

**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
37240 CIRAN - Tél: 06.87.43.12.28
Mail : manondruet@gmail.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
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
CHAPITRE 1 – MODIFICATIONS DANS LE SECTEUR 1AUb	9
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
CHAPITRE 2 – RECTIFICATIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT ECRIT.....	25
2.1 Justification des évolutions	25
2.2 Evolutions du règlement écrit.....	26
CHAPITRE 3 – MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE 1AUJ DU NOYER FROID .	32
3.1 Justification des évolutions	32
3.2 Evolutions du règlement écrit.....	32
CHAPITRE 4 – INCIDENCES DE L’EVOLUTION DU P.L.U.	34
4.1 Cadrage – enjeux environnementaux.....	34
4.2 Incidences sur l’environnement et la zone Natura 2000.....	37
CHAPITRE 5 – CONSEQUENCES DE L’EVOLUTION DU P.L.U.	38
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 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 ;

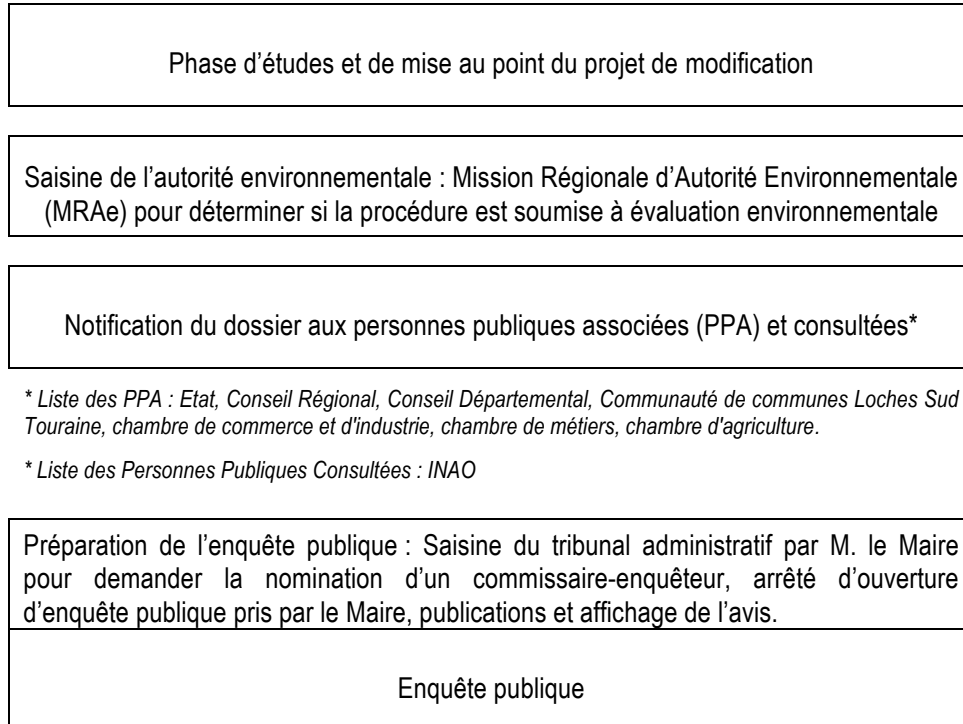
5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. 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 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.

Approbat ion 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

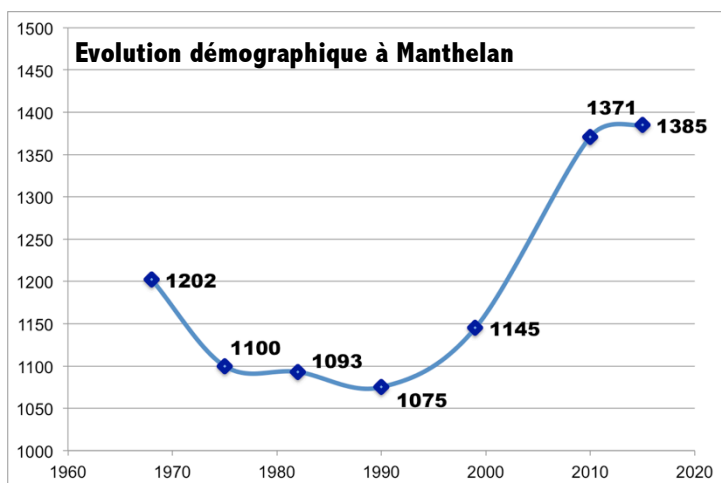


La commune de Manthelan est située en Indre-et-Loire, à 35 km au sud de Tours. La commune compte 1 369 habitants (INSEE, RP 2016) et s'étend sur une superficie de 39,58 ha.

