

COMMUNE DE PRUNAY-CASSEREAU

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

- VERSION APPROUVEE -

REÇU LE

29 MARS 2017

à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

Résumé non technique

Pièce n°0

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire

n° TV-D-130317-78

en date du 13/03/17

approuvant la révision de la carte

Philippe Nérosel

*Vice-président délégué
à l'aménagement de l'espace
communal*



annexé à l'arrêté

Le Sous-Préfet de Vendôme

en date du 29 MAI 2017

André PIERRE-LOUIS

approuvant la révision de la carte



9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

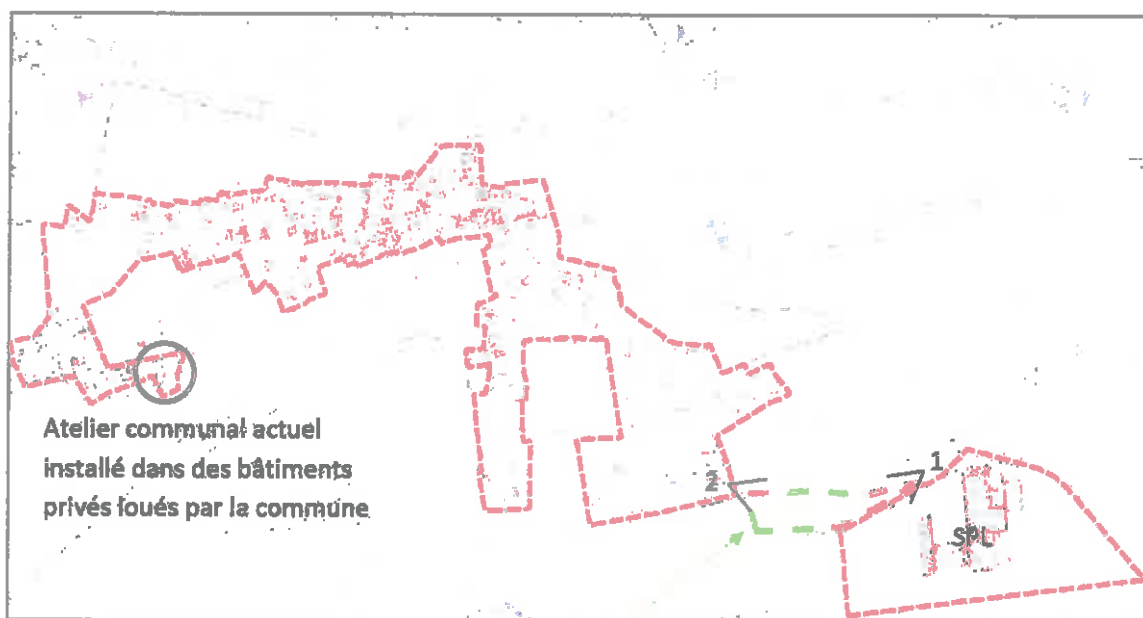
Télécopie : 02 47 95 57 16

1. Le projet de révision

La révision de la carte communale est essentiellement axée sur l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs en lisière de bourg destinés à l'accueil, pour l'un, d'un bâtiment mutualisé de centre de première intervention du SDIS 41 et d'atelier communal, et pour l'autre, de l'extension du camping.

Le bâtiment de centre de première intervention et d'atelier communal

Ce 1^{er} projet est l'élément déclencheur de la révision de la carte communale. Il s'agit de la construction d'un bâtiment nouveau à l'entrée Sud-est de la commune, à proximité de l'entreprise SPL et des équipements actuels (stade, déchèterie). Ce bâtiment accueillera donc un centre de première intervention du SDIS ainsi qu'un atelier communal dont la localisation actuelle ne convient plus aux besoins municipaux.



