



# Mise en compatibilité du PLU

*Commune de  
Manthelan*

*Caserne de gendarmerie*

# SOMMAIRE

1.	Présentation du projet et modifications du PLU	3
a.	Modification du règlement écrit	5
b.	Modification du règlement graphique	10
c.	Modifications rapport de présentation	12
d.	Modifications PADD	13
2.	Compatibilité du PLU	14
a.	Compatibilité avec le rapport de présentation	15
b.	Compatibilité Avec le PADD	16
c.	Conclusion	17





# **1. Présentation du projet et modifications du PLU**

## 1. Présentation du projet et modifications

La commune de Manthelan a approuvée son Plan Local d'Urbanisme le 28 janvier 2005. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions et a été modifié par "une déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme" dans sa dernière version en date du 30 septembre 2021.

Le projet de « mise en compatibilité n°1 du P.L.U. avec déclaration de projet » concerne la construction d'une caserne de gendarmerie au nord du bourg. Le projet s'inscrit sur une parcelle agricole en gel de 2,25 hectares. Une division parcellaire a été réalisée afin de proposer une parcelle de 6986 m<sup>2</sup> pour la création de la caserne de gendarmerie.

Ce projet, d'intérêt général, n'est pas autorisé au regard des dispositions actuelles du P.L.U. Ce document d'urbanisme doit donc être mis en compatibilité pour le zonage réglementaire.



## a. Modification du règlement écrit

Le projet de création d'une caserne de gendarmerie s'étend sur un périmètre de 6986 m<sup>2</sup>, compris sur la parcelle ZK 118. Ce projet est situé en zone Np au PLU. Or, ce zonage est strictement réservé aux :

"constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière. Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte rural, chambres d'hôtes) de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

- de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.

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, 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.

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.

Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole.

Les constructions légères, d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>, nécessaires à l'observation du milieu naturel.

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage ...)." (p 59 du règlement).

Une modification de zonage doit être effectuée afin de permettre au projet de s'implanter sur la parcelle prévue. Au vu des différents zonages présents sur la commune, il est nécessaire de passer la parcelle du projet en zone UB. En effet, le règlement de la zone UB rentre dans le cadre du projet de création d'une caserne (définition de la zone UB ci-dessous, tirée du règlement écrit).

### Caractère de la zone UB

#### Identification :

*La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg ainsi qu'aux hameaux de la Roche et le Tremblay / les Dumus où la forme urbaine est moins figée que dans la zone UA du centre-bourg historique.*

*Un secteur UBha est créé pour les hameaux de la Roche et le Tremblay / les Dumus afin de tenir compte de l'existence d'un bâti rural de qualité et de la proximité immédiate des espaces agricoles ou naturels.*

*Cette zone, à l'exception du secteur UBha, principalement à vocation d'habitat et pouvant accueillir quelques artisans, est caractérisée par une certaine mixité des fonctions : habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements.*

*Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable et d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception des hameaux de la Roche, le Tremblay / les Dumus non desservis par le réseau collectif d'assainissement et pour lesquels le Zonage d'Assainissement prévoit le maintien en assainissement non collectif. Dès lors un secteur UBha est créé pour ces hameaux.*

#### Destination :

La zone UB est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatibles avec celui-ci.

#### Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces composent un ensemble aggloméré assez disparate ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

Compte tenu de la spécificité du secteur UBha, des dispositions particulières sont prises en matière de hauteur et d'aspect extérieur des constructions, de clôtures, d'espaces libres et plantations, et d'assainissement (les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif).



## a. Modification du règlement écrit

Quelques modifications du zonage UB sont à prévoir pour permettre la compatibilité du projet avec les règles mises en place par le règlement écrit (les modifications seront surlignées).

“ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

ne sont admises, dans le reste de la zone UB, que :

- Les constructions à usage d’habitation, leurs extensions et leurs annexes.
- Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service.
- Les constructions à usage d’activité artisanale sous réserve d’être compatible avec la proximité d’habitations.
- Les constructions et installations à usage d’équipement collectif.
- Les constructions à usage de stationnement.
- Les changements de destination de bâtiments existants pour un usage autorisé dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu’ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d’une opération autorisée dans la zone.
- 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...)
- Les constructions, installations nécessaires aux services publics (caserne de gendarmerie, centre de santé...)

“ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE”

En outre à l’entrée Est du bourg, l’interdiction de création d’accès automobile direct sur la RD 760 figurant au Règlement – Document graphique n°4.b doit être respectée.

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.