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



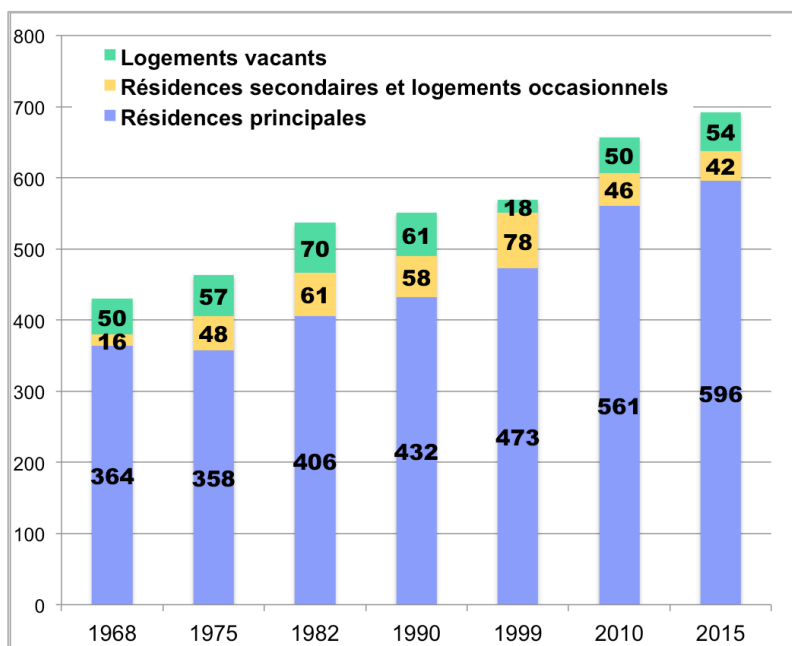
La croissance démographique de la commune se ralentit depuis 2010.

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.

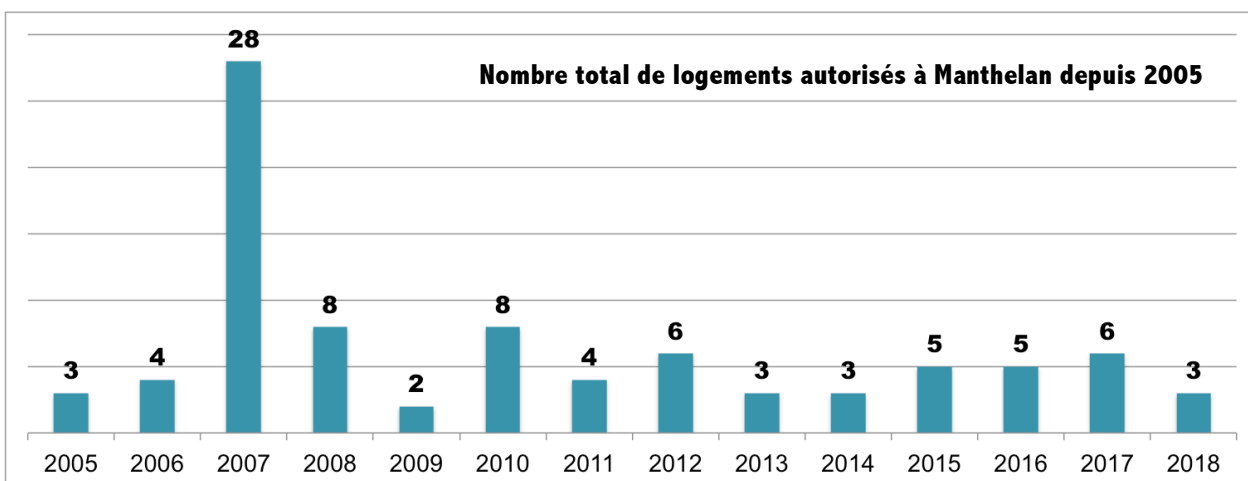


Evolution du nombre de logements à Manthelan par catégories

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).