Vue 1



Vue 2



L'atelier communal

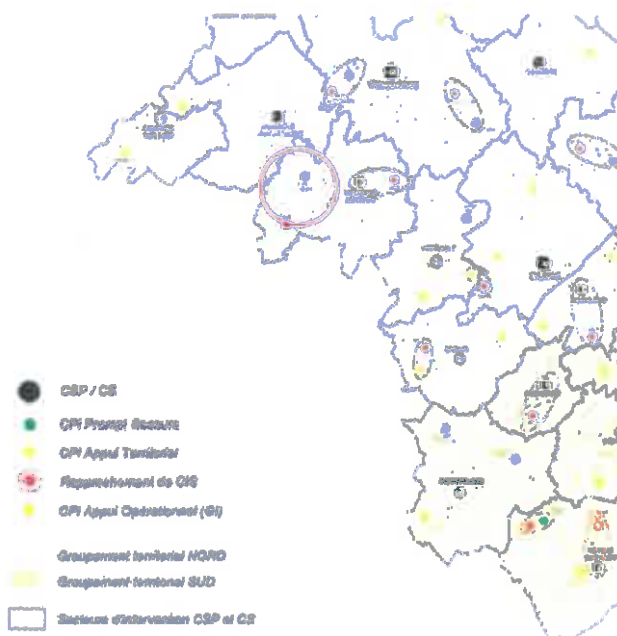
Aujourd'hui, l'atelier communal s'organise au sein d'un bâtiment privé loué par la commune et dont les capacités ne subviennent plus aux besoins municipaux, notamment en terme de capacité de stockage. Prunay-Cassereau prévoit également le recrutement d'employés municipaux l'obligeant à adapter ses locaux à ces nouveaux effectifs. Surtout, la commune souhaite se doter de son propre atelier, se trouvant aujourd'hui dépendante de locaux qui ne lui appartiennent pas.

Il est donc nécessaire, pour le bon fonctionnement de ses services actuels et futurs, de procéder à la délocalisation de son atelier dans un bâtiment nouveau adaptable à ses besoins, qui sera réalisé sur du foncier communal, à proximité des zones d'activités et d'équipements actuelles. Ce secteur n'a d'ailleurs pas été choisi au hasard, du fait de la distance raisonnable qui le sépare des premières habitations et de son insertion facile sur la voirie départementale actuelle.

Le centre de première intervention

La volonté du SDIS 41 d'installer sur le territoire un centre de première intervention a été l'occasion pour la municipalité de réfléchir à la réalisation d'un bâtiment mutualisé pour l'accueil de ces 2 nouveaux équipements.

En effet, la commune a été désignée par le nouveau SDACR du Loir-et-Cher (Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques) comme étant la plus propice à l'accueil de ce centre de première intervention, du fait de sa position centrale par rapport à la communauté de communes de Beauce et Gâtine et des autres communautés de communes à proximité, mais aussi de la bonne desserte associée à ses réseaux de voirie.



Ainsi, en concertation avec le SDIS 41, il a été convenu que ces deux activités seraient intégrées dans un même bâtiment mutualisé dont les coûts de constructions seront répartis entre les deux acteurs concernés.

Ce terrain, propice à l'installation de l'atelier communal, offre également de nombreux avantages à la présence d'un centre de première intervention :

