

La Membrolle-sur-Choisille

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



1.2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

EXPLICATION DES CHOIX ET
IMPACTS DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT

Approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal :



Département de l'Indre-et-Loire

atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Sommaire

Introduction	1
I. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	3
1. Les prévisions d'évolutions résidentielles et démographiques.....	4
1.1 Les évolutions en cours.....	4
1.2 Un scénario fondé sur les perspectives du SCOT	5
1.3 Un scénario compatible avec le PLH de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus	7
1.4 Quel scénario résidentiel et démographique pour la commune de La Membrolle- sur-Choisille à l'horizon du PLU ?	7
1.5 Les besoins en foncier résidentiel.....	9
2. Les perspectives de développement économique.....	13
II. L'EXPLICATION DES ORIENTATIONS ET DES PRESCRIPTIONS DU PLU....	15
1. L'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	16
1.1 Les grandes options au fondement du PADD	17
1.2 L'explication des choix retenus pour établir les cinq grandes orientations du PADD	24
2. L'exposé des motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	29
2.1 Le centre-bourg	29
2.2 Le secteur du Gros-Chillou / route de Mettray.....	31
2.3 Le futur quartier de Mazagran 2.....	32
3. L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au POS	33
3.1 Les zones urbaines	33
3.2 La zone à urbaniser	40
3.3 Les zones agricoles et naturelles.....	41
3.4 Tableau des superficies des zones.....	45

4. L'exposé des motifs des règles applicables et des changements apportés par rapport au POS	47
4.1 La destination générale des sols	47
4.2 Les conditions de desserte par les équipements	51
4.3 Les règles d'implantation.....	53
4.4 Les règles de volumétrie et de densité	56
4.5 Les règles de stationnement	58
4.6 Les règles qualitatives	59
5. L'exposé des motifs des autres éléments du plan de zonage et les changements apportés par rapport au POS	61
5.1 Le recul par rapport aux voies à grande circulation (L111-6 et suivants).....	61
5.2 Le périmètre de mixité sociale (L151-15)	64
5.3 Les emplacements réservés (L151-41)	65
5.4 Le patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23).....	66
5.5 Les espaces boisés classés (L113-1 et suivants)	67
5.6 Le secteur en attente d'un projet d'aménagement global (L151-41)	68
5.7 Les linéaires de diversité commerciale (L151-16).....	69
III. Les impacts du PLU sur l'environnement	71
1. Les impacts sur le cycle de l'eau	72
1.1 L'eau potable	72
1.2 Les eaux usées.....	73
1.3 Les eaux pluviales	74
2. Les autres impacts sur l'environnement.....	75

Introduction

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de La Membrolle-sur-Choisille a été élaboré en 1973.

Depuis cette date, il a été révisé plusieurs fois. La dernière révision a été approuvée le 13 septembre 2000.

Les procédures menées à bien depuis ont été :

- une modification approuvée en octobre 2006 ;
- une révision simplifiée approuvée en novembre 2009 ;
- une modification approuvée en décembre 2009.

La présente révision qui vise notamment à passer du POS au Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite le 25 janvier 2011.

Ce second document du rapport de présentation a pour objet d'expliquer les choix qui fondent le projet et la manière dont ils sont traduits à travers les différentes pièces du dossier.

Il présente ensuite les impacts du PLU sur l'environnement.

I. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Les perspectives de développement de la commune dépendent d'une part d'évolutions en cours et d'autre part du projet de développement communal. Celui-ci se dessine en particulier au sein de l'agglomération tourangelle.

La vocation principale de la commune de La Membrolle-sur-Choisille est résidentielle. Les prévisions d'évolutions résidentielles et démographiques seront examinées dans un premier temps. Ensuite seront évaluées les prévisions de développement économique.

1. Les prévisions d'évolutions résidentielles et démographiques

1.1 Les évolutions en cours

Avec la réalisation de l'opération de Mazagran, l'**offre de logements** a été redynamisée sur la commune.

Après une période de construction résidentielle ralentie entre 2000 et 2011 (9 logements/an) et particulièrement entre 2007 et 2011 (5 logements/an), une nouvelle offre de logements plus diversifiée est proposée sur le quartier de Mazagran.

Le programme d'environ 150 logements arrive à terme en 2016, ce qui représente un rythme de construction de 30 logements/an (2012-2016). Ce quartier représentera un peu plus de 10% du parc de logement de la commune.