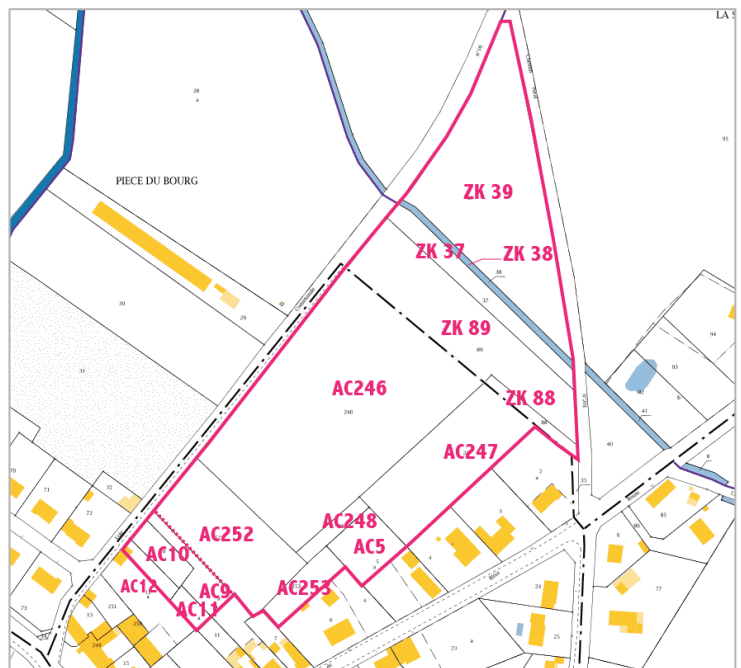
Le **secteur 1Aub de la Souberdière** est l'un des deux secteurs à urbaniser qui pourrait se développer dans les années futures. Un projet de construction de 5 logements sociaux par l'opérateur Val Touraine Habitat est actuellement à l'étude sur une partie du site. Lors de l'étude du projet, il a été 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
Total 1AUh	36958	35930
AC 9 p	1394	670
AC 10	545	545
AC 11 p	841	245
AC 12 p	1679	340
Total UB	4459	1800
Total contour OAP actuelle	41417	37730



A noter que l'opérateur de logement social Val Touraine Habitat détient actuellement de nombreuses surfaces dans le site : parcelles ZK37, ZK89 et AC246. Les autres parcelles appartiennent à différents propriétaires privés.

■ 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.

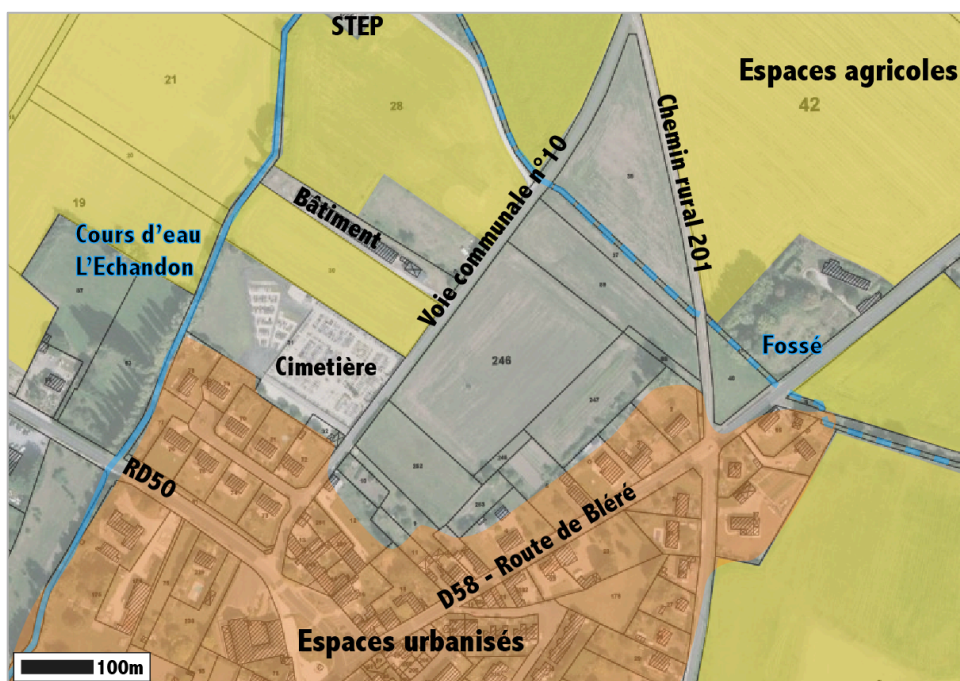
Par ailleurs, aucune des « trames vertes et bleues » identifiées sur la commune n'intercepte le site.