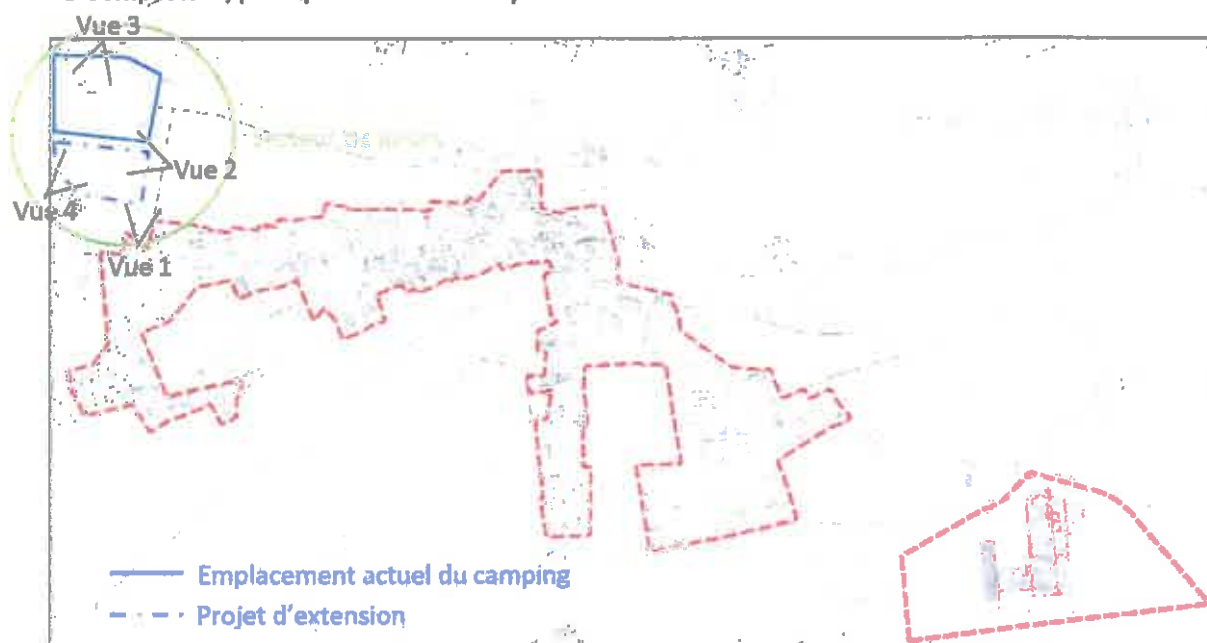
- Proximité de la voie d'accès principale de la commune (D79) ;
- Terrain en friche permettant l'adaptabilité du bâtiment et des équipements alentours, notamment sur la question du stationnement ;
- Proximité de l'entreprise SPL qui compte parmi ses employés un nombre important de pompiers volontaires ;
- Volonté communale affichée de proposer à ses employés municipaux de s'engager en tant que pompiers volontaires.

Le projet de construction

Une fois la révision de la carte communale approuvée, engendrant l'extension de la zone UY actuelle sur la parcelle concernée, le projet pourra se mettre en place dans le respect de certaines recommandations. En effet, en plus de s'insérer sur la voirie départementale située au Nord de la parcelle, il devra être raccordé aux différents réseaux d'infrastructures qui passent sous cette voirie. Le projet devra également envisager la récupération des eaux de pluie à la parcelle, en raison de la surcharge hydraulique constatée de la STEP communale. Le bâtiment sera alors raccordé aux deux fossés situés de part et d'autre de la parcelle afin que l'eau pluviale puisse être rejetée dans le réseau séparatif d'eau pluviale prévu à cet effet. Surtout, les caractéristiques du bâtiment (aspect, gabarit, implantation) seront imaginées de telle sorte de favoriser son insertion au sein de son environnement bâti et paysager, il devra notamment être implanté au plus près de l'entreprise SPL.

L'extension du camping

A l'entrée Nord-ouest du bourg, le long de la RD 79 au lieu dit « les Rochelles », le camping des Rochelles s'organise autour de la zone de loisir et son étang. Il s'agit d'un camping municipal dont la gestion revient à un entrepreneur privé sous la forme d'un contrat de bail. Il est constitué actuellement de 4 mobilis-hômes, de quelques emplacements réservés à des tentes et caravanes et surtout de deux cabanes démontables accueillant respectivement un restaurant ainsi que l'espace sanitaire. Ce camping, en plus de profiter de la qualité des espaces agricoles et naturels environnant, jouit de la présence de nombreux marcheurs empruntant le GR 655 sur le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle, principal attrait touristique communal.