Comme présenté dans le diagnostic, cette opération introduit de la diversité dans l'offre résidentielle : plus du tiers de logements locatifs sociaux, plus du tiers aussi de collectifs, un quart de maisons de ville.

En termes démographiques, ces nouveaux logements attirent des ménages plus jeunes, dont un grand nombre avec des enfants.

Cependant, ce phénomène, même s'il annonce un infléchissement de la politique résidentielle de la commune, ne fera que ralentir la tendance de fond de la diminution du nombre de personnes par ménage. En effet, celle-ci repose sur les tendances démographiques générales lourdes que sont : la baisse du nombre d'enfants par famille, les séparations, le vieillissement.

À La Membrolle-sur-Choisille, le nombre de personnes par ménage est plutôt faible. Il est passé de 2,65 en 1999 à 2,43 en 2010.

Cette tendance a des répercussions en termes de besoins de logements. Il faut de plus en plus de logements pour accueillir un même nombre d'habitants.

Estimation du nombre de logements qui ont apportés des habitants supplémentaires entre 1999 et 2010

	1999	2010
Nbre de personnes par ménage	2,65	2,43
Nbre d'habitants dans les ménages	2 568	2 653
Nbre de résidences principales	968	1 092 (+ 124)

Nombre de logements qui ont été nécessaires en 2010 pour loger le même nombre d'habitants qu'en 1999 avec la structure des ménages de 2010 :

$$2\,568 / 2,43 = 1\,057$$

Nombre de logements supplémentaires entre 1999 et 2010 qui ont apportés de nouveaux habitants :

$$1\,092 - 1\,057 = 35$$

Soit 28% des 124 nouveaux logements

Face à cette situation, les études du SCoT ont retenu une hypothèse centrale de prolongation de la tendance qui représente une diminution de 12% du nombre de personnes par ménage entre 1999 et 2026 pour l'ensemble de l'agglomération. Appliqué à La Membrolle-sur-Choisille, cela aboutirait à un nombre de personnes par ménage de 2,33 à l'horizon du PLU.

1.2 Un scénario fondé sur les perspectives du SCOT

Parmi les grands principes qui orientent le projet du SCoT, il y a l'ambition d'une armature urbaine hiérarchisée. Cette armature s'organisera de la façon suivante :

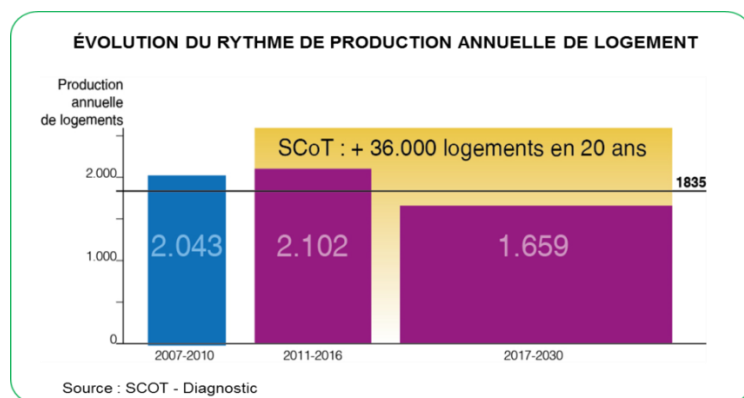
- le cœur métropolitain ;
- les trois pôles relais : Ballan-Miré, Fondettes et Montlouis-sur-Loire ;
- les noyaux périurbains connectés à une gare TER ;
- les centres-bourgs périurbains.

Cette armature devra permettre de mettre en œuvre les autres principes que sont :

- la valorisation du socle agronaturel ;
- la priorité au renouvellement urbain ;
- le recentrage de l'urbanisation dans les espaces préférentiels de développement ;
- le changement dans les pratiques de mobilité ;
- l'exigence de qualité.

L'objectif de maîtrise de l'étalement urbain au sein de l'agglomération amène à prévoir un ralentissement de **la croissance résidentielle** des communes périurbaines. La Membrolle-sur-Choisille est une commune périurbaine connectée à une gare TER en activité.

L'évolution envisagée de la construction de logements à l'échelle du SCoT, prévoit une évolution sur trois PLH qui montrerait un infléchissement à partir de 2017.



