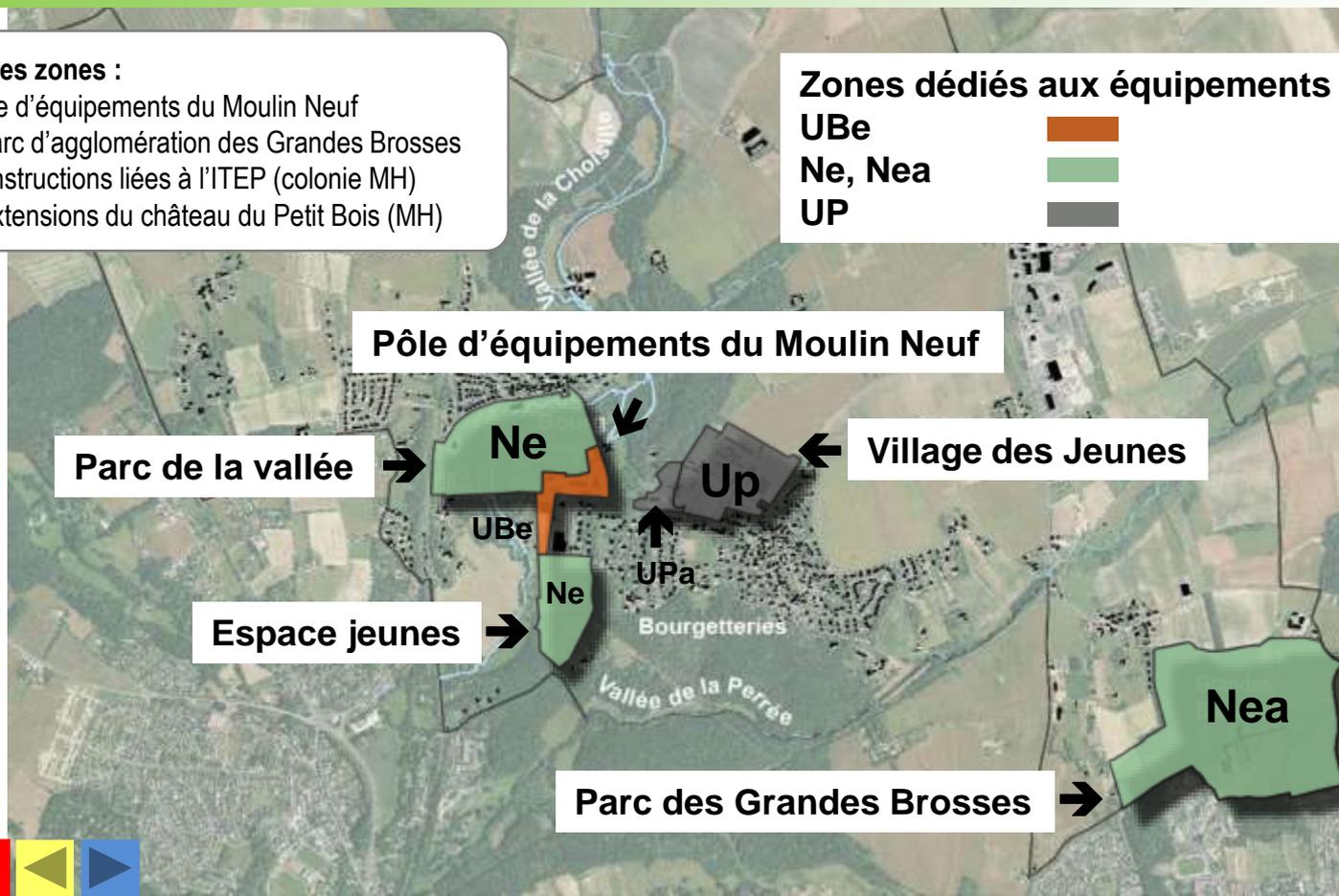
### Traduction dans le règlement : zones UBe, Ne, Nea, UP

#### Vocation des zones :

- **Ne** : pôle d'équipements du Moulin Neuf
- **Nea** : parc d'agglomération des Grandes Brosses
- **UP** : constructions liées à l'ITEP (colonie MH)
- **UPa** : extensions du château du Petit Bois (MH)

#### Zones dédiés aux équipements

<b>UBe</b>	
<b>Ne, Nea</b>	
<b>UP</b>	



## AXE 2 du PADD :

# METTRAY, UN VILLAGE ACCUEILLANT QUI SE RENOUVELLE

*2.1 Conforter l'offre en équipements et services*

*2.2 Diversifier l'habitat*

## Traduction dans le règlement : zone UA

### Objectifs de la zone UA

- Préserver le patrimoine bâti et la trame végétale ;
- Diversifier les fonctions et l'habitat ;
- Favoriser le renouvellement et la densification des espaces mutables.

### Principales dispositions de la zone UA

- Fonctions admises : toutes les activités compatibles avec l'habitat (sauf périmètre d'attente)
- Emprise au sol : non règlementée
- Implantation du bâti par rapport aux voies : alignement sur voie ou bâtiment existant.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : en limite ou  $H/2 > 3m$
- Hauteur maxi. : 7 m (égout de toit)
- Traitement architectural : règles particulières pour le patrimoine bâti.
- Stationnement : habitat : 1 à 2 pl. / log.  
Autres destinations : en fonction des besoins
- Espace en pleine terre : 25 %
- Haies mixtes en limite des zones A et N



Zones urbaines  
UA



## AXE 2 du PADD :

# METTRAY, UN VILLAGE ACCUEILLANT QUI SE RENOUVELLE

*2.1 Conforter l'offre en équipements et services*

*2.2 Diversifier l'habitat*

## Traduction dans le règlement : zone UA

### Objectifs du périmètre d'attente de projet global d'aménagement

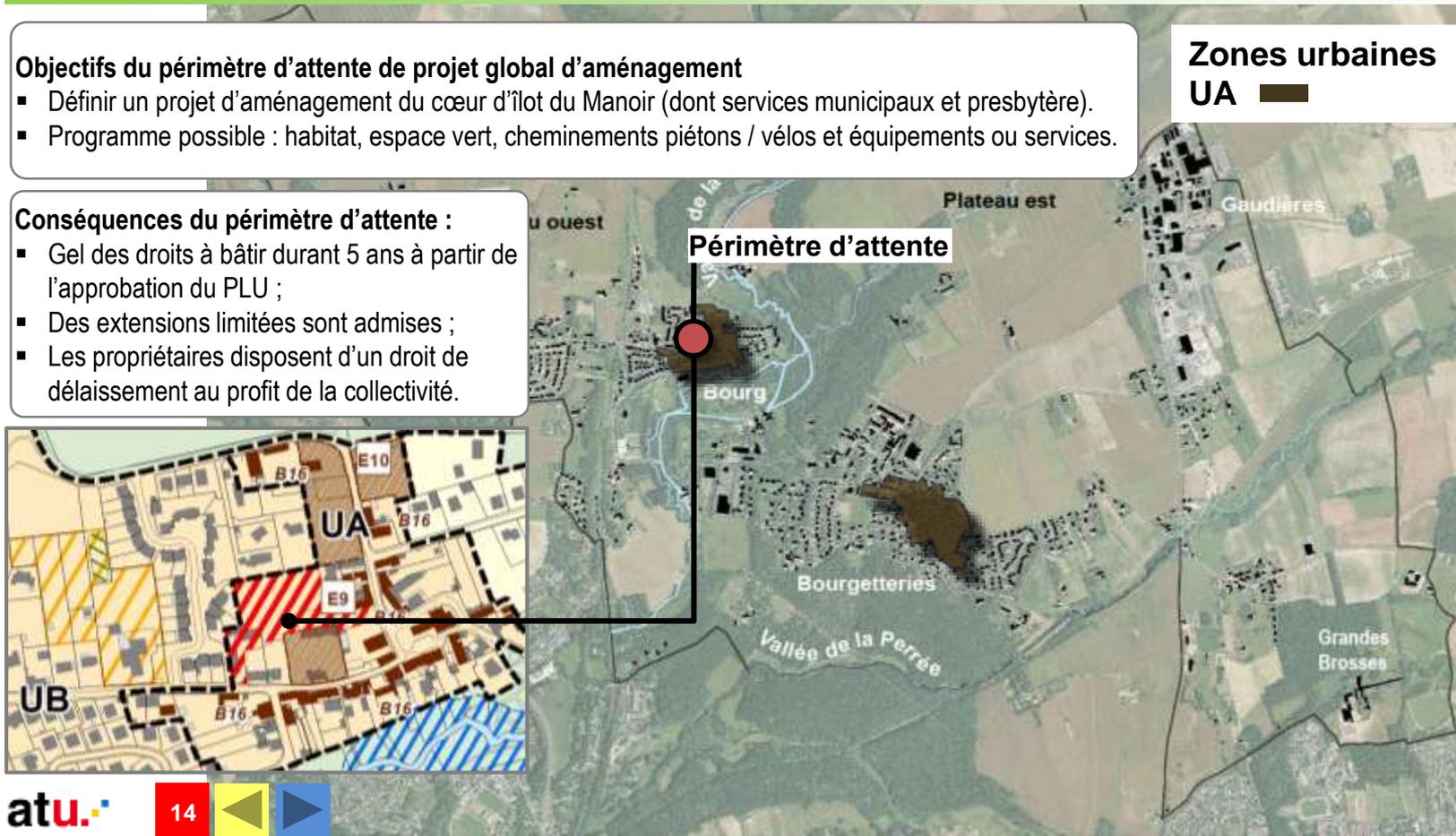
- Définir un projet d'aménagement du cœur d'îlot du Manoir (dont services municipaux et presbytère).
- Programme possible : habitat, espace vert, cheminements piétons / vélos et équipements ou services.

### Conséquences du périmètre d'attente :

- Gel des droits à bâtir durant 5 ans à partir de l'approbation du PLU ;
- Des extensions limitées sont admises ;
- Les propriétaires disposent d'un droit de délaissement au profit de la collectivité.