Ce camping, bien réputé au demeurant, a vu sa fréquentation augmenter sur les dernières années et arrive aujourd'hui à saturation, en raison du manque d'offre en hébergement de ce type sur la commune. Avec la mise en place du nouveau chemin de Trèves, qui relie Tours à Vendôme, cette fréquentation risque de s'accroître. Il est donc nécessaire de prévoir son extension sur la partie enherbée Sud attenante, parcelle communale. Cette extension est essentielle au maintien du dynamisme des commerces et services du centre-bourg.

Le gestionnaire du camping propose alors un agrandissement de son activité sous la forme d'un camping mieux structuré disposant d'une dizaine d'emplacements supplémentaires. Il s'agirait d'un camping basé sur le principe de valorisation des produits locaux, notamment par le biais des plats proposés dans la partie restauration. Si de nouveaux emplacements sont proposés, il est nécessaire que la commune procède à la mise aux normes ERP et à l'agrandissement du bloc sanitaire comme elle vient de le faire pour la partie restaurant (amélioration du confort, nouvel accueil...). Il est également probable que l'aire de jeux soit agrandie par l'installation de nouveaux équipements ludiques.

La mise en place de nouveaux bâtiments plus imposants, bien que démontables, entraîne nécessairement la modification du zonage de la carte communale. L'emplacement actuel du camping (qui avait été oublié dans le zonage initial de la carte communale) ainsi que la parcelle prévue pour son extension passeront d'un zonage N « naturel » (Inconstructible sauf exception) à un zonage UL « Loisir » (urbanisable seulement pour des constructions en lien avec l'activité de camping).

Le projet de construction

Comme pour le projet de centre de première intervention et d'atelier communal, cette extension devra répondre à des conditions définies en amont. Elle devra être raccordée au réseau d'eau et d'assainissement communal, de la même manière que pour la partie existante du camping. La question de la gestion de l'eau de pluie sera traitée à la parcelle pour ne pas accentuer la surcharge hydraulique observée sur la STEP communale. Pour accéder à ces nouveaux emplacements, les touristes emprunteront les accès actuels du camping (accès Sud et Nord-ouest depuis la RD 79), aucun accès supplémentaire ne devant être envisagé sur la RD 79. L'aspect extérieur des nouvelles constructions devra être soigné pour une intégration optimale dans le paysage environnant, les bardages bois seront préférés à des bâtiments d'aspect béton. Afin d'éviter les nuisances liées à la fréquentation de ce camping, une marge de recul des constructions sera appliquée par rapport à la maison d'habitation située au Sud de cette parcelle. Une ligne droite inconstructible à partir du fond de jardin de ce logement sera alors imaginée.



2. Les modifications de la carte communale

Compte tenu des enjeux de protection des paysages, des espaces naturels et des terres agricoles, dans un souci de mise en valeur du patrimoine bâti ancien, la municipalité a choisi, pour cette révision, de ne procéder qu'à une modification de ses plans de zonage, exclusivement sur les deux secteurs concernés par l'extension du camping et la construction du bâtiment de centre de première intervention et d'atelier communal.

Les secteurs non modifiés

L'ensemble des espaces urbanisés et équipés du bourg resteront classés en zone urbaine, au plus près de l'enveloppe urbanisée existante, comme elle l'a été délimitée lors de son approbation en 2011. L'objectif de l'époque, qui reste le même aujourd'hui, était de prendre en compte le risque d'inondation de la vallée (notamment à la Fontaine Grenier), de préserver les entrées de bourg, les vues sur l'église et le bourg ancien. Au niveau des dents creuses, la profondeur constructible était limitée afin d'éviter un recul trop important des constructions qui risquerait de modifier la forme urbaine à ces endroits, ce qui conduit à couper des parcelles. La délimitation de la zone constructible tenait également compte des boisements existants en les y excluant pour leur rôle de limite naturelle à l'urbanisation et leur intérêt paysager (cas de la rue Jeanne de Ronsard, en entrée ouest du bourg (parcelle n°56) et de la rue de la Fontaine, en entrée nord, site de l'ancien lavoir (parcelle n°854)).

