

# **Commune de Manthelan**

## **RAPPORTS DE PRESENTATION :**

Document concaténant l'ensemble des rapports et des notes des différentes procédures actives :

- P.L.U. initial (2005)
- modification n°1 (2008)
- révision simplifiée n°1 (2008)
- modification simplifiée n°1 (2016)
- modification simplifiée n°2 (2016)
- modification n°2 (2020)
- mise en compatibilité n°1 (2021)

---

# Sommaire

---

## ***Préambule***

---

Les motifs de la prescription de la révision du P.L.U.

Le positionnement de la commune

## ***Première Partie Diagnostic***

---

<b>1. La population</b>	<b>page 3</b>
1.1 La dynamique démographique	4
1.2 La structure par âge de la population	7
1.3 La composition des ménages	10
<b>2. Le logement</b>	<b>page 13</b>
2.1 L'occupation des logements	14
2.2 Le parc de résidences principales	14
2.3 Les caractéristiques des logements	16
2.4 Utilisation de la production neuve	17
<b>3. Le dynamisme de la vie locale</b>	<b>page 19</b>
3.1 La population active	20
3.2 Le tissu économique	21
3.3 Les commerces, services et équipements	23
<b>4. Les espaces urbanisés</b>	<b>page 25</b>
4.1 Le développement de l'urbanisation	26
4.2 Le fonctionnement urbain	28
4.3 Le patrimoine bâti et les paysages urbains	30

---

# Sommaire

---

## ***Première Partie***

### ***Analyse de l'état initial de l'environnement***

<b>1. La mise en place du modelé</b>	<b>page 33</b>
1.1 Le contexte géologique et pédologique	34
1.2 La topographie	34
<b>2. L'hydrographie</b>	<b>page 35</b>
2.1 Le réseau hydrographique	36
2.2 Le contexte hydrogéologique	36
<b>3. Le patrimoine naturel</b>	<b>page 37</b>
<b>4. L'analyse paysagère</b>	<b>page 39</b>

## ***Deuxième Partie***

### ***Explication des choix retenus pour l'établissement du P.A.D.D. et la délimitation des zones***

<b>1. Les enjeux de la révision du P.L.U.</b>	<b>page 41</b>
1.1 Les enjeux démographiques	42
1.2 Les enjeux économiques	42
1.3 Les enjeux territoriaux	43
<b>2. La détermination des besoins</b>	<b>page 44</b>
2.1 Les besoins en matière d'accueil de population	45
2.2 Les besoins en matière d'accueil d'équipements	45
2.3 Les besoins en matière d'accueil d'activités	46
<b>3. La confrontation avec les contraintes du site et les objectifs de protection</b>	<b>page 47</b>
3.1 Pas de limites physiques au développement urbain & bâti	48
3.2 De nouvelles franges urbaines à intégrer	48

---

# Sommaire

---

3.3 La nécessité de protéger les espaces agricoles et naturels	49
--	----

<b>4. Les choix effectués en matière de zonage</b>	<b>page 50</b>
4.1 Les choix en terme de développement de l'habitat	51
4.2 Les choix en terme de développement des équipements	54
4.3 Les choix en terme d'accueil des activités	54
4.2 Les choix en terme de préservation des espaces agricoles et naturels	55

## ***Troisième Partie***

### ***Les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement***

<b>1. La nomenclature des zones du PLU et la justification des secteurs créés</b>	<b>page 56</b>
1.1 Les zones urbaines	57
1.2 Les zones à urbaniser	57
1.3 La zone agricole	57
1.4 La zone naturelle et forestière	58
<b>2. La prise en compte de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme</b>	<b>page 59</b>
<b>3. La protection des boisements</b>	<b>page 64</b>
<b>4. Les emplacements réservés</b>	<b>page 66</b>

## ***Quatrième Partie***

### ***La justification des éléments révisés***

<b>1. ... En terme de zonage</b>	<b>page 68</b>
<b>2. Le tableau récapitulatif des zones du PLU</b>	<b>page 71</b>

## ***Cinquième Partie***

### ***L'évaluation des incidences du P.L.U. sur l'environnement et les mesures compensatoires retenues***

---

# Sommaire

---

<b>L'évaluation des incidences du P.L.U. sur l'environnement et les mesures compensatoires retenues</b>	<b>page 74</b>
---	----------------

## **LES MOTIFS DE LA PRESCRIPTION DE LA REVISION DU P.L.U.**

---

Par délibération en date du 21 décembre 2001, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé en 1986 afin de l'adapter à la situation actuelle et de le mettre en conformité avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 qui a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) aux Plans d'Occupation des Sols.

Les motivations de la mise en révision du P.L.U. sont les suivants :

- réfléchir au développement spatial et démographique de la commune en permettant l'accueil de nouveaux habitants afin d'assurer le renouvellement de la population et de conforter l'activité des commerces et services existants,
- maîtriser ce développement démographique afin de l'adapter aux capacités du site et aux capacités des équipements publics,
- prendre en compte les Schémas de Cohérence Territoriale existants ou en cours d'élaboration.

L'équipe municipale souhaite ainsi déterminer les conditions de développement harmonieux et cohérent de la commune. Outre la réhabilitation du bâti existant, l'accueil de populations nouvelles nécessite d'ouvrir à l'urbanisation, mais de façon modérée, des secteurs bien positionnés par rapport au bourg et aux hameaux.

## **LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE**

---

*La présentation du contexte environnant est essentielle à la compréhension de l'évolution récente de la commune, mais elle permet surtout de mettre en évidence les facteurs externes pouvant influencer sur les perspectives d'évolution de la commune.*

### **1.1 Le contexte environnant**

---

Commune de Champeigne appartenant à la région naturelle du plateau de Sainte-Maure, Manthelan se situe à 31 km au sud de Tours, chef-lieu de département et ville de plus de 10 000 habitants la plus fréquentée par les manthelanaï, à 17 km de Loches, chef-lieu d'arrondissement et commune la plus fréquentée par les manthelanaï, à 11 km de Ligueil, chef-lieu de canton, et 15 km de Sainte-Maure-de-Touraine.

Le bourg de Manthelan, un des plus anciennement connus de Touraine, s'est implanté à un carrefour de routes anciennes transformées depuis en routes départementales. Il constitue aujourd'hui un nœud routier à la croisée de deux axes structurants, la RD 760, axe transversal reliant Loches à Chinon par Sainte-Maure-de-Touraine et l'échangeur avec l'autoroute A 10, et la RD 50 rattachant Preuilly-sur-Claise et Ligueil à la vallée de l'Indre en direction de l'agglomération tourangelles, et de deux routes départementales de moindre importance, la RD 58 en direction de Bléré et du futur échangeur de Sublaines avec l'autoroute A 85 et la RD 98.

Afin de créer une dynamique intercommunale indispensable en termes d'aménagement du territoire et de développement économique, la commune de Manthelan a intégré la Communauté de communes du Grand Ligueillois créée par arrêté préfectoral le 14 décembre 2001 qui regroupe 17 communes des cantons de Ligueil et de Descartes.

Avec les communautés de communes de Loches-Développement, de Montrésor et de la Touraine du Sud, cette dernière forme le « Pays de Loches et de la Touraine du Sud », territoire présentant une certaine cohésion géographique et culturelle et lieu de réflexion et d'animation en vue de favoriser l'émergence, la cohérence et l'harmonisation des projets de développement local.

## 1.2 Le profil général de la commune

---

D'une superficie de 3 958 ha, dont 440 ha de bois et forêts (d'après l'Inventaire Communal 1998), le territoire communal manthelanaise est limitrophe de 7 communes : Bossée, Le Louroux, Saint-Bauld, Dolus-le-Sec, Mouzay, Vou et La Chapelle-Blanche-Saint-Martin.

Appartenant au plateau céréalier de Sainte-Maure, la commune de Manthelan conserve un caractère agricole marqué : elle accueille encore 27 exploitations pour une superficie agricole utilisée communale de 2 845 ha (source Recensement Général Agricole 2000), soit 72 % du territoire communal.

Commune rurale tournée vers Loches et l'agglomération tourangelle, Manthelan comptait 1 145 habitants à l'occasion du dernier recensement général de la population datant de mars 1999. Vu le rythme de construction constaté depuis, on est plus près de 1 200 habitants aujourd'hui.

Alors qu'elle subissait un déclin démographique depuis l'après-guerre, passant de 1 347 habitants en 1946 à 1 075 en 1990, la commune de Manthelan enregistre depuis une croissance démographique rapide.

Elle bénéficie pour cela d'un niveau d'équipement somme toute satisfaisant pour une commune de cette importance (20 des 36 équipements essentiels pris en compte pour mesurer le niveau d'équipement d'une commune étaient recensés lors de l'Inventaire Communal 1998), d'une desserte quotidienne par les transports en commun Touraine Fil vert (ligne G « Preuilly-sur-Claise – Tours » et ligne LM6 « Rilly-sur-Vienne – Amboise ») ainsi que de la relative proximité de Loches et de l'agglomération tourangelle.

La commune a conservé la tradition du défilé de Carnaval, qui se déroule le dimanche suivant Mardi Gras. La participation active des habitants, depuis des générations, a contribué au succès du défilé de chars dont la réputation dépasse depuis bien des années les limites du canton.

## DIAGNOSTIC

### ETABLI AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

#### 1. LA POPULATION

*1.1 La dynamique démographique*

*1.2 La structure par âge de la population*

*1.3 La composition des ménages*

#### 2. LE LOGEMENT

#### 3. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

#### 4. LES ESPACES URBANISES

## 1.1 La dynamique démographique

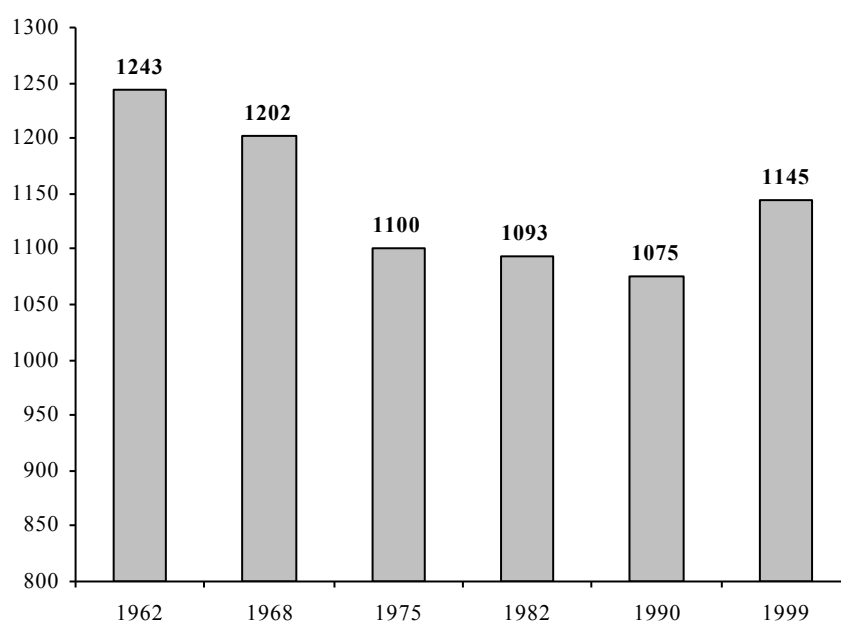
---

### ☒ Une population relativement stable

La population manthelanaise au début du XXI<sup>ème</sup> siècle est à peu de choses près égale à celle du début du XIX<sup>ème</sup> siècle (1 227 habitants en 1806).

Elle a culminé au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle (1 347 habitants en 1856) avant de décliner pendant plus d'un siècle.

**Evolution de la population manthelanaise**  
(population sans doubles comptes)

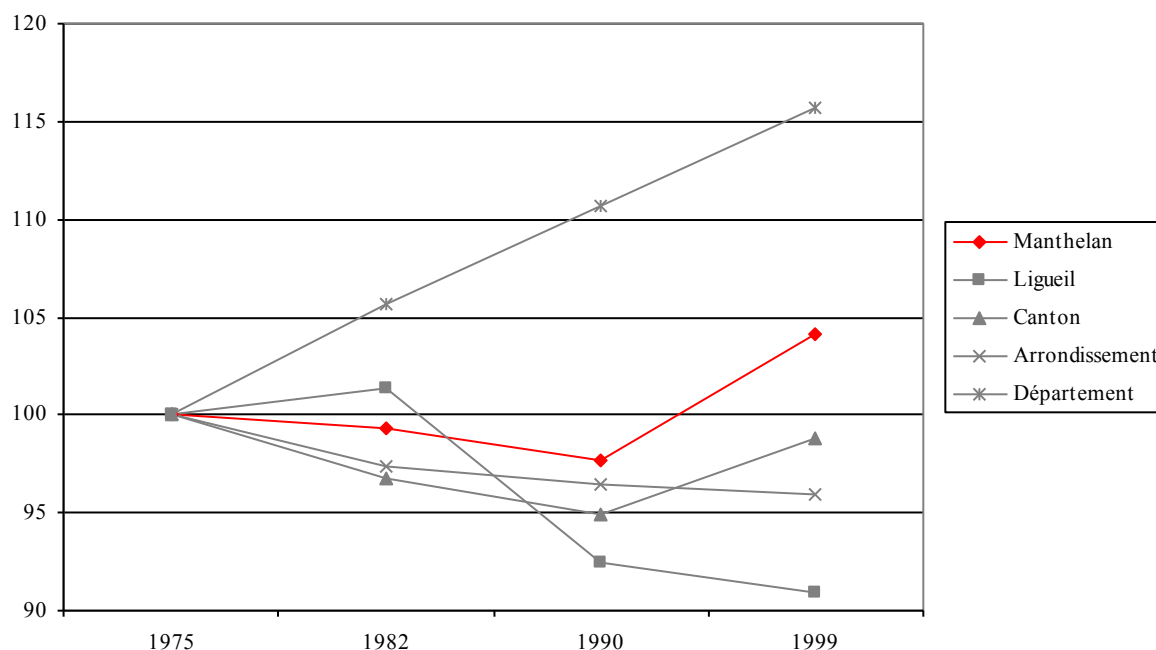


Entre 1962 et 1990, Manthelan a connu une sensible perte de population, cette dernière passant de 1 243 à 1 075 habitants, soit une perte de 168 personnes en l'espace de 28 ans seulement.

Les années 90 ont marqué un retournement de tendance, la population augmentant à nouveau : 1 145 habitants en 1999, de l'ordre de 1 200 actuellement.

### Evolution démographique comparée

(base 100 en 1975)

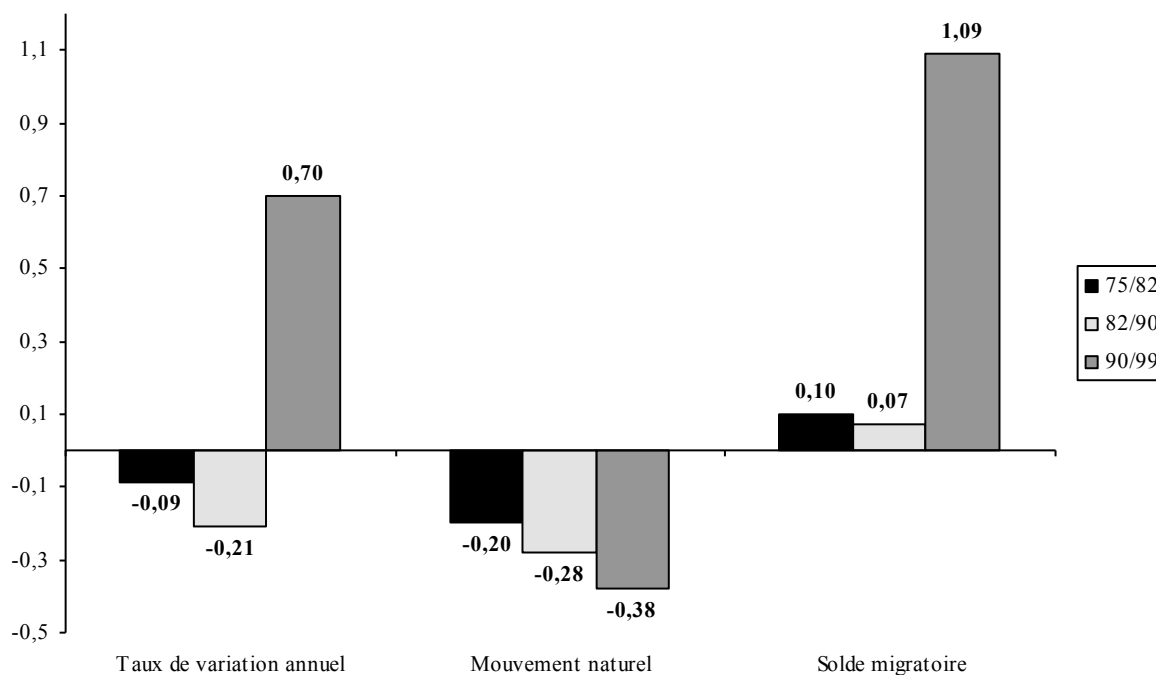


Alors que l'arrondissement de Loches ou le chef-lieu de canton continuent de perdre de la population, Manthelan et le canton de Ligueil dans son ensemble gagnent à nouveau des habitants depuis 1990, profitant de la proximité relative de l'agglomération tourangelles.

#### **☒ Les facteurs d'évolution de la population**

*Les facteurs d'évolution démographique se composent du mouvement naturel (différence entre les naissances et les décès) et du solde migratoire (différence entre la variation de la population et le mouvement naturel).*

### Taux de variation annuel de la population manthelanaise



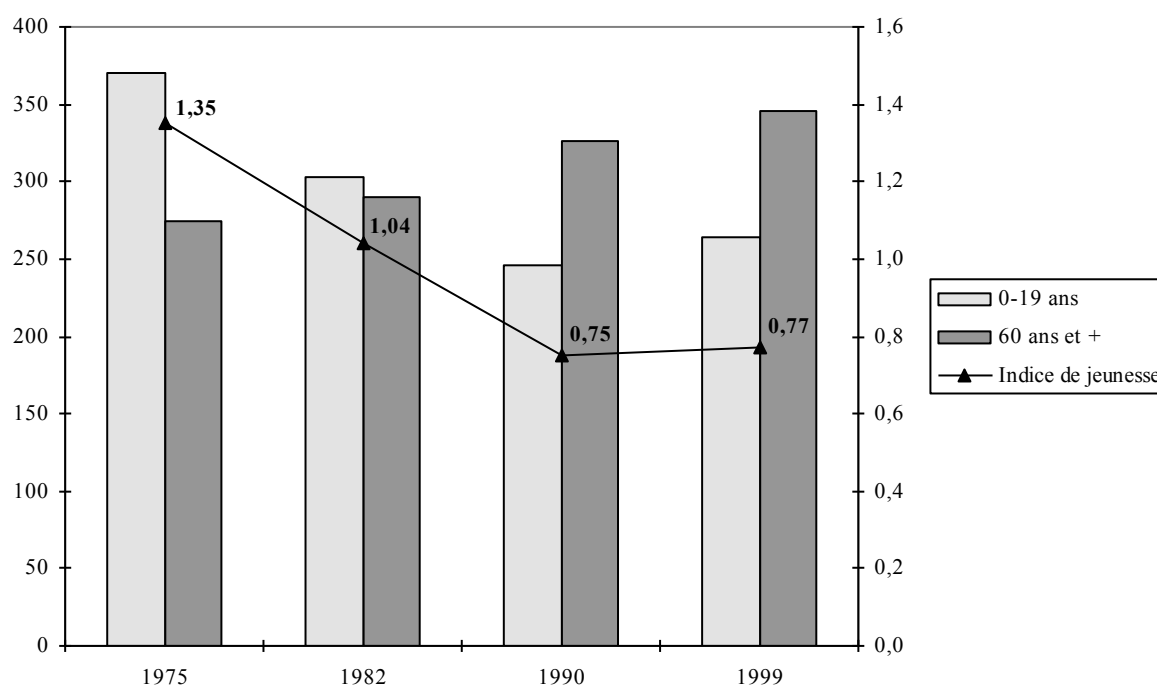
Depuis 1975, l'évolution démographique est fonction de la variation du solde migratoire, facteur qui mesure le rapport entre les habitants qui ont quitté la commune et ceux qui sont venus s'y installer. En effet, le mouvement naturel qui reflète la différence entre le nombre de naissances et de décès de la population locale reste toujours négatif.

La principale évolution observée depuis 1990 tient au fait que la commune de Manthelan devient réellement attractive (solde migratoire de + 108 habitants) alors que le mouvement naturel continue à se dégrader (87 naissances contre 125 décès entre 1990 et 1999), en raison principalement d'une légère augmentation du rythme des décès, l'installation de populations nouvelles ne se traduisant pas par une amélioration de la natalité (87 naissances entre 1990 et 1999 contre 81 entre 1982 et 1990).

Cependant l'évolution récente des effectifs scolaires montre une croissance rapide du nombre d'enfants en maternelle : 64 enfants à la rentrée 02/03 contre 50 seulement deux ans plus tôt. L'installation d'une vingtaine de nouveaux ménages depuis 1999 initie donc le renouvellement démographique, renouvellement qui devrait se poursuivre au vu des projets de construction à court ou moyen termes.

## 1.2 La structure par âge de la population

### Evolution de l'indice de jeunesse



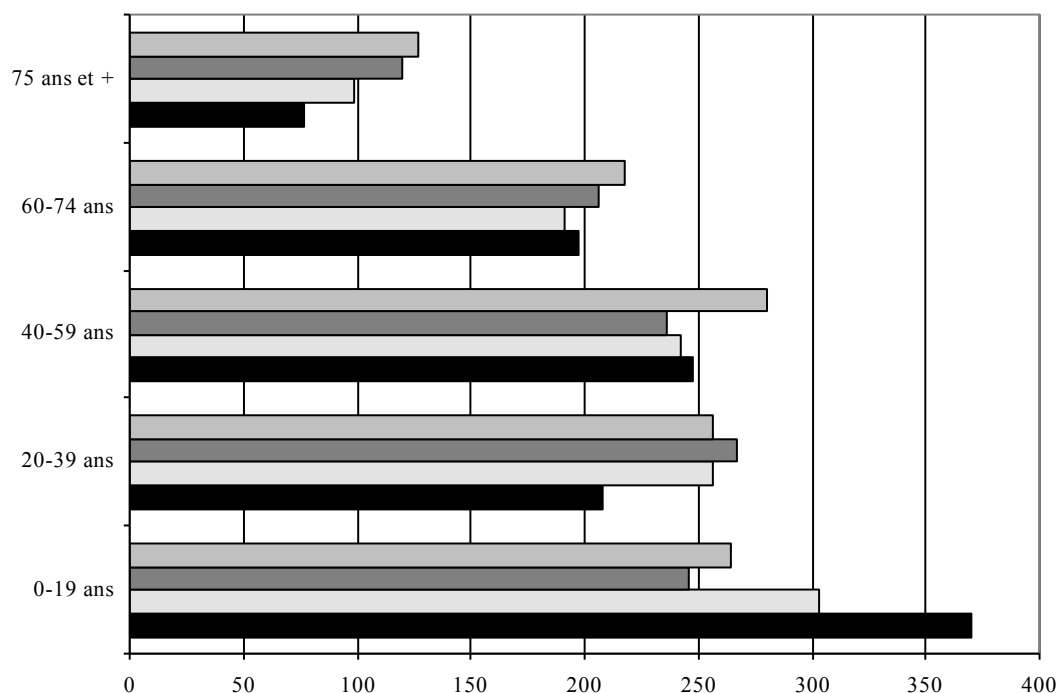
En raison de l'allongement de l'espérance de vie et de la baisse de la natalité, la tendance générale est à la baisse de l'indice de jeunesse, indicateur qui appréhende le poids relatif des jeunes de moins de 20 ans par rapport aux personnes de 60 ans et plus.

Entre 1975 et 1990, la commune a accusé un vieillissement sensible de sa population, l'indice de jeunesse reculant de 1.35 à 0.75 ; autrement dit, en l'espace de 15 ans seulement, on est passé de 74 à 133 personnes âgées de 60 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans.

Les années 90 se sont traduites par une très légère amélioration de l'indice de jeunesse du fait de la progression nouvelle des effectifs des moins de 20 ans (+ 18 enfants) alors que le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus continuait de s'accroître.

Avec un indice de jeunesse de 0.77 en mars 1999, la structure par âge de la population manthelanaise est proche de celle du canton (0.79) ou de l'arrondissement (0.74). Elle reste cependant plus âgée que celle de l'ensemble des communes du département (1.06).

### Evolution de la structure par âge de la population

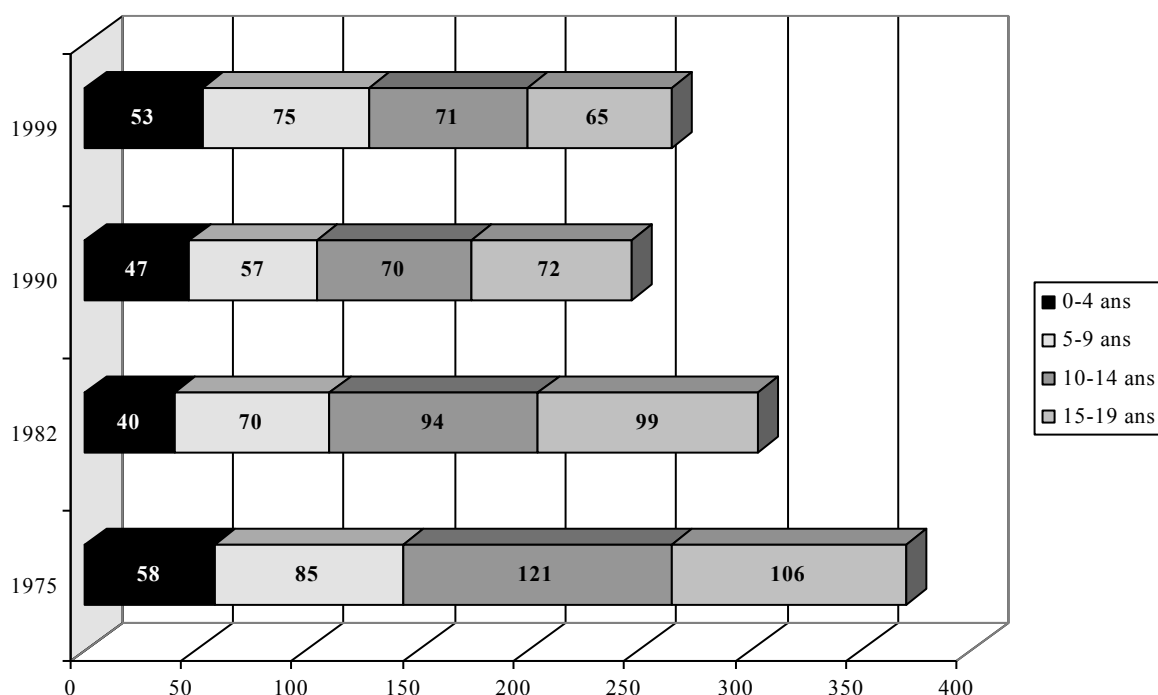


Conséquence de la diminution rapide de leurs effectifs, les moins de 20 ans, qui étaient la tranche d'âges la mieux représentée en 1975 comme en 1982, ont été dépassés depuis, par les 20-39 ans en 1990, par les 40-59 ans en 1999.

Entre 1975 et 1990, Manthelan a connu un vieillissement rapide de sa population, la part des moins de 20 ans reculant de 33.6 % à 22.9 % alors que celle des 60 ans et plus progressait de 24.9 % à 30.4 %. L'accueil à la fin des années 70 ou au début des années 80 de nombreux jeunes ménages au sein des lotissements des rues du Deffaix, de la Dorfellerie ou des Mésanges conjugué depuis à un renouvellement démographique faible en est la cause.

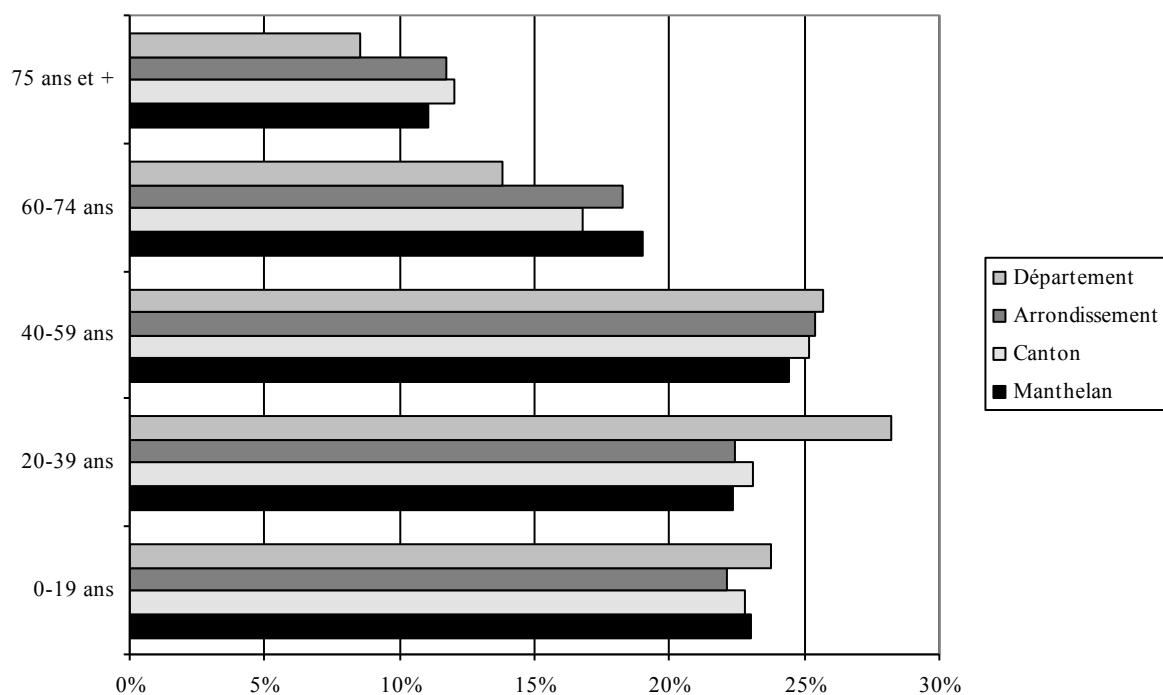
Depuis 1990, la part des moins de 20 ans progresse à nouveau (23.1 % en 1999) alors que celle des 60 ans et plus commence à baisser (30.1 % en 1999), malgré des effectifs continuant de croître.

### Evolution de la structure par âge des moins de 20 ans



Il est intéressant de souligner que la croissance des effectifs des moins de 20 ans au cours des années 90 tient essentiellement à la progression des classes d'âges les plus jeunes (moins de 10 ans).

### Population par tranches d'âges en 1999



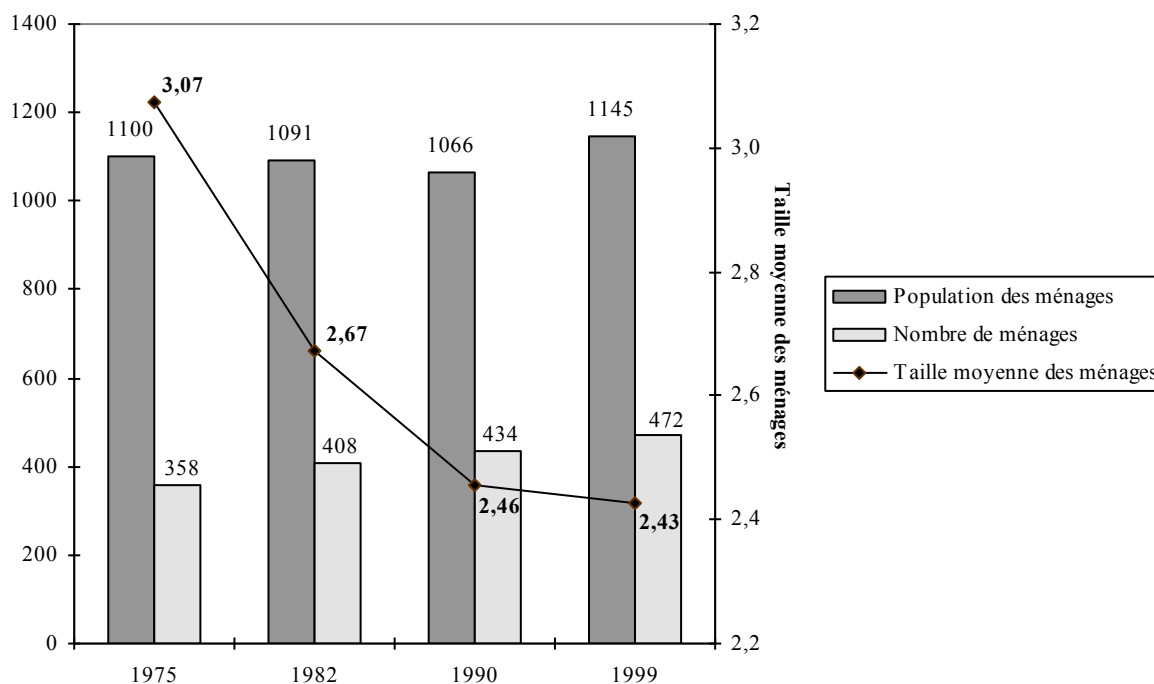
### 1.3 La composition des ménages

#### ☒ Une baisse de la taille moyenne des ménages

Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une personne seule.

Le nombre de ménages est donc égal au nombre de résidences principales.

#### Evolution de la taille moyenne des ménages



Entre 1975 et 1999, la population des ménages a gagné 45 habitants (+ 4.1 %) alors que le nombre de résidences principales progressait de 114 logements (+ 31.8 %). Le nombre de foyers progressant beaucoup plus vite que la population des ménages, il en résulte une baisse du taux d'occupation des logements : 2.43 personnes par ménage en 1999 contre 3.07 en 1975.

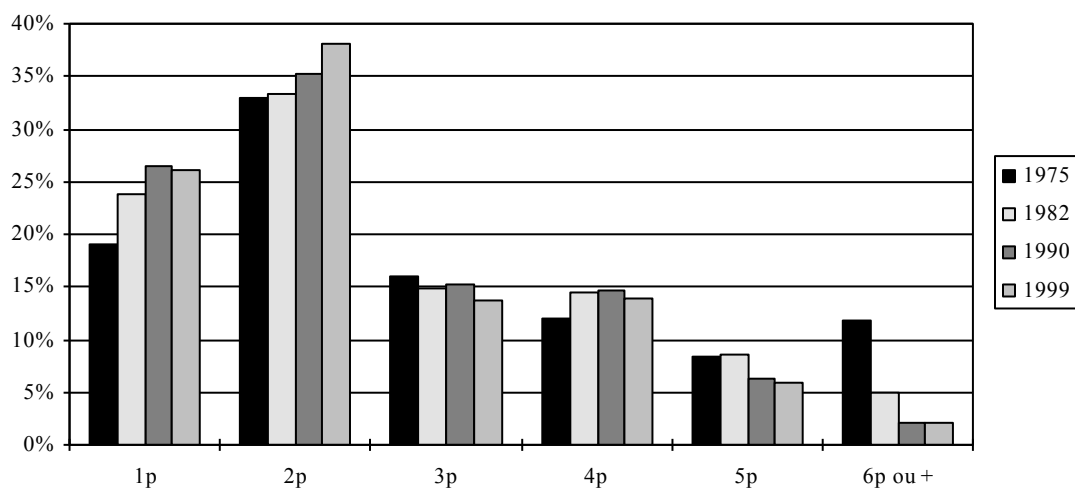
Cette évolution n'est pas propre à Manthelan, la tendance étant à un déclin général du taux d'occupation des logements en raison de la baisse de la natalité et de l'allongement de l'espérance de vie.

Elle a cependant été particulièrement rapide entre 1975 et 1990 du fait du vieillissement de la population qui s'est traduit par le départ de nombreux jeunes au sein des ménages manthelanaïes.

Avec une moyenne de 2.43 personnes par résidence principale, la commune de Manthelan affiche un taux d'occupation des logements légèrement inférieur à celui du canton (2.47), mais néanmoins supérieur à celui de l'arrondissement (2.35) ou du département (2.33).

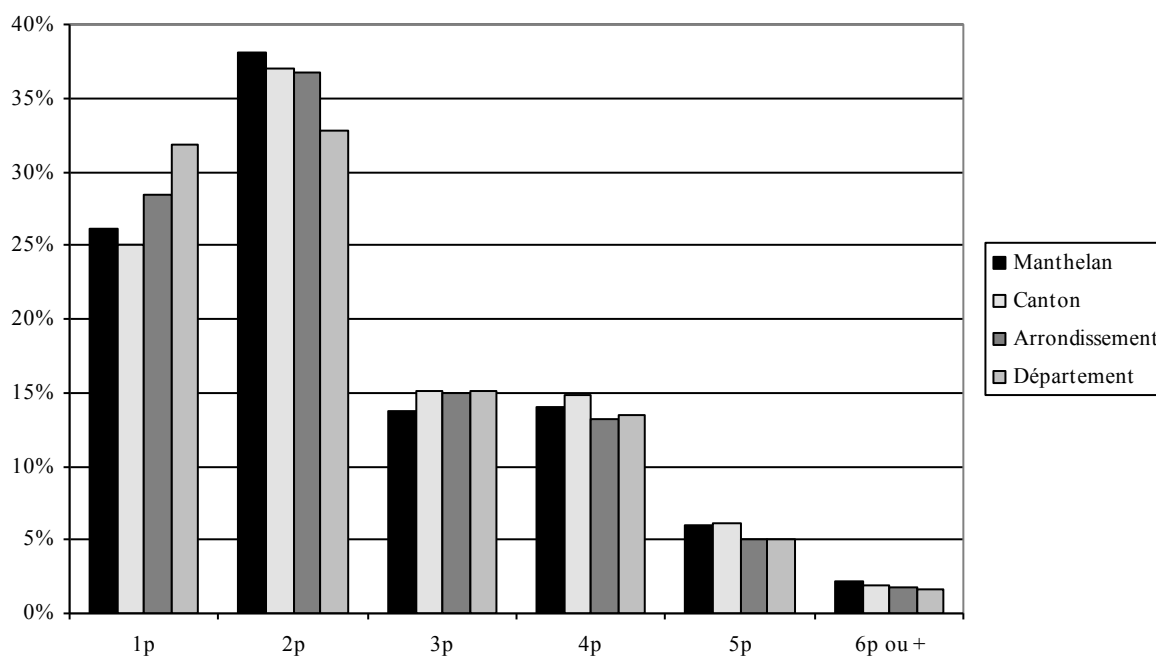
☒ **De plus en plus de petits ménages**

**Répartition des ménages  
selon le nombre de personnes**



Conséquence du vieillissement de la population, la part des ménages composés d'une ou deux personnes ne cesse de progresser, passant de 52.0 % en 1975 à 64.2 % en 1999. A l'inverse, la part des ménages de 5 personnes et plus chute, passant de 20.1 % en 1975 à 8.1 % en 1999.

**Comparaison des ménages selon la taille**  
(RGP 1999)



Comparativement à ce que l'on observe à Manthelan, la part des petits ménages est légèrement inférieure dans le canton (62.1 %) ; elle est en revanche supérieure encore à l'échelle de l'arrondissement (65.1 %) ou du département (64.6 %).

Conservant un caractère rural, la commune de Manthelan détient encore la part des ménages composés d'au moins 5 personnes la plus forte : 8.0 % au niveau cantonal, 6.7 % dans l'arrondissement.

## DIAGNOSTIC

### ETABLI AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

#### 1. LA POPULATION

#### 2. LE LOGEMENT

- 2.1 L'occupation des logements*
- 2.2 Le parc de résidences principales*
- 2.3 Les caractéristiques des logements*
- 2.4 Utilisation de la production neuve*

#### 3 LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

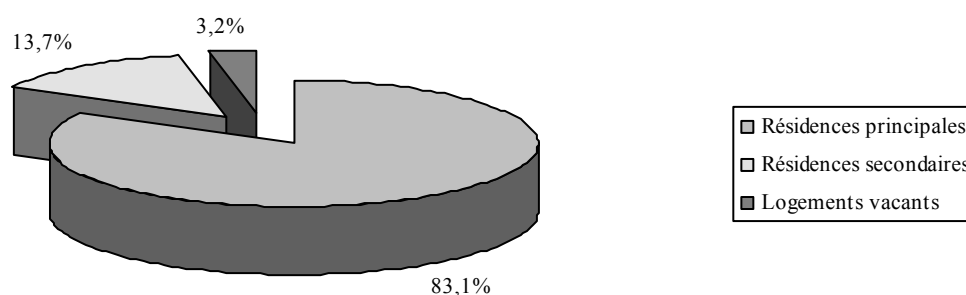
#### 4 LES ESPACES URBANISES

## 2.1 L'occupation des logements

---

### Structure du parc de logement manthelanaï

(RGP 1999)



La commune de Manthelan possède un parc total de 568 logements : 472 résidences principales, 78 résidences secondaires ou occasionnelles et 18 logements déclarés vacants au moment du recensement de mars 1999.

La vacance a chuté au cours des années 90, passant de 10.3 % en 1990 (soit 57 logements) à 3.2 % en 1999. La commune n'ayant gagné que 17 logements durant cette période, le recul du nombre de logements vacants a profité aussi bien au parc de résidences principales (+ 38 unités) qu'à celui des résidences secondaires dont le taux progresse de 10.9 à 13.7 % (+ 18 unités).

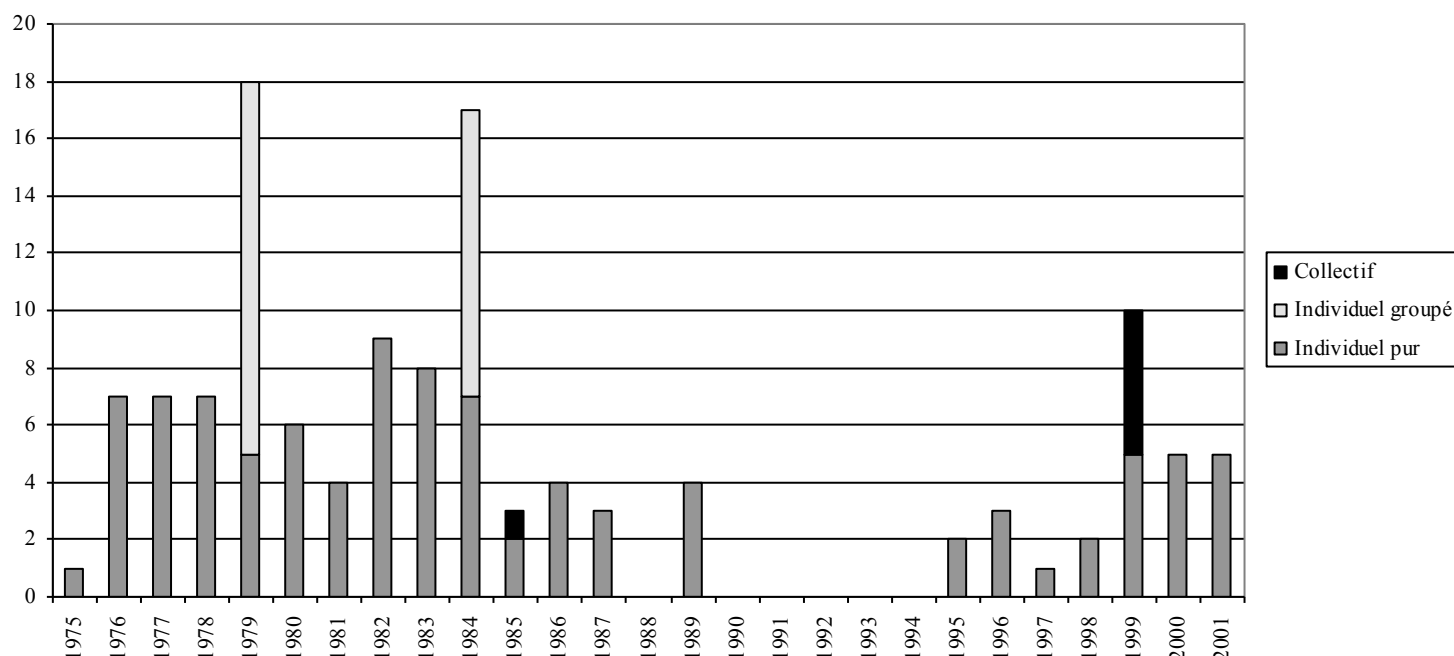
## 2.2 Le parc de résidences principales

---

Entre 1975 et 1999, le parc de résidences principales a progressé de 114 unités, soit une progression de 31.8 % en l'espace d'un quart de siècle ; ceci représente un gain de 4.75 résidences principales en moyenne chaque année.

## ☒ Une reprise de la construction depuis 1999

### Evolution du rythme de la construction neuve (logements commencés)



Entre 1975 et 2001, on a construit 126 logements dans la commune, soit un rythme de construction moyen de 4.7 logements par an, se répartissant de la manière suivante : 77.0 % sous forme « individuel pur », 18.3 % sous forme « individuel groupé » et 4.8 % en collectif.

Ce rythme de construction depuis un quart de siècle s'avère assez irrégulier :

- 50 logements commencés entre 1975 et 1981, soit un rythme moyen de 7 logements par an,
- 48 logements entre 1982 et 1989, soit 6 logements par an,
- 8 logements entre 1990 et 1998, soit 1 logement / an,
- 20 logements entre 1999 et 2001, soit près de 8 logements / an.

Depuis 3 ans, la commune de Manthelan connaît un rythme de construction rapide, tendance qui va se poursuivre dans les toutes prochaines années du fait notamment de l'implantation de 10 nouveaux logements OPAC et de la création d'une zone pavillonnaire près du cimetière (une dizaine de lots).

La desserte récente de la commune par les autocars Touraine Fil vert participe vraisemblablement de cet attrait résidentiel nouveau.

## 2.3 Les caractéristiques des logements

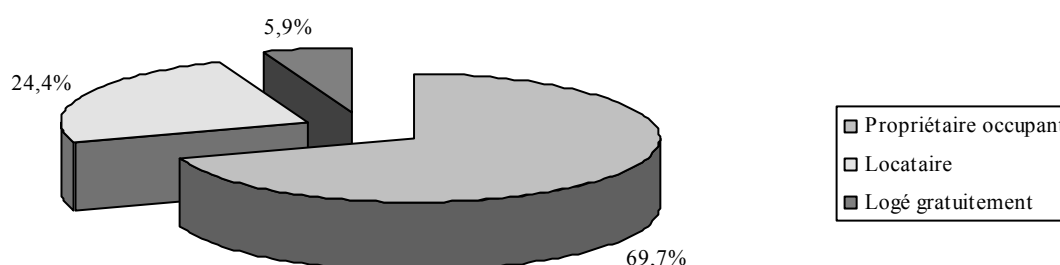
### ☒ Le règne de la maison individuelle

La grande majorité des résidences principales est constituée de maisons individuelles : 94.7 % en 1999 (95.0 % sur l'ensemble du canton). L'offre en immeuble collectif n'est que de 15 logements.

### ☒ Une majorité de propriétaires occupants

#### Statut d'occupation des résidences principales

(RGP 1999)



Dans leur grande majorité les ménages sont propriétaires de leur logement avec un taux de 69.7 % (329 logements) contre 24.4 % de locataires (115 logements) en 1999. Ce ratio est stable par rapport à 1990.

La proportion de ménages locataires de leur logement est légèrement supérieure à celle observée sur l'ensemble des communes du canton (22.4 %) ; elle reste cependant en deçà de la situation au niveau de l'arrondissement (26.9 %) ou du département (41.0 %).

### ☒ Un parc de logements locatifs sociaux modéré

La commune de Manthelan accueille 44 logements locatifs sociaux conventionnés gérés moitié par l'OPAC moitié par Touraine Logement.

Le parc locatif social représente 9.3 % du parc de résidences principales, soit 38 logements pour 1 000 habitants.

Une dizaine de locatifs supplémentaires vont être prochainement réalisés par l'OPAC.

## **☒ Un parc de logements relativement ancien et encore marqué par des situations d'inconfort**

Le parc de logements est très ancien : 225 logements seulement ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 39.6 %. Cette proportion de logements récents construits depuis un demi-siècle est de 36.6 % dans le canton, de 39.9 % dans l'arrondissement et de 65.5 % dans le département.

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche et possèdent le chauffage central ou électrique.

Néanmoins certaines résidences principales restent encore dépourvues du confort de base malgré des progrès notoires au cours des années 90 : 24 logements sans WC à l'intérieur du logement en 1999 (5.1 %) contre 34 en 1990 (7.8 %), 14 logements sans baignoire ni douche en 1999 (3.0 %) contre 43 en 1990 (9.9 %).

## **☒ De plus en plus de logements de grande taille**

En 1999, plus du tiers des résidences principales (37.1 %) compte 5 pièces ou plus, les logements de taille moyenne (3 à 4 pièces) représentant 52.8 % du parc total.

Par rapport à 1990, la part des logements de 4 pièces ou plus progresse, passant de 64.5 % à 70.1 %, au détriment des plus petits.

## **2.4 Utilisation de la production neuve**

---

La production de logements neufs permet d'une part, l'accroissement de la population ("effet démographique") et doit d'autre part, couvrir les besoins en logements dits "non démographiques" qui sont liés :

- au remplacement des logements détruits ou désaffectés, il s'agit du renouvellement,
- à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires,
- à la diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale appelé desserrement.

**Une production de logements égale au total de ces besoins en logements dits "non démographiques" ou "point mort" permet une stabilisation de la population.**

Autrement dit, lorsque la production de logements est égale au "point mort", la commune est à son seuil d'équilibre de population.

<b>besoin = offre <math>\Rightarrow</math> population constante</b>
---

Lorsque le "point mort" est inférieur à la production de logements, la commune gagne de la population ; lorsqu'il est supérieur, elle en perd.

### Détermination du seuil d'équilibre

	1990	1999
Population des résidences principales	1 066	1 145
Résidences principales	434	472
Taux d'occupation	2.46	2.43
Résidences secondaires	60	78
Logements vacants	57	18
Parc de logements	551	568

### Utilisation de la construction neuve

	90-99
Renouvellement	- 9
Variation des logements vacants et résidences secondaires	- 21
Desserrement	+ 5
POINT MORT	- 25
Effet démographique	+ 33
Construction neuve	8

Au cours des années 90, la construction neuve n'a apporté qu'un quart des logements disponibles pour satisfaire la croissance démographique, le point mort s'avérant largement négatif. Ceci s'explique par la « création » de logements au sein du bâti existant du fait de changements de destination ou de l'aménagement d'appartements dans une maison jusqu'alors occupée par un seul ménage ainsi que par la chute de la vacance.

D'une manière générale les possibilités de renouvellement de la population à l'intérieur du parc favorisées par la présence de logements locatifs, une activité de construction s'accéléralant et une résorption de la vacance rendent compte du caractère attractif de la commune de Manthelan. Cette commune rurale entre peu à peu dans l'aire d'influence de l'agglomération de Tours.

## DIAGNOSTIC

### ETABLI AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

#### 1. LA POPULATION

#### 2. LE LOGEMENT

#### 3. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

##### *3.1 La population active*

##### *3.2 Le tissu économique*

##### *3.3 Les commerces, services et équipements*

#### 4 LES ESPACES URBANISES

### 3.1 La population active

---

#### **☒ Une amélioration du taux d'activité mais aussi du taux de chômage**

En mars 1999, parmi les 1 145 habitants que comptait la commune, 501 personnes étaient actives<sup>1</sup> : 262 hommes et 239 femmes, soit 43.8 % de la population.

La population active manthelanaise a progressé de 57 unités entre 1990 et 1999, soit une augmentation de 12.8 % largement supérieure à celle de la croissance démographique (6.5 %). Au moment du recensement, 54 de ces actifs cherchaient un emploi alors que 447 exerçaient une activité (96 personnes à leur compte ou aidant leur conjoint, 351 actifs salariés).

En 1999, le taux d'activité des 20-59 ans, qui atteint 88.1 % (87.0 % au sein du canton, 84.9 % dans l'arrondissement et 80.9 % dans l'ensemble du département), est en forte progression (82.7 % en 1990). Elle résulte d'une sensible amélioration du taux d'activité féminin : 84.1 % en 1999 contre 71.7 % en 1990.

La population active des moins de 20 ans progresse de nouveau : 14 actifs de moins de 20 ans soit 2.8 % de la population active en 1999 contre 9 actifs soit 2.0 % en 1990, alors que chez les 60 ans et plus, elle régresse toujours : 3.0 % de la population active en 1999 contre 4.3 % en 1990 et 7.7 % en 1982.

Après avoir reculé de 23 unités entre 1982 et 1990, la population active ayant un emploi<sup>2</sup> a progressé au cours des années 90 (+ 48 unités). Néanmoins le fossé entre population active et population active ayant un emploi se creusant, le chômage progresse : 54 chômeurs en 1999 contre 45 en 1990 et 33 seulement en 1982.

En mars 1999, date du recensement de la population, 10.8 % de la population active manthelanaise cherchait un emploi, contre 10.9 % dans le canton, 12.1 % dans l'arrondissement et 12.6 % dans le département.

Le nombre d'actifs ayant un emploi progressant alors que le nombre d'emplois dans la commune recule légèrement (215 emplois à Manthelan en 1999 contre 227 en 1990), le taux d'emploi recule, passant de 0.57 à 0.48.

#### **☒ Davantage de déplacements domicile – travail**

De moins en moins d'actifs manthelanaise travaillent dans la commune : 148 actifs en 1999 (soit 33.1 % de la population active ayant un emploi), contre 190 (soit 47.6 %) en 1990 et 271 (soit 64.2 %) en 1982. De plus en plus d'habitants travaillent à l'extérieur : 299 actifs en 1999 contre 209 seulement en 1990 et 151 en 1982, dont 21 hors département d'Indre-et-Loire.

La commune reste étroitement dépendante au niveau de l'emploi de pôles environnants, l'agglomération tourangelle et Loches principalement :

- 98 sorties en direction de l'agglomération tourangelle (Tours (42), Saint-Pierre-des-Corps (19), Joué-lès-Tours (18), Chambray-lès-Tours (14) et Saint-Avertin (5)) en 1999, soit 32.8 % des sorties, contre 76 sorties en 1990 (36.4 %),
- 32 sorties vers Loches, soit 10.7 % des sorties (20 s. soit 9.6 % en 1990),
- 14 sorties en direction de Ligueil, Reignac-sur-Indre ou Saint-Branches, soit 4.7 % des sorties (respectivement 10, 7 et 8 sorties en 1990),

---

<sup>1</sup> La population active regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi ou qui en cherchent un, et des jeunes gens qui effectuent leur service national.

<sup>2</sup> Les apprentis et stagiaires en entreprise sont comptés dans la population active ayant un emploi.

- 10 sorties vers Veigné (3.3 %) contre 9 en 1990,
- 9 sorties en direction d'Esvres (3.0 %), autant qu'en 1990,
- 7 sorties pour Bossée (4 s. en 1990),
- 6 sorties vers Sainte-Maure-de-Touraine en 1999 contre 11 en 1990,
- 5 sorties en direction de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin (6 s. en 1990),
- 4 sorties vers Descartes (aucune en 1990),
- etc.

A l'inverse, le nombre d'actifs venant travailler à Manthelan progresse également, passant de 37 en 1990 à 67 en 1999, principalement en provenance des communes alentours.

### 3.2 Le tissu économique

---

#### L'agriculture

Contribuant à l'entretien des paysages dans le prolongement de l'acte de production, l'agriculture joue un rôle important en terme de gestion de l'espace : la surface agricole utilisée (SAU) communale représente, avec 2 845 ha, environ 72 % du territoire communal. Ces terres sont travaillées par 35 exploitants différents dont 27 résidant dans la commune. La SAU communale est inférieure à la SAU des exploitations (3 315 ha), la première renseignant les superficies localisées sur la commune, la seconde les superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

D'après le recensement agricole 2000, la commune de Manthelan accueille encore 36 exploitations, dont 27 exploitations professionnelles<sup>3</sup> et 24 exploitations individuelles. Le nombre d'exploitations professionnelles a pratiquement été divisé par deux depuis 1979 ; il est en recul de 37.2 % par rapport à 1988. Cette évolution se traduit par une augmentation rapide de la superficie agricole utilisée moyenne : 112 ha en 2000 contre 71 en 1988 et 61 en 1979. Mieux le nombre d'exploitations de 100 ha et plus progresse de manière exponentielle : 4 exploitations en 1979, 8 en 1988, 17 en 2000.

La taille importante des exploitations s'explique par la prédominance des terres labourables (98.5 % de la SAU des exploitations). Les grandes cultures, céréales et oléagineux (respectivement 1 897 et 798 ha), dominant : elles représentent 81.3 % de la SAU des exploitations en 2000 alors que la superficie des fourrages et des espaces toujours en herbe recule très sensiblement (256 ha en 2000 contre 518 en 1988 et 805 ha en 1979). Les prairies permanentes ne couvrent plus actuellement que 1.5 % de la SAU des exploitations contre 8.4 % en 1979.

Les systèmes de production sont proches de ceux de la Beauce. Cependant, pour améliorer les rendements, le drainage des terres a été nécessaire (1 091 ha de superficie drainée par drains enterrés, soit un tiers de la SAU).

L'élevage est de moins en moins présent dans la commune. Ainsi l'élevage bovin ne concerne plus que 6 exploitations contre 25 encore en 1988 et 42 en 1979.

---

<sup>3</sup> Exploitations dont le nombre d'unité de travail annuel (UTA) est supérieur ou égal à 0.75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

Si les effectifs de bovins, de porcs, de brebis et de chevaux diminuent, le nombre de chèvres mères progresse. Il en va de même des volailles dont les effectifs augmentent rapidement du fait de la présence d'un certain nombre d'élevages hors-sol.

La présence d'un élevage de chèvres est signalée à proximité immédiate du bourg (lieu-dit La Seigneurie).

Le nombre d'exploitations devrait peu diminuer dans les prochaines années (de l'ordre de 10 %) du fait d'une moyenne d'âge relativement jeune (40/45 ans), de la rentabilité des exploitations et de perspectives de reprise des exploitations assez favorables.

Parmi les 46 chefs d'exploitation et coexploitants recensés en 2000, un quart seulement est âgé de 55 ans et plus alors qu'un tiers a moins de 40 ans.

En terme de main-d'œuvre agricole, le recensement agricole 2000 fait état de 30 chefs et coexploitants à temps complet, une population familiale active sur les exploitations de 66 personnes (soit 45 UTA<sup>4</sup> familiales) et 54 UTA totales (un quart de l'emploi total).

### **☒ Les activités artisanales et industrielles**

Depuis 1997, la commune de Manthelan a créé une petite zone artisanale (2 ha) située au lieu-dit Le Petit Clos, à l'écart des principaux axes de communication. Occupée à 40 % de sa superficie, elle accueille 3 activités : ATF&F (tôlerie fine), Isol'Plus (isolation thermique) et Sarl Porcheron-Prieur (peinture), pour un total d'une dizaine d'emplois.

En dehors de cette zone artisanale, le bourg de Manthelan accueille un certain nombre de petites activités artisanales : Chauveau Daudet (menuiserie), Sarl Gadin (électricité générale, agricole), Braud JP (ébénisterie), garage Pinon (mécanique auto), Sarl Jacoud (mécanique et matériel agricole), Destouches (plomberie), Traballoni (maçonnerie, pierre de taille, ravalement, carrelage) et Chevalier (traiteur).

On rencontre également quelques activités dispersées à l'échelle du territoire communal : Forge St-Eloi (ferronnerie d'art), Braud D. (sablage métallisation), Boutin (travaux publics) ou la coopérative agricole Union Set (silos de stockage).

La compétence « développement économique » a été transférée à la Communauté de Communes du Grand Ligeillois. Celle-ci a décidé d'aménager plusieurs sites d'activités économiques d'intérêt communautaire et de valoriser les implantations et zones artisanales existantes. Potentiellement au nombre de quatre, ces sites d'intérêt communautaire seraient localisés le long ou à proximité des axes routiers majeurs structurant le territoire communautaire (RD 31, RN 10, RD 760 et RD 50).

Une étude de faisabilité relative à la création de ces 3 ou 4 zones d'intérêt communautaire a été lancée. Compte tenu de sa situation géographique et de desserte routière, la commune de Manthelan est pressentie pour en accueillir une.

---

<sup>4</sup> Une Unité de Travail Annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

### 3.3 Les commerces, services et équipements

---

#### **☒ Les commerces et services**

Bien que n'ayant pas le statut de chef-lieu de canton, le bourg de Manthelan accueille encore un certain nombre de commerces et services répondant aux besoins quotidiens de la population.

N'ayant ni grande surface ni commerces spécialisés non alimentaires, la commune souffre de la proximité de Ligueil et de Loches qui s'est traduite par la disparition de quelques commerces ces dernières années : hôtel-restaurant, boucherie et boulangerie. Cependant elle conserve encore une épicerie, une boulangerie-pâtisserie, une boucherie-charcuterie, un traiteur, un bureau de tabac presse, un café, deux cafés-restaurants et une pharmacie. Un marché bien achalandé se tient le jeudi matin qui draine la population des communes environnantes.

Le bourg bénéficie également de la présence de services : mairie, bureau de poste, étude notariale, garage automobile, agence bancaire, salon de coiffure (2), société de services informatiques. Les services de santé sont bien représentés avec médecin (2), chirurgien dentiste, masseur-kinésithérapeute (2), infirmière (2) et pédicure-podologue.

Par ailleurs, il convient de noter la desserte de la commune par les transports en commun : en plus des transports scolaires, elle bénéficie d'une desserte quotidienne par Touraine Fil vert (ligne G « Preuilly-sur-Claise – Tours » et ligne LM6 « Rilly-sur-Vienne – Amboise »).

#### **☒ Les équipements**

##### **Les équipements scolaires**

La commune de Manthelan accueille un groupe scolaire qui dispose de 2 classes maternelles et de 4 classes primaires, sans compter la classe CE2 au Louroux (PPI).

A court terme, le groupe scolaire va être réhabilité avec la construction à la place d'un préfabriqué d'un bâtiment neuf regroupant la cantine, la garderie et deux classes maternelles.

Après travaux, des locaux resteront disponibles pour augmenter le nombre de classes. Les effectifs scolaires peuvent donc poursuivre leur progression : 164 enfants à la rentrée 02/03 contre 149 en 99/00.

##### **Les équipements administratifs**

Outre la Mairie, la commune accueille un bureau de poste et un centre de secours. Actuellement situé route de Bléré (RD 58), ce dernier va être prochainement transféré vraisemblablement route de Loches (RD 760).

### **Les équipements sportifs, socioculturels, touristiques et de loisirs**

Dans le domaine des activités sportives et de plein air, la commune dispose d'un complexe sportif implanté au sein du bourg, route de Loches, qui regroupe un terrain de football et deux courts de tennis.

Par ailleurs au sein du centre de loisirs (maison des associations), contigu de l'actuelle caserne des pompiers, l'association « Familles Rurales » propose d'autres activités sportives : yoga, gymnastique, judo et danse alors que la zone de loisirs et de détente jadis occupée par un terrain de camping est accessible pour la pêche (plan d'eau empoissonné) ou la pétanque.

Concernant les équipements sportifs, on note donc l'absence d'un équipement important : un gymnase, le seul disponible actuellement au sein du canton se trouvant à Ligueil.

Le centre de loisirs est également fréquenté par l'Entente Musicale qui dispose d'une section Ecole de Musique (52 élèves peuvent y apprendre la clarinette, la trompette, le tuba, la flûte traversière, le saxophone, le trombone, le piano, la batterie ou les percussions) et d'une section Harmonie (35 musiciens).