Selon l'armature urbaine mise en avant, les communes périurbaines accueilleront le quart de la construction de logements ce qui nécessite une diminution du rythme de construction d'en moyenne 35% à partir de 2017.

	Répartition de la production de logements			
	Objectif de production 2011-2030		Objectif de production des PLH sur 2011-2016	Reste à produire 2017-2030
	Répartition spatiale	Impact en nombre de logements		
Cœur métropolitain	59%	21 140	7 590	13 550
Pôles relais	17%	6 091	1 590	4 501
Périurbain	24%	8 599	3 430	5 169
SCoT	100%	35 830	12 610	23 220

Source : SCoT – Suivi du SCoT

	Rythme de production annuel		
	Objectif de production sur 2011-2016	Moyenne de production sur 2017-2030	
		Nombre de logements	Evolution / 2011-2016
Cœur métropolitain	1 265	968	-23%
Pôles relais	265	322	+22%
Périurbain	572	369	-35%
SCoT	2 102	1 659	-21%

1.3 Un scénario compatible avec le PLH de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus (2011-2016) en cours est un document ambitieux en termes de développement résidentiel. Il suppose la production d'environ 1 600 logements/an à l'échelle des 19 communes adhérentes de Tour(s)plus au 1^{er} janvier 2010. Cet objectif a été revu à mi-parcours (2014) pour tenir compte de la conjoncture et du report de plusieurs programmes. Il s'élève pour les trois dernières années du PLH à près de 1 500 logements/an pour les 22 communes adhérentes au 1^{er} janvier 2014.

En cohérence avec le SCoT, cette production de logements est structurée selon la hiérarchie urbaine qui distingue :

- le cœur métropolitain ;
- les pôles relais ;
- les centre-bourgs des communes périurbaines et au sein de ces dernières celles qui sont connectées à une gare TER comme l'est la commune de La Membrolle-sur-Choisille.

Les objectifs du PLH pour la commune de La Membrolle-sur-Choisille sont de 180 logements sur 6 ans, soit une moyenne de 30 logements/an dont 30% minimum doivent être des logements locatifs sociaux. Cette programmation a été confirmée par le bilan à mi-parcours intervenu en 2014.

1.4 Quel scénario résidentiel et démographique pour la commune de La Membrolle-sur-Choisille à l'horizon du PLU ?

Le PLU de La Membrolle-sur-Choisille doit être compatible avec le PLH de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus et le SCoT afin de participer à leur mise en œuvre.

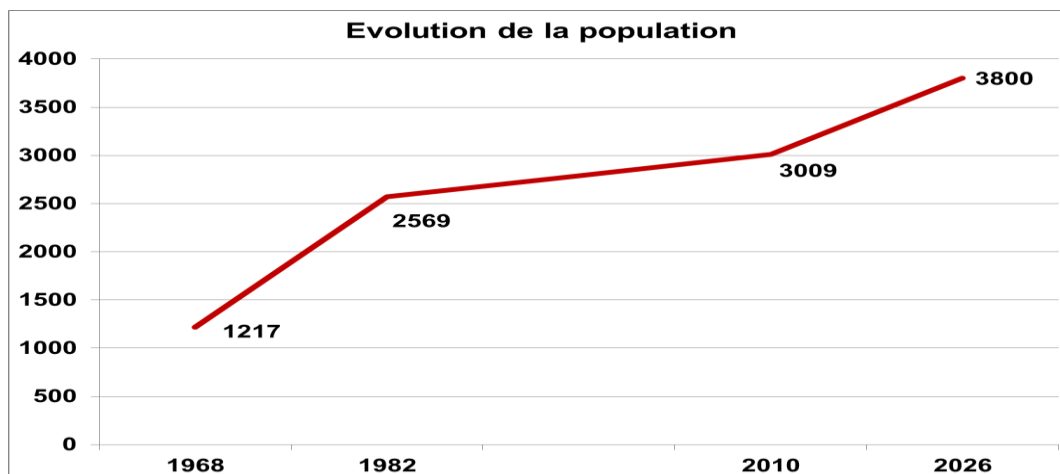
L'horizon retenu pour le PLU est 2026, soit une dizaine d'années.

En cohérence avec le SCoT et le PLH, le rythme de construction de logements devrait connaître un ralentissement à partir de 2017 ce qui correspond à la fin de l'opération de Mazagran.