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. Coté 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).

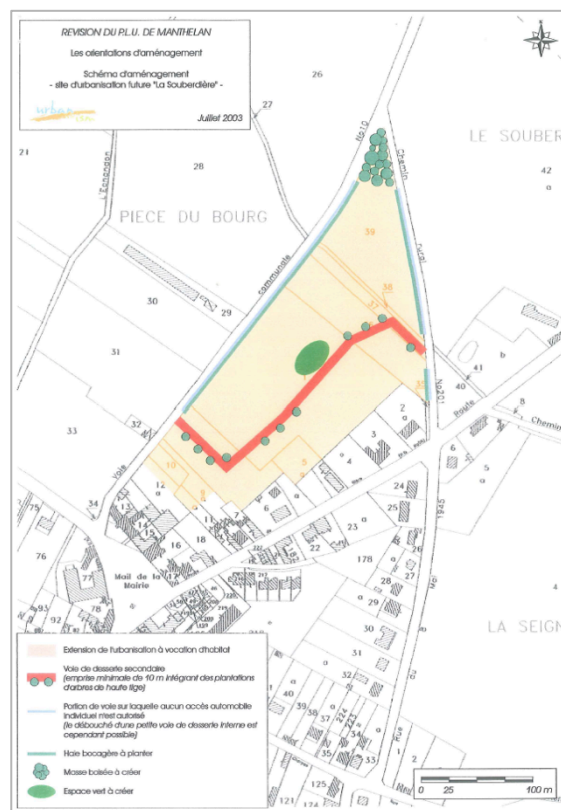
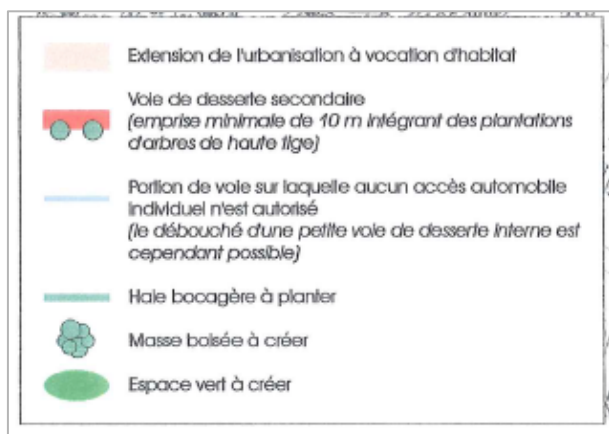
B. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

■ 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 m² 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, ...).