L'équipement de la commune est complété par un foyer rural situé à l'arrière de la mairie, d'une capacité permettant l'accueil de 220 personnes sans compter une salle annexe pouvant encore accueillir une cinquantaine de convives, et par un club des jeunes installé dans l'ancienne caserne des pompiers.

Le manque de places de stationnement à proximité de la salle des fêtes a conduit la municipalité à aménager du stationnement linéaire à proximité (route de Tours), en profitant de la création d'une zone pavillonnaire. Le foyer rural va également prochainement faire l'objet d'un réaménagement, voire d'une extension, afin d'augmenter sa capacité d'accueil et favoriser l'accueil de spectacles ; cette restructuration concernera également la mairie.

La municipalité a également manifesté l'intention d'aménager une bibliothèque (dans l'actuelle caserne des pompiers ?). Par ailleurs la construction d'un musée du Carnaval est toujours d'actualité. Ce projet qui entre dans les compétences de la Communauté de Communes sera étudié en collaboration avec l'association « Les amis du Carnaval ». Il devrait s'implanter dans l'actuel café Branger.

Ayant perdu au cours des dernières années l'essentiel de ses capacités d'hébergement touristique, avec la fermeture du camping et de l'hôtel-restaurant, la commune ne propose plus qu'une offre restreinte en gîte ou chambre d'hôtes.

Située à proximité de l'étang et du prieuré du Louroux ainsi que de Loches, elle peut encore compter sur son plan d'eau et sur 4 sentiers de randonnée : boucles partant du bourg de 6 à 17 km.

## DIAGNOSTIC

### ETABLI AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

1. LA POPULATION
2. LE LOGEMENT
3. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

4. LES ESPACES URBANISES

- 4.1 Le développement de l'urbanisation*
- 4.2 Le fonctionnement urbain*
- 4.3 Le patrimoine bâti et les paysages urbains*

## 4.1 Le développement de l'urbanisation

---

### ☒ L'organisation de l'urbanisation sur le territoire communal

Le territoire communal se caractérise par une grande dispersion du bâti. Ainsi, sur la base du Recensement Général de la Population de 1990, dans le cadre de l'étude du Schéma Directeur d'Assainissement il est mentionné que plus d'un tiers des résidences principales recensées est localisé à l'extérieur du bourg (157 résidences principales en campagne contre 277 dans le bourg).

Cette dispersion du bâti ne se traduit que très rarement par l'existence de hameaux constitués : le Tremblay (un peu plus d'une dizaine d'habitations), la Roche et la Davière (à peine 10 habitations chacune). Le bâti isolé (ferme réellement isolée ou regroupement de 2-3 constructions) est en effet le cas de figure le plus rencontré.

En terme d'évolution, ces secteurs « en campagne » n'ont pas connu de développement (mis à part le hameau du Tremblay), les constructions nouvelles s'implantant au niveau du bourg.

### ☒ Le bourg

Le bourg de Manthelan a été édifié sur le passage d'un chemin gaulois puis d'une voie romaine. Ainsi, au V<sup>ème</sup> siècle le nom du bourg est Mantalomagus, soit « le marché de la route ». La première partie du nom signifierait « la route » (probablement en référence au passage de cette voie gauloise puis romaine), alors que la seconde proviendrait du gaulois *mag* qui veut dire « champ de foire » ou « réunion », soit l'équivalent du latin *forum*.

Aujourd'hui encore, le bourg de Manthelan se trouve à la croisée des chemins, avec pas moins de 8 routes qui convergent vers lui :

- la RD760, axe Loches / Sainte-Maure / Chinon très fréquenté, qui tangente le bourg au sud,
- la RD 50 Tours / Ligueil / Preuilly-sur-Claise et la RD 58 Bléré (via la RD 31) / Reignac / Manthelan, voies supportant un trafic intercommunal soutenu tout en constituant des pénétrantes dans le bourg,
- la RD 98 Ciran / Manthelan, la VC n°1 Sainte-Catherine-de-Fierbois / Manthelan et la VC n°10 Saint-Bauld / Manthelan, pénétrantes dans le bourg supportant un trafic essentiellement local.

### ☒ L'urbanisation ancienne

La RD 50, route Tours / Ligueil, constitue l'épine dorsale de l'urbanisation ancienne avec deux espaces publics majeurs : le Mail de la Mairie, situé au carrefour entre la RD 50 et la RD 58, et la Place Saint-Cyr, correspondant à une dilatation de la rue Nationale (nom donné à la RD 50 dans la traversée du bourg).

Cependant, Manthelan ne se présente pas comme un « village-rue ». Un maillage complémentaire de part et d'autre de la rue Nationale permet en effet de donner de l'épaisseur au bourg (rues A. Gaby, A. Froger, A. de Vigny, L. Daunassans, des Charpes, Rabelais, Descartes).

Dès lors, le tissu urbain du centre-bourg est caractérisé par l'existence d'îlots présentant une forte densité bâtie (exemple : îlot compris entre la rue Nationale et la rue Rabelais, îlot compris entre la rue A. Gaby et la rue A. de Vigny). Le bâti, majoritairement à rez-de-chaussée + 1 étage, y est implanté en continuité à l'alignement.

On rencontre également au niveau des entrées de bourg depuis Ligueil et Reignac une urbanisation de type faubourg (développement linéaire de l'urbanisation le long d'un axe de circulation relativement important).

La RD 760, qui constitue une coupure forte d'urbanisation entre le centre-bourg et le faubourg de la Bichetterie, a également servi de support à une urbanisation diffuse, son statut de voie de circulation importante ayant eu dès le XIX<sup>ème</sup> siècle un pouvoir attractif.

Le Petit Clos et la Dorfellerie constituent d'autres petits noyaux d'urbanisation ancienne aux abords immédiats du centre-bourg.

### **☒ Les extensions urbaines depuis le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle**

Certaines extensions urbaines ont été réalisées sous forme organisée avec création de voirie pour désenclaver les terrains.

Il s'agit essentiellement, à l'ouest du centre-bourg de l'autre côté de l'Echandon, des opérations du Deffaix et du Petit Gué.

En terme de fonctionnement, elles sont relativement bien connectées tant au bourg ancien, via la rue A Gaby ou via l'espace vert de détente débouchant Place des Combattants en A.F.N., qu'aux principales routes départementales irriguant le bourg (RD 50 direction Tours et RD760 direction Sainte-Maure). Pour le secteur du Deffaix des possibilités d'évolution ont été conservées avec le maintien d'un débouché sur la parcelle agricole située à l'arrière.

A l'inverse, un lotissement a été réalisé sans lien avec l'urbanisation existante en rive sud de la RD 760 face au stade (lotissement de la Dorfellerie). Ce lotissement ne dispose pas de possibilités d'évolution car il est organisé autour d'une voie en impasse sans débouché préservé.

Un dernier secteur (îlot délimité par la rue des Charpes et la RD 58) fait actuellement l'objet d'un projet de densification en cœur d'îlot. Une première opération, marquée par la construction de logements de l'O.P.A.C., a déjà été réalisée au niveau de la rue de la Scierie. Il s'agit désormais de poursuivre l'aménagement du secteur avec la création d'une voirie reliant la rue de la Scierie à la rue des Charpes.

Les autres extensions urbaines ont été réalisées en s'appuyant sur des voies existantes. Elles se sont concentrées essentiellement à l'est du bourg au niveau de la Seigneurie ; on en rencontre également au long de la route de Ligueil et au nord-ouest du bourg à hauteur du Petit Clos. Ces extensions se sont principalement appuyées sur des voies communales, à l'exception de la RD 50 en direction de Ligueil.

## 4.2 Le fonctionnement urbain

---

### **☒ Les déplacements**

#### ***Les entrées de bourg***

Le centre-bourg étant le point de convergence de plusieurs voies, il existe une réelle inadéquation entre la fonction prioritaire de certaines de ces voies (RD 50, RD 58 et RD 760), écouler un trafic de transit, et une vocation complémentaire, être le support d'une urbanisation diffuse.

Il est difficile de maîtriser la vitesse des véhicules en entrée de bourg sur des linéaires importants sans connotation urbaine (panneaux d'agglomération très éloignés car l'urbanisation est étirée), surtout dans le cas d'un bourg implanté sur un plateau (longues lignes droites). Dans ce contexte, la présence de parcelles bâties au long de ces voies posent certains problèmes de sécurité : accès automobile aux parcelles, déplacements piétons vers le bourg.

Le carrefour entre la RD 760 et la RD 50, qui permet l'accès au centre-bourg en venant depuis Sainte-Maure, Loches ou Ligueil, présente une certaine dangerosité compte tenu du trafic sur la RD 760 bien qu'il n'y ait pas eu jusqu'à maintenant d'accident corporel. Il est aujourd'hui géré par des feux tricolores, mais un projet d'aménagement d'un giratoire est actuellement à l'étude.

#### ***L'accès aux pôles de centralité et leur configuration***

Le bourg compte 3 espaces de centralité tous disposés sur l'axe structurant constitué par la rue Nationale (RD 50) : le Mail de la Mairie (mairie, salle des fêtes, café-restaurant), la Place Saint-Cyr (commerces et services) et la partie sud de la rue Nationale (services et musée). Ils bénéficient tous d'une bonne accessibilité, tant automobile que piétonne, car à partir de la rue Nationale il existe un maillage assez serré de voies, le réseau viaire du bourg étant bien développé. On peut seulement souligner l'étroitesse de la rue des Charpes à son débouché sur la rue Nationale et le manque de visibilité (tourne à gauche interdit), alors qu'il s'agit d'une voie permettant d'accéder au centre-bourg depuis les extensions urbaines du secteur de la Seigneurie.

Le Mail de la Mairie dispose d'une capacité en stationnement limitée par rapport aux besoins liés à la proximité de la salle des fêtes (capacité actuelle : 220 personnes avec une salle séparée pouvant accueillir 40 / 50 personnes).

Cet espace, marqué par la présence de 2 équipements majeurs (mairie et salle des fêtes), est peu animé et son aménagement très routier ne permet pas d'affirmer leur présence.

La Place Saint Cyr, qui constitue réellement le cœur du village, correspond à une dilatation de la rue Nationale. Son emprise de 20 mètres de large sur 120 mètres de long permet de gérer aisément les différents usages : circulation automobile, stationnement, circulation piétonne, terrasses, marché hebdomadaire ; lors de ce dernier, le parking de la Place de l'An 2000 complète l'offre en stationnement. La vitesse des véhicules est relativement maîtrisée car au nord comme au sud des éléments incitent à ralentir : virage serré au niveau du débouché du Mail de la Mairie et stationnement linéaire imposant une circulation alternée au sud.

Le pôle constitué par la partie sud de la rue Nationale a une configuration différente puisqu'il s'agit d'un linéaire. Il convient donc de gérer sur une emprise d'environ 8 mètres de large la circulation automobile, du stationnement en linéaire et les cheminements piétons.

Bien que le stationnement linéaire permette de réduire la vitesse des véhicules car ils ne peuvent circuler que sur une voie, la sécurité des cheminements piétons n'est pas idéale du fait de la relative étroitesse des trottoirs.

En matière de stationnement, ce pôle bénéficie également de la proximité de la Place des Combattants en A.F.N. qui est traitée sous forme de parking.

### ***L'accès aux équipements***

L'accès à l'école ne pose pas de problèmes particuliers dans la mesure où elle est située en retrait des axes les plus fréquentés (RD 760 et RD 50) tout en y étant bien raccordée par l'intermédiaire des rues Daunassans et du 11 Novembre. L'emprise de chacune de ces voies (10 mètres) permet de gérer aisément la circulation automobile, le stationnement linéaire et les cheminements piétons. En matière de stationnement, la Place de l'An 2000 peut également être utilisée pour les besoins de l'école.

L'accès au pôle sportif présente l'inconvénient majeur, en terme de sécurité, de se faire uniquement depuis la RD 760. Cet équipement, utilisé notamment par des jeunes se déplaçant à pied ou en deux-roues, ne bénéficie pas d'un accès par l'arrière permettant une meilleure accroche vers le centre-bourg.

L'accès au plan d'eau se fait aisément tant depuis le centre-bourg via la Place des Combattants en A.F.N. que depuis le lotissement du Petit Gué (stationnement possible et accès piéton / deux-roues).

### ***L'accès aux activités***

La zone artisanale, bien qu'étant implantée à l'écart des axes structurants (RD 50 et RD 760), bénéficie d'une desserte adaptée à sa taille avec la rue des Faluns (débouché sur la RD 50) et les rues A. Gaby et du Petit Gué (débouché sur la RD 760).

Les autres activités artisanales isolées implantées dans le bourg sont toutes localisées au long d'une des 3 routes départementales ce qui leur assure une bonne desserte, à l'exception d'un électricien implanté dans le centre-bourg rue A. Gaby. Compte tenu de la nature de l'activité, cette localisation n'engendre pas de problème particulier.

### **☒ La cohabitation entre habitat et certaines activités ou équipements**

La mixité des usages au sein des espaces urbanisés fait partie du fonctionnement traditionnel des bourgs ruraux. Cependant, aujourd'hui, la cohabitation entre certaines activités, certains équipements ou infrastructures et de l'habitat peut engendrer des dysfonctionnements : nuisances pour les riverains, possibilités d'extension réduites pour les activités ou équipements en place, problèmes de desserte.

#### ***Activités agricoles***

Il existe encore un site d'exploitation agricole (élevage caprin) implanté en limite de l'urbanisation au niveau de la Seigneurie. Compte tenu de la nature de l'activité (activité d'élevage) et de la proximité des premières habitations (à 50 mètres environ), on peut considérer qu'il s'agit d'ores et déjà d'une situation problématique qui constituera une contrainte forte pour le développement urbain dans ce secteur : respect d'une distance minimale entre habitation et bâtiment d'élevage de 50 mètres dans le cadre d'un élevage relevant du Règlement Sanitaire Départemental, et de 100 mètres pour une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

Au nord du bourg, sur la route de Saint-Bauld entre le cimetière et la station d'épuration, il existe également un ancien élevage hors-sol utilisé aujourd'hui par un marchand de volaille pour stocker sa marchandise. Ce bâtiment est suffisamment éloigné des premières habitations (180 mètres).

### ***Activités artisanales***

Au niveau des activités artisanales, bien qu'elles soient au contact direct de zones habitées il n'existe pas de problèmes majeurs dans la mesure où il n'y a pas d'activités nuisantes en tant que tel. L'accès à ces activités ne pose pas non plus de problème particulier car il s'agit de petites implantations ne générant pas trop de mouvements de véhicules.

### ***Infrastructures et équipements***

La RD 760, compte tenu du trafic qu'elle supporte, notamment poids lourds, est une source de nuisances sonores non négligeable. L'urbanisation s'étant progressivement développée au long de cet axe (ex. : réalisation du lotissement de la Dorfellerie), le nombre de riverains directement concernés par ces nuisances est en augmentation.

La station d'épuration, qui constitue une source importante de nuisances au niveau d'une commune, a dans le cas présent été implantée au nord du bourg (vents dominants sud/ouest) à une distance suffisamment importante par rapport aux premières habitations (environ 300 mètres). La situation actuelle ne pose donc pas de problèmes particuliers.

La salle des fêtes est un équipement de plus en plus décrié quand il est implanté au cœur du bourg. Dans le cas présent, sa localisation derrière la mairie dans un secteur peu bâti limite les problèmes de cohabitation avec l'habitat.

## **4.3 Le patrimoine bâti et les paysages urbains**

---

### **☒ Le patrimoine bâti**

La commune de Manthelan ne dispose pas d'édifices protégés au titre des Monuments Historiques, mais elle recèle cependant un patrimoine bâti de qualité s'exprimant notamment à travers les édifices suivants, antérieurs au XIX<sup>ème</sup> siècle :

- le clocher de l'Eglise Saint-Gervais et Saint-Protais datant du XI<sup>ème</sup> ou XII<sup>ème</sup> siècle, seul vestige de l'église romane détruite et reconstruite en 1868 ;
- le Château du Breuil (Moyen Age et XVII<sup>ème</sup> siècle) dont il ne reste plus de l'époque que les douves ;
- l'ancien Logis de La Marche, également appelé Hôtel de La Gibertière au XVI<sup>ème</sup> siècle, qui a encore conservé une ouverture à meneaux sur sa façade sud ;
- logis des XV<sup>ème</sup> et XVII<sup>ème</sup> siècles au 11 rue Nationale ;
- ancien presbytère des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles au 9 de la rue Rabelais.

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, la richesse née des défrichements entrepris au siècle précédent se traduit de manière évidente au niveau du bâti avec la construction de « maisons bourgeoises » : construction en tuffeau avec un étage à la façade principale très soignée, caractérisée par la symétrie des ouvertures. On trouve de telles constructions, souvent accompagnées d'un parc, aux franges du bourg, notamment au long de la RD 760 et de la route de Ligueil (« le château » au 6 faubourg de la Bichetterie).

On peut également évoquer, au titre des édifices publics, la mairie construite en 1847 et qui s'inspire des styles Empire et Restauration.

A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle une briqueterie est construite au Vigneau, on retrouve ainsi dans le bourg quelques constructions utilisant la brique pour les encadrements de baies et les chaînages.

Les spécificités du bâti rural traditionnel participent également de la richesse et de la diversité du patrimoine bâti de la commune.

On peut ainsi souligner le nombre important d'imposantes granges dont l'ouverture principale est traitée sous forme d'avancée qui peut abriter dans certains cas un pigeonnier. Ces granges, caractéristiques de la région du plateau de Sainte-Maure, constituent le plus souvent l'un des éléments dessinant une ferme à court carrée.

Sur la commune, ce patrimoine bâti rural traditionnel, qui représente un potentiel important, a fait l'objet de restaurations réussies permettant de le mettre en valeur. Il demeure cependant encore de nombreuses propriétés à restaurer.

## **☒ Les paysages urbains**

La qualité des paysages urbains peut s'apprécier en analysant l'impact de l'urbanisation dans le paysage (transition entre espaces naturel et bâti), mais aussi en analysant l'ambiance au cœur des espaces urbanisés.

### ***L'impact de l'urbanisation dans le paysage***

Le bâti ancien des écarts (hameaux et fermes isolées) s'intègre parfaitement dans ce paysage de plateau grâce à l'emploi de matériaux locaux de construction pour les murs (enduits à base de sable de la région) et la couverture (petite tuile plate ou ardoise), et surtout grâce à un environnement végétal très présent.

Situé sur un vaste plateau, le bourg n'offre pas de perspective majeure et la faible hauteur du clocher de l'Eglise ne permet pas de disposer d'un point de repère visuel significatif dans ce paysage de plateau.

Ce plateau ouvert est cependant marqué aux abords du bourg par la présence d'éléments de cadrage au niveau végétal :

- végétation aux abords de l'Echandon en amont du bourg (ripisylve et peupleraies),
- bocage résiduel à l'ouest du bourg (le Grand Clos),
- masse verte à l'entrée ouest du bourg par la RD 760 (espace vert de détente et jardins privés arborés),
- boisement au sud de la Dorfellerie (parc d'une propriété),
- peupleraies au sud de la RD 760 en venant de Loches.

Lieu de convergence de nombreuses routes, le bourg de Manthelan est avant tout perçu depuis ces axes.

Toutes les entrées de bourg depuis les routes départementales sont caractérisées par un manque de lisibilité du fait de l'étirement de l'urbanisation au long de ces voies soit en continuité (image de faubourg) soit en discontinuité (impression de mitage de l'espace agricole).

Parmi celles-ci on peut faire ressortir la RD 760 qui présente 2 visages très contrastés. Une entrée est très hétérogène avec la présence de bâtiments d'activités en rive nord et un enchaînement de constructions isolées, de terres agricoles et de constructions jumelées au sein d'un lotissement en rive sud. De part et d'autre du carrefour avec la RD 50, la RD 760 présente un visage beaucoup plus valorisant du bourg : ambiance très végétale à l'ouest du carrefour, front bâti ancien, mur ancien et bâtiments d'activités en bardages bois à hauteur du carrefour.

### ***L'ambiance au cœur des espaces urbanisés***

L'axe structurant de l'urbanisation du bourg, la RD 50 (rue Nationale), constitue un élément de valorisation essentiel du bourg avec la présence du mail planté de tilleuls au nord et un espace central ayant fait l'objet d'aménagements pour affirmer sa vocation et qui bénéficie d'un cadre bâti de qualité en bon état (façades souvent ravalées).

On peut cependant regretter, au niveau du mail, le traitement trop routier de la chaussée qui ne permet pas d'affirmer la présence de la mairie et d'annoncer l'approche du centre-bourg.

La partie sud de la rue Nationale n'a pas le même cachet que la partie centrale du fait d'un traitement routier de la voie et d'un bâti globalement peu mis en valeur (ravalements de façades à effectuer). L'ouverture sur la Place des Combattants d'A.F.N. n'apporte pas aujourd'hui de plus-value car elle est traitée sous forme de simple parking en bitume.

Si le paysage urbain de l'axe central est structuré par le minéral, en revanche dans « l'épaisseur » du bourg c'est le végétal qui prend le relais : avec à l'est deux parcs arborés soulignés par d'anciens murs de clôture et le parking paysager de la Place de l'An 2000, et à l'ouest la coulée verte de l'Echandon constituée de jardins et de l'espace vert du plan d'eau communal.

En s'éloignant du centre-bourg on aborde les secteurs d'extension urbaine caractérisées par un développement pavillonnaire souvent d'une grande monotonie et sans réelle identité paysagère, l'espace n'étant structuré ni par le bâti (bâti discontinu) ni par le végétal (parcellaire mal exploité avec la construction au milieu du terrain qui limite les possibilités de plantations d'arbres et traitement paysager de l'espace public inexistant).

En outre, le traitement fait de la limite entre espace public (voie) et espace privé (parcelle bâtie), qui constitue un des éléments essentiels dans la perception du paysage urbain, est avant tout marqué par l'hétérogénéité et le manque de sobriété. Il ne peut donc y avoir de valorisation du paysage en lui donnant une certaine identité et surtout une harmonie.

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 1. LA MISE EN PLACE DU MODELE

### *1.1 Le contexte géologique et pédologique*

### *1.2 La topographie*

## 2. L'HYDROGRAPHIE

## 3. LE PATRIMOINE NATUREL

## 4. L'ANALYSE PAYSAGERE

## 1.1 Le contexte géologique et pédologique

---

Le territoire communal se trouve à cheval sur deux secteurs géologiques distincts, d'un côté les argiles à silex, de l'autre les calcaires lacustres de Touraine.

Les argiles à silex occupent tout le secteur sud-est de la commune, depuis Les Usages jusqu'à Laleu et La Chaîne Soulière. Les sols qui en dérivent sont assez médiocres et imperméables (bournais battant), ce qui explique le maintien d'une couverture boisée conséquente et la présence de nombreuses zones humides (étangs et mares).

Les calcaires lacustres, qui donnent généralement de bons sols, occupent largement la partie nord de la commune. Ils furent exploités en carrière dans les environs de Grand-Champ. Dans la partie sud-ouest de la commune, ils ont été recouverts de sables et de graviers continentaux ou par d'importants dépôts de faluns de l'Helvétien prolongeant ceux du Louroux et de Bossée.

Au Vigneau, existent les anciennes exploitations d'un grand lambeau de lœss qui fut utilisé par une briqueterie locale.

Une grande variété de sols découle de cette mosaïque de formations géologiques, des argilo-calcaires aux bournais sableux, l'extrême variété des sols dans le détail étant due aux très nombreuses nuances dans l'épaisseur et la composition des formations superficielles d'une part, et aux variations topographiques, même discrètes de l'autre.

Le fond du vallon de l'Echandon, parfois marécageux, et celui du Quincampoix sont tapissés d'alluvions modernes.

## 1.2 La topographie

---

Le territoire communal se caractérise par un relief de bas plateau issu de la sédimentation lacustre à l'origine des dépôts calcaires.

Il en résulte une topographie relative plane. Néanmoins la surface est animée par les entailles creusées par de petits cours d'eau (l'Echandon, le Quincampoix, etc.) au sein du plateau. Ces ondulations restent faibles, ne dépassant guère 10 mètres la plupart du temps. Cependant le relief s'accroît quelque peu à l'approche de la confluence du Quincampoix avec l'Echandon (les coteaux).

Le point culminant se trouve dans les bois au sud-est de la commune (127 m) alors que le point le plus bas se rencontre au Moulin du Pré, dans le cours aval de l'Echandon, à une altitude de 83 mètres. Ainsi, en raison d'une inclinaison légère du plateau vers le nord, les différents cours d'eau prennent leur source dans la partie sud de la commune et s'écoulent en direction de l'Indre.

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1. LA MISE EN PLACE DU MODELE

### 2. L'HYDROGRAPHIE

#### *2.1 Le réseau hydrographique*

#### *2.2 Le contexte hydrogéologique*

### 3. LE PATRIMOINE NATUREL

### 4. L'ANALYSE PAYSAGERE

## 2.1 Le réseau hydrographique

---

Le caractère imperméable des argiles à silex explique la présence de nombreux étangs dans la partie sud de la commune ainsi que la naissance de cours d'eau alimentés par les eaux de ruissellement ainsi que par la nappe des sables faluniers (source de l'Echandon au sud-ouest du bourg).

Les vallées naturelles forment de grands fossés d'évacuation des eaux de ruissellement ou provenant des drainages agricoles du plateau de Sainte-Maure en direction de l'Indre via le bassin de l'Echandon. Le territoire communal est ainsi parcouru par trois petits cours d'eau : l'Echandon, le Quincampoix et le ruisseau de Montant dont les débits d'étiage sont faibles à nuls.

## 2.2 Le contexte hydrogéologique

---

La constitution géologique de la région détermine l'existence de plusieurs niveaux aquifères, exploités à des degrés variés.

La nappe cénomaniennne, importante réserve, est activement exploitée dans toute la Touraine. Ses débits sont assez importants (jusqu'à 150 m<sup>3</sup>/h). Il s'agit d'une nappe profonde, captive et donc bien protégée d'une pollution superficielle en raison des niveaux marneux sus-jacents présents au sommet du Cénomanienn.

La nappe des craies du Turonien et du Sénonien constitue un réservoir vulnérable aux pollutions car les formations protectrices de couverture sont réduites dans les vallées, voire absentes. Fissurées et légèrement karstifiées, les craies constituent un aquifère intéressant malgré des débits le plus souvent modestes (20 à 50 m<sup>3</sup>/h au maximum).

Enfin, l'aquifère le plus sollicité localement principalement pour l'agriculture et dans une moindre mesure pour un usage domestique, la nappe des calcaires lacustres, est une nappe très vulnérable en raison de la nature karstique du réservoir lorsque la formation géologique affleure. Les débits obtenus sont très variables mais ne semblent pas être supérieurs à 50 m<sup>3</sup>/h.

Les anciens puits de hameau ou de ferme ne sont quasiment plus exploités pour l'alimentation en eau potable. Peu profonds (5 à 10 m), ils sont maintenant utilisés principalement pour l'arrosage des jardins potagers.

La presque totalité des logements de la commune est raccordée au réseau de distribution publique du SIVOM de Ligueil.

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LA MISE EN PLACE DU MODELE

2. L'HYDROGRAPHIE

3. LE PATRIMOINE NATUREL

4. L'ANALYSE PAYSAGERE

Le secteur de l'Étang et les Bois du Fau, caractérisé par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional, a été recensé à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type I). Il s'agit d'un document d'alerte scientifique qui recense les secteurs du territoire national particulièrement intéressants sur le plan écologique.

En fait, le patrimoine naturel fort intéressant de la commune ne se limite pas à ce seul secteur, que ce soit sur le plan ornithologique ou botanique.

Sur le plan ornithologique, les étangs constituent des milieux privilégiés où l'on peut observer de nombreuses espèces : les canards milouin, colvert et chipeau, la sarcelle d'hiver, les grèbes huppé et castagneux, la foulque, le râle d'eau, les chevaliers gambette, aboyeur, cul-blanc (de passage) et guignette, le héron cendré, le loriot, le bruant des roseaux, le pouillot fitis, la fauvette pitchou, le petit gravelot, la rousserolle effarvatte, etc.

### **Le patrimoine botanique révèle le même intérêt, en particulier :**

- les abords du Quincampoix qui abritent des plantes comme la gentiane pneumonanthe, la parnassie des marais, l'aconit pyramidal, le spiranthe d'automne, le trèfle d'eau, la pédiculaire des marais, le buplèvre menu, la germandrée à odeur d'ail, le grémil bleu-pourpre, l'orchis vert, la renoncule tête d'or et la moscatelline,
- les bois de La Cauchoise et de Kerleroulx : les cicendies filiforme et naine,
- les coteaux dominant l'Echandon : la globulaire commune, le trèfle rougeâtre et la phléole de Boehmer,
- les abords de l'étang du Fau : le nard et surtout une très rare fougère d'eau protégée en France, *Marsilea quadrifoliata*.

Toutes les zones humides<sup>1</sup>, et non seulement l'étang du Fau et ses abords, mériteraient d'être préservées (cf. dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992). Cela concerne notamment les vallées de l'Echandon et du Quincampoix ainsi que l'ensemble des mares et étangs.

Il en va de même des boisements qui constituent des éléments importants du patrimoine naturel dans la mesure où leur gestion est relativement extensive et qu'ils contribuent à la protection de la faune.

---

<sup>1</sup> Terrains habituellement inondés ou gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire où la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LA MISE EN PLACE DU MODELE
2. L'HYDROGRAPHIE
3. LE PATRIMOINE NATUREL
4. L'ANALYSE PAYSAGERE

La nature des terrains différencie nettement la répartition des types d'occupation des sols.

Les affleurements d'argiles à silex s'apparentent à la Gâtine traditionnelle, avec alternance de secteurs bocagers et forestiers, la forêt y étant plus ou moins dégradée et plus ou moins pénétrée de clairières à bouleaux et à fougères. La lente dégradation de la végétation forestière de ces terrains argileux résulte des défrichements, des prises et déprises culturales qui ont acidifié les sols et contribué à la remontée des nappes.

De nombreux étangs, de l'humble mardelle forestière jusqu'à l'étang du Fau qui couvre une vingtaine d'hectares, ponctuent cet espace.

Ces paysages contrastent avec les secteurs de champs ouverts qui caractérisent le reste du territoire communal où la richesse des sols et la mécanisation agricole laissent peu de place à la flore spontanée et à la vie animale. Cependant, contrairement au paysage entièrement dénudé de la Beauce, l'arbre n'est ici jamais totalement absent : petits bois traditionnels, haies et arbres isolés, végétation arbustive et arborée au long des fossés de drainage et des ruisseaux (ripisylve) donnant l'image d'un « paysage coupé ».

La monotonie de ce plateau agricole ouvert est atténuée par les ondulations du relief au sein du plateau ainsi que par la présence d'éléments végétaux naturels ou de décors.

# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU P.A.D.D. ET LA DELIMITATION DES ZONES

### 1. LES ENJEUX DE LA REVISION DU P.L.U.

*1.1 Les enjeux démographiques*

*1.2 Les enjeux économiques*

*1.3 Les enjeux territoriaux*

### 2. LA DETERMINATION DES BESOINS

### 3. LA CONFRONTATION AVEC LES CONTRAINTES DU SITE ET LES OBJECTIFS DE PROTECTION

### 4. LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

## 1.1 Les enjeux démographiques

---

### ✓ **La recherche d'un accroissement de la population**

La commune de Manthelan est parvenue à enrayer son déclin démographique, amorcé dès la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, au cours des années 1990.

L'enjeu démographique majeur pour elle est non seulement de stabiliser sa population mais aussi de mettre à profit ce contexte plus favorable pour l'accroître et ainsi, poursuivre son développement et insuffler un certain dynamisme communal.

### ✓ **Une offre en logement complémentaire, au bénéfice du développement démographique**

Le P.L.U. est l'occasion de réfléchir à l'offre en logements, pour que celle-ci puisse permettre de concrétiser l'enjeu démographique.

### ✓ **La poursuite des efforts communaux dans le développement des équipements**

L'une des nombreuses raisons de l'attractivité résidentielle de Manthelan réside dans l'existence d'un bon niveau d'équipements pour une commune de cette taille. Consciente de cet atout et de l'exigence de plus en plus grande des nouveaux arrivants en matière de services offerts à la population (ces nouveaux habitants arrivant souvent en provenance de la ville), la commune vient de réaliser l'extension et la réhabilitation de l'école puis s'est engagée dans la rénovation du foyer rural et de la mairie.

Par ailleurs, la fermeture du camping a libéré un espace dans le bourg, proche de l'Echandon, qui pourrait permettre de conforter l'offre en matière de loisirs et de détente.

La construction d'un nouveau centre de secours aux abords de la RD 760 va libérer des locaux dans le bourg, à proximité du mail de la mairie, qui pourront permettre à la municipalité de poursuivre ces actions, celle-ci ayant à l'idée la création d'une bibliothèque ou le regroupement des services de santé dans un pôle médical unique.

En matière d'équipements sportifs, la commune dispose d'un stade, aujourd'hui cerné par des constructions et donc sans réelle possibilité d'extension. Les élus souhaitent engager une réflexion pour l'accueil éventuel d'un équipement d'intérêt communautaire de type gymnase.

Pour faire face aux besoins croissants de stockage, l'extension des ateliers municipaux doit être réfléchie.

**La révision du P.O.S. / P.L.U. est donc l'occasion pour la Municipalité :**

- **de se positionner sur le rythme d'évolution qu'elle souhaite pour les 10 prochaines années au regard de son niveau d'équipement actuel.**
- **d'envisager le développement de certains équipements stratégiques**

## 1.2 Les enjeux économiques

---

### ✓ **La préservation et le développement de l'activité agricole**

La politique agricole, qui intègre les fonctions économiques, environnementales et sociales de l'agriculture et participe à l'aménagement du territoire en vue du développement durable, a défini un certain nombre d'objectifs qui doivent guider la mise en œuvre du projet communal.

### ✓ **La recherche d'une diversification de l'offre économique**

La commune de Manthelan s'inscrit dans le bassin économique du Grand Ligueillois. Territoire sous influence, fonctionnellement éclaté, le Grand Ligueillois tire en partie son renouveau des dynamiques externes. Compte tenu des grands projets connus dans la sphère tourangelle et dans l'environnement des grandes infrastructures A10, N10, voie ferrée et LGV, il apparaît nécessaire d'envisager un programme d'actions étalé dans le temps, visant d'une part à valoriser les filières locales tout en préparant les potentiels de déclinaisons possibles à partir des grands projets tourangeaux et régionaux (externalisations croisées, filières de sous-traitance, etc.). La commune de Manthelan affiche comme enjeu de développement économique la volonté d'être inscrit dans cette réflexion et d'y jouer un rôle actif.

**La révision du P.O.S. / P.L.U. est donc l'occasion pour la Municipalité :**

- **d'afficher une volonté affirmée de préserver l'activité agricole, économie majeure du territoire communal**
- **de se positionner sur la question de la place que doit occuper Manthelan dans le cadre de la politique de développement économique du Grand Ligueillois**

## **1.2 Les enjeux territoriaux**

---

Pour les communes rurales subissant une pression très forte, la plus grande difficulté réside dans le maintien d'une structure territoriale équilibrée et la préservation du caractère rural de la commune. En effet, la tentation est souvent grande soit d'un développement rapide des hameaux au détriment de la protection de l'activité agricole, des paysages et de l'identité bâtie, soit d'un développement du bourg à coups de lotissements périurbains s'intégrant mal à la structure urbaine d'origine.

**La révision du P.O.S. / P.L.U. est donc l'occasion pour la Municipalité :**

- **de se positionner par rapport au clivage développement des hameaux / développement du bourg,**
- **de définir les conditions d'un développement harmonieux du bourg,**
- **de prendre en compte et valoriser son patrimoine paysager et naturel (notamment au niveau des vallons de l'Echandon et du Quincampoix)**

# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU P.A.D.D. ET LA DELIMITATION DES ZONES

## 1. LES ENJEUX DE LA REVISION DU P.L.U.

## 2. LA DETERMINATION DES BESOINS

- 2.1 Les besoins en matière d'accueil de population*
- 2.2 Les besoins en matière d'accueil d'équipements*
- 2.3 Les besoins en matière d'accueil d'activités*

## 3. LA CONFRONTATION AVEC LES CONTRAINTES DU SITE ET LES OBJECTIFS DE PROTECTION

## 4. LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

## 2.1 Les besoins en matière d'accueil de population

---

### ✓ **Un objectif de 1 500 habitants à l'horizon 2015**

Afin de rajeunir la structure par âge de la population, mais aussi de conforter l'offre de commerces et services par une augmentation du nombre de chaland potentiels, l'objectif de la municipalité pour la décennie à venir est de poursuivre dans la voie de la croissance démographique, et si possible selon un rythme soutenu (de l'ordre de 2% par an), **de manière à atteindre de l'ordre de 1 500 habitants à l'horizon 2015.**

### ✓ **Un rythme de construction moyen d'une dizaine de logements par an**

Pour définir les besoins en logement découlant de cet objectif de croissance démographique (+ 300 habitants), il faut au préalable s'interroger sur les besoins en logements dits « non démographiques » qui permettent sur une période donnée (en l'occurrence 1999 / 2015) de maintenir la population à son niveau initial.

Le stock de résidences secondaires et de logements vacants, qui a diminué d'une vingtaine d'unités entre 1990 et 1999, pourrait encore fondre dans les années à venir. En effet, si le taux de vacance ne peut plus guère reculer (3.2% en mars 1999), le nombre de résidences secondaires, qui reste important (78 résidences secondaires ou occasionnelles en mars 1999), est susceptible de diminuer du fait de l'installation à demeure d'une population occasionnelle atteignant l'âge de la retraite et d'un attrait résidentiel croissant qui pourrait favoriser les transactions immobilières.

La progression du parc de logements supérieure à ce qu'aurait laissé croire le nombre de constructions neuves au cours des années 1990 s'est expliquée principalement par un certain nombre de changements de destination au sein du bâti ancien. Ces mutations pourraient se poursuivre à l'avenir, des bâtiments délaissés par l'agriculture étant encore susceptibles d'être transformés en logements.

Enfin le desserrement des ménages, qui à population égale se traduisait jusqu'alors par un besoin toujours croissant en résidences principales, devrait dans un futur proche prendre fin. Avec l'installation de nombreux jeunes ménages avec enfant(s), la commune de Manthelan peut même espérer une amélioration du taux d'occupation des logements dans les années à venir.

Ces trois facteurs « non démographiques » pourraient donc évoluer favorablement, si bien que toute construction nouvelle future devrait profiter à la croissance démographique.

**Dès lors, pour atteindre l'objectif de croissance démographique, il faut envisager un rythme de construction moyen d'une dizaine de logements chaque année. La satisfaction de l'objectif de croissance démographique poursuivi par la municipalité requiert donc l'urbanisation d'une dizaine d'hectares au cours de la décennie à venir.**

## 2.2 Les besoins en matière d'accueil d'équipements

---

L'ensemble des équipements sur la commune est satisfaisant mais certains besoins ont été mis en exergue et vont nécessiter la détermination de surfaces spécifiques pour :

- un équipement d'intérêt communautaire de type gymnase ;
- l'extension des ateliers municipaux ;
- l'amélioration de l'offre en matière de loisirs et de détente.

## 2.3 Les besoins en matière d'accueil d'activités

---

L'objectif à court terme de la commune comme de la communauté de communes vise à conforter les sites existants et les filières artisanales. Le projet d'une zone « industrielle » plus grande et unique au niveau communautaire relève donc du long terme car il est intimement lié au développement des infrastructures routière et économique du sud de la couronne tourangelle (Sorigny, Ste-Maure, Loches).

Cependant, un créneau se dessinant pour une zone industrielle de capacité moyenne dans l'avenir, la communauté de communes du Grand Ligueillois a étudié les différents sites potentiels susceptibles de convenir à son implantation.

# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU P.A.D.D. ET LA DELIMITATION DES ZONES

## 1. LES ENJEUX DE LA REVISION DU P.L.U.

## 2. LA DETERMINATION DES BESOINS

## 3. LA CONFRONTATION AVEC LES CONTRAINTES DU SITE ET LES OBJECTIFS DE PROTECTION

***3.1 Pas de limites physiques au développement urbain  
& bâti***

***3.2 De nouvelles franges urbaines à intégrer***

***3.2 La nécessité de protéger les espaces agricoles et  
naturels***

## 4. LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

### 3.1 Pas de limites physiques au développement urbain & bâti

---

Considérant le contexte topographique relativement plat autour des limites urbaines du bourg et des différents écarts, aucune limite physique ne constitue de contrainte au développement urbain.

Par ailleurs le territoire communal n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique susceptible d'affecter son développement.

On note cependant que le bourg s'étale de part et d'autre de la vallée de l'Echandon, qui induit quelques contraintes liées aux inondations.

Ainsi, pour l'aménagement du site d'extension urbaine du Deffaix, un espace vert sous forme de coulée verte est imposée dans les orientations d'aménagement par la nécessité de prendre en compte le risque d'inondation aux abords de l'Echandon (par débordement du ruisseau ou remontée de la nappe phréatique) et la gestion des eaux pluviales (point bas du site permettant de stocker les eaux pluviales avant rejet au milieu récepteur).

Par ailleurs, certains enjeux agricoles ou de sécurité couplés aux enjeux de développement justifient et/ou apportent quelques contraintes au développement :

- Afin de préserver la fonction de voie de transit de la RD 50, et d'y assurer des conditions suffisantes de fluidité et de sécurité, le développement d'une urbanisation linéaire le long de cet axe a été proscrit au profit d'une urbanisation sous forme organisée desservie par un accès unique depuis l'axe principal.
- Le maintien en réserve foncière des zones « 2AUb » du Petit Gué / le Grand Clos et de la Seigneurie se justifie par des enjeux agricoles particuliers les concernant, avec notamment l'implantation d'un siège d'activité agricole et la présence d'un élevage caprin à la Seigneurie.

### 3.2 De nouvelles franges urbaines à intégrer

---

Le diagnostic a mis en exergue les points suivants :

- Le bâti ancien des écarts (hameaux et fermes isolées) s'intègre parfaitement dans ce paysage de plateau grâce à l'emploi de matériaux locaux de construction pour les murs (enduits à base de sable de la région) et la couverture (petite tuile plate ou ardoise), et surtout grâce à un environnement végétal très présent.
- Situé sur un vaste plateau, le bourg n'offre pas de perspective majeure et la faible hauteur du clocher de l'Eglise ne permet pas de disposer d'un point de repère visuel significatif dans ce paysage de plateau. Ce plateau ouvert est cependant marqué aux abords du bourg par la présence d'éléments de cadrage au niveau végétal :
  - végétation aux abords de l'Echandon en amont du bourg (ripisylve et peupleraies),
  - bocage résiduel à l'ouest du bourg (le Grand Clos),
  - masse verte à l'entrée ouest du bourg par la RD 760 (espace vert de détente et jardins privés arborés),
  - boisement au sud de la Dorfellerie (parc d'une propriété),
  - peupleraies au sud de la RD 760 en venant de Loches.

Le développement de la commune que ce soit au niveau des équipements ou de l'urbanisation va de fait déplacer les actuelles franges urbaines. Le caractère très ouvert du plateau ménageant d'importantes vues sur le bourg ou les écarts contribue à l'extrême sensibilité du paysage de Manthelan.

Des mesures compensatoires sont donc préconisées pour favoriser l'intégration des nouveaux équipements et zones urbaines afin de reconstituer des franges urbaines équilibrées caractérisées par une recherche d'harmonie entre les volumes bâtis et les plantations :

- Des traitements paysagers en lisière du terrain situé à l'arrière du futur centre de secours assureront la transition du futur équipement intercommunal avec l'espace agricole, ce qui permettra également de mieux intégrer le hangar existant servant de stockage du matériel utilisé lors du carnaval.
- L'extension des ateliers municipaux, envisagée au long de la RD 50 devra être associée à la création d'aménagements paysagers en façade ainsi que la plantation d'une haie bocagère en lisière.
- Au niveau de la zone d'extension urbaine du site de la Souberdière, les orientations d'aménagement imposent un certain nombre de préconisations pour conserver l'image rurale de ce secteur sur ses franges dans le cadre de l'opération. Il a été décidé notamment d'envisager la mise en place d'un traitement paysager homogène en fond de parcelle : linéaire de haie non interrompu par des accès automobiles aux futures parcelles bâties

### **3.3 La nécessité de protéger les espaces agricoles et naturels**

---

Manthelan est une commune où l'agriculture est dynamique, avec une prédominance de la grande culture, une importance de la taille moyenne des exploitations et une progression exponentielle du nombre d'exploitation de 100ha et plus.

La protection des espaces agricoles, et notamment du plateau nord qui correspond aux meilleures terres, s'avère donc nécessaire.

Par ailleurs, le territoire est ponctué par un habitat rural dense (anciennes fermes ou hameaux). S'il convient de limiter le développement des hameaux, il semble aussi important de permettre la préservation du bâti ancien que celui-ci soit affecté ou non à une activité agricole.

La qualité des espaces naturels constitue également un des atouts majeurs de la commune et une de ses sources d'attractivité. Le secteur sud-est occupé par des sols de qualité médiocres et imperméables offre une large palette boisée ainsi qu'une ponctuation par des étangs de taille significative. L'un de ces ensembles est par ailleurs recensé au niveau d'une ZNIEFF de type I « Etang et Bois du Fau ».

# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU P.A.D.D. ET LA DELIMITATION DES ZONES

1. LES ENJEUX DE LA REVISION DU P.L.U.
2. LA DETERMINATION DES BESOINS
3. LA CONFRONTATION AVEC LES CONTRAINTES DU SITE  
ET LES OBJECTIFS DE PROTECTION

4. LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

- 4.1 Les choix en terme de développement de l'habitat*
- 4.2 Les choix en terme de développement des équipements*
- 4.3 Les choix en terme d'accueil des activités*
- 4.4 Les choix en terme de préservation des espaces agricoles et naturels*

Au regard des besoins identifiés, tant en terme de développement démographique qu'économique, des contraintes d'évolution de l'agglomération et des objectifs de protection des espaces agricoles et naturels, le développement urbain a été prévu de la manière suivante :

#### 4.1 Les choix en terme de développement de l'habitat

---

##### ✓ **Une urbanisation des écarts maîtrisée**

Afin de limiter la dispersion de l'habitat, seuls deux hameaux non concernés par la présence de sièges d'activité agricole à proximité et situés sur des sols favorables à l'assainissement non-collectif ont été classés en zone « UBha » de manière à y autoriser quelques constructions nouvelles. Ainsi, en dehors des écarts du Tremblay / le Dumus et de la Roche, le développement urbain s'opérera principalement au sein des trois zones « 1AUb » situées à l'intérieur du bourg (le Deffaix) ou à sa périphérie immédiate (la Souberdière et la Grande Pièce).

**Ces trois zones représentent une superficie « utile » voisine de 10 hectares, ce qui sur la base d'une densité moyenne de 10 logements par hectare permet de répondre aux besoins exprimés.**

##### ✓ **Une gestion de l'habitat rural non agricole**

Le diagnostic a mis en exergue l'importance du changement de destination au sein du bâti ancien dans la dynamique démographique et l'offre en logements. Ces mutations pourraient se poursuivre à l'avenir, des bâtiments délaissés par l'agriculture étant encore susceptibles d'être transformés en logements. **Pour se faire, tout bâti non agricole ou qui n'est plus lié à l'activité agricole a été classé en zone naturelle « N » dans la mesure où ce classement ne porte pas atteinte à l'activité agricole** (cf. loi d'orientation agricole de juillet 1999 ayant introduit la règle de « réciprocité »).

##### ✓ **Des extensions urbaines diffuses restreintes (zonages UB – UBha)**

En terme d'extensions urbaines diffuses, les possibilités offertes par le présent P.L.U. sont volontairement restreintes afin de stopper les extensions linéaires au long des routes départementales (problèmes de sécurité routière et de déstructuration du bourg) et de limiter les coûts en équipements pour la collectivité.

Il faut cependant noter, qu'un secteur précédemment inscrit en zone constructible au P.O.S. à l'entrée sud-est de la commune (RD 760 en provenance de Loches), a été maintenu bien que situé hors zone urbanisée. Ce terrain est concerné par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme sur les entrées de ville car la RD 760 est une voie classée à grande circulation (cf. partie III).

##### ✓ **Des secteurs d'extensions urbains maîtrisés confortant la trame bâtie au nord dont le l'ouverture et l'aménagement sont cadrés par les orientations d'aménagement (zonage 1 AUb)**

Les 3 sites à urbaniser (le Deffaix, la Souberdière et la Grande Pièce), compte tenu de leur superficie, doivent faire l'objet d'une réflexion d'ensemble. Ainsi, au niveau du P.L.U., des principes d'aménagement sont-ils définis tant en terme de desserte (automobile ou piétons / cyclos) que de traitement paysager, retranscrits sous forme de schémas d'aménagement dans le document Orientations d'Aménagement (pièce n°3). Ces principes doivent être respectés au niveau de leur « esprit » ; ainsi le tracé des voies à créer n'est pas figé en revanche le principe de liaison affiché entre telle et telle voie est impératif.

## **Les principes d'aménagement communs aux trois sites :**

### ***Les conditions d'ouverture à l'urbanisation :***

Ces sites pourront s'urbaniser en plusieurs phases. Cependant, afin d'aboutir à une urbanisation cohérente, il a été défini dans le règlement un seuil minimum d'opération de 10 logements (sauf pour l'opération permettant l'achèvement de l'urbanisation du site).

En terme d'équipements, compte tenu du potentiel de constructions attendu, de la localisation de ces sites au sein de l'agglomération et de la capacité de la station d'épuration, il a été décidé de prévoir le raccordement au réseau collectif d'assainissement.

### ***La forme urbaine :***

S'il est affiché dans les Orientations d'Aménagement que le site du Deffaix, de part sa localisation en prise directe avec le centre bourg, doit accueillir une urbanisation d'une certaine densité mêlant locatif et accession à la propriété, il ne faut pas penser que pour les secteurs de la Souberdière et de la Grande Pièce il n'y aura pas aussi une certaine mixité. En effet, compte tenu de la superficie de chacun de ces secteurs, et de leur localisation en continuité du centre-bourg, ils pourront ponctuellement accueillir des petits programmes denses, même si leur vocation principale sera certainement de l'accession sur des terrains de taille moyenne.

Cette mixité de l'habitat se traduisant par des formes urbaines distinctes, le règlement du P.L.U. laisse une grande souplesse en matière d'implantations des constructions, permet la construction d'habitations avec un étage plein et ne fixe pas de densité maximale (pas de limite d'emprise au sol ni de C.O.S.). Il appartiendra aux concepteurs des projets d'extension urbaine d'utiliser cette souplesse du règlement du P.L.U. pour aboutir in fine à un plan de composition cadré, avec des règles plus précises.

### ***Les clôtures :***

Le traitement de la limite (la clôture) entre espace public et espace privé revêt un caractère très important, participant fortement à l'image de la rue.

Afin de ne pas figer la réflexion le règlement du P.L.U. ne définit pas une typologie précise de clôture. Il laisse le soin aux concepteurs, lors de permis groupés ou de lotissements, de définir une typologie de clôture propre à l'opération considérée afin de lui conférer une identité. Il conviendra alors d'être vigilant, surtout dans le cadre de clôtures minérales, afin d'avoir une réelle unité de clôtures en encadrant précisément la construction des murs bahuts (qui laissent le plus souvent cours à une imagination débordante).

En ce qui concerne la réalisation de clôtures sur voie sous forme de grillage, il est précisé dans le règlement du P.L.U. qu'elles doivent nécessairement être doublées d'une haie à caractère champêtre ou floral si aucun traitement paysager sur le domaine public n'est prévu pour masquer ladite clôture.

### ***Le stationnement :***

Manthelan étant une commune rurale offrant peu d'emplois sur place, les actifs résidents sur la commune sont amenés à se déplacer pour aller travailler. La problématique du stationnement automobile dans les secteurs d'extension urbaine a donc été étudiée au niveau du P.L.U..

Il a été décidé d'imposer du stationnement sur la parcelle (1 place par logement de type I, Ibis, II et III / 2 places par logement de plus de 3 pièces habitables), mais aussi de définir une norme minimale de places de stationnement à créer sur l'espace public (« un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces publics ») afin que cette problématique du stationnement soit bien étudiée dès la conception du projet. Le stationnement sur l'espace public pourra ainsi prendre place en linéaire au long des voies à créer ou sous forme de petites « poches » de stationnement traitées par exemple en tant que placettes.

## ***Les principes d'aménagement spécifiques à chaque site d'urbanisation future***

### ***Le site du Deffaix :***

Ce site est localisé à l'interface entre le bourg ancien et des extensions urbaines récentes. L'enjeu consiste à parvenir à intégrer ce nouveau quartier au sein de l'urbanisation existante à la périphérie et à créer une forme de continuité urbaine avec le bourg ancien malgré la coupure de l'Echandon.

L'intégration de ce nouveau quartier à l'urbanisation pavillonnaire existante à la périphérie repose sur les éléments suivants :

- création d'une voirie de type secondaire (desserte du nouveau quartier et liaison avec l'urbanisation existante) assurant un bouclage entre la rue des Faluns et la rue du Deffaix ;
- création d'une liaison piétonne vers la rue du Deffaix (sur un terrain communal) pour éviter que ces deux opérations « se tournent le dos ».

La continuité avec le bourg ancien repose sur les éléments suivants :

- continuité visuelle à travers la recherche d'une certaine densité bâtie rappelant celle du centre bourg ;
- continuité visuelle à travers le maintien d'une perspective sur le clocher de l'église depuis le cœur du quartier (orientation de la voie de desserte principale du quartier) ;
- continuité fonctionnelle à travers l'aménagement d'un espace vert au long de l'Echandon accessible tant depuis le bourg ancien (cf. emplacement réservé n° 4) que depuis l'opération du Deffaix.

### ***Le site de la Souberdière :***

Ce site étant localisé en limite entre l'espace agricole et le bourg, longé par une petite voie communale à caractère rural et par un chemin rural, l'enjeu consiste à conserver l'image rural de ce secteur sur ses franges dans le cadre de l'opération.

Il faut concevoir l'urbanisation de ce secteur comme une nouvelle limite de l'agglomération qui devrait perdurer dans le temps. En effet, à l'ouest de la VC n°10, la présence du cimetière et de la station d'épuration constituent des contraintes fortes à un développement urbain de ce secteur même à long terme. A l'est du CR n°201, on arrive sur du parcellaire agricole de grande taille qu'il semble difficile de remettre en cause même à long terme.

Dès lors, il a été décidé de prévoir l'aménagement du site de la Souberdière en créant une voie de desserte interne au site se raccordant à la fois sur la VC n°10 et le CR n°210. Cela permet d'interdire la création d'accès sur ces deux dernières voies, d'envisager la mise en place d'un traitement paysager homogène en fond de parcelle (linéaire de haie non interrompu par des accès automobiles aux futures parcelles bâties) et de ne pas créer de spéculation sur les terrains situés de l'autre côté de la VC n°10 et du CR n°210 en ayant par exemple viabilisé entièrement ces deux voies dans le cadre de l'aménagement du site.

### ***Le site de la Grande Pièce :***

Ce site étant localisé en entrée de bourg au long de la RD 50 (Tours / Ligueil), voie classée à grande circulation.

Localisé au sein d'un espace aujourd'hui non urbanisé, les constructions et installations liées au projet doivent donc respecter un recul de 75 mètres de l'axe de la RD 50 en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme (cf. partie III).

✓ **Des réserves foncières préfigurant le développement futur du bourg (zonage 2AUb)**

Deux réserves foncières préfigurant le développement futur du bourg ont été reconnues. Il s'agit des zones « 2AUb » du Petit Gué / le Grand Clos et de la Seigneurie qui avaient déjà pour partie la même vocation dans le P.O.S. approuvé en 1986.

## 4.2 Les choix en terme de développement des équipements

---

Dans l'hypothèse où un équipement d'intérêt communautaire de type gymnase serait réalisé à Manthelan, la commune a réfléchi à son implantation possible. Le choix s'est porté sur le terrain situé à l'arrière du futur centre de secours (**secteur UE**), dans la mesure où cela reste proche du bourg, du stade et de l'école. Son accès commun avec le centre de secours par un carrefour aménagé sur la RD 760 sera aisé en véhicule automobile, le réaménagement de la route départementale devant permettre des circulations douces plus sécurisées.

Par ailleurs, la fermeture du camping a libéré un espace dans le bourg, proche de l'Echandon, qui pourrait permettre de conforter l'offre en matière de loisirs et de détente (**secteur NI**).

Enfin, une extension des ateliers municipaux a été prévue au long de la RD 50 (**secteur UEa**). Elle s'inscrit entre les locaux actuels et une habitation existante.

## 4.3 Les choix en terme d'accueil des activités

---

La réflexion de la Communauté de Communes du Grand Ligueillois a porté le choix du site sur la commune de Manthelan en raison de son positionnement par rapport à l'aire de desserrement de l'agglomération tourangelle, de sa situation centrale au sein de la partie nord du territoire du Grand Ligueillois et de son accessibilité depuis deux grands axes irriguant ce territoire (RD 50 et RD 760).

Plusieurs implantations possibles au sein du territoire communal ont été étudiées : la Quilloterie/Dorfellerie, le Potet, la Valletière/la Croix, l'Abeillerie/Varenne, le Noyer Froid et les Bâtes.

Le choix du site a répondu à trois critères :

- une implantation proche du bourg de Manthelan, ce qui a exclu le site des Bâtes en limite de Bossée,
- la proximité d'un grand axe, ce qui a pénalisé les sites de l'Abeillerie/Varenne, dans le prolongement de la zone artisanale actuelle, et du Potet nécessitant de renforcer la liaison entre la RD 50 et la RD 760,
- une situation restant nettement séparée du tissu résidentiel et urbain du bourg, ce qui n'était pas possible à la Quilloterie/Dorfellerie et la Valletière/la Croix.

Une réserve foncière « 2AUy » a donc été localisée aux lieux-dits « le Noyer Froid / les Terres d'Azay » en vue d'y permettre la création ultérieure d'une zone d'activités d'intérêt communautaire. La caractéristique de l'environnement général du site (espace plan sans véritable ponctuation végétale, proximité de quelques habitations diffuses) rend nécessaire un traitement paysager affirmé des franges et des grandes composantes de la zone.

Cela permettra à la collectivité d'acquérir progressivement du foncier en pouvant exercer son droit de préemption urbain, mais il faudra obligatoirement une modification du P.L.U. (avec une enquête publique) pour ouvrir à l'urbanisation une partie de cette zone.

Une telle démarche permet de préserver l'avenir, de voir comment le contexte économique évolue au niveau de la grande couronne sud de l'agglomération tourangelles (zones d'activités de Sorigny, Ste Maure, Loches), de prendre plus de temps pour mûrir un projet et d'engager très en amont une concertation avec les personnes directement concernées.

#### 4.4 Les choix en terme préservation des espaces agricoles et naturels

---

##### ✓ **Une zone stricte de protection et de valorisation agricole**

La protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des meilleures terres agricoles est affirmée par leur classement **en zone « A »**, ce qui restreint les possibilités d'exploitation de gisements de granulats potentiellement intéressants sur le territoire communal aux faluns miocènes présents dans le quart sud-ouest.

De manière à répondre à l'objectif visant à favoriser l'installation en agriculture, notamment des jeunes, la transmission des sièges d'exploitation est favorisée par leur classement en zone agricole « A » dans les secteurs à fort potentiel.

##### ✓ **Une zone mixte associant agriculture et résidentialisation du bâti rural**

Seul le bâti non agricole ou qui n'est plus lié à l'activité agricole a été classé en zone naturelle « N » dans la mesure où cela ne portait pas atteinte à l'activité agricole.

La zone N étant une zone d'usage mixte, le règlement permet à la fois les constructions et installations agricoles, les carrières et l'évolution du bâti existant n'ayant plus de lien avec l'activité agricole (extension limitée et changement de destination encadré). Cependant, elle reste avant tout une zone de protection, donc les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont exclues (sauf nécessité pour la surveillance d'une exploitation agricole).

##### ✓ **Un secteur de protection stricte (secteur Np), où seule l'évolution du bâti existant (extension limitée et changement de destination encadré) est possible**

Néanmoins, la commune de Manthelan s'inscrivant dans une perspective de développement, une zone tampon « Np » a été définie autour de l'agglomération de manière à prévenir toute implantation de siège d'activité trop près du bourg qui pourrait à terme à la fois gêner le développement urbain et être contraint par cette extension.

Enfin, l'urbanisation future « 1AUB » prévue à la Grande Pièce risquant d'enclaver une parcelle agricole située dans son prolongement (classée en Np), des mesures compensatoires, imposées dans les orientations d'aménagement, seront mises en œuvre pour rétablir des circulations agricoles satisfaisantes.

# **LES MOTIFS**

## **DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES**

### **A L'UTILISATION DES SOLS**

### **APPORTEES PAR LE REGLEMENT**

**1. LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U.  
ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CREEES**

***1.1 Les zones urbaines***

***1.2 Les zones à urbaniser***

***1.3 La zone agricole***

***1.4 La zone naturelle et forestière***

**2. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L. 111-1-4  
DU CODE DE L'URBANISME**

**3. LA PROTECTION DES BOISEMENTS  
PAR LA MISE EN PLACE D'ESPACES BOISES CLASSES**

**4. LES EMPLACEMENTS RESERVES**

## 1.1 Les zones urbaines

---

**Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

- UA :** zone à vocation mixte correspondant au centre-bourg caractérisé par la présence d'un bâti ancien et d'une forme urbaine assez figée.
- UB :** zone à vocation mixte à la forme urbaine plus lâche correspondant aux extensions urbaines développées sous forme de lotissements ou en diffus, ainsi qu'aux hameaux disposant de possibilités d'accueil de nouvelles constructions.  
*☞ secteur **UBha** correspondant aux hameaux (la Roche, le Tremblay / les Dumus) pour lesquels des dispositions particulières sont prises en matière de hauteur et d'aspect des constructions, de clôtures, d'espaces libres et plantations et dans lesquels les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non-collectif.*
- UE :** zone réservée à l'implantation d'équipements publics et de constructions et installations à vocation sportive, culturelle ou de loisirs.  
*☞ secteur **UEa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif,*
- UY :** zone destinée à l'accueil d'activités.

## 1.2 Les zones à urbaniser

---

**Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

On distinguera :

- 1AU :** zone au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.  
*☞ secteur **1AUb** à vocation dominante d'habitat.*
- 2AU :** zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.  
*☞ secteur **2AUb** à vocation dominante d'habitat.*  
*☞ secteur **2AUy** à vocation dominante d'activités.*

## 1.3 La zone agricole

---

**Les zones agricoles, dites zones « A », correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

## 1.4 La zone naturelle et forestière

---

Les zones naturelles et forestières, dite zone « N », correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- ☛ *secteur Nj correspondant à un ensemble de jardins protégés.*
- ☛ *secteur NI correspondant aux espaces à vocation de détente et de loisirs.*
- ☛ *secteur Np de protection stricte ne permettant que l'évolution encadrée du bâti existant (extensions et changements de destination).*
- ☛ *secteur Ny réservé aux constructions et installations en lien avec l'agriculture (ex. : silos).*

# LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE REGLEMENT

1. LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U.  
ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CREEES

2. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L. 111-1-4  
DU CODE DE L'URBANISME

*2.1 RD 760 en provenance de Loches*

*2.2 RD 50 Tours / Ligueil : le site de la Grande Pièce*

3. LA PROTECTION DES BOISEMENTS  
PAR LA MISE EN PLACE D'ESPACES BOISES CLASSES
4. LES EMPLACEMENTS RESERVES

## 2.1 RD 760 en provenance de Loches

---

Un secteur précédemment inscrit en zone constructible au P.O.S. à l'entrée sud-est de la commune (RD 760 en provenance de Loches), a été maintenu bien que situé hors zone urbanisée.