### Zones urbaines

UA 



## AXE 2 du PADD :

# METTRAY, UN VILLAGE ACCUEILLANT QUI SE RENOUVELLE

**2.1 Conforter l'offre en équipements et services**

**2.2 Diversifier l'habitat**

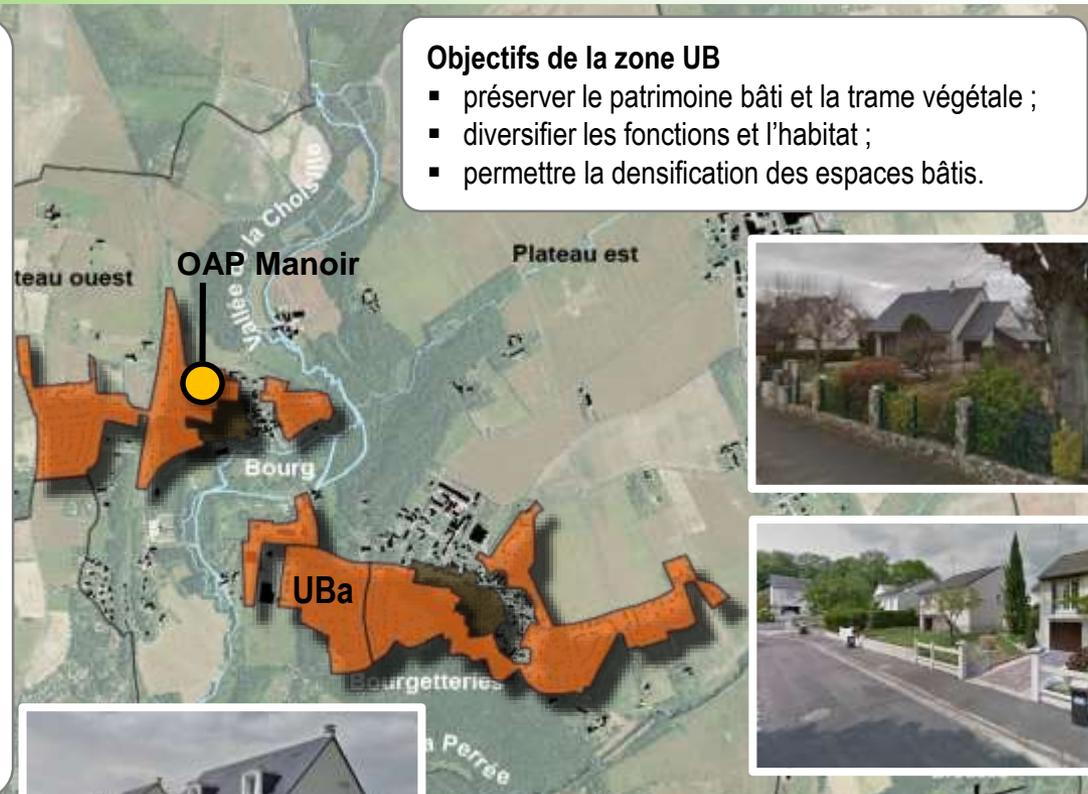
## Traduction dans le règlement : zone UB

### Principales dispositions de la zone UB

- Fonctions admises : toutes les activités compatibles avec l'habitat
- Secteur de diversité sociale : 25% de logements aidés (à partir de 5 log.)
- Emprise au sol : UBa : 50% en UB : 30%
- Implantation par rapport aux voies : en retrait de 5 m (ou aligné sur bâti existant).
- Implantation par rapport aux limites séparatives : en limite ou  $H/2 > 3m$
- Hauteur maxi. : 7 m (égout de toit)
- Traitement architectural : règles particulières pour le patrimoine bâti.
- Stationnement : habitat : 1 à 2 pl. / log.  
Autres destinations : en fonction des besoins
- Espace en pleine terre : 35 % en UB / 45% en UBa (secteur de faible densité)
- Haies mixtes en limite des zones A et N

### Objectifs de la zone UB

- préserver le patrimoine bâti et la trame végétale ;
- diversifier les fonctions et l'habitat ;
- permettre la densification des espaces bâtis.



### Zones urbaines

- UA   Secteur de diversité sociale
- UB 

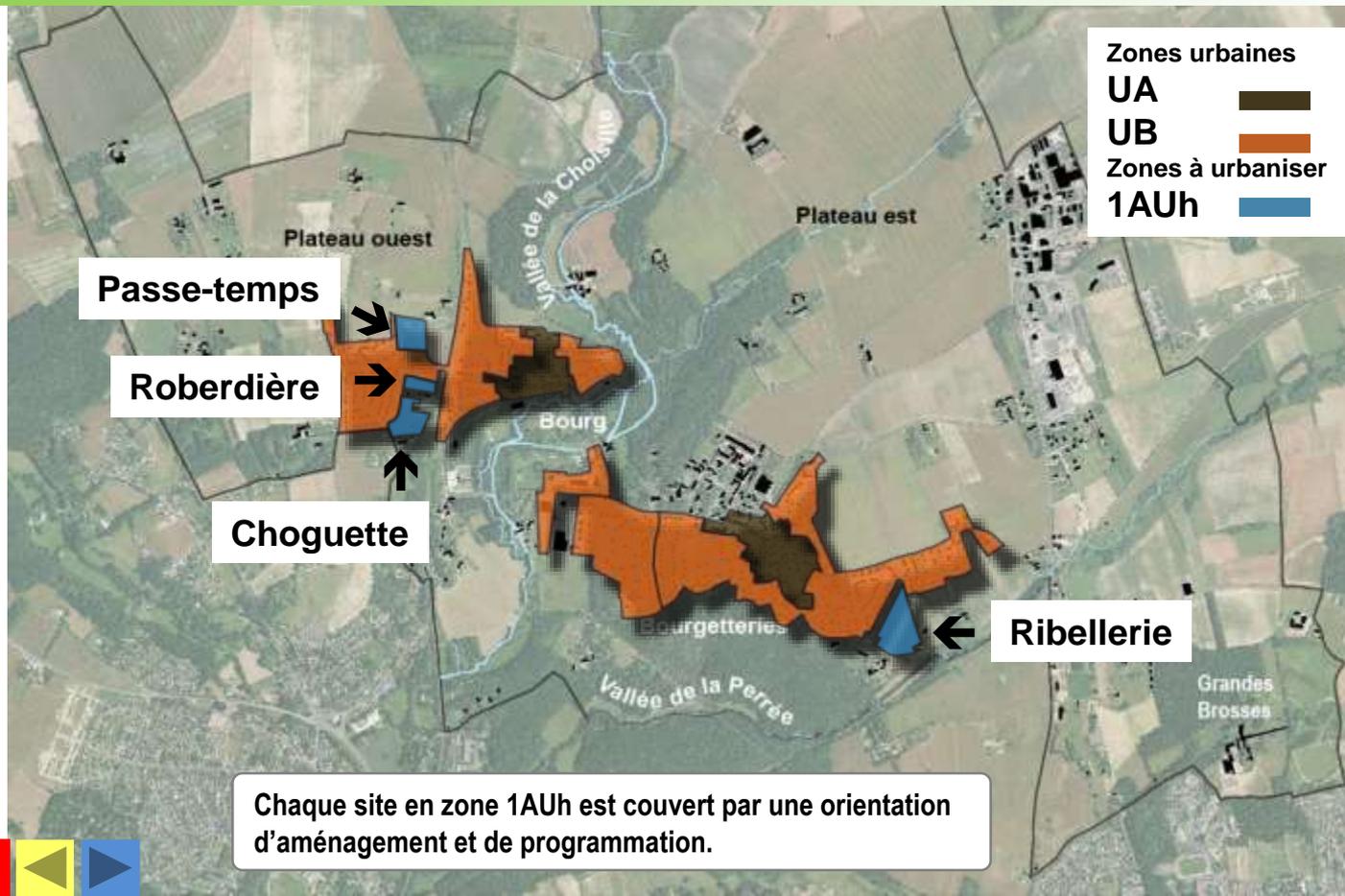
## AXE 2 du PADD :

# METTRAY, UN VILLAGE ACCUEILLANT QUI SE RENOUVELLE

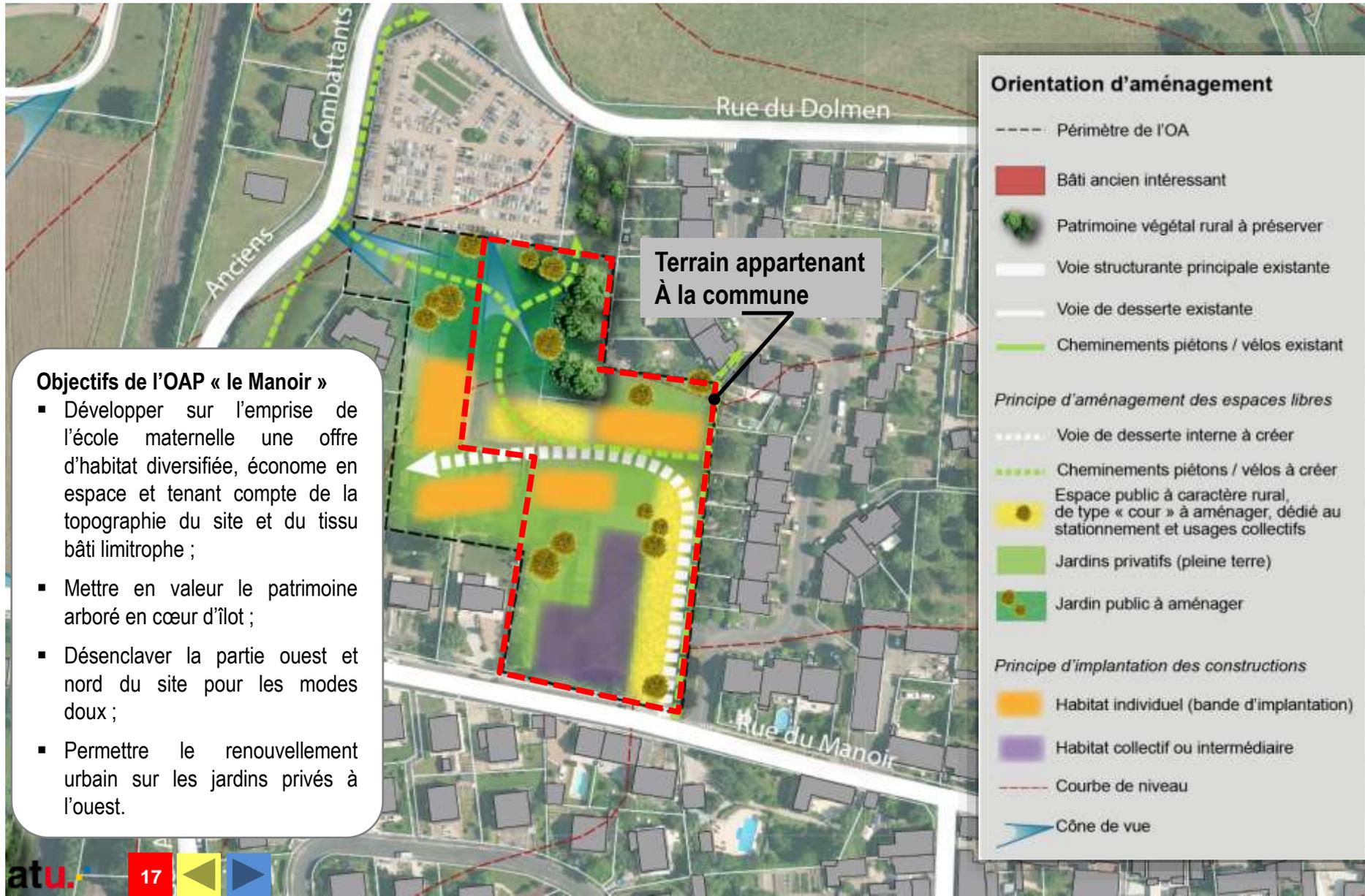
*2.1 Conforter l'offre en équipements et services*