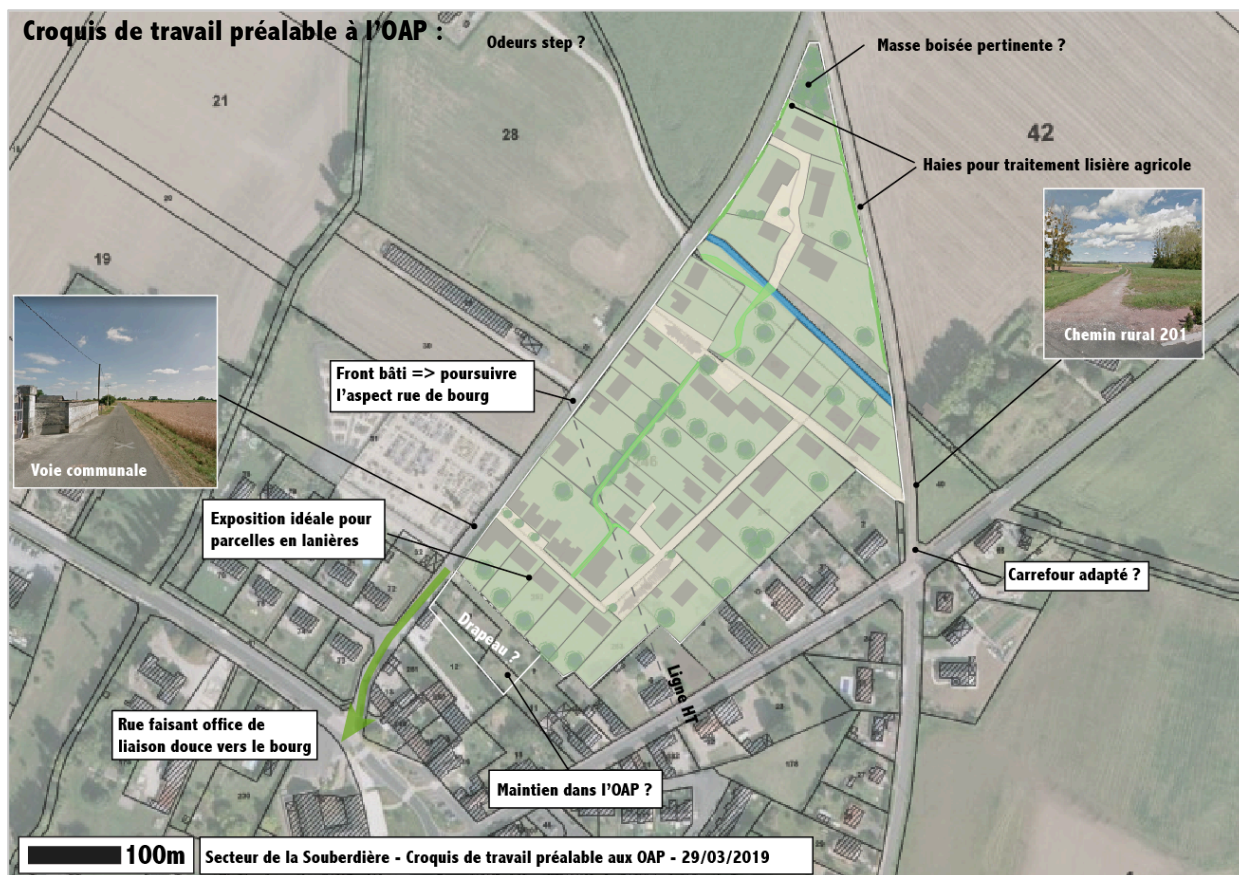
La nouvelle OAP doit permettre de répondre aux enjeux et objectifs suivants :

- **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 îlots 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.