Ce terrain est concerné par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme sur les entrées de ville car la RD 760 est une voie classée à grande circulation.

### **Les arguments qui ont contribué à le classer en zone UB sont les suivants :**

Ce terrain en triangle est d'une superficie relativement limitée pour être désormais valorisé par l'agriculture.

Il s'inscrit dans un secteur où l'autre rive de la RD 760 est déjà urbanisée avec un projet de création d'un pôle d'équipements en complément de l'actuel bâtiment de stockage de l'association du Carnaval (centre de secours et gymnase).

Ce terrain est équipé : le réseau public d'eau potable passe rue des Chappes et le réseau collectif d'assainissement passe sur la RD 760.

Le carrefour entre la rue des Chappes et la RD 760 a été réaménagé dans le cadre de l'amélioration de la RD 760 sur la portion Manthelan / Loches (redressement de la rue des Chappes pour arriver à angle droit sur la RD 760 afin d'avoir une meilleure visibilité).

La sensibilité paysagère du site assez faible dans la mesure où il existe déjà des constructions diffuses de l'autre côté de la RD 760.

Il n'existe pas de siège d'exploitation agricole à proximité.

### **Les enjeux de l'urbanisation de site en entrée de bourg :**

1. La sécurité des accès automobiles afin de ne pas remettre en cause la fonction de transit de la RD 760.
2. La perception de cette urbanisation en entrée d'agglomération et les nuisances sonores induites par le trafic automobile sur la RD 760.

### **Les dispositions retenues dans le P.L.U. pour remettre en cause la règle du recul minimal de 75 m de l'axe de la RD 760 définie par l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme :**

1. En matière de sécurité routière, aucun accès automobile n'est autorisé sur la RD 760, toutes les constructions devront être desservies depuis la rue des Chappes.
2. En matière d'intégration paysagère et de prise en compte des nuisances sonores liées au trafic sur la RD 760 :
  - Aucune construction (habitation, annexes ou abris de jardin) n'est autorisée à moins de 25 m de l'axe de la RD 760, ce qui constitue une marge de recul non négligeable par rapport aux nuisances sonores et ce qui permet également d'avoir un espace libre à paysager non négligeable pour limiter l'impact visuel des constructions alors que l'on est dans une phase de transition entre espace naturel et espace urbanisé ;
  - Une haie bocagère doit impérativement être plantée au long de la RD 760 en fond de parcelle dans un souci similaire d'intégration des futures constructions dans le paysage environnant.

## 2.2 RD 50 Tours / Ligueil : le site de la Grande Pièce

---

Ce site est localisé en entrée de bourg au long de la RD 50 (Tours / Ligueil), voie classée à grande circulation.

Localisé au sein d'un espace aujourd'hui non urbanisé, les constructions et installations liées au projet doivent donc respecter un recul de 75 mètres de l'axe de la RD 50 en application de la loi Barnier (article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme).

Cependant, l'article L. 111-1-4 prévoit que cette disposition ne s'applique pas « dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Il est donc proposé, dans le cadre de la révision du P.L.U., de définir des principes d'aménagement prenant en compte les 5 critères figurant à l'article L. 111-1-4 afin de se soustraire à l'inconstructibilité dans la bande de 75 mètres.

### ✓ **Définition des enjeux.**

#### **1. Nuisances :**

Nuisances sonores liées au trafic routier sur la RD 50 par rapport à l'implantation d'un quartier d'habitation, étant entendu que le trafic va croître sur cet axe certainement assez rapidement dans les prochaines années dans la mesure où les personnes s'installant dans le secteur travaillent pour beaucoup sur l'agglomération tourangelle.

#### **2. Sécurité :**

Sécurité de l'accès automobile depuis la RD 50 sur une portion en entrée d'agglomération manquant de lisibilité à ce jour et devant tenir compte de l'existence d'un carrefour à proximité (rue des Faluns / RD 50) qui à moyen terme sera de plus en plus emprunté (accès au secteur à urbaniser du Deffaix).

#### **3. Urbanisme :**

Absence de lisibilité de cette entrée importante dans l'agglomération du fait de la présence de quelques constructions diffuses côté Est (3 habitations et l'atelier communal égrainés sur 600 m), la limite de l'agglomération s'arrêtant de manière plus nette en rive Ouest à hauteur de la VC n°303 dit chemin du Petit Clos.

Création d'un nouveau quartier d'habitat d'une emprise de 3.9 hectares.

#### **4. Paysage :**

Absence de lisibilité de cette entrée importante dans l'agglomération (cf. supra).

Zone de contact entre l'agglomération et un plateau agricole offrant un paysage ouvert.

#### **5. Architecture :**

Monotonie des lotissements pavillonnaires en entrée de bourg.

Maîtrise des constructions annexes pouvant s'implanter en fond de parcelle en limite avec l'espace agricole environnant.

## ✓ **Définition du projet.**

### **1. Prise en compte des nuisances :**

Nuisances sonores liées au trafic routier sur la RD 50 :

- ☞ Recul minimal des constructions de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 50.

### **2. Prise en compte de la sécurité :**

Sécurité de l'accès automobile depuis la RD 50 :

- ☞ Création d'accès automobiles individuels directs sur la RD 50 interdits.
- ☞ Desserte du quartier par un réseau de voies internes débouchant sur la RD 50 face à la rue des Faluns afin d'aménager un réel carrefour d'entrée d'agglomération (cf. emplacement réservé n°3).

### **3. Qualité de l'urbanisme :**

Absence de lisibilité de cette entrée importante dans l'agglomération:

- ☞ Création d'une zone à urbaniser sous forme organisée remettant en cause le développement linéaire prévu au P.O.S. initial.
- ☞ Définition d'une limite claire de l'agglomération sur sa frange Nord-Ouest en arrêtant l'extension urbaine sur une limite naturelle (fossé) qui sera renforcée par la création d'un chemin de desserte agricole dans le cadre de l'opération.
- ☞ Maîtriser la façade sur la RD 50 en imposant un traitement paysager sur l'espace public afin de qualifier l'entrée d'agglomération (choix de ne pas privilégier un front bâti justifié par les problèmes de nuisances sonores évoquées ci-avant).

Création d'un nouveau quartier d'habitat d'une emprise de 3.9 hectares.

- ☞ Permettre par la souplesse du règlement une forme urbaine variée (cf. supra 2.1 Les principes d'aménagement communs aux trois sites d'urbanisation future / La forme urbaine).
- ☞ Gérer la qualité du traitement des espaces publics internes à l'opération : la voie de desserte principale du site doit avoir une emprise minimale de 10 m intégrant des plantations d'arbres de haute tige, la nature de clôture sur voie est réglementée (cf. supra 2.1 Les principes d'aménagement communs aux trois sites d'urbanisation future / Les clôtures).
- ☞ Prendre en considération la problématique du stationnement dès la conception du projet (cf. supra 2.1 Les principes d'aménagement communs aux trois sites d'urbanisation future / Le stationnement).
- ☞ Favoriser l'intégration de l'opération à l'urbanisation existante à la périphérie par la réalisation de liaisons piétonnes entre l'intérieur du site et la coulée verte au long de l'Echandon (liaison piétonne au long de l'Echandon, de la route de Tours au chemin à créer en bordure du cimetière pour rejoindre le site de la Souberdière).

### **4. Paysage :**

Absence de lisibilité de cette entrée importante dans l'agglomération (cf. supra).

Zone de contact entre l'agglomération et un plateau agricole offrant un paysage ouvert :

- ☞ Définition d'une zone non aedificandi sur une profondeur de 20 mètres en limite Nord-Ouest du site afin de laisser place aux jardins des futures constructions.
- ☞ Plantation d'une haie bocagère en limite Nord-Ouest du site (un chemin de desserte agricole étant créé elle pourrait être implantée sur l'espace public et avoir ainsi une plus grande pérennité).

- ☞ Plantation d'une haie bocagère en limite Nord du site afin de traiter la zone de contact avec l'espace agricole.
- ☞ Maîtriser la façade sur la RD 50 en imposant un traitement paysager sur l'espace public afin de qualifier l'entrée d'agglomération (choix de ne pas privilégier un front bâti justifié par les problèmes de nuisances sonores évoquées ci-avant).

## **5. Architecture :**

Monotonie des lotissements pavillonnaires en entrée de bourg.

- ☞ Diversité des volumes bâtis possibles de part un règlement autorisant les constructions avec un étage plein.
- ☞ Mixité des matériaux de couverture (ardoises et tuiles) conformément aux caractéristiques du bourg ancien.

Maîtrise des constructions annexes pouvant s'implanter en fond de parcelle en limite avec l'espace agricole environnant.

- ☞ Usage des bardages métalliques en façade réservé aux abris de jardin de faible dimension (inférieurs à 12 m<sup>2</sup>) sous réserve d'être de teinte foncée (vert, brun, ...) lorsqu'ils sont implantés en fond de jardin pour une meilleure intégration.
- ☞ Autorisation d'utiliser des matériaux de substitution en couverture (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte ...) pour les abris de jardin de faible dimension (inférieurs à 12 m<sup>2</sup>) et pour les annexes non visibles de la voie publique sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

# LES MOTIFS

## DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES

### A L'UTILISATION DES SOLS

### APPORTEES PAR LE REGLEMENT

1. LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U.  
ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CREEES

2. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L. 111-1-4  
DU CODE DE L'URBANISME

3. LA PROTECTION DES BOISEMENTS  
3.1 *Les espaces boisés classés*  
3.2 *La protection des haies et alignements d'arbres au titre de  
l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme*

4. LES EMPLACEMENTS RESERVES

### 3.1 Les espaces boisés classés

---

Certains boisements, au niveau des espaces naturels, font l'objet d'une protection en tant qu'espace boisé classé soit au titre de leur intérêt écologique et/ou paysager, soit car ils servent de refuge à la faune.

Au titre de l'intérêt écologique, on identifie principalement le secteur de l'Etang et des Bois du Fau répertorié en tant que Z.N.I.E.F.F., mais aussi le massif forestier de La Cauchoise et de Kerleroulx.

Au titre de l'intérêt paysager, on identifie, outre les boisements cités pour leur intérêt biologique du fait de leur importance, les boisements des coteaux de l'Echandon, certains écrans végétaux aux franges des espaces urbanisés (haie arborée, bosquet) participant à l'intégration paysagère du bâti ainsi que quelques haies arborées remarquables.

Les autres boisements sont protégés en tant que refuge pour la faune dans la mesure où il s'agit de boisements de petite taille qui ont leur importance au sein d'un vaste plateau agricole ouvert.

### 3.2 La protection des haies et alignements d'arbres au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme

---

Pour protéger des arbres remarquables ou encore des haies participant de l'intérêt paysager, un autre outil, plus souple, a été utilisé : l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme qui précise que les P.L.U. peuvent « *identifier et localiser les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Un certain nombre de haies, dont certaines assez récemment plantées au sein de l'espace agricole ouvert avec des aides publiques, ont été identifiées afin d'assurer leur protection, tout comme quelques arbres isolés majestueux au sein du finage.

Cette protection n'interdit pas d'intervenir sur cette végétation. Néanmoins, toute intervention sur un élément de paysage à protéger identifié au Règlement - Document graphique doit tout d'abord faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

# **LES MOTIFS**

## **DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES**

### **A L'UTILISATION DES SOLS**

### **APPORTEES PAR LE REGLEMENT**

- 1. LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U.  
ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CREEES**
- 2. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L. 111-1-4  
DU CODE DE L'URBANISME**
- 3. LA PROTECTION DES BOISEMENTS  
PAR LA MISE EN PLACE D'ESPACES BOISES CLASSES**

- |                                     |
|-------------------------------------|
| <b>4. LES EMPLACEMENTS RESERVES</b> |
|-------------------------------------|

Afin de permettre la mise en œuvre du projet communal, la commune a défini plusieurs emplacements réservés pour lesquels les dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

L'emplacement réservé n° 1 a pour objet de permettre l'agrandissement de l'espace affecté aux ateliers communaux de manière à y augmenter la capacité de stockage tout en conservant suffisamment de place pour des aménagements paysagers qui font actuellement défaut.

Les emplacements réservés n° 2 et 4 ont pour finalité la création de cheminements piétonniers sécurisés, à l'écart des grands axes de communication, permettant de rallier plus rapidement le centre-bourg ou de relier entre elles les futures zones pavillonnaires.

L'emplacement réservé n° 3 est prévu pour améliorer le carrefour de la rue des Faluns avec la route de Tours et permettre une intersection commune avec la voie à créer dans le prolongement de la rue des Faluns pour la desserte de la zone à urbaniser 1AUb.

Enfin, l'emplacement réservé n° 5 a pour objet la création d'une voie structurante entre la rue du Petit Gué et la route de Ste-Maure permettant d'améliorer à terme le débouché du vaste secteur 2AUb sur la RD 760, le débouché actuel de la rue du Petit Gué n'offrant pas les conditions suffisantes de sécurité pour admettre les flux générés par l'urbanisation de la 2AUb.

---

## QUATRIEME PARTIE

---

### LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES

<b>1. EN TERME DE ZONAGE</b>
------------------------------

**2. LE TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES DU P.L.U.**

La commune de Manthelan étant située à moins de 15 km de la périphérie de l'agglomération tourangelle et n'étant pas couverte par un Schéma de COhérence Territoriale, elle est soumise à la règle d'urbanisation limitée.

L'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles et d'urbanisation future délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 est soumise à l'accord de Monsieur le Préfet.

Deux des trois sites à urbaniser ouverts à l'urbanisation (le Deffaix et la Souberdière) figuraient déjà en réserve foncière vouée à l'urbanisation à long terme dans le P.O.S. approuvé en 1986, alors que le troisième était en partie classé en zone urbaine sur une profondeur moyenne de 70 m par rapport à l'alignement de la route de Tours (RD 50), voie dorénavant classée à grande circulation.

Afin de préserver sa fonction de voie de transit et d'y assurer des conditions suffisantes de fluidité et de sécurité, le développement d'une urbanisation linéaire le long de cet axe a été proscrit au profit d'une urbanisation sous forme organisée desservie par un accès unique depuis l'axe principal.

Par ailleurs, deux réserves foncières préfigurant le développement futur du bourg ont été reconnues. Il s'agit des zones « 2AUb » du Petit Gué / le Grand Clos et de la Seigneurie qui avaient déjà pour partie la même vocation dans le P.O.S. approuvé en 1986.

Leur maintien en réserve foncière se justifie par des enjeux agricoles particuliers les concernant, avec notamment l'implantation d'un siège d'activité agricole et la présence d'un élevage caprin à la Seigneurie.

Une demande de dérogation (après avis de la Commission des Sites et de la Chambre d'Agriculture) a donc été faite pour permettre dans le cadre d'un développement urbain harmonieux et cohérent :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'habitat future de la Grande Pièce (zone 1AUb) ;
- et deux extensions urbaines en zone naturelle destinées à accueillir des équipements (zones UE et UEa).

La politique agricole, qui intègre les fonctions économiques, environnementales et sociales de l'agriculture et participe à l'aménagement du territoire en vue du développement durable, a défini un certain nombre d'objectifs qui ont guidé la mise en œuvre du projet communal.

Ainsi les aménagements fonciers réalisés à l'occasion du remembrement de 1994 portant sur 3 019 ha et leurs travaux connexes (drainages) ont été pérennisés par un encadrement très strict de l'urbanisation diffuse susceptible de remettre en cause l'efficacité de ces réalisations.

Cela s'est traduit par un resserrement urbain avec une remise en cause de certains espaces affichés dans le P.O.S. approuvé en 1986 comme site d'extension de l'urbanisation à terme : extension de la zone « 1AUb » de la Souberdière limitée à l'est au chemin rural n° 201, abandon des réserves foncières de part et d'autre de la RD 50 en direction de Tours, au nord de la rue du Petit Clos, ainsi qu'au nord de la RD 760 en entrée d'agglomération en direction de Loches (la Vallée Gitton), ou encore réduction de la zone urbaine à la Dorfellerie, à l'intersection de la RD 760 et de la RD 98, de manière à préserver l'avenir.

Par ailleurs, un certain nombre de zones « NB » définies dans le P.O.S. approuvé en 1986 comme hameaux dans lesquels des constructions à usage d'habitation étaient autorisés ont été supprimés à différents titres : insuffisance d'équipements, effet de mitage portant atteinte à l'identité paysagère du plateau agricole, proximité d'installations classées pour la protection de l'environnement agricoles, et en particulier des élevages, etc.

Enfin, si l'emprise de la zone artisanale du Petit Clos a été conservée (zone dorénavant entièrement occupée), une vaste réserve foncière a été définie route de Loches pour l'aménagement ultérieur d'une zone d'activités d'intérêt communautaire aux lieux-dits « le Noyer Froid / les Terres d'Azay ». Le classement de cet espace en zone 2AUy permet à la commune d'y instituer par ailleurs un droit de préemption urbain.

Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'urbanisme, son ouverture à l'urbanisation a été différée (une modification ou une révision du PLU sera un préalable indispensable) dans la mesure où la satisfaction des besoins d'approvisionnement en eau potable notamment ne peut être garantie. Par ailleurs, les études menées actuellement par la communauté de communes ne sont pas encore suffisamment avancées pour être transcrites de façon précise dans le PLU.

Dès que la collectivité sera en mesure de démontrer la pertinence du choix de ce site au regard de la problématique eau potable et eaux usées, elle pourra mettre en œuvre une modification de son document d'urbanisme ; il y aura à nouveau lieu de demander une dérogation préfectorale pour lever la règle d'urbanisation limitée à son encontre.

---

## QUATRIEME PARTIE

---

### LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES

#### 1. EN TERME DE ZONAGE

<h4>2. LE TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES DU P.L.U.</h4>
--

## 2.1 Superficies des zones du P.L.U. à l'issue de la révision

---

**ZONE UA** 10.0 ha

**ZONE UB** 62.3 ha  
dont UBha 10.2 ha

**ZONE UE** 3.1 ha  
dont UEa 0.5 ha

**ZONE UY** 1.5 ha

**TOTAL ZONES URBAINES** 76.9 ha

**ZONE 1AUB** 11.6 ha

**ZONE 2AU** 74.4 ha  
dont 2AUb 16.4 ha  
dont 2AUy 58.0 ha

**TOTAL ZONES A URBANISER** 86.0 ha

**ZONE A** 1 463.3 ha

**TOTAL ZONE AGRICOLE** 1 463.3 ha

**ZONE N** 2 331.8 ha  
dont Nj 1.1 ha  
dont Nl 1.6 ha  
dont Np 1 016.7 ha  
dont Ny 0.7 ha

**TOTAL ZONE NATURELLE ET FORESTIERE** 2 331.8 ha

**TOTAL COMMUNE** 3 958 ha

**ESPACES BOISES CLASSES** 518.7 ha

## 2.2 Comparaison par rapport au P.O.S. approuvé

---

*Les superficies des zones du P.O.S. ne figurant pas dans le rapport de présentation, les superficies renseignées sont approximatives.*

P.O.S. APPROUVE		P.L.U. REVISE		DIFFERENCE
U/UA/UD/NB	81.8 ha	UA/UB/UE	75.4 ha	- 6.4 ha
UC	2.0 ha	UY/Ny	2.2 ha	+ 0.2 ha
----	----	1AUb	11.6 ha	+ 11.6 ha
<b>NA</b>	<b>34.4 ha</b>	<b>2AUb</b>	<b>16.4 ha</b>	<b>- 18.0 ha</b>
----	----	2AUy	58.0 ha	+ 58.0 ha
<b>N/NC/ND</b>	<b>3 839.8 ha</b>	<b>A/N/Nj/Nl/Np</b>	<b>3 794.4 ha</b>	<b>- 45.4 ha</b>

Le changement des noms de zones rend difficile la comparaison des superficies entre le P.O.S. approuvé et le P.L.U. révisé.

On note cependant une progression des surfaces constructibles à vocation d'habitat ouvertes à l'urbanisation de 5.2 ha (+ 11.6 ha à urbaniser sous forme organisée / - 6.4 ha d'urbanisation diffuse).

Les réserves foncières urbanisables après modification du document d'urbanisme progressent de 40.0 ha, du fait de l'inscription du site potentiel de la future zone d'activités de la communauté de communes du Grand Ligeillois (+ 58.0 ha), alors que les réserves foncières à vocation d'habitat fondent (- 18.0 ha).

Au final, le développement de la commune se traduit par un recul de 45.4 ha des zones agricoles, naturelles ou forestières (soit - 1.2%).

# L'EVALUATION DES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES COMPENSATOIRES RETENUES

La révision du P.L.U. s'attache à mettre en avant une gestion à long terme de l'espace, évitant une trop grande pression de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels à protéger :

- zones constructibles restreintes à deux écarts en dehors du bourg, ce qui permet de prévenir les risques naturels de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse (phénomène de retrait et gonflement des argiles possible dans la partie sud de la commune à caractère argileux), de limiter le recours à des dispositifs d'assainissement non-collectif inadaptés aux techniques de l'épandage souterrain (terrains peu perméables), de réduire les risques d'incendie dans une commune sensible d'après le schéma départemental d'analyse et de couverture des risques, et de freiner la consommation de terres agricoles ;
- développement urbain privilégié sous forme organisée, peu consommateur d'espace, afin de protéger les espaces agricoles et naturels (concentration du développement dans les zones 1AU) ;
- changements de destination pour création de logement interdits en zone agricole protégée.

De plus, là où il est autorisé, le développement urbain s'inscrit dans une optique d'intégration des nouvelles constructions dans le site en laissant une place importante aux aménagements paysagers :

- trois sites d'extension urbaine retenus s'inscrivant dans le cadre d'une évolution logique de l'agglomération : un important cœur d'îlot à l'ouest du bourg (le Deffaix), deux sites périphériques très proches des équipements permettant de répondre aux objectifs de croissance (la Souberdière et la Grande Pièce) ;
- plantation de haies bocagères imposées sur les franges des sites d'extension urbaine en lisière avec l'espace agricole afin d'assurer une transition souple et harmonieuse ;
- traitement végétal de la façade de la zone à urbaniser de la Grande Pièce au long de la route de Tours, en entrée de bourg au nord du carrefour commun avec la rue des Faluns, de manière à assurer une transition en douceur avec l'espace agricole ;
- maintien d'une bande non constructible de 20 mètres d'épaisseur en frange nord-ouest de la zone à urbaniser de la Grande Pièce dans le but de permettre une transition souple et harmonieuse avec l'espace agricole.

Les éléments significatifs de l'identité paysagère de la commune ou, plus généralement de son intérêt patrimonial font l'objet d'une protection ou de mesures incitant à leur mise en valeur :

- protection stricte du patrimoine naturel qui, bien que ne présentant aucune caractéristique exceptionnelle, recèle une certaine biodiversité (Z.N.I.E.F.F. I de l'étang et du bois du Fau, massifs forestiers favorisant la libre circulation des cerfs, abords des ruisseaux du Quincampoix et de l'Echandon) ;
- prise en compte des légères variations de relief dans le choix et le dimensionnement des zones d'extension urbaine avec notamment la remise en cause de la réserve foncière à l'est du chemin de la Souberdière ou le maintien de la perspective sur l'église dans les orientations d'aménagement du secteur du Deffaix ;
- protection de bois mais également de haies et d'arbres isolés dans la mesure où ils contribuent à rompre la monotonie du parcellaire agricole ouvert ;
- atténuation de l'effet de mitage du plateau agricole par un resserrement du développement urbain et l'amélioration des franges entre les espaces urbanisés et agricoles ;
- reprise du bâti rural délaissé par l'activité agricole encouragée par l'autorisation des changements de destination en zone naturelle protégée.

La notion de développement durable est également mise en avant à travers certaines orientations permettant de limiter les sources de nuisance ou pollution :

- raccordement au réseau collectif d'assainissement des sites d'urbanisation future prévus au sein de l'agglomération ;
- prise en compte des débordements possibles de l'Echandon dans le parti d'aménagement du secteur du Deffaix qui intègre la gestion des eaux pluviales et de ruissellement ;
- prise en compte de l'effet de coupure de la RD 760, qui bien que réaménagée conserve une emprise et un trafic importants, dans la localisation des sites de développement de l'urbanisation au nord de cette infrastructure (seul l'extension du pôle sportif est prévue de l'autre côté de l'axe faute de possibilités réelles au nord) ;
- urbanisation différée du secteur de la Seigneurie au motif d'enjeux agricoles importants et mise en place d'un dispositif permettant de prévenir de nouvelles implantations de sites d'activités aux abords du bourg (zone tampon Np ceinturant l'agglomération) ;
- développement de l'urbanisation principalement au niveau de l'agglomération et développement des activités et équipements sur place permettant de limiter les déplacements et favoriser les circulations douces.

Au final, les évolutions apportées par la révision du PLU vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement, avec la remise en cause du potentiel constructible d'un certain nombre d'espaces et la définition de mesures d'accompagnement visant à améliorer davantage encore l'intégration des constructions nouvelles dans leur environnement.

La seule incidence prévisible à terme concerne la création d'un secteur 2AUy aux lieux-dits « le Noyer Froid / les Terres d'Azay ». En effet, dans l'état actuel des dispositions réglementaires, ce classement est sans effet sur l'environnement dans la mesure où le règlement y interdit pratiquement toute occupation ou utilisation des sols ; cet espace conservera donc pour l'instant sa vocation agricole.

Il va sans dire que ce classement qui offre à la collectivité la possibilité d'exercer un droit de préemption urbain doit lui permettre d'acquérir progressivement la maîtrise foncière des terrains en vue d'y implanter une zone d'activités d'intérêt communautaire.

Une modification du PLU s'avérant indispensable pour ouvrir tout ou partie du site à l'urbanisation, il sera alors temps de s'interroger sur les incidences de cette évolution et des mesures compensatoires à y apporter en fonction de la destination attendue des terrains.

Consciente entre autres des problèmes de desserte en eau du secteur, la collectivité s'est déjà mise en quête de solutions aux problèmes soulevés dans un souci de développement durable.

# COMMUNE DE MANTHELAN

Département de l'Indre-et-Loire

## MODIFICATION n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du  
approuvant la modification n°1 du PLU

Le Maire – M. Dominique BRAUD

A.	INTRODUCTION.....	2
B.	LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE MANTHELAN.....	2
C.	TERRAIN DE TENNIS .....	3
D.	ANNEXES EN ZONES N ET Np.....	5
E.	EXTENSIONS EN ZONES N ET Np.....	6
F.	MATERIAUX DE FAÇADE DES BATIMENTS AGRICOLES.....	7
G.	ZONE Ny DE LA ROBINIERE.....	8
H.	RECLASSEMENT DE PARCELLES EN ZONE UB.....	10
I.	CLOTURES.....	12
J.	ZONE D'ACTIVITÉS DU NOYER FROID .....	13
K.	DEROGATION A L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME.....	22
L.	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE DANS LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR .....	24
M.	EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES.....	26
N.	PIECES JOINTES AU DOSSIER.....	26

## **A. INTRODUCTION**

Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Manthelan a été décidée pour :

- modifier l'article UB7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – pour les bâtiments publics
- clarifier les possibilités de construction d'annexes à l'habitation en zone N
- revoir les autorisations d'extension en zone N
- autoriser les activités artisanales dans le bâtiment d'activités du silo de la route de Reignac (zone Ny)
- reclasser en zone UB des parcelles situées en zone 1AUb ou UA
- faire évoluer le règlement sur quelques points de détails
- ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone d'activités du Noyer Froid
- déroger à la règle d'inconstructibilité dans la bande des 75 m par rapport à la RD 760 sur cette même zone d'activité.

## **B. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE MANTHELAN**

La révision n° 1 du PLU de Manthelan a été approuvée par le Conseil Municipal le 28 janvier 2005.

Ce rapport de présentation complète celui du PLU approuvé. Le plan de zonage 4C et le règlement sont modifiés. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

L'article L123-13 du Code de l'Urbanisme précise :

" Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

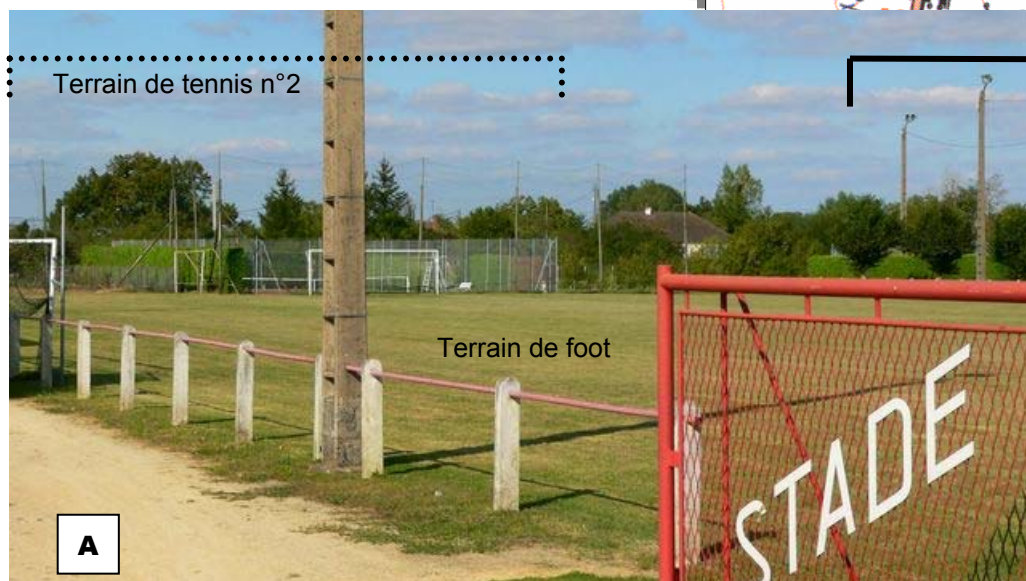
- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisances."

Les modifications envisagées respectent ces trois alinéas, comme nous allons l'étudier ci-après.

### C. TERRAIN DE TENNIS

La commune possède un plateau sportif comportant un stade de foot et deux terrains de tennis non couverts à la Seigneurie, à l'est du bourg.

La municipalité souhaite refaire et couvrir celui situé le plus à l'est ("tennis 1") quasiment en limite de la parcelle mitoyenne. Le projet prévoit la réfection du court après rabotage de la surface et la construction d'une couverture en lamellé collé, ce qui implique de conserver l'emplacement actuel du tennis.

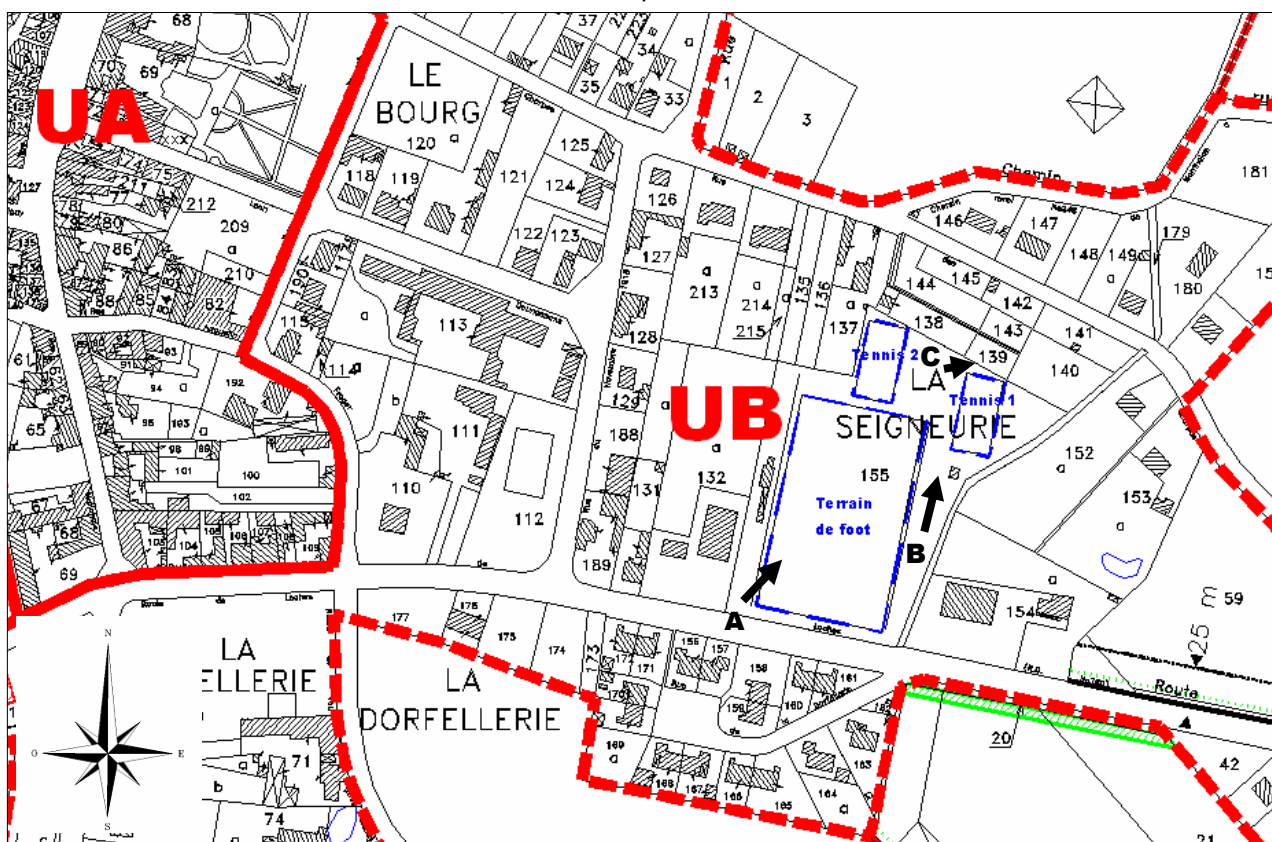


Vues de l'entrée du stade sur la RD et du terrain de tennis n°1 (cf. repérage sur page suivante)

Le règlement de la zone UB dans son article UB 7 impose:

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.



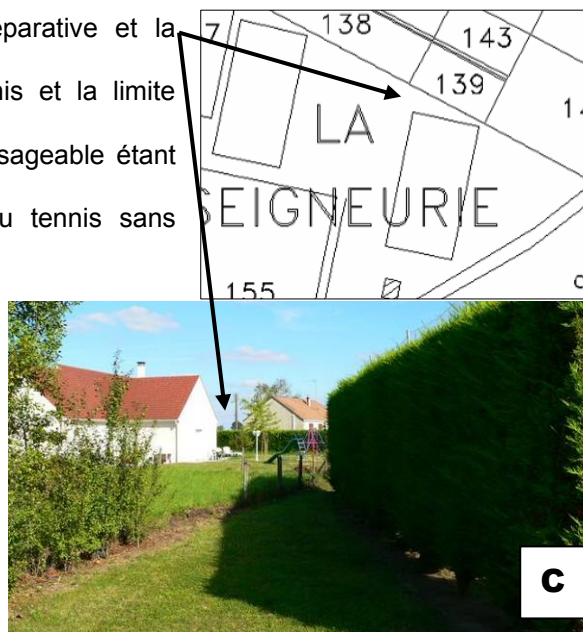
Extrait du plan de zonage 4b du PLU en vigueur (sans échelle)  
Repérage du stade, des tennis et des photos de la page précédente.

Le tennis est implanté de biais par rapport à la limite séparative et la construction projetée ne respectera donc pas cet article :

- La distance entre le coin nord-est du court de tennis et la limite séparative est inférieure à trois mètres.
- La construction sur la limite séparative n'est pas envisageable étant donné la position du court (non parallèle)
- Il n'est pas possible "d'écarter" le coin nord-est du tennis sans remettre en cause la praticité du terrain !

Trois solutions ont été envisagées :

1. construction d'un "bâtiment annexe" type appentis entre la limite de propriété et le futur bâtiment, ce qui permettrait de respecter "la construction sur la limite séparative" => non retenu pour des questions d'esthétique et de coût
2. création d'un secteur U "équipements sportifs" sans contraintes pour l'article 7
3. suppression sur l'ensemble de la zone UB et uniquement pour les équipements publics de la contrainte de recul par rapport aux limites séparatives



Le choix de la troisième solution est retenu. Elle présente l'intérêt d'être une réponse globale et de présenter un intérêt général, puisqu'elle pourra s'appliquer à d'autres projets communaux qui pourraient voir le jour.

L'article UB 7 devient (rajout des mots grisés) :

**ARTICLE UB 7**                      **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes d'une superficie n'excédant pas 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 1 mètre.

**Exception :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions.

L'implantation des constructions d'équipements collectifs à vocation technique, sportive, culturelle ou de loisirs est autorisée jusqu'en limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**D. ANNEXES EN ZONES N ET Np**

La problématique a été soulevée lors d'un projet de construction d'une piscine par le propriétaire d'une maison d'habitation située en zone UB. La limite UB / N coupe le jardin en deux. La construction de la piscine était prévue dans la zone N.

Lors du tracé de la limite UB / N, le souhait de la commune n'a pas été d'empêcher la construction d'annexes sur la propriété (abris de jardin ou piscine), mais d'interdire la construction d'une nouvelle maison indépendante sur la partie arrière du jardin. En témoigne le règlement de la zone N, lequel autorise "la construction d'annexes à une habitation existante (garage, piscine, etc.) sous réserve d'être implantée à proximité de ladite habitation".

Il semble donc que l'instruction de la déclaration de travaux (et le rejet de la demande) ait été faite d'une manière très stricte, en argumentant sur le fait que la maison était située en zone UB.

Il a été recherché une solution pouvant s'appliquer à toutes les maisons connaissant la même situation sur la commune. Dans cette optique, la solution d'étendre la zone U autour de la propriété décrite ci-dessus n'a pas été retenue. Afin de clarifier la situation, et donc d'autoriser les annexes quelle que soit la zone dans laquelle la maison d'habitation est située, il est proposé de compléter le règlement comme suit (rajout des mots grisés).

**Extrait de l'article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES  
CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sont autorisées en zone N et Np la construction d'annexes à une habitation existante (garage, piscine, etc.) sous réserve d'être implantée à proximité de ladite habitation, y compris si cette dernière est située dans une autre zone du PLU.

## E. EXTENSIONS EN ZONES N ET Np

En zone N et Np, les extensions des constructions existantes sont limitées à 20 % de l'emprise au sol existante.

Ce qui donne :

- pour une maison de	60 m <sup>2</sup> d'emprise,	12 m <sup>2</sup>	d'extension possibles
-	100 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	
-	200 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	

Ce pourcentage de 20%, trop faible, ne permet pas dans la majorité des cas la construction d'une pièce de séjour ou de deux chambres supplémentaires. Il est donc augmenté afin de permettre aux habitants de faire évoluer leurs logements plus librement. Toutefois, le règlement conserve les possibilités restreintes d'extension pour les petits bâtiments du type loge de vigne, abris de jardins isolés, hangars agricoles isolés. Cette disposition a pour objet de limiter le mitage de l'espace, ainsi que la préservation du petit patrimoine (leur restauration est bien évidemment autorisée).

### Extrait du règlement article N2 - zones N et Np ACTUEL

Sous réserve :

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,

/

Est autorisée :

- L'extension mesurée des constructions existantes à condition de respecter les trois conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant,
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
  - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- /

### Extrait du règlement article N2 - zones N et Np MODIFIÉ

Sous réserve :

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,

/

Est autorisée :

- L'extension des constructions existantes, à condition de respecter les trois conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas :
    - 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans le cas d'un bâtiment isolé sur un terrain ne comportant pas d'habitation,
    - 100% de l'emprise au sol du bâtiment existant, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>, pour les autres bâtiments
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
  - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.

/

## F. MATERIAUX DE FAÇADE DES BATIMENTS AGRICOLES

Le règlement de la zone A, article 11-3 est le suivant :

### 3. Façades.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les ouvertures réalisées sur la façade principale de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, ni aux vitrines commerciales.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints de teinte foncée, sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités).

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, les annexes et les abris de jardin : les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction sous réserve d'être teintés foncés.

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités agricoles et les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> : les bardages métalliques laqués ou fibro-ciment sous réserve d'être de teintes foncées sobres (brun, gris, vert).

Les deux derniers paragraphes posent un problème d'interprétation aux instructeurs des permis de construire, et limitent trop fortement l'usage des bardages sur les bâtiments agricoles. La procédure de modification du PLU est donc mise à profit pour clarifier le règlement, en généralisant les possibilités d'utilisation du bois, tout en autorisant l'emploi de parpaings bruts, comme cela est envisagé dans le guide "bâtiments agricoles et paysage de Touraine" édité par la Chambre d'Agriculture 37, la DIREN et le Conseil Général d'Indre et Loire.

En outre, sont également autorisés pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, pour les annexes et pour les abris de jardin : les bardages bois de couleur naturelle ou peints de teinte foncée.

En outre, sont également autorisés, pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> et pour les bâtiments à usage d'activités agricoles : les bardages métalliques laqués ou fibro-ciment sous réserve d'être de teintes foncées sobres.

En outre, sont également autorisés pour les bâtiments à usage d'activité agricoles : les parpaings bruts rejointoyés pour les soubassements jusqu'à 2 mètres de haut, le verre, les matériaux translucides et le plastique pour les serres ou tunnels.

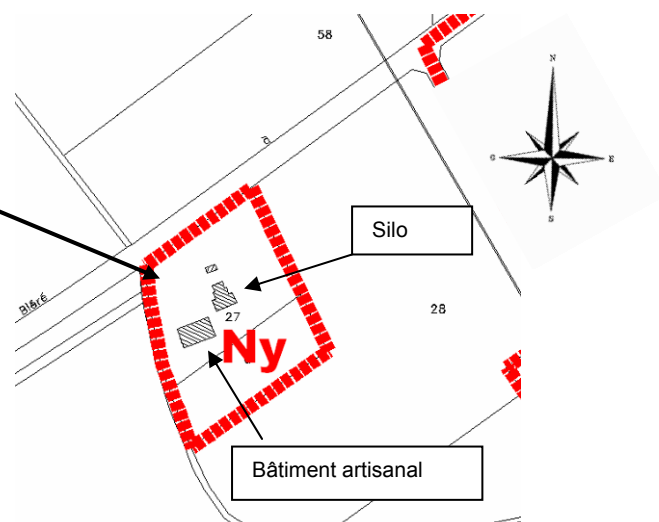


La Chauvellerie : exemple de bâtiment agricole entièrement bardé en bois.

## G. ZONE Ny DE LA ROBINIERE

La zone Ny de la Robinière (superficie 1 ha) est située au nord-est du bourg, le long de la route de Reignac (RD 58). Elle comprend un silo agricole et un bâtiment occupé par un artisan. Il n'y a pas d'autre zone Ny sur la commune.

L'objectif de la modification est d'autoriser le changement de destination des bâtiments existants à usage d'artisanat sur le secteur (actuellement seules sont autorisées les activités agricoles), ainsi que l'éventuelle construction d'une extension, avec pour objectif de conforter l'activité installée de fait. Cela n'autorise pas la construction de nouveaux bâtiments d'activité, ce qui ne serait pas compatible avec la protection agricole des terres avoisinantes.



Extrait du plan de zonage 4c du PLU en vigueur (sans échelle)



Le rapport de présentation du PLU explique :

Les zones naturelles et forestières, dite zone « N », correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- ☞ secteur Nj correspondant à un ensemble de jardins protégés.
- ☞ secteur NI correspondant aux espaces à vocation de détente et de loisirs.
- ☞ secteur Np de protection stricte ne permettant que l'évolution encadrée du bâti existant (extensions et changements de destination).
- ☞ **secteur Ny** réservé aux constructions et installations en lien avec l'agriculture (ex. : silos).

La modification du PLU porte uniquement sur le règlement avec le rajout des alinéas grisés ci-dessous

### Extraits du règlement

#### Caractère de la zone N

##### **Identification de la zone N**

/

Un secteur Ny est créé pour identifier le silo agricole route de Reignac ne dépendant pas d'une exploitation agricole, ainsi que le bâtiment implanté à proximité.

##### **Destination :**

Les secteurs Nj, NI et Ny ayant chacun une vocation très spécifique, seuls y sont respectivement autorisés :

- les abris de jardin / l'extension des constructions existantes ;
- les aménagements, constructions et installations à vocation de détente, et les équipements socioculturels ;
- les constructions et installations en lien avec l'agriculture ou le confortement des activités existantes.

#### Article N2 - zone Ny

Sous réserve :

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,

Ne sont admis, dans le secteur Ny, que :

- Les constructions et installations en lien avec l'agriculture.
- Le changement de destination à usage d'artisanat des bâtiments existants
- L'extension des constructions à usage artisanal
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, ).

## **H. RECLASSEMENT DE PARCELLES EN ZONE UB**

La modification projetée concerne des propriétés coupées en deux, voire trois, par le zonage actuel (UA, UB, 1AUb) et consiste à reclasser dans une même zone l'intégralité des parcelles concernées, afin de permettre une évolution normale des biens. Cela permet d'obtenir une situation plus claire, mais également de faciliter l'application du PLU, avec un seul règlement pour une même propriété.

Les éléments suivants ont été étudiés :

- les terrains sont situés en rive de secteur 1AUb de la Souberdière et leur détachement n'obère en rien l'aménagement du secteur, et ne remet pas en cause les orientations d'aménagement mises en oeuvre.
- Les terrains ne sont pas visibles depuis le mail de la Mairie ou la route de Reignac, sur lesquels un front bâti continu forme écran
- L'environnement direct à l'ouest est composé de pavillons récents (sur le secteur UB au sud du cimetière, les constructions ne sont pas portées sur les plans du PLU, cf. extrait cadastral page suivante)
- La zone UA est définie comme une zone "à vocation mixte correspondant au centre bourg caractérisée par la présence d'un bâti ancien et d'une forme urbaine assez figée"
- La zone UB est définie comme une zone "à vocation mixte à la forme urbaine plus lâche correspondant aux extensions urbaines développées sous forme de lotissements ou en diffus, ainsi qu'aux hameaux disposant de possibilités d'accueil de nouvelles constructions"

Le choix d'un reclassement en UB découle de ces différents éléments, l'environnement des parcelles, correspondant sans conteste à la zone UB (zone pavillonnaire entre le mail de la mairie et le cimetière).

Les superficies concernées sont de :

- 1800 m<sup>2</sup> passant de 1AUb et UB
- 1300 m<sup>2</sup> passant de UA en UB



## I. CLOTURES

Des modifications sont à apporter au règlement sur les clôtures :

UB actuel :

### 6. Clôtures.

Si une clôture sur voie est édifée, elle doit être constituée soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m ; une hauteur supérieure pourra cependant être autorisée pour permettre un raccordement architectural satisfaisant à un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,80.

Toute clôture sur voie constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région).

Si une clôture en limite séparative est édifée, les prescriptions suivantes doivent être respectées : Dans l'ensemble de la zone UB, elle ne doit pas être constituée de plaques béton.

*Dans l'ensemble du secteur UBha*, lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite avec la zone A ou avec la zone N, la clôture doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont proscrites. Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

### UB6. Clôtures. MODIFIE

Si une clôture sur voie est édifée, elle doit être constituée soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. ~~La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m ; une hauteur supérieure pourra cependant être autorisée pour permettre un raccordement architectural satisfaisant à un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,80.~~

Toute clôture sur voie constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales.

**Les plaques béton ne seront utilisées qu'en soubassement**

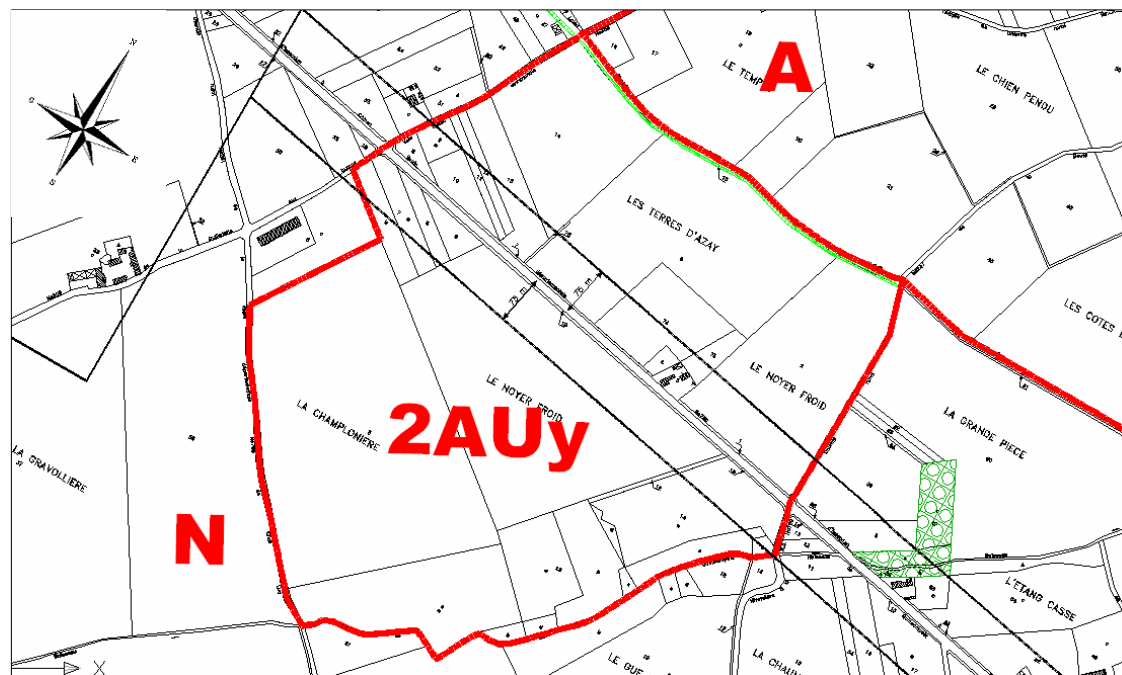
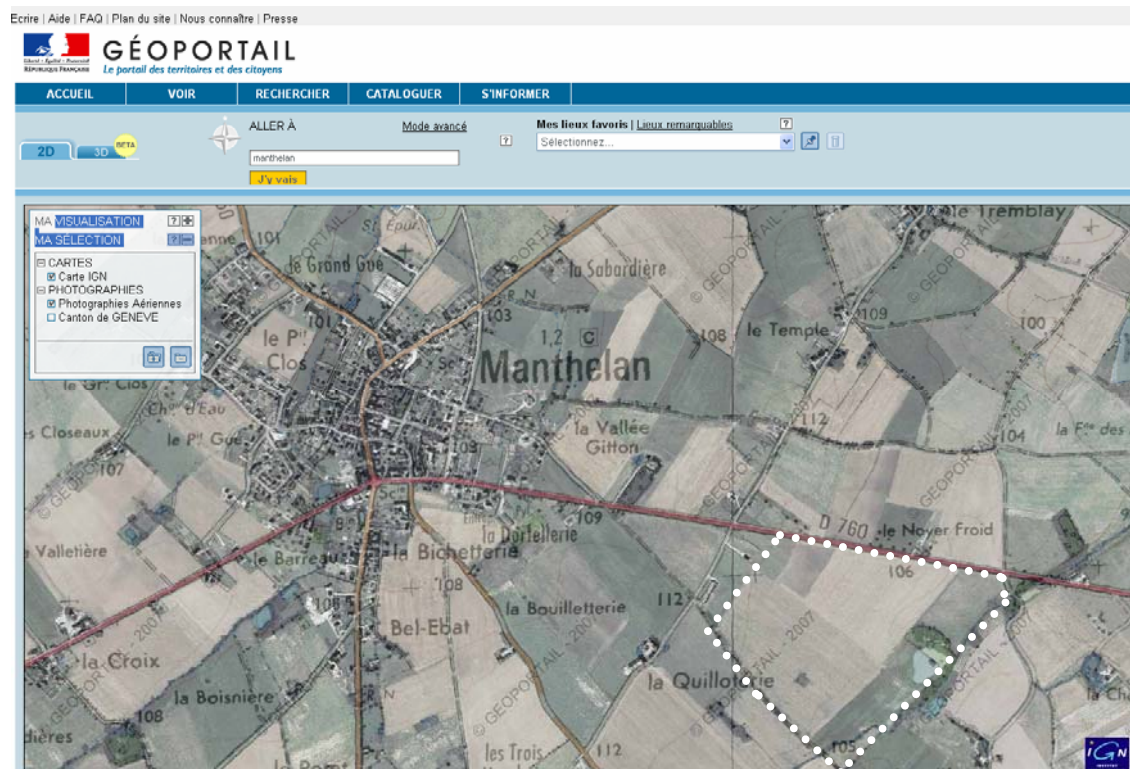
Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région).

Si une clôture en limite séparative est édifée, les prescriptions suivantes doivent être respectées dans le secteur UBha : lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite avec la zone A ou avec la zone N, la clôture doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont proscrites. Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

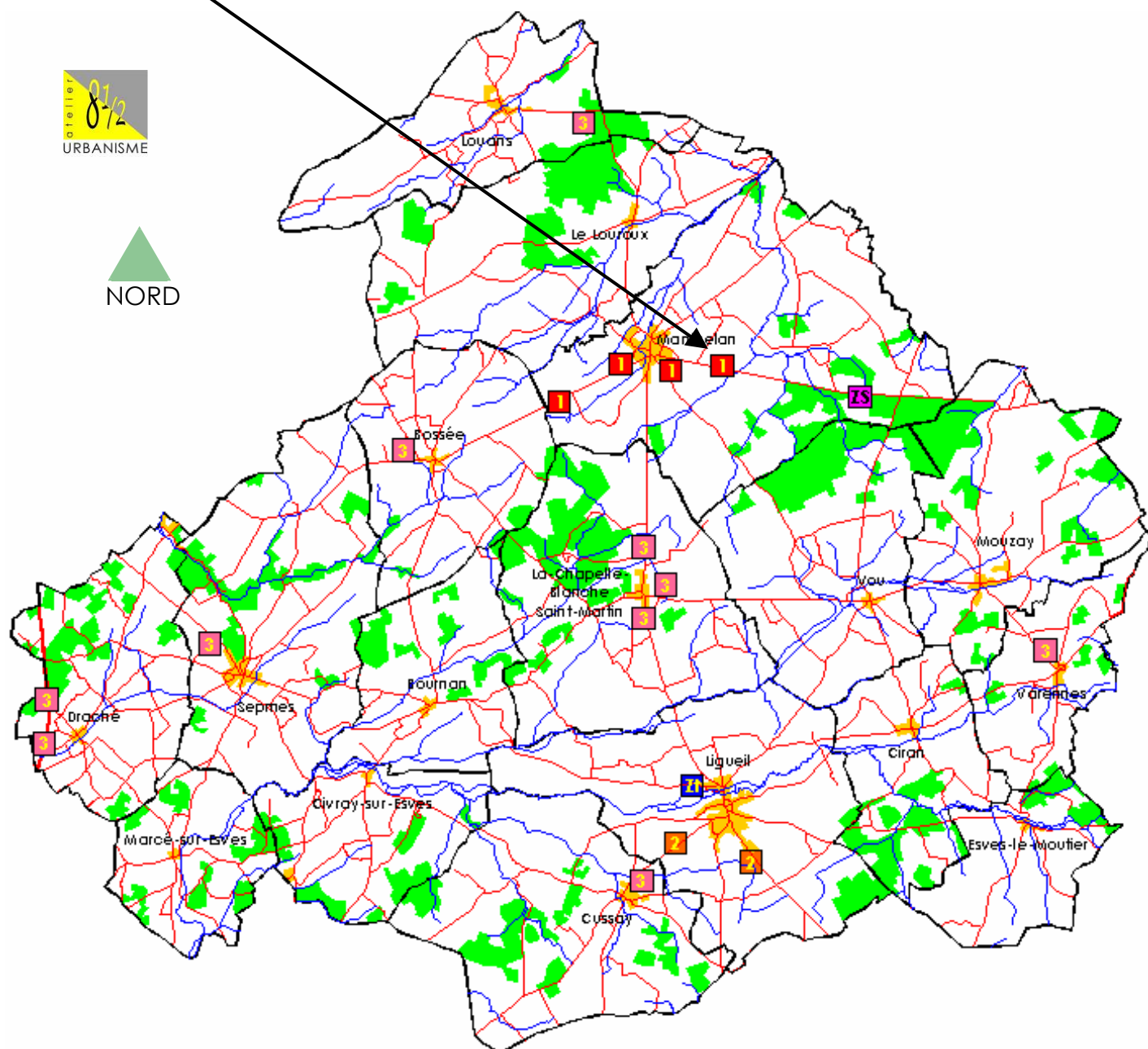
## J. ZONE D'ACTIVITÉS DU NOYER FROID

Le PLU de Manthelan a défini une zone 2AUy à l'est du bourg, réservée à l'implantation d'activités. La modification du PLU porte sur la partie de la zone 2AUy située au sud de la RD 760, dans l'optique d'autoriser l'urbanisation de ce secteur.



Extrait du plan de zonage 4c du PLU en vigueur (sans échelle)

La communauté de communes du Grand Ligeillois – CCGL - avait mené une étude sur l'aménagement de son territoire et notamment sur l'implantation de zones d'activités. L'étude a conclu sur l'opportunité de leur création ou de leur développement pour mailler le territoire et cite celle du Noyer Froid comme présentant un intérêt particulier.



Le site du Noyer Froid sur Manthelan avait été retenu comme site intercommunal majeur. Le choix de ce site répond à la volonté d'une implantation proche du bourg, sur un grand axe (RD 760), mais restant nettement séparé du tissu résidentiel et urbain du bourg.

Le PLU a pris en compte cette réflexion. Le rapport de présentation du PLU explique ainsi les choix réalisés par la commune en terme d'accueil des activités :

La réflexion de la Communauté de Communes du Grand Ligeillois a porté le choix du site sur la commune de Manthelan en raison de son positionnement par rapport à l'aire de desserrement de l'agglomération tourangelles, de sa situation centrale au sein de la partie nord du territoire du Grand Ligeillois et de son accessibilité depuis deux grands axes irriguant ce territoire (RD 50 et RD 760).

Plusieurs implantations possibles au sein du territoire communal ont été étudiées : la Quilloterie/Dorfellerie, le Potet, la Valletière/la Croix, l'Abeillerie/Varenne, le Noyer Froid et les Bâtes.

Le choix du site a répondu à trois critères :

- une implantation proche du bourg de Manthelan, ce qui a exclu le site des Bâtes en limite de Bossée,
- la proximité d'un grand axe, ce qui a pénalisé les sites de l'Abeillerie/Varenne, dans le prolongement de la zone artisanale actuelle, et du Potet nécessitant de renforcer la liaison entre la RD 50 et la RD 760,
- une situation restant nettement séparée du tissu résidentiel et urbain du bourg, ce qui n'était pas possible à la Quilloterie/Dorfellerie et la Valletière/la Croix.

Une réserve foncière « 2Auy » a donc été localisée aux lieux-dits « le Noyer Froid / les Terres d'Azay » en vue d'y permettre la création ultérieure d'une zone d'activités d'intérêt communautaire. La caractéristique de l'environnement général du site (espace plan sans véritable ponctuation végétale, proximité de quelques habitations diffuses) rend nécessaire un traitement paysager affirmé des franges et des grandes composantes de la zone.

Cela permettra à la collectivité d'acquérir progressivement du foncier en pouvant exercer son droit de préemption urbain, mais il faudra obligatoirement une modification du P.L.U. (avec une enquête publique) pour ouvrir à l'urbanisation une partie de cette zone.

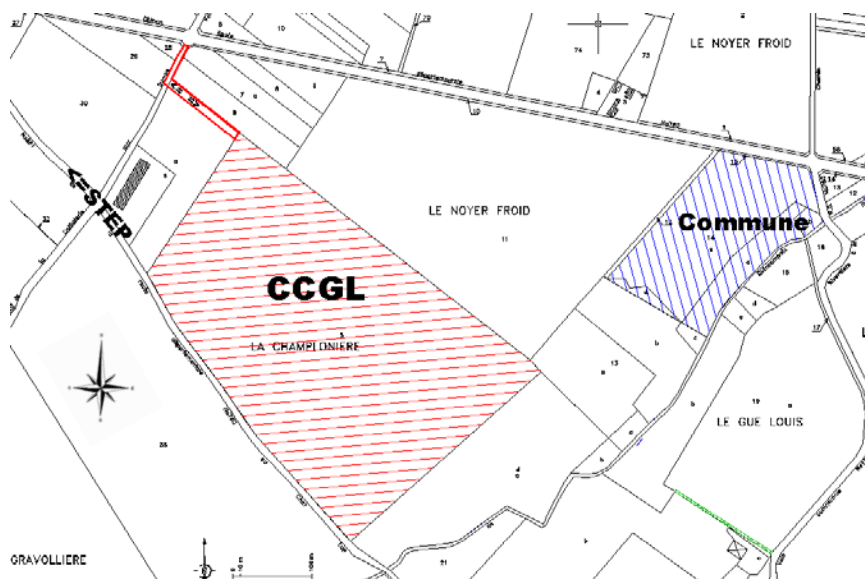
Une telle démarche permet de préserver l'avenir, de voir comment le contexte économique évolue au niveau de la grande couronne sud de l'agglomération tourangelles (zones d'activités de Sorigny, Ste Maure, Loches), de prendre plus de temps pour mûrir un projet et d'engager très en amont une concertation avec les personnes directement concernées.

La réalisation de cette zone d'activité est subventionnée par le Conseil Général d'une part, par le Contrat Régional de Pays d'autre part. Les travaux sont prévus en 2008. La communauté de communes du Grand Ligeillois adhère aux préconisations de la Région sur la qualité environnementale des zones d'activités économiques. La ZA est destinée à l'accueil d'artisans et de PME, sans Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - ICPE (sauf celles ne comportant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations). Des entreprises ont déjà fait acte de candidature.

La CCGL est propriétaire de 13 ha (parcelle n°5). La commune est propriétaire de la parcelle n°14 (3 ha). Les parcelles 7, 8, 9, ainsi que 4, 12 et 13 (plan d'eau) sont privées et non concernées par le projet.

Le conseil supérieur de la pêche a mentionné l'existence d'écrevisses à pattes blanches dans le Quincampoix (espèce protégée).

Le bâtiment situé à l'ouest de la zone est un poulailler.



Une première tranche de travaux est à l'étude. Elle concerne la partie sud de la ZA. L'avant projet d'aménagement s'appuie sur un rond point ou un tourne-à-gauche au niveau du raccordement du chemin rural n°305 sur la RD. Le dossier a été transmis au CG37 pour avis. La CCGL a projeté l'acquisition d'une bande d'accès pour créer une voie reliant le chemin rural à la future ZA. Le raccordement à la station d'épuration des eaux usées est prévu par le CR 261, qui longe la ZA au sud-ouest.

Les cartes ci-dessous, réalisées par le bureau d'études environnementales AgaPES missionné par le CCGL, montrent :

- l'occupation actuelle du site, avec des prairies au nord et des grandes cultures au sud, ainsi que la continuité biologique à préserver le long du Quincampoix à l'est
- le fonctionnement hydraulique de principe, avec une pente légère et continue vers le ruisseau.





Photo du site depuis l'extrémité Ouest sur la RD.

Photo de la petite route longeant le site à l'ouest (futur accès de la ZA après élargissement et aménagement du carrefour sur la RD)



Photo du site depuis le CR le longeant à



l'ouest. Le Quincampoix correspond à la ligne irrégulière d'arbres en second plan. Le fond boisé régulier en arrière-plan représente les bois de la Cauchoise.



Photo du chemin rural reliant directement la ZA au bourg (passage des réseaux)

Le rapport de présentation du PLU explique :

**Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

On distinguera :

**1AU** : zone au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

☞ secteur **1AUb** à vocation dominante d'habitat.