*2.2 Diversifier l'habitat*

## Traduction dans le règlement : zone 1AUh



## Orientation d'aménagement et de programmation : le Manoir



## Orientation d'aménagement et de programmation : Passe-Temps

### Orientation d'aménagement

- Périmètre de l'OA
- Bâti ancien intéressant
- Patrimoine végétal rural à préserver
- Voie structurante principale existante
- Voie de desserte existante
- Cheminements piétons / vélos existant

#### Principe d'aménagement des espaces libres

- ..... Voie de desserte interne à créer
- Cheminements piétons / vélos à créer
- Espace public à caractère rural, de type « cour » à aménager, dédié au stationnement et usages collectifs
- Jardins privatifs (pleine terre)
- Jardin public à aménager

#### Principe d'implantation des constructions

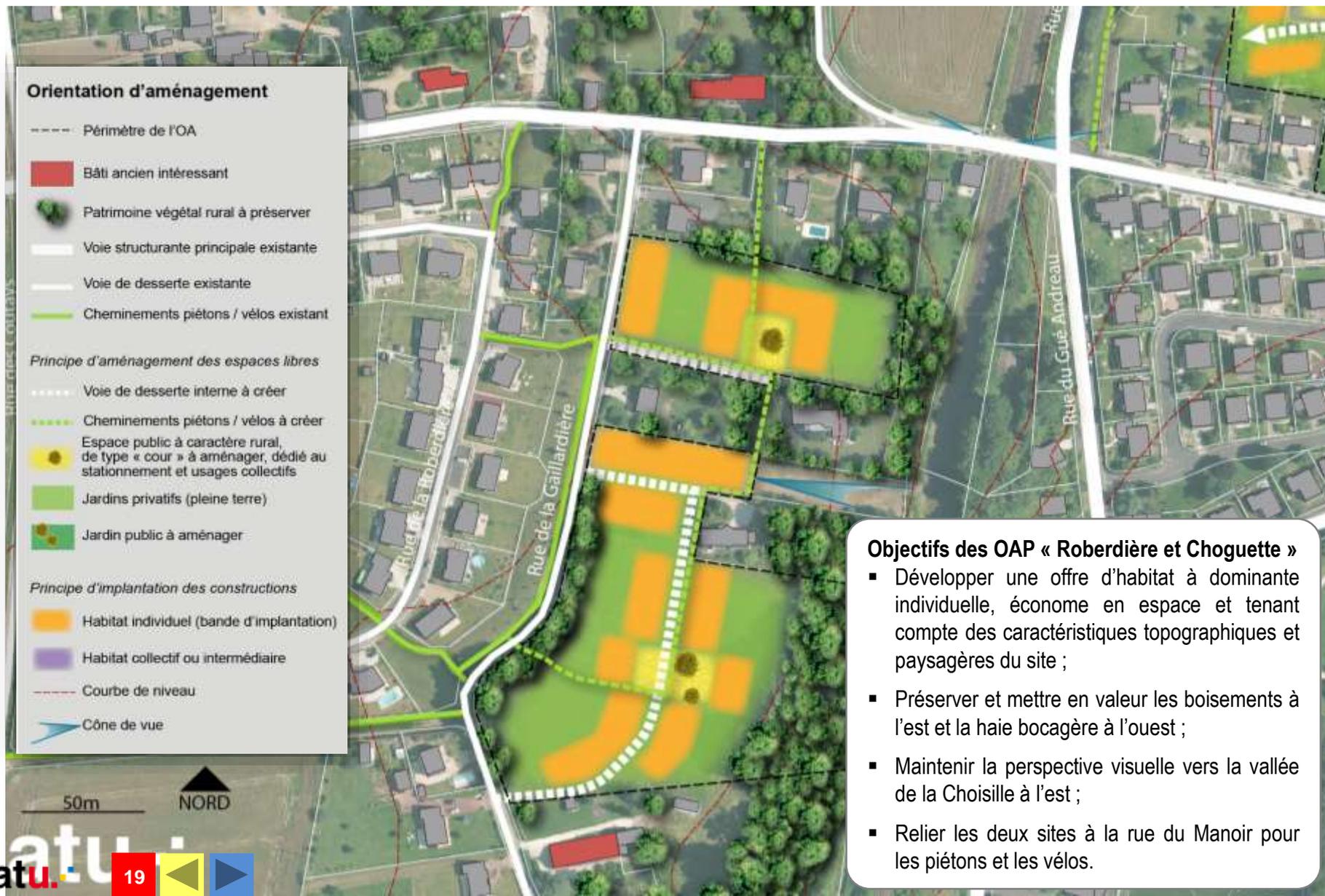
- Habitat individuel (bande d'implantation)
- Habitat collectif ou intermédiaire
- Courbe de niveau
- Cône de vue



### Objectifs de l'OAP « Passe-Temps »

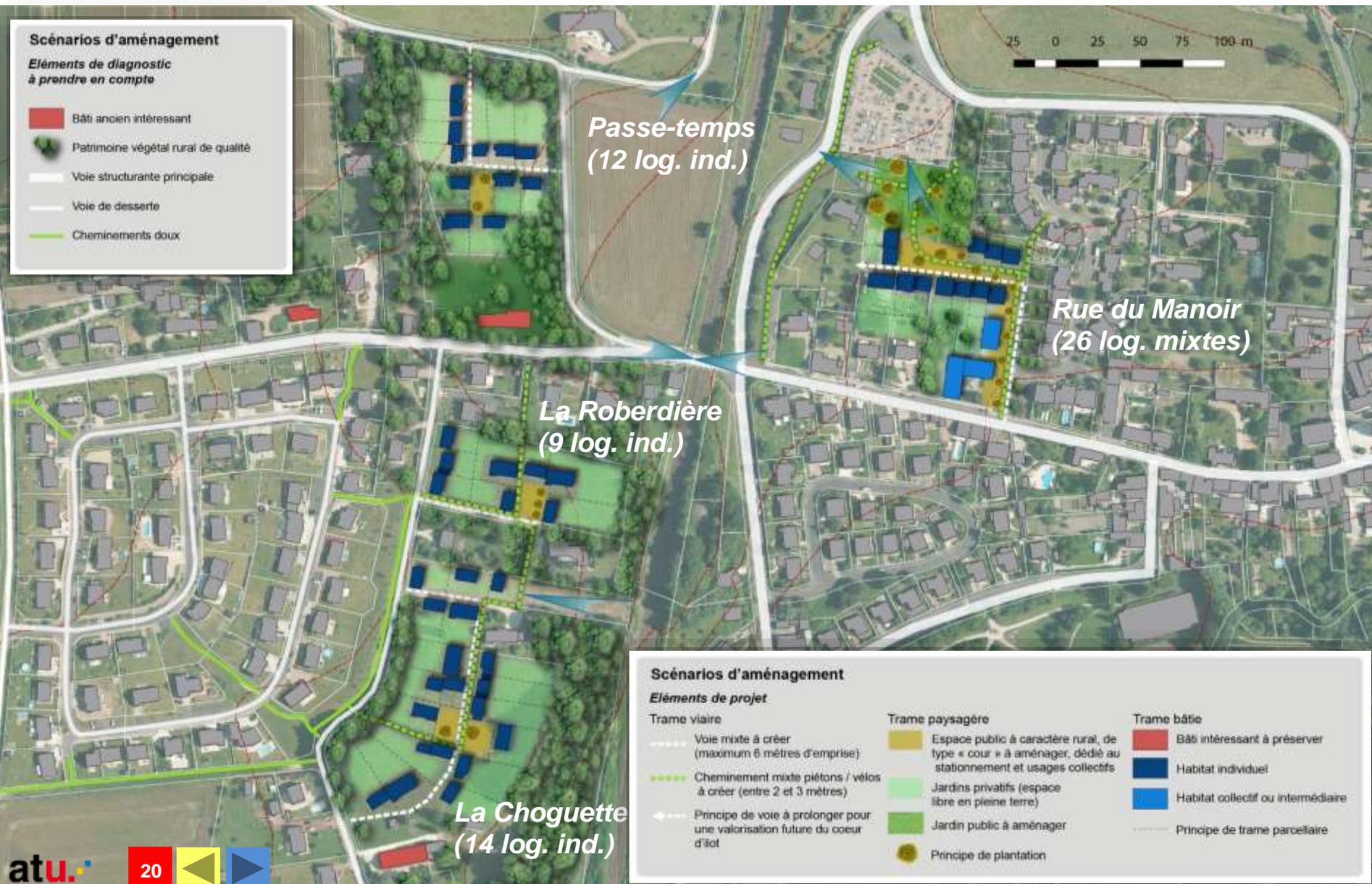
- Développer une offre d'habitat à dominante individuelle, économe en espace et tenant compte des caractéristiques topographiques et paysagères du site ;
- Préserver et mettre en valeur la haie bocagère ceinturant le site au nord et à l'est et le parc arboré situé au sud ;
- Relier le site à la rue du Manoir pour les piétons et les vélos par le sud.