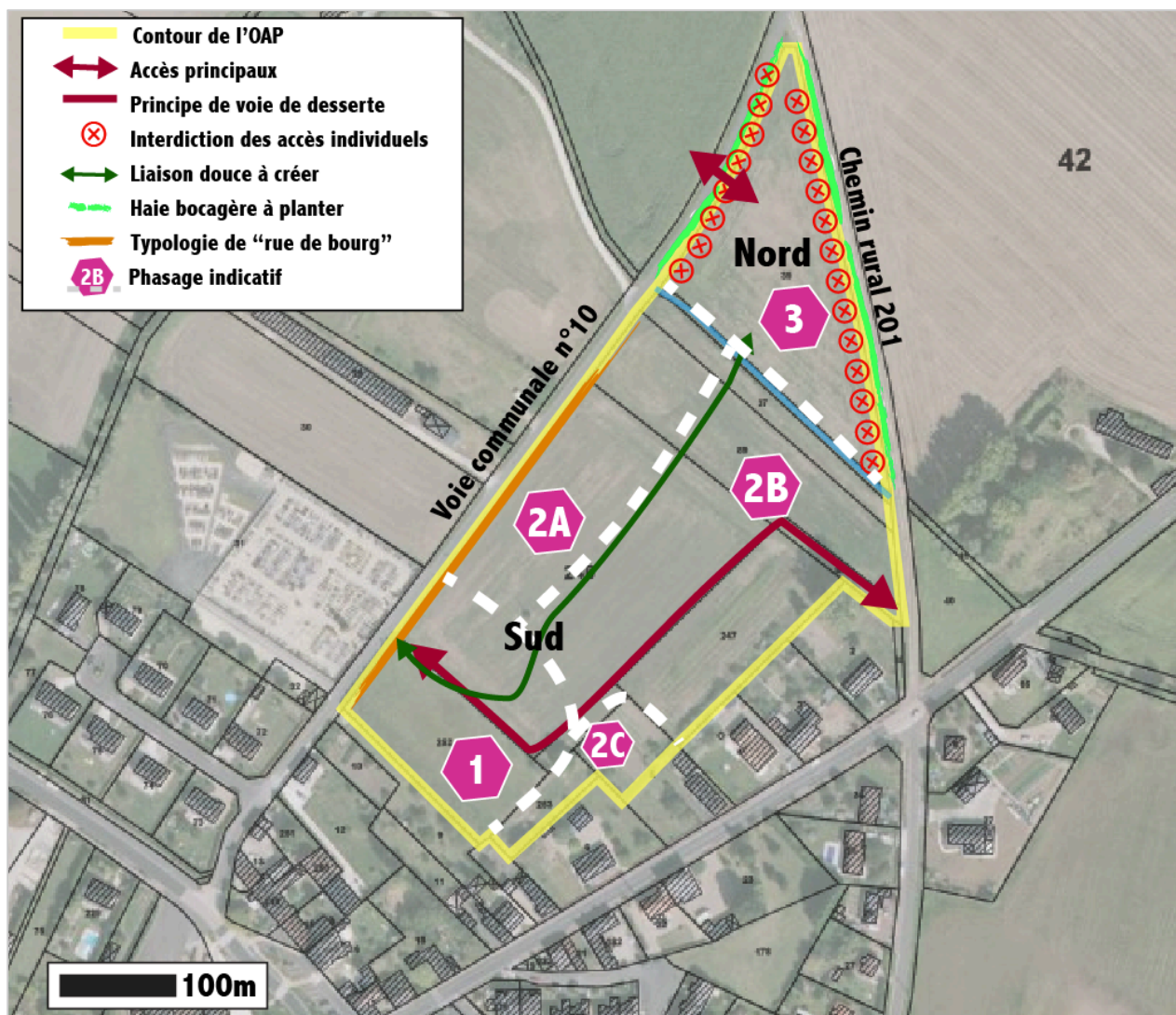
Rétention des eaux pluviales.

- 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.

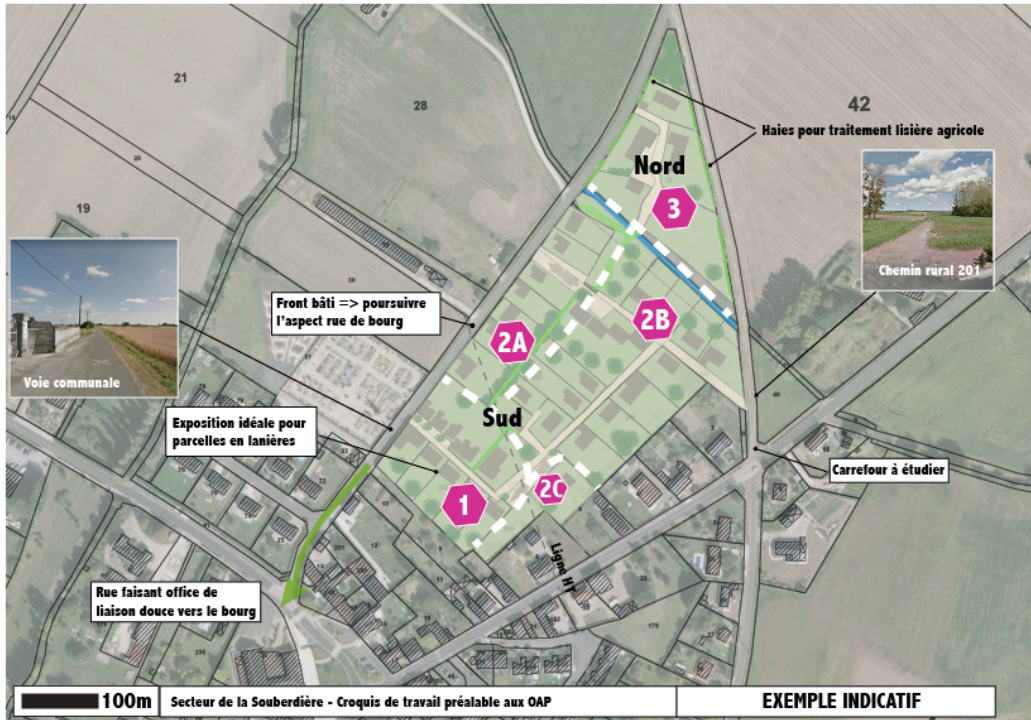
Stationnement

- 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



Exemple indicatif d'organisation spatiale possible sur lequel s'appuie l'OAP :