Le reste du territoire communal, y compris les hameaux reste donc classé en zone naturelle au sein de laquelle les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Concernant les hameaux, ce choix était motivé par le constat effectué au sein de l'état initial de l'environnement (cf. partie 1) de leur éloignement par rapport au bourg, de l'existence d'exploitations agricoles pratiquant l'élevage, de la faible aptitude des sols à l'assainissement non collectif, d'une défense incendie inadaptée et par de très faibles possibilités de constructions au sein des dents creuses existantes (une dent creuse à la Mauclardière). Ils offrent en revanche un potentiel de réhabilitation que le classement en zone naturelle n'entravera pas.

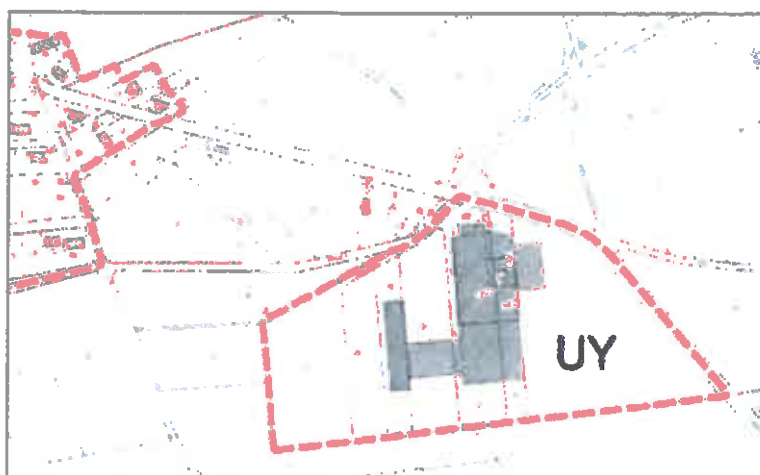
Toutefois, une petite partie de la zone naturelle sera réduite dans le cadre de cette révision afin de permettre la mise en place des deux projets.

Les secteurs concernés par la révision

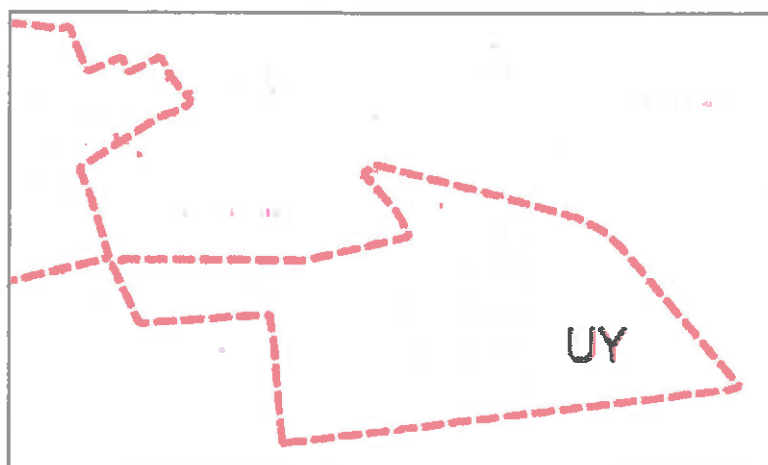
La carte communale approuvée en 2011 prévoyait l'instauration d'une zone UY sur l'emprise existante de l'entreprise SPL. Il s'agit d'une zone urbaine constructible réservée à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. La réalisation de logements au sein de ce secteur est donc interdite. Ce secteur UY sera donc étendu sur les parcelles (n°37 et 38) concernées par le projet de bâtiment de centre de première intervention et

d'atelier communal. En effet, la définition de cette zone correspond tout à fait aux contraintes apportées par ce type d'activité. Sera également intégrée sur la partie Nord de la zone, le secteur de la déchèterie qui n'avait pas été zoné lors de l'approbation de la carte communale en 2011.

