



Mission régionale d'autorité environnementale

**Centre-Val de Loire**

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale Centre-Val de Loire  
sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU)  
de Mettray (37)**

n° : 2019-2446

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La MRAe Centre Val de Loire, mission régionale d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 7 juin 2019, à Orléans. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de Mettray (37).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Étienne Lefebvre, Philippe de Guibert, Caroline Sergent, Isabelle La Jeunesse.*

*En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.*

\* \*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Centre-Val de Loire a été saisie par Tours Métropole Val de Loire pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 13 mars 2019.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 26 mars 2019 l'agence régionale de santé (ARS) de Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 10 avril 2019.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

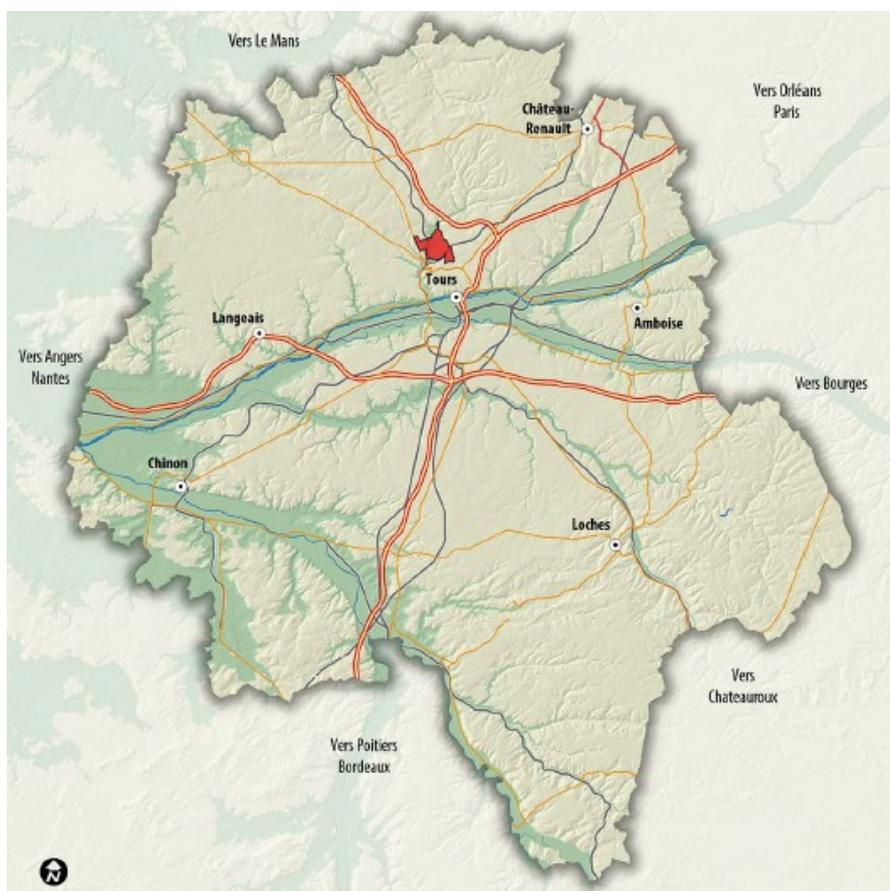
**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## 1. Présentation du contexte territorial et du projet de PLU

Située en Indre-et-Loire, à environ 7 km au nord-ouest du centre-ville de Tours, la commune de Mettray couvre une superficie de 10,3 km<sup>2</sup>. Son territoire s'étend sur le plateau agricole qui surplombe le Val de Loire. La commune est traversée, du nord au sud, par la vallée de la Choisille<sup>1</sup>.



*Localisation de la commune de Mettray (source : dossier)*

Mettray fait partie de deux structures intercommunales : la métropole Tours Métropole Val de Loire et le syndicat mixte de l'agglomération tourangelle (SMAT) pour l'élaboration et le suivi du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle (approuvé en septembre 2013 et actuellement en révision).