**Exception :**

**Les dispositions de l’article (UB 3) peuvent être adaptées pour les projets d’intérêt public, sous réserve que :**

- **Les aménagements garantissent un accès opérationnel aux services d’urgence et d’entretien ;**
- **Les dimensions des voies soient compatibles avec les besoins fonctionnels du projet.**



## a. Modification du règlement écrit

### "ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX"

#### 1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

#### 2 - Assainissement :

##### Eaux usées :

Dans le secteur UBha, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas d'aménagement ou extension de constructions existantes.

Dans le reste de la zone UB, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

##### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées vers le réseau collectif d'eaux pluviales, si un tel réseau existe à proximité de la construction.

En l'absence de réseau collectif (tel qu'un réseau enterré ou une noue), les eaux pluviales doivent être gérées directement sur la parcelle. Les aménagements nécessaires relèvent de la responsabilité exclusive du constructeur, qui doit installer des dispositifs adaptés aux spécificités de l'opération et du terrain (bassin de rétention, noue végétalisée...).

#### 3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.



## a. Modification du règlement écrit

### "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 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

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,...), 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 définie ci-dessus.

Les constructions d'équipements collectifs à vocation technique, sportive, culturelle, de loisirs ou de services publics ne sont pas soumises à l'obligation d'implantation. Toutefois, elles ne doivent en aucun cas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement ou à la qualité du paysage.

### "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 **et services publics** est autorisée jusqu'en limite séparative.

### "ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR"

#### 6. Clôtures.

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

Exception : Pour la construction d'équipements publics/administratifs, la mise en place d'une haie ne sera pas obligatoire en doublure de clôture afin de favoriser sa visibilité depuis l'espace public.



## a. Modification du règlement écrit

"ARTICLE UB 14 : Prescriptions environnementales et gestion des risques"

### 1- Protection des zones humides :

Toute construction ou aménagement doit éviter d'impacter les zones humides. En cas d'artificialisation partielle, des mesures compensatoires sont obligatoires, incluant :

- o La création ou restauration de zones humides équivalentes,
- o La mise en place de dispositifs de gestion des eaux tels que des bassins de rétention ou des noues végétalisées afin de limiter les impacts hydrologiques.

### 2- Préservation de la biodiversité :

Les projets d'aménagement doivent intégrer des mesures de protection de la faune et de la flore locales, notamment :

- o La création obligatoire de haies composées d'espèces locales pour maintenir et renforcer les continuités écologiques ;
- o La planification des travaux hors des périodes de reproduction des espèces sensibles, sauf dérogation spécifique validée par les autorités compétentes.

### 3- Gestion des risques naturels et technologiques :

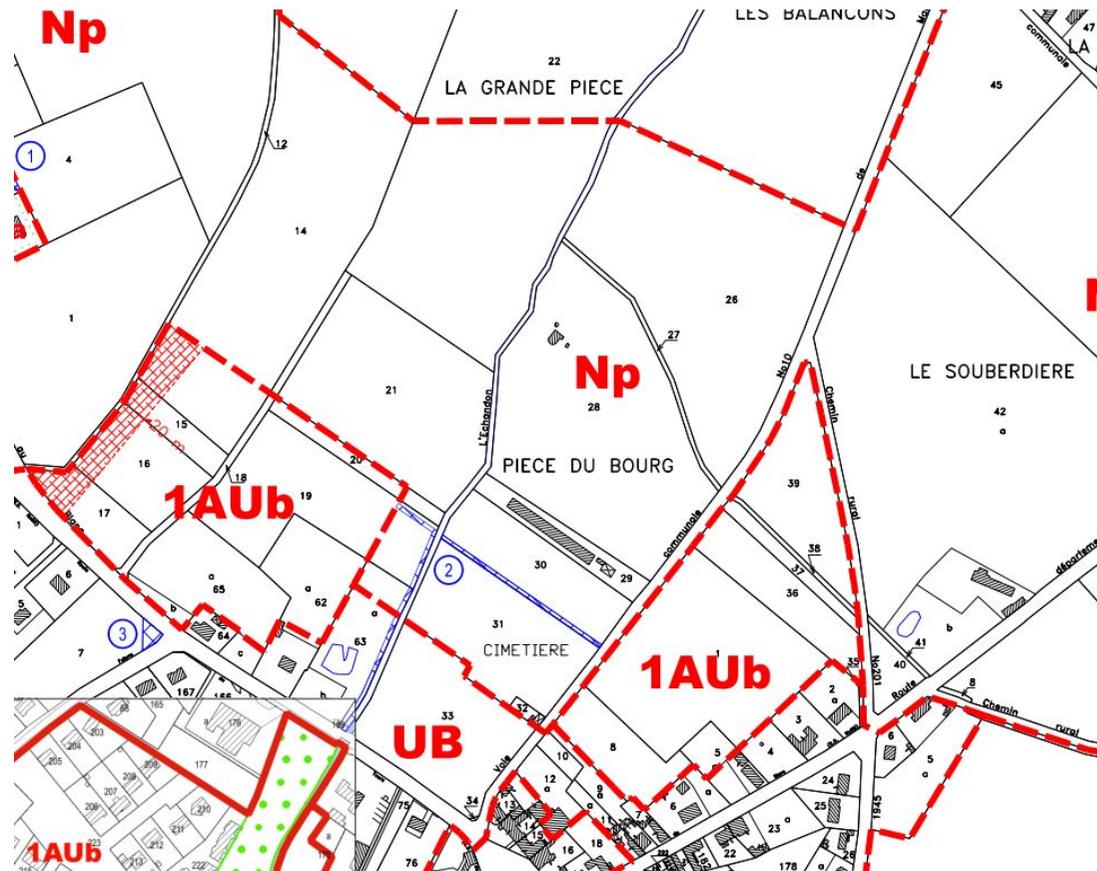
Les aménagements doivent tenir compte des risques environnementaux et techniques. Notamment :