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone engendre une extension du zonage sur sa partie Nord-ouest de la zone UY sur une zone actuellement zonée « N ».



Zonage avant révision

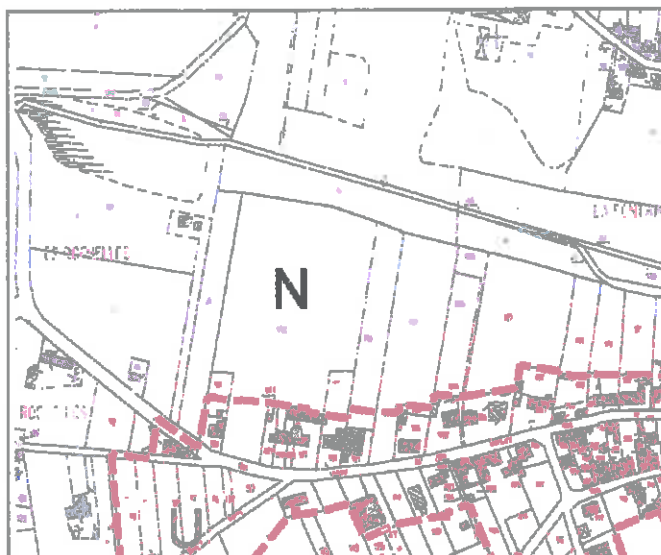


Zonage après révision

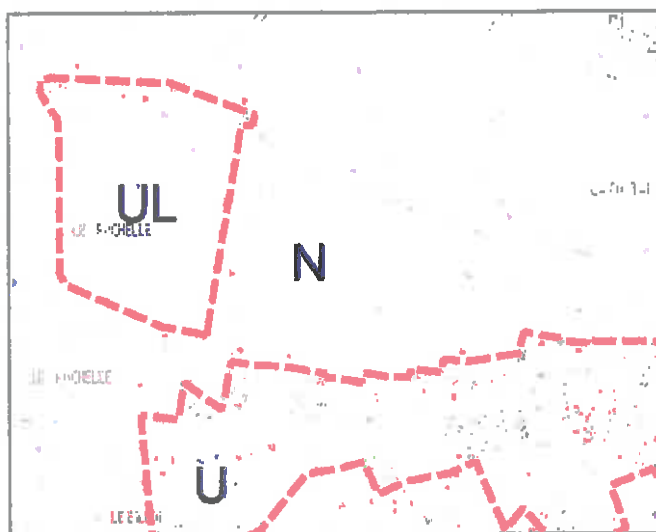
Le projet d'extension du camping, quant à lui, induit la création d'un nouveau secteur urbanisable indicé « UL » à vocation de Loisir et où les constructions qui ne sont pas en lien avec l'activité de camping sont interdites. Ce secteur sera placé, non seulement sur la partie destinée à recevoir l'extension, mais également sur la parcelle déjà utilisée pour l'activité de camping, et ce afin d'en permettre son évolution (la carte communale approuvée en 2011 avait omis l'existence de ce camping). La partie la plus au Sud de la parcelle concernée sera conservée en zone « N » afin de limiter les nuisances liées à l'extension du camping pour les riverains proches.

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone située au Nord-ouest du bourg, sur le lieu dit des Rochelle, engendre une modification de zonage d'un secteur actuellement zoné « N » en un

secteur zoné « UL ».



Zonage avant révision



Zonage après révision

AU TOTAL : 19,3 ha sont classés en zone urbaine, laissant la possibilité d'accueillir environ 3 logements par an en l'absence de rétention foncière sur les différentes dents creuses identifiées et sur les parcelles viabilisées du lotissement du Fouquet. Toutes ces constructions sont intégrées au zonage d'assainissement collectif.

La zone UY représente, après révision, une superficie totale de 7,5 ha intégrée au zonage d'assainissement collectif, dont 0,9 ha en extension de la zone initiale prévue pour la réalisation du bâtiment de centre de première intervention et d'atelier communal.