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 40 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^{er} 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 EMBLEMES 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 autorisée 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 démolì, 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'égoût 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'égoût 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'égoût 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'égoût 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 :

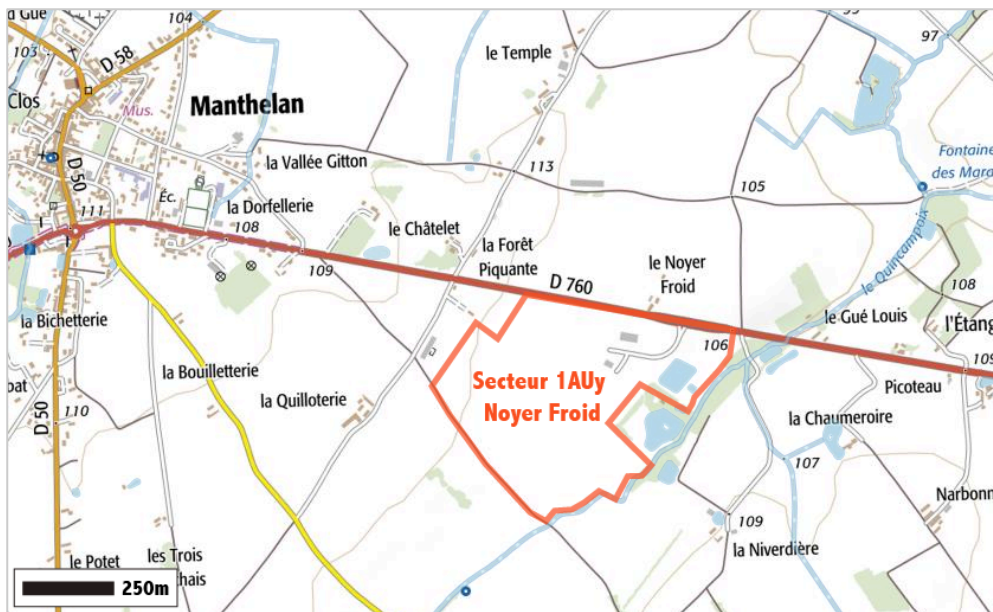
- en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- ~~— en versant, avec l'accord du Conseil Municipal, une participation telle que définie aux articles L. 421 paragraphes 3, 4 et 5, et R.332.17 à R.332.23 du Code de l'Urbanisme.~~

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'égoût 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.

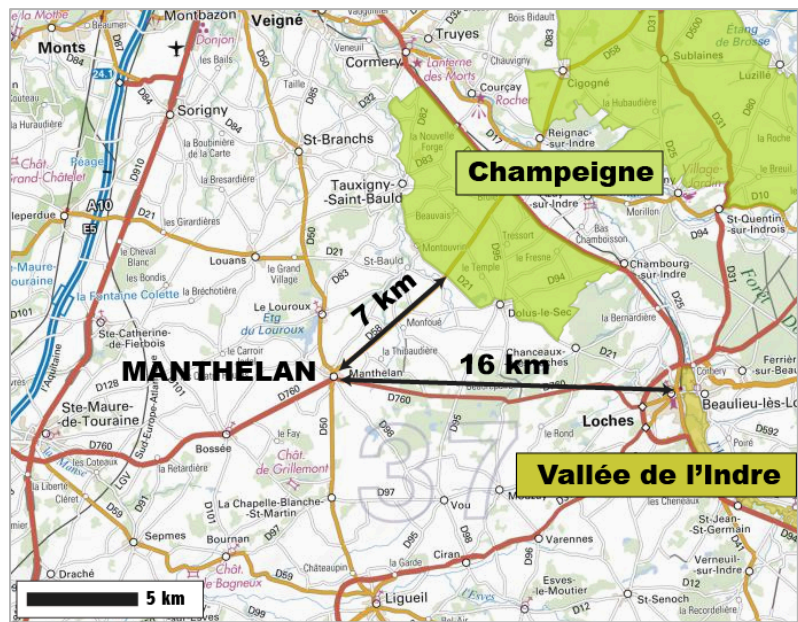
Sites Natura 2000 : un site présent dans une commune limitrophe

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.