**2AU** : zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

☞ secteur **2AUb** à vocation dominante d'habitat.

☞ secteur **2AUy** à vocation dominante d'activités.

Le règlement de la zone 2AU spécifie

#### **Identification** :

La zone 2AU correspond aux espaces réservés à un développement à long terme de la commune. Cette zone est non constructible dans l'immédiat, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U. (s'il n'y a pas remise en cause de la vocation initiale prévue).

Cette zone comprend :

- **un secteur 2AUb** pour les sites à vocation d'habitat du Grand Clos et de la Seigneurie ;
- **un secteur 2AUy** pour le site à vocation d'activités du Noyer Froid.

#### **Destination** :

Cette zone constitue une réserve pour le développement futur de l'agglomération. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui remettraient en cause un aménagement ultérieur cohérent.

### Eaux usées

Il est prévu le raccordement de la zone d'activités sur la station d'épuration des eaux usées (STEP) du bourg, en utilisant l'emprise du chemin rural n°261. La STEP est de type boues activées en aération prolongée (avec traitement du phosphore).

- Ses capacités nominales sont de 900 EH ; 200 m<sup>3</sup>/j ; 54 kg DBO<sub>5</sub>/j.
- L'arrêté de rejet dans le milieu récepteur (l'Echandon) date du 25 octobre 1991.
- Les normes de rejet de la station ont été modifiées par récépissé de déclaration le 6 janvier 2006.
- Les rendements épuratoires sont bons. Ils sont supérieurs à 95% pour la pollution carbonée, autour de 90% pour la pollution azotée et de 85% sur le phosphore. Ces bons résultats font suite à une longue période de problèmes et de travaux durant laquelle les rejets étaient de médiocre voire de mauvaise qualité. Cette période a duré d'octobre 2005 à fin avril 2006.
- Des travaux ont été effectués sur la station en mars 2006 (télésurveillance, clapet anti-retour pour le trop plein du réseau, débitmètre en entrée ).

Par temps sec, la station se situe à environ 60 % de sa capacité nominale. Disposant d'une capacité résiduelle de près de 300 EH, la station d'épuration devrait être en mesure de traiter les effluents supplémentaires engendrés par l'accroissement de la population envisagée et par la réalisation de la première tranche de la zone d'activités. Afin de ne pas être pris au dépourvu dans les années à venir, une étude d'extension de la station a été lancée par la commune, les travaux étant envisagés en 2008.

Le raccordement de la zone d'activités se fera par le chemin rural n°261.

Les boues issues de l'épuration sont valorisées en agriculture ; l'activité concernant les boues issues de l'épuration ayant fait l'objet d'une étude et la définition d'un plan d'épandage.

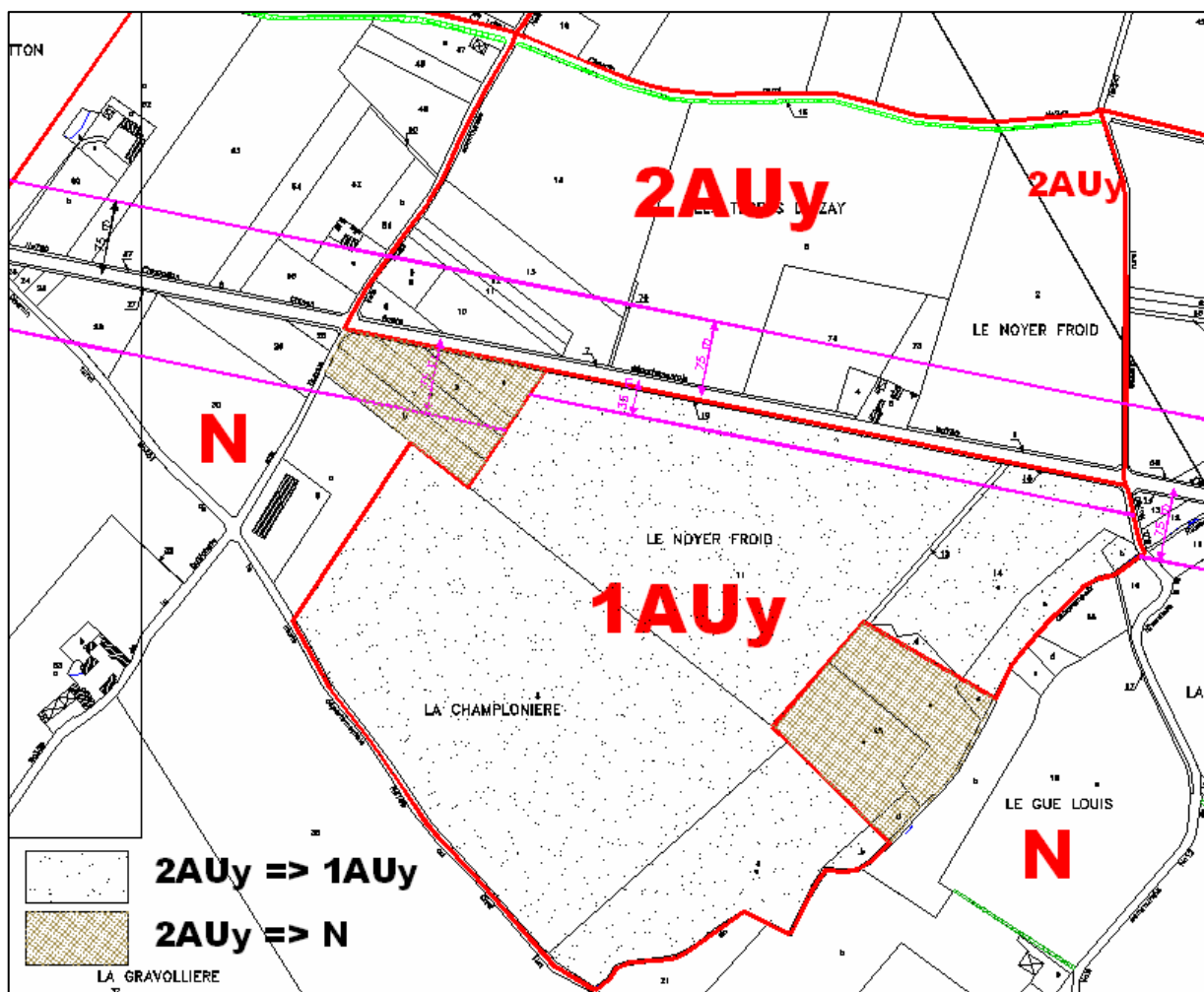
### Autres réseaux

L'alimentation en eau potable et la défense incendie pourront être réalisées à partir du réseau longeant la RD 760 (Ø 160, débit et pression suffisants). Les réseaux de télécommunications, d'électricité transitent également par la route départementale.

L'exutoire naturel des eaux pluviales est le ruisseau de Quincampoix.

La modification du PLU consiste en :

- la création d'un secteur 1AUy à vocation d'activités
- la création d'un règlement pour cette zone 1AUy
- une demande de dérogation à l'article L111-1-4



Extrait du plan de zonage 4c du PLU après modification (sans échelle)

Afin de prendre en compte l'environnement et en particulier l'existence d'un étang et de son cortège faunistique et floristique à l'est de la zone, près du Quincampoix, il a été décidé de reclasser son emprise en zone Naturelle N. De même, la propriété située au nord-ouest, le long de la RD, est exclue de la zone à urbaniser afin de conserver le système prairial en place.

Les superficies concernées représentent un total de 34.6 ha et plus précisément :

- 30.0 ha passant de 2AUy en 1AUy
- 4.6 ha passant de 2AUy en N (soit 1.9 ha au nord-est et 2.7 ha le long du Quincampoix)

23.4 hectares sont conservés en zone 2AUy.

Des orientations d'aménagement sont instaurées sur la zone. Elles ont pour objet de :

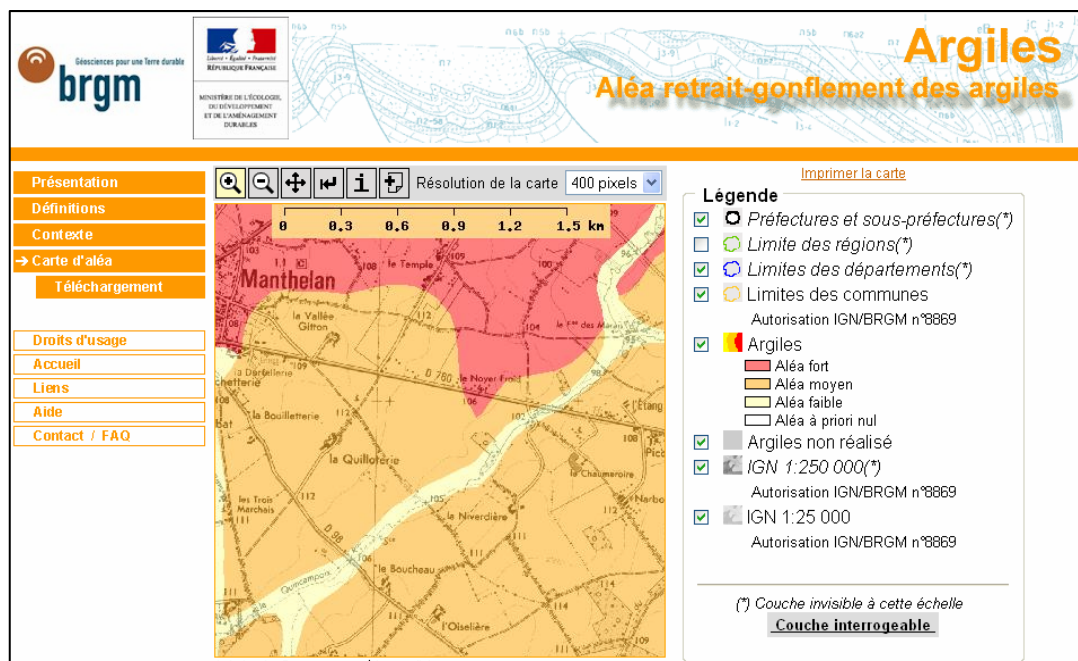
- prévoir un accès commun à partir d'un seul carrefour sur la route départementale
- interdire toute création de sortie individuelle sur la route départementale (interdiction reprise dans le règlement)
- indiquer un principe de desserte interne

- limiter l'urbanisation à proximité du ruisseau, en préconisant la mise en place d'espaces verts jouant un rôle tampon
- demander un traitement paysager sur les franges du secteur et le long de l'axe principal de la zone d'activités.

Le règlement mis en place pour cette zone 1AUy s'appuie sur les points suivants :

- Seuls les bâtiments d'activités et de services sont autorisés, avec toutefois la possibilité de prévoir un logement de gardien intégré dans le bâtiment principal.
- Aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la route départementale n°760.
- L'attention des constructeurs est attirée sur le risque de retrait gonflement des argiles (cf. infra)
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise de 10 m minimum, permettre la libre circulation des engins de service publics, faire l'objet d'un traitement paysager et intégrer la circulation des cycles et piétons
- Les branchements aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement sont obligatoires
- Les nouveaux réseaux doivent être enterrés pour éviter la multiplication d'éléments disgracieux
- La superficie des terrains n'est pas réglementée; toutefois, une emprise maximale de 60 % permet de conserver libre une superficie suffisante pour les circulations, les parkings et les espaces verts
- Un recul obligatoire de 35 m par rapport à la route départementale est mis en place, de 5 mètres par rapport aux voies internes de la zone.
- La hauteur maximale autorisée est de 9 m au faîtage (ou au sommet de l'acrotère) ce qui permet la construction de bâtiments d'activités fonctionnels, sans pour autant admettre des masses trop importantes dans le paysage de plateau
- L'aspect extérieur est encadré pour permettre une bonne insertion du bâti :
  - Adaptation au sol au plus près du terrain naturel, pour conserver son caractère au paysage
  - Obligation d'enduire les matériaux bruts de type parpaings, non seulement pour leur garantir une meilleure conservation, mais aussi pour éviter leur aspect rébarbatif après quelques années
- Obligation de plantation d'arbres de haute tige, aussi bien sur les espaces libres d'occupation que sur les aires de stationnement, afin de faciliter l'insertion des programmes de construction

Ci-dessous cartographie issue du site "argiles.fr" sur l'aléa de retrait gonflement des argiles.



## **K. DEROGATION A L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME**

La ZA du Noyer Froid est située à l'est du bourg le long de la RD 760 (Sainte-Maure / Loches), voie classée à grande circulation.

Localisé au sein d'un espace aujourd'hui non urbanisé, les constructions et installations doivent donc respecter un recul de 75 mètres de l'axe de la RD 760 en application de la loi Barnier (article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme).

Cependant, l'article L. 111-1-4 prévoit que cette disposition ne s'applique pas « dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Il est donc proposé, dans le cadre de la modification du PLU, de définir des principes d'aménagement prenant en compte les cinq critères figurant à l'article L. 111-1-4 afin de se soustraire à l'inconstructibilité dans la bande de 75 mètres et de la ramener à 35 mètres.

### **Prise en compte des nuisances :**

Les nuisances sonores routières liées au trafic routier sur la RD 760 représentent un des enjeux en terme de nuisances pour les occupants de la zone.

Leur limitation est prise en compte par :

- Le recul minimal des constructions de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 760.
- La sensibilisation et l'information des entreprises par le rappel des normes concernant la réduction de la transmission des bruits extérieurs à l'intérieur des bâtiments.
- La stricte limitation des bâtiments d'habitation à ceux destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités autorisées
- une limitation de la vitesse des poids lourds à l'intérieur de la zone aménagée

### **Prise en compte de la sécurité :**

La problématique est la sécurité de l'accès automobile à la ZA depuis la RD, sur une portion de voie présentant une bonne visibilité, avec en contrepartie de nombreux excès de vitesse.

La sécurisation de l'accès automobile depuis la RD 760, mais aussi la sécurité interne, sont assurées par :

- L'interdiction de la création d'accès automobiles individuels sur la RD 760.
- La desserte de la zone d'activités par un réseau de voies internes raccordé à la RD 760 par un carrefour prenant en compte la situation hors agglomération (aménagement de tourne-à-gauche ou de carrefour giratoire)
- L'intégration au projet d'aménagement de la circulation des cyclistes et des piétons

### **Qualité de l'urbanisme :**

L'enjeu est la création d'une zone d'activités communautaire, classée d'intérêt départemental, d'une cinquantaine d'hectares au final, la première tranche intéressant près de trente hectares.

La qualité de l'urbanisme est assurée par :

- L'inscription de la zone d'activités dans un véritable projet de territoire et de planification économique à l'échelle de la Communauté de Communes du Grand Ligeillois, du Pays de la Touraine Côté Sud et du Département
- L'étude préalable d'opportunité d'aménagement par rapport aux zones d'activités voisines et d'évaluation de l'attractivité de la zone, étude réalisée par la Communauté de Communes.
- La mise en œuvre d'une qualité environnementale afin de concilier économie et environnement, en appui sur la politique régionale pour le développement économique des territoires.
- La réflexion générale sur le secteur aboutissant à un aménagement d'ensemble
- La limitation des types d'occupation des sols admis : seuls les bâtiments d'activités sont autorisés
- La hiérarchisation des voies, depuis la route départementale, jusqu'aux voies de desserte interne du secteur.
- La qualité du traitement des espaces publics internes à l'opération.

- La prise en considération de la problématique du stationnement dès la conception du projet
- L'association de deux bureaux d'études complémentaires, dont un spécialisé dans les aspects environnementaux et développement durable pour la conception de la zone

#### **Qualité du paysage :**

L'insertion réussie d'une zone d'activités d'envergure sur un plateau agricole offrant un paysage ouvert représente un véritable challenge.

La qualité du paysage est assurée par :

- La prise en compte de la topographie dans le plan d'aménagement d'ensemble du secteur
- La prise en compte des arbres existants sur le terrain (haie au sud, noyers en milieu de parcelles)
- Une végétalisation des espaces restant libres.
- L'adaptation des bâtiments au terrain sans modification de la topographie
- Une plantation d'arbres de haute tige en bouquet ou en alignement pour créer un accident visuel
- Une exigence de végétalisation des aires de stationnement
- Le respect de règles concernant l'architecture des constructions.
- L'aménagement des entrées de la zone
- La mise en place d'une identité visuelle (signalétique, mobilier, règlement d'urbanisme)
- La protection des espèces rares et menacées (pas d'intervention sur le ruisseau de Quincampoix, habitat d'écrevisses à pattes blanches)
- La gestion intégrée des eaux pluviales (noues, bassins paysagers)

#### **Qualité de l'architecture :**

L'intégration des bâtiments artisanaux et industriels dans un paysage très ouvert vient compléter l'intégration paysagère du site.

La qualité de l'architecture repose sur :

- l'adoption d'un règlement possédant une exigence architecturale simple et de qualité.
- La limitation du nombre de matériaux employés, évitant ainsi l'échantillonnage désordonné
- L'interdiction de matériaux bruts dont la protection est nécessaire.
- L'intégration du maximum des fonctions dans les bâtiments pour éviter des stockages extérieurs intempestifs

## **L. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE DANS LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

En ce qui concerne les modifications envisagées pour le terrain de tennis, les annexes et les extensions en zone N, les matériaux de façades en zone A, la zone Ny de la Robinière, la diminution du secteur 1AUB de la Souberdière et les clôtures (chapitres C à I), les incidences sur l'environnement sont les suivantes :

- Les modifications n'entraînent pas d'impacts, qui n'aient déjà été prévus dans le PLU, sur les eaux souterraines, l'eau potable, les cours d'eau. Elles n'ont pas d'influence sur les réseaux d'assainissement des eaux usées, de défense incendie ou les courants faibles et forts.
- Le maintien de la biodiversité et des conditions de son existence n'est pas mis en jeu. Aucun habitat ne risque de disparaître de façon irréversible.
- Aucune modification ne concerne un espace boisé classé, un secteur remarquable ou classé (secteur inscrit, Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique, ).
- En terme de patrimoine architectural et de paysage, les évolutions envisagées ont peu d'impact, si ce n'est positif, avec une amélioration du traitement architectural des bâtiments agricoles.
- Les modifications ne génèrent pas de nuisances particulières, notamment olfactives ou sonores.
- Les modifications n'ont aucun impact négatif sur l'activité agricole, ni sur le développement socio-économique. On peut en contrepartie noter la consolidation de l'artisan installé à la Robinière, sur un site éloigné de toute habitation.
- L'accès routier à la zone Ny ne pose aucun problème technique et de sécurité.
- Enfin, les habitants pourront bénéficier d'un équipement sportif intéressant, avec un court de tennis couvert, utilisable toute l'année.

En conclusion, aucune mesure compensatoire n'est mise en œuvre pour ces modifications.

### **La zone d'activités du Noyer Froid**

#### **Impacts sur l'activité socio-économique**

- La création de la zone d'activités du Noyer Froid n'interfère pas sur les activités économiques existantes. Pour certaines, leur transfert sur le site permet d'envisager leur consolidation.
- La création de la zone d'activités permettra de dynamiser l'emploi local. La localisation du site est particulièrement intéressante, à proximité du bourg, avec un accès facile, bénéficiant de pistes cyclables récentes et en bon état le long de la route départementale.
- En terme agricole, on peut considérer qu'il n'y pas d'impacts qui n'aient déjà été prévus au PLU. Les terres ne sont pas classées en AOC et ne portent pas de cultures à forte valeur ajoutée. Les parcelles sont d'ailleurs presque toutes déjà acquises par la communauté de communes ou la commune, ou en négociation avec la SAFER.
- L'attention des constructeurs est attirée sur la nature des sols sujets à des risques de gonflement –retrait pouvant entraîner des désordres constructifs et générer des coûts importants de remise en état.

#### **Impacts sur les réseaux et la voirie**

- Comme nous l'avons vu, la desserte viaire de la zone d'activités et le raccordement aux réseaux existants, sont aisés.
- La commune a lancé l'étude de l'extension de sa station d'épuration des eaux usées, afin de ne pas être dépourvue dans les années à venir et pouvoir faire face à l'augmentation de ses habitants et à la construction de bâtiments d'activités sur la zone artisanale.

#### Impacts sur la biodiversité et les ressources naturelles

- Le maintien de la biodiversité et des conditions de son existence n'est pas mis en jeu par la modification du PLU.
- Les impacts du projet sur l'hydrologie de surface, et sur la qualité des nappes phréatiques, sont réduits par les mesures suivantes :
  - Pour ne pas entraîner de pollution directe des eaux, la zone 1AUy sera raccordée au réseau de collecte et de traitement des eaux usées.
  - L'aménagement de la zone devra respecter la Loi sur l'eau et ses décrets d'application. La gestion des eaux pluviales est un élément important du projet, qui devra intégrer cette dimension dès l'origine. Des prescriptions particulières viennent compléter le règlement pour garantir une prise en compte de cet aspect par la communauté de communes.
  - Les parcelles les plus proches du ruisseau de Quincampoix sont pour l'une – la plus riche écologiquement - classée en zone Naturelle, pour les autres réservées à l'implantation d'espaces verts, permettant en particulier le tamponnement ou la pré épuration des eaux pluviales et de chaussée. Le ruisseau de Quincampoix et les terres les plus proches conservent ainsi leur vocation de zone humide ou leur caractère naturel.

#### Impacts sur le patrimoine et le paysage

- Le secteur n'est pas connu comme abritant des vestiges archéologiques. Aucune construction n'est existante.
- L'aménagement du site et les occupations du sol envisagées auront à l'évidence un impact sur le paysage. Pour compenser et limiter des effets, les mesures suivantes sont mises en œuvre
  - La bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage est assurée par la limitation des hauteurs, la réglementation de l'aspect extérieur des bâtiments, l'encadrement des types de clôture et des végétaux utilisés.
  - Toutes les constructions doivent respecter la législation sur les autorisations d'occupation des sols et sont soumises aux autorisations ou déclarations réglementaires (permis d'aménager, ). La note d'insertion dans le paysage prévue dans les permis permet de juger de la qualité des projets.
  - Topographiquement, les nouvelles constructions doivent s'adapter au relief existant, ce qui est particulièrement important dans ce paysage de plateau
  - Afin de conserver l'aspect champêtre existant, les haies créées doivent être composées d'espèces locales

#### Impacts sur le voisinage et le cadre de vie des habitants

- La zone d'activités est bien définie spatialement, à distance mesurée des terrains construits ou potentiellement constructibles. Elle reste toutefois facilement accessible depuis le bourg, autorisant en cela les déplacements doux, d'autant que la topographie de plateau facilite ces circulations piétonnes ou cyclistes.
- La zone d'activités bénéficie d'un accès direct sur la RD 760 permettant de limiter les nuisances indirectes du type trafic de poids lourd sur les zones d'habitat.
- Le règlement n'autorise pas les carrières, limitant les nuisances induites (poussières, bruit, trafic, tirs de mines, )
- La création de la zone d'activités permettra d'offrir des emplois à la population qui trouvera au même endroit travail et cadre de vie accueillant, tout en limitant les déplacements.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont interdites, à l'exception de celles qui sont compatibles avec la proximité d'habitation.

## M. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES

	PLU 2005	PLU après modification n°1
ZONE UA	10.0 ha	9.9 ha
ZONE UB	62.3 ha	62.6 ha
<i>dont UBha</i>	10.2 ha	10.2 ha
ZONE UE	3.1 ha	3.1 ha
<i>dont UEa</i>	0.5 ha	0.5 ha
ZONE UY	1.5 ha	1.5 ha
<b><u>TOTAL ZONES URBAINES</u></b>	<b><u>76.9 ha</u></b>	<b><u>77.1 ha</u></b>
ZONE 1AUb	11.6 ha	11.6 ha
ZONE 1AUy	0 ha	30.0 ha
ZONE 2AU	74.4 ha	39.8 ha
<i>dont 2AUb</i>	16.4 ha	16.4 ha
<i>dont 2AUy</i>	58.0 ha	23.4 ha
<b><u>TOTAL ZONES A URBANISER</u></b>	<b><u>86.0 ha</u></b>	<b><u>81.4 ha</u></b>
<b><u>ZONE A</u></b>	<b><u>1 463.3 ha</u></b>	<b><u>1 436.3 ha</u></b>
<b><u>ZONE N</u></b>	<b><u>2 331.8 ha</u></b>	<b><u>2 336.4 ha</u></b>
<i>dont N</i>	1 311.7 ha	1 316.3 ha
<i>dont Nj</i>	1.1 ha	1.1 ha
<i>dont Ni</i>	1.6 ha	1.6 ha
<i>dont Np</i>	1 016.7 ha	1 016.7 ha
<i>dont Ny</i>	0.7 ha	0.7 ha
TOTAL COMMUNE	3 958 ha	3 958 ha
Espaces boisés classés	518.7 ha	518.7 ha

## N. PIECES JOINTES AU DOSSIER

- les plans de zonage n° 4b et 4c
- le règlement
- les orientations d'aménagement du secteur du Noyer Froid
- la délibération du conseil municipal du 29 février 2008 approuvant la modification n°1 du PLU

Les autres pièces du PLU approuvé le 28 janvier 2005 demeurent inchangées.

# COMMUNE DE MANTHELAN

Département de l'Indre-et-Loire

## REVISION SIMPLIFIEE n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Bourg  
La Croix  
Laleu  
La Thibaudière  
La Davière  
Mouline

## RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 29 février 2008  
approuvant la révision simplifiée n°1 du PLU

Le Maire – M. Dominique BRAUD

**SOMMAIRE**

SOMMAIRE.....	2
A. INTRODUCTION .....	2
B. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE MANTHELAN.....	2
C. JUSTIFICATIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE POUR LE SECTEUR Nj.....	3
D. JUSTIFICATIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE POUR LE SECTEUR A .....	8
E. EVALUATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE DANS LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR .....	16
F. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU.....	17
G. PIECES JOINTES AU DOSSIER .....	17

**A. INTRODUCTION**

Une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Manthelan a été décidée pour :

- reclasser une partie d'une parcelle classée en zone naturelle Nj en zone UB.
- reclasser quelques maisons disséminées sur son territoire de zone A agricole en zone Uh, suite à la modification d'usage des bâtiments et à leur abandon par l'exploitation agricole.

**B. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE MANTHELAN**

La révision n° 1 du PLU de Manthelan a été approuvée par le Conseil Municipal le 28 janvier 2005.

Ce rapport de présentation complète celui du PLU approuvé. Les plans de zonage 4b et 4d, ainsi que le règlement de la zone U sont modifiés. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

Pour mémoire : article L123-13 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, sur l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

Dans le cas présent, la commune souhaite étendre ses zones constructibles, sans porter atteinte à l'économie générale du PADD, et sans entraîner de risques graves de nuisances.

Dans le bourg, la révision simplifiée concerne une parcelle classée en zone Nj, ce qui interdit la construction. La révision simplifiée est la solution adaptée pour faire évoluer le PLU, la procédure de modification ne pouvant pas être utilisée, car il est prévu la réduction d'un espace naturel classé Nj.

Pour les cinq autres sites, la révision simplifiée concerne des parcelles bâties classées en zone A et dont l'usage n'est plus agricole. Or le classement en zone A interdit l'extension des bâtiments ou la construction d'annexes. La commune considère qu'il relève de l'intérêt général de protéger son patrimoine et de permettre l'évolution des bâtiments situés en campagne, en favorisant notamment l'accueil des nouveaux habitants et l'essor d'activités touristiques.

A l'initiative du Maire, le Conseil Municipal, par délibération en date du 10 juillet 2007, a décidé de la révision simplifiée du PLU et a fixé les modalités de la concertation publique

### C. JUSTIFICATIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE POUR LE SECTEUR Nj

La révision simplifiée concerne un terrain de 1600 m<sup>2</sup> situé dans le centre du bourg de Manthelan.

Ce terrain fait partie d'une propriété plus importante donnant sur la route de Tours et comportant une maison d'habitation et un bâtiment artisanal. Elle est bordée : à l'ouest par l'Echandon, encore ruisseau, et un large espace vert ; au nord par la route de Tours, face à une parcelle récemment construite de pavillons ; à l'est par un terrain bâti formant liaison avec la salle des fêtes et la mairie ; au sud par des parcelles de jardin.



Les plans du PLU ne comportent pas le lotissement du Deffaix, qui a été réalisé en 2006-2007. L'extrait cadastral ci-contre permet de se rendre compte de la position du terrain concerné par rapport à ce nouveau quartier de logement.



Vue du chemin depuis la route de Tours



Vues du terrain depuis le chemin le desservant à l'est.

Les deux photos du haut ont pour fond le secteur en cours d'urbanisation du Deffaix

Les deux photos du bas montrent le chemin d'accès et le bâtiment artisanal existant sur la propriété.

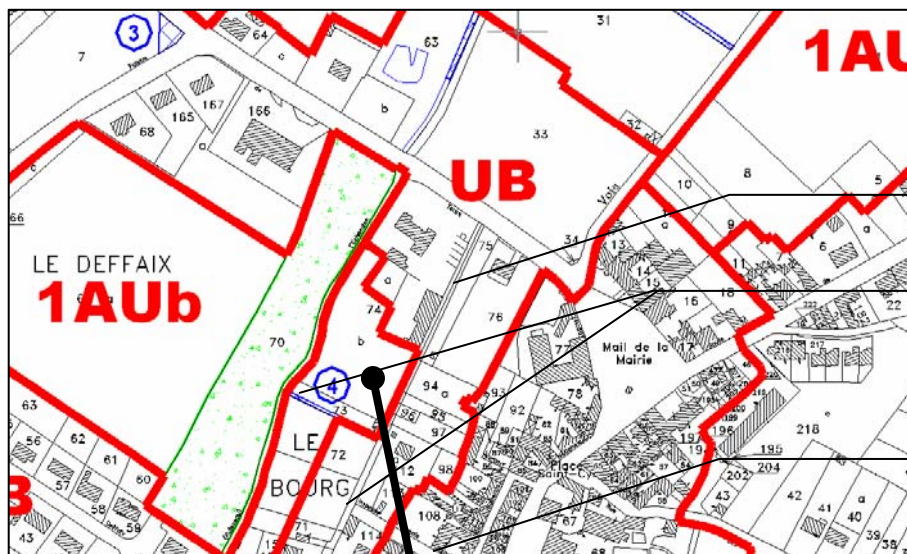
La route de Tours se trouve devant les maisons neuves que l'on aperçoit sur la photo en bas à droite.



Le chemin piéton longeant le terrain au sud aboutissant au lotissement du Deffaix (emplacement réservé n°4)



La rue François Rabelais reliant directement le chemin au centre du bourg

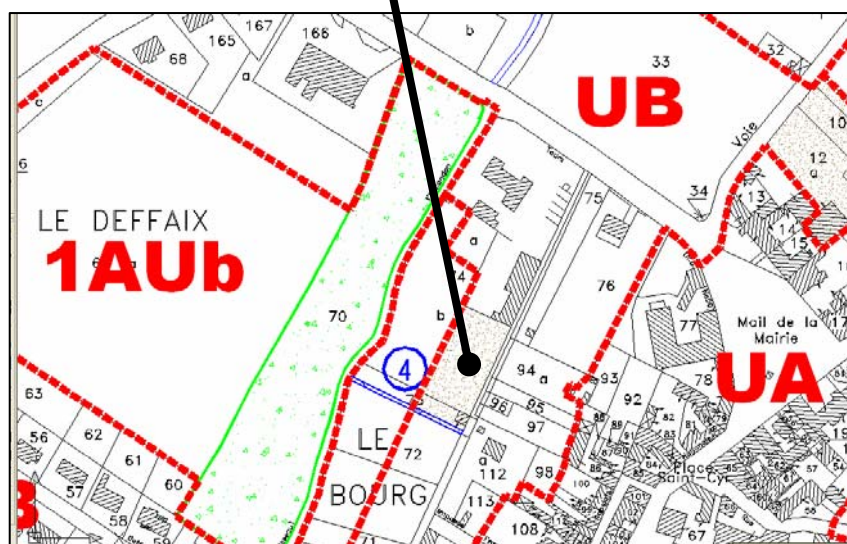


Extrait du plan de zonage 4b du PLU actuel  
Sans échelle

Accès vers le terrain

Cheminement piétons

Impasse F. Rabelais



Extrait du plan de zonage 4b du PLU après  
révision simplifiée  
Sans échelle



Vue depuis le lotissement du Deffaix vers le centre du bourg et  
les espaces verts entourant l'Echandon.

Le rapport de présentation du PLU ne mentionne le secteur Nj que dans l'exposé des motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols. Il y est exposé que le secteur Nj "correspond à un ensemble de jardins protégés".

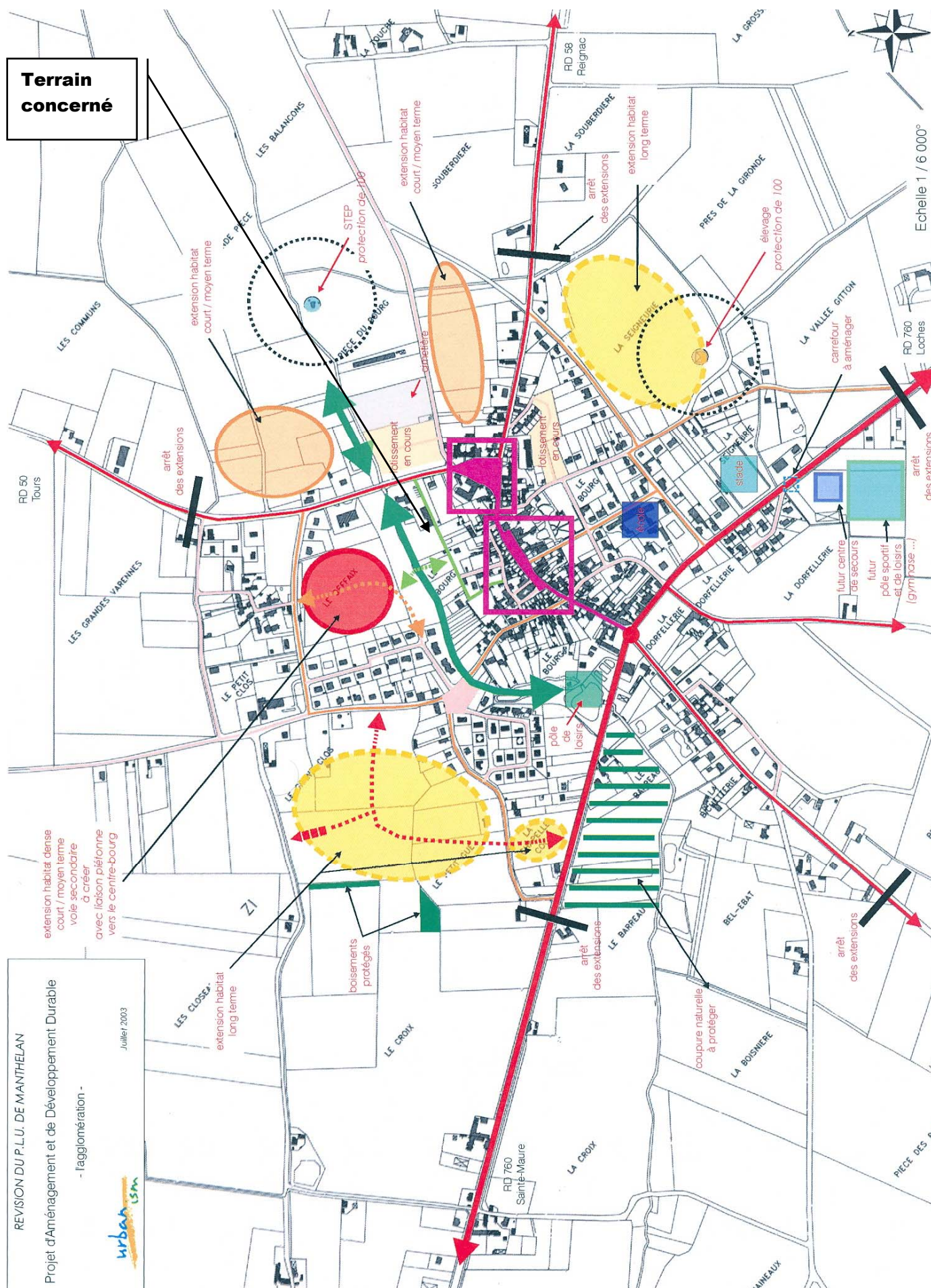
La nécessité de conserver une trame de jardins comme espace de respiration dans le centre du bourg, le long de l'Echandon, n'est pas remise en cause par la révision simplifiée. Celle-ci n'a pour objet que de redonner un statut constructible à une parcelle connaissant une situation administrative inégale par rapport aux parcelles voisines, sans justification particulière. On peut noter que l'existence d'un bâtiment artisanal fait partie de la mixité du centre bourg, et qu'il ne paraît pas opportun de se baser sur ce critère pour interdire la construction, alors que les parcelles voisines sont constructibles.

La modification de zonage ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PADD. Le plan du PADD "agglomération" est reproduit sur la page suivante et il ne mentionne aucune restriction particulière pour ce terrain, en particulier au regard des terrains mitoyens, qui sont eux constructibles.

Il est précisé que la desserte "Voirie et Réseaux Divers" de la parcelle est existante, puisque le chemin d'accès jusqu'à la rue de Tours, fait partie pour moitié de la propriété.

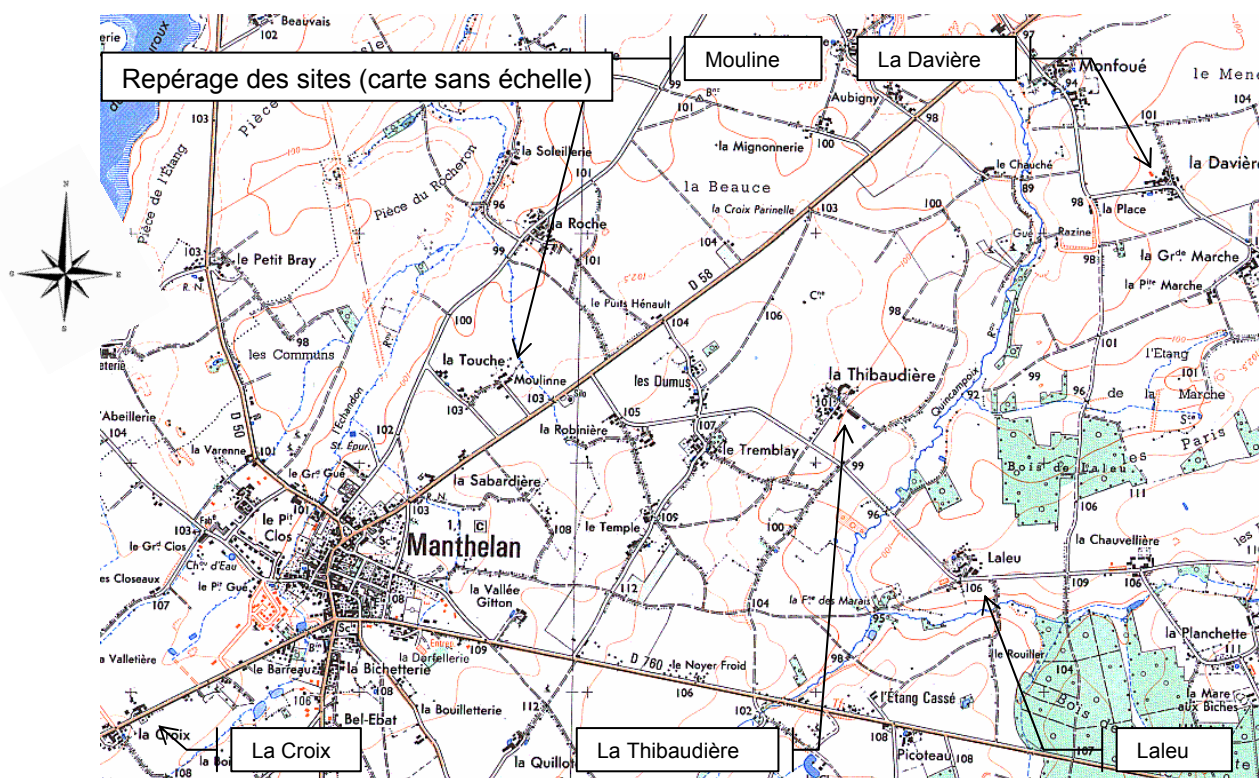
L'accessibilité pompiers est envisageable par le même chemin, avec bouclage éventuel sur l'Impasse François Rabelais.

Le terrain est actuellement utilisé comme jardin d'agrément (pelouse) et n'est plus exploité à titre agricole depuis des décennies.



## D. JUSTIFICATIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE POUR LE SECTEUR A

La présente partie de la révision simplifiée concerne cinq sites répartis sur le territoire communal à la Croix, Mouline, la Thibaudière, Laleu et la Davière.



La commune de Manthelan recèle de nombreux hameaux et corps de fermes anciens qui font partie de son patrimoine architectural et historique. Ces constructions dispersées sur le territoire étaient à l'origine le lieu privilégié d'installation des sièges d'exploitation. A l'origine nécessaires à l'activité rurale et pastorale, leur destination a évolué à partir de l'après guerre vers d'autres usages, à la suite, notamment, de la déprise de l'activité agricole avec abandon des bâtiments dédiés.

L'évolution de l'agriculture tend également à modifier l'organisation de l'espace rural. Les petites exploitations se regroupent. La concentration des terres entraîne l'abandon de certaines fermes qui, devenues inutiles, risquent d'être abandonnées, voire démolies. La mécanisation de l'agriculture implique des volumes tout à fait différents, que les techniques de construction permettent de réaliser. Des hangars se greffent autour du bâti ancien.

Le développement des résidences secondaires ou le desserrement de l'agglomération tourangelles peuvent offrir quelques pistes de restauration des bâtiments sans usage. L'apparition des "néo ruraux" adaptant ce bâti à une unique fonction d'habitat, éventuellement doublée par un accueil touristique ou une activité artisanale, permet de "sauver" les bâtiments en danger, tout en permettant de soutenir l'essor démographique manthelanaise.

Après une longue décrue de sa population, passant de 1347 habitants en 1856 à 1075 habitants en 1990, Manthelan a connu un retournement de tendance, la population augmentant à nouveau : 1 145 habitants en 1999, 1308 habitants en 2006 (soit une progression de 14.2 % en 7 ans).

Pouvoir changer la destination des bâtiments pour les transformer (par exemple en logement), les restaurer, les étendre ou construire des dépendances présente un caractère d'intérêt général pour la commune pour les raisons suivantes :

- La restauration, voire dans certains cas le sauvetage, du patrimoine architectural
- Le renforcement et la pérennisation du tissu d'entreprises et des compétences grâce au travail des artisans intervenant sur le bâti

- La dynamisation des activités liées aux services à la personne : commerce, éducation et santé, action sociale, activités de sport et loisirs. Actuellement, une part importante de l'emploi salarié relève de ces activités, ce qui en fait un enjeu majeur pour l'économie et l'emploi.
- L'accueil de main d'œuvre pour les entreprises locales, sur un territoire en essor
- Le confortement du tourisme (gîtes, chambres d'hôtes, ) participant au développement économique local
- L'offre diversifiée de logements, de la maison de bourg à la ferme isolée
- La mixité sociale de la population en répondant aux besoins des différentes catégories de personnes

Les évolutions envisagées rentrent tout à fait dans les choix réalisés lors du zonage de la commune comme l'explique le rapport de présentation du PLU (extrait ci-dessous) :

***Une gestion de l'habitat rural non agricole***

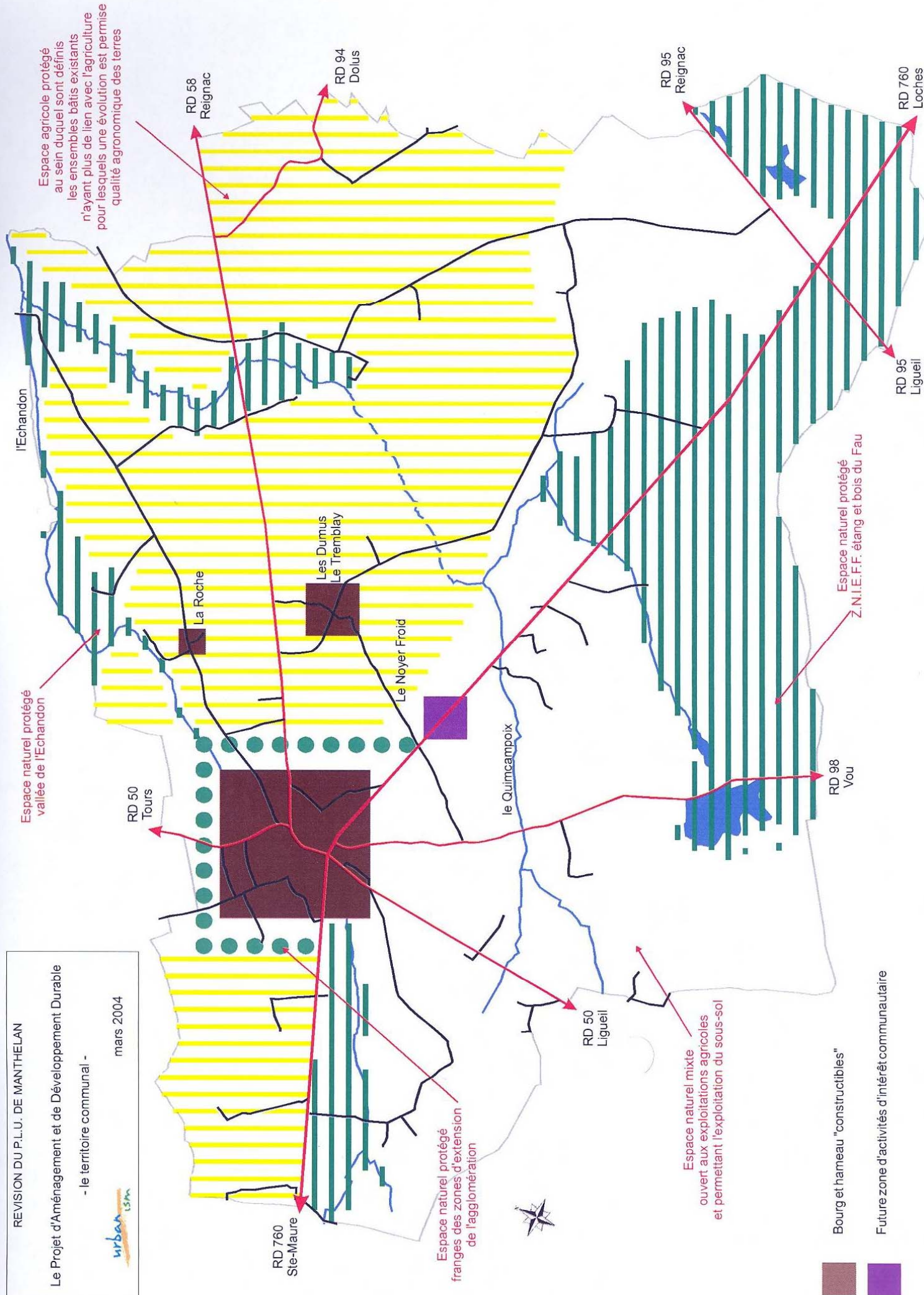
Le diagnostic a mis en exergue l'importance du changement de destination au sein du bâti ancien dans la dynamique démographique et l'offre en logements. Ces mutations pourraient se poursuivre à l'avenir, des bâtiments délaissés par l'agriculture étant encore susceptibles d'être transformés en logements.

La situation agricole a évolué depuis l'étude du PLU, et la présente révision simplifiée confirme donc la position communale, en prenant en compte les bâtiments récemment délaissés par l'agriculture. Elle est tout à fait compatible avec le PADD dont le document graphique mentionne "un espace agricole protégé au sein duquel sont définis les ensembles bâtis existants n'ayant plus de lien avec l'agriculture, pour lesquels une évolution est permise" (cf. plan reproduit ci-après). Tous les sites modifiés se situent dans cet espace agricole.

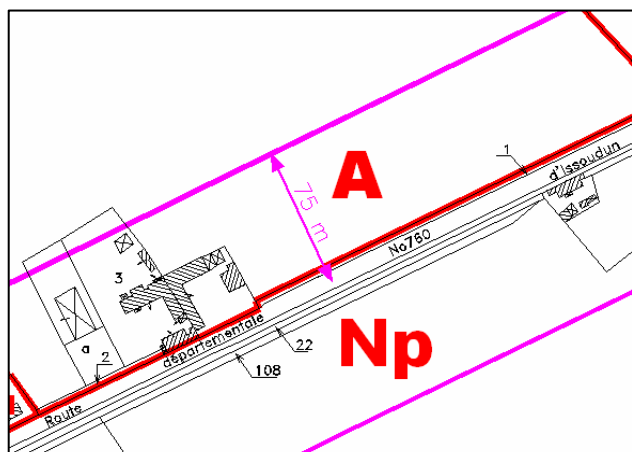
Dans les cinq cas, la révision simplifiée consiste à passer des terrains - déjà bâtis – de la zone A vers la zone Uh, ce qui autorise le changement de destination et la restauration des bâtiments existants, leur extension ou la construction d'annexes à l'habitation. Pour tous, l'utilisation des bâtiments n'est plus agricole, ils sont déjà à usage résidentiel. Seul un cas concerne un bâtiment est en passe de ne plus être agricole, pour cause de retraite imminente de l'exploitant agricole, sans reprise des bâtiments (La Croix).

Sur le hameau de Laleu, un élevage de poules se situe à plus de 50 m de la maison résidentielle la plus proche. Pour les autres sites, il n'y a soit plus de siège d'exploitation à proximité (la Croix, la Davière), soit l'exploitant le plus proche est un céréalier (la Thibaudière, Mouline). Les modifications de zonage envisagées n'ont donc pas d'influence sur les exploitations agricoles en place.

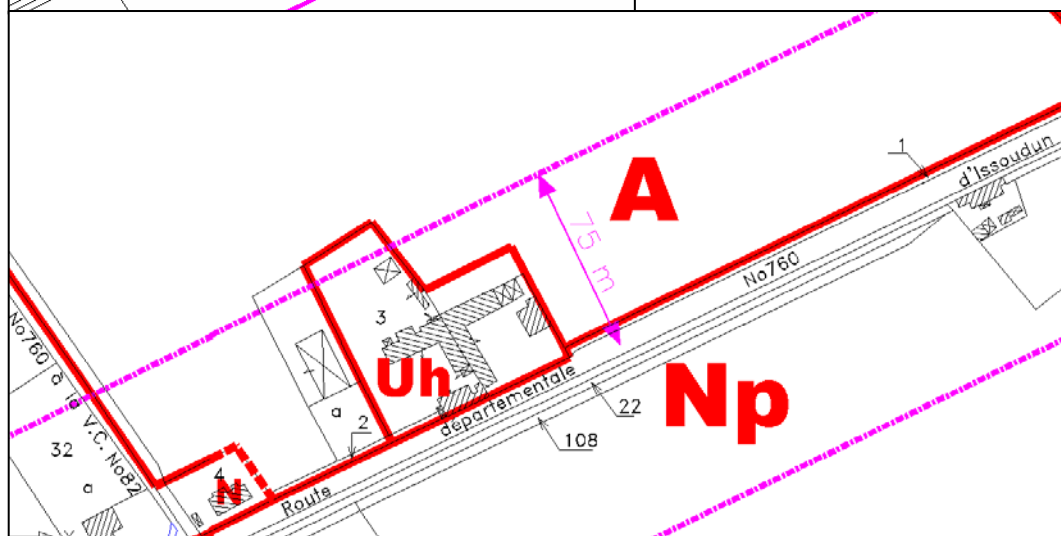
Le règlement de la zone Uh, crée à cette occasion, s'appuie sur le règlement de la zone N afin de donner une cohérence avec les villages voisins.



La Croix – superficie concernée 0.5 ha



Extrait du plan de zonage 4b  
du PLU actuel  
Sans échelle



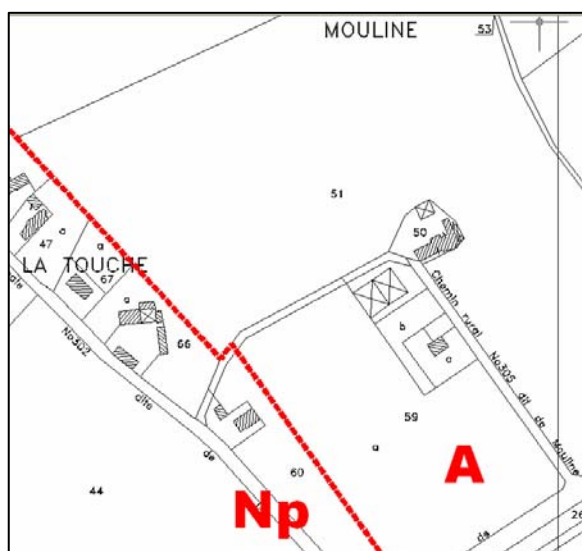
Extrait du plan de  
zonage 4b du PLU  
après révision  
simplifiée  
Sans échelle



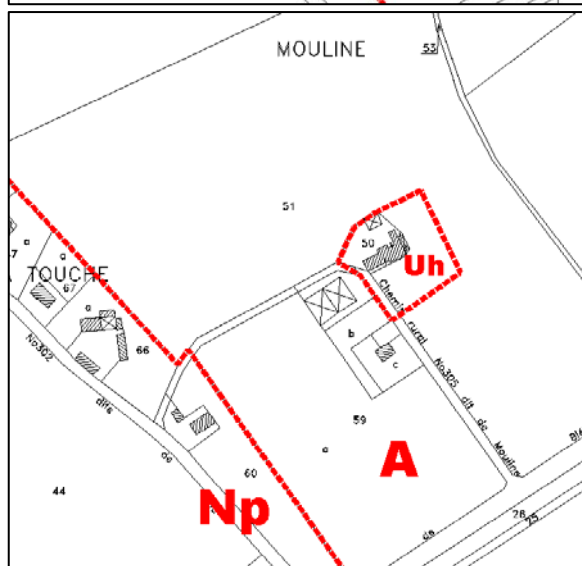
La Croix : depuis le nord-est, de la RD 760

L'article L111-1-4 s'applique de plein droit à cet ensemble bâti. Le règlement prévoit une interdiction de création d'accès sur la route départementale.

Mouline – superficie concernée 0.4 ha



Extrait du plan de zonage 4b  
du PLU actuel  
Sans échelle

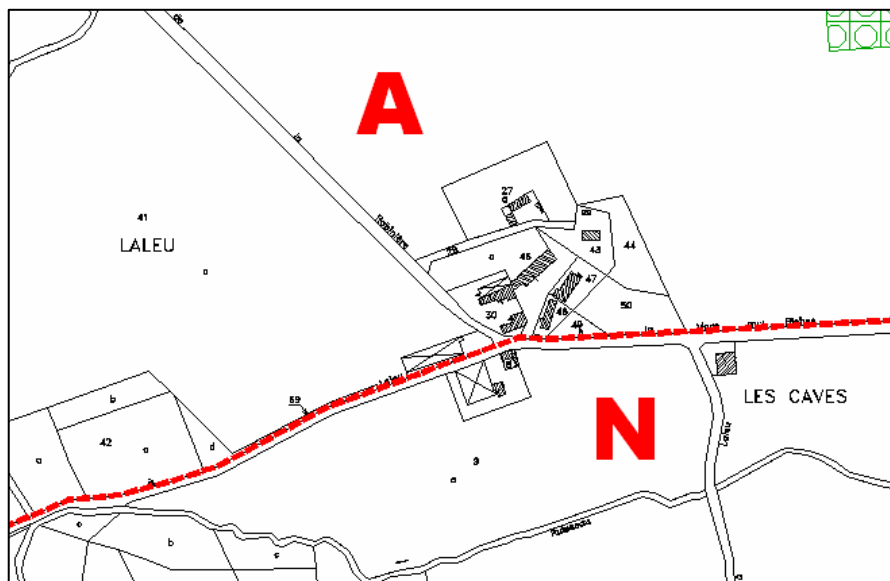


Extrait du plan de zonage 4b  
du PLU après révision  
simplifiée  
Sans échelle

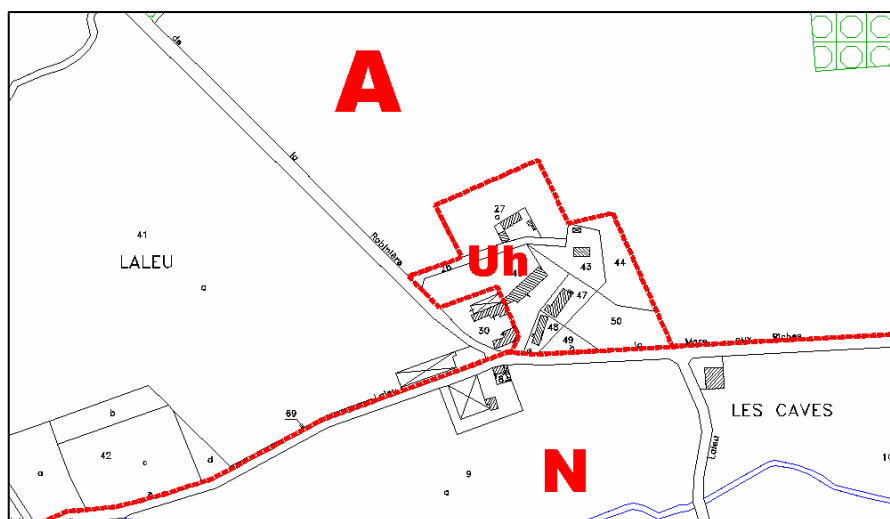


Mouline : à gauche maison de l'exploitant (céréalier), à droite, maison ancienne concernée par le classement en zone Uh.

Laleu – superficie concernée 1.9 ha



Extrait du plan de zonage 4d  
du PLU actuel  
Sans échelle



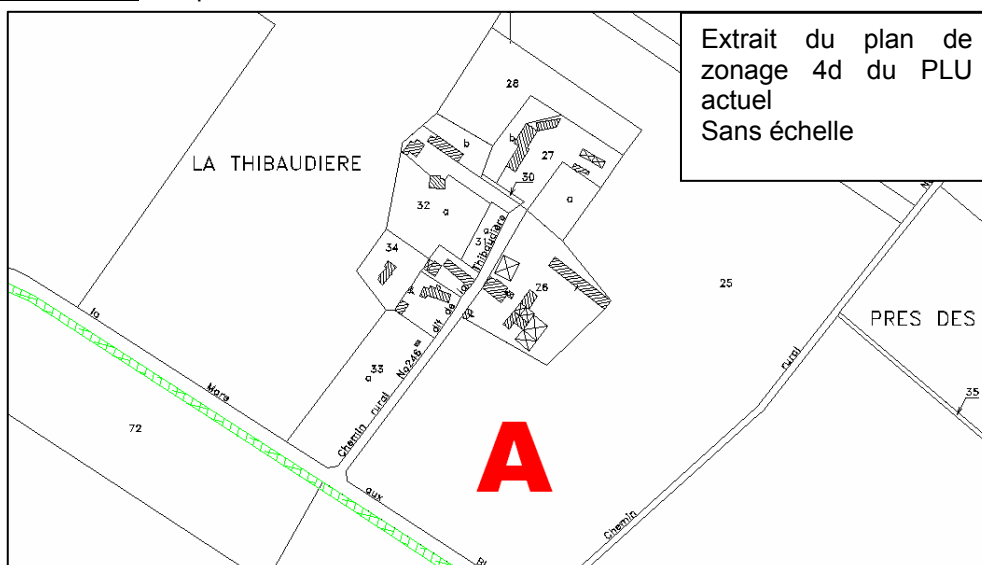
Extrait du plan de zonage 4d  
du PLU après révision  
simplifiée  
Sans échelle



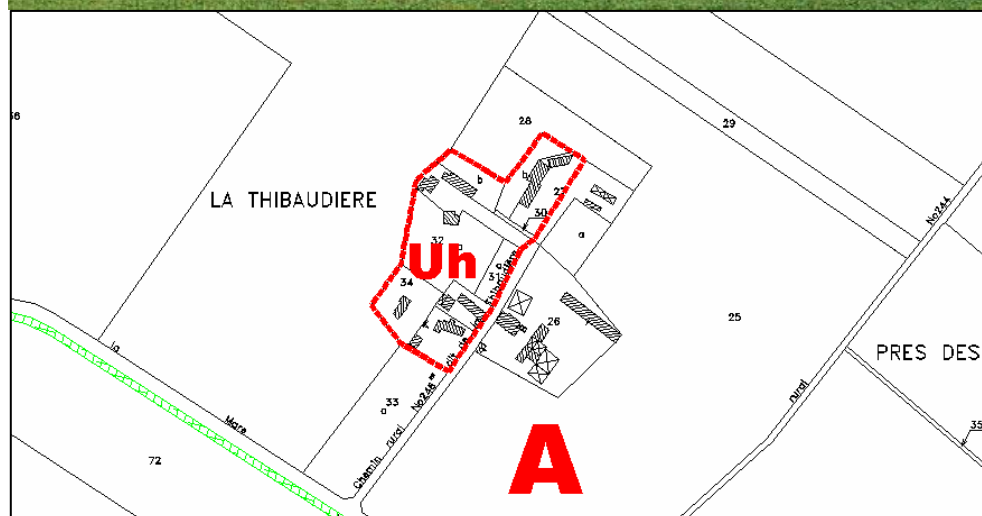
Laleu : maisons anciennes, résidences ayant déjà perdu leur destination agricole.

Toutes les maisons, déjà résidentielles, situées dans la zone Uh sont situées à plus de 50 m de l'élevage de poules au sud-ouest.

La Thibaudière – superficie concernée 1.3 ha



Extrait du plan de  
zonage 4d du PLU  
actuel  
Sans échelle



Extrait du plan de zonage 4d du PLU après révision simplifiée  
Sans échelle

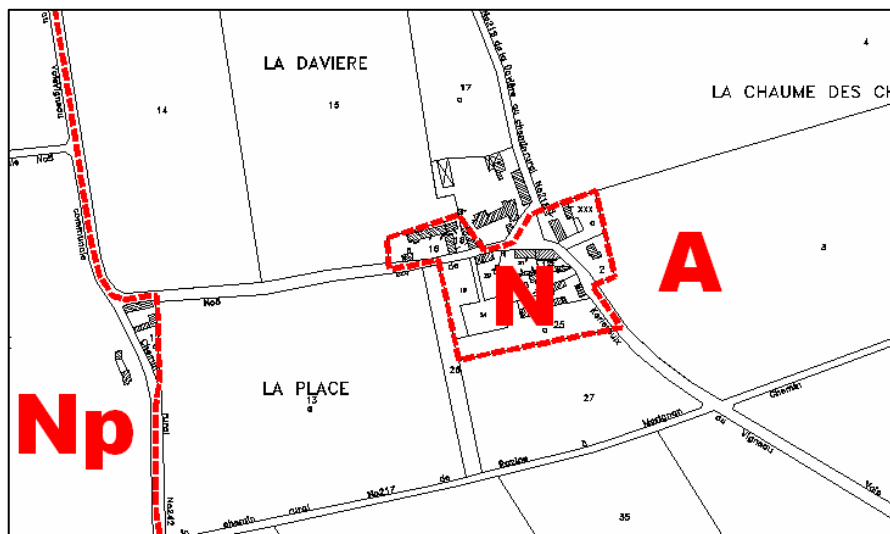


En haut vue  
d'ensemble des  
maisons reclassées en  
zone Uh ;

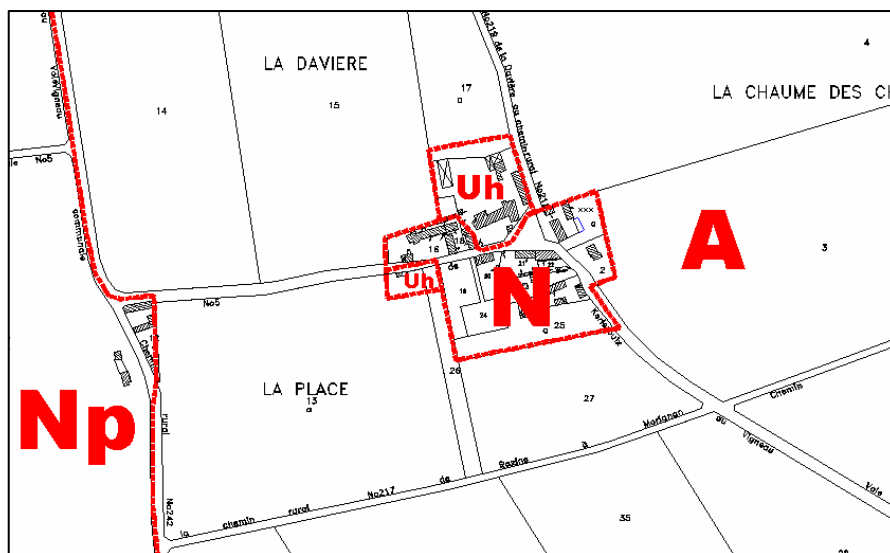
En bas, vue de  
l'exploitation agricole  
conservée en zone A  
(céréalière)



La Davière – superficie concernée 0.6 ha



Extrait du plan de zonage 4d  
du PLU actuel  
Sans échelle



Extrait du plan de zonage 4d  
du PLU après révision  
simplifiée  
Sans échelle



La Davière.