En 2013, la commune comptait 2065 habitants et 959 emplois, soit une densité de 207 habitants et 96 emplois par km<sup>2</sup>.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Mettray a été approuvé le 24 juin 2004 et modifié à trois reprises. Le projet de PLU présenté consiste en la révision générale du document. Cette révision, prescrite par la délibération du conseil municipal du 2 décembre 2015 est motivée par :

- une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux liés aux spécificités du territoire communal (continuités écologiques de la vallée de la Choisille, protection des espaces agricoles...);
- l'adaptation du règlement du PLU pour permettre à certains espaces bâtis d'évoluer ou de

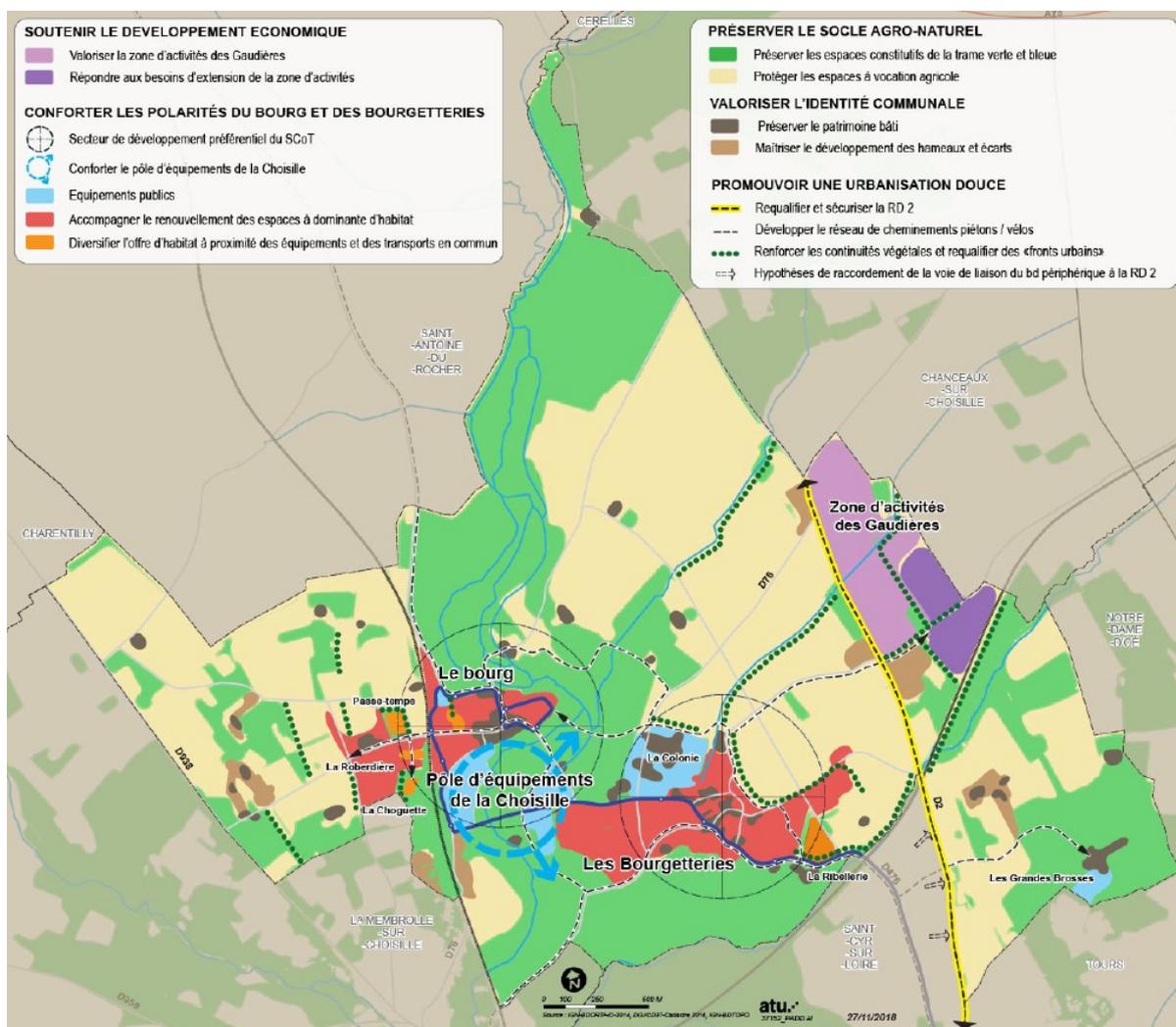
1 Affluent direct de la Loire en rive droite prenant sa source à Nouzilly et rejoignant la Loire à Saint-Cyr-sur-Loire.

2 À comparer aux 743 habitants et 379 emplois par km<sup>2</sup> pour le territoire de la métropole.

se renouveler ;

- l'actualisation des perspectives de développement de la commune en matière d'habitat et d'activités économiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune s'appuie sur des axes qui témoignent de la volonté d'un développement urbain et économique au service des trois polarités de la commune (le bourg, les Bourgetteries et le parc d'activités des Gaudières). Il valorise ses atouts, son identité et préserve son patrimoine naturel.