- o Une distance minimale doit être respectée avec la station d'épuration située en bordure nord-ouest du bourg pour prévenir les nuisances et les risques de pollution ;
- o Si cette distance ne peut être respectée, des mesures de protection telles que des barrières naturelles (haies végétalisées) doivent être mises en place pour limiter les nuisances.

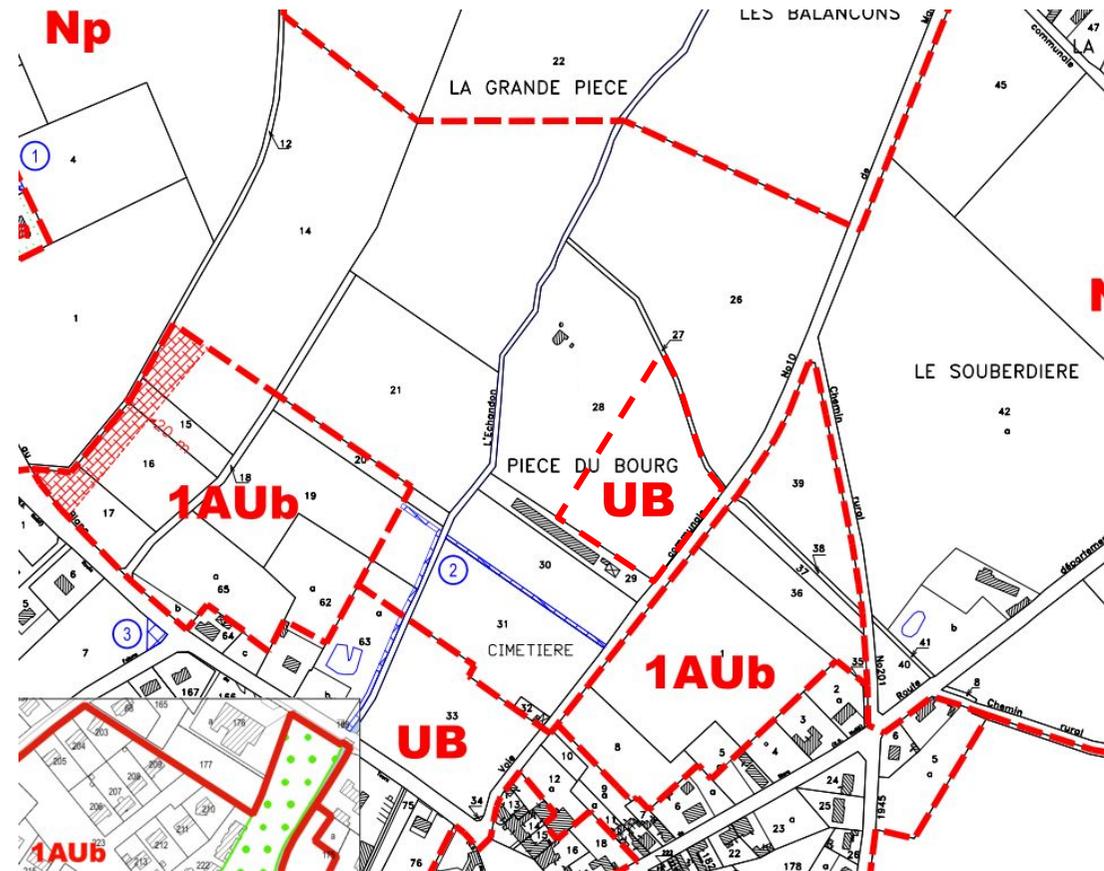


## b. Modification du règlement graphique

Règlement graphique actuel



Règlement graphique après modification



## b. Modification du règlement graphique

Le plan ci-contre, correspond à un exemple de projet réalisable sur la parcelle. Il ne correspond pas au plan final mais permet de mettre en avant les besoins du projet en terme de logements, de bâtiments, de places de parking et d'accès au site.