Photo de gauche : le bâtiment situé à droite de la route est reclassé en zone Uh

Photo de droite : corps de ferme, ayant perdu son statut agricole, reclassé en zone Uh

Aucune exploitation agricole sur le hameau.

## **E. EVALUATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE DANS LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

Le maintien de la biodiversité et des conditions de son existence ne sont pas mis en jeu par la révision simplifiée. La taille même des parcelles concernées, leur usage déjà résidentiel, limitent les risques pour la faune et la flore et ne risquent pas de faire disparaître de façon irréversible ou de porter atteinte à la richesse de l'ensemble naturel et écologique. En effet, le déclassement porte sur des parcelles sur lesquelles aucun inventaire n'a montré l'existence d'espèces protégées. Au total à peine 5 ha sont reclassés en zone constructible.

La parcelle du bourg se situe en dehors de la zone inondable de l'Echandon (rivière ne faisant pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation). Les cinq autres secteurs se situent sur le plateau, en dehors d'une zone inondable.

Il n'est pas fait mention d'un risque particulier de mouvements de terrain dans le rapport de présentation du PLU.

La révision simplifiée ne concerne pas un espace boisé classé, un secteur remarquable ou classé (Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique, )

Elle ne possède pas d'impacts, qui n'aient déjà été prévus dans le PLU, sur les eaux souterraines, l'eau potable, les cours d'eau.

Au niveau du paysage, l'impact du déclassement de la parcelle du bourg conduira à la construction d'un ou deux maisons dans un secteur situé dans le centre du bourg, entouré sur trois côtés par des terrains constructibles. Le règlement du PLU encadre les constructions et a pour objectif principal de maintenir une forme urbaine similaire à celle existant alentours. Le secteur est situé dans le rayon de protection des Monuments Historiques ce qui garantit un regard attentif par l'Architecte des Bâtiments de France et une qualité accrue des constructions.

Pour les sites en campagne, l'impact des reclassements sera bénéfique à terme, en limitant les risques de bâtiments à l'abandon ou en ruine. Il convient également de considérer que la révision simplifiée ne conduira pas à la construction de pavillons dans des secteurs encore préservés, la zone Uh n'admettant pas de constructions neuves, hormis des dépendances de maisons existantes.

Le bourg est desservi par le réseau de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, d'une défense incendie et d'une alimentation en eau potable, ainsi que du raccordement aux réseaux de télécommunications et d'énergie, sur lesquels les constructions prévues dans le bourg pourront se raccorder. Les cinq secteurs ruraux sont situés dans des zones d'assainissement individuel, et bénéficient de la défense incendie et d'une alimentation en eau potable sur le réseau communal, ainsi que du raccordement aux réseaux de télécommunications et d'énergie.

L'impact socio-économique et démographique sera positif, avec le maintien d'habitants sur la commune, voire l'arrivée de nouveaux résidents, ainsi que par l'activité induite pour les artisans, à travers les travaux de construction et de rénovation nécessaires à la réhabilitation de bâtiments anciens.

Aucune mesure compensatoire supplémentaire à celle prévue dans le PLU n'est donc mise en œuvre.

**F. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU**

	PLU 2005	PLU après RS n°1
ZONE UA	10.0 ha	10.0 ha
ZONE UB	62.3 ha	62.5 ha
<i>dont UBha</i>	<i>10.2 ha</i>	<i>10.2 ha</i>
ZONE UE	3.1 ha	3.1 ha
<i>dont UEa</i>	<i>0.5 ha</i>	<i>0.5 ha</i>
ZONE Uh	0.0 ha	4.7 ha
ZONE UY	1.5 ha	1.5 ha
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>76.9 ha</b>	<b>81.8 ha</b>
ZONE 1AUb	11.6 ha	11.6 ha
ZONE 2AU	74.4 ha	74.4 ha
<i>dont 2AUb</i>	<i>16.4 ha</i>	<i>16.4 ha</i>
<i>dont 2AUy</i>	<i>58.0 ha</i>	<i>58.0 ha</i>
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>86.0 ha</b>	<b>86.0 ha</b>
<b>ZONE A</b>	<b>1 463.3 ha</b>	<b>1 458.6 ha</b>
<b>ZONE N</b>	<b>2 331.8 ha</b>	<b>2 331.6 ha</b>
<i>dont N</i>	<i>1 311.7 ha</i>	<i>1 311.7 ha</i>
<i>dont Nj</i>	<i>1.1 ha</i>	<i>0.9 ha</i>
<i>dont Ni</i>	<i>1.6 ha</i>	<i>1.6 ha</i>
<i>dont Np</i>	<i>1 016.7 ha</i>	<i>1 016.7 ha</i>
<i>dont Ny</i>	<i>0.7 ha</i>	<i>0.7 ha</i>
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>3 958 ha</b>	<b>3 958 ha</b>
Espaces boisés classés	518.7 ha	518.7 ha

**G. PIECES JOINTES AU DOSSIER**

- Plans de zonage n° 4b et 4d
- Règlement du PLU
- Délibération du conseil municipal du 10 juillet 2007
- Délibération du conseil municipal du 29 février 2008 approuvant la révision simplifiée n°1 du PLU

Les autres pièces du PLU approuvé le 28 janvier 2005 demeurent inchangées.

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U.

### Rapport de présentation

Version approuvée le 30.06.2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2016 approuvant la modification simplifiée n°1 du P.L.U.

Le Maire, Bernard PIPEREAU

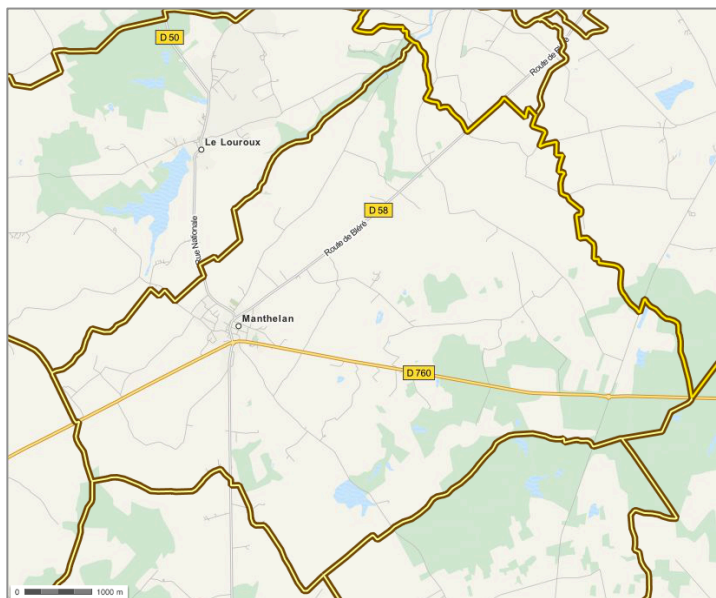
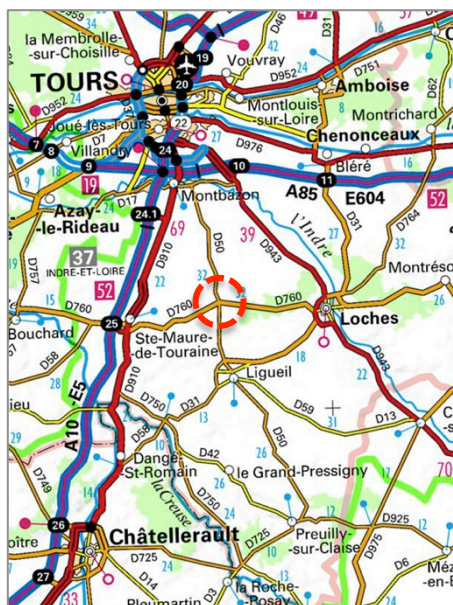
## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
<b>Objectif de la modification simplifiée du P.L.U.....</b>	<b>2</b>
<b>La procédure de « modification simplifiée » du P.L.U. ....</b>	<b>2</b>
<b>I. EVOLUTION DU P.L.U. ....</b>	<b>4</b>
1.1. Exposé de l'erreur materielle.....	4
1.2 Evolution du plan de zonage.....	7
<b>II. Conséquences de la modification simplifiée du P.L.U.....</b>	<b>8</b>
2.1 Evolution de la superficie des zones .....	8
2.2 Incidences sur l'environnement.....	8
2.3 Pièces du P.L.U. concernées .....	8

# INTRODUCTION

## OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

La commune de Manthelan est située en Indre-et-Loire, à 35 km au sud de Tours. La commune dénombre 1 419 habitants (INSEE, RP 2013) et s'étend sur une superficie de 39,58 ha.



Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de MANTHELAN a été approuvé le 28-01-2005. Il a ensuite fait l'objet d'une modification n°1 et d'une révision simplifiée n°1 approuvées le 29-02-2008.

Le projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U. (présent dossier) porte sur la **rectification d'une erreur matérielle**, qui implique une **évolution du plan de zonage bourg (planche 4b)**.

## LA PROCEDURE DE « MODIFICATION SIMPLIFIEE » DU P.L.U.

### CHOIX DE LA PROCEDURE

L'article L153-45 du Code de l'Urbanisme précise que lorsque le projet a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

L'évolution envisagée du PLU a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ; elle entre donc bien dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

## DEROULE DE LA PROCEDURE

Code de l'urbanisme, article L153-37 :

Engagement

La procédure de modification est engagée à l'**initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale** ou du maire qui établit le projet de modification.

Code de l'urbanisme, article L153-40 :

Notification  
aux PPA

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire **notifie le projet de modification aux personnes publiques** associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Code de l'urbanisme, article L153-47 :

Mise à  
disposition  
auprès du  
public

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les **avis émis par les personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les **modalités de la mise à disposition** sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Bilan et  
Approbation

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le **bilan** devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en **délibère et adopte** le projet éventuellement modifié pour **tenir compte des avis émis et des observations du public** par délibération motivée.

Code de l'urbanisme, article L153-48 :

Exécutoire

L'acte approuvant une modification simplifiée devient **exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission** à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

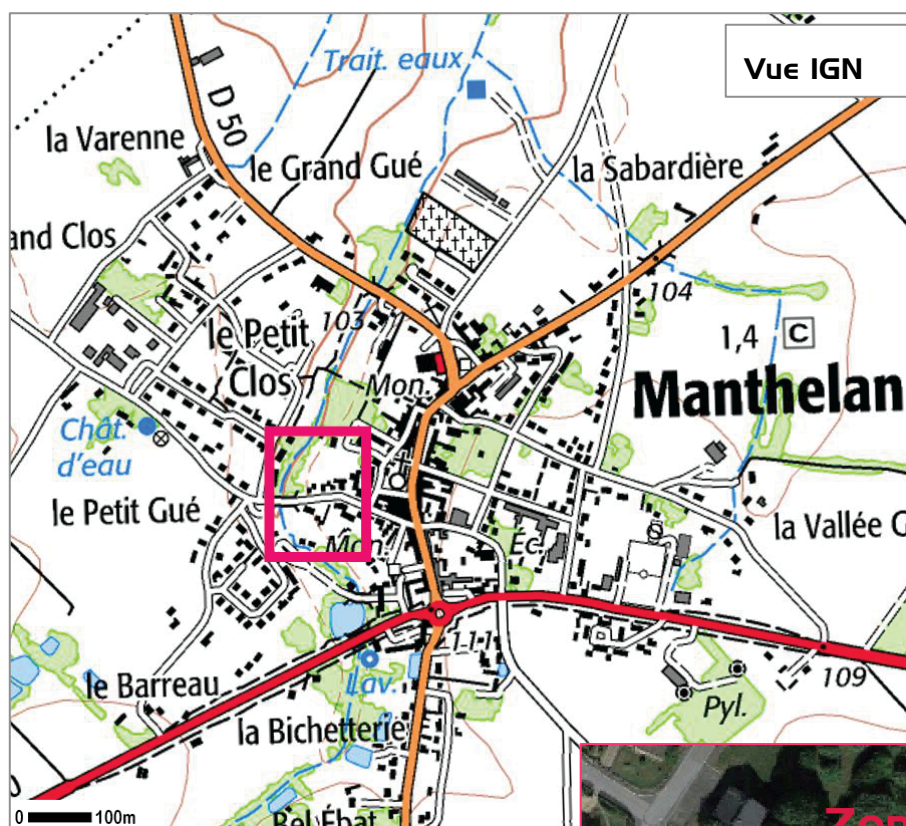
Ainsi, le projet de modification simplifiée du P.L.U. est susceptible de connaître des évolutions après mise à disposition, qui, le cas échéant, seront justifiées dans la délibération d'approbation de la modification simplifiée.

Ce rapport de présentation complète celui du PLU. **Seul le plan de zonage est modifié.** Les autres pièces du PLU restent inchangées.

# I. EVOLUTION DU P.L.U.

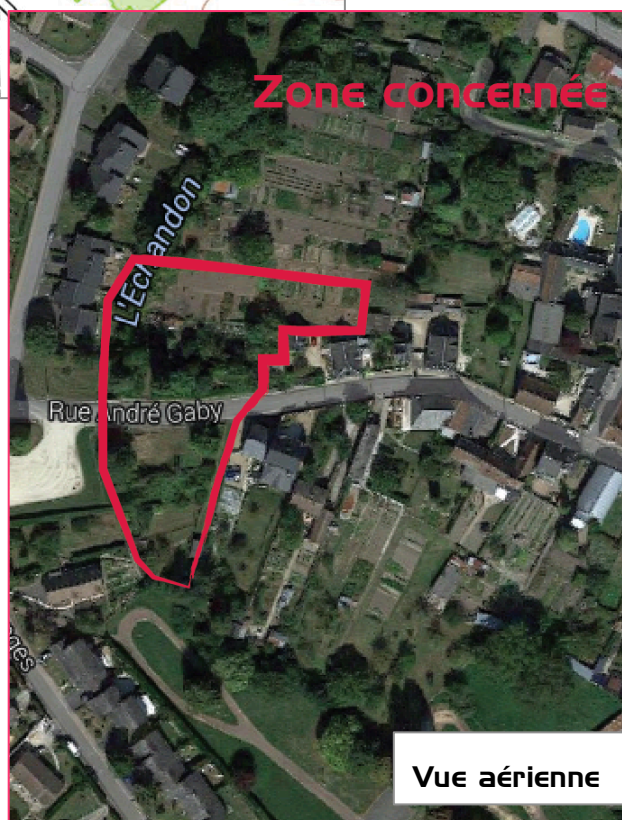
## 1.1. EXPOSE DE L'ERREUR MATERIELLE

Localisation de l'erreur matérielle :

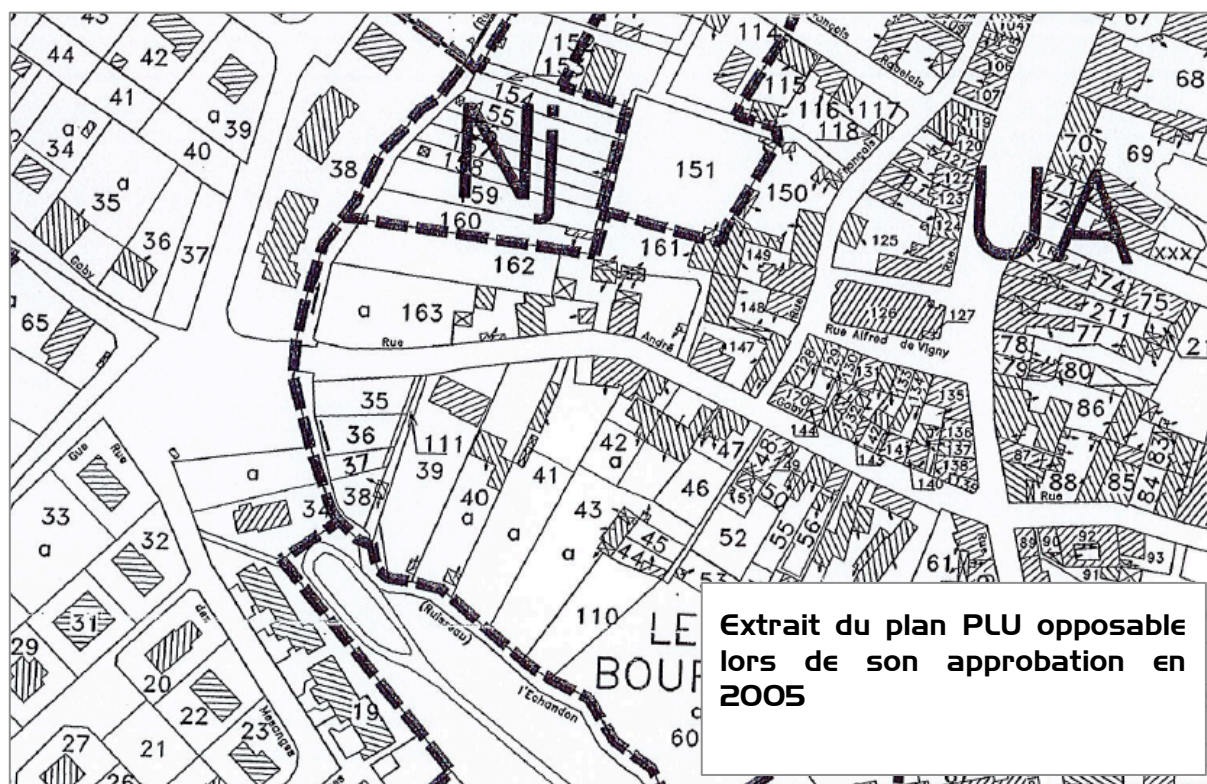


L'erreur matérielle concerne un ensemble de parcelles du centre bourg, situées de part et d'autre de la rue André Gaby.

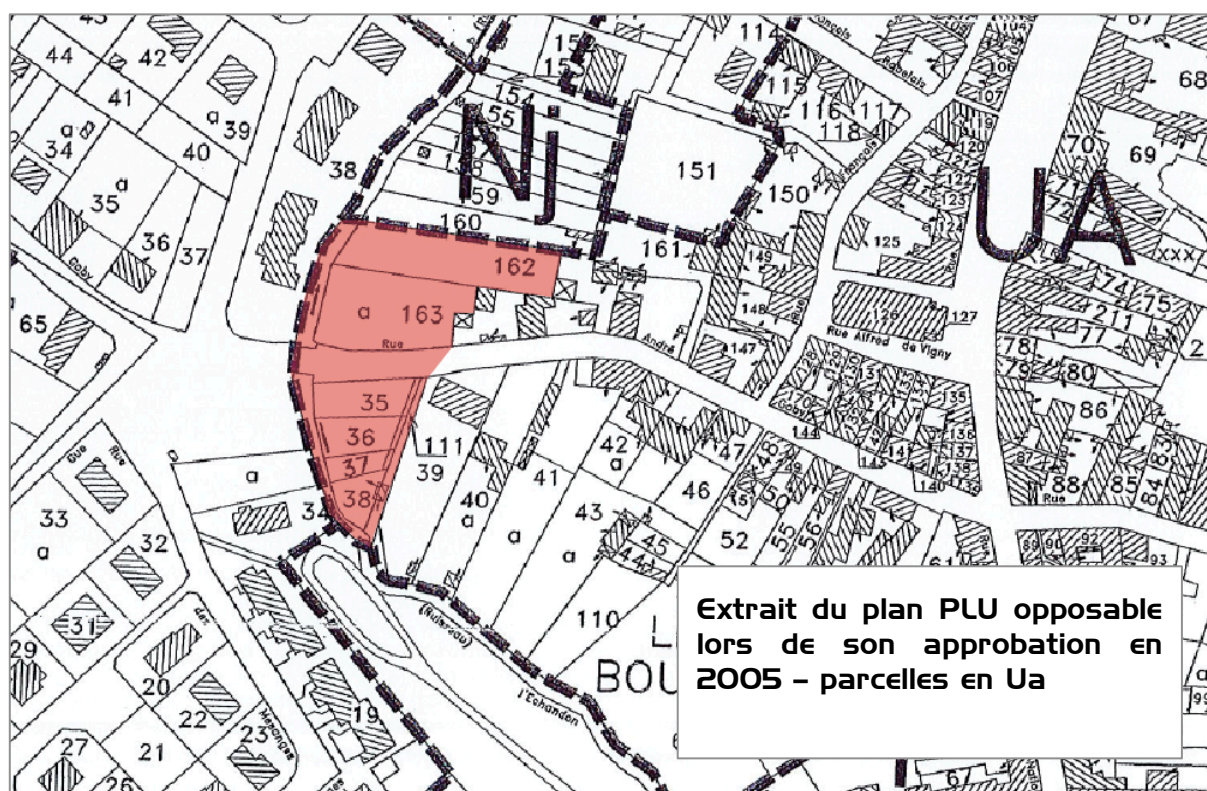
Il s'agit des parcelles AB 35, 36, 37, 38, AB 111, des sections cadastrales ouest des parcelles AA 162, 163, ainsi que de certaines emprises publiques (cours d'eau, rue). Le tout concerne une superficie de 4 230 m<sup>2</sup>.



Lors de l'élaboration du P.L.U. en 2005, ce secteur a été classé en Ua (cf extrait du PLU ci-dessous).

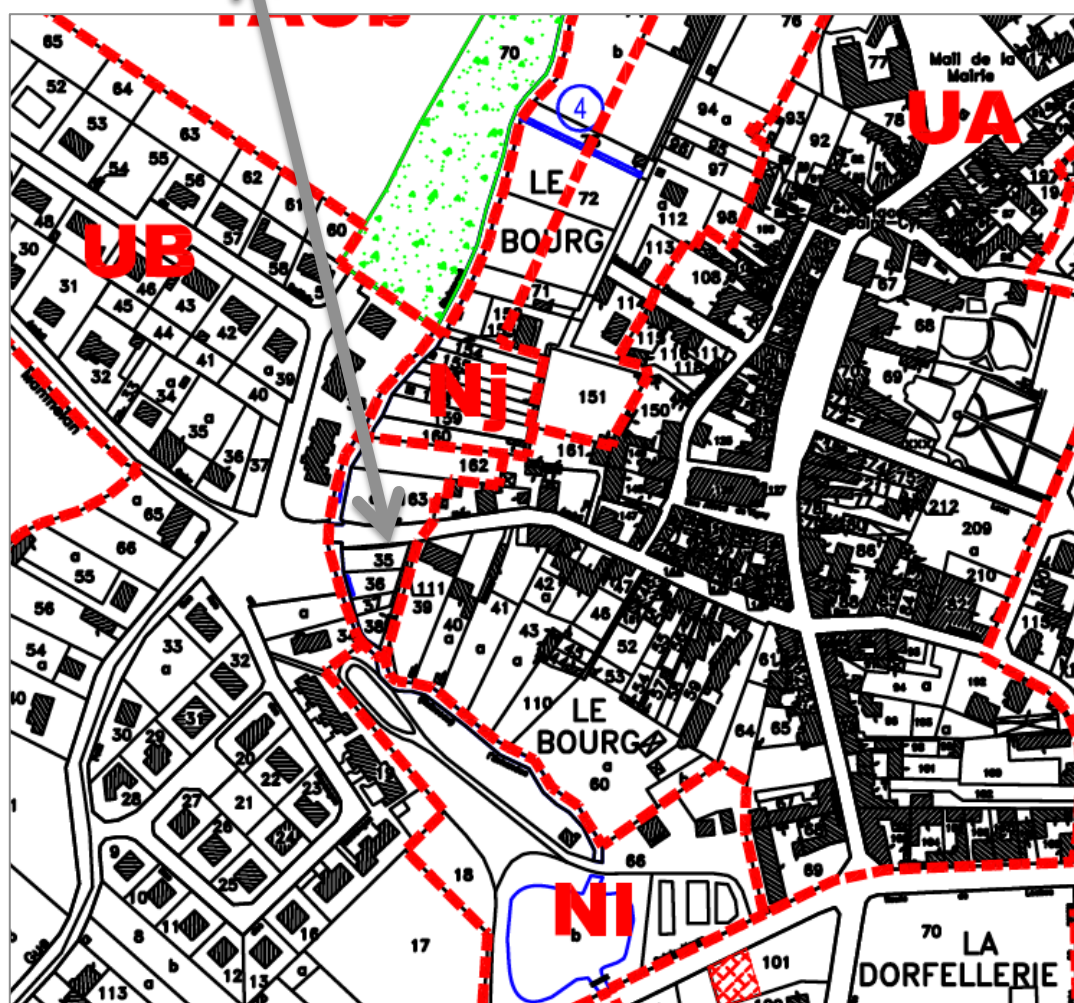
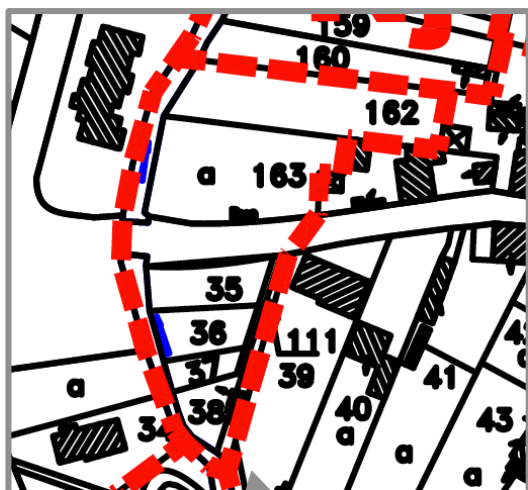


Les parcelles évoquées ci-dessous sont bien incluses dans le secteur UA (cf. parcelles avec aplat de couleur sur le plan suivant).



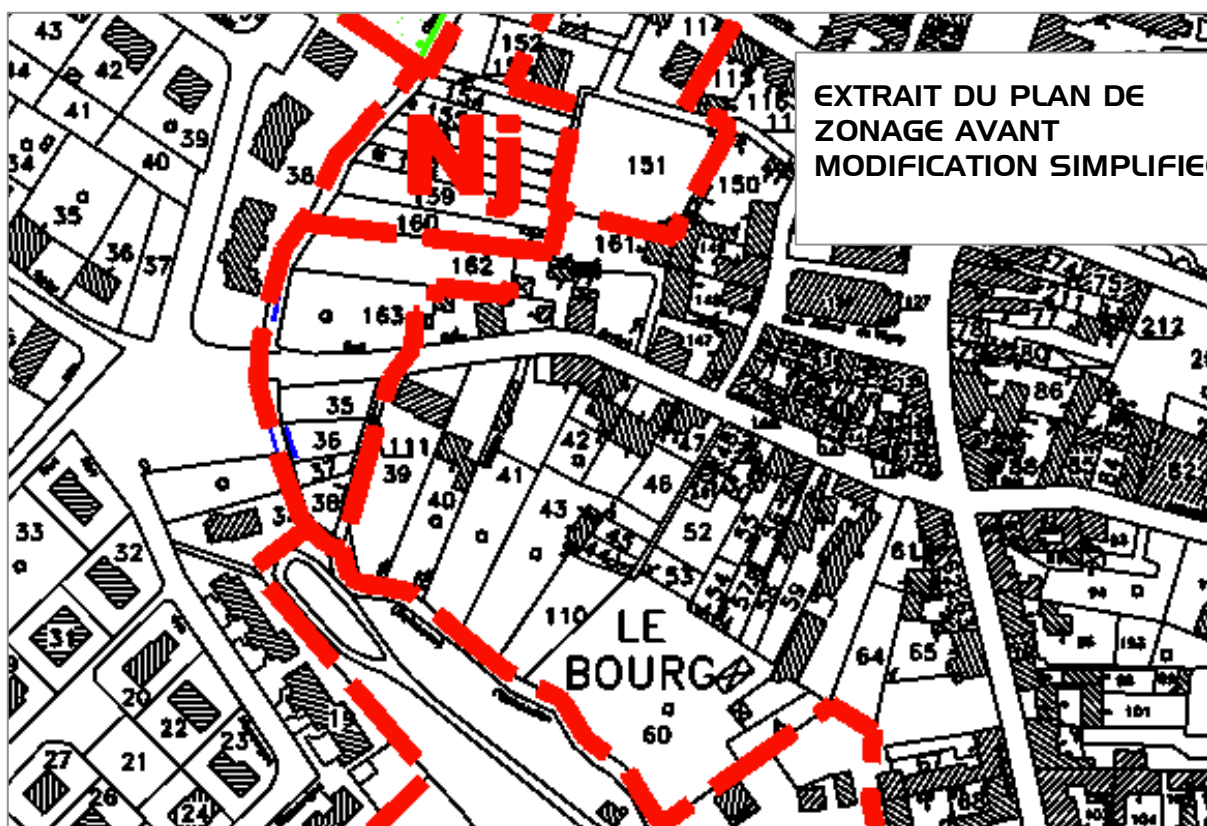
La modification n°1 et la révision simplifiée n°1 du PLU sont intervenues en 2008 ; plusieurs évolutions portaient sur les plans de zonage. Au moment du tirage final des plans approuvés, le classement de zone a été enlevé alors qu'aucun des objets des modification et révision simplifiée n°1 ne portait sur cet endroit du bourg. Vraisemblablement, des supports de plan erronés ont servi de support lors de ces évolutions du P.L.U. de 2008.

Du fait de cette erreur, le secteur évoqué se retrouve aujourd'hui encerclé d'un trait de zonage, sans aucune précision quant à la zone (cf. extraits suivants). Il est donc nécessaire de **rectifier cette erreur matérielle** afin de reclasser ce secteur dans son zonage initial, à savoir le secteur Ua.

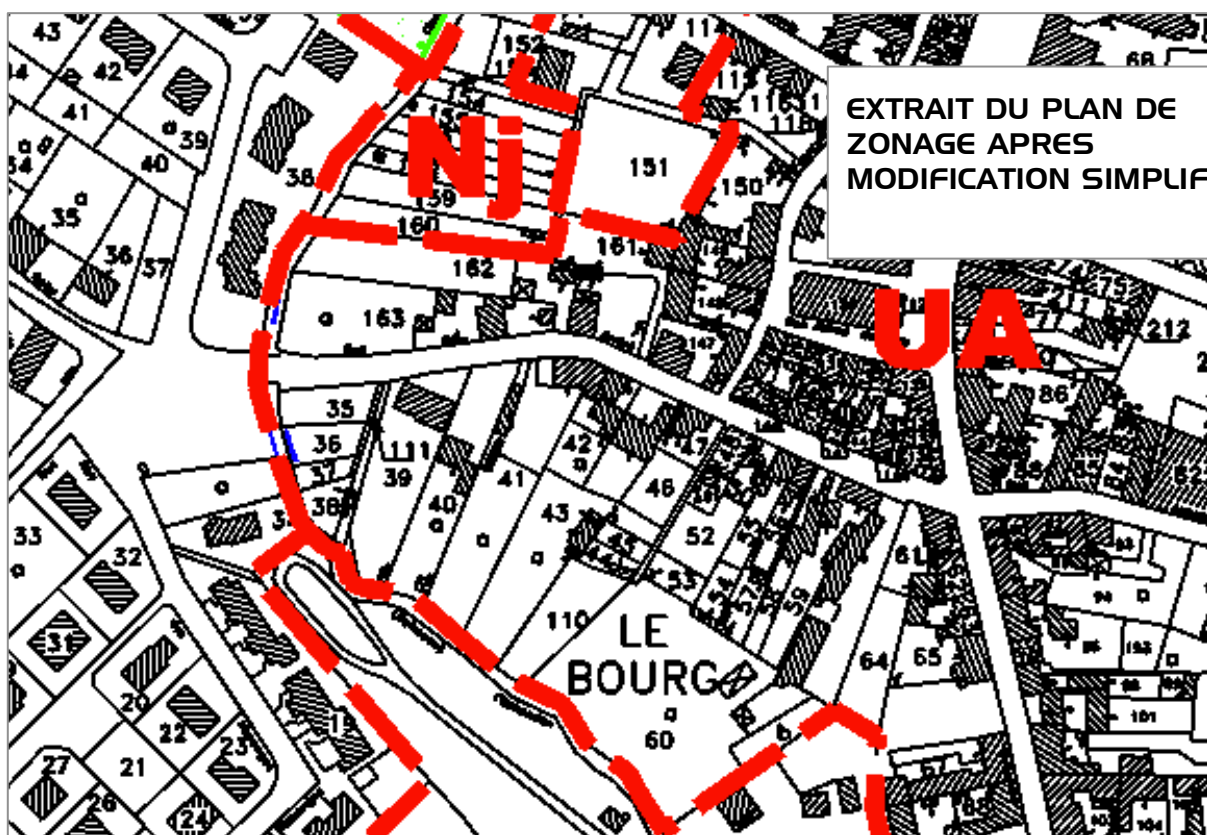


## 1.2 EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

L'évolution du plan de zonage concerne la rectification de l'erreur matérielle présentée. Les limites du zonage sont reprises pour correspondre exactement à celles opposables dans le PLU initialement approuvé en 2005.



EXTRAIT DU PLAN DE  
ZONAGE AVANT  
MODIFICATION SIMPLIFIEE



EXTRAIT DU PLAN DE  
ZONAGE APRES  
MODIFICATION SIMPLIFIEE

## **II. CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U.**

### **2.1 EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES**

Après modification simplifiée, il est ainsi rattaché au secteur UA une superficie de 4 230 m<sup>2</sup>, soit 0,4 ha.

### **2.2 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

La modification simplifiée a pour objectif le reclassement de parcelles en secteur UA en vue de **corriger une erreur matérielle**.

Ainsi, il n'y a aucun impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, et d'une manière générale pas d'impacts qui n'aient déjà été prévus dans le P.L.U. Par conséquent, aucune mesure compensatoire n'est mise en oeuvre dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU.

### **2.3 PIECES DU P.L.U. CONCERNEES**

La modification simplifiée du P.L.U. concerne la planche bourg du plan de zonage du P.L.U. (4b).

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU P.L.U.

### Rapport de présentation

Version approuvée le 30.06.2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2016 approuvant la modification simplifiée n°2 du P.L.U.

Le Maire, Bernard PIPEREAU

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Objectif de la modification simplifiée du P.L.U.....</b>	<b>2</b>
<b>2. La procédure de « modification simplifiée » du P.L.U. ....</b>	<b>2</b>
Choix de la procédure.....	2
Déroulé de la procédure .....	3
<b>I. EVOLUTION DU P.L.U. ....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Justifications de l'évolution du P.L.U. ....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Incidences de l'évolution du P.L.U.....</b>	<b>4</b>
<b>II. CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. ....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Evolution du règlement graphique.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Evolution du règlement écrit .....</b>	<b>7</b>

# INTRODUCTION

## **1. OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U.**

La commune de Manthelan est située en Indre-et-Loire, à 35 km au sud de Tours. La commune dénombre 1 419 habitants (INSEE, RP 2013) et s'étend sur une superficie de 39,58 ha.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de MANTHELAN a été approuvé le 28-01-2005. Il a ensuite fait l'objet d'une modification n°1 et d'une révision simplifiée n°1 approuvées le 29-02-2008.

Le projet de modification simplifiée n°2 du P.L.U. (présent dossier) est concomitant à la modification simplifiée n°1 du P.L.U.

L'évolution envisagée du PLU a pour objet de rendre les dispositions du P.L.U. relatives aux implantations compatibles avec une évolution de la réglementation en vigueur : **évolution du zonage réglementaire du PLU en raison du déclassement d'une route à grande circulation.**

## **2. LA PROCEDURE DE « MODIFICATION SIMPLIFIEE » DU P.L.U.**

### **CHOIX DE LA PROCEDURE**

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme précise que « **Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31\***, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

*\* Article L153-31 : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Compte-tenu des objets du dossier, la révision ne s'impose pas ; une modification peut donc être effectuée.

L'article L153-45 du Code de l'Urbanisme précise que « *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41\*, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.* »

*\* Article L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

Compte-tenu des objectifs de la modification du P.L.U., la procédure dite de « **modification simplifiée** » peut être utilisée. En effet, l'évolution du zonage règlementaire du PLU porte sur des secteurs naturels non constructibles, et ne va pas permettre une évolution des possibilités de constructions majeure.

## DEROULE DE LA PROCEDURE

Code de l'urbanisme, article L153-37 :

Engagement

*La procédure de modification est engagée à l'**initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale** ou du maire qui établit le projet de modification.*

Code de l'urbanisme, article L153-40 :

Notification  
aux PPA

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire **notifie le projet de modification aux personnes publiques** associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

Code de l'urbanisme, article L153-47 :

Mise à  
disposition  
auprès du  
public

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les **avis émis par les personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les **modalités de la mise à disposition** sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

Bilan et  
Approbation

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le **bilan** devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en **délibère et adopte** le projet éventuellement modifié pour **tenir compte des avis émis et des observations du public** par délibération motivée.*

Code de l'urbanisme, article L153-48 :

Exécutoire

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient **exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission** à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »*

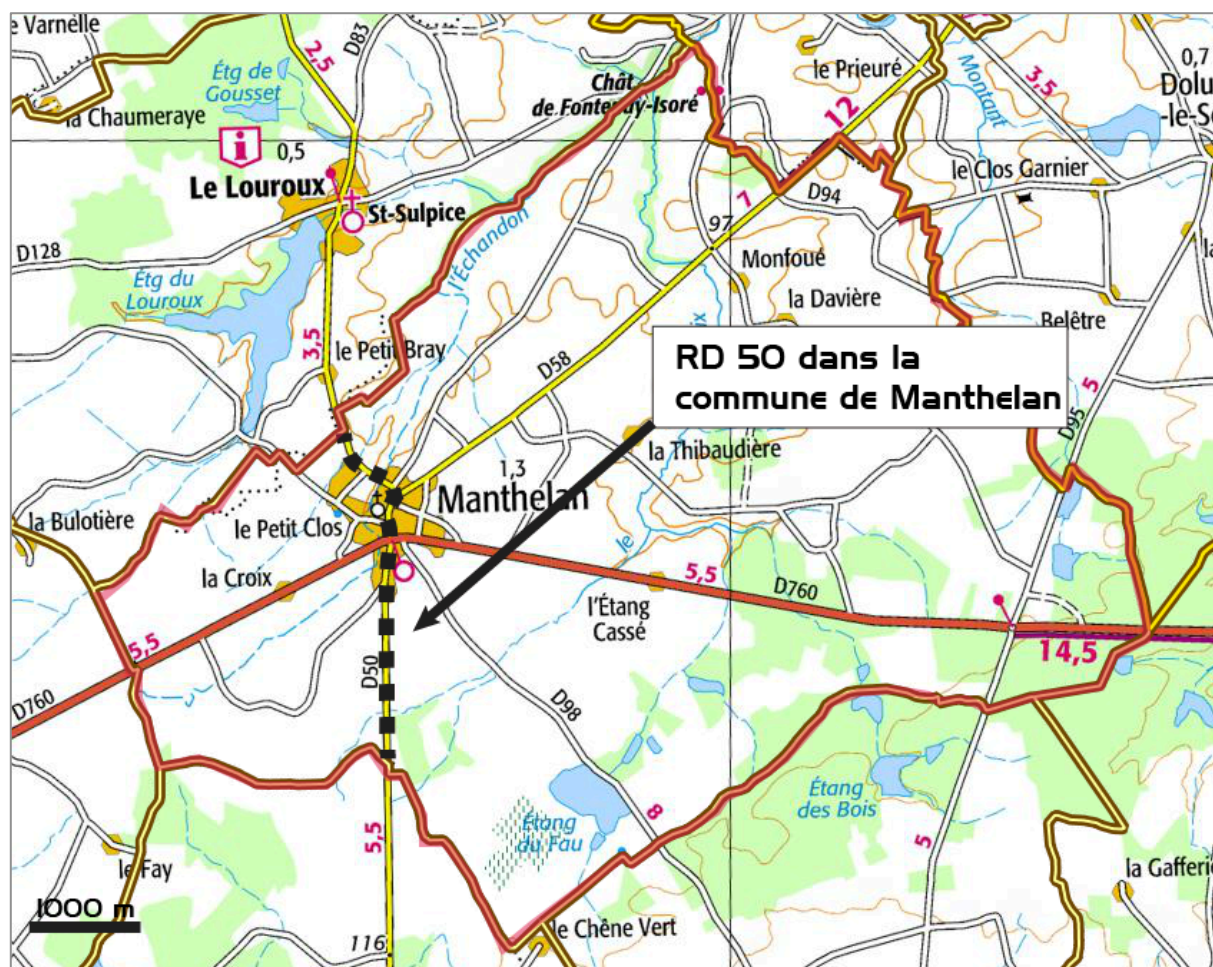
Ainsi, le projet de modification simplifiée du P.L.U. est susceptible de connaître des évolutions après mise à disposition, qui, le cas échéant, seront justifiées dans la délibération d'approbation de la modification simplifiée.

Ce rapport de présentation complète celui du PLU. **Seul les plans de zonage et le règlement sont modifiés.** Les autres pièces du PLU restent inchangées.

# I. EVOLUTION DU P.L.U.

## 1.1 JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DU P.L.U.

La commune de Manthelan est traversée du nord au sud par la route départementale n°50.



Suite au **déclassement de la RD 50 en tant que voie à grande circulation** (décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, modifié par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010), l'obligation de recul de 75 mètres pour les constructions, qui avait été édictée en application de l'article L.111-6 Code de l'Urbanisme, n'a plus lieu d'être.

## 1.2 INCIDENCES DE L'EVOLUTION DU P.L.U.

La modification simplifiée vise à régulariser les dispositions du P.L.U. pour prendre en compte cette **évolution de la réglementation en vigueur**.

L'incidence se situe au niveau des **possibilités d'implantations par rapport à la RD50** : au lieu des 75 mètres actuels, les constructions autorisées dans le règlement de la zone devront dorénavant s'implanter à 25 mètres de l'axe de la voie. Cela a peu d'impact dans la mesure où en zones N et Np, très peu de constructions sont de toute façon autorisées.

Cette règle de retrait ne concernait pas la zone urbanisée du bourg.

## II. CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

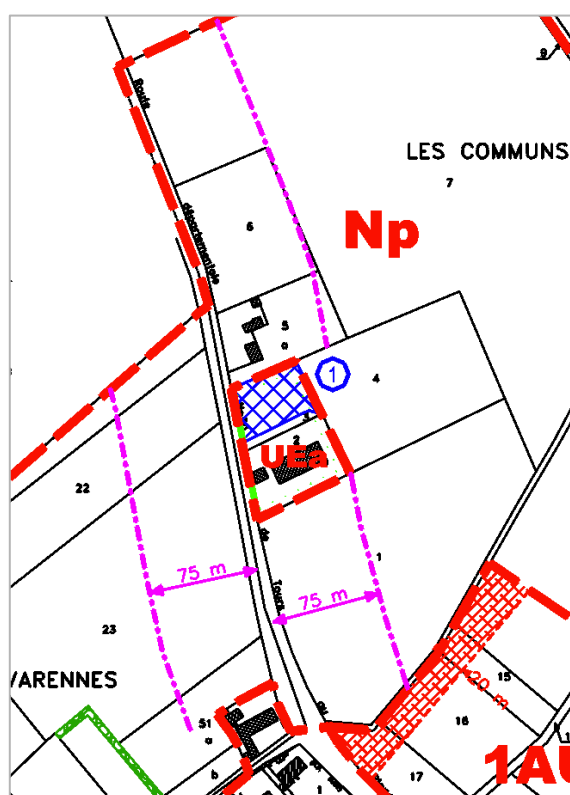
La modification simplifiée du P.L.U. concerne la planche bourg du plan de zonage du P.L.U. (4b), la planche ouest de la commune (4c) et le règlement écrit. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

### 2.1 EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

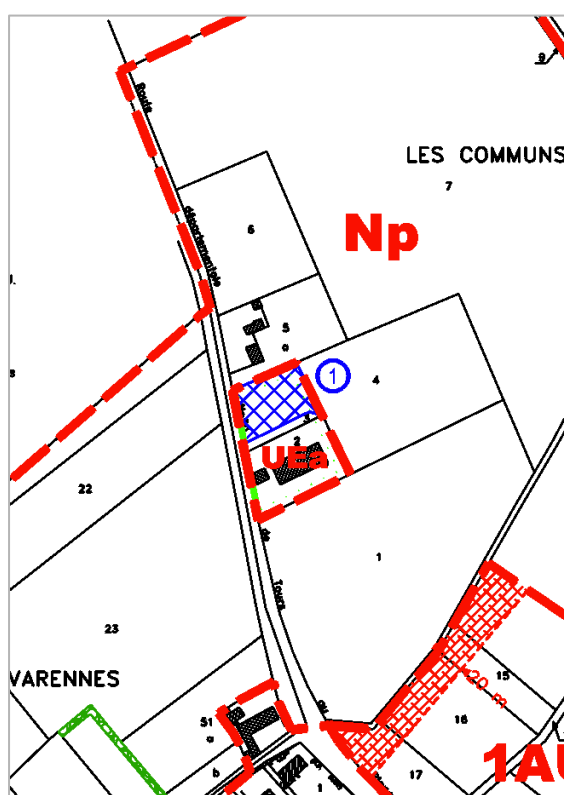
Cette règle de recul devenue obsolète est supprimée :

- Dans le plan 4 b
- Dans le plan 4 c

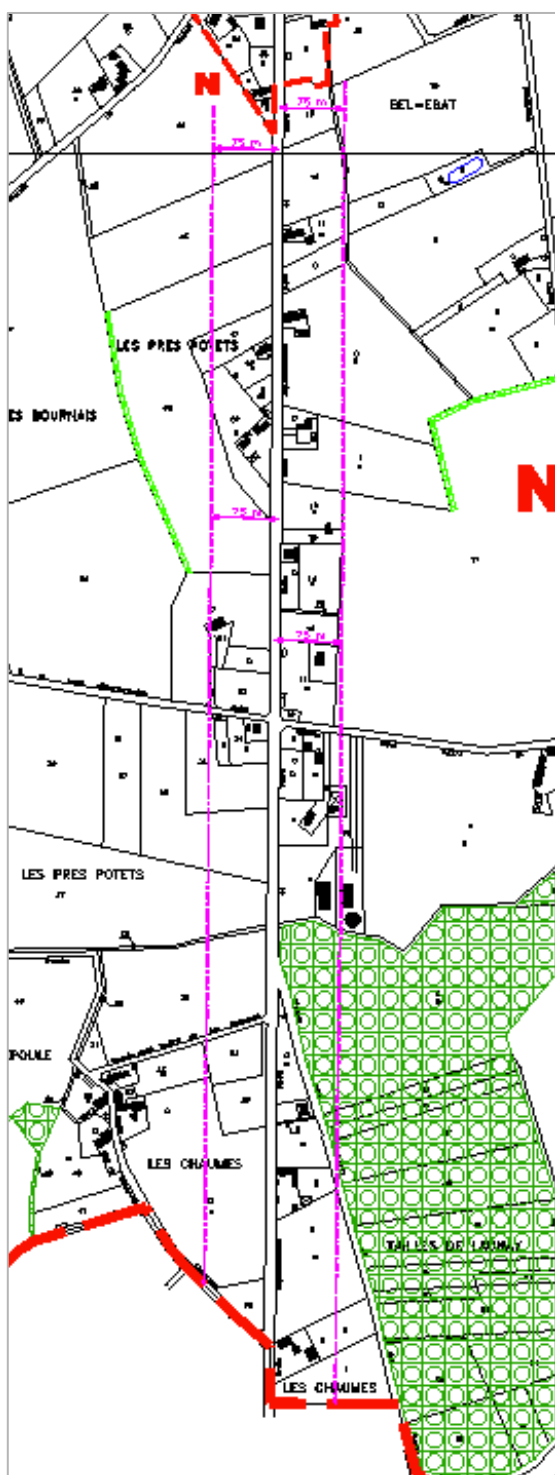
La prescription linéaire « retrait des constructions » le long de la RD50 disparaît des plans :



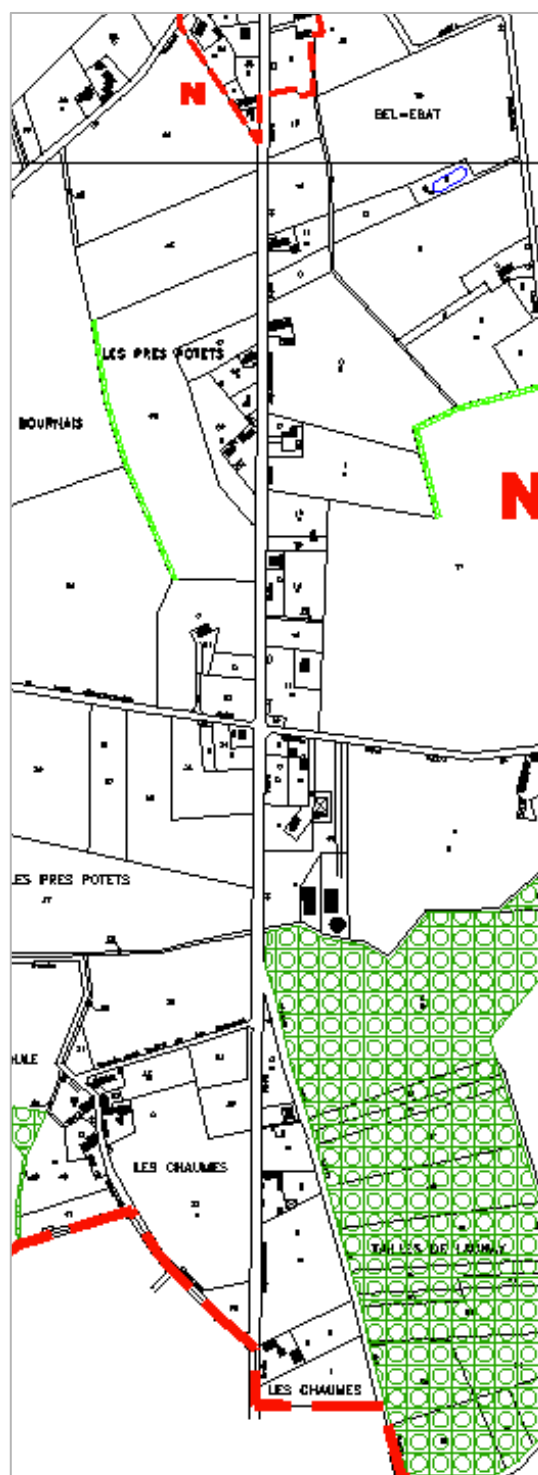
EXTRAIT DU PLAN DE  
ZONAGE BOURG AVANT  
MODIFICATION SIMPLIFIEE



EXTRAIT DU PLAN DE  
ZONAGE BOURG APRES  
MODIFICATION SIMPLIFIEE



**EXTRAIT DES PLANS DE  
ZONAGE BOURG ET OUEST  
AVANT MODIFICATION  
SIMPLIFIEE**



# EXTRAIT DES PLANS DE ZONAGE BOURG ET OUEST APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE

## **2.2 EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT**

Cette règle de recul devenue obsolète est supprimée :

- dans l'article A6 du règlement
- dans l'article N6 du règlement

La référence à la RD50 est supprimée. La voie entre donc dorénavant dans le champ des « autres routes départementales ».

L'évolution du règlement est présentée ci-dessous (l'élément rayé ci-dessous sera supprimé dans les deux articles concernés).

<b><u>ARTICLE A 6</u></b>	<b><u>IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></b>
---------------------------	---

**Et**

<b><u>ARTICLE N 6</u></b>	<b><u>IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></b>
---------------------------	---

*Par rapport à ~~la RD 50 et~~ à la RD 760 :*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

**Exceptions :**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe de la voie.

*Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies :*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales et à moins de 10 mètres de l'alignement des autres voies, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**MODIFICATION N° 2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE MANTHELAN**

**PIECE 1. RAPPORT DE PRESENTATION/EXPOSE  
DES MOTIFS**

***Version approuvée le 27/08/2020***

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 27/08/2020  
approuvant la modification n°2 du Plan  
Local d'Urbanisme de Manthelan.

Le Maire, Bernard PIPEREAU



Elaboration du dossier :

**Manon DRUET**, Urbaniste indépendante  
[www.md-urbanisme.com](http://www.md-urbanisme.com)  
37240 CIRAN - Tél: 06.87.43.12.28  
Mail : [manondruet@gmail.com](mailto:manondruet@gmail.com)

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
I. Objectifs de la modification du P.L.U. ....	2
II. Choix et déroulement de la Procédure.....	2
III. Enquête publique: textes et procédures .....	4
IV. Evaluation environnementale : examen au cas par cas.....	6
V. Contexte communal.....	7
 <b>CHAPITRE 1 – MODIFICATIONS DANS LE SECTEUR 1AUb .....</b>	<b>9</b>
1.1. Contexte et localisation des zones 1AUb .....	9
1.2. Modification de l’OAP du secteur 1AUb de la Souberdière .....	10
1.3 Modification du règlement écrit des zones 1AUb .....	20
 <b>CHAPITRE 2 – RECTIFICATIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT ECRIT.....</b>	<b>25</b>
2.1 Justification des évolutions .....	25
2.2 Evolutions du règlement écrit.....	26
 <b>CHAPITRE 3 – MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE 1AUY DU NOYER FROID. 32</b>	
3.1 Justification des évolutions .....	32
3.2 Evolutions du règlement écrit.....	32
 <b>CHAPITRE 4 – INCIDENCES DE L’EVOLUTION DU P.L.U. ....</b>	<b>34</b>
4.1 Cadrage – enjeux environnementaux.....	34
4.2 Incidences sur l’environnement et la zone Natura 2000.....	37
 <b>CHAPITRE 5 – CONSEQUENCES DE L’EVOLUTION DU P.L.U. ....</b>	<b>38</b>
5.1. Cohérence d’un point de vue règlementaire .....	38
5.2. Pièces du P.L.U. concernées .....	38

# INTRODUCTION

## I. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Manthelan a été approuvé le 28-01-2005. Il a fait l'objet d'une modification n°1 et d'une révision simplifiée n°1 approuvées le 29-02-2008 et de deux modifications simplifiées n°1 et 2 approuvées le 30-06-2016.

Le projet de modification n°2 du P.L.U. (présent dossier) porte sur :

- Modification du règlement écrit de la zone 1AUb et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la Souberdière, avec une réflexion portant sur l'ensemble de cette zone.
- Rectifications ponctuelles du règlement écrit du P.L.U.
- Modification du règlement écrit portant sur la zone 1AUy du Noyer Froid

## II. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

### A. CHOIX DE LA PROCEDURE

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme précise que « **Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31\***, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

*\* Article L153-31 : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque /.../ la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Compte-tenu de l'objet du dossier, la révision ne s'impose pas ; une modification peut donc être effectuée. Etant donnés les objectifs de la modification du P.L.U., la procédure dite de « modification simplifiée » prévue à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme ne peut être utilisée.

Comme détaillé dans la suite du dossier, les évolutions du P.L.U. de Manthelan entrent dans le cadre de cette procédure de **modification**, dans la mesure où il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

### B. MODALITES DE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La modification est régie par les articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les principales étapes de cette procédure sont les suivantes :

#### ■ **Lancement : initiative du Maire**

La procédure de modification est engagée à l'**initiative du maire** qui établit le projet de modification (Code de l'Urbanisme, article L153-37).

## ■ Notification du dossier aux personnes publiques associées

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire **notifie le projet de modification aux personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 (Code de l'urbanisme, article L153-40).

## ■ Enquête publique

Le projet de modification **est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet : 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code (Code de l'urbanisme, article L153-41).

## ■ Prise en compte des avis, puis approbation par le Conseil Municipal

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, **éventuellement modifié** pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est **approuvé par délibération du conseil municipal** (Code de l'urbanisme, article L153-43).

## ■ Mise en application après formalités

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26 (Code de l'urbanisme, article L153-44).

Code de l'urbanisme, articles R153-20 (extrait) : *Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 /.../ 5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.*

Code de l'urbanisme, article R153-21 (extrait) : *Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.*

*/.../ Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.*

*L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.*

Code de l'urbanisme, article L153-24 (extraits) : *Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, [C'est le cas à Manthelan] /.../ il est publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

*Il devient exécutoire à l'issue d'un **délai d'un mois** à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.*

Code de l'urbanisme, article L153-25 (extraits) : *Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé [C'est le cas à Manthelan], l'autorité administrative compétente de l'Etat notifie, dans le **délai d'un mois** prévu à l'article L. 153-24, par lettre motivée à la commune, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan /.../ Le plan local d'urbanisme ne devient exécutoire qu'après l'intervention, la publication et la transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat des modifications demandées.*

### III. ENQUETE PUBLIQUE: TEXTES ET PROCEDURES

#### A. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE EN CAUSE

Cette enquête publique est organisée selon les modalités fixées par :

- Code de l'Urbanisme : articles L153-19 à L153-20 et articles R153-8 à R153-10.
- Code de l'Environnement, chapitre III du titre II du livre Ier : **articles L123-1 à L123-19 et articles R123-1 à R123-27.**

Code de l'Urbanisme, article R 153-8 :

*Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.*

*Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.*

Code de l'environnement, article R 123-8 :

*Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou au III de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;*

*2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*

*4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;*

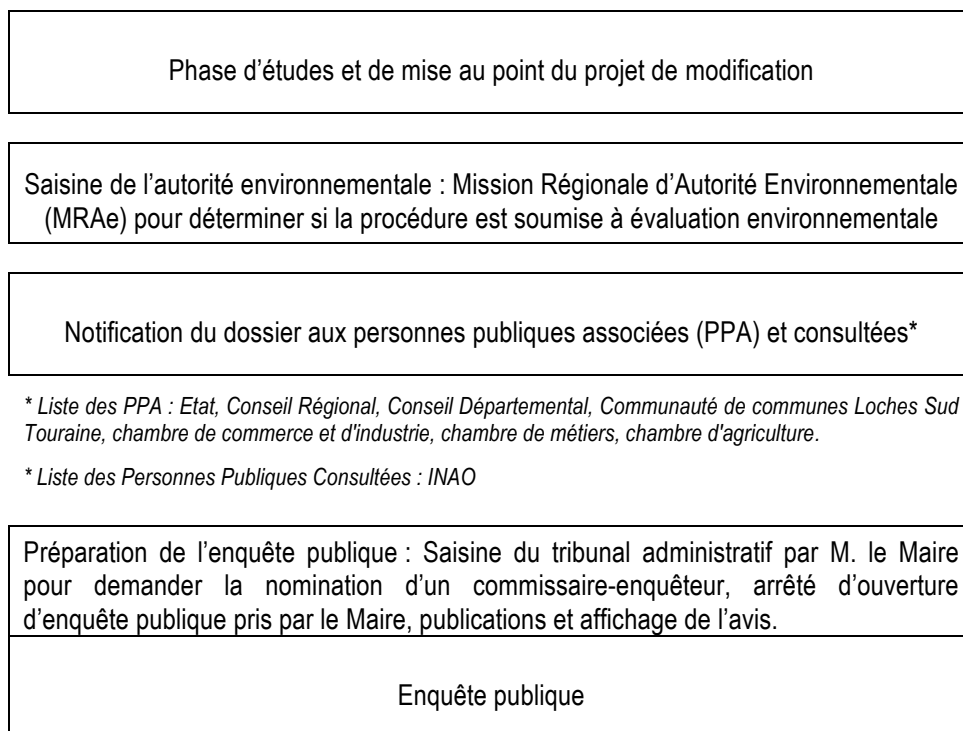
*5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;*

*6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.*

*L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.*

## B. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

L'enquête publique s'insère dans la procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme. Elle a pour objet **d'assurer l'information et la participation du public** ainsi que la **prise en compte des intérêts des tiers** lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont **prises en considération** par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.



A l'expiration du délai d'enquête : le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et est clos par lui.

- Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur communique les observations écrites et orales au Maire, consignées dans un procès-verbal de synthèse.
- Le Maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
- Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet au Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec **son rapport et ses conclusions motivées**.

Analyse des remarques du public, du commissaire-enquêteur et des Personnes Publiques Associées et Consultées par la commune, qui définit les points du dossier à faire évoluer.
---

<b>Approbation</b> la modification du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal
--

- Formalités de publicité et d'information conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

## C. DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

Le projet de modification du P.L.U. soumis à enquête publique **pourra être modifié** afin de prendre en compte les conclusions du commissaire-enquêteur, les souhaits exprimés par le public et par les personnes publiques consultées, dans le respect de l'économie générale du projet.

## D. AUTORITE COMPETENTE POUR APPROUVER LE P.L.U.

Le projet, **éventuellement modifié pour tenir compte des remarques**, sera approuvé par délibération par le **Conseil Municipal de Manthelan**, autorité compétente à ce jour pour prendre la décision d'approbation du projet.

## IV. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : EXAMEN AU CAS PAR CAS

En application de l'articles L.104-2 du Code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés, font l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1.

L'article R104-8 du Code de l'Urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Les modifications de plans locaux d'urbanisme non soumis à évaluation environnementale systématique, comme c'est le cas pour le présent dossier, font l'objet d'une **évaluation environnementale qu'après un examen au cas par cas** (Article R122-17, Code de l'Environnement). L'autorité environnementale décide, au vu des éléments du dossier, de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU.

*Le projet de modification du P.L.U. a donc été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, qui a pris la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale (cf. avis de l'autorité environnementale annexé au dossier d'enquête publique).*

## V. CONTEXTE COMMUNAL

### A. GENERALITES

#### Localisation de la commune

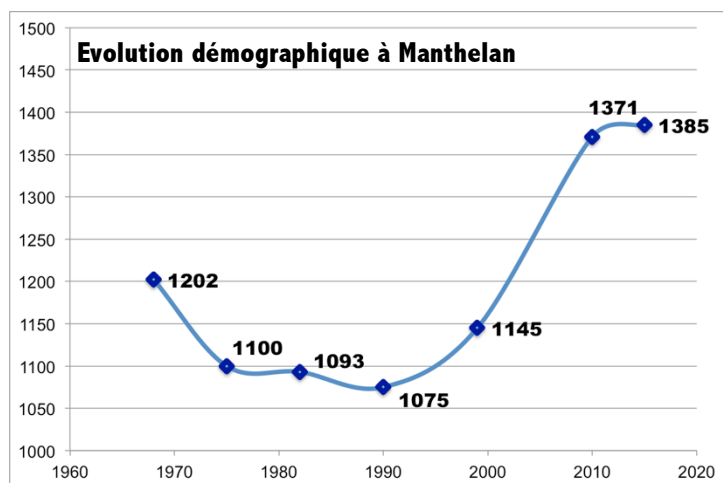


La commune de Manthelan est située en Indre-et-Loire, à 35 km au sud de Tours. La commune compte 1 369 habitants (INSEE, RP 2016) et s'étend sur une superficie de 39,58 ha.