Synthèse du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (source : dossier)

Après examen au cas par cas, l'autorité environnementale a pris la décision de soumettre à évaluation environnementale ce projet de PLU (décision du 21 décembre 2018). Elle était motivée par plusieurs insuffisances du dossier transmis et des incidences potentielles du projet de PLU en termes de consommation d'espace et de sensibilité environnementale des espaces devant accueillir l'extension du parc d'activités des Gaudières.

Cet avis examine en priorité les points ayant motivé la décision du 21 décembre 2018.

## **2. Analyse des enjeux et de leur prise en compte par le projet de PLU**

### **2.1 Justification des choix opérés**

La commune de Mettray connaît depuis 1999 un maintien et un vieillissement de sa population. Cette situation contraste avec la croissance démographique des autres communes périurbaines du SCoT, qui demeure plus soutenue (pour la période 2009-2014 : +1 % en moyenne sur le périurbain du territoire et +0,8 % sur les communes limitrophes de Mettray, voir diagnostic du territoire en page 24). Le scénario retenu par la municipalité pour le projet de PLU est de maintenir le rythme modéré d'accroissement démographique observé sur la période 1990-2014 (taux d'accroissement annuel moyen de 0,3 %). Selon cette hypothèse, la population compterait 2143 habitants en 2030 (+ 112 habitants sur 15 ans). L'autorité environnementale note que ce scénario proposé apparaît raisonnable et correctement argumenté au regard des projections démographiques atteignables en raison de l'attractivité de cette commune au sein de l'agglomération tourangelle.

À partir de cette hypothèse, la municipalité affiche un besoin supplémentaire de 183 logements d'ici 2030 pour répondre à la fois à l'accroissement projeté de la population avec 53 logements et au desserrement des ménages (2,1 personnes par foyer en 2030 contre 2,43 personnes en 2014) avec 130 logements.

Bien que le diagnostic du territoire souligne (en page 33) que le parc de logements de la commune est particulièrement récent (73 % ont été construits après 1970 du fait d'un développement résidentiel tardif à l'échelle de l'agglomération), il convient de noter que le besoin exprimé en logements neufs ne couvre pas les éventuels besoins de renouvellement.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic par une présentation des éléments relatifs aux éventuels besoins de renouvellement du parc d'habitations.**

### **2.2 Les enjeux principaux et leur prise en compte par le projet de PLU**

#### **2.2.1 La consommation d'espaces naturels et agricoles**

D'une manière générale, cette révision du PLU de la commune de Mettray comporte un certain nombre d'évolutions positives comme la suppression d'une zone à urbaniser (zone 1AUh de la Buhardière) de plus de 10 ha, la prise en compte d'espaces soumis au risque d'inondation, la maîtrise de l'étalement urbain dans les hameaux et dans les secteurs diffus (zones UB reclassées en espaces naturels Nh et en espaces agricoles Ah).

L'analyse des potentiels de densification menée par la commune révèle que les possibilités de densifier ne concernent que les espaces à vocation résidentielle. Les éléments présentés par la commune affirment, sans éléments de justification de la nécessité d'extension, que les espaces économiques existants au sein du parc d'activités des Gaudières, unique site d'activité de la commune, ne comportent vraisemblablement pas d'espace libre ou mutable. Basés sur la dynamique de développement du parc d'activités constatée au cours des dernières années, les besoins s'élèveraient ainsi à environ 15 ha d'ici 2030.

**L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial par les éléments de justification de l'absence de possibilité de densification et de mutation des différents espaces du parc d'activité des Gaudières.**

Le projet de PLU prévoit une mobilisation foncière totale d'environ 27 ha : 6,3 ha dédiés à la construction de logements et 21 ha destinés à poursuivre le développement du parc d'activités des Gaudières (dont 15 ha mobilisés pour l'extension).

Les espaces disponibles offrant une superficie significative et une configuration permettant de nouvelles constructions en densification sont finalement peu nombreux sur les espaces bâtis des

deux polarités (le bourg et les Bourgetteries). Le dossier justifie ce point du fait qu'une part importante des espaces se prêtant à la densification ont d'ores et déjà accueilli plus d'un tiers des nouvelles constructions au cours des dix dernières années. Le diagnostic identifie des possibilités de construction en densification pour 40 % du besoin exprimé soit environ 75 unités : sur le site de l'école maternelle de la rue du Manoir (permettant la construction de 20 à 25 logements en opération diversifiée), sur des espaces bâtis à l'est des Bourgetteries (20 à 30 logements), sur quelques espaces du centre bourg (5 à 10 logements) et sur des secteurs bâtis de la Roberdière et de la Perrée (environ 10 logements).

