

- **Rappel du contexte :**

La commune de Manthelan a entamé une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Par courrier en date du 21 novembre 2024, la commune de Manthelan sollicite la Communauté de Communes Loches Sud Touraine pour avis.

- **Analyse des éléments proposés pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU :**

- **Sur le volet déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et évaluation environnementale :**

Le projet concerne la création d'une gendarmerie comprenant :

- Un espace stationnement et bassin de rétention de eaux de pluies.
- Un espace caserne et locaux associés.
- Un espace logements dédiés.

Il est envisagé sur la parcelle ZK118 avec un besoin identifié à 7000 m² (voir découpage associé à la demande).

A ce jour, la partie d'unité foncière est située en zone Np du PLU de Manthelan.

Description du projet :

La présentation des réseaux desservant l'unité foncière ne fait état que du réseau électrique et du réseau AEP. Aucune précision ne fait état de la desserte actuelle en assainissement, pluvial et fibre.

L'évaluation environnementale présente une zone humide (en page 34). Le paragraphe explicatif n'est pas en adéquation avec la cartographie.

Modification du règlement du PLU :

Le projet de modification du règlement du PLU présente plusieurs articles. Certains sont modifiés avec matérialisation des modifications. D'autres semblent conservés ou raccourcis.

Modifications apportées aux articles du règlement de la Zone UB du PLU :

- Les articles UB1 et UB2 sont adaptés (avec intégration de centre de santé dans la description des projets autorisés).
- L'article UB7 avec une précision apportée en exception.
- L'article UB11 avec une modification partielle et l'intégration d'une exception à l'onglet 6 (onglet partiellement modifié).

Certains articles semblent inchangés mais sont présentés dans la partie modification réglementaire :

- Article UB9.
- Article 12.

Certains sont repris partiellement :

- Article UB10.
- Article UB11 (onglet 1 et 2).
- UB13.

Pour ces derniers, il est donc question de savoir s'ils ont être abrogés d'une partie de leur contenu ?

Certains articles ne sont pas repris. Pour autant, leur écriture pourrait avoir un impact sur le projet envisagé :

- Article UB 3 :

« 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 ».

Cette écriture pourrait avoir une incidence sur le type de projet à valider. Il semblerait pertinent d'apporter un complément pour exempter le projet de gendarmerie.

- Article UB4 :

« 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 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 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.

3 - Réseaux divers :

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

Il existe un fossé susceptible d'être utilisé pour la collecte des eaux pluviales. Au vu des volumes d'eau à gérer et de la protection de la zone humide, un bassin de rétention des eaux pluviales est préconisé dans le cadre du projet.

Il semblerait qu'une nouvelle écriture soit nécessaire pour lever toute ambiguïté relative à la gestion des eaux pluviales.

- Article UB6 :

« 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 modifications apportées à l'article UB7 pourrait également être intégrée dans cet article.

- Sur la prise en compte du résultat de l'évaluation environnementale :

L'évaluation environnementale liée à cette demande fait apparaître certains enjeux :

- **Zone humide :** Un bassin de rétention des eaux sera mis en place afin de limiter la destruction de la zone humide. Le projet vise également à maintenir le bon fonctionnement de la zone humide. Afin de préserver la zone humide, le système de filtration est essentiel pour épurer les eaux avant l'infiltration. Pour cela, des espaces de végétation devront être mis en place afin de permettre la gestion des eaux et le maintien de la zone humide.
- **Biodiversité :**
Réduire : Les mesures mises en place sont principalement l'adaptation des travaux aux cycles des espèces présentes et le renforcement de la végétation existante.
Compenser : La destruction d'espaces naturels devra être compensée avec la mise en place de végétation permettant de créer des continuités écologiques et des habitats pour la faune et la flore.
- **Risques naturels :**
Eviter : Mise en place de mesures spécifiques pour limiter les risques (interdiction de construire en sous-sol, zone tampon entre les bâtiments et les espaces verts...).

- Risques technologiques :
Eviter : Mise en place de mesures spécifiques pour limiter les risques (interdiction de construire en sous-sol, zone tampon entre les bâtiments et les espaces verts...).

Pour ces éléments, issus de l'analyse réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale, une traduction réglementaire devrait être intégrée au règlement du PLU modifié.

Au vu du projet envisagé, de sa situation géographique (déconnexion du reste de la zone UB de la commune), des enjeux soulevés par l'évaluation environnementale, un STECAL pourrait être créé. Ce dernier permettrait d'intégrer les spécificités propres à la situation du projet sans impacter l'écriture initiale de la zone UB.

- **Sur la compatibilité du projet avec le SCOT :**

Dans le cadre de l'armature territoriale validée dans le SCOT, la prescription P2 précise :

« Les pôles intermédiaires et de proximité, aussi appelés bourgs :

- *Constituent un réseau stratégique de bassins de vie ou de communes fonctionnant de manière conjointe, dans un rôle de relais et d'appui au pôle d'agglomération de Loches:*
- *Permettent la solidarité territoriale (nord-ouest/sud-est):*
- *Assurent la vitalité des bassins de vie:*
- *Disposent d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements pour répondre aux besoins quotidiens de leur population ainsi qu'à ceux des communes alentour, dans une logique de temps d'accès limité:*
- *Assument certaines fonctions que les plus petites communes ne pourraient pas assurer individuellement ».*

Au vu de cette écriture, la déclaration de projet présentée est cohérente avec le SCOT de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine actuellement opposable.

En ce qui concerne le volet biodiversité et trame verte et bleue, les prescriptions P2 et P3 précisent :

« P2: La localisation des zones d'urbanisation prendra en compte les enjeux environnementaux. Le principe «éviter-réduire-compenser» est à privilégier dans cet ordre. En cas de projet d'urbanisation au sein ou en lisière d'espaces d'intérêt écologique, la fonctionnalité de la continuité écologique doit être maintenue.

P3: Les réservoirs de biodiversité ne sont pas destinés à être urbanisés. Cependant, quand un projet d'urbanisation indispensable au développement du territoire y est prévu, il conviendra de justifier qu'il est compatible avec une pérennité de la fonctionnalité écologique du réservoir et qu'il ne porte pas atteinte à l'intégrité des milieux ».

Au vu de cette écriture, la déclaration de projet doit intégrer dans sa retranscription réglementaire les principes de protection de la zone humide et de la biodiversité évoqués dans l'étude environnementale.

Enfin, dans le cadre du volet risques et nuisances, la prescription P1 précise :

« P1 : Les documents d'urbanisme doivent :

- Intégrer les risques et nuisances connus dans la réflexion de localisation et conception des projets urbains ou d'aménagement:
- Permettre la réduction ou la non aggravation des risques;
- Contribuer à diminuer la vulnérabilité des populations et des différents usages sur le long terme ».

Au vu de cette écriture, la déclaration de projet doit intégrer dans sa retranscription réglementaire les principes permettant de limiter les risques naturels et technologiques évoqués dans l'étude environnementale.