Située au carrefour de routes départementales qui la placent à 15 minutes de Loches et de Sainte-Maure-de-Touraine et 40 minutes de Tours, la commune jouit d'une position géographique favorable vis-à-vis des pôles d'emplois.

Située dans l'arrondissement de Loches, Manthelan appartient à la Communauté de communes Loches Sud Touraine (CCLST), qui regroupe 67 communes et près de 52 000 habitants.

### B. DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIELLE



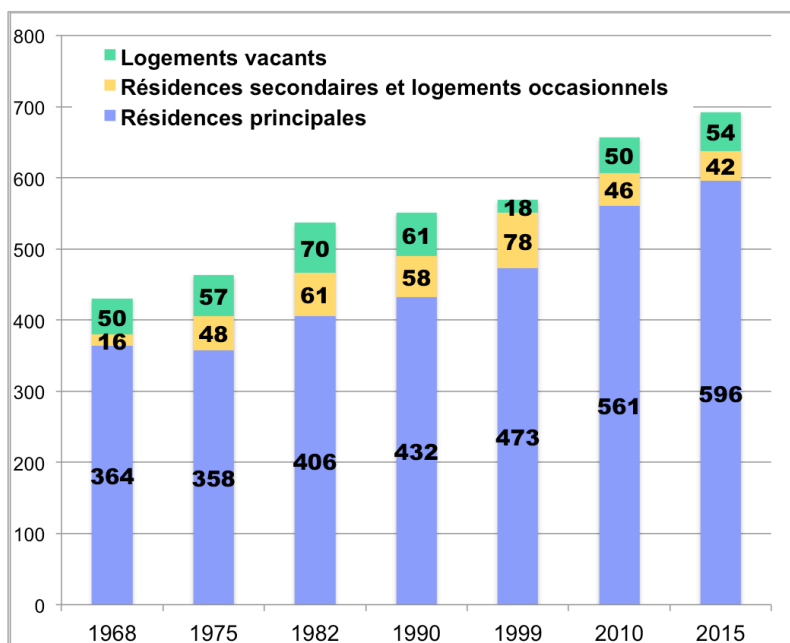
La croissance démographique de la commune se ralentit depuis 2010.

Depuis les années 1990, les hausses de population de la commune étaient principalement alimentées par les flux migratoires (nombre de personnes s'installant dans la commune supérieur au nombre de personnes la quittant). Cependant, sur la dernière période 2010-2015, les flux migratoires ont été nuls.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

Indicateurs démographiques - Manthelan	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1.3	-0.1	-0.2	+0.7	+1.7	+0.2
due au solde naturel en %	+0.1	-0.2	-0.3	-0.4	+0.4	+0.2
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1.3	+0.1	+0.1	+1.1	+1.3	-0.0

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil.

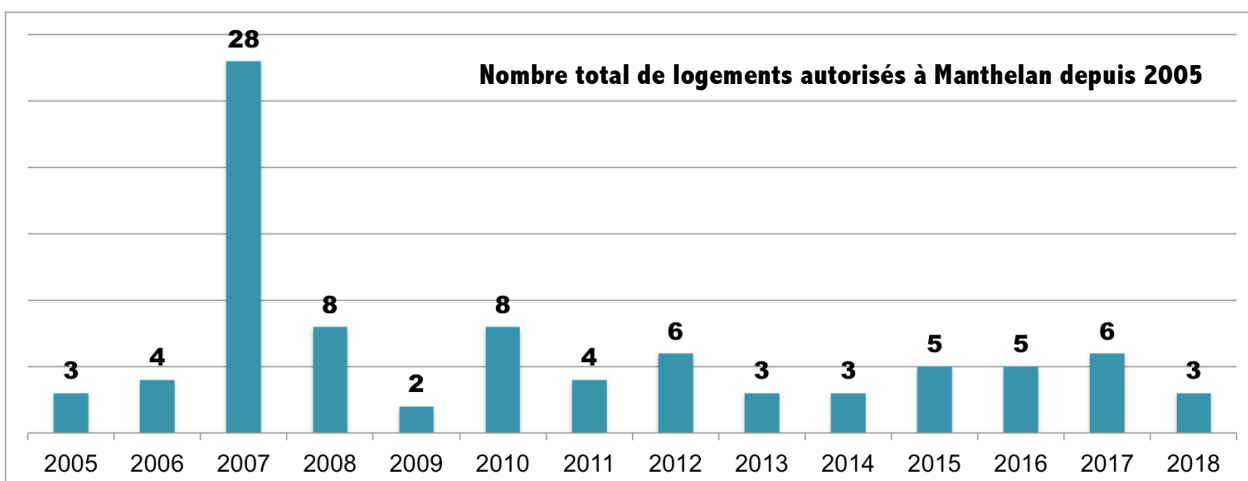


### Evolution du nombre de logements à Manthelan par catégories

De 2010 à 2015, le nombre de logements a progressé de 5 % (+ 35 logements).

La hausse concerne les résidences principales, le nombre des logements vacants et résidences secondaires étant resté stable.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales.



Source : Sit@del2 - Logements autorisés.

Depuis 2005, 88 nouveaux logements ont été autorisés, soit 6,3 logements/an. La réalisation d'une opération d'aménagement en 2007 a permis une hausse importante du nombre de logements. S'en est suivie une hausse du nombre d'habitants (cf. chiffre du recensement INSEE de 2010).

Sur la période récente, en l'absence d'opérations d'ampleur, la moyenne est redescendue à 4,5 logements autorisés/an.

La commune entend bien poursuivre sa croissance démographique et assurer le renouvellement des générations, garants de la pérennité du niveau actuel des services, commerces et équipements du bourg, et du maintien de la qualité du cadre de vie manthelanaise. Dans ce contexte, l'intérêt du développement des secteurs à urbaniser se pose.

# CHAPITRE 1 – MODIFICATIONS DANS LE SECTEUR 1AUB

## 1.1. CONTEXTE ET LOCALISATION DES ZONES 1AUB

Les zones à urbaniser, dites zones AU, correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Au sein de ces zones AU, plusieurs secteurs ont été définis, notamment les « **secteurs 1AUB à vocation dominante d'habitat** », qui peuvent être urbanisés à court terme.

Trois secteurs 1AUB ont été définis dans le PLU en 2005, avec un total de 11,6 ha. Le Deffaix est aujourd'hui urbanisé, tandis que la Souberdière (environ 3,6 ha) et la Grande Pièce (environ 3,8 ha) sont encore disponibles.

### Localisation des secteurs 1AUB



Ces secteurs comprennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les grands principes d'organisation de chaque site.

## 1.2. MODIFICATION DE L'OAP DU SECTEUR 1AUB DE LA SOUBERDIERE

Le rôle des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est de cadrer les opérations futures sur certains secteurs en mettant en avant des principes d'urbanisation et préservation, mais sans figer leur contenu définitif. L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. La **compatibilité** signifie qu'elles doivent être respectées « dans l'esprit » (ce qui laisse aux concepteurs agissant sur la zone une certaine latitude d'action).

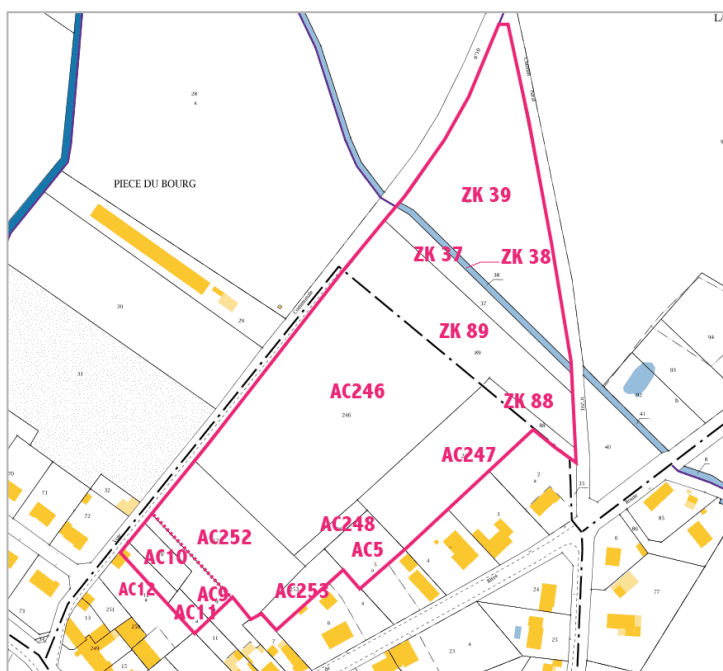
Le **secteur 1Aub de la Souberdière** est l'un des deux secteurs à urbaniser qui pourrait se développer dans les années futures. Un projet de construction de 5 logements sociaux par l'opérateur Val Touraine Habitat est actuellement à l'étude sur une partie du site. Lors de l'étude du projet, il a été mis en évidence plusieurs obstacles liés aux orientations d'aménagement du site, et la **nécessité plus globale de revoir l'ensemble de l'OAP**.

### A. ETAT INITIAL DU SITE

#### ■ Etat parcellaire

Le site concerné par l'OAP comprend les parcelles suivantes :

Parcelles	Surface parcelle m2	Surface incluse dans le site
ZK 39	7516	7516
ZK 38 (hydr.)	466	466
ZK 37	1347	1347
ZK 88	392	392
ZK 89	4661	4661
AC 246	12347	12347
AC 247	3652	3652
AC 248 p	392	392
AC 5	2018	990
AC 253	758	758
AC 252	3409	3409
<b>Total 1AUh</b>	<b>36958</b>	<b>35930</b>
AC 9 p	1394	670
AC 10	545	545
AC 11 p	841	245
AC 12 p	1679	340
<b>Total UB</b>	<b>4459</b>	<b>1800</b>
<b>Total contour OAP actuelle</b>	<b>41417</b>	<b>37730</b>



## ■ Etat initial de l'environnement

Milieux physiques. La partie de la commune dans laquelle le site se situe appartient à la **formation géologique** des Marnes et calcaires lacustres de Touraine et du Poitou (Eocène à Oligocène inférieur, e7-g1CT). La **topographie**, à environ 104 m NGF, y est assez plane.

Milieux naturels. Le chapitre 4 du présent dossier présente les enjeux environnementaux à l'échelle dans la commune dans son ensemble.

Le site de la Souberdière ne comporte **aucun milieu naturel sensible répertorié**. Le site naturel remarquable le plus proche se situe à environ 1,5 km au nord du site (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 Vallée de l'Echandon, Id 240031562).

Le **réseau hydrographique** le plus proche du site est l'Echandon, l'un des petits cours d'eau de la commune qui prend sa source à Manthelan. Un fossé d'assainissement traverse le site en partie nord, et rejoint l'Echandon à 230 m du site environ, au niveau de la station d'épuration. Il présente un débit faible et s'accompagne, sur la partie nord du tronçon du site, d'une ripisylve basse et assez irrégulière.

Le site ne comporte **pas de zone humide** répertoriée dans « l'inventaire des zones humides du département d'Indre-et-Loire » ; la plus proche est à environ 1 km à l'est du site.

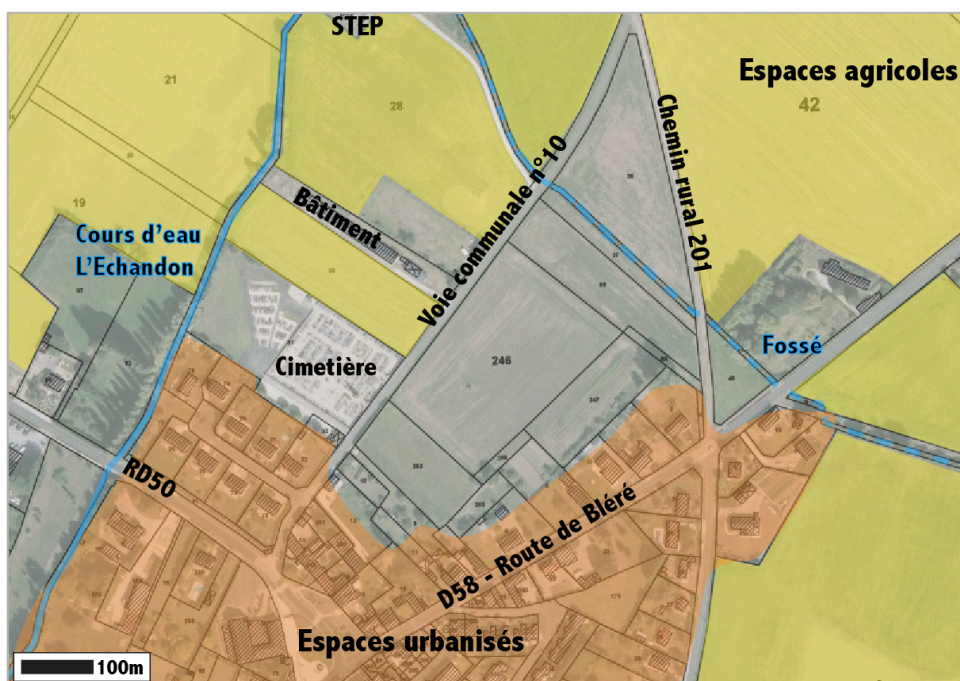
Par ailleurs, aucune des « trames vertes et bleues » identifiées sur la commune n'intercepte le site.

Risques. Le site est particulièrement sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans la mesure où l'aléa y est fort, comme sur toute la partie nord de la commune. Le site est potentiellement sensible aux remontées de nappes (source : <http://www.georisques.gouv.fr/>).

## ■ Occupation des sols et contexte paysager du site

Le site est situé à l'interface entre espaces urbanisés et espaces agricoles. Il est composé de parcelles agricoles (non déclarées à la PAC), de fonds de jardins privatifs et d'un fossé.

**Carte de l'occupation du sol autour du site**



## Aperçu photographique du site



Vue 1 – depuis l'entrée du chemin rural 201



Vue 2 – depuis le chemin rural 201



Vue 3 – depuis la pointe nord



Vue 4 – vue sur la partie centrale



Vue 5 – sur la parcelle AC252



Vue 6 – sur la voie communale, face au site



Vue 7 – sur la voie communale, depuis le centre-bourg



Vue 8 – depuis la place de la Mairie

Clichés photographiques réalisés en mars 2019

### ■ Environnement urbain et fonctionnel

Deux voies longent le site :

- **La voie communale n°10**, dite route de Saint-Bauld, à l'ouest du site. On y accède depuis la RD50 (Route de Tours), au niveau de la place de la mairie (cf. vue 8). Elle dessert plusieurs hameaux de la commune (La Roche, Grand Champ, ...) et se prolonge jusqu'à la commune de Saint-Bauld.
- **Le chemin rural 201**, non carrossable, qui longe la partie nord-est du site sur environ 300 mètres (cf. vues 1 et 2). On y accède depuis la RD 58 (Route de Bléré), il rejoint la voie communale n°10 au nord du site.

La RD50 et la place de la Mairie se trouvent à une centaine de mètres de l'angle sud-ouest du site. Le secteur de la Souberdière bénéficie donc d'une bonne localisation par rapport aux équipements et services du centre-bourg. A noter que le cimetière se trouve face au site, avec un parking situé au sud de ce dernier.

### Réseaux

Le **réseau d'eau potable**, présent sur la route de Bléré, longe le site au niveau de la voie communale n°10, puis rejoint au nord divers hameaux de la commune.

Le **réseau d'assainissement des eaux usées** dessert les constructions existantes de la voie communale n°10 (lotissement récent à gauche et maison à l'alignement à droite). Une **extension** devra être réalisée pour poursuivre la desserte de long de cette rue. Côté est du site, le réseau d'eaux usées parcourt la route de Bléré, se prolonge au début du chemin rural 201 sur environ 80 mètres puis suit le tracé du fossé d'assainissement qui traverse le site pour rejoindre la station d'épuration.

Le **réseau d'assainissement des eaux pluviales** est limité. Il en existe un au niveau de la route de Bléré. Des dispositifs alternatifs devront être mis en place.

### SUP

Le territoire communal n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique (SUP).

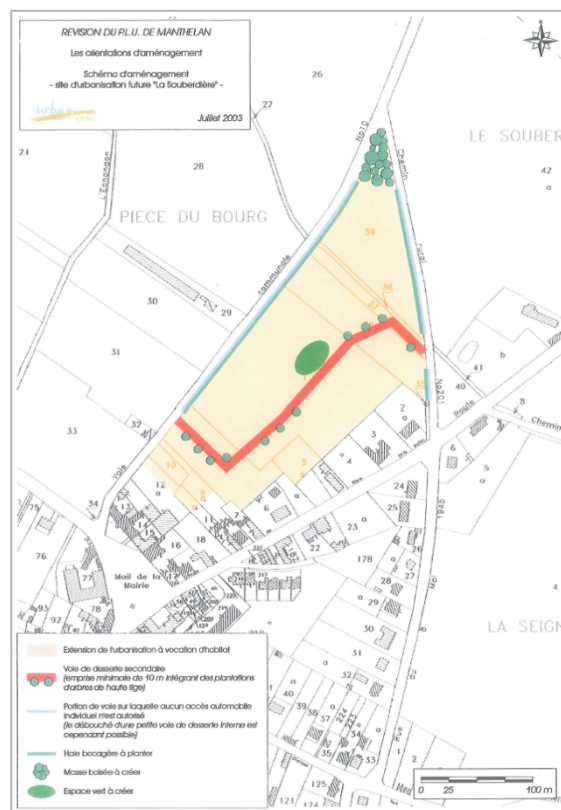
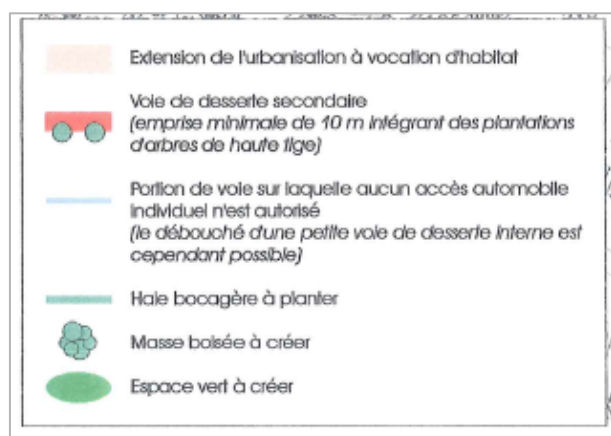
## B. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

### ■ OAP actuelle

L'OAP du secteur de la Souberdière comprend les dispositions écrites et graphiques suivantes.

A noter que le contour de cette OAP ne coïncide pas exactement avec le contour de la zone 1Aub ; l'OAP porte également sur des parcelles situées en zone UB.

#### Orientation d'aménagement et de programmation actuelle du secteur de la Souberdière :



### 2.2 Site à vocation d'habitat « la Souberdière »

L'urbanisation de ce site en frange du bourg doit à la fois se raccrocher à l'urbanisation existante et marquer la transition avec l'espace agricole.

La desserte du site doit s'effectuer par le biais d'une voie d'une emprise minimale de 8 mètres débouchant sur la voie communale n° 10 de Manthelan au Moulin du Pré ainsi que sur le chemin rural n° 201 qui doit être aménagé en conséquence jusqu'à la route de Bléré (RD 58).

Des voies de gabarit inférieur, débouchant ou non sur la voie communale, innervent l'ensemble de la zone ; lorsque la voie s'achève par une raquette de retournement, un chemin assure la continuité piétonne jusqu'à la voie communale.

Au droit du site, la voie communale n° 10 doit conserver son caractère rural actuel en provenance de la campagne jusqu'au débouché de la voie de desserte principale. Pour se faire, les accès individuels y sont interdits, la desserte des parcelles étant prévue depuis l'intérieur du site.

Une trame végétale de type haie bocagère doit être plantée au long de la voie dissimulant la diversité des clôtures. Ces principes s'appliquent également au long du chemin rural n° 201.

Un espace vert de détente d'une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup> doit être aménagé à l'intérieur du site (la localisation figurant sur le schéma ci-contre n'a qu'un caractère indicatif).

## ■ Objectifs de la nouvelle OAP

L'OAP actuelle comporte des **obstacles importants aux possibilités d'urbanisation du site**, et ne correspond plus aux modes d'urbanisation actuels (gabarit des voies, interdiction de certains accès, ...).

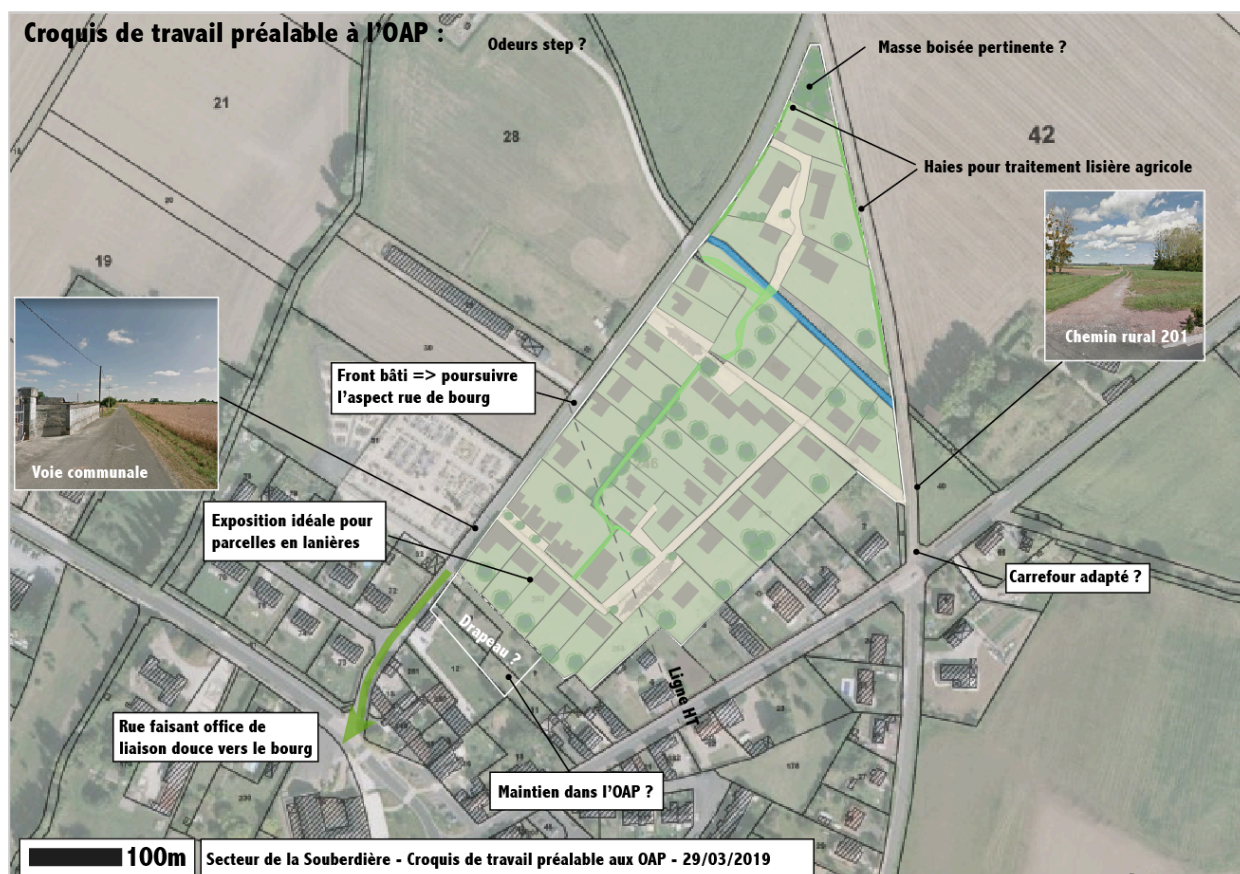
La nouvelle OAP doit permettre de répondre aux enjeux et objectifs suivants :

- **Ne pas imposer une opération d'aménagement d'ensemble** portant sur la totalité du site,
  - Une opération unique sur 3,7 ha paraît disproportionnée et peu réaliste vu le nombre important de parcelles dans le site.
- Permettre une urbanisation du site **échelonnée dans le temps**, et possible sous forme de plusieurs tranches distinctes, cohérentes indépendamment.
  - L'urbanisation du site doit pouvoir se réaliser progressivement, sur plusieurs années, pour limiter les impacts sur les équipements publics liés à des à-coups de construction trop importants.
- Permettre **l'urbanisation des parcelles indépendamment**, sous réserve du respect d'un schéma global cohérent sur l'ensemble du site.
  - Il s'agit de prendre en compte l'urbanisation du site parcelle par parcelle, au gré des souhaits de vendre et construire des propriétaires, ainsi que la rétention foncière possible pour certaines d'entre elles.
- Prôner un **paysage urbain de qualité** et unitaire, malgré les différences de constructeurs et les aménagements distincts sur le site, par exemple à travers les typologies de clôtures et les espaces publics.

L'application des OAP étant problématique en cas d'urbanisation « lot par lot », définir un seuil minimal de nombre de logements reste indispensable. Il a été décidé d'imposer au moins 5 logements par opération, ce qui permet de réaliser de petites opérations.

## ■ Réflexion préalable à l'OAP

Un croquis d'aménagement a été réalisé pour s'assurer de la faisabilité de l'OAP et venir alimenter la réflexion d'une manière concrète. Il est présenté à titre purement indicatif et ne fait pas partie du document opposable de l'OAP.



Cet exemple présente les avantages suivants :

- Possibilité de débiter l'urbanisation au plus près du bourg avec la création d'une voie mutualisée entre la parcelle AC252 (privée) et la parcelle AC246 (appartenant à VTH), avec d'une part des logements privatifs au sud de la voie, d'autre part l'opération VTH au nord, mutualisant également le stationnement et retournement des véhicules.
- Possibilité, dans un second temps, de permettre l'urbanisation à partir de la route de Bléré, avec également une mixité de parcelles privées et détenues par VTH.
- Permettre la constructibilité de la pointe nord indépendamment du reste du site.

## C. EVOLUTION DE L'OAP

### ■ Périmètre de l'OAP

Le contour de l'OAP sera revu afin de correspondre au contour de la zone 1AUb.

### ■ Formulation de la nouvelle OAP

#### Orientations écrites

L'aménagement sera guidé par les principes suivants :

#### Accueil et densité.

- Capacité totale d'accueil de l'ordre d'une quarantaine de logements, soit une densité moyenne de l'ordre de **12 logements/ha**.
- **Densité différenciée** dans le site : moins importante dans le triangle nord et plus intense au sud du site :
  - o Densité de l'ordre de 7 logements/ha pour la « phase 3 ».
  - o Densité moyenne de 14 logements/ha pour les phases 1, 2A, 2B et 2C.
- Découpage parcellaire engendrant une **mixité des formes et tailles de parcelles** pour répondre aux différents besoins de la population (petits terrains, grands terrains, logements sociaux, accession à la propriété, etc).
- Toute opération portera sur un ensemble comprenant au **minimum 5 logements**, sauf pour l'opération permettant l'achèvement de l'urbanisation du secteur pour laquelle il n'est pas fixé de seuil minimal de logements.

#### Phasage.

L'opération pourra être réalisée soit au travers d'une opération d'ensemble intégrant la totalité du périmètre, soit par phases selon les modalités ci-après. Plusieurs phases peuvent être groupées.

- Phase 1 : Réalisation du secteur Sud-Ouest en liaison avec le bourg.
- Phase 2 : Les sous-phases 2A, 2B et 2C ne pourront pas être réalisées avant la phase 1. Par contre, l'ordre de réalisation des sous-phases n'est pas déterminé.
- Phase 3 : Réalisation du secteur Nord (triangle entre le fossé existant, la voie communale et le chemin rural). Cette phase est indépendante des phases précédentes et pourra être réalisée dès que les réseaux (adduction en eau potable, électricité, télécommunications et assainissement collectif des eaux usées) desserviront cette partie du site.

Les limites des phases proposées sur l'orientation graphique ci-dessous sont indicatives. Selon le plan masse définitif du projet, ces limites pourront varier en conservant l'esprit de l'OAP (cf. croquis intégré à titre d'exemple).

#### Accès et desserte.

- Dans la partie nord du site (pointe en triangle) :
  - o accès unique commun depuis la voie communale n°10 (Route de Saint-Bauld)
  - o interdiction des accès individuels sur la voie communale et le chemin rural.

- caractère rural et perméable du chemin rural 201 à conserver
- Dans la partie sud du site (sud du cours d'eau) :
  - au moins une liaison entre la voie communale n°10 (Route de Saint-Bauld) et le chemin rural 201.
  - dans l'attente du bouclage complet de la zone, plateformes de retournement et impasses autorisées.
- Entre les deux parties :
  - liaison douce permettant le franchissement du cours d'eau.

### **Implantations et forme urbaine.**

- Dans la partie nord du site, privilégier des **maisons regroupées en hameau** autour d'un espace collectif, ce qui implique :
  - Des alignements marqués par au moins un élément bâti (construction principale, annexe, ...) prolongé par un mur ou muret de clôture.
  - Un espace central commun servant à la fois pour le retournement des véhicules publics, pour le stationnement, voire davantage mutualisé (boîtes aux lettres, emplacement poubelles commun, etc).
  - Un caractère rural de la placette centrale à promouvoir, par exemple par une réflexion paysagère soignée et un revêtement perméable.
- Dans la partie sud du site
  - Rechercher à créer des **espaces publics variés** (éviter les voies larges trop rectilignes, rythmer les espaces par des décrochés, etc).
  - Sur les ilots bien exposés (accès nord/jardin sud), favoriser la création de parcelles de forme allongée permettant l'implantation des constructions d'une manière dense.
  - **Le long de la voie communale n°10**, prévoir un traitement de qualité du front bâti :
    - Par exemple, busage du fossé et création d'un front bâti au droit du terrain.
    - Conserver une rue étroite propice à une vitesse peu élevée et aux déplacements piétons vers le centre-bourg.

### **Clôtures et traitement des alignements.**

- **Le long de la voie communale n°10**, sur la partie urbaine de la voie (partie sud du site), privilégier une typologie de front bâti :
  - Des éléments bâtis implantés à l'alignement de la voie publique (retour de construction, annexe...) et/ou des murs et murets (>60cm) bordant la rue, créant une **unité visuelle**.
  - Portails s'intégrant à la clôture et homogènes par leur forme et teinte.
  - Grilles surmontant les murets en harmonie avec le portail.
- **Pour les limites donnant sur les voies douces**, privilégier les clôtures végétales :
  - Une haie d'essences champêtre formant la limite pouvant être doublée d'un grillage discret.
- **Le long des autres voies**, mettre en place des clôtures permettant d'assurer une certaine cohérence d'ensemble et des **continuités visuelles** le long des voies ouvertes à la circulation.

### **Traitement paysager.**

- Planter une haie bocagère sur les pourtours du site (sauf accès) sur la pointe nord du site (cf. schéma)
- Prévoir des espaces verts de qualité dans l'ensemble du site.

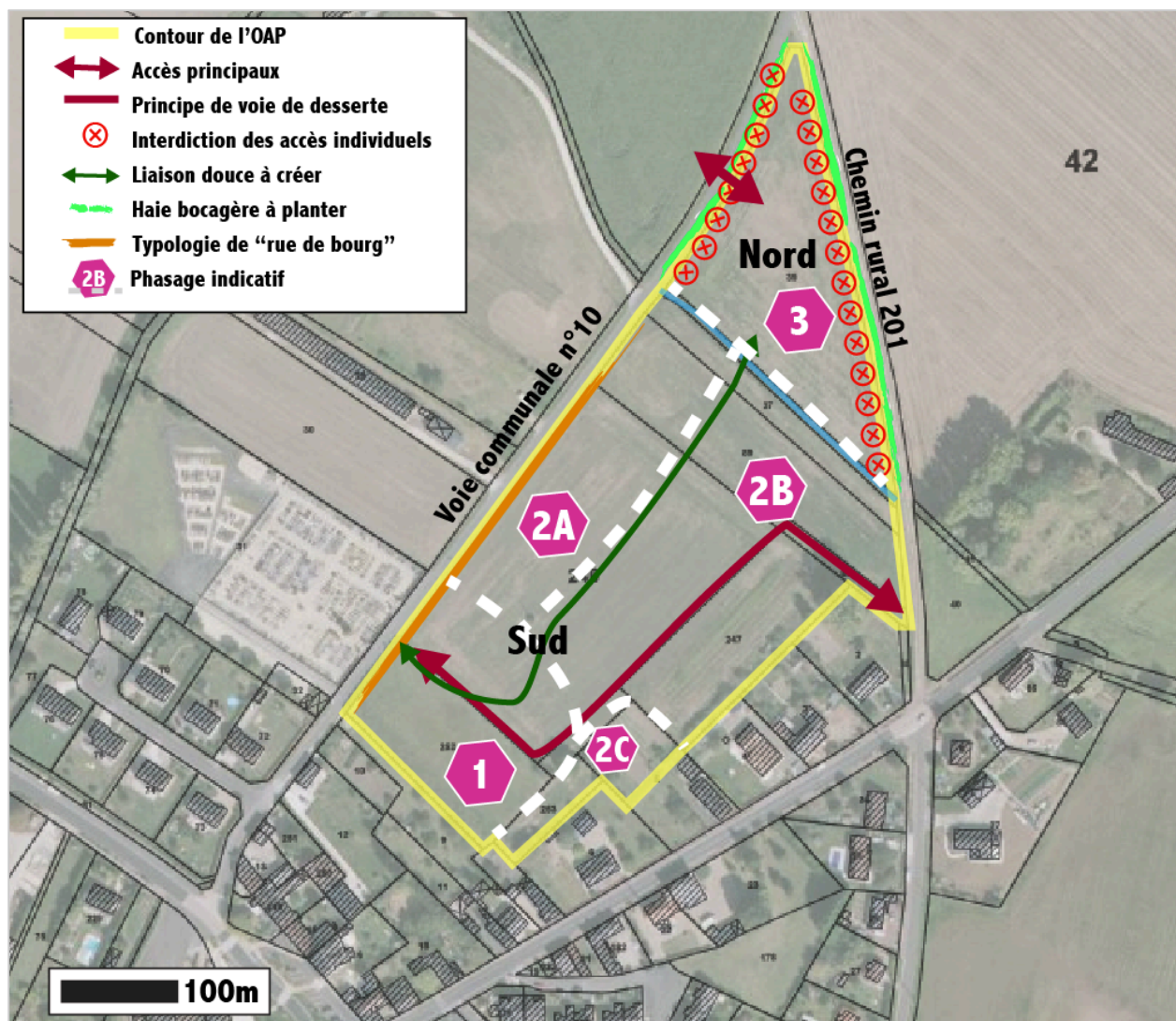
### **Rétention des eaux pluviales.**

- Mettre en place des espaces publics perméables dans le site, permettant notamment une fonction de rétention des eaux pluviales et permettant de limiter l'imperméabilisation des sols : noues paysagées, zones de stationnement perméables, voiries perméables, etc.
- Conserver le chemin rural en structure non imperméabilisée.
- Permettre la récupération des eaux pluviales à la parcelle pour certaines parcelles n'ayant pas d'accès au réseau commun de noues ou rétention des eaux de pluie.

### Stationnement

- Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces communs ouverts à la circulation publique.
- Ces places de stationnement pourront prendre place sur des espaces non imperméabilisés.

### Orientations graphiques



21

28

19

42

Nord

3

2B

Sud

1

20

Voie communale

Front bâti => poursuivre l'aspect rue de bourg

Exposition idéale pour parcelles en lanières

Rue faisant office de liaison douce vers le bourg

Haies pour traitement litière agricole

Chemin rural 201

Carrefour à étudier

100m

Secteur de la Souberdière - Croquis de travail préalable aux OAP

EXEMPLE INDICATIF

## 1.3 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES 1AUB

### ■ Objectif général des évolutions souhaitées

La commune souhaite maintenir sa dynamique démographique, notamment pour rester vivante et continuer à assurer le fonctionnement de ses commerces, services et équipements publics (classes d'école, etc).

Or les disponibilités foncières dans le tissu bâti tendent à se raréfier ou se libèrent au compte-goutte. Pour assurer le renouvellement de sa population, elle a besoin de s'appuyer, au cours de ces prochaines années, sur les secteurs 1Aub pour accueillir de nouveaux habitants ; d'autant plus que ces secteurs jouissent d'une localisation centrale et attractive (2 minutes à pied de la mairie, 10 minutes de l'école et des commerces....) et sont particulièrement adaptés pour accueillir des constructions. Il s'agit en priorité d'adapter le **règlement du secteur 1Aub de la Souberdière** afin d'adapter les dispositions réglementaires à l'évolution de l'OAP présentée dans la partie précédente.

### ■ Evolution du règlement écrit - Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU

Le règlement écrit évoluera sur les points cités ci-dessous après les paragraphes de justifications. Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions à ajouter sont surlignées dans les extraits ci-dessous, les prescriptions à retirer sont rayées. Le règlement complet de la zone 1Aub est intégré au dossier de modification du P.L.U.

### Caractère de la zone 1AU et Article 1AU2

#### *Justifications*

Le caractère de la zone stipule que l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase). Or la commune souhaiterait que l'urbanisation du secteur 1Aub de la Souberdière puisse avoir lieu sans nécessairement une opération d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur. En effet, le secteur comporte de nombreuses parcelles, et il peut exister une rétention foncière pour certaines d'entre elles (notamment des fonds de terrains de constructions existantes dont les habitants ne souhaitent pas forcément se séparer). Ainsi, l'obligation d'aménagement d'ensemble doit être levée, tout en garantissant le respect du schéma global des OAP lors des opérations successives.

L'article 2 du règlement impose un minimum de 10 logements par opération. La commune souhaite favoriser de petites opérations, ainsi que des tailles et modes d'urbanisation variés. Ainsi, elle souhaite abaisser ce seuil minimal.

#### *Extraits du règlement écrit après modification :*

##### ***Caractère de la zone 1AU***

[...]

##### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Dans le secteur 1Aub de la Souberdière, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone tel que précisé dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Dans les autres secteurs, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

## **ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1AU2-2 Sont admis dans la zone 1AUb Sont admis dans le secteur 1AUb de la Souberdière**

Sous réserve

- ☐ de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
- ☐ ~~d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,~~
- ☐ d'être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du P.L.U.) et sous réserve :
  - que les installations ou constructions ne compromettent ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
  - que les voies et réseaux soient étudiés, dimensionnés et prévus en attente en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- ☐ ~~que l'opération projetée intéresse~~ toute opération porte sur un ensemble comprenant au minimum ~~10 logements~~ 5 logements, sauf pour l'opération permettant l'achèvement de la zone pour laquelle il n'est pas fixé de seuil d'opération,
- ☐ d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
- ☐ de prévoir des traitements paysagers en périphérie des zones et dans les emprises et espaces « publics » (espaces de détente, voirie, cheminements,...), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),
- ☐ de comporter des liaisons routières et piétonnes avec les quartiers voisins existants comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),

**les occupations et utilisations du sol suivantes :**

[...]

### **1AU2-3 Sont admis dans les autres secteurs de la zone 1AUb (le Deffaix, la Grande Pièce)**

[dispositions inchangées]

## **Accès et voirie**

### *Justifications*

Une référence à un article du code de l'urbanisme obsolète, qui relève d'ailleurs des dispositions générales, doit être retirée (article R111-4).

L'article 3 impose des **plateformes de retournement** au bout des voies en impasse. Or, ce dispositif peut être source de consommation d'espace importante. Il paraît nécessaire d'autoriser des exceptions pour certaines voies de faible gabarit, sous certaines réserves garantissant la sécurité et salubrités publiques, ce qui permet d'ailleurs de rythmer le tissu urbain.

La **largeur des voies** imposées à 10 mètres produit une consommation d'espace importante et un « effet boulevard » rectiligne que la commune ne souhaite pas. La largeur doit donc être réduite. Compte tenu des évolutions de l'OAP (cf. chapitre précédent), les normes relatives aux accès doivent être retirés.

Par ailleurs, les dispositions concernant les plantations d'arbres de haute tige n'ont pas leur place au sein de cet article 3 et elles ne sont pas pertinentes à imposer partout.

Extraits du règlement écrit après modification :

### **ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**

[...]

#### **1AU3-1 Dans le secteur 1AUb**

~~Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.~~

#### **En outre, dans l'ensemble de la zone 1AUb :**

*Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. [=> Disposition déplacée dans chaque secteur]*

Les principes de liaisons piétonnes et cyclos à créer qui figurent aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectées.

#### **En outre, pour le site de la Souberdière :**

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, sauf si la longueur totale de la voie n'excède pas 90 mètres et qu'il est prévu point de collecte des déchets mutualisé accessible au début de l'impasse.

Les principes d'interdiction de voies et accès ~~de création d'accès automobile individuel sur la VC n°10 (rue du Cimetière) et le CR n°201~~ figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés.

Une voie nouvelle, de type secondaire, doit être créée entre la VC n°10 (rue du Cimetière) et le CR n°201, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3). Cette voie doit avoir une emprise ~~minimale de 10 mètres~~ permettant de bonnes conditions d'accessibilité pour les véhicules de services publics. ~~intégrant des plantations d'arbres de haute tige.~~

#### **En outre, pour le site de la Grande Pièce :**

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

[...]

#### **En outre, pour le site du Deffaix :**

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

[...]

### **Réseaux**

*Justifications.* Il est nécessaire de clarifier les possibilités en matière d'assainissement des eaux pluviales qui sont actuellement floues.

Extraits du règlement écrit après modification :

### **ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

[...]

#### **2 - Assainissement :**

### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe au droit de la construction.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales (réseau enterré, noue,...), les eaux pluviales doivent être recueillies à la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

[...]

## **Implantations**

*Justifications.* Dans la zone 1AUb, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques. Or cette règle engendre une urbanisation standardisée : les pétitionnaires souhaitent rarement implanter leur construction en limite, afin de se garder au moins une distance pour stationner leur véhicule devant chez eux. Il s'ensuit un retrait quasi-systématique à 5 mètres, alors que le garage aurait pu être en retrait de 5 mètres mais la maison en décroché à 2 ou 3 mètres à l'image des maisons de ville. Cette règle doit donc évoluer et être rendue plus souple pour favoriser une diversité des formes urbaines.

Le long de la voie communale n°10, il est nécessaire de renforcer les dispositions permettant d'inciter la formation d'un front bâti et une certaine homogénéité d'implantation des constructions.

*Extraits du règlement écrit après modification :*

### **ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1AU6-1 Dans la zone 1AUb**

Sous réserve de respecter les dispositions figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- ☐ - soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- ☐ - soit avec un retrait minimum de ~~5 mètres~~ 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

**En outre, pour la partie « Sud » (cf. Pièce n°3 OAP) du site de la Souberdière,** toute construction doit avoir au moins une partie implantée dans une bande de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie communale n°10.

[...]

## **Aspect extérieur**

*Justifications.* Les dispositions sur les clôtures doivent être précisées afin de garantir une urbanisation cohérente et de qualité dans la zone, dans la mesure où les constructions vont pouvoir être édifiées sous forme de plus petites opérations.

*Extraits du règlement écrit après modification :*

### **ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

#### **1AU11-1 Dans la zone 1AUb**

[...]

#### **6. Clôtures.**

Pour ~~les permis groupés~~ et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Les clôtures situées en limite de voie publique devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux, couleurs) et une bonne intégration à l'environnement immédiat.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

Si une clôture est réalisée sur une limite séparative correspondant à une limite avec la zone A ou avec la zone N, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois doublé d'une haie bocagère ; les haies de conifères (ex. thuyas) sont proscrites.

## **Stationnement**

*Justifications.* Le règlement impose un nombre de places visiteurs dont l'application stricte peut s'avérer complexe, surtout en cas d'urbanisation par le biais de petites opérations dont certaines prendront place au niveau de voies déjà existantes. Il paraît plus pertinent de le prendre en compte d'une manière souple. L'OAP du site de la Souberdière comporte dorénavant des dispositions à ce sujet.

*Extraits du règlement écrit après modification :*

### **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Les normes minimales suivantes doivent être respectées :

[...]

***En outre, hormis pour le secteur 1AUb de la Souberdière, pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».***

## CHAPITRE 2 – RECTIFICATIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT ECRIT

### 2.1 JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS

#### ■ Objectif général des évolutions souhaitées

Le P.L.U. de Manthelan a été approuvé en 2005, il y a 14 ans. Certaines règles apparaissent aujourd'hui inadaptées et nécessitent quelques évolutions mineures.

Par ailleurs, le Code de l'Urbanisme a été recodifié fin 2015 : la numérotation des articles du Code de l'urbanisme a été modifiée, certains articles ont été abrogés, d'autres reformulés, etc. Certaines références citées dans le règlement écrit du PLU ne sont donc plus d'actualité.

#### ■ Articles du règlement du P.L.U. de Manthelan nécessitant des évolutions

##### Dispositions générales :

Les références au Code de l'Urbanisme obsolètes doivent être retirées ; par ailleurs, il n'est pas utile de citer l'ensemble des articles s'appliquant.

##### Articles UA2 et UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est nécessaire de retirer la disposition autorisant « les lotissements » puisqu'elle est inutile (on ne peut pas interdire ou autoriser une procédure).

Par ailleurs, les **références obsolètes au code de l'urbanisme** doivent être retirées dans toutes les zones.

##### Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Une erreur de rédaction s'est glissée dans la liste des dispositions applicables à chaque secteur. Un des paragraphes s'intitule « *ne sont admis, dans le secteur Np et dans le reste de la zone N, que :* » et le suivant « *sont en outre admises, dans le reste de la zone N, que* ». Il semble que ce dernier paragraphe devrait être intitulé « *sont de plus admis, dans le reste de la zone N* » sans l'adverbe restrictif « *que* ».

##### Articles 3 : Accès et voirie

Comme évoqué pour le secteur 1AUb de la Souberdière (cf. chapitre précédent), les **petites impasses** pourraient être autorisées sans nécessairement imposer de plateforme de retournement, sous réserve de bonnes conditions d'accessibilité, dans les zones UA et UB dans lesquelles elles sont réglementées.

Par ailleurs, les **références obsolètes au code de l'urbanisme** (« R111-4 ») doivent être retirées en UA, UB, UH, UY, 1AU, A et N. En l'absence de dispositions spécifiques établies, certains secteurs se retrouvent ainsi non réglementés.

##### Articles 4 : Desserte par les réseaux

Dans les zones UA, UB, UH, UY, 1AU, A et N, les dispositions concernant les eaux de pluie ne sont pas claires et ne permettent pas d'imposer la rétention des eaux à la parcelle ; en l'absence de réseau, il est question de libre écoulement des eaux et de limitation des débits alors le **traitement des eaux pluviales à la parcelle** devrait être la norme.

## **Article UB 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Comme pour le secteur 1AUb (cf. paragraphe précédent), il paraît pertinent d'autoriser, en cas de retrait, l'implantation des constructions à partir de 2 mètres des voies publiques et non pas 5 mètres.

## **Articles 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale admise des constructions se réfère actuellement au faitage ou à l'égout de toit. Or cela est inadapté dans le **cas de toitures terrasses**, pour lesquelles il convient de mesurer la hauteur à l'acrotère. Cette précision doit être apportée dans les zones UA, UB, UH, 1AU, A et N. NB : En UY et 1AUy, la notion d'acrotère était prévue, étant donnée leur vocation principale de bâtiments d'activités.

## **Articles 11 : Aspect extérieur des constructions**

En zones UA, UH, A et N, de **nouvelles exceptions** pourraient être ajoutées concernant la disposition relative à la **proportion plus haute que large des ouvertures** : exception pour les ouvertures en façade situées du côté de la construction ne donnant pas sur la voie publique et pour les ouvertures de pièces de séjour (baies vitrées).

## **Articles 12 : Stationnement**

Les **références obsolètes au code de l'urbanisme** (« participation telle que définie aux articles L. 421 paragraphes 3, 4 et 5, et R.332.17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme ») doivent être retirées en UA dans laquelle elles figurent, cette « participation en cas de non-réalisation d'aires de stationnement » ayant été supprimée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

## **2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT**

Le règlement écrit évoluera sur les points cités ci-dessous. Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions à ajouter sont **surlignées** dans les extraits ci-dessous, les prescriptions à retirer sont **rayées**. Le règlement complet est intégré au dossier de modification du P.L.U.

### **■ Titre 1 – Dispositions générales**

#### **ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (~~R. 111-2, R.111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21~~) ~~—cf. infra,~~ du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Minier, du Code Général des Impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire Départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code Voirie Routière, Code Fluvial), à l'environnement.

~~ARTICLE R. 111-2. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par [...]~~

~~ARTICLE R. 111-3-2. Le permis [...]~~

~~ARTICLE R. 111-4. Le permis [...]~~

~~ARTICLE R. 111-14-2. Le permis [...]~~

~~ARTICLE R. 111-15. Le permis [...]~~

~~ARTICLE R. 111-21. Le permis [...]~~

## ARTICLE 5 EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan (~~article R. 123-32 du Code de l'Urbanisme~~).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au plan local d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier ~~des dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.~~ d'un droit de délaissement.

~~ARTICLE L. 123-9 du Code de l'Urbanisme — Le propriétaire d'un terrain [...]~~

~~ARTICLES R. 123-32 du Code de l'Urbanisme — Sous réserve [...]~~

## ARTICLE 5 6 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article ~~L. 111-3 du Code de l'Urbanisme~~ s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. » l'article L111-15 s'applique : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

## ARTICLE 6 7 ESPACES BOISES CLASSES

[...]

~~ARTICLE L. 130-1 du Code de l'Urbanisme — Les plans locaux d'urbanisme peuvent [...]~~

~~ARTICLE L. 130-2 du Code de l'Urbanisme — Pour [...]~~

~~ARTICLE L. 130-3 du Code de l'Urbanisme — Lorsqu'ils [...]~~

~~ARTICLE L. 130-5 du Code de l'Urbanisme — Les [...]~~

- Titres suivants 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines (titre 2), aux zones à urbaniser (titre 3), à la zone agricole (titre 4), à la zone naturelle (titre 5).

## ARTICLE UA UB UE UH UY 1AU 2AU A N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### I. Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration ~~conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ~~prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~

## ARTICLE UA 2 et UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

## **II. Expression de la règle :**

[...]

☐ **ne sont admises que :**

- [...]

~~Les lotissements.~~

[...]

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

[...]

**ne sont admis, dans le secteur Np et dans le reste de la zone N, que :**

[...]

**sont en outre admises de plus admis, dans le reste de la zone N, que :**

[...]

## **ARTICLE UA, UB, UE, UH, UY, 1AU, A et N 3 - ACCES ET VOIRIE**

~~Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.~~

[...]

### **ARTICLE UA et UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

[...]

**En outre**, les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, **sauf si la longueur totale de la voie n'excède pas 50 mètres et qu'il est prévu point de collecte des déchets mutualisé accessible au début de l'impasse.**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur d'emprise adaptée au trafic qu'elles supportent sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **ARTICLE UA, UB, UE, UH, UY, 1AU, A et N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

[...]

*Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales **s'il existe au droit de la construction.**

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales (réseau enterré, noue,...), les eaux pluviales **doivent être recueillies à la parcelle.** Les aménagements nécessaires **au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété**, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

[...]

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Expression de la règle :**

Sauf disposition contraire figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de ~~5 mètres~~ **2 mètres** par rapport à l'alignement de ces voies.

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à [...]

## **ARTICLE UA, UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture (ou l'acrotère pour les toitures terrasses) jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

### **Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère par les toitures terrasses) ne peut excéder [...]

## **ARTICLE UH - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

[...]

### **Expression de la règle :**

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles). Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est de 4 mètres à l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE 1AU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture (ou l'acrotère pour les toitures terrasses) jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

### **1AU10-1 Dans la zone 1AUb**

### **Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) ne peut excéder 6 mètres (soit 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

### **Exceptions :**

[...]

### **1AU10-2 Dans la zone 1AUy**

[...]

## **ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : silos, relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles). Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est de 4 mètres à l'acrotère.

**Exceptions :**

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

[Idem A]

**Expression de la règle :**

***Dans le secteur Ny :***

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions et installations.

***Dans le secteur Nj :***

La hauteur maximale autorisée pour les abris de jardin est limitée à 4 mètres au faîtage. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est de 3 mètres à l'acrotère.

***Dans le secteur Nl :***

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est de 4 mètres à l'acrotère.

***Dans le secteur Np :***

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles). Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est de 4 mètres à l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

***Dans le reste de la zone N :***

Pour les constructions et installations à usage agricole, ainsi que pour celles nécessaires à l'exploitation de carrières, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles). Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est de 4 mètres à l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UA, UH, A et N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **3. Façades.**

Les ouvertures ~~réalisées sur la façade principale~~ de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, ~~ni~~ aux vitrines commerciales, aux ouvertures de pièces de séjour (baies vitrées) et pour toutes ouvertures situées du côté de la construction ne donnant pas sur la voie publique.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

### **Expression de la règle :**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les normes minimales suivantes doivent être respectées :

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à l'opération, le constructeur peut être autorisé à réaliser ces places sur un autre terrain dont la localisation doit être agréée par la commune.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations :

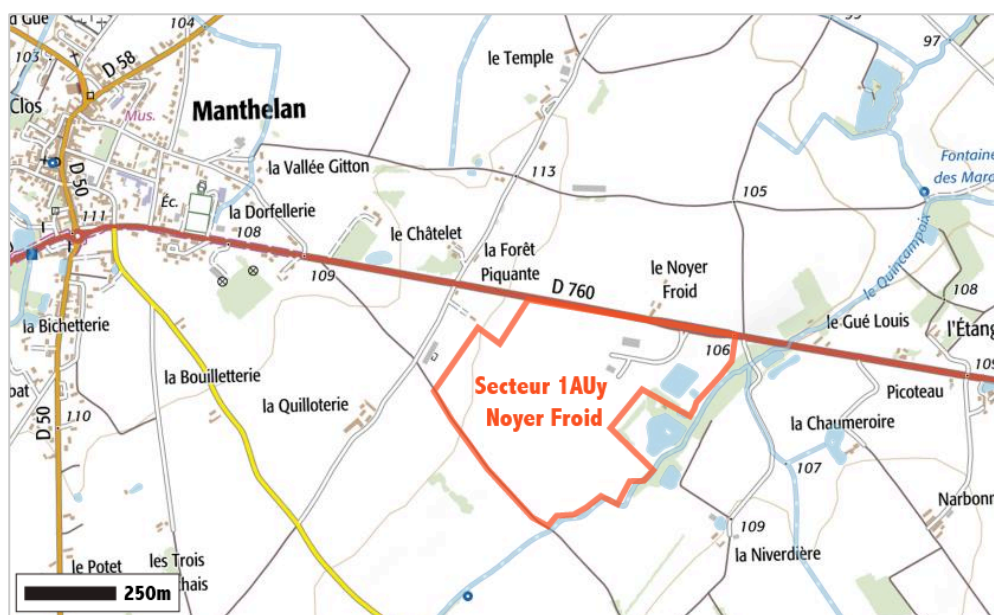
- en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- ~~— en versant, avec l'accord du Conseil Municipal, une participation telle que définie aux articles L. 421 paragraphes 3, 4 et 5, et R.332.17 à R.332.23 du Code de l'Urbanisme.~~

## CHAPITRE 3 – MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE 1AUy DU NOYER FROID

### 3.1 JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS

La commune comporte un vaste secteur intitulé 1AUy, zone d'urbanisation future à vocation d'activités au Noyer Froid. Ce secteur comporte encore de nombreuses disponibilités foncières pour l'implantation d'entreprises de bureaux, services, commerce, artisanat, industrie, entrepôt ou service public ou d'intérêt collectif.

#### Localisation du secteur 1AUy



Il est nécessaire de clarifier et d'élargir la notion de hauteur dans ce secteur. Pour une zone d'activités, cette hauteur paraît restrictive alors qu'il peut être justifié de créer des bâtiments de plus grandes hauteurs pour certains types d'activités bien spécifiques.

Par ailleurs, la notion d'intérêt général, non réglementaire et portant à confusion, est à remplacer dans l'article.

### 3.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit évoluera sur les points cités ci-dessous. Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions à ajouter sont surlignées dans les extraits ci-dessous, les prescriptions à retirer sont rayées. Le règlement complet est intégré au dossier de modification du P.L.U.

#### ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

##### 1AU10-1 Dans la zone 1AUb

[...]

#### **1AU10-2 Dans la zone 1AUy**

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses. Une hauteur différente pourra être admise sous réserve de ne pas provoquer des nuisances incompatibles avec les activités existantes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général équipements d'intérêt collectif et services publics.

## CHAPITRE 4 – INCIDENCES DE L'EVOLUTION DU P.L.U.

### 4.1 CADRAGE – ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'objectif de cette partie n'est pas de reprendre l'état initial de l'environnement figurant dans le rapport de présentation du P.L.U. de 2005 mais de rappeler les enjeux environnementaux majeurs du territoire au regard des sites concernés par la modification. Cette partie sert notamment de base à la saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de l'évaluation environnementale au cas par cas.

#### A. MILIEUX NATURELS

##### Milieus naturels inventoriés

La commune ne comporte pas de site protégé au titre de Natura 2000, de site géré par le conservatoire d'espaces naturels, de sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, de réserves naturelles régionales, de zones humides d'importance internationales RAMSAR, de Parcs naturels Régionaux, etc. Le seul zonage environnemental que l'on retrouve est celui des ZNIEFF.

##### Inventaires nature : des ZNIEFF dans la commune

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un secteur particulièrement important sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares. Il existe deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I sont d'une superficie souvent limitée et définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

On trouve à Manthelan plusieurs ZNIEFF :

- ZNIEFF de type I « Etang du Fau » (240009601), située à 3 km au sud est du bourg.
- ZNIEFF de type I « Pelouse du Vigneau » (240031560) située à 3 km au nord est du bourg.
- ZNIEFF de type I « Lande de Kerleroulx » (240031660) située à 6 km à l'est du bourg.
- ZNIEFF de type II « Vallée de l'Echandon » (240031562) située à 2 km au nord du bourg.

**Localisation des ZNIEFF situées tout ou partie à Manthelan**



Dans les communes limitrophes, on trouve les ZNIEFF suivantes :

- ZNIEFF de type I « Etang du Louroux » (240009654), située au Louroux, à 2 km au nord-ouest du bourg de Manthelan, par ailleurs Espace Naturel Sensible (ENS) géré par le Département d'Indre-et-Loire.
- ZNIEFF de type I « Pelouses de la Fuye » (240031563), située au Louroux, à 3 km au nord du bourg de Manthelan.
- ZNIEFF de type I « Pelouse et prairie de Saint-Gilles » (240031694) située à Dolus-le-Sec, à 6 km au nord-est du bourg de Manthelan.
- ZNIEFF de type I « Etang des bois et des pâtureaux » (40009600) située à Vou, à 5 km au sud-est du bourg de Manthelan.

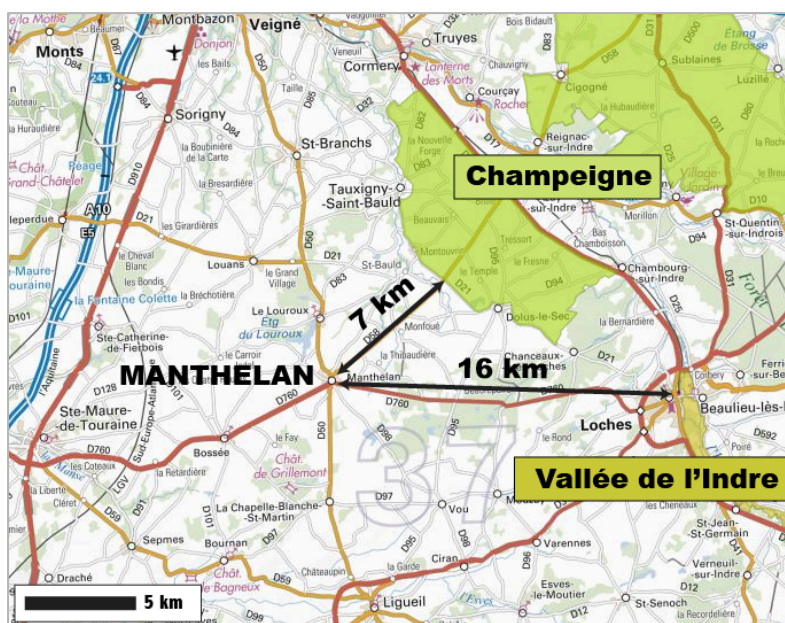
### **Sites Natura 2000 : un site présent dans une commune limitrophe**

Aucun site Natura 2000 n'intercepte le territoire communal.

Les plus proches sont :

- le site « Champeigne » (FR2410022), identifié au titre de la directive Oiseaux, situé à 7 km.
- le site « Vallée de l'Indre » (FR2400537), identifié au titre de la directive Habitats, situé à 16 km.

### **Les sites Natura 2000 aux alentours de Manthelan**



### **Milieux humides répertoriés**

Le bourg ne comporte pas de zone humide répertoriée par l'inventaire des zones humides d'Indre-et-Loire réalisé en 2012 par la DDT 37 et le Conseil Départemental. Les plus proches sont situées à plus de 2 km du bourg, notamment au niveau de l'étang du Louroux.

### **Trame verte et bleue**

Le **schéma régional de cohérence écologique** du Centre Val de Loire (SRCE) a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

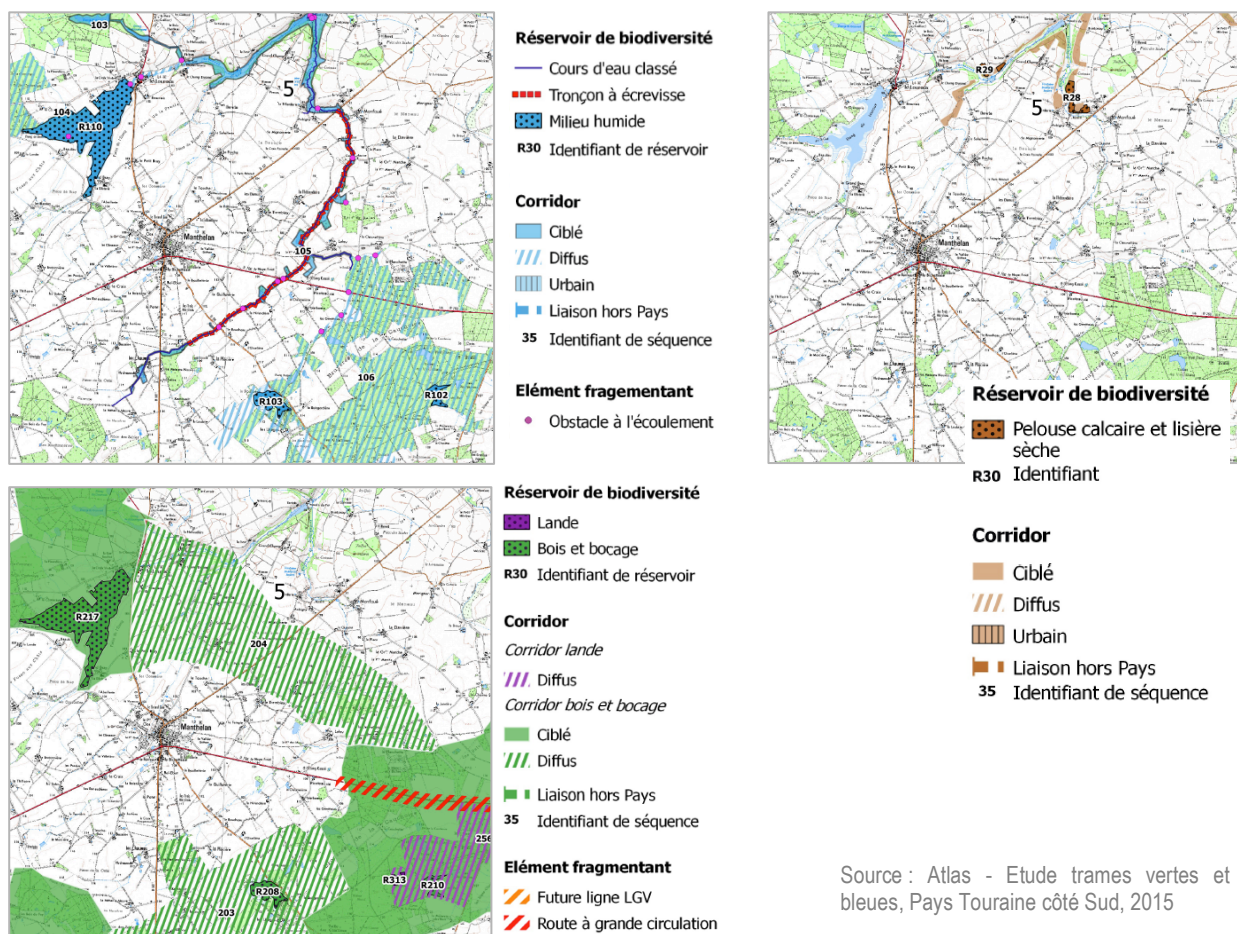
Le SRCE est la cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue : les cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces.