## Orientation d'aménagement et de programmation : la Roberdière et la Choquette





## Sites à vocation d'habitat à l'ouest du bourg : scénarios d'aménagement



**Scénarios d'aménagement**  
*Éléments 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**  
*Éléments de projet*

<p><b>Trame viaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voie mixte à créer (maximum 6 mètres d'emprise)</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed green; width: 20px; display: inline-block;"></span> Cheminement mixte piétons / vélos à créer (entre 2 et 3 mètres)</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Principe de voie à prolonger pour une valorisation future du cœur d'îlot</li> </ul>	<p><b>Trame paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: yellow; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Espace public à caractère rural, de type « cour » à aménager, dédié au stationnement et usages collectifs</li> <li><span style="background-color: lightgreen; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Jardins privés (espace libre en pleine terre)</li> <li><span style="background-color: green; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Jardin public à aménager</li> <li><span style="background-color: yellow; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Principe de plantation</li> </ul>	<p><b>Trame bâtie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: red; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Bâti intéressant à préserver</li> <li><span style="background-color: blue; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Habitat individuel</li> <li><span style="background-color: cyan; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Habitat collectif ou intermédiaire</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Principe de trame parcellaire</li> </ul>
--	---	---

## Orientation d'aménagement et de programmation : La Ribellerie

### Orientation d'aménagement

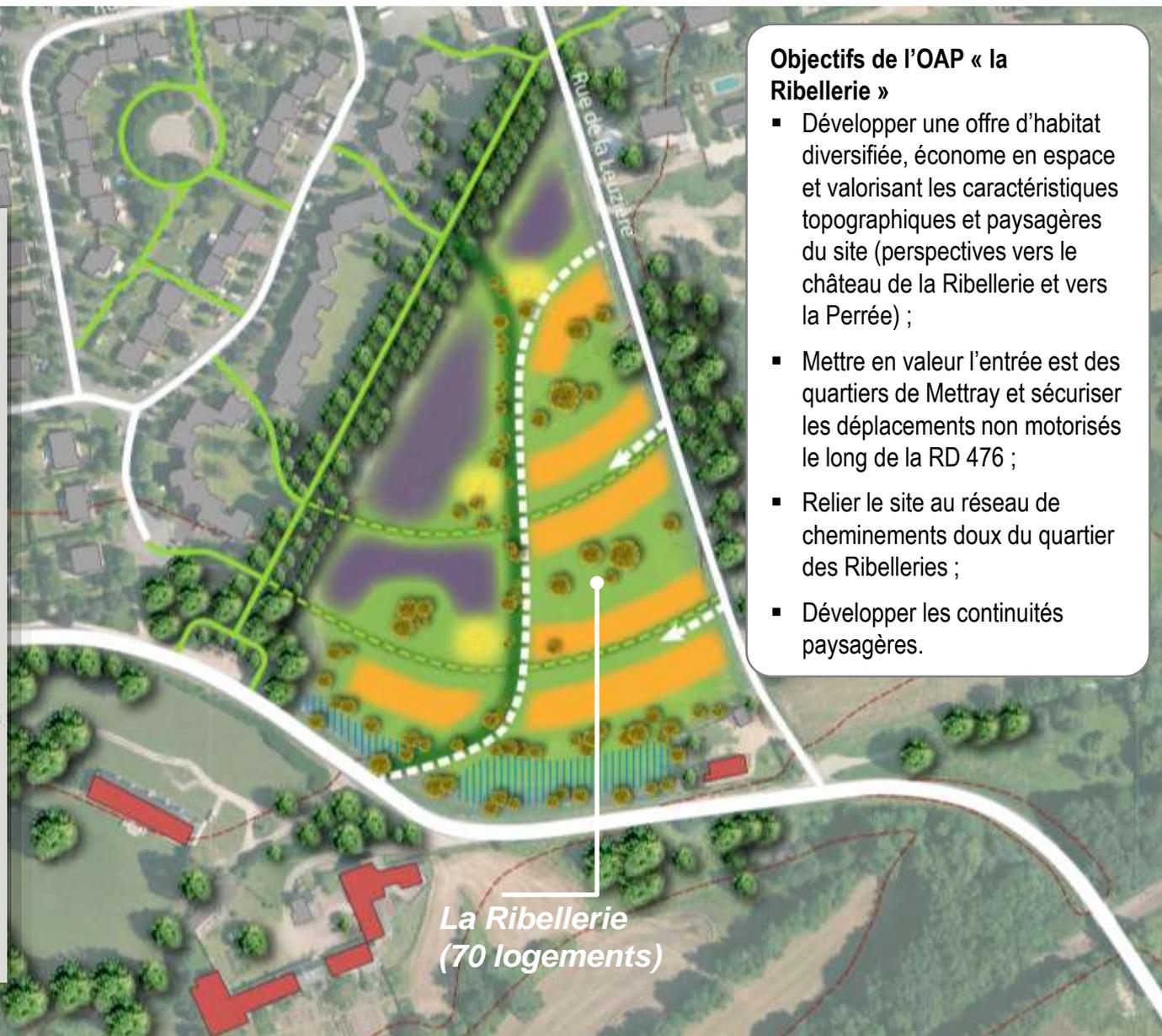
- Périmètre de l'OAP
- Bâti ancien intéressant
- Patrimoine végétal à préserver
- Voie structurante principale existante
- Voie de desserte existante
- Voie de desserte interne à créer

#### Principe d'aménagement des espaces libres

- Cheminements piétons / vélos existant
- Cheminements piétons / vélos à créer
- Aménagement paysager et pluvial (bosquets et bassin de pluie ou noue) de l'entrée sud des Bourgetteries
- Continuité paysagère nord-sud intégrant ponctuellement des espaces publics pouvant accueillir du stationnement et des usages collectifs
- Arbres, arbustes à planter (localisation indicative)
- Jardins privatifs (espace libre en pleine terre)

#### Principe d'implantation des constructions

- Secteur d'habitat individuel valorisant la topographie du site (bande d'implantation)
- Localisation préférentielle pour l'habitat collectif ou intermédiaire
- Courbe de niveau



### Objectifs de l'OAP « la Ribellerie »

- Développer une offre d'habitat diversifiée, économe en espace et valorisant les caractéristiques topographiques et paysagères du site (perspectives vers le château de la Ribellerie et vers la Perrée) ;
- Mettre en valeur l'entrée est des quartiers de Mettray et sécuriser les déplacements non motorisés le long de la RD 476 ;
- Relier le site au réseau de cheminements doux du quartier des Ribelleries ;
- Développer les continuités paysagères.



## Site à vocation d'habitat à l'est des Ribelleries

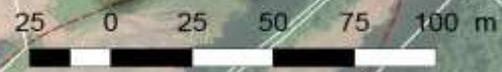
**Scénarios d'aménagement**  
*Éléments de diagnostic à prendre en compte*

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

Les Ribelleries  
(70 logements)

**Scénarios d'aménagement**  
*Éléments de projet*

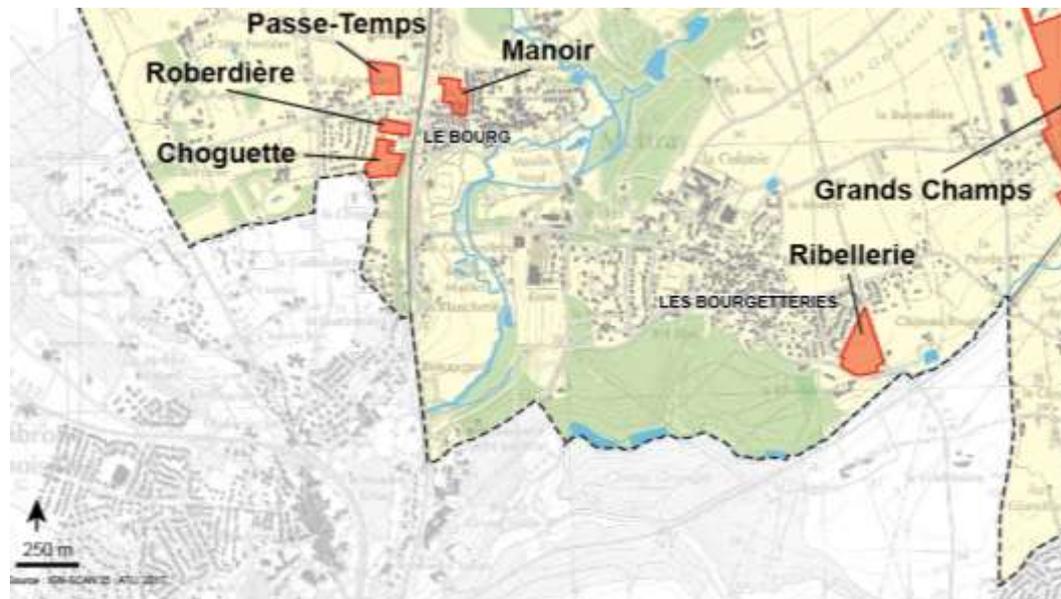
<p><b>Trame viaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed gray; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voie morte à créer (maximum 6 mètres d'emprise)</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed green; width: 20px; display: inline-block;"></span> Cheminement mixte piétons / vélos à créer (entre 2 et 3 mètres)</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed gray; width: 20px; display: inline-block;"></span> Principe de voie à prolonger pour une valorisation future du cœur d'îlot</li> </ul>	<p><b>Trame paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: yellow; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span> Espace public à caractère rural, de type « cour » à aménager, dédié au stationnement et usages collectifs</li> <li><span style="background-color: lightgreen; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span> Jardins privatifs (espace libre en pleine terre)</li> <li><span style="background-color: green; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span> Jardin public à aménager</li> <li><span style="color: brown;">●</span> Principe de plantation</li> </ul>	<p><b>Trame bâtie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: red; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span> Bâti intéressant à préserver</li> <li><span style="background-color: blue; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span> Habitat individuel</li> <li><span style="background-color: lightblue; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span> Habitat collectif ou intermédiaire</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid gray; width: 20px; display: inline-block;"></span> Principe de trame parcellaire</li> </ul>
--	---	--



## Des densités résidentielles adaptées à leur environnement

Ce que dit le SCOT :

Possibilité de moduler le plancher de densité (15 log. / ha) pour éviter des formes bâties en rupture avec le paysage des villages et hameaux (DOO, « Faire la ville autrement » p. 29).



Nom du site	Occupation actuelle	Surface	Zonage prévu	Nombre de logements	Type	Densité brute	Bois, haies	Densité nette*
Passe-Temps	Prairie, haie	1,44 ha	1AUh	12	Ind.	8,3	0,41 ha	11,7
Roberdière	Prairie	0,73 ha	1AUh	7	Ind.	9,6	-	9,6
Choguette	Prairie et haie	1,5 ha	1AUh	14	Ind.	9,3	0,25 ha	11,2
Ribellerie	Champ	2,67 ha	1AUh	70	Mixte	26,2	-	26,2
Ensemble		6,34	1AUh	103		<b>16,2</b>	0,66 ha	<b>18,1</b>

\* 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.

