

DECLARATION DE PROJET VALANT
MISE EN COMPATIBILITE N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE MANTHELAN

PIECE 2. P.A.D.D.
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.
Le P.A.D.D. constitue l'une des pièces obligatoires du P.L.U. mais n'a pas de caractère opposable.

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

- ☒ Gagner de l'ordre de 300 habitants pour atteindre 1 500 habitants dans 10 ans, soit un taux de croissance annuel moyen de 2.2 % (contre 0.7% / an au cours des années 90 et de l'ordre de 1.6% / an au cours des 3 dernières années).
 - ⇒ *compte tenu d'un « point-mort » vraisemblablement proche de l'équilibre au cours des 10 prochaines années, la croissance démographique dépendra du rythme de la construction neuve : un gain de 300 habitants nécessitera donc la construction d'une centaine de logements neufs, soit un rythme de construction d'une dizaine de logements par an.*

1.2 Ouvrir à l'urbanisation les terrains suffisants pour répondre à l'objectif de croissance démographique

- ☒ Proposer une offre de terrains diversifiée répondant aux besoins aussi bien en accession à la propriété qu'en locatif de manière à favoriser la rotation au sein du parc de logements, et par conséquent le renouvellement démographique, et à répondre à la demande la plus large possible.
- ☒ Privilégier un développement urbain axé sur le bourg, sous forme organisée, de manière à redonner une certaine cohérence à son développement et profiter de la proximité des équipements et services ainsi que des infrastructures.
 - ⇒ *ouvrir à l'urbanisation une dizaine d'hectares (sur la base d'une moyenne de 10 logements à l'hectare) : « le Deffaix », « la Souberdière » et « la Grande Pièce ».*
 - ⇒ *inscrire en réserve foncière les secteurs « le Petit Gué – le Grand Clos » et « la Seigneurie » de manière à préserver leur possibilité d'aménagement futur en préservant d'une urbanisation linéaire les voies riveraines déjà équipées.*
- ☒ Proposer quelques possibilités d'installation « en campagne » pour répondre à une autre forme de demande.
 - ⇒ *rendre des terrains constructibles dans les hameaux de la Roche et du Tremblay – les Dumus.*
 - ⇒ *permettre l'évolution des ensembles bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole (extension limitée, annexes et changement de destination).*

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

- ☒ Prévoir des possibilités d'extension des équipements existants dont la capacité d'accueil est proche de la saturation.
 - ⇒ *construction d'un nouveau centre de secours, extension de la zone de loisirs et de détente.*
- ☒ Identifier des sites permettant l'accueil de services ou équipements nouveaux.
 - ⇒ *création d'une bibliothèque, construction d'un gymnase, aménagement d'un musée du carnaval, regroupement des services de santé dans un pôle médical.*

1.4 Conforter la vocation économique de Manthelan à l'échelle de la communauté de communes du Grand Ligueillois

- ☒ Mettre à profit la situation géographique de la commune traversée par la liaison transversale entre Chinon et Loches (RD 760) par la création d'une réserve foncière au « Noyer Froid » en vue d'y implanter ultérieurement une zone d'activités d'intérêt communautaire.

1.5 Favoriser le maintien d'une agriculture génératrice de richesses

- ☒ Axer le développement de l'urbanisation autour du bourg en ne retenant que deux hameaux (la Roche, les Dumus / le Tremblay) au sein desquels quelques habitations nouvelles restent autorisées.
- ☒ Renforcer la protection des secteurs agricoles à fort potentiel agronomique (secteurs d'affleurement des calcaires lacustres) en y interdisant les changements de destination des bâtiments agricoles.
- ☒ Permettre l'extension des exploitations agricoles en préservant leurs abords du développement de l'urbanisation.
- ☒ Autoriser l'implantation de nouveaux sites d'exploitation dans l'ensemble de la zone rurale (à l'exception des zones naturelles présentant un intérêt écologique et/ou paysager, et des abords des extensions urbaines de l'agglomération).
- ☒ Ne pas permettre l'exploitation des richesses du sous-sol dans les secteurs de plus fort potentiel agronomique (les ouvertures de carrière ne sont autorisées que dans le quart sud-ouest de la commune afin d'exploiter les gisements de faluns miocènes existants).

1.6 Encourager l'essor du tourisme vert

- ☒ Protéger les secteurs naturels d'intérêt écologique (étang du Fau) ainsi que les éléments porteurs de diversité paysagère (vallons de l'Echandon et du Quincampoix, boisements, haies, arbres isolés remarquables).
- ☒ Mettre davantage en valeur le vallon de l'Echandon dans son parcours urbain en maintenant une partie de la zone de loisirs et de détente à hauteur du site à urbaniser du Deffaix.
- ☒ Favoriser la création de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux en permettant l'évolution des ensembles bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole (changement de destination des dépendances).