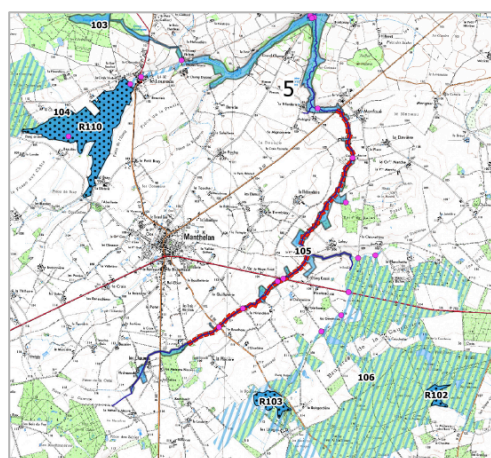
Le SRCE est la cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue : les cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant 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 :

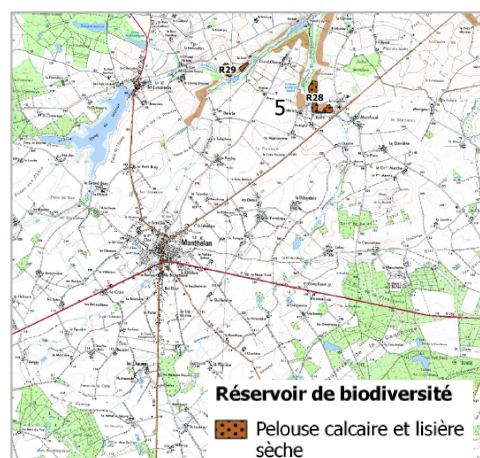
- Sous-trame milieux humides et aquatiques : la commune comporte des éléments liés à cette trame bleue (corridors ciblés, réservoir de tronçons à écrevisse, ...) mais tous sont situés à plus de 2 km du centre-bourg.
- Sous trame bois, bocages et landes : la commune comporte des éléments liés à cette 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.

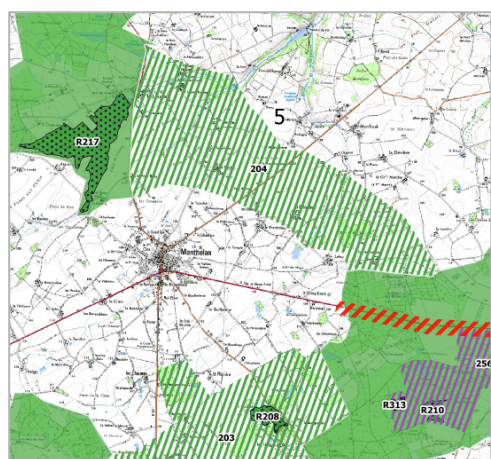
Trames vertes et bleues identifiées autour du bourg



- Réservoir de biodiversité**
- Cours d'eau classé
 - Tronçon à écrevisse
 - Milieu humide
 - R30 Identifiant de réservoir
- Corridor**
- Ciblé
 - /// Diffus
 - Urbain
 - Liaison hors Pays
 - 35 Identifiant de séquence
- Élément fragmentant**
- Obstacle à l'écoulement



- Réservoir de biodiversité**
- Pelouse calcaire et lisière sèche
 - R30 Identifiant
- Corridor**
- Ciblé
 - /// Diffus
 - Urbain
 - Liaison hors Pays
 - 35 Identifiant de séquence



- Réservoir de biodiversité**
- Lande
 - Bois et bocage
 - R30 Identifiant de réservoir
- Corridor**
- Corridor lande
 - /// Diffus
 - Corridor bois et bocage
 - Ciblé
 - /// Diffus
 - Liaison hors Pays
 - 35 Identifiant de séquence
- Élément fragmentant**
- Future ligne LGV
 - Route à grande circulation

Source : Atlas - Etude trames vertes et bleues, Pays Touraine côté Sud, 2015

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.