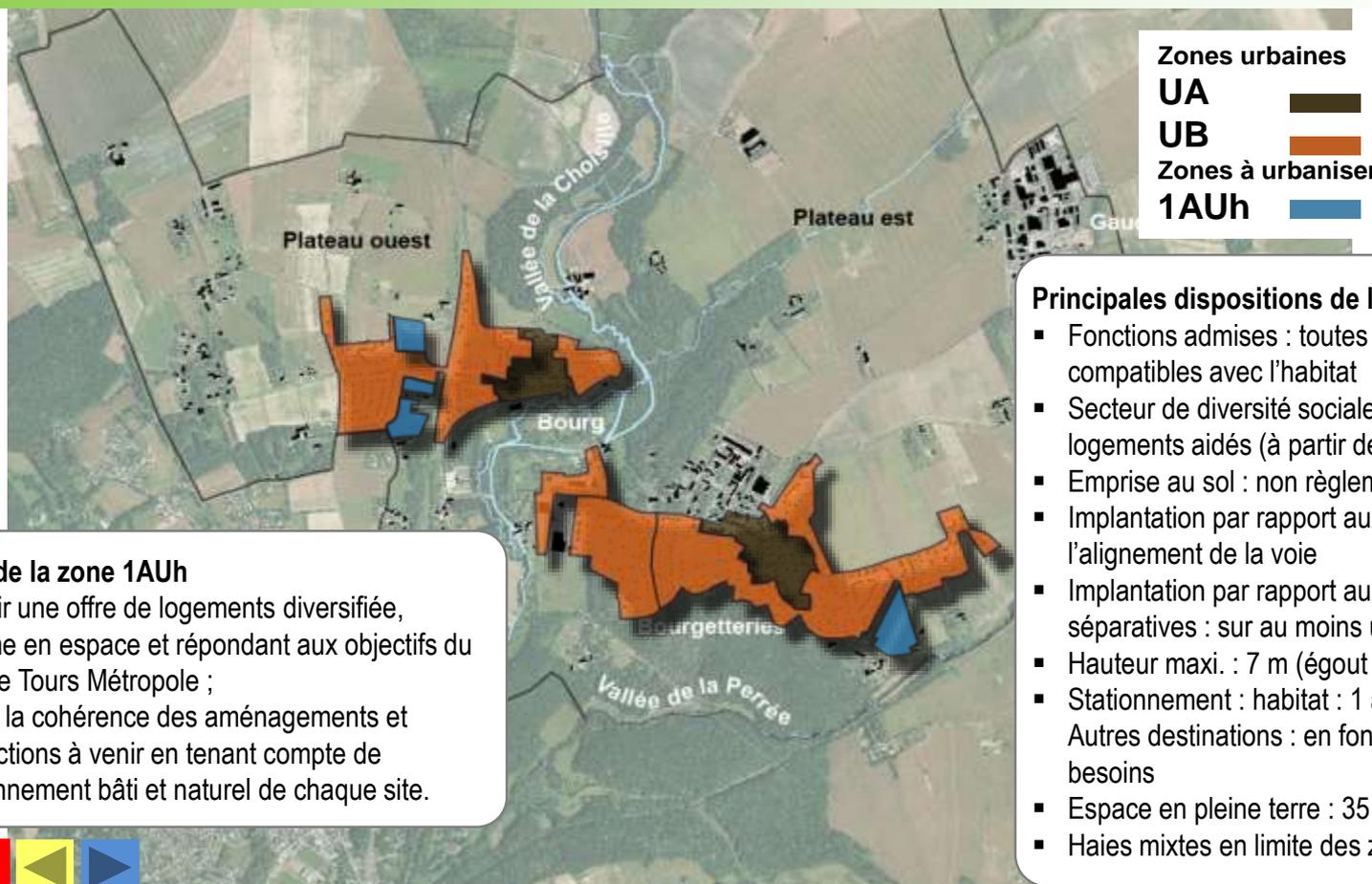
## AXE 2 du PADD :

# METTRAY, UN VILLAGE ACCUEILLANT QUI SE RENOUVELLE

*2.1 Conforter l'offre en équipements et services*

*2.2 Diversifier l'habitat*

## Traduction dans le règlement : 1AUh (sites d'habitat en extension)



### Objectifs de la zone 1AUh

- accueillir une offre de logements diversifiée, économe en espace et répondant aux objectifs du PLH3 de Tours Métropole ;
- garantir la cohérence des aménagements et constructions à venir en tenant compte de l'environnement bâti et naturel de chaque site.

### Principales dispositions de la zone 1AUh

- Fonctions admises : toutes les activités compatibles avec l'habitat
- Secteur de diversité sociale : 25% de logements aidés (à partir de 5 log.)
- Emprise au sol : non règlementé
- Implantation par rapport aux voies : à l'alignement de la voie
- Implantation par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite
- Hauteur maxi. : 7 m (égout de toit)
- Stationnement : habitat : 1 à 2 pl. / log.  
Autres destinations : en fonction des besoins
- Espace en pleine terre : 35 %
- Haies mixtes en limite des zones A et N



**AXE 2 du PADD :**  
**METTRAY, UN VILLAGE ACCUEILLANT**  
**QUI SE RENOUVELLE**

*2.3 Promouvoir une urbanisation douce*

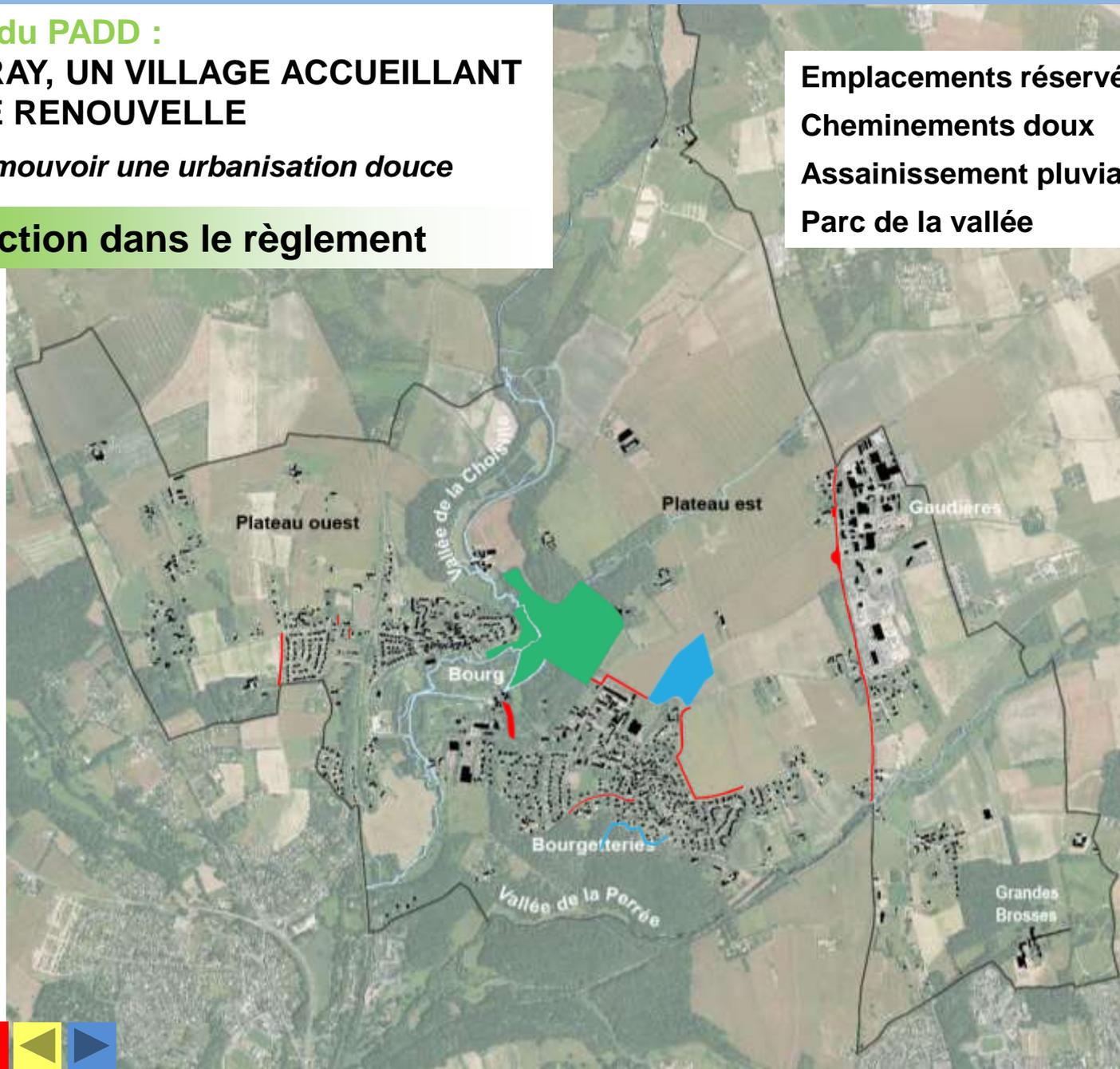
**Traduction dans le règlement**

Emplacements réservés :