La nouvelle zone UL représente une superficie totale de 2,5 ha, intégrée au zonage d'assainissement collectif, qui prend en compte les besoins en extension du camping (parcelle n°81 de 0,7 ha) ainsi que

le camping existant et l'emprise de l'étang (parcelles n°167, 158 et 54 de 1,8 ha).

3. La prise en compte de l'environnement dans le projet de révision

La protection des paysages et des espaces agricoles

En optant pour un développement urbain axé uniquement sur le bourg de Prunay, en veillant à contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante, en comblant les dents creuses de cet espace, et en n'autorisant aucun développement des écarts et des hameaux, le projet de carte communale approuvé en 2011 permettait de préserver la qualité des paysages ainsi que l'intégrité des espaces agricoles et naturels.

Les possibilités d'évolution des activités agricoles étaient préservées par le maintien de secteurs non constructibles aux abords des différents sièges d'exploitation. Toutefois, il s'avérait nécessaire de veiller au maintien des accès aux parcelles agricoles et à la préservation d'une emprise suffisante de voirie pour le passage des engins agricoles, lors de la construction de nouvelles maisons en front de rue.

Concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles et la qualité des restaurations de bâtiments anciens, la protection du caractère architectural et des paysages étaient sans doute la préoccupation la plus difficile à traduire dans le cadre d'une carte communale. Afin de préserver l'identité du bourg et des écarts, il convenait de sensibiliser les pétitionnaires en les encourageant à suivre les recommandations architecturales décrites pages suivantes.

Concernant l'intégration paysagère des futures constructions, la carte communale ne permettait pas d'imposer de mesures préventives. Mais les extensions du bourg étaient circonscrites au niveau des limites actuelles des entrées de bourg, marquées par de la végétation existante, évitant ainsi qu'une construction ne vienne remettre en cause ces limites naturelles à l'urbanisation. En outre, la délimitation des secteurs constructibles s'attachait à préserver les vues les plus valorisantes sur le bourg ancien ou les grands paysages.

Dans le cadre de la révision de la carte communale, aucun de ces principes n'a été remis en cause du fait de l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs de projets précédemment détaillés. En effet :

Pour l'extension de la zone UY

- Ce projet n'aura d'abord aucun impact sur l'activité agricole parce qu'il se situe sur une parcelle achetée, il y a plusieurs années par la commune, et qui depuis n'est plus exploitée. Il s'agit d'un secteur enherbé d'une superficie de 0,9 ha pouvant être assimilé, en raison de son aspect, à une friche agricole. De ce fait, aucune exploitation de la commune ne s'en trouvera fragilisée.
- L'impact environnemental et paysagé de ce projet sera également assez limité, car il se situe en continuité de l'urbanisation et ne contribue pas à la réduction d'espaces naturels de grande qualité écologique. Comme il l'a été abordé dans la partie descriptive du projet, celui-ci sera volontairement encadré par des recommandations strictes réglissant l'aspect extérieur du bâtiment pour une intégration optimale dans son environnement naturel et urbain. Il sera notamment implanté au plus près de l'entreprise SPL pour concentrer le bâti sur la

partie Est du secteur « UY ».

Pour la mise en place de la zone UL sur le projet d'extension du camping

- Le projet d'extension du camping des Rochelles est situé sur un secteur à vocation de loisir proche de l'étang communal. Il n'est donc pas exploité par l'activité agricole et son urbanisation n'aura aucune conséquence sur ce secteur d'activité.
- Sur la question de la qualité environnementale, la mise en place de nouveaux emplacements de camping ne représente pas un danger spécifique. En effet, le camping actuel est présent depuis de nombreuses années et aucune atteinte à l'environnement n'y a été relevée. Il ne se trouve pas sur un milieu naturel considéré comme sensible. Par ailleurs, l'espace prévu pour cette extension ne se présente que sous la forme d'un espace enherbé entretenu pour des activités de loisirs. Il s'agit donc d'un espace caractérisé par une faible diversité des espèces animales et végétales.
- Du point de vue paysagé, le projet sera imaginé de sorte à limiter son impact visuel. Il devra répondre à des règles précises avec notamment l'utilisation de la structure bois préférée à celle du béton, pour une construction discrète. Celles-ci devront également être démontables. Afin de conserver le caractère champêtre du lieu, il conviendra de prévoir un traitement végétal sous forme libre d'essences variées (charmes, troène...) en conservant quelques transparences depuis la RD79. Il appartiendra à la commune, propriétaire de ce camping, de faire appliquer ces différentes recommandations.