Pour répondre au besoin total d'environ 180 logements, le projet de PLU prévoit, pour la construction d'environ 100 logements, une ouverture à l'urbanisation (zonage 1AUh) de 6,3 ha sur quatre sites : deux actuellement à usage agricole (Passe-Temps et la Ribellerie) et les deux autres en zone N (Roberdière et Choguette). Bien que la densité moyenne de constructions de ces opérations d'extension urbaine soit d'environ 16 logements/ha, l'autorité environnementale note que les densités sur trois de ces secteurs sont relativement faibles (légèrement inférieures à 10 logements/ha, voir page 24 de la pièce E01 du rapport de présentation).

Cette vision globale des opérations d'extension permet d'obtenir un niveau de consommation foncière compatible avec le SCoT. Toutefois, il convient de noter qu'au regard des faibles densités sur les sites Passe-Temps, Roberdière et Choguette, ces projets ne peuvent être qualifiés d'offres d'habitat « économe en espace » en l'état (comme l'indiquent les orientations d'aménagement et de programmation en pages 11, 14 et 17, densités prévues entre 8,3 et 9,6 logements/ha) même si le règlement prévoit la préservation des espaces boisés.

**L'autorité environnementale recommande de réexaminer les projets d'urbanisation des sites Passe-Temps, Roberdière et Choguette pour viser une consommation foncière limitée et plus vertueuse et de motiver ces projets faisant apparaître des écarts significatifs de densité vis-à-vis du SCoT.**

### 2.2.2 Sensibilité environnementale du site des Grands Champs

La commune s'appuie sur le lien entre ses possibilités de développement économique et le dynamisme du parc d'activités des Gaudières pour justifier la nécessité d'étendre l'emprise de cette zone. Elle exprime ainsi, sans autre justification, un besoin de foncier basé sur le rythme de développement du parc d'activités constaté au cours des dernières années et envisage alors l'ouverture du parc sur la zone des Grands Champs qui correspond en majeure partie à des cultures agricoles (pour 18 ha) et à environ 2,5 ha de friches et de fourrés constituant des éléments de la trame verte (partie ouest du site).



Vue aérienne du site des Grands Champs (source : dossier)

D'une manière générale, le diagnostic initial du site montre assez justement que ce dernier ne

semble pas présenter de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux en présence étant banals et les espèces majoritairement communes à très communes. Le site ne comporte pas de zones humides et le dossier le justifie de manière appropriée (sondages pédologiques et inventaires). Seule la partie ouest participe et renforce la fonctionnalité du territoire. L'autorité environnementale relève que l'OAP vise à prendre en compte de manière satisfaisante cette zone en prévoyant une continuité paysagère au droit des terrains en friche reliant les espaces situés au nord et au sud de la route des Grands Champs. Elle prévoit également la mise en œuvre d'une continuité paysagère le long de la voie ferrée Tours-Vendôme.

En outre, il est prévu que ces zones de continuité paysagère intègrent les dispositifs de rétention des eaux pluviales. Le dossier n'apporte néanmoins pas d'informations détaillées sur ces dispositifs et se contente d'affirmer qu'ils contribueront au maintien de la biodiversité.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une présentation plus précise des modalités de gestion des eaux pluviales pour l'extension du parc d'activité au niveau du site des Grands Champs.**

### **3. Qualité de l'évaluation environnementale**

L'évaluation environnementale du PLU de Mettray apparaît être globalement d'une qualité satisfaisante sur un plan formel. Elle est développée dans un ensemble de documents cohérent et détaillé et s'avère particulièrement lisible. D'une manière générale, elle permet au lecteur d'appréhender aisément la manière dont le PLU prend en compte l'environnement ainsi que les incidences attendues de sa mise en œuvre.

### **4. Conclusion**

L'évaluation environnementale du PLU de Mettray est d'une manière générale satisfaisante. Toutefois, il convient de retenir que les questions relatives à la consommation d'espaces naturels et agricoles, bien que visées par la décision de soumission à évaluation environnementale, mériteraient d'être approfondies.

**Ainsi, l'autorité environnementale recommande :**

- **de compléter le diagnostic par une présentation des éléments relatifs aux éventuels besoins de renouvellement du parc d'habitations ;**
- **de compléter l'état initial par les éléments de justification de l'absence de possibilité de densification et de mutation des différents espaces du parc d'activité des Gaudières ;**
- **de réexaminer les projets d'urbanisation des sites Passe-Temps, Roberdière et Choguette pour viser une consommation foncière limitée et plus vertueuse et de motiver ces projets faisant apparaître des écarts significatifs de densité vis-à-vis du ScoT ;**
- **de compléter le dossier par une présentation plus précise des modalités de gestion des eaux pluviales pour l'extension du parc d'activité au niveau du site des Grands Champs.**