Chemins doux 

Assainissement pluvial 

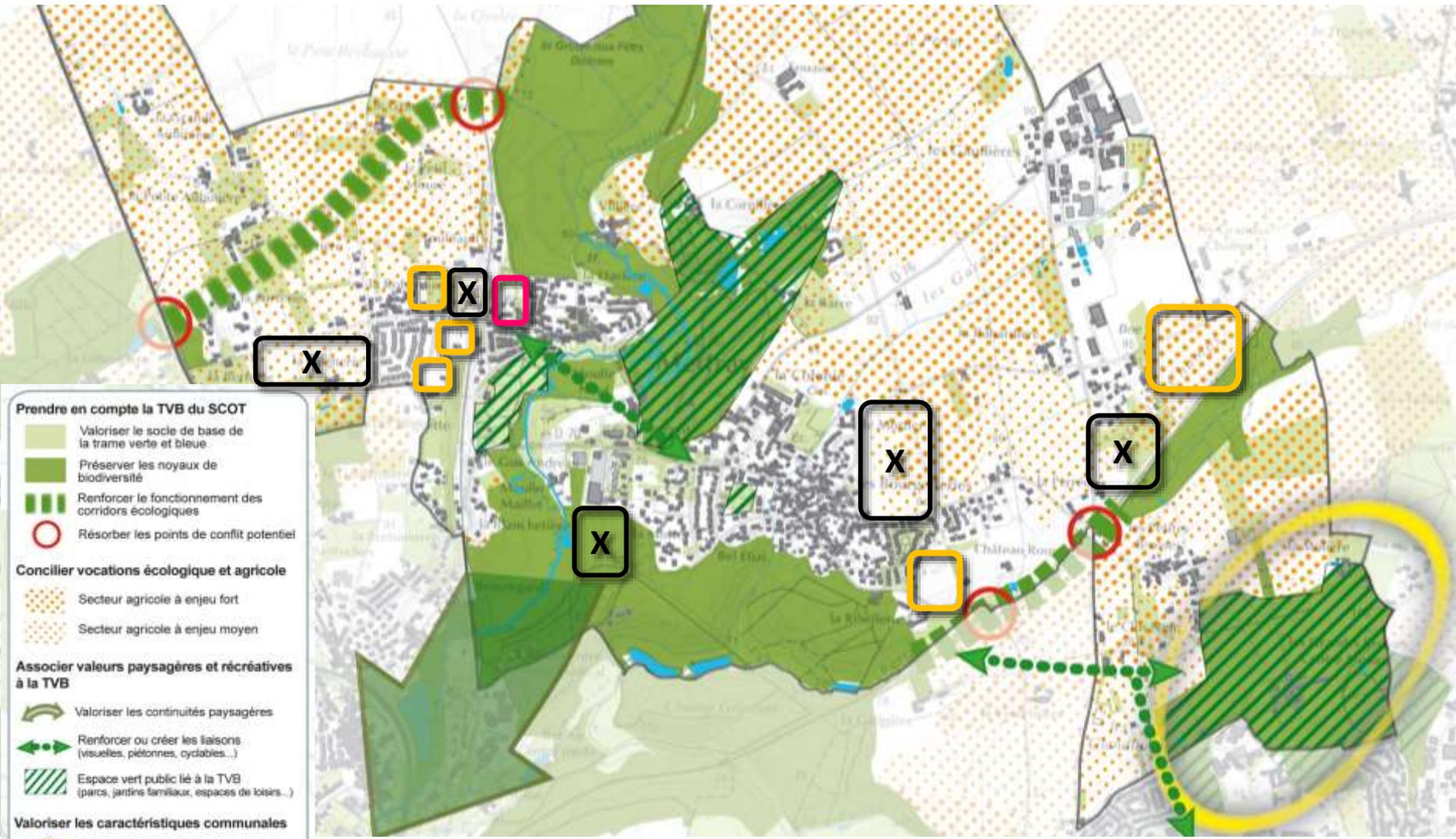
Parc de la vallée 





**AXE 3 du PADD : UN VILLAGE DE CARACTÈRE, SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT**

**3.1 Préserver le socle agro-naturel**



Sites de renouvellement urbain (OAP)    Sites d'extension urbaine (OAP)

Sites d'extension urbaine abandonné (ex zone AU) ou écarté (zones A et N)

## AXE 3 du PADD : UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT

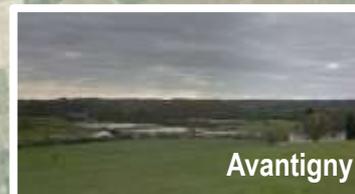
### 3.1 Préserver le socle agro-naturel

## Traduction dans le règlement : zone N

### Zone N

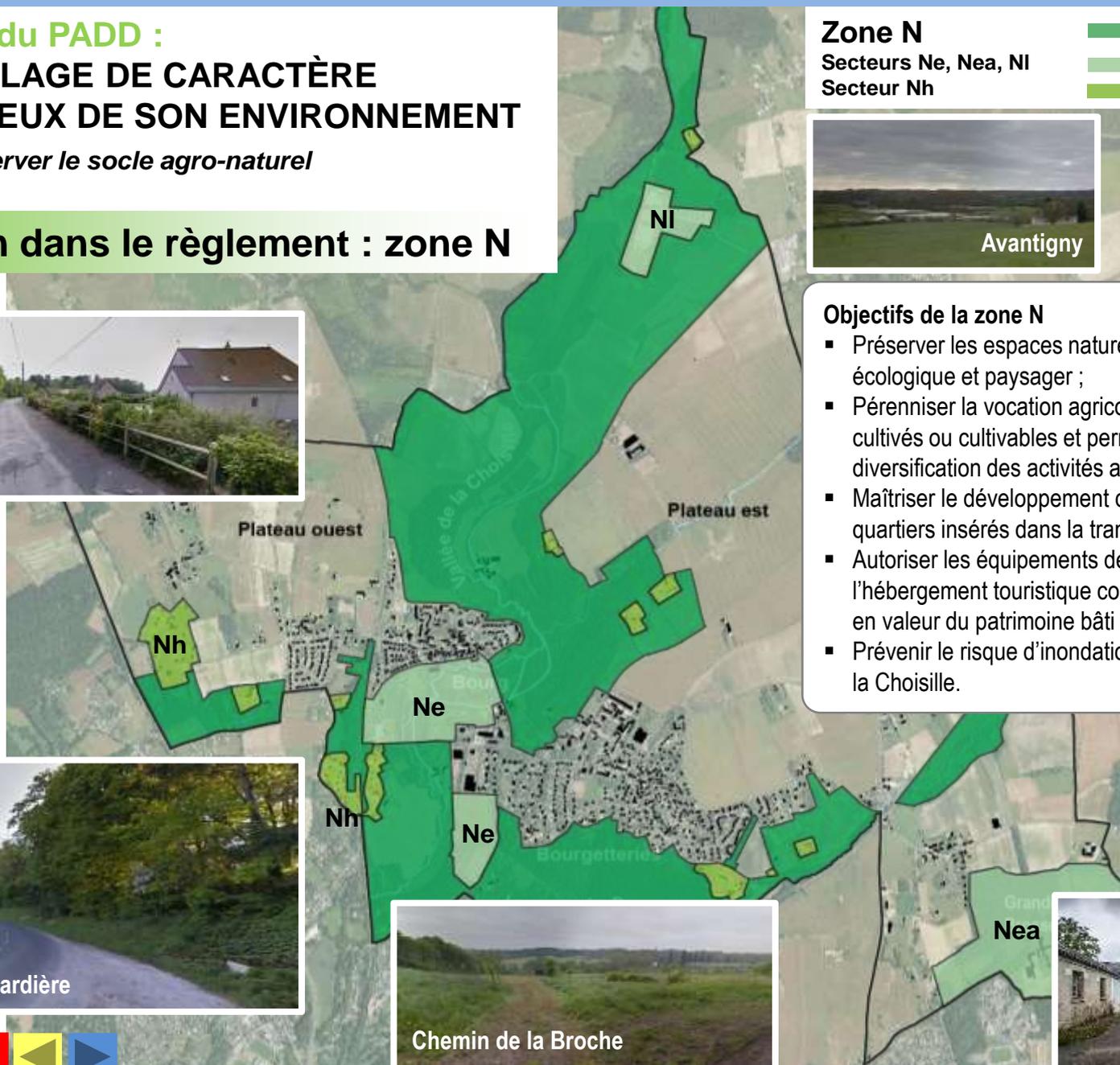
Secteurs Ne, Nea, NI

Secteur Nh



### Objectifs de la zone N

- Préserver les espaces naturels d'intérêt écologique et paysager ;
- Pérenniser la vocation agricole des espaces cultivés ou cultivables et permettre la diversification des activités agricoles ;
- Maîtriser le développement des hameaux et quartiers insérés dans la trame verte ;
- Autoriser les équipements de loisirs et l'hébergement touristique contribuant à la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager ;
- Prévenir le risque d'inondation dans la vallée de la Choisille.



## AXE 3 du PADD : UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT

### 3.1 Préserver le socle agro-naturel

## Traduction dans le règlement : zone N

### Dispositions particulières relatives aux secteurs Ne, Nea, NI :

- Fonctions admises : équipements de loisirs (Ne et Nea) ; activités équestres (NI).
- Emprise au sol : plafond en m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Dispositions particulières relatives au secteur Nh :

- Fonctions admises : extensions des constructions existantes et changement de destination vers l'hébergement touristique.
- Emprise au sol : 40% de l'emprise au sol des bâtiments existants jusqu'à 150 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> pour annexes).