A l'échelle locale, une déclinaison du SRCE a été élaborée au niveau de la communauté de communes Loches Sud Touraine, visant à identifier et hiérarchiser les trames vertes et bleues :

- Sous-trame milieux humides et aquatiques : la commune comporte des éléments liés à cette trame bleue (corridors ciblés, réservoir de tronçons à écrevisse, ...) mais tous sont situés à plus de 2 km du centre-bourg.
- Sous trame bois, bocages et landes : la commune comporte des éléments liés à cette trame verte (corridors ciblés et diffus), situés en zone rurale autour du bourg, les plus proches étant situés à 1 km au nord du bourg.

- Sous trame pelouses calcaires et lisières sèches : à 2 km au nord du bourg se trouvent des corridors ciblés, puis un peu plus loin des poches de réservoirs de biodiversité, en lien avec la vallée de l'Echandon.

### Trames vertes et bleues identifiées autour du bourg



## B. ENVIRONNEMENT URBAIN

### Patrimoine bâti

La commune ne comporte aucun Monument Historique classé ou inscrit.

### Risques et pollutions

L'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS) fait état de 6 sites identifiés dans la commune, dont deux encore en activité. La station d'épuration située au nord du bourg en fait partie.

La base de données BASOL sur les sites et sols pollués ne recense aucun site dans la commune.

Aucun plan de prévention du risque inondation n'existe au niveau de la commune.

L'aléa lié au retrait-gonflement des argiles connaît différents aléas dans la commune. Au niveau de la partie nord bourg, il est majoritairement considéré comme fort.

### Desserte et réseaux

Le bourg est desservi par un système d'assainissement collectif des eaux usées. La station d'épuration est située au nord du bourg, route du cimetière. Sa capacité nominale est de 900 EH (équivalents/habitant), sa charge maximale en entrée en 2017 était de 828 EH.

## 4.2 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA ZONE NATURA 2000

La modification du P.L.U. doit faire l'objet d'une évaluation environnementale « au cas par cas ». Comme exposé ci-après, la modification ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Elle n'est pas non plus susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ce chapitre permet d'étayer l'**absence d'incidences notables** des évolutions du P.L.U. sur l'environnement.

### A. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

Les évolutions s'inscrivent majoritairement dans un **contexte déjà urbanisé**, en permettant des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, les impacts sur l'environnement et la santé humaine sont minimes.

Les évolutions concernant l'OAP de la Souberdière permettent de **mieux encadrer le développement de ce secteur** :

- les ressources naturelles et la biodiversité sont mieux prises en compte par rapport à la précédente OAP : incitation aux surfaces perméables, au traitement paysager des espaces, à l'optimisation du linéaire de voirie, à l'échelonnement de l'urbanisation, etc.
- les impacts sur les déplacements et la qualité de l'air sont minimisés par le souhait de développement d'un secteur situé à proximité immédiate du centre-bourg.

### B. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Comme détaillé précédemment (cf. cartographie page 34), aucun site Natura 2000 n'intercepte la commune. Les plus proches sont situés à 7 km (Site « Champeigne », FR2410022, identifié au titre de la directive Oiseaux) et à 16 km (Site « Vallée de l'Indre », FR2400537, identifié au titre de la directive Habitats).

Ainsi, les travaux, aménagements, ouvrages et installations permis par la modification du PLU ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

### C. IMPACTS SUR L'AGRICULTURE ET LA CONSOMMATION D'ESPACES

#### Activité agricole

Aucune des évolutions du P.L.U. ne concerne les zones agricoles classées A. Les évolutions portent sur les zones constructibles.

Les ajustements permis par la modification ne viennent pas compromettre les modalités d'exploitation agricole : dans la zone 1Aub de la Souberdière, le maintien du chemin rural, l'interdiction des accès individuels en pointe nord, ou encore l'obligation de haies en interface permet de garantir une bonne cohabitation des usages agricoles et résidentiels.

#### Consommation d'espaces

Les objets de la modification concernent des ajustements au sein des zones urbaines et à urbaniser déjà constructibles. Ils n'engendrent donc pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles supplémentaire par rapport à celle déjà actée dans le présent P.L.U.

## CHAPITRE 5 – CONSEQUENCES DE L'EVOLUTION DU P.L.U.

### 5.1. COHERENCE D'UN POINT DE VUE REGLEMENTAIRE

#### A. L'EVOLUTION DU P.L.U. AU REGARD DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est la pièce fondamentale du P.L.U. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Le PADD du PLU de Manthelan s'articule autour de 6 objectifs :

- 1.1. Maintenir un rythme de croissance démographique soutenu de manière à assurer le renouvellement de la population et conforter l'activité des commerces, services et équipements existants*
- 1.2. Ouvrir à l'urbanisation les terrains suffisants pour répondre à l'objectif de croissance démographique*
- 1.3. Conforter le niveau de services et d'équipements afin de rendre la commune encore plus attractive et satisfaire les attentes de la population*
- 1.4. Conforter la vocation économique de Manthelan à l'échelle de la communauté de communes du Grand Ligueillois*
- 1.5. Favoriser le maintien d'une agriculture génératrice de richesses*
- 1.6. Encourager l'essor du tourisme vert*

Il est accompagné de deux cartographies de principe.

Le projet de modification du P.L.U. est compatible avec l'ensemble de ces orientations générales et ne comporte aucun axe contraire au projet.

#### B. LA COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

Le territoire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), mais ce dernier est en cours de réalisation à l'échelle de la communauté de communes Loches Sud Touraine.

Les évolutions du P.L.U. restent notamment compatibles avec :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2016- 2021, document fixant les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre,
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et l'étude trame verte et bleue élaborée à l'échelle de l'ancien Pays Touraine Coté sud.

### 5.2. PIECES DU P.L.U. CONCERNEES

La modification du P.L.U. concerne le règlement écrit et les OAP. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

Les superficies et contours des zones règlementaires n'évoluent pas.

DECLARATION DE PROJET VALANT  
MISE EN COMPATIBILITE N° 1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE MANTHELAN

PROJET DE CONSTRUCTION DE DOMICILES PARTAGES  
AGES&VIE SUR UNE PARTIE DU PARC DE L'ECHANDON

PIECE 1. RAPPORT DE PRESENTATION/EXPOSE  
DES MOTIFS

*Version approuvée - 2021*

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du / /2021 adoptant la  
déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme de Manthelan.

Le Maire, Bernard PIPEREAU

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
I. Objectif de la mise en compatibilité du P.L.U.....	2
II. Choix et déroulement de la procédure .....	2
III. L'enquête publique: textes et procédures .....	5
IV. L'évaluation environnementale : examen au cas par cas .....	7
 <b>PARTIE 1 – DECLARATION DE PROJET .....</b>	<b>8</b>
I. Descriptif du projet .....	8
II. Etat initial de l'environnement .....	22
III. Incidences du projet sur l'environnement .....	27
 <b>PARTIE 2 – MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>30</b>
I. Evolution des pièces du P.L.U .....	30
A. Adaptation du P.A.D.D. ....	30
B. Evolution des orientations d'aménagement.....	33
C. Evolution du zonage réglementaire.....	36
II. Prise en compte des impacts de la mise en compatibilité du PLU .....	43
III. Compatibilité avec les documents de rang supérieur .....	43
IV. Pièces du P.L.U. concernées par la mise en compatibilité.....	43

Elaboration du dossier :



# INTRODUCTION

## I. OBJECTIF DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Manthelan a été approuvé le 28-01-2005. Il a fait l'objet d'une modification n°1 et d'une révision simplifiée n°1 approuvées le 29-02-2008, de deux modifications simplifiées n°1 et 2 approuvées le 30-06-2016 et d'une modification n°2 approuvée le 27-08-2020.

Le projet de « mise en compatibilité n°1 du P.L.U. avec déclaration de projet » porte sur **la construction de domiciles partagés Ages&Vie sur une partie du parc de l'Echandon.**

Ce projet au caractère d'intérêt général n'est pas autorisé au regard des dispositions actuelles du P.L.U. Ce document d'urbanisme doit ainsi être mis en compatibilité afin de faire évoluer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les orientations d'aménagement et le zonage réglementaire.

## II. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La « Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général » est encadrée par les articles L153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme. Les principales étapes de cette procédure sont les suivantes :

### ■ Examen conjoint : étude du projet avec les personnes publiques associées

Code de l'urbanisme, article L153-54 :

*Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une **déclaration de projet**, et **qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme** ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou **l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence** ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un **examen conjoint de l'Etat**, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et **des personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. /.../*

### ■ Enquête publique : soumission du projet auprès de la population

Code de l'urbanisme, article L153-55 (extraits) :

*Le projet de mise en compatibilité est soumis à une **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement **par le maire** /.../*

Code de l'urbanisme, article L153-57 (extraits) :

*A l'issue de l'enquête publique, **la commune décide la mise en compatibilité du plan** /.../*

## ■ Prise en compte des avis, puis approbation par le Conseil Municipal

Code de l'urbanisme, article L153-58 (extraits) :

*La proposition de mise en compatibilité du plan **éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire** ou de la commission d'enquête est approuvée :*

*2° **Par la déclaration de projet** lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

Code de l'urbanisme, article R153-15 (extraits) :

*Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*

*2° [...] Le Maire mène la procédure de mise en compatibilité. Le conseil municipal adopte la déclaration de projet. **La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.***

## ■ Mise en application après formalités

Code de l'urbanisme, articles R153-20 (extrait) :

*Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 [...] La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;*

Code de l'urbanisme, article R153-21 (extrait) :

*Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.*

*[...] Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.*

*L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.*

Code de l'urbanisme, article L153-24 (extraits) :

*Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, [C'est le cas à Manthelan] [...] il est publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

*Il devient exécutoire à l'issue d'un **délai d'un mois** à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.*

Code de l'urbanisme, article L153-25 (extraits) :

*Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé [C'est le cas à Manthelan], l'autorité administrative compétente de l'Etat notifie, dans le **délai d'un mois** prévu à l'article L. 153-24, par lettre motivée à la commune, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan [...] Le plan local d'urbanisme ne devient exécutoire qu'après l'intervention, la publication et la transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat des modifications demandées.*

Code de l'urbanisme, article L153-59 :

*L'acte de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme **devient exécutoire** dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. [à savoir après un délai d'un mois]*

*Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.*

*Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.*

L'évolution du P.L.U. de Manthelan entre dans le cadre de cette procédure dans la mesure où l'opération projetée présente un caractère d'intérêt général (cf. partie I du présent dossier).

### III. L'ENQUETE PUBLIQUE: TEXTES ET PROCEDURES

#### A. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE EN CAUSE

Cette enquête publique est organisée selon les modalités fixées par :

- Code de l'Urbanisme : articles L153-19 à L153-20 et articles R153-8 à R153-10.
- Code de l'Environnement, chapitre III du titre II du livre 1er : **articles L123-1 à L123-19 et articles R123-1 à R123-27.**

Code de l'Urbanisme, article R 153-8 :

*Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.*

*Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.*

Code de l'environnement, article R 123-8 :

*Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou au III de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;*

*2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*

*4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;*

*5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;*

*6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.*

*L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.*

## B. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

L'enquête publique s'insère dans la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Elle a pour objet d'**assurer l'information et la participation du public** ainsi que la **prise en compte des intérêts des tiers** lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont **prises en considération** par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Phase d'études et de mise au point du projet de mise en compatibilité

Saisine de l'autorité environnementale : Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Notification du dossier aux personnes publiques associées (PPA) et consultées \*

\* Liste des PPA : Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, chambre de commerce et d'industrie, chambre de métiers, chambre d'agriculture, communauté de communes Loches Sud Touraine.

\* Liste des Personnes Publiques Consultées : INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité), CNPF (via le CRPF, Centre Régional de la Propriété Forestière).

Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées

- Saisine du tribunal administratif par M. le Maire pour demander la nomination d'un commissaire-enquêteur.
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique pris par le Maire ; l'arrêté détermine notamment les conditions d'organisation de l'enquête publique.

Enquête Publique (durée : 1 mois), portant sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

A l'expiration du délai d'enquête : le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et est clos par lui.

- Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du plan et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.
- Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
- Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité compétente le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec **son rapport et ses conclusions motivées**.

Analyse des remarques du public, du commissaire-enquêteur et des Personnes Publiques Associées

- La commune analyse l'ensemble des remarques et définit les points du dossier à modifier.



**Adoption de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. par le Conseil Municipal**

- Formalités de publicité et d'information conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme
- Caractère exécutoire conformément aux articles L 153-23 ou L.153-24 du Code de l'Urbanisme :
  - dès transmission et mesures de publicité en cas de SCOT approuvé,
  - après un délai d'un mois après transmission et mesures de publicité en l'absence de SCOT.

## C. DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTÉES AU TERME DE L'ENQUÊTE

Le projet de mise en compatibilité du P.L.U. soumis à enquête publique **pourra être modifié** afin de prendre en compte les conclusions du commissaire-enquêteur, les souhaits exprimés par le public et par les personnes publiques associées (cf. procès verbal de la réunion d'examen conjoint et avis annexés au dossier d'enquête publique), dans le respect de l'économie générale du projet.

## D. AUTORITE COMPETENTE POUR APPROUVER LE P.L.U.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U., **éventuellement modifiée pour tenir compte des remarques**, sera approuvée par délibération par le **Conseil Municipal de Manthelan**, autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du projet.

## IV. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : EXAMEN AU CAS PAR CAS

En application des articles L.104-2 et L.104-3 du Code de l'urbanisme, lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

*Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, qui a pris la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale (cf. avis de l'autorité environnementale qui a été annexé au dossier d'enquête publique).*

# PARTIE 1 – DECLARATION DE PROJET

Déclaration d'intérêt général du projet de construction de domiciles partagés Ages&Vie sur une partie du parc de l'Echandon.

## I. DESCRIPTIF DU PROJET

### A. CONTEXTE COMMUNAL

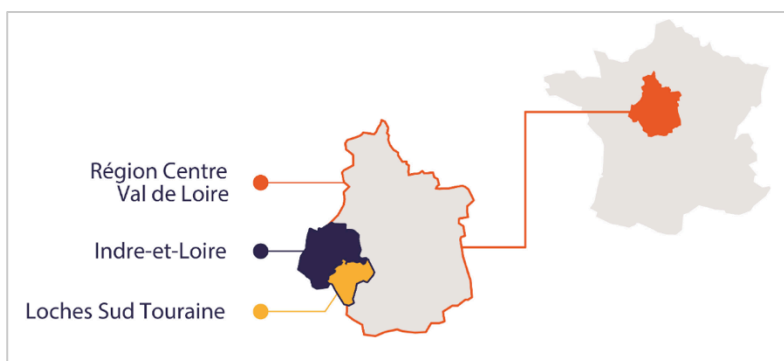
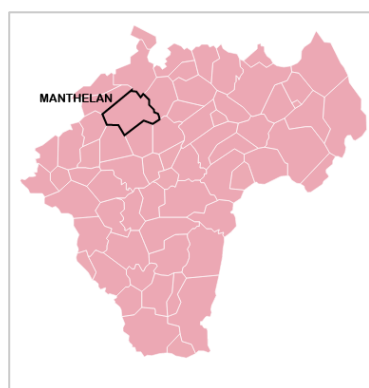


La commune de Manthelan est située en **Indre-et-Loire**, à 35 km au sud de Tours. La commune compte 1 369 habitants (INSEE, RP 2016) et s'étend sur une superficie de 39,58 ha.

Située au carrefour de routes départementales qui la placent à 15 minutes de Loches et de Sainte-Maure-de-Touraine et 40 minutes de Tours, la commune jouit d'une position géographique favorable vis-à-vis des pôles d'emplois.

Située dans l'arrondissement de Loches, Manthelan appartient à la **Communauté de communes Loches Sud Touraine (CCLST)**, qui regroupe 67 communes et près de 52 000 habitants.

#### Localisation de la commune au sein de la CCLST



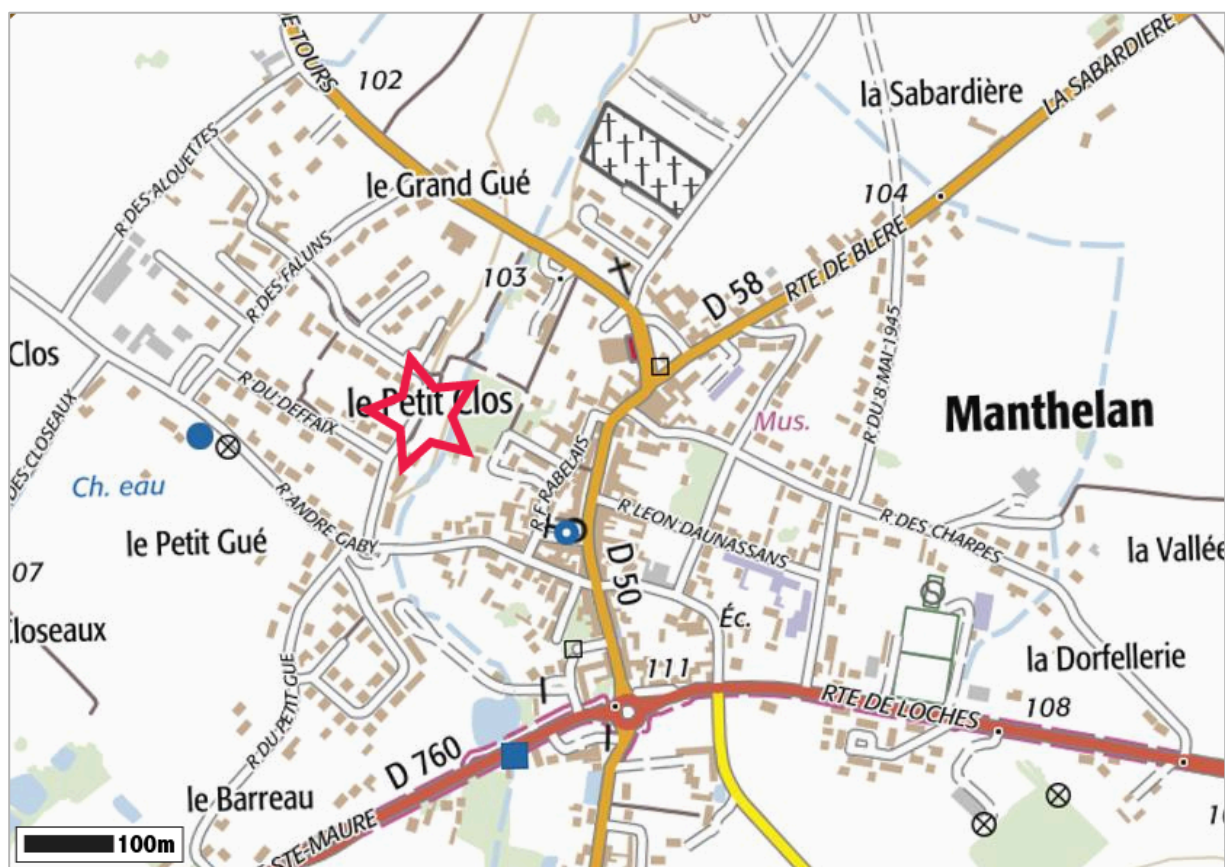
source : [www.lochessudtouraine.com/situer-le-sud-touraine](http://www.lochessudtouraine.com/situer-le-sud-touraine)

Le bourg de Manthelan accueille un certain nombre de **commerces et services** répondant aux besoins quotidiens de la population de la commune et des communes avoisinantes (épicerie, boulangerie, pharmacie,...), ainsi qu'un marché quotidien le jeudi matin.

Divers équipements (scolaires, administratifs, sportifs, socioculturels, touristiques et de loisirs) sont également présents, ainsi qu'une desserte quotidienne par les transports en commun départementaux REMI.

## B. PRESENTATION DU SECTEUR CONCERNE

## ■ Localisation du site du projet



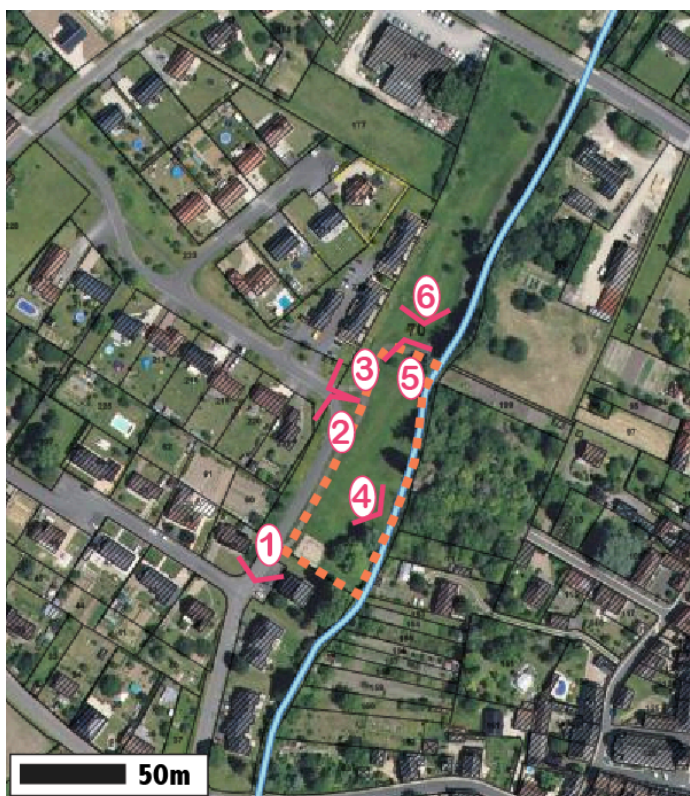
Le projet de **construction de domiciles partagés Ages&Vie** porte sur une emprise de 3 256 m<sup>2</sup> située dans la **partie sud de la parcelle AA70** (superficie totale de la parcelle : 10 872 m<sup>2</sup>). Elle est située **dans le centre-bourg** de la commune de Manthelan (cf. plans page précédente), sur une partie du parc de l'Echandon. La parcelle appartient actuellement à la commune. La partie concernée par l'implantation du projet sera construite par le porteur de projet *Ages&Vie* puis vendue à un groupe d'investisseurs (voir détails en partie suivante, descriptif du projet).

Il s'agit actuellement d'un **vaste espace vert récréatif** entretenu en pelouse, agrémenté de plantations et comportant quelques aménagements dédiés à la promenade (bancs, cheminement doux). Il est situé à l'interface entre l'Echandon, cours d'eau communal, et une zone d'habitat récemment urbanisée.

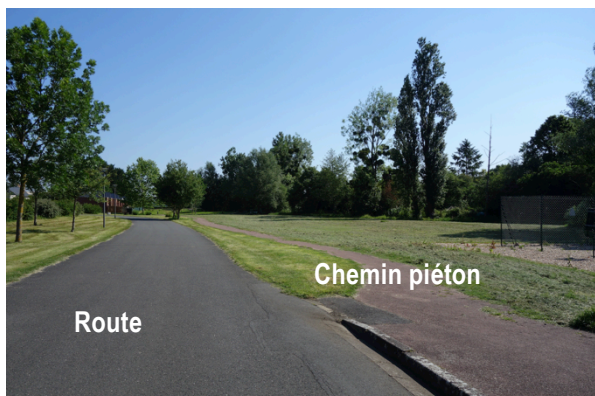
La partie « II. Etat initial de l'environnement » présente plus en détails le contexte géographique et urbain du site.

#### ■ Aperçu photographique du site

**Schéma de localisation des photos  
insérées ci-dessous**



#### **Aperçu photographique du site**



Vue 1 rue du Gué Saint-Cyr (orientée nord)



Vue 2 rue du Gué Saint-Cyr (orientée sud)



Vue 3 sur la partie nord du parc (orientée nord est)



Vue 4 sur le site du projet (orientée ouest)



Vue 5 sur le site du projet (orientée sud)



Vue 6 sur la partie nord du parc (orientée nord)

Clichés : réalisés mi-mai 2020

## C. DESCRIPTIF DU PROJET

Le concept *Ages&Vie* est un domicile partagé qui s'adresse aux personnes âgées ou handicapées.

- Concept et objectifs du projet : un hébergement pour les personnes âgées en perte d'autonomie sous forme de domicile partagé à taille humaine

*Ages&Vie* s'adresse aux personnes âgées ou handicapées qui ne peuvent plus rester chez elles. C'est un **domicile partagé**, solution nouvelle qui allie la convivialité et la souplesse du domicile au sérieux des institutions. *Ages & Vie* est un domicile conçu pour 8 personnes âgées. Elles y trouvent, auprès d'auxiliaires de vie présentes 24h/24h, les services leur permettant de **continuer à vivre le plus normalement possible**. Le cadre de vie à **taille humaine** est apaisant, sécurisant, familial et intergénérationnel (le personnel dispose d'un logement de fonction au sein du bâtiment).

Le domicile est réservé aux **personnes GIR 2-3-4-5**. Le GIR (groupe iso-ressources) correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée. Le GIR d'une personne est calculé à partir de l'évaluation effectuée à l'aide de la grille AGGIR (Autonomie, Gérontologie Groupe Iso Ressources) établie au niveau national. Il existe six GIR : le GIR 1 est le niveau de perte d'autonomie le plus fort et le GIR 6 le plus faible.

Signification du Gir auquel la personne est rattachée	
Gir	Degrés de dépendance
Gir 1	- Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants - ou personne en fin de vie

Gir 2	- Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante - ou personne dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente
Gir 3	Personne ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels
Gir 4	- Personne n'assumant pas seule ses transferts mais qui, une fois levée, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillage - ou personne n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidée pour les soins corporels et les repas
Gir 5	Personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage
Gir 6	Personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante

Source : [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1229](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1229)

**Chaque domicile est partagé à 8.** Chaque pensionnaire dispose d'un espace personnel (chambre/séjour avec salle d'eau et terrasse) d'au moins 30 m<sup>2</sup>, avec une entrée indépendante. Les repas sont pris tous ensemble autour d'une table commune dans un espace partagé où la cuisine est faite sur place. Les animaux de compagnie sont acceptés.

La priorité est accordée aux **personnes âgées habitant la commune**.

**Des auxiliaires de vie sont présents en permanence.** Salariés par Ages&Vie, ces professionnel(le)s sont là pour aider les résidents et les accompagner, si nécessaire, dans leurs gestes du quotidien.

Tout est organisé pour permettre, même malade ou handicapé, de vivre le plus normalement possible. Les rythmes naturels sont respectés. Ainsi par exemple les levers/couchers et les repas se font à heure normale, selon les habitudes des résidents. Les personnes sont chez elles, font appel à leur médecin habituel si nécessaire, prennent les repas préparés par « leur » personnel dans une salle qui ressemble au séjour d'un grand pavillon tout neuf.

Ces salariés habitent à l'étage avec leur famille, conférant ainsi au lieu une dimension intergénérationnelle.



Source : éléments issus de la plaquette de présentation de Ages&Vie et du site internet [www.agesetvie.com](http://www.agesetvie.com).

#### ■ Le porteur de projet : Ages et Vie

#### **Une structure en voie de développement national**

Né dans le Doubs (25) en 2008, le réseau *Ages & Vie* s'étend aujourd'hui au niveau national. Cette structure privée est une S.A.S. (Société par actions simplifiée), qui comprend deux entités distinctes : *Ages & Vie Habitat* (volet construction) et *Ages & Vie services* (volet exploitation).

*Ages&Vie* souhaite se développer sur la quasi-totalité du territoire français, avec pour objectif de multiplier par 10 ses capacités d'accueils.



## Un projet « sur mesure » pour les communes

Ages&Vie monte chaque projet de A à Z et le gère dans la durée sans faire appel aux finances communales. Il assure ainsi les missions suivantes :

- **Promoteur** : construction et recherche du financement de chaque projet (particuliers investisseurs).
- **Aménageur** : élaboration du projet adapté avec les communes :
  - ⇒ projet Ages&Vie seul de deux logements partagés par 8 personnes âgées (soit 14 à 16 personnes au total) et 2 ou 4 logements pour les salariés,
  - ⇒ ou intégré dans un bâtiment plus grand et plus haut, qui peut inclure d'autres logements (accession à la propriété, locatif, PLS, logements seniors, etc),
  - ⇒ réalisation d'un petit lotissement mixant un projet Ages&Vie à des maisons individuelles,
  - ⇒ maison de santé ...
- **Gestionnaire immobilier** : entretien des bâtiments, gestion durable (minimum 40 ans).
- **Prestataire de services à la personne** : emploi des salariés qui apportent les services aux personnes âgées (6 emplois au minimum créés sur la commune pour chaque projet).

Depuis 2018, Ages&Vie ne fonctionne plus uniquement que sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). La vente se fait auprès d'un groupe d'investisseurs (Caisse des Dépôts et Consignations, Crédit Agricole, Groupe Korian), qui devient ainsi propriétaire du sol puis des logements dès leur construction terminée. Prochainement, la création d'une société foncière ouverte au public, demandée par la Caisse des Dépôts et Consignations, sera rendue possible.

### ■ Choix du site

Ages&Vie recherche des bourgs ruraux de plus de 1000 habitants bénéficiant d'un écosystème de santé (pharmacie, médecins, ...) et de commerces de proximité, avec un rôle de centralité au sein d'un bassin de vie. A ce titre, la **commune de Manthelan** répondait parfaitement à ces critères.

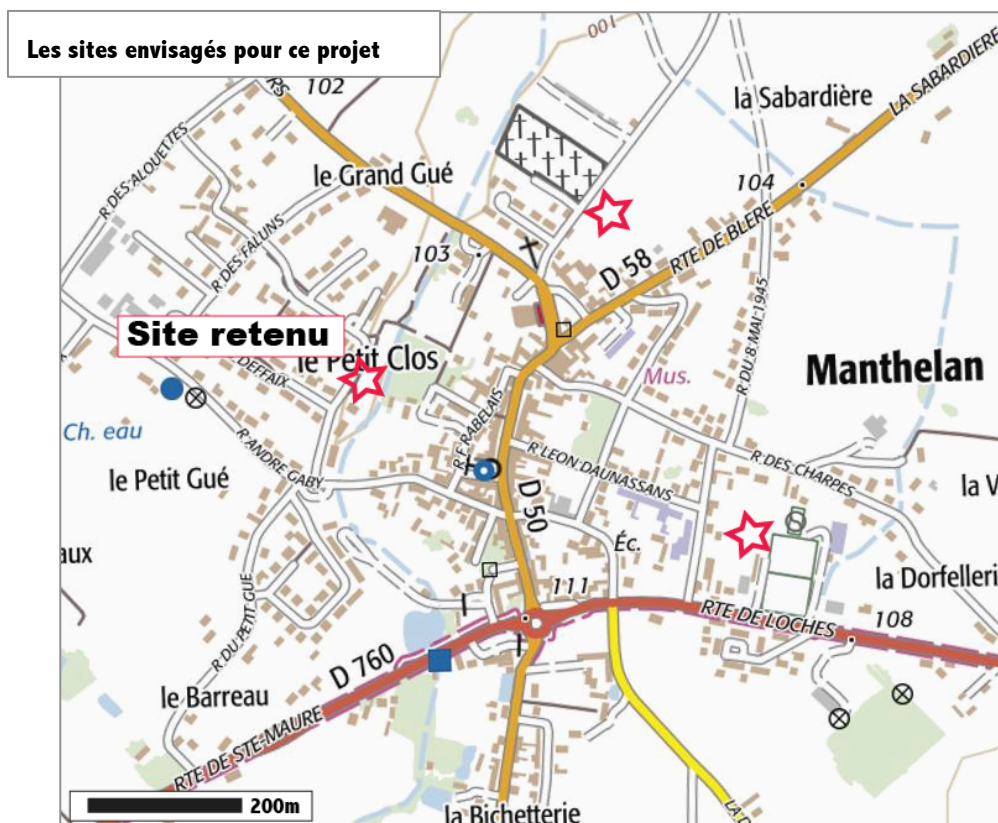
Après une première prise de contact avec la commune, plusieurs critères ont été définis comme décisifs dans le **choix du site** pour l'implantation de deux domiciles partagés :

- superficie moyenne de 2 800 m<sup>2</sup> pour permettre l'implantation des deux entités et du parking, adaptable selon la géométrie du terrain,
- maîtrise foncière communale,
- proximité et bonnes liaisons piétonnes avec les commerces et services du bourg,
- qualité du cadre de vie.

Ainsi, plusieurs sites de l'enveloppe urbaine ont été étudiés :

- **Secteur du Stade** (dents creuses). Ce site est relativement éloigné par rapport au centre bourg (500 mètres à pieds de la rue Nationale). De plus, les parcelles identifiées sont privées et entourées d'espaces résidentiels sans cohérence avec le projet. Les circulations piétonnes ne sont pas suffisamment sécurisées. Pour ces raisons, ce secteur n'a pas été retenu.
- **Secteur face au cimetière** (parcelle AC252 de 3409 m<sup>2</sup> récemment acquise par la commune). Ce site est proche du centre-bourg (300 mètres à pieds de la rue Nationale). Cependant, il est davantage propice à une opération d'habitat individuel, actuellement à l'étude en concomitance avec une opération Val Touraine Habitat. Sa trop grande proximité avec le cimetière a également motivé ce refus.
- **Secteur de l'espace vert de l'Echandon** (parcelle AA70 de 10 872 m<sup>2</sup>). Cette parcelle est au cœur du centre-bourg (250 mètres de la rue Nationale). Le cheminement jusqu'à cette rue est agréable, sécurisé et totalement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite. Il se fait à partir du petit pont sur l'Echandon, puis via un chemin piétonnier qui permet de rejoindre l'impasse François Rabelais puis la rue Nationale. Par ailleurs, des services paramédicaux jouxtent la parcelle du projet (ostéopathe, dentiste...). De plus, le site jouit d'un cadre de vie très agréable (proximité de l'Echandon, espace vert aménagé, lotissement verdoyant en face...).

=> Ainsi, il est ressorti que cette **parcelle AA70 était idéale pour ce projet** en répondant à tous les critères recherchés, notamment par sa proximité avec le centre bourg et la présence d'habitat privé à proximité immédiate (personnes âgées géographiquement non isolées).



En terme de fonctionnement, le secteur est bien connecté tant au bourg ancien, via la rue A Gaby ou via l'espace vert de détente débouchant Place des Combattants en A.F.N., qu'aux principales routes départementales irriguant le bourg (RD 50 direction Tours et RD760 direction Sainte-Maure).

Cette localisation favorise les déplacements piétons et s'inscrit dans le cadre du schéma directeur des déplacements doux autour du bourg qui est actuellement en cours de réalisation.

## ■ Principes du projet

### **Implantation dans la parcelle, option initiale**

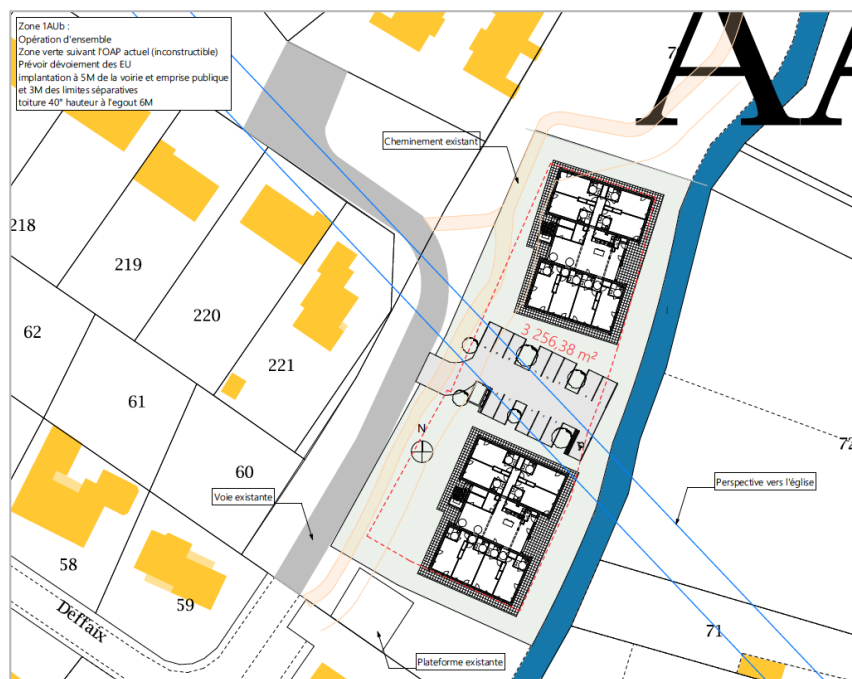
Un premier schéma d'aménagement a été présenté et étudié en commission de travail en mairie avec plusieurs personnes publiques associées. Le parti d'aménagement présentait une implantation classique d'Ages & Vie avec un parking central entre les deux unités bâties.

Il s'est avéré que ce parti d'aménagement n'était pas optimal pour plusieurs raisons, notamment :

- du point de vue des réseaux : dévoiement nécessaire de deux réseaux humides souterrains, dont un réseau récent en partie nord-ouest du site,
- du point de vue de la qualité urbaine globale : il est apparu plus cohérent de regrouper les unités bâties au sud du site, en continuité de l'urbanisation existante, et de conserver un espace aéré au nord, pour faire la transition avec le reste du parc paysager d'agrément de l'Echandon.

La question d'éloigner davantage les constructions de l'Echandon a été abordée. Cependant, les possibilités de recul sont limitées par la volonté de ménager, de l'autre côté du bâti à l'ouest, un certain dégagement entre les terrasses des résidents et le chemin piéton ouvert à la circulation publique.

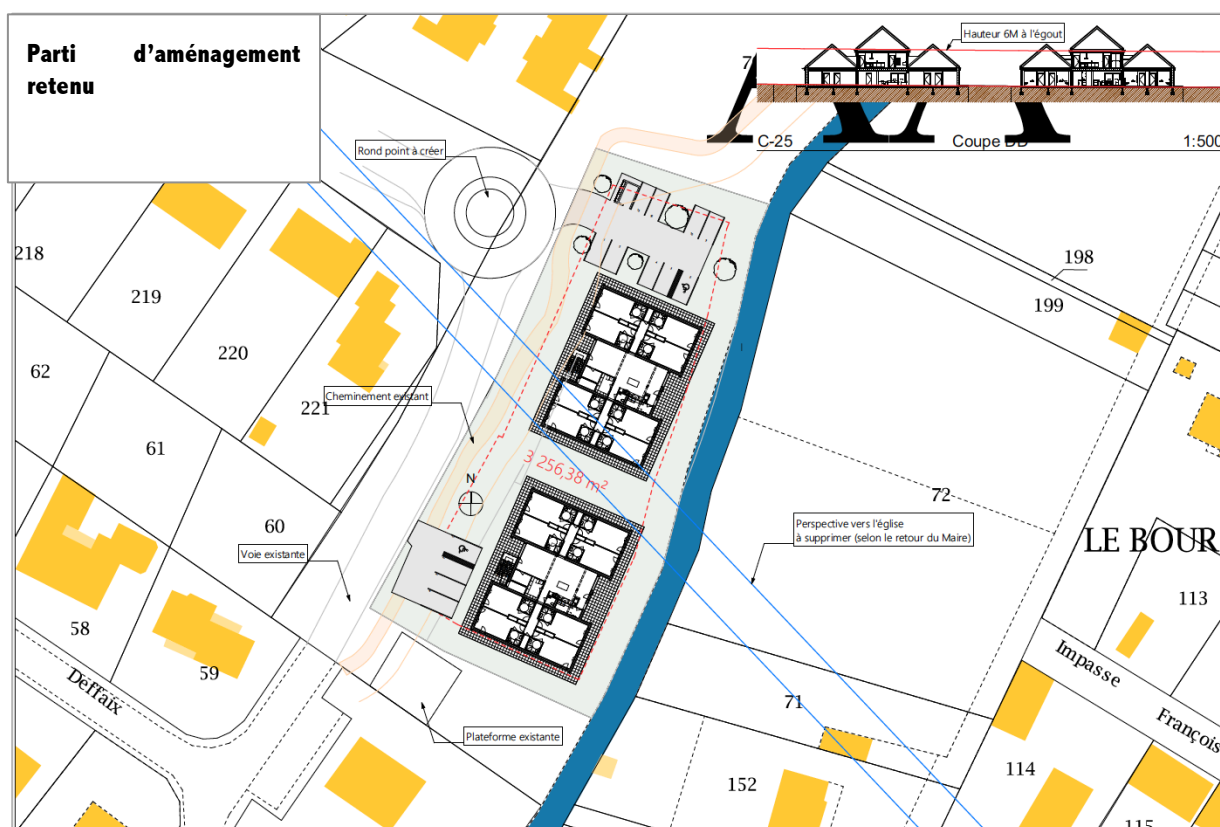
## Première option d'aménagement étudiée



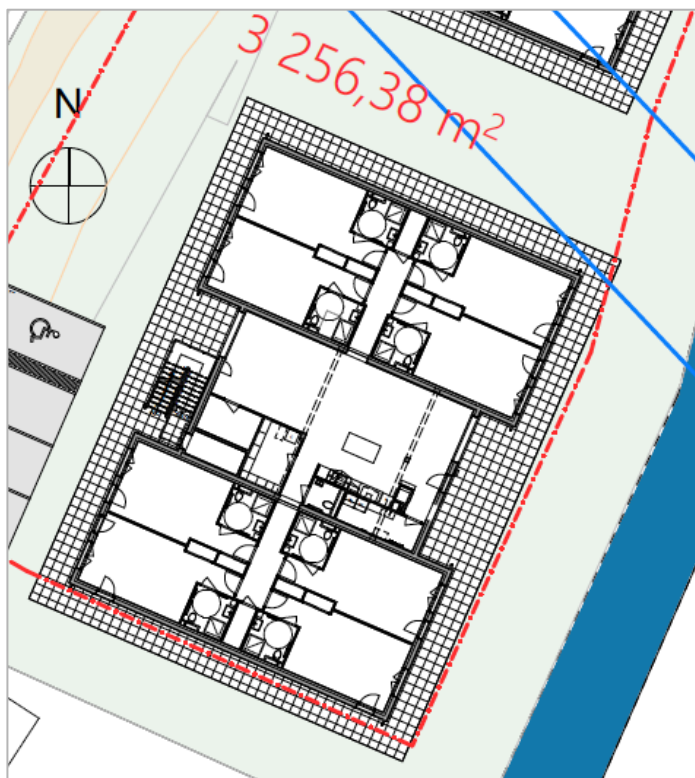
## Implantation dans la parcelle, option retenue après concertation

Pour rendre les implantations de bâti plus cohérentes d'un point de vue du fonctionnement urbain et de la qualité urbaine, le parti d'aménagement initial a été revu.

Le schéma d'aménagement retenu est présenté ci-dessous. Il s'agit d'une esquisse réalisée par le porteur de projet. Il pourra connaître des ajustements d'ici le dépôt de l'autorisation d'urbanisme, en fonction des contraintes techniques et paysagères rencontrées ultérieurement (étude de sol, relevé topographique, etc.).



## Zoom sur une des entités



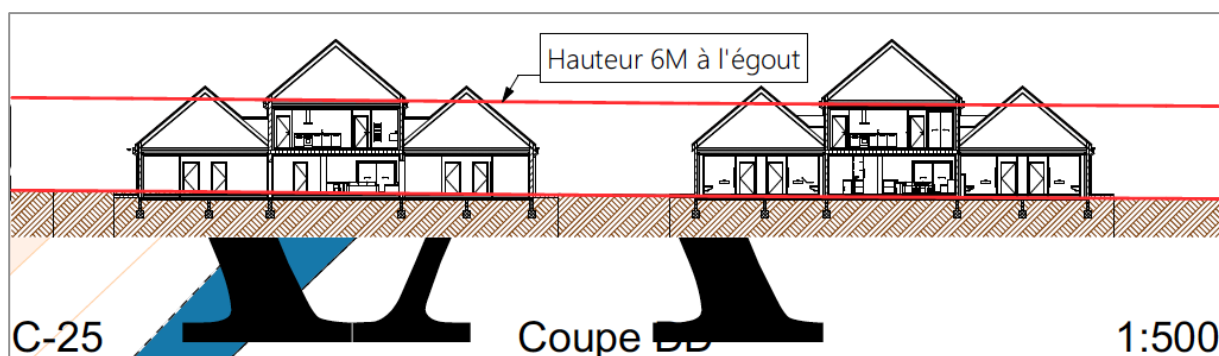
L'emprise au sol du bâti de chaque construction est d'environ 400 m².

L'emprise totale (terrasses du pourtour comprises) pour chaque entité est de 28 mètres sur 21 mètres. La surface imperméabilisée, parking inclus, sera alors au total d'environ 1 600 m².

La terrasse du pourtour de la construction sera implantée en retrait de plus de 5 mètres du cheminement doux à l'ouest, ce qui permet de maintenir une intimité et une bande enherbée d'espace tampon avec le chemin.

Côté Est, la terrasse se trouve ainsi au plus proche à 3 mètres de la limite cadastrale avec l'Echandon (à l'angle nord), le bâti à plus de 5 mètres, avec des distances variables au fil de la parcelle.

La pente de toit prévue est de 40°.



**Exemple - pourtour accessible du logement du rez-de-chaussée**

source : [www.agesetvie.com/-Qui-et-ou-sommes-nous-.html](http://www.agesetvie.com/-Qui-et-ou-sommes-nous-.html)

## **Organisation du bâti et des installations**

L'objet de l'aménagement est la réalisation de **deux entités bâties**. Pour chacune des deux constructions, il est prévu une collocation de 8 chambres au rez-de-chaussée (logement T9) et un logement T4 à l'étage (logement locatif mis à disposition d'une des auxiliaires de vie pour qu'elle puisse y vivre avec sa famille).

Ainsi, le site comprendra au **total 4 logements** (2 T9 pour les personnes âgées, 2 T4 pour les auxiliaires de vie). Le logement à l'étage à son entrée indépendante pour garantir le maximum d'intimité à l'auxiliaire de vie.

Au rez-de-chaussée, chaque chambre/séjour dispose d'un espace personnel d'au moins 30 m<sup>2</sup>, avec salle d'eau et terrasse, avec une entrée indépendante.

Deux **espaces de stationnement** seront réalisés (14 places dont 2 places PMR). L'étude de sol déterminera le revêtement à réaliser (enrobé ou revêtement perméable).

## **Architecture**

Au stade actuel de la réalisation du projet, la volumétrie n'est pas encore définie. Les principes sont néanmoins établis : adaptation aux règles du PLU actuellement en vigueur et à l'environnement paysager immédiat, respect de l'architecture traditionnelle (architecture pas trop contemporaine, les bâtiments seront adaptés à l'architecture locale et régionale), afin que les personnes âgées se sentent chez elles.

## **Aménagements extérieurs – objectifs paysagers**

Il est prévu dans un projet un traitement paysager des parkings conformément aux prescriptions de l'article 13 du PLU.

Dans les espaces libres résiduels, il n'est pas prévu de plantations dans un premier temps, dans la mesure où le projet s'inscrit dans un contexte déjà arboré et qu'il est souhaité des espaces relativement ouverts. Cependant, les habitants qui prendront place dans les logements pourront décider d'effectuer des plantations par la suite, dans le cadre de leur projet de vie commun (arbustes, potagers, ...).

Aucune clôture n'est prévue ; le principe est d'avoir un site ouvert sur l'animation de la rue. Les résidents ayant des degrés d'autonomie relativement bons, sans trouble cognitif important, il n'est nullement nécessaire d'avoir des unités fermées.

## **Les accès et circulations**

Les accès seront réalisés depuis la **rue du Gué Saint-Cyr**. Un aménagement sera à créer au niveau de l'accès nord (rond point). Une connexion directe au cheminement piéton sera possible depuis les espaces de stationnement.

Dans le site, un cheminement accessible permet de faire le tour de chaque logement du rez-de-chaussée et de relier les terrasses entre-elles.

### **■ Planning prévisionnel**

Les travaux débiteront après la présente procédure de mise en compatibilité du PLU, puis une fois l'ensemble des autorisations et formalités administratives obtenues.

La durée de construction est estimée à un an. Dans les deux mois suivant l'achèvement des travaux, des portes ouvertes sont organisées, puis l'ouverture du site a lieu en moyenne trois mois après la fin de chantier.

Ainsi, la mise en service pourrait avoir lieu en 2022.

## D. L'INTERET GENERAL DU PROJET

### ■ Un projet en phase avec la politique départementale traduite dans le schéma départemental de l'autonomie

« En France et en Europe, le vieillissement de la population est une réalité démographique et sociale. Le faible taux de natalité, couplé à une immigration fortement ralentie et un allongement de la durée de vie, engendrent un vieillissement important de la population : selon les projections de population, en 2050, une personne sur 3 aura plus de 60 ans. La question de la dépendance ou de la vulnérabilité, de la consommation de soins et de services, du vieillissement au travail, de l'aménagement urbain et de la citoyenneté des personnes âgées est au coeur des politiques publiques. »

Source : schéma départemental de l'autonomie d'Indre-et-Loire 2018-2022

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'**Adaptation de la Société au Vieillissement** (ASV) a réaffirmé le rôle du département en tant que chef de file de la politique gérontologique, notamment en matière de prévention de la perte d'autonomie.

Le **Schéma départemental de l'autonomie 2018-2022**, été adopté par l'Assemblée départementale d'Indre-et-Loire, définit les actions à mener autour des questions de la perte d'autonomie, liée aux conséquences du handicap ou à l'âge des personnes concernées.

Ses 4 axes stratégiques sont les suivants :

- ⇒ Favoriser le maintien à domicile des personnes en situation de handicap et des personnes âgées le plus longtemps possible.
- ⇒ Mieux connaître les besoins particuliers des aidants, des jeunes adultes en situation de handicap et des personnes handicapées vieillissantes, sur l'ensemble du département.
- ⇒ Diversifier l'offre de services par le développement des services d'accompagnement à la vie sociale, de l'habitat intermédiaire, de l'accueil de jour et de nuit, de l'hébergement temporaire, et des projets innovants.
- ⇒ Repenser la gouvernance dans le cadre d'une politique partenariale renforcée.

Il comprend 6 orientations déclinées en fiches actions. L'orientation 5 est « Faciliter la continuité des parcours de vie à domicile et en établissement des personnes en perte d'autonomie ». L'un des objectifs est de « Diversifier les réponses notamment dans le cadre de la réponse accompagnée pour tous par des **solutions mixtes et modulables** : habitat intermédiaire, services d'accompagnement à domicile renforcés, accueils de jour... ».

Cette orientation comporte 10 fiches action. La fiche action 21 est intitulée « Lancer un appel à projet d'habitat inclusif destiné à accueillir des personnes âgées et/ou adultes en situation de handicap » :

*Un besoin croissant de logements innovants concerne les personnes en perte d'autonomie, y compris les personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative. Ce besoin nécessite de développer des formes nouvelles d'habitat intermédiaire en milieu ordinaire liant un véritable projet social et les services associés.*

#### DESCRIPTIF DE L'ACTION ET EFFETS ATTENDUS

· Soutenir des formes « d'habitat intermédiaire » expérimentales présentant les qualités suivantes :

- Logement locatif social autonome,
- Petites opérations (environ 10 logements),
- Logements groupés (individuels ou collectifs),
- Proches des équipements commerciaux, sociaux...
- Animations et accompagnement des locataires

Source : schéma départemental de l'autonomie d'Indre-et-Loire 2018-2022, extraits fiche action 21

Le projet *Ages & Vie* décrit précédemment correspond particulièrement au troisième axe stratégique et à cette cinquième orientation, dans la mesure où il prévoit une forme d'habitat innovante pour les personnes âgées et handicapées.

### ■ Une réponse à une demande croissante de la population de solutions alternatives aux EHPAD

#### **Dans le territoire, faire face au vieillissement de la population est un enjeu important.**

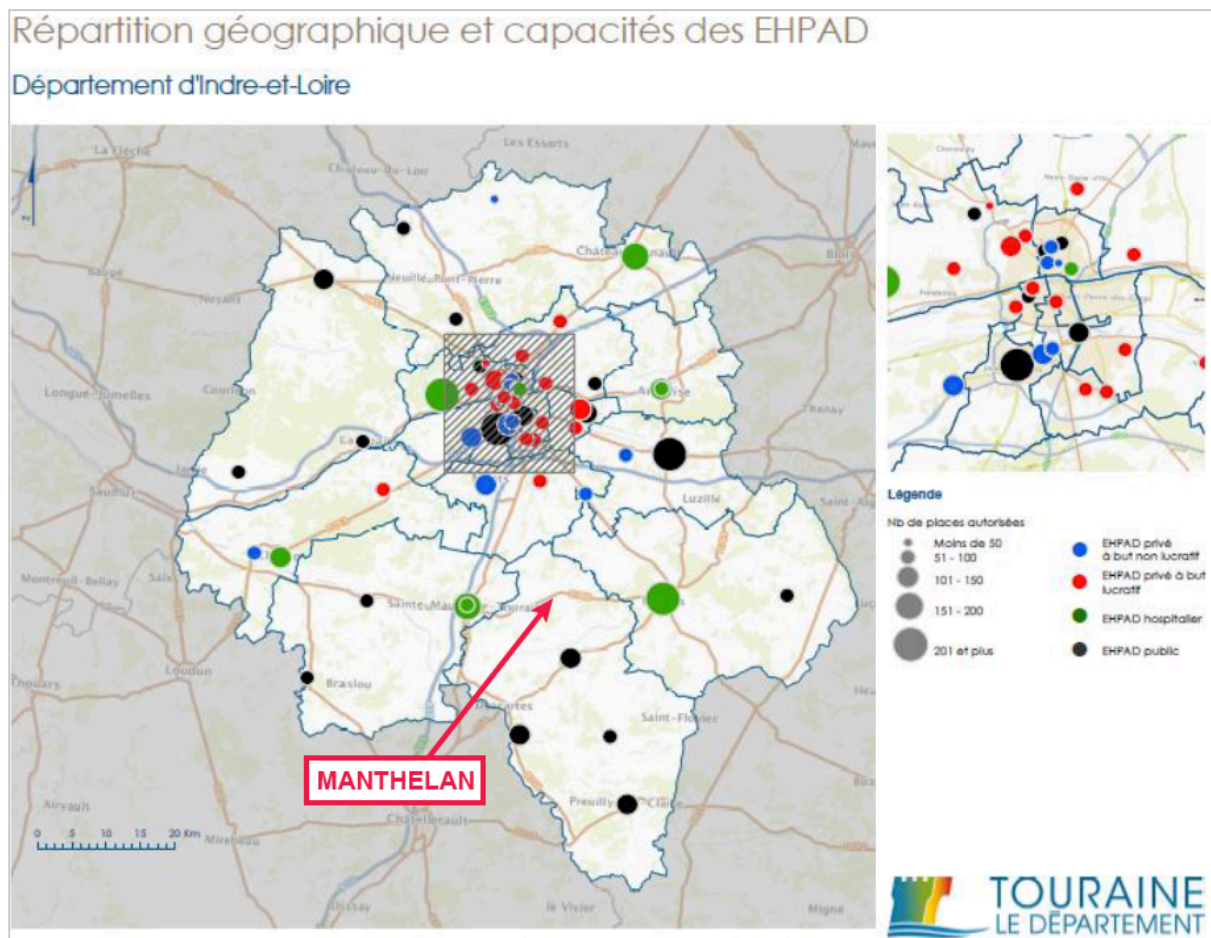
En 2016, la communauté de communes (CCLST) compte 14,1 % de personnes de plus de 75 ans, contre 9,4 % au niveau national. A Manthelan, les plus de 75 ans représentent 11,5 % des habitants de la commune, soit 158 personnes.

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

#### **Les solutions actuellement proposées dans le territoire ne suffisent pas.**

En Indre-et-Loire, il existe différents dispositifs sociaux et médico-sociaux d'accompagnement et de soutien à l'autonomie : soutien à domicile, accueil familial, prise en charge en établissements (résidences service, résidences autonomie, EHPAD, unités de soin) et habitats alternatifs.

Les principaux établissements sont les EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), qui sont des maisons de retraite médicalisées. Ils s'adressent aux personnes âgées de plus de 60 ans les plus dépendantes qui ont besoin d'aide et de soins au quotidien.



Il existe 54 établissements dans le département, d'après les données du schéma départemental de l'autonomie (2013). Aucun n'est situé à Manthelan ; les établissements les plus proches sont situés à Ligueil (11 km), Sainte-Maure-de-Touraine (15 km) et Loches (17 km).

Ces établissements restent globalement peu adaptés pour les personnes âgées les moins dépendantes. Le maintien à domicile est souvent l'alternative privilégiée, mais il peut présenter une source d'isolement et de perte de sociabilité, et ainsi une accélération des risques de dépendance.

### **L'habitat inclusif, une réponse complémentaire au logement ordinaire et une alternative à l'hébergement en institution**

Or le projet *Ages & Vie* permet de **concilier maintien à domicile et cadre sécurisant** :

- C'est un **domicile partagé à taille humaine**, stimulant et respectueux de l'intimité et des besoins des personnes âgées :
  - ⇒ Chaque résident dispose d'un espace personnel d'au moins 30 m<sup>2</sup>, avec salle d'eau et terrasse, avec une entrée indépendante.
  - ⇒ Les repas sont pris tous ensemble autour d'une table commune dans un espace partagé où la cuisine est faite sur place par les auxiliaires de vie et résidents.
  - ⇒ Les animaux de compagnie sont acceptés, ainsi que le mobilier et la décoration de chaque résident.
- Des **auxiliaires de vie sont présent(e)s** en permanence :
  - ⇒ Salariées par Ages&Vie, ces professionnel(le)s sont là pour répondre aux besoins des résidents, et les aider lorsqu'ils ne peuvent plus faire seul(e), par exemple pour se nourrir, se laver ou se déplacer.
  - ⇒ Les rythmes naturels sont respectés. Ainsi par exemple les levers/couchers et les repas se font à heure normale.
  - ⇒ Les résidents sont sécurisés par la présence des salariés qui habitent à l'étage avec leur famille, conférant ainsi au lieu une dimension intergénérationnelle.
  - ⇒ Le service de qualité est délivré à un prix raisonnable.
  - ⇒ Tout est organisé pour leur permettre, même malade ou handicapé(e), de vivre le plus normalement possible.
- Un projet inclus dans le territoire :
  - ⇒ La priorité est accordée aux personnes âgées de la commune. La communication concernant l'ouverture du projet a lieu localement.
  - ⇒ Les personnes âgées peuvent rester dans leur village ; elles peuvent ainsi continuer à côtoyer les personnes de leur cadre de vie initial, que ce soit leurs proches ou toutes les autres personnes rencontrées dans leur quotidien (services de soin, commerçants, ...).
  - ⇒ Chaque maison Ages&Vie reste ancrée sur son territoire, ouverte sur l'extérieur, accueillante pour la famille et les amis.

Les personnes sont chez elles, dans un **cadre convivial**, tout en bénéficiant d'auxiliaires de vie en permanence. Ce projet favorise ainsi l'autonomie des personnes âgées.

### ■ Des retombées économiques pour la commune

Le projet permettra la création de **six emplois locaux directs et durables**, à savoir trois emplois d'auxiliaires de vie en CDI temps plein par collocation ; elles peuvent être amenées à permuter d'une collocation à l'autre selon les contraintes liées à l'organisation des plannings de travail.

Par ailleurs, il va permettre la création d'**emplois indirects**, en entraînant un surplus d'activité et un confortement des commerces et services présents dans le centre-bourg et dans les alentours : commerces alimentaires de proximité, producteurs locaux présents sur le marché, services de santé, ...

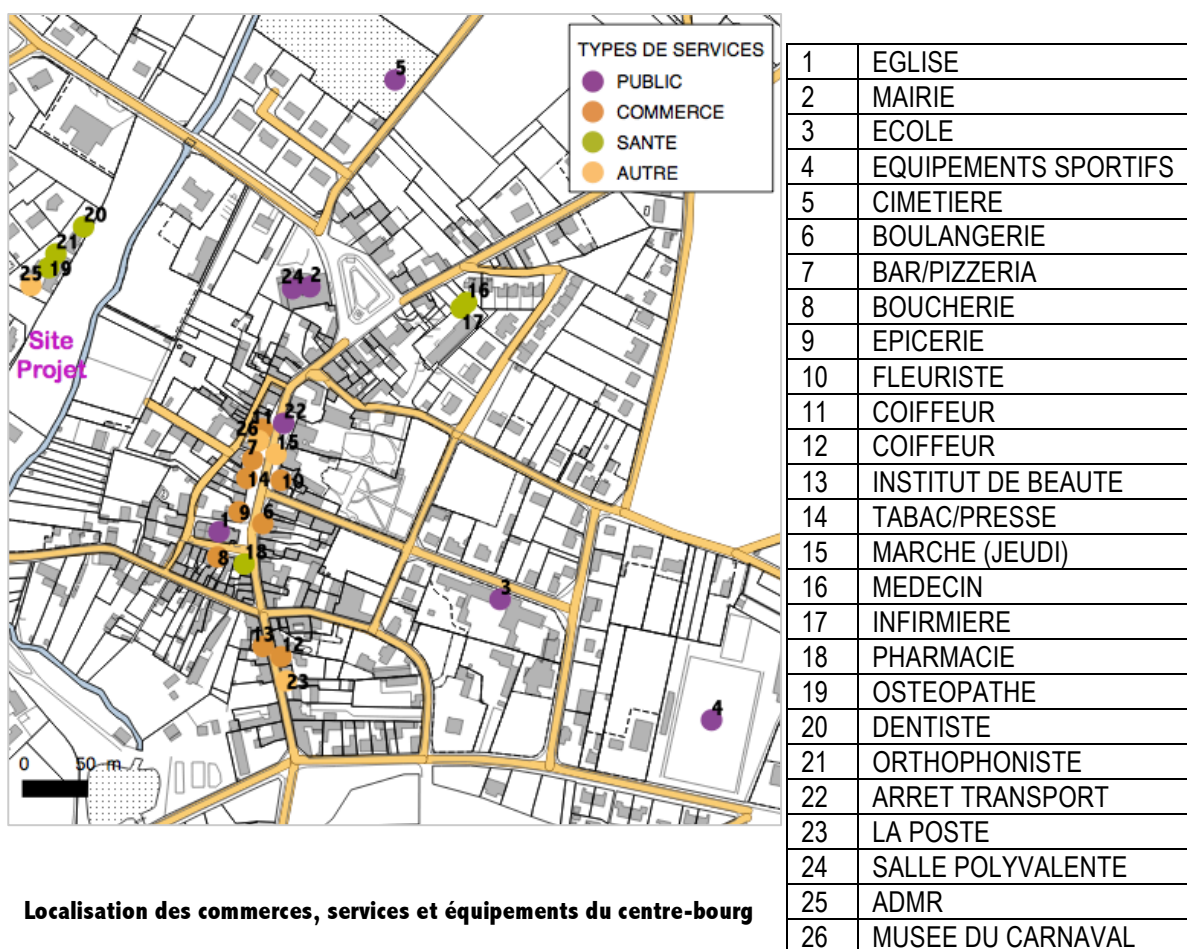
A noter que ce projet est **économique** pour les finances communales (il ne mobilise que des fonds privés, hormis les aménagements de voirie publique nécessaires), la commune étant par ailleurs déchargée de tout souci de gestion quotidienne de cette structure.