La protection de la ressource en eau

Le choix de l'ensemble des secteurs constructibles de la commune se cantonne aux abords des voies déjà desservies par le réseau collectif d'assainissement, de telle sorte que les effluents générés par d'éventuelles constructions nouvelles soient traités au niveau de la STEP communale (attention : le zonage assainissement de la commune n'indique pas que la voirie située sur la partie Nord du projet de bâtiment mutualisé est desservie par l'assainissement collectif, il sera mis à jour ultérieurement). Cette règle générale est respectée dans le cadre de la révision de la carte communale, les projets d'extension de camping et de bâtiment de centre de première intervention et d'ateliers communal seront raccordés sur les réseaux d'assainissement collectif à proximité. L'arrivée de ces nouveaux effluents ne provoquera pas de dysfonctionnement de la STEP, celle-ci présentant encore une marge confortable avant d'arriver à saturation. Toutefois, la surcharge hydraulique de cet équipement étant avérée en raison de la présence d'une trop grande quantité d'eaux pluviales, ces deux projets devront gérer cette eau « parasite » au niveau de la parcelle et ne surtout pas la rejeter dans le réseau d'eaux usées. Ils seront alors raccordés au réseau séparatif d'eau pluviale situé à proximité.

La prise en compte des risques et des nuisances

Dans son projet, la Municipalité a veillé à ne pas surexposer la population à certains risques et nuisances grâce à un classement en zone naturelle de la vallée du ruisseau du Bourg (risque d'inondation), des trois cavités naturelles localisées le long de la RD79 (risque d'instabilité des sols) et des abords des exploitations agricoles (nuisances sonores et visuelles).

L'aléa de retrait-gonflement des argiles qualifié de moyen sur le bourg méritera une certaine prudence, une étude des sols étant vivement conseillée afin de déterminer les fondations les plus appropriées à la nature du terrain.

Ce même souci de limiter l'exposition de la population aux risques et nuisance a conduit la Municipalité à ne pas permettre l'urbanisation à proximité immédiate des silos agricoles.

Dans le cadre des deux projets relatifs à la révision, la gestion des risques et nuisances a été plus précisément étudiée :

- L'éloignement des principales zones d'habitations : la présence de nouvelles activités économiques et d'équipements sur la commune pourrait engendrer des nuisances supplémentaires pour les habitants. Toutefois, l'implantation de ces deux projets a été soigneusement choisie pour être la plus éloignée possible des premières habitations. Par ailleurs, la délimitation d'un zonage spécifique sur ces deux secteurs y interdit la construction de nouvelles habitations, conservant ainsi l'éloignement existant. Pour le cas de l'extension du camping, la proximité d'une habitation enclavée sur la partie Sud a été prise en compte. Le zonage « UL » s'arrêtant sur la limite Nord de la parcelle concernée.
- La gestion des accès à la parcelle : le projet d'extension de camping devra emprunter les accès actuels de ce camping sur la RD 79. La mise en place de nouveaux accès sur cette voie passante à la visibilité réduite serait un danger pour la circulation locale. Dans le cas du bâtiment mutualisé, l'accès sur la voie située sur la partie Nord de la parcelle ne présente aucun danger spécifique, la visibilité est bonne et le trafic y est minime.

De manière générale, l'arrivée d'un centre de première intervention du SDIS 41 sur la commune est un atout face aux risques, pour une gestion rapide des incidents.