### Zone N

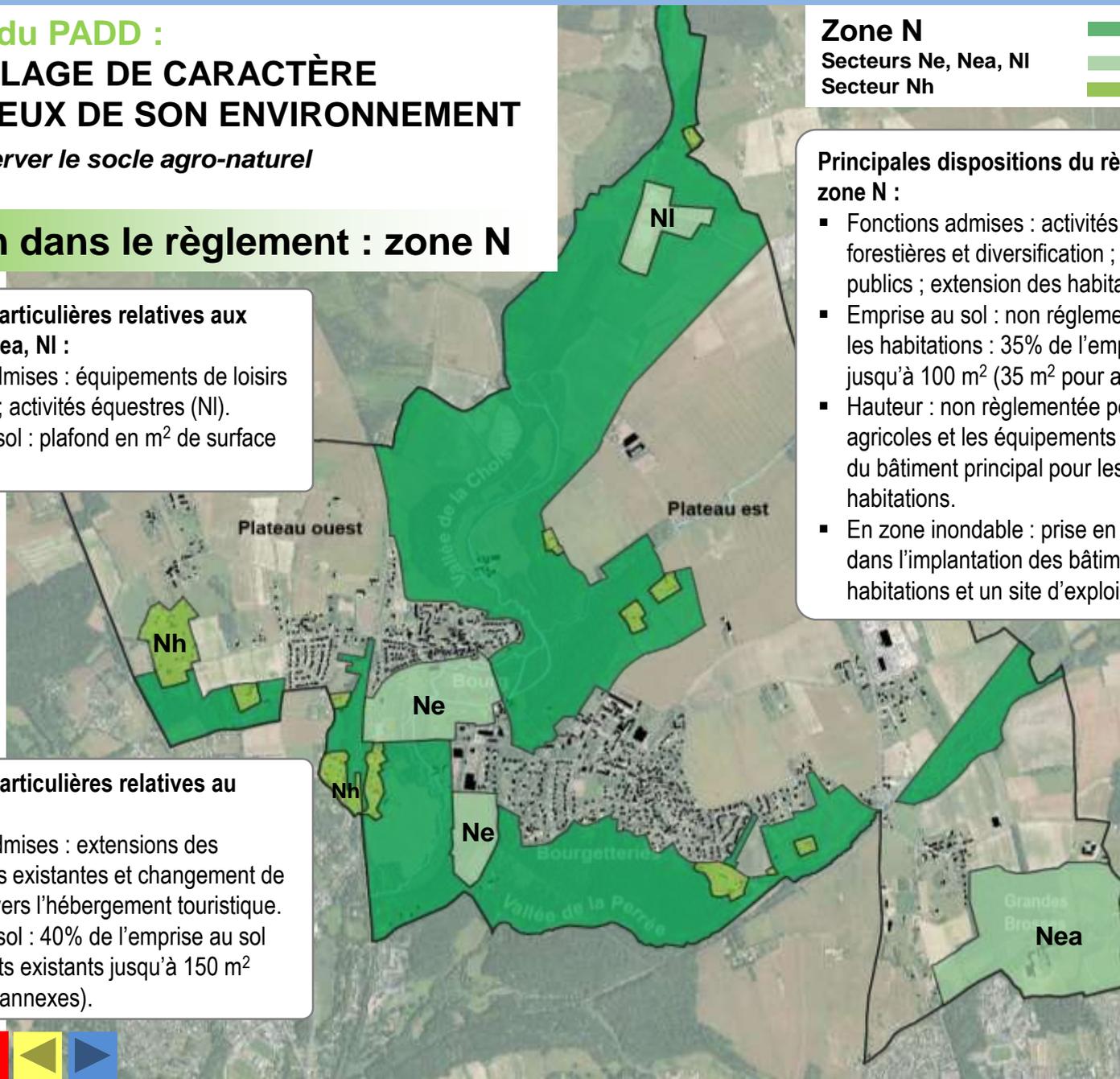
Secteurs Ne, Nea, NI

Secteur Nh



### Principales dispositions du règlement de la zone N :

- Fonctions admises : activités agricoles ou forestières et diversification ; équipements publics ; extension des habitations existantes.
- Emprise au sol : non réglementée sauf pour les habitations : 35% de l'emprise existante jusqu'à 100 m<sup>2</sup> (35 m<sup>2</sup> pour annexes).
- Hauteur : non réglementée pour les bâtiments agricoles et les équipements publics ; hauteur du bâtiment principal pour les extensions des habitations.
- En zone inondable : prise en compte du risque dans l'implantation des bâtiments (concerne 3 habitations et un site d'exploitation d'agricole).





## AXE 3 du PADD : UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT

### 3.1 Préserver le socle agro-naturel

## Traduction dans le règlement : zone A

**Zone N** 

**Zone A** 

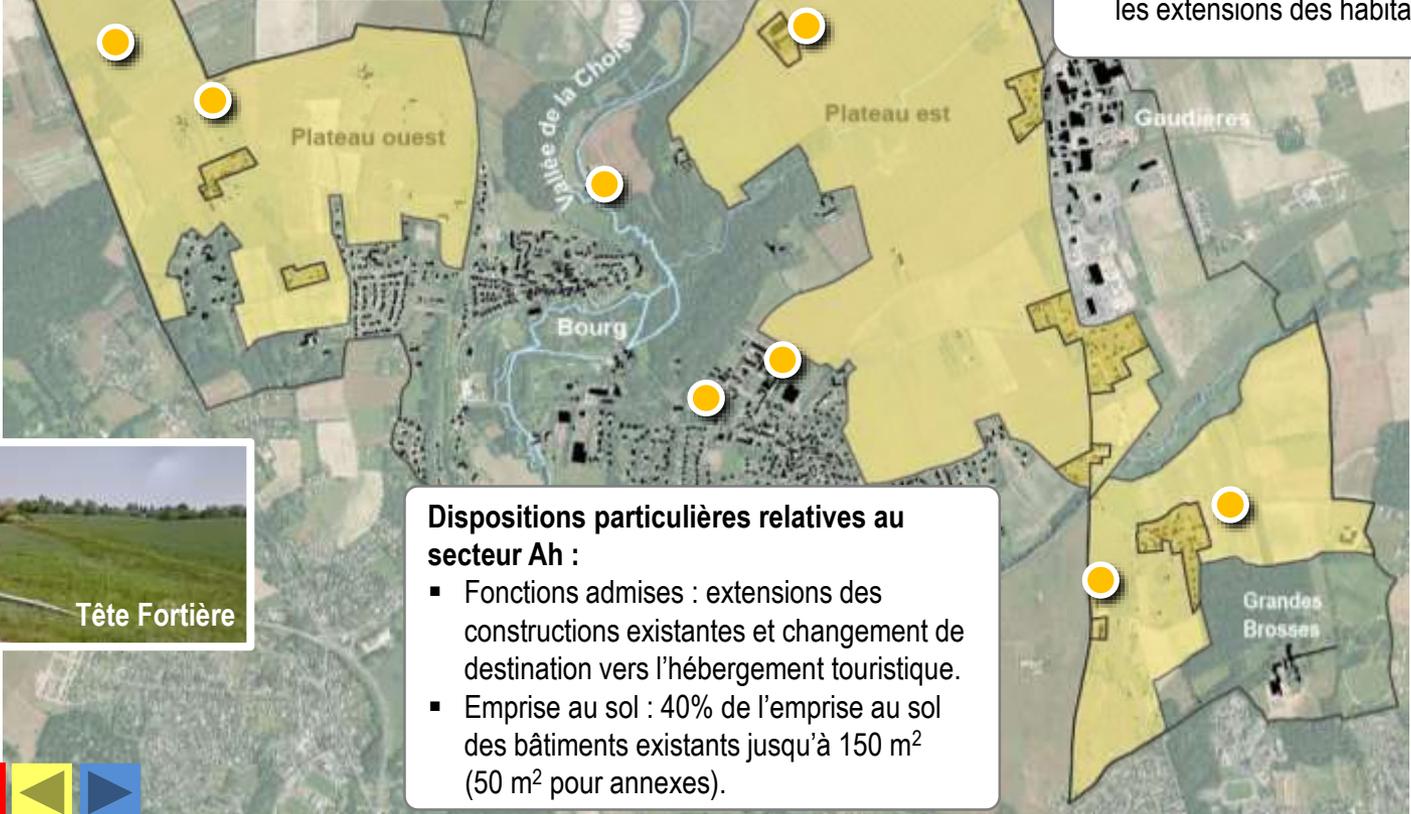
**Secteur Nh** 

---

**Site d'exploitation** 

**Principales dispositions du règlement de la zone A :**

- Fonctions admises : activités agricoles ou forestières et diversification ; équipements publics ; extension des habitations existantes.
- Emprise au sol : non réglementée sauf pour les habitations : 35% de l'emprise existante jusqu'à 100 m<sup>2</sup> (35 m<sup>2</sup> annexes).
- Hauteur : non réglementée pour les bâtiments agricoles et les équipements publics ; hauteur du bâtiment principal pour les extensions des habitations.



**Dispositions particulières relatives au secteur Ah :**

- Fonctions admises : extensions des constructions existantes et changement de destination vers l'hébergement touristique.
- Emprise au sol : 40% de l'emprise au sol des bâtiments existants jusqu'à 150 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> pour annexes).

**AXE 3 :****METTRAY, UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT****3.2 Valoriser le patrimoine bâti et végétal****Orientations du PADD :**

- Identifier et protégé le patrimoine bâti remarquable et les parcs (ensemble patrimonial) ;
- Maîtriser l'impact des projets de densification sur les espaces bâtis existants.



**AXE 3 :****METTRAY, UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT****3.2 Valoriser le patrimoine bâti et végétal****Orientations du PADD :**

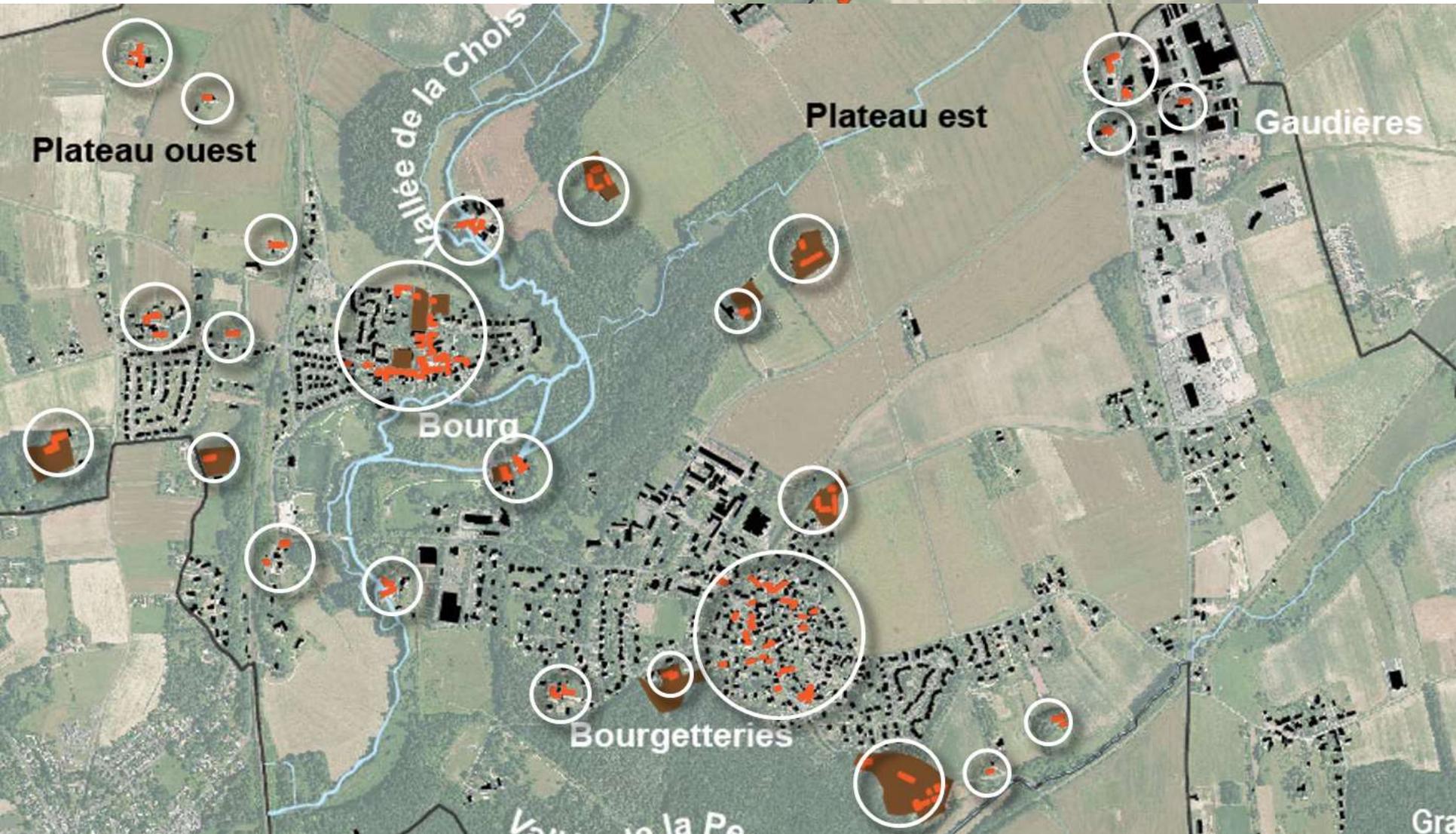
- Identifier et protégé le patrimoine bâti ordinaire (maisons de bourg, maisons rurales, puits) ;
- Maîtriser l'impact des projets de densification sur les espaces bâtis existants.