### ■ Une localisation intéressante au regard de l'intérêt général supra-communal

Le bourg de Manthelan se trouve à la croisée des chemins, avec pas moins de 8 routes qui convergent vers lui :

- la RD760, axe Loches / Sainte-Maure / Chinon très fréquenté, qui tangente le bourg au sud,
- la RD 50 Tours / Ligueil / Preuilly-sur-Claise et la RD 58 Bléré (via la RD 31) / Reignac / Manthelan, voies supportant un trafic intercommunal soutenu tout en constituant des pénétrantes dans le bourg,
- la RD 98 Ciran / Manthelan, la VC n°1 Sainte-Catherine-de-Fierbois / Manthelan et la VC n°10 Saint-Bauld / Manthelan, pénétrantes dans le bourg supportant un trafic essentiellement local.

On trouve dans le bourg de nombreux commerces, services et équipements :



A proximité de divers services paramédicaux, et avec un accès direct au centre-bourg depuis le petit pont piéton situé sur l'Echandon, le site présente une localisation stratégique. Les nouveaux habitants seront ainsi pleinement intégrés à la vie locale, et vont contribuer à maintenir les entreprises implantées dans le bourg.

De plus, ce projet est cohérent avec le **projet d'aménagement de liaisons douces inter-quartiers** en cours de réalisation autour du bourg. Ce projet, réalisé en plusieurs tranches, doit permettre à terme de relier le parking de la place de l'an 2000 (secteur est du centre-bourg) jusqu'à l'espace de l'Echandon.

## II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre concerne le site du projet et sa zone d'influence. Le site pris en considération dans les différentes cartographies correspond à l'emprise cadastrale de la parcelle AA70. En réalité, le contour du projet ne couvre que la partie sud de cette parcelle (cf. volet déclaration de projet et délimitation de la zone).

### A. MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS

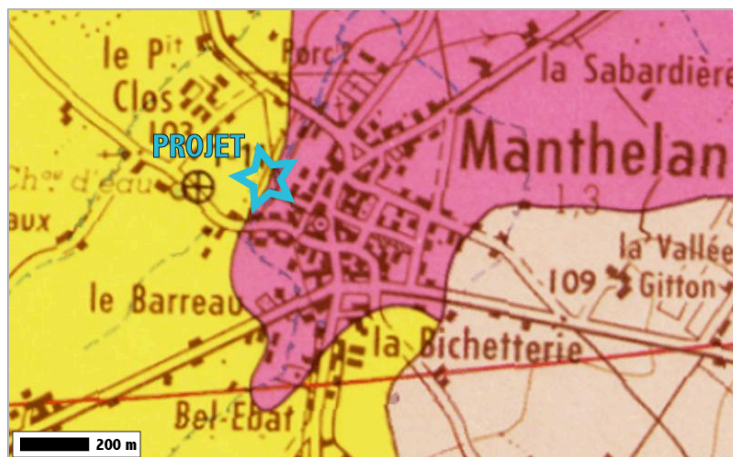
#### ■ Données physiques

Le territoire communal se situe à la croisée de trois entités pédocpaysagères : les gâtines de Loches, Montrésor et de la Touraine du Sud au sud, le plateau de Sainte-Maure à l'ouest, le plateau de Champeigne au nord. Le bourg prend place au niveau du **plateau agricole ouvert**.

La commune appartient au bassin versant de l'Indre. Le **réseau hydrographique** de Manthelan se compose de trois petits cours d'eau : l'Echandon, le Quincampoix et le ruisseau de Montant. La parcelle du projet jouxte l'un de ces cours d'eau, l'**Echandon**. Sa source est située au lieu-dit Têtelain, à environ 3 km au sud du bourg de Manthelan. L'Echandon, de 25,7 km de longueur, traverse ensuite plusieurs communes et rejoint la confluence de l'Indre à Esvres-sur-Indre.

Le site du projet appartient à la **formation géologique m2 Faluns de Touraine** (Vindobonien, Helvétien), qui couvre la partie est du bourg. Cependant, il se situe à la limite de la formation formation G1 Calcaires lacustres de Touraine (Sannoisien, Ludien supérieur) qui englobe le centre-bourg de Manthelan.

Extrait de la Carte géologique imprimée  
1/50 000 (BRGM)



- m2 Faluns de Touraine (Vindobonien, Helvétien)**
- g1 Calcaires lacustres de Touraine (Sannoisien, Ludien supérieur) = calcaire de Brie**
- mp Sables et graviers continentaux, post-helvétiques, ravinant les formations antérieures (faluns, argiles à silex)**

La **topographie** du site, à environ 100 mètres NGF, y est assez plane.

#### ■ Milieus naturels

##### **Milieus naturels inventoriés**

La commune ne comporte pas de site protégé au titre de Natura 2000, de site géré par le conservatoire d'espaces naturels, de sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, de réserves naturelles régionales, de zones humides d'importance internationales RAMSAR, de Parcs naturels Régionaux, etc.

Le seul zonage environnemental que l'on retrouve est celui des ZNIEFF.

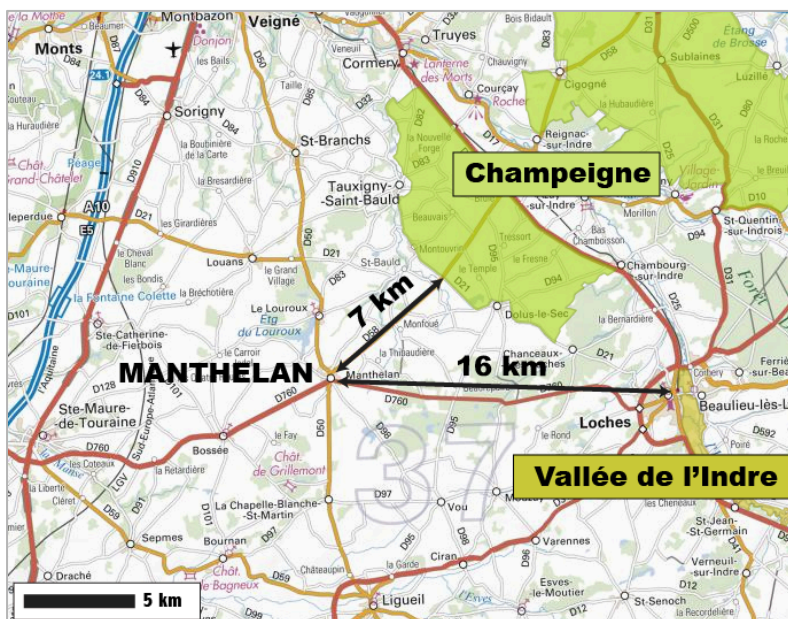
## Sites Natura 2000 : un site présent dans une commune limitrophe

Aucun site Natura 2000 n'intercepte le territoire communal.

Les plus proches sont :

- le site « Champeigne » (FR2410022), identifié au titre de la directive Oiseaux, situé à 7 km au plus proche, à Dolus-le-Sec.
- le site « Vallée de l'Indre » (FR2400537), identifié au titre de la directive Habitats, situé à 16 km.

### **Les sites Natura 2000 aux alentours de Manthelan**



## Inventaires nature : des ZNIEFF dans la commune

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un secteur particulièrement important sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares. Il existe deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I sont d'une superficie souvent limitée et définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

On trouve à Manthelan plusieurs ZNIEFF :

- ZNIEFF de type I « Etang du Fau » (240009601), située à 3 km au sud est du bourg.
- ZNIEFF de type I « Pelouse du Vigneau » (240031560) située à 3 km au nord est du bourg.
- ZNIEFF de type I « Lande de Kerleroulx » (240031660) située à 6 km à l'est du bourg.
- ZNIEFF de type II « Vallée de l'Echandon » (240031562) située à 2 km au nord du bourg.

### **Localisation des ZNIEFF situées tout ou partie à Manthelan**



Dans les communes limitrophes, on trouve les ZNIEFF suivantes :

- ZNIEFF de type I « Etang du Louroux » (240009654), située au Louroux, à 2 km au nord-ouest du bourg de Manthelan, par ailleurs Espace Naturel Sensible (ENS) géré par le Département d'Indre-et-Loire.
- ZNIEFF de type I « Pelouses de la Fuye » (240031563), située au Louroux, à 3 km au nord du bourg de Manthelan.
- ZNIEFF de type I « Pelouse et prairie de Saint-Gilles » (240031694) située à Dolus-le-Sec, à 6 km au nord-est du bourg de Manthelan.
- ZNIEFF de type I « Etang des bois et des pâtureaux » (40009600) située à Vou, à 5 km au sud-est du bourg de Manthelan.

### Milieux humides répertoriés

Le bourg ne comporte pas de zone humide répertoriée par l'inventaire des zones humides d'Indre-et-Loire réalisé en 2012 par la DDT 37 et le Conseil Départemental. Les plus proches sont situées à plus de 2 km du bourg, notamment au niveau de l'étang du Louroux.

### Trame verte et bleue

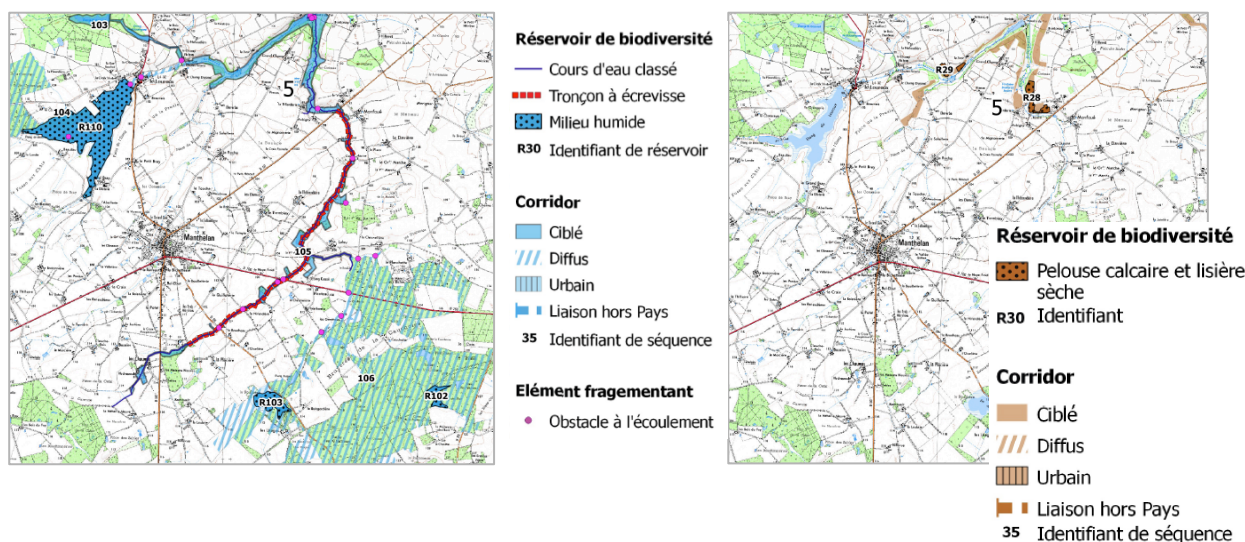
Le **schéma régional de cohérence écologique** du Centre Val de Loire (SRCE) a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

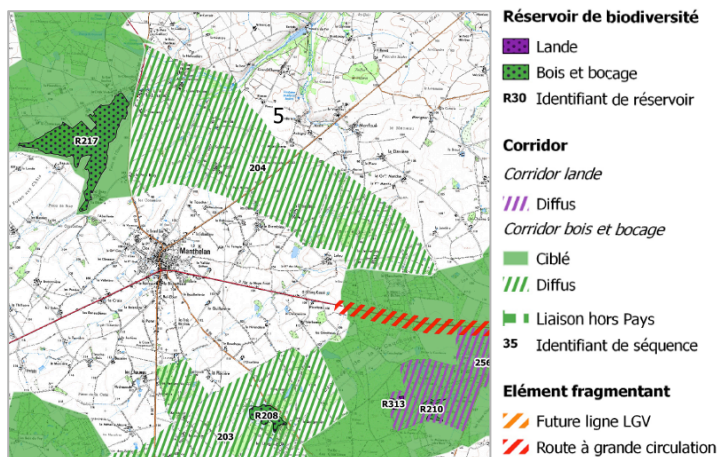
Le SRCE est la cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue : les cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces.

A l'échelle locale, une déclinaison du SRCE a été élaborée au niveau de la communauté de communes Loches Sud Touraine, visant à identifier et hiérarchiser les trames vertes et bleues :

- Sous-trame milieux humides et aquatiques : la commune comporte des éléments liés à cette trame bleue (corridors ciblés, réservoir de tronçons à écrevisse, ...) mais tous sont situés à plus de 2 km du centre-bourg.
- Sous trame bois, bocages et landes : la commune comporte des éléments liés à cette trame verte (corridors ciblés et diffus), situés en zone rurale autour du bourg, les plus proches étant situés à 1 km au nord du bourg.
- Sous trame pelouses calcaires et lisières sèches : à 2 km au nord du bourg se trouvent des corridors ciblés, puis un peu plus loin des poches de réservoirs de biodiversité, en lien avec la vallée de l'Echandon.

### Trames vertes et bleues identifiées autour du bourg





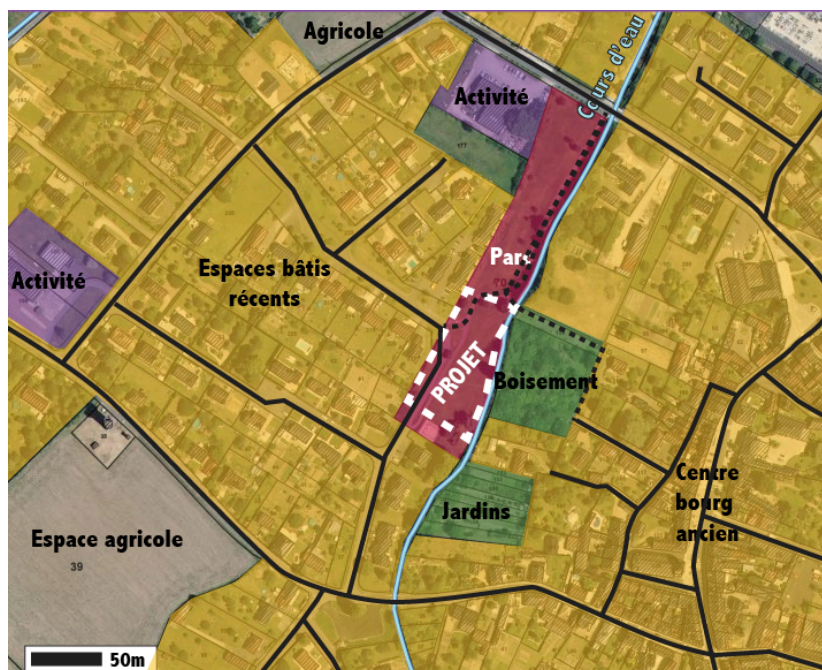
Source : Atlas - Etude trames vertes et bleues, Pays Touraine côté Sud, 2015

## B. OCCUPATION DES SOLS ET CONTEXTE PAYSAGER

Le site est imbriqué dans le bourg, à l'interface avec le passage de l'Echandon.

### ■ Une parcelle vacante dans un contexte urbanisé

#### Synthèse de l'occupation des sols autour du site du projet



La partie de la parcelle sur laquelle les aménagements sont projetés se compose d'une **parcelle entretenue en pelouse et arborée**. En terme de classification Code Corine, elle correspond aux « 85 - PARCS URBAINS ET GRANDS JARDINS ».

### ■ Contexte paysager

Le site s'inscrit dans un contexte ponctuellement arboré constitué de quelques plantations qui émaillent le parc de l'Echandon et ses abords (aulnes, frênes,...) , de quelques sujets plus anciens (saule, érable présents à l'angle sud-est du site) et d'une ripisylve le long du cours d'eau marquée par une strate arborée de grande hauteur.

Autour du site, on trouve :

- L'**Echandon**, qui forme la limite est de l'emprise cadastrale de la parcelle du projet. Il présente un débit faible au niveau du site. La **ripisylve** qui l'accompagne est assez dense, diversifiée, et comporte des arbres de grande hauteur.
- Les **espaces urbanisés**, sous forme de tissu pavillonnaire peu dense à l'ouest et d'ensembles un peu plus compacts au nord-ouest (services paramédicaux) et au sud du site (logements).
- Le reste du **parc de l'Echandon** au nord. Il a été créé à des fins récréatives dans les années 2018. Il a fait l'objet de quelques aménagements agrémentant la promenade (bancs, sentier piétonnier, petit pont et liaison pour rejoindre le centre-bourg) et en faisant un lieu de vie à part entière.

Etant donnée la topographie plane du site et son imbrication dans le bourg, le site est peu visible depuis les vues lointaines.

### Profils altimétriques du site



source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Situé sur un vaste plateau, le bourg n'offre pas de perspective majeure et la faible hauteur du clocher de l'Eglise ne permet pas de disposer d'un point de repère visuel significatif dans ce paysage de plateau.

Néanmoins, une perspective sur l'église du bourg a été identifiée dans le PLU actuel depuis la rue du Gué Saint-Cyr.

## C. ENVIRONNEMENT URBAIN

### ■ Environnement et patrimoine bâti

Le site se trouve dans le centre-bourg, dans un secteur d'urbanisation récente marquée par des extensions urbaines de forme organisée (opérations du Deffaix et du Petit Gué).

La commune de Manthelan ne dispose pas d'édifices protégés au titre des Monuments Historiques, mais elle recèle cependant un patrimoine bâti de qualité s'exprimant notamment à travers divers édifices et maisons situés dans le centre-bourg ancien.

### ■ Fonctionnement urbain, accès et réseaux

**Voies d'accès.** La rue du Gué Saint-Cyr est la voie routière qui permet d'accéder au site. Des cheminements doux longent également le site, notamment le chemin qui permet, via le petit pont, de rejoindre le centre-bourg.

Un rond point sera créé en partie nord du site afin de sécuriser l'accès au parking principal.

**Adduction en Eau potable.** La production, le transfert et la distribution de l'eau potable sont gérés par la communauté de communes Loches Sud Touraine. Le réseau est géré par Véolia Eau.

**Assainissement des Eaux Usées.** Le bourg est desservi par un système d'assainissement collectif des eaux usées. La station d'épuration est située route du cimetière, au nord du bourg ; elle possède une capacité de 900 EH (équivalents/habitants) et elle est en capacité d'accueillir ce projet.

**Collecte des déchets.** Elle est assurée par la communauté de communes. Un seul point de collecte est prévu dans le site.

**Communications numériques.** Le site dispose d'une connexion internet de très bonne qualité, le déploiement de la fibre est en cours dans la commune.

**Défense incendie.** La défense incendie est assurée au niveau du site par la proximité avec les poteaux incendie suivants :

- Borne 143-40 à environ 150m du site - 60m<sup>3</sup>/h - rue du Deffaix,
- Borne 143-05 à environ 300m du site - 45m<sup>3</sup>/h - rue François Rabelais/rue Alfred de Vigny.

### ■ Nuisances, risques, contraintes et servitudes

**Zonage sismique.** La commune est située en zone de sismicité 2 (risque faible).

**Argiles.** La commune est exposée aux retraits-gonflements des sols. Le site du projet se situe à la limite entre aléa fort (à l'est, côté bourg ancien de l'autre côté de l'Echandon) et l'aléa faible (coté ouest, partie extensions récentes).

**Remontées de nappes, inondations.** La partie du bourg dans laquelle se situe le projet comprend des zones sensibles aux remontées de nappe (Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave de fiabilité moyenne, d'après [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)).

**Divers.** L'Inventaire historique des sites industriels et activités de service (base de données BASIAS) comprend six sites dans la commune, dont deux en activité (station d'épuration, garage).

Aucune cavité souterraine n'est recensée dans la commune.

La commune n'est pas traversée par des canalisations de transports de matières dangereuses de gaz naturel.

### III. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. fait l'objet d'une évaluation environnementale « au cas par cas ». Comme exposé ci-après, la déclaration de projet ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Elle n'est pas non plus susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ce chapitre permet d'étayer l'absence d'incidences notables du projet de construction de domiciles partagés *Ages&Vie* sur une partie du parc de l'Echandon.

#### A. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

##### ■ Ressources naturelles et biodiversité

Comme détaillé dans l'état initial de l'environnement, le site est **éloigné des milieux remarquables de la commune** et de ceux des communes limitrophes. Il s'inscrit dans le contexte urbanisé du bourg. Le projet s'inscrit majoritairement sur un espace qui n'est pas un milieu naturel sensible et ne porte pas atteinte aux autres sites naturels environnants.

La proximité avec l'Echandon a été relevée dans le diagnostic. Le cours d'eau restera peu impacté par le projet en raison des dispositions inscrites dans les OAP (maintien d'une distance tampon, recherche de perméabilité des espaces, ...).

Un arbre sera à abattre à l'angle nord-est du site compte-tenu des travaux de dévoiement des réseaux.

##### ■ Qualité de l'air

Le projet définit strictement la place de la voiture (un parking principal au nord, quelques places en bataille au sud) et limite ainsi ses impacts en terme de dangerosité et de pollution atmosphérique. La proximité avec les commerces, services du centre-bourg et espaces de promenade évite la démultiplication des déplacements automobiles.

##### ■ Paysages et patrimoine naturel et culturel

Le projet présentera un impact paysager dans la mesure où des constructions nouvelles vont être édifiées. Néanmoins, l'impact est réduit par la localisation du projet au sein du espace déjà urbanisé, la faible hauteur du bâti (R+1) et une adaptation du bâti à l'architecture locale traditionnelle afin qu'il ne dénote pas dans le paysage, conformément au règlement du P.L.U. en vigueur.

##### ■ Ressource en eau, extension des réseaux, gestion des déchets, accès

Les besoins en eau potable restent modérés et compatibles avec les ressources de la collectivité. L'augmentation du volume de déchets induite par les nouveaux occupants sera prise en compte par les services concernés. Concernant la défense incendie, des poteaux incendie existent à proximité du site. L'épuration des eaux usées est assurée par un assainissement collectif conforme et en capacité d'accueillir de nouveaux raccordements (cf. partie état initial de l'environnement).

##### ■ Cadre de vie et déplacements

L'afflux de véhicules générés par l'aménagement du site n'aura pas d'impact majeur sur les riverains : l'accès est direct sur la voie communale, les aménagements nécessaires seront (projet de carrefour giratoire) ; les différentes voies, larges ou non dangereuses, sont adaptées à supporter ces nouveaux afflux de véhicules qui resteront globalement assez faibles (visiteurs, auxiliaires de vie principalement).

Les risques de conflits de voisinage sont faibles, d'autant plus que les zones habitées alentours ne jouxtent pas directement le site.

Les nuisances les plus notables seront celles qui seront liées au chantier, elles seront limitées dans le temps.

## B. EVALUATION DES INCIDENCES SUR NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 ne se situe à proximité immédiate du site du projet. Le plus proche se situe à 7 km (cf. cartographie des sites Natura 2000 insérée dans l'état initial de l'environnement partie I.2). Ainsi, le projet n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

## C. IMPACTS SUR L'AGRICULTURE ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

### ■ Activité agricole

Dans la commune, la céréaliculture domine. Aucune parcelle agricole ne jouxte directement le site, situé en contexte urbanisé.

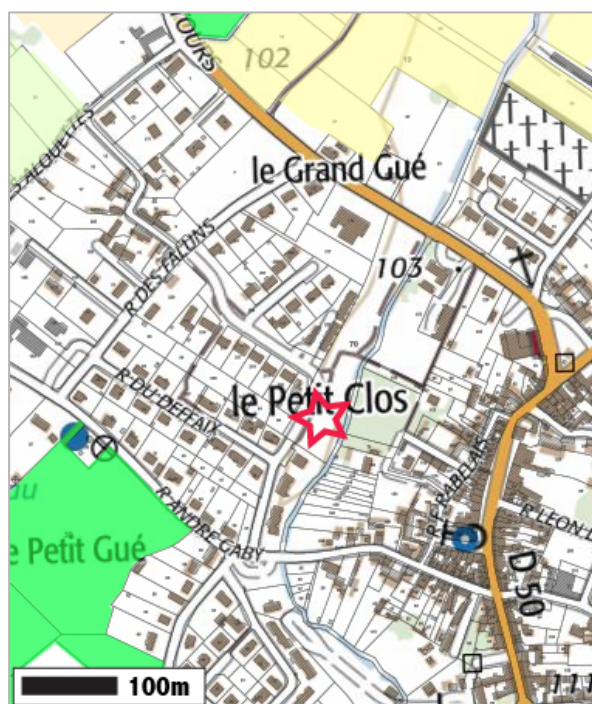
L'emprise cadastrale du site du projet ne fait l'objet d'aucune mise en valeur agricole.

Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité du site.

La commune se trouve dans l'aire géographique de l'appellation AOC Sainte-Maure-de-Touraine, comme l'ensemble du département d'Indre-et-Loire. Elle ne se situe dans aucune aire AOP.

**Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2018.**

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>



Ainsi, le projet ne présente pas d'impact sur l'activité agricole.

### ■ Consommation d'espaces

Le projet consomme une emprise totale de 0,33 ha d'espace vert aménagé. Cette emprise est classée en « espace vert à créer » de la zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat 1AUh. Une partie de ces 0,36 ha restera en espace vert perméable.

Le reste de l'unité foncière située au nord du site, continuera à faire l'objet d'une pelouse fauchée.

Bilan des surfaces	Surfaces en ha	Part de la parcelle
Surface de la parcelle	1,09	100 %
Surface du projet	0,33	30 %
...dont surface occupée par le bâti et les terrasses	0,12	37 %
...dont surface de stationnements et voies internes au site	0,06	17 %
...dont surface conservée en espace de pelouse arborée	0,15	44 %

## PARTIE 2 – MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les autorisations d'urbanisme nécessaires pour mener à bien le projet exposé dans la déclaration de projet (partie 1), doivent respecter le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Manthelan. Or les dispositions actuelles du P.L.U. ne permettent pas la réalisation dudit projet. Il est donc nécessaire de faire évoluer certaines pièces du P.L.U., compte tenu de la déclaration d'intérêt général du projet.

### I. EVOLUTION DES PIECES DU P.L.U

#### A. ADAPTATION DU P.A.D.D.

##### ■ Structure du P.A.D.D. actuel

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est la pièce fondamentale du P.L.U. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Le PADD du PLU de Manthelan s'articule autour de 6 objectifs :

- 1.1. Maintenir un rythme de croissance démographique soutenu de manière à assurer le renouvellement de la population et conforter l'activité des commerces, services et équipements existants*
- 1.2. Ouvrir à l'urbanisation les terrains suffisants pour répondre à l'objectif de croissance démographique*
- 1.3. Conforter le niveau de services et d'équipements afin de rendre la commune encore plus attractive et satisfaire les attentes de la population*
- 1.4. Conforter la vocation économique de Manthelan à l'échelle de la communauté de communes du Grand Ligeillois*
- 1.5. Favoriser le maintien d'une agriculture génératrice de richesses*
- 1.6. Encourager l'essor du tourisme vert*

Il est accompagné de deux cartographies de principe : « le territoire communal » et « l'agglomération »

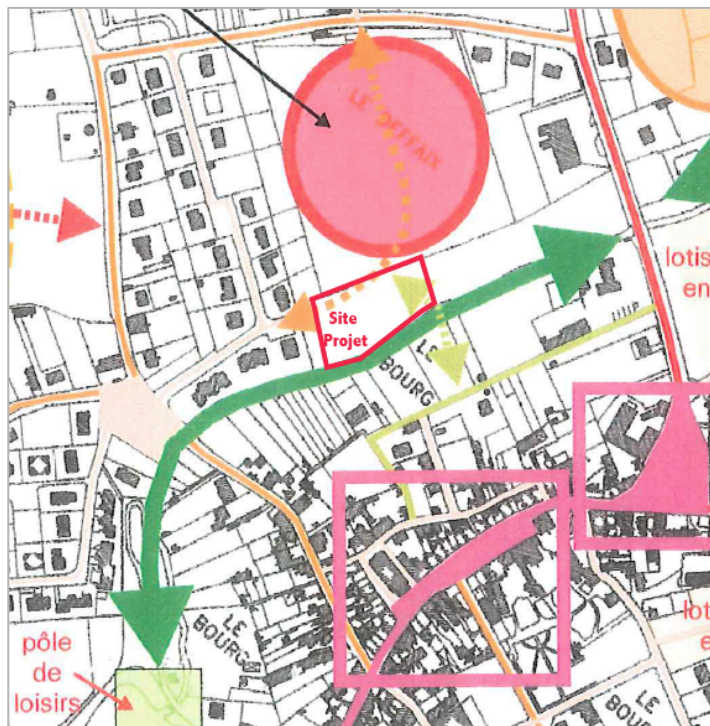


## ■ Compatibilité du projet avec le P.A.D.D. actuel

### Orientations graphiques

Le plan « territoire communal », très schématique, ne comporte aucun obstacle à la réalisation du projet. Le plan agglomération est plus détaillé mais le projet reste compatible avec ses orientations :

#### **Plan agglomération : Zoom sur l'emprise du projet**



Au niveau de l'emprise du projet (cf. contours rouges ajoutés sur le plan ci-contre), une **flèche verte** est indiquée le long de l'Echandon.

En l'absence de légende, on peut supposer qu'elle symbolise soit une continuité de trame verte, soit une liaison douce. Les éléments écrits du P.A.D.D. penchent en faveur de ce dernier point (notion de « parcours urbain », voir paragraphe suivant). Ceci étant, les orientations d'aménagement du site évoquent la notion de trame verte à maintenir (voir chapitre suivant).

Le projet tel qu'il est prévu permet bien de maintenir cette continuité le long du cours d'eau.

Ainsi, le projet de mise en compatibilité du P.L.U. ne porte pas atteinte aux orientations graphiques du P.A.D.D.

### Orientations écrites

L'axe 1.6 du P.A.D.D. « Encourager l'essor du tourisme vert » contient parmi ses objectifs la formulation suivante : « *mettre davantage en valeur de l'Echandon dans son parcours urbain en confortant la zone de loisirs et de détente à hauteur du site à urbaniser du Deffaix* ».

Le projet n'est pas totalement compatible avec cet axe dans la mesure où la zone de loisirs et détente à hauteur du Deffaix n'est pas confortée dans sa totalité. Ainsi, pour améliorer la compatibilité du projet avec le PADD, il est nécessaire d'ajuster cette formulation.

#### **Extrait de l'orientation écrite du PADD avant mise en compatibilité**

##### **1.6 Encourager l'essor du tourisme vert**

[...]

- ⇒ mettre davantage en valeur de l'Echandon dans son parcours urbain en confortant la zone de loisirs et de détente à hauteur du site à urbaniser du Deffaix

#### **Extrait de l'orientation écrite du PADD après mise en compatibilité**

Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions à ajouter sont surlignées dans les extraits ci-dessous, les prescriptions à retirer sont rayées. Le PADD complet est intégré au dossier de mise en compatibilité du P.L.U.

## 1.6 Encourager l'essor du tourisme vert

[...]

- ⇒ mettre davantage en valeur de l'Echandon dans son parcours urbain en confortant en maintenant une partie de la zone de loisirs et de détente à hauteur du site à urbaniser du Deffaix

A noter que le projet de mise en compatibilité du P.L.U. est compatible avec l'ensemble des autres orientations du PADD.

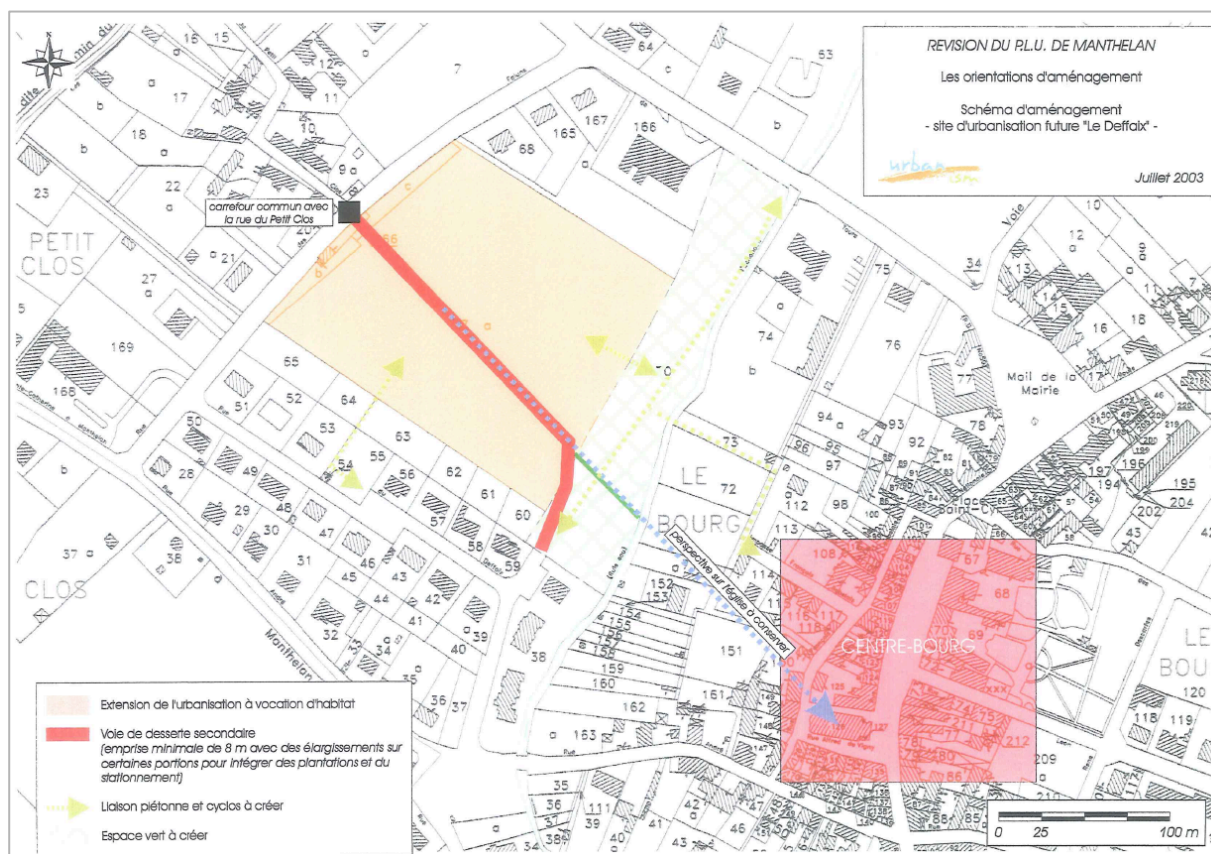
## B. EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### ■ Présentation de l'orientation d'aménagement du site

Les secteurs 1AU comprennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les grands principes d'organisation de chaque site. Les orientations d'aménagement du PLU de Manthelan se composent d'orientations écrites et graphiques.

Pour le secteur du Deffaix, les orientations sont les suivantes :

#### Orientations graphiques



#### Orientations écrites :

##### 2.1 Site à vocation d'habitat « le Deffaix »

L'urbanisation de ce site revêt un caractère prioritaire en raison de la proximité des équipements du centre-bourg. Cette situation privilégiée doit être valorisée par la recherche d'une certaine densité bâtie mêlant du locatif avec de l'accession à la propriété.

La desserte du site doit s'effectuer par le biais d'une voie d'une emprise minimale de 8 mètres assurant la liaison entre la rue des Faluns à hauteur de la rue du Petit Clos et la rue du Deffaix, complétée par un réseau de voies de plus faible gabarit permettant d'irriguer l'ensemble du secteur.

L'orientation de la voie principale doit faire en sorte de maintenir dans l'axe, sur une portion significative, une perspective sur l'église.

Des liaisons piétonnes doivent être aménagées depuis l'intérieur du site en direction du centre-bourg ainsi que de la rue du Deffaix (instauration d'emplacements réservés au profit de la commune permettant la continuité des liaisons douces).

Une coulée verte doit être aménagée au long de l'Echandon afin à la fois de créer un espace vert intégrant des circulations douces et d'assurer la gestion des eaux pluviales.

## ■ Compatibilité du projet avec l'OAP

L'OAP indique « une coulée verte doit être aménagée au long de l'Echandon afin à la fois de créer un espace vert intégrant des circulations douces et d'assurer la gestion des eaux pluviales ». Cela fait écho à « l'espace vert à créer » figurant sur le plan : l'aplat de couleur, très clair, couvre l'ensemble de la parcelle AA70.

Le projet tel qu'il est décrit dans la déclaration de projet n'est pas compatible avec cette OAP dans la mesure où les constructions prennent place sur cet espace matérialisé en espace vert à créer. Ainsi, il est nécessaire de **réduire cette trame d'espace vert, et de spécifier la vocation de la zone ainsi libérée**.

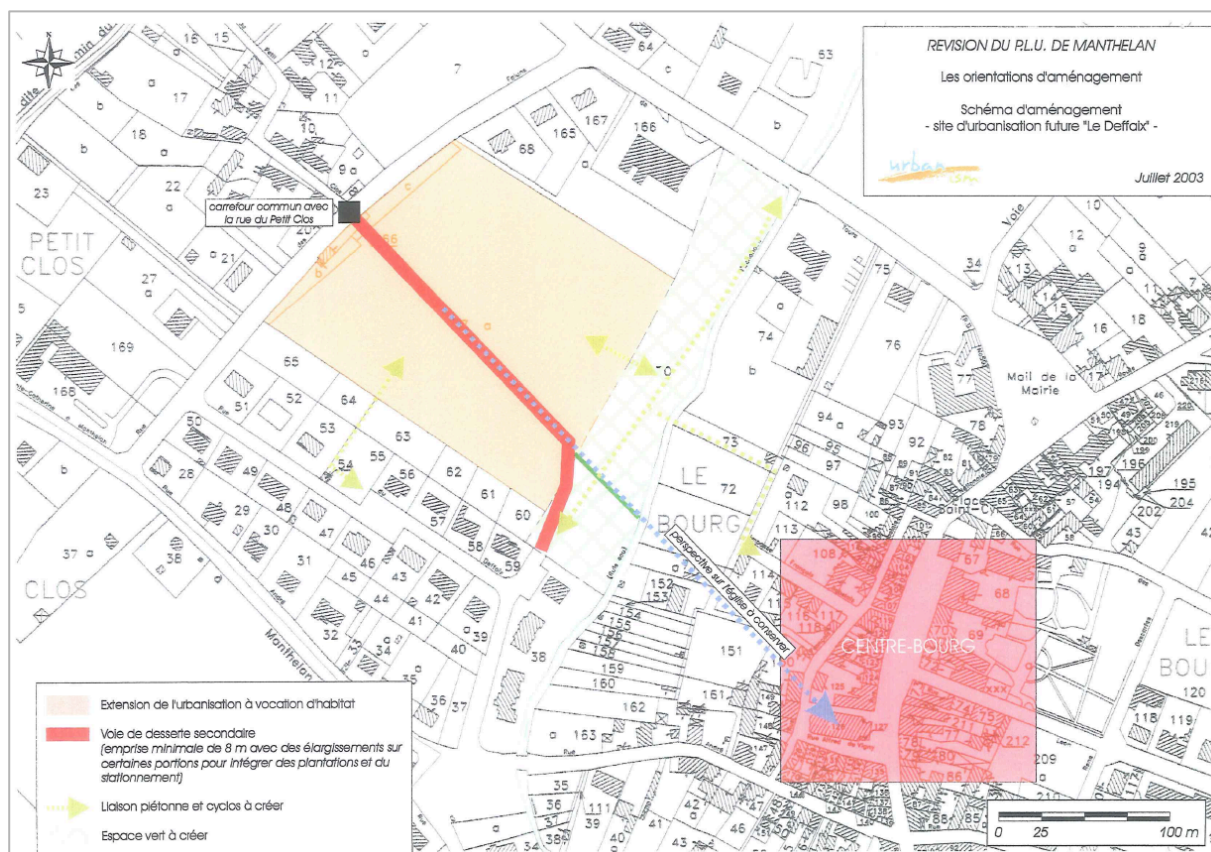
La flèche « liaison piétonne et cyclo à créer » ne nécessite en revanche pas de modification, cette liaison existante étant maintenue. La perspective sur l'église (flèche transversale), qui ne présente pas d'intérêt notable, sera retirée.

De plus, il est proposé d'imposer une **distance non aedificandi** entre le site du projet et l'Echandon afin de prendre en compte l'aléa inondation faible et maintenir une continuité de trame verte le long du cours d'eau.

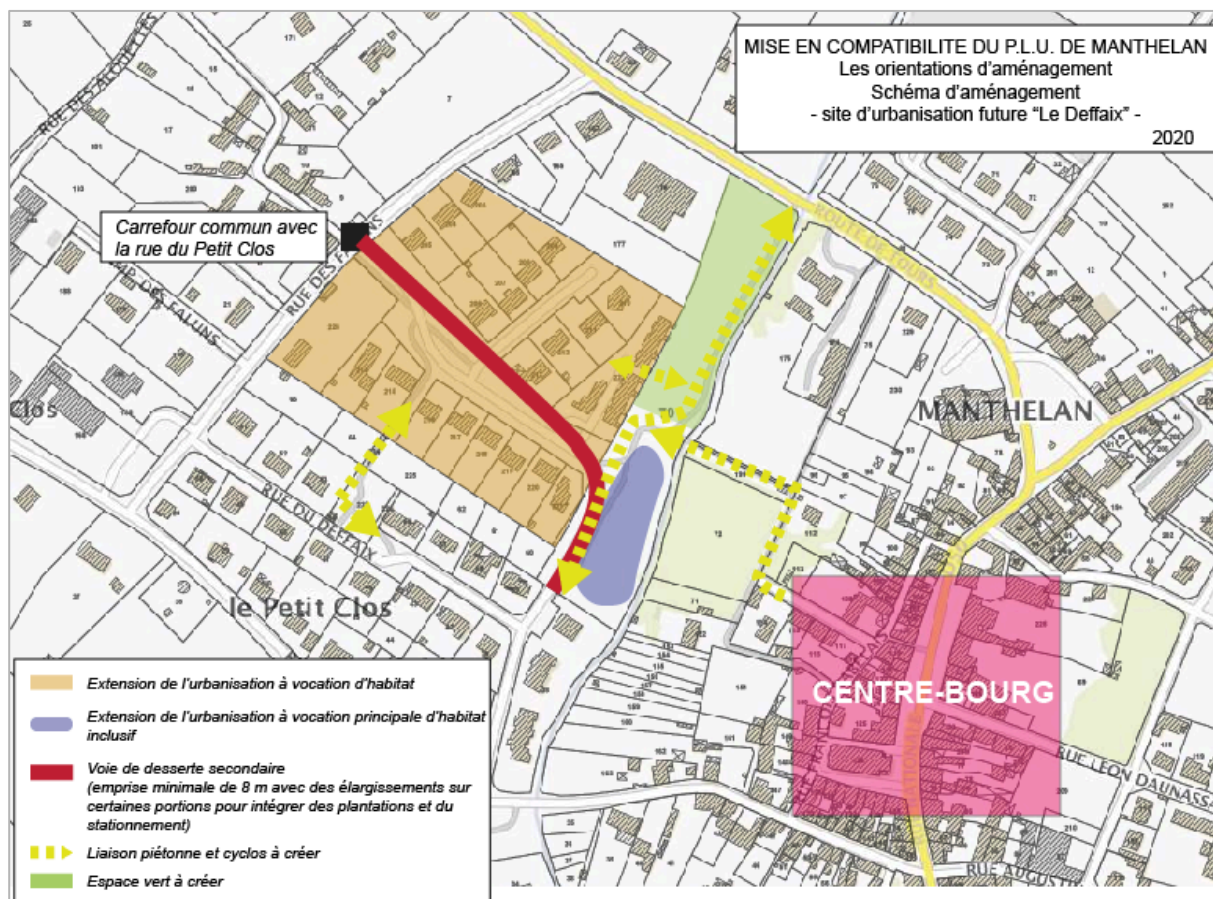
La qualité paysagère et le rôle tampon de l'**espace principal de stationnement** doivent être affirmés, étant donné sa position en interface entre le site bâti et la partie ouverte du parc.

La prise en compte de la biodiversité de la ripisylve et les modalités de rétention des eaux pluviales sont également à renforcer.

## Orientations graphiques avant mise en compatibilité



## Orientations graphiques après mise en compatibilité



NB : Bien que l'urbanisation du site ait déjà eu lieu en grande partie, il n'est pas prévu de supprimer ou modifier les autres orientations devenues obsolètes, car ceci n'est pas l'objet du présent dossier.

### Extrait des orientations écrites avant mise en compatibilité

#### 2.1 Site à vocation d'habitat « le Deffaix »

L'urbanisation de ce site revêt un caractère prioritaire en raison de la proximité des équipements du centre-bourg. Cette situation privilégiée doit être valorisée par la recherche d'une certaine densité bâtie mêlant du locatif avec de l'accession à la propriété.

La desserte du site doit s'effectuer par le biais d'une voie d'une emprise minimale de 8 mètres assurant la liaison entre la rue des Faluns à hauteur de la rue du Petit Clos et la rue du Deffaix, complétée par un réseau de voies de plus faible gabarit permettant d'irriguer l'ensemble du secteur.

L'orientation de la voie principale doit faire en sorte de maintenir dans l'axe, sur une portion significative, une perspective sur l'église.

Des liaisons piétonnes doivent être aménagées depuis l'intérieur du site en direction du centre-bourg ainsi que de la rue du Deffaix (instauration d'emplacements réservés au profit de la commune permettant la continuité des liaisons douces).

Une coulée verte doit être aménagée au long de l'Echandon afin à la fois de créer un espace vert intégrant des circulations douces et d'assurer la gestion des eaux pluviales.

### Extrait des orientations écrites après mise en compatibilité

Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions à ajouter sont surlignées dans les extraits ci-dessous, les prescriptions à retirer sont rayées. Les orientations d'aménagement complètes sont intégrées au dossier de mise en compatibilité du P.L.U.

## 2.1 Site à vocation d'habitat « le Deffaix »

L'urbanisation de ce site revêt un caractère prioritaire en raison de la proximité des équipements du centre-bourg. Cette situation privilégiée doit être valorisée par la recherche d'une certaine densité bâtie mêlant du locatif avec de l'accession à la propriété.

La desserte du site doit s'effectuer par le biais d'une voie d'une emprise minimale de 8 mètres assurant la liaison entre la rue des Faluns à hauteur de la rue du Petit Clos et la rue du Deffaix, complétée par un réseau de voies de plus faible gabarit permettant d'irriguer l'ensemble du secteur.

L'orientation de la voie principale doit faire en sorte de maintenir dans l'axe, sur une portion significative, une perspective sur l'église.

Des liaisons piétonnes doivent être aménagées depuis l'intérieur du site en direction du centre-bourg ainsi que de la rue du Deffaix (instauration d'emplacements réservés au profit de la commune permettant la continuité des liaisons douces).

Une coulée verte doit être aménagée ~~au long de~~ sur une partie du parc de l'Echandon afin à la fois de créer un espace vert intégrant des circulations douces et d'assurer la gestion des eaux pluviales.

Dans la « zone d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat inclusif » :

- une zone tampon inconstructible de 3 mètres sera maintenue par rapport à la limite cadastrale avec l'Echandon.
- La végétation rivulaire de l'Echandon (strates arborescentes, arbustives, herbacées de la ripisylve) devra être préservée au maximum.
- l'espace voué au stationnement devra être qualitatif, avec une recherche de mise en place d'espaces perméables ; les parties en enrobé restent autorisées si justifiées par les contraintes liées au passage de véhicules lourds réguliers.
- La ou les solutions proposées en termes de gestion des eaux pluviales devront être dûment exposées et démontrer de quelle manière l'impact des constructions et aménagements sur la perméabilité des sols est pris en compte.

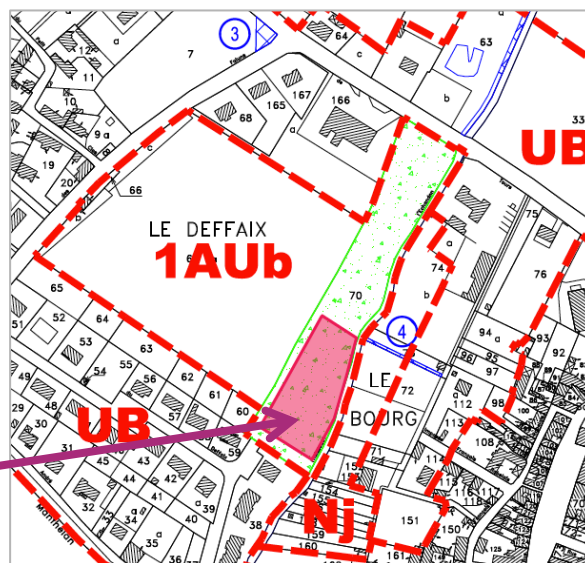
## C. EVOLUTION DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

### ■ Présentation du zonage réglementaire

L'emprise du site du projet se situe **au sein de la zone 1AUb** du P.L.U. La zone 1AU est la « zone à urbaniser à court ou moyen termes en respectant des principes d'aménagement garantissant une cohérence d'ensemble », la zone 1AUb indique que le secteur est « à vocation dominante d'habitat ».

L'emprise du site du projet est également recouverte par la protection **Espace vert à créer** (trame symbolisée par des points verts).

**Emprise du projet sur plan de zonage P.L.U.**



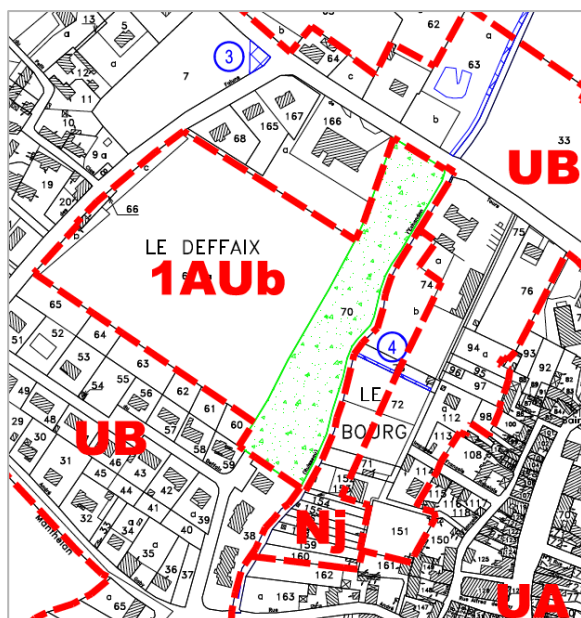
Les dispositions du zonage réglementaire ne permettent pas la réalisation du projet. En effet, si la zone 1AUb autorise bien des constructions neuves, la protection « espace vert à créer » interdit de fait tout projet autre qu'un espace vert. Par ailleurs, le règlement écrit nécessite quelques adaptations.

## ■ Evolution du plan de zonage

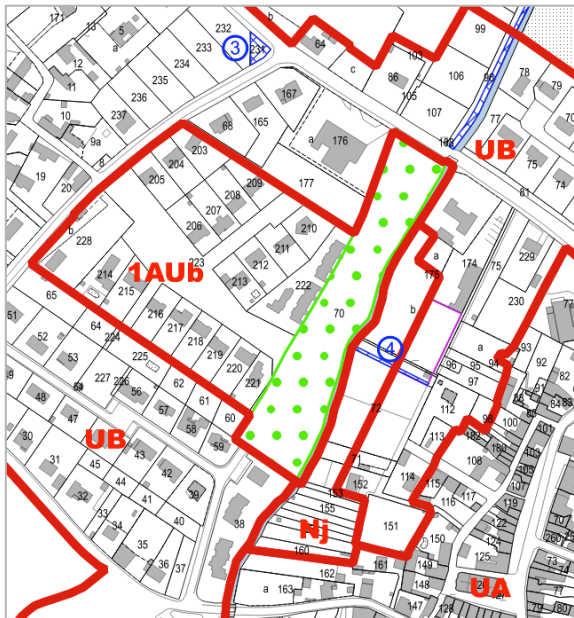
Sur le plan de zonage, il est nécessaire de réduire cette protection « espace vert à créer » sur l'emprise du projet, depuis la voie de circulation à l'ouest jusqu'à l'Echandon à l'ouest. La limite nord se base sur le tracé du cheminement piéton actuel permettant de rejoindre le pont piéton.

Pour des questions de lisibilité du zonage et pour éviter une superposition avec les contraintes déjà précisées dans les OAP, cette trame « espace vert à créer » n'est pas étendue sur les trois mètres de large le long de l'Echandon.

### Extrait du plan de zonage avant mise en compatibilité :

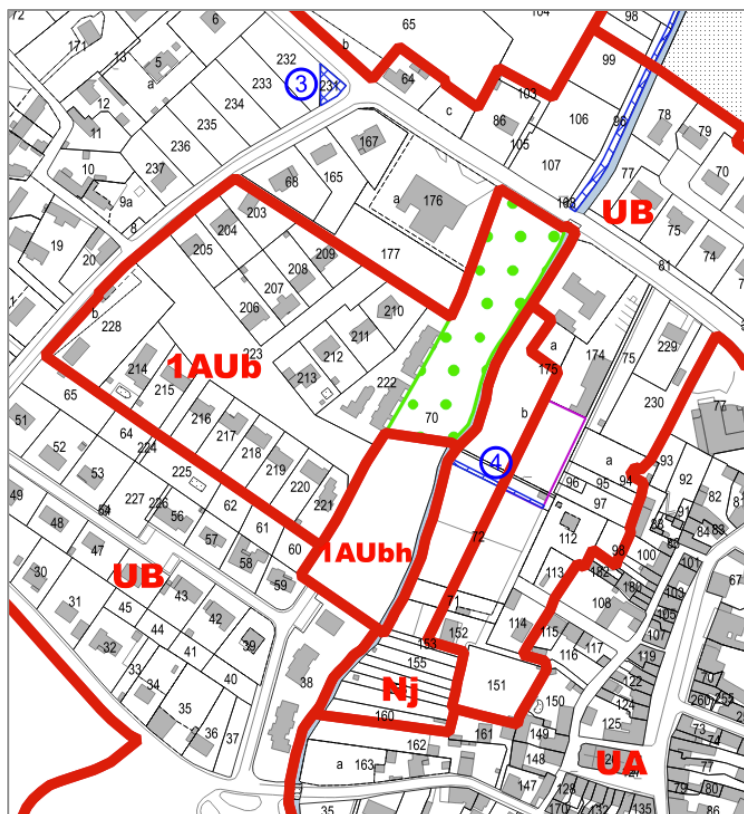


Plan initial actuellement opposable



Plan initial sur fond de plan cadastral à jour (PCI DGFIP 2020)

### Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité :



## ■ Evolution de la superficie des zones

La partie sud de la parcelle est retirée de la protection « espace vert à créer » sur une surface de 0,51 ha. La protection subsiste ainsi sur les 0,57 ha restant au nord, soit sur 53 % de sa surface initiale.

L'emprise du projet passe du classement zone 1AUb à secteur 1AUbh sur 0,57 ha (superficie plus élevée que celle du projet du fait de l'englobement des espaces publics limitrophes dans le cadre du zonage).

	Surface avant mise en compatibilité (ha)	Evolution (ha)	Surface après mise en compatibilité (ha)
Zone 1AUb	3,8	- 0,57	3,23
Secteur 1AUbh	0	+ 0,57	0,57
Trame espace vert	1,09	- 0,51	0,58

## ■ Evolution du règlement écrit

### La nécessaire création d'un sous-secteur 1AUbh

Le règlement écrit de la zone 1AUb permet la construction de logements, et ainsi ne comporte pas d'obstacles à la réalisation du projet en termes de destinations autorisées aux articles 1AU1 et 1AU2 du règlement du P.L.U.

Concernant les conditions d'occupation du sol, quelques ajustements sont cependant nécessaires. Afin d'identifier directement les dispositions applicables à ce secteur particulier, un nouveau sous-secteur sera créé au sein de la zone 1AUb. Il sera nommé 1AUbh : « secteur à vocation dominante d'habitat inclusif ».

### Le règlement écrit – justification des évolutions à apporter

L'évolution du règlement vise à insérer des règles spécifiques concernant ce secteur 1AUbh créé, au sein de la zone 1AU. A l'instar des secteurs de la zone 1AU déjà existants, seules les dispositions qui divergent par rapport au règlement sont précisées au fil des articles.

Compte-tenu de la déclaration de projet, les dispositions applicables à la zone 1AU du règlement écrit évoluent sur les points suivants :

- Dispositions générales - Article 3 - division du territoire en zones :
  - ⇒ le nouveau secteur créé doit être cité.
- Caractère de la zone 1AU :
  - ⇒ le nouveau secteur créé doit être cité.
- Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :
  - ⇒ Le seuil minimal de logement doit être revu pour ce sous-secteur 1AUbh.
- Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
  - ⇒ il est nécessaire de revoir la notion de ½ hauteur de bâtiment pour la distance par rapport aux limites séparatives, qui pourrait être bloquante selon la version définitive du projet.
- Article 1AU10 – Hauteur des constructions :
  - ⇒ la règle de hauteur doit être ajustée pour correspondre aux impératifs du projet de logements à l'étage et permettant une petite marge en cas d'impératifs rencontrés ultérieurement (6,5 mètres à l'égout de toit au lieu de 6 mètres).
- Article 1AU11 – Aspect extérieur

- ⇒ l'adaptation au sol doit être ajustée pour les besoins du projet compte tenu des altimétries du site. Il s'agit de disposer d'une marge de manœuvre pour ce projet ; une limite de 50 cm pourrait s'avérer insuffisante, étant donné qu'il y aura déjà environ 25 cm de décapage de terre végétale.

Les caractéristiques du projet s'adapteront aux autres prescriptions actuelles du P.L.U., notamment en ce qui concerne le respect de l'architecture locale.

### **Le règlement écrit – les dispositions modifiées**

Le règlement écrit évoluera sur les points cités ci-dessous.

Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions à ajouter sont surlignées dans les extraits ci-dessous, les prescriptions à retirer sont rayées. Le règlement complet de la zone 1AUb est intégré au dossier de modification du P.L.U.

## **TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

[...]

- **les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (*appelées 1AU*) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

☞ *secteur 1AUb à vocation dominante d'habitat*

☞ *secteur 1AUbh à vocation dominante d'habitat inclusif*

[...]

## **TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

#### **Caractère de la zone 1AU**

[...]

Cette zone comporte :

**1 secteur à vocation d'habitat (1AUb)** comprenant 3 sites : le Deffaix, la Souberdière, la Grande Pièce.

***Dont un sous-secteur à vocation dominante d'habitat inclusif (1AUbh)*** comprenant 1 site : le Deffaix

**1 secteur à vocation d'activités (1AUy)** au Noyer Froid.

### **ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

## **Sont admis dans les autres secteurs de la zone 1AUb (le Deffaix, la Grande Pièce)**

### **Sous réserve**

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
- d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- que l'opération projetée intéresse un ensemble comprenant au minimum 10 logements, sauf :
  - pour l'opération permettant l'achèvement de la zone pour laquelle il n'est pas fixé de seuil d'opération,
  - pour le sous-secteur 1AUbh pour lequel il n'est pas fixé de seuil d'opération.
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
- de prévoir des traitements paysagers en périphérie des zones et dans les emprises et espaces « publics » (espaces de détente, voirie, cheminements,...), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),
- de comporter des liaisons routières et piétonnes avec les quartiers voisins existants comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),

### **les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
- Les constructions à usage de commerce, de service et d'équipement public.
- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

## **ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1AU7-1 Dans la zone 1AUb**

Les constructions doivent être implantées,

- \* soit sur limite(s) séparative(s),
- \* soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes d'une superficie n'excédant pas 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 1 mètre.

### **Exceptions :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la

qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **1AU7-2 Dans le secteur 1AUbh**

Les constructions doivent être implantées,

- \* soit sur limite(s) séparative(s),
- \* soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à trois mètres.

Pour les constructions annexes d'une superficie n'excédant pas 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 1 mètre.

#### **Exceptions :**

Les terrasses peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait sans distance de recul minimum.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **1AU7-23 Dans la zone 1AUy**

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Toute autre construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres. Ce minimum est porté à 10 mètres, en limite de zone 1AUy

Cependant, les constructions peuvent être autorisées en limite séparative à condition :

- \* que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple),
- \* que cette limite ne coïncide pas avec la limite de la zone 1AUy
- \* que cette implantation ne concerne qu'une limite séparative.

### **ARTICLE 1AU 10      HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture (ou l'acrotère pour les toitures terrasses) jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

#### **1AU10-1      Dans la zone 1AUB**

#### **Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) ne peut excéder 6 mètres (soit 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

**Exceptions :**

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

**1AU10-2 Dans le secteur 1AUbh**

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) ne peut excéder 6,5 mètres (soit 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

**Exceptions :**

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

**1AU10-23 Dans la zone 1AUy**

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses. Une hauteur différente pourra être admise sous réserve de ne pas provoquer des nuisances incompatibles avec les activités existantes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

**ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

**1AU11-1 Dans la zone 1AUb**

[...]

**2. Adaptation au sol.**

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel

Si la pente du terrain est inférieure à 5%, le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre, hormis dans le secteur 1AUbh où cette limite est fixée à 1 mètre.

**Le règlement écrit – autres ajustements**

Les articles qui ne sont pas concernés par une règle spécifique au sous-secteur 1AUbh doivent néanmoins être appliqués. C'est pourquoi la précision « **et du secteur 1AUbh** » doit être précisée au sein des **articles 1AU3-1, 1AU 6-1, 1AU 9-1, 1AU11-1** après la disposition « *dans le secteur 1AUb* ».

## II. PRISE EN COMPTE DES IMPACTS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La mise en compatibilité du P.L.U. permet la réalisation du projet décrit dans la déclaration de projet. Elle ne concerne que l'emprise nécessaire au projet.

Les incidences potentielles mises en avant dans la partie évaluation des incidences du projet sont limitées par le zonage restrictif et les dispositions inscrites dans les OAP et le règlement écrit. Elles ne nécessitent pas d'autres mesures compensatoires que celles déjà mises en œuvre par le biais des choix réglementaires adoptés.

## III. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Le territoire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), mais ce dernier est en cours de réalisation à l'échelle de la communauté de communes Loches Sud Touraine.

Il n'existe pas non plus de Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) en vigueur couvrant la commune.

Les évolutions du P.L.U. restent notamment compatibles avec :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2016- 2021, document fixant les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre,
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et l'étude trame verte et bleue élaborée à l'échelle de l'ancien Pays Touraine Coté sud.

## IV. PIECES DU P.L.U. CONCERNEES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité du P.L.U. concerne le PADD, les orientations d'aménagement, le règlement écrit et le plan de zonage Bourg.

Les autres pièces du PLU restent inchangées.