Plan exemple du projet



## c. Modifications rapport de présentation

P.23 du rapport de présentation : "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 sur la commune du Louroux. Un projet de caserne de gendarmerie est également en cours à l'entrée du bourg (route de Saint-Bauld)." (page 23)

Zone	Surface au PLU en vigueur (en ha)	Zone après évolution	Surface après évolution (en ha)
U	81,8	U	82,5
UB	62,5	UB	63,2



## d. Modifications PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document cadre, qui fixe à moyen voir long terme, des orientations ciblées pour la commune en fonction des spécificités et besoins. Il s'articule notamment autour de plusieurs axes tels que la démographie, l'économie, les mobilités ou encore l'environnement.

Le PADD en vigueur de la commune de Manthelan fixe 6 objectifs principaux, à savoir :

- Orientation 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
- Orientation 2 : Ouvrir à l'urbanisation les terrains suffisants pour répondre à l'objectif de croissance démographique
- Orientation 3 : Conforter le niveau de services et d'équipements afin de rendre la commune encore plus attractive et satisfaire les attentes de la population
- Orientation 4 : Conforter la vocation économique de Manthelan à l'échelle de la communauté de communes du Grand Ligeillois
- Orientation 5 : Favoriser le maintien d'une agriculture génératrice de richesses
- Orientation 6 : Encourager l'essor du tourisme vert

Au vu des orientations projetées, le projet de caserne de gendarmerie s'inscrit dans l'orientation 3 : "Identifier des sites permettant l'accueil de services ou équipements nouveaux." et "Prévoir des possibilités d'extension des équipements existants dont la capacité d'accueil est proche de la saturation." Ainsi le projet n'impacte aucune orientation du PADD.

Aucune modification de ce document n'est donc à prévoir dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité.





## **2. Mise en compatibilité du PLU**

## a. Compatibilité avec le rapport de présentation

Le bourg "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 A10, et la RD 50 rattachant Preuilly-sur-Claise et Ligueil à la vallée de l'Indre en direction de l'agglomération tourangelle, et de deux routes départementales de moindre importance, la RD 58 en direction de Bléré et du futur échangeur de Sublaines avec l'autoroute A85 et la RD 98." (page 1)

"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." (page 29)

"La révision du P.O.S. / P.L.U. est donc l'occasion pour la Municipalité :  
- d'envisager le développement de certains équipements stratégiques"  
(page 42)

"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." (page 48)

"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 :

- 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" (pages 48/49)



## b. Compatibilité avec le PADD

PADD :

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

- ❖ 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 ».* (page 1)

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 et ou équipements nouveaux (page 2)



## c. Conclusion

Le projet de construction d'une caserne de gendarmerie s'inscrit dans la politique nationale de création de nouvelles brigades sur l'ensemble du territoire. Il vise à renforcer la présence territoriale des forces de l'ordre dans les zones rurales et périurbaines.

Le projet répond aux objectifs du SCoT Loches Sud Touraine, qui consistent à maintenir et favoriser un maillage multipolaire afin de préserver les équilibres territoriaux.

Au niveau du PLU, la mise en place d'une caserne de gendarmerie vient également renforcer la volonté de développer les équipements au sein de la commune.

Dans une configuration similaire, le projet de construction d'une caserne de gendarmerie à Loches fut à l'origine de l'intégration du projet en zone UB dans le PLU. Sur la base des mêmes principes de conception et de respect de l'environnement, le projet de Manthelan est en mesure de répondre aux objectifs de la CC Loches Sud Touraine ainsi qu'aux documents d'urbanisme de la commune. Le changement de zonage de la parcelle naturelle (Np) vers une zone urbanisée (UB) ne porte pas atteinte à l'intégrité de cette dernière, que ce soit en termes de production ou de biodiversité. En effet, des actions seront menées afin de préserver les éléments structurants de la parcelle actuelle (plantation de végétaux, création de bassins de rétention des eaux, etc.).

Partant de cette conclusion, la modification du PLU se limitera à un changement de zonage de Np vers Ub et à une légère modification d'éléments du règlement écrit afin de permettre la construction de la caserne.





Chef projet : Benjamin Norrito

[benjamin.norrito@agence-scale.com](mailto:benjamin.norrito@agence-scale.com)

07-67-03-71-64