## AXE 3 du PADD : UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT

Patrimoine bâti à préserver ■  
Ensemble patrimonial à préserver ■

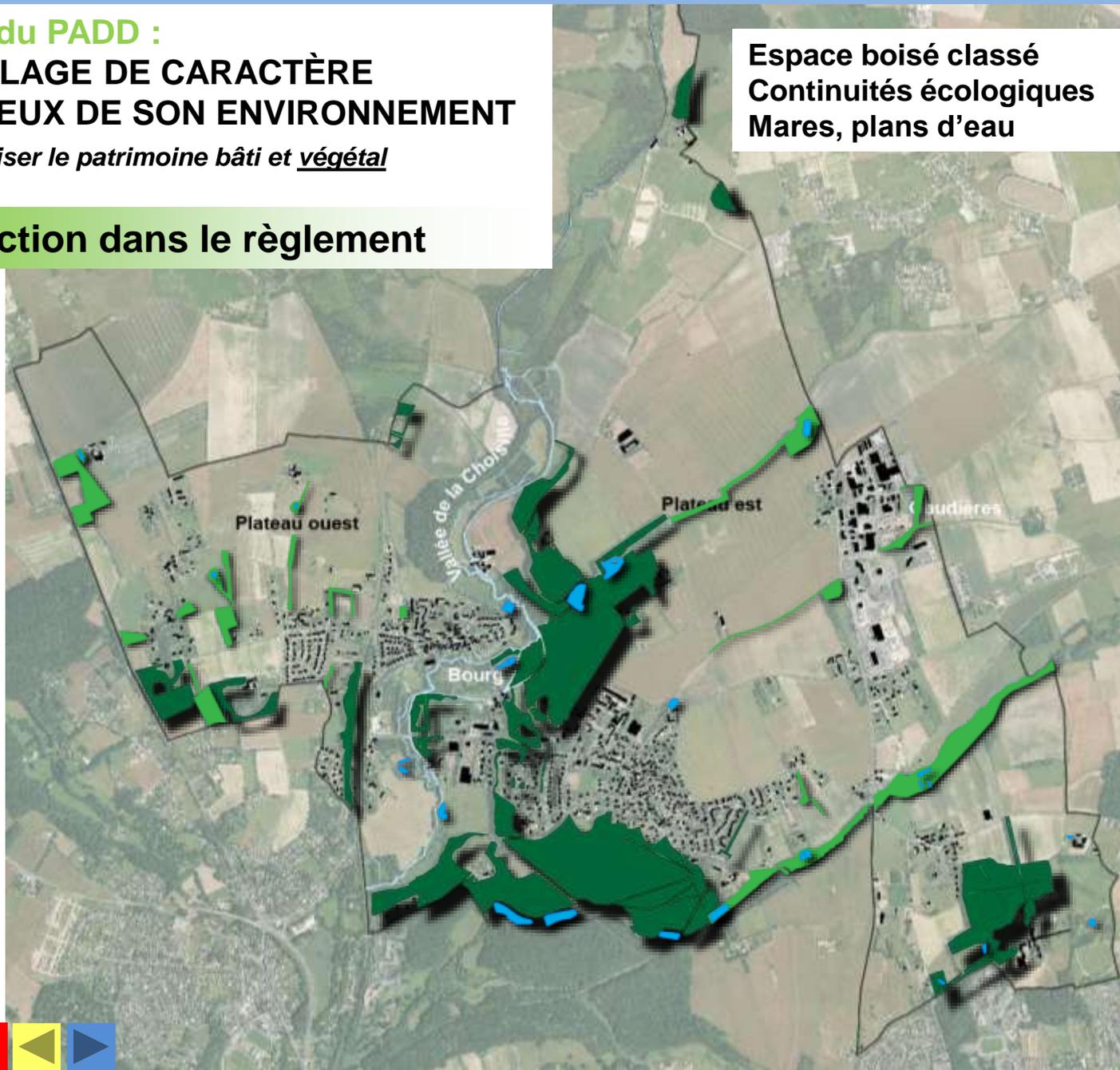


**AXE 3 du PADD :**  
**UN VILLAGE DE CARACTÈRE**  
**SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT**

**3.1 Valoriser le patrimoine bâti et végétal**

**Traduction dans le règlement**

Espace boisé classé  
Continuités écologiques  
Mares, plans d'eau



**AXE 3 du PADD :****METTRAY, UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT****3.3 Intégrer les sites de projet dans le paysage communal****Orientations du PADD :**

- Adapter la densité des projets à celle des espaces limitrophes (voir OAP) ;
- Développer la trame végétale dans les opérations de renouvellement urbain et d'extension (voir OAP).



**AXE 3 du PADD :****METTRAY, UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT****3.3 Intégrer les sites de projet dans le paysage communal****Guide des végétaux recommandés (annexe)**

- 40 espèces (ligneuses indigènes) à utiliser pour la composition des haies en limite des zones A et N.
- Valeur informative pour l'aménagement des autres espaces libres (autres végétaux autorisés).

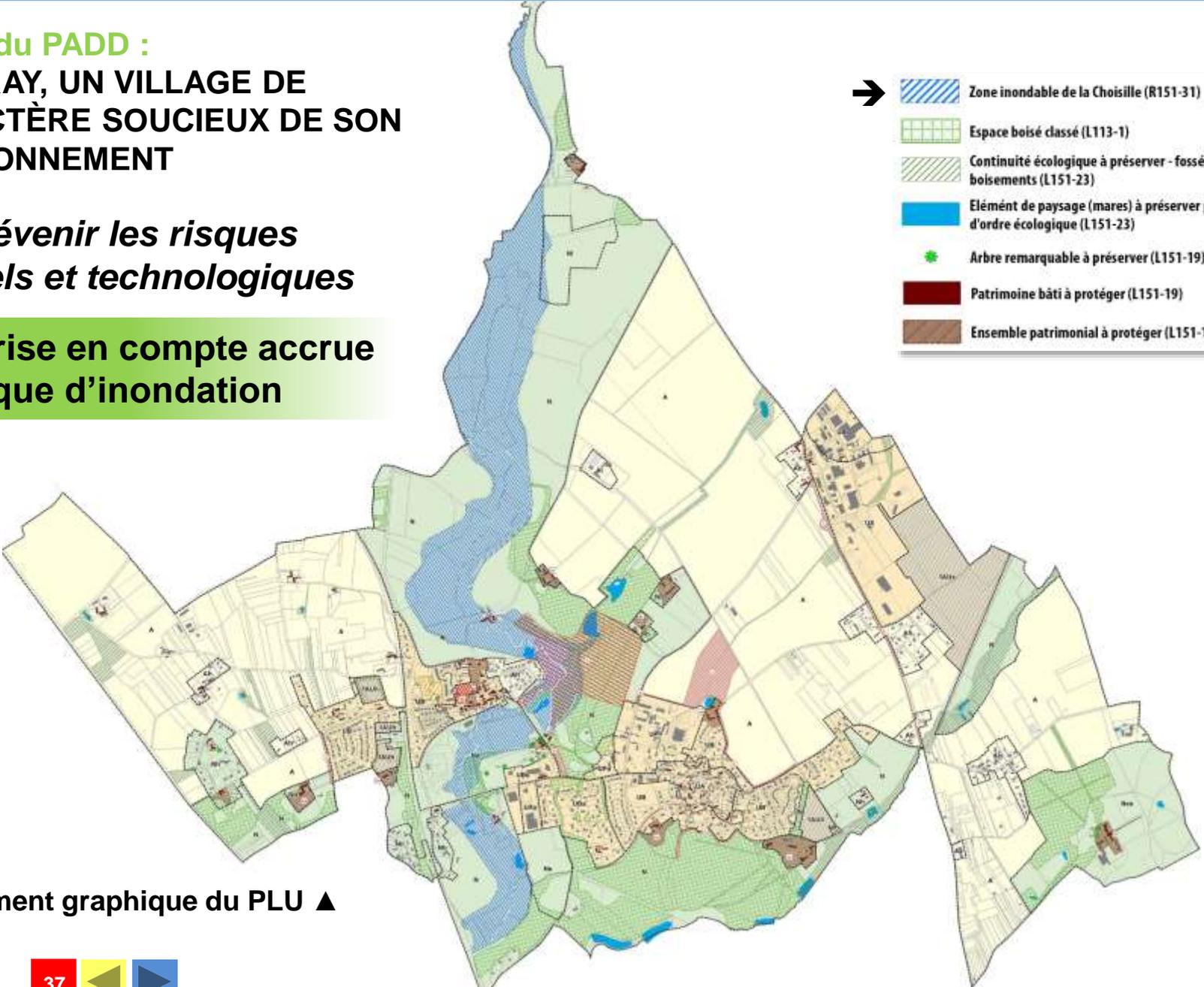
*Haie plessée*



# AXE 3 du PADD : METTRAY, UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT

## 3.4 Prévenir les risques naturels et technologiques

Une prise en compte accrue  
du risque d'inondation



- ➔  Zone inondable de la Choisille (R151-31)
-  Espace boisé classé (L113-1)
-  Continuité écologique à préserver - fossés, haies, boisements (L151-23)
-  Elément de paysage (mares) à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)
-  Arbre remarquable à préserver (L151-19)
-  Patrimoine bâti à protéger (L151-19)
-  Ensemble patrimonial à protéger (L151-19)

Règlement graphique du PLU ▲

## AXE 3 du PADD :

### METTRAY, UN VILLAGE DE CARACTÈRE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT

#### 3.4 Prévenir les risques naturels et technologiques

#### Une prévention renforcée du risque de mouvements de terrain

- Un rappel du risque dans le règlement.
- Des recommandations en annexe du dossier de PLU.