	2011-2016 (objectif PLH)	2017-2026 (-35%)
Rythme annuel de construction	30	20
Nombre de logements construits sur la période	180	200
TOTAL	380	

Ce scénario de développement résidentiel amènerait la population de La Membrolle-sur-Choisille aux environs de **3 800 habitants en 2026**.

Estimation du nombre d'habitants en 2026	
(1) Parc de résidences principales en 2010	1092
(2) Construction 2011-2026	380
(3) Total résidences principales en 2026 : (1) + (2)	1 472
(4) Nombre de personnes/ménage en 2026 (même scénario que le SCOT : -12% entre 1999 et 2025)	2,33
(5) Population des ménages en 2026 : (3) x (4)	3 430
(6) Population hors ménage 2026 (hypothèse de stabilité)	350
Estimation de la population totale : (5) + (6)	3 780



Atteindre 3 500 habitants (population des ménages) implique **des obligations en termes de logements sociaux** : 20% du parc de logement doivent être des logements locatifs sociaux. À l'échéance du PLU, La Membrolle-sur-Choisille atteindrait une population des ménages d'environ 3 450 habitants et serait donc proche du seuil des 3 500 habitants. Il est donc indispensable, dès aujourd'hui de prévoir une production de logements locatifs sociaux plus importante. Ce mouvement est déjà amorcé.

Au 1^{er} janvier 2014, le parc de logements locatifs sociaux s'élevait à 91 logements (source : Répertoire sur le Parc Locatif Social), la Communauté d'agglomération Tour(s)plus a délivré 25 agréments en 2012 et 32 en 2013, tous sur Mazargan. Au terme de cette opération le parc social de la commune devrait être de près de 150 logements.

20% du parc de résidences principales en 2026 représente 294 logements. Pour atteindre cet objectif, il resterait à construire de l'ordre de 150 logements locatifs sociaux, soit un doublement du parc actuel.

1.5 Les besoins en foncier résidentiel

Le projet de développement résidentiel et démographique retenu pour les 10 années à venir nécessite des terrains à bâtir pour sa réalisation. On distingue les terrains inclus dans le tissu urbain actuel (démolition/reconstruction et dents creuses) qui sont dit en renouvellement, de ceux qui sont extérieurs à l'enveloppe urbaine et qui sont dit en extension.

► Le recensement des potentialités de renouvellement

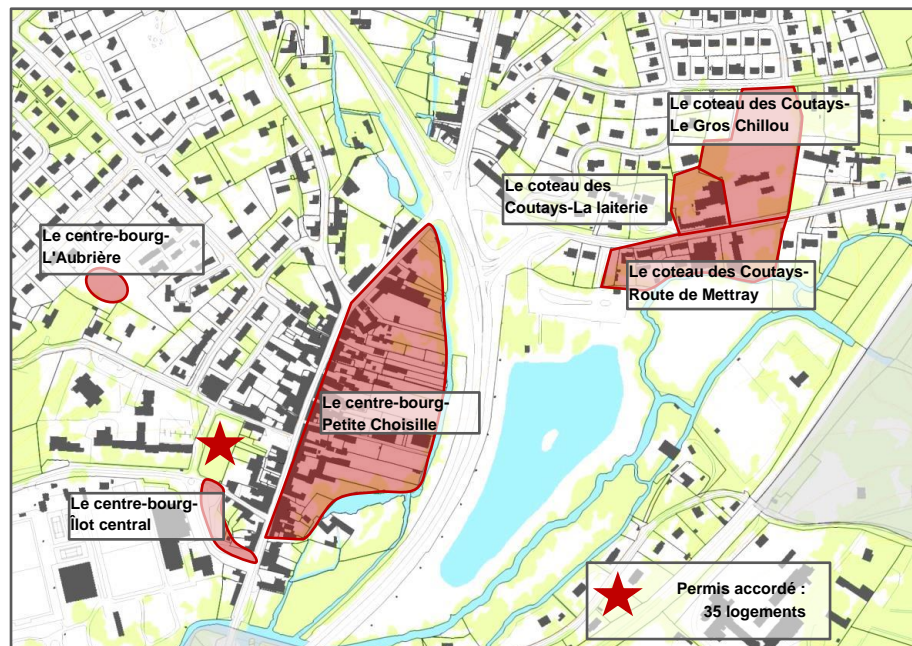
Les potentialités de renouvellement sont très localisées.

En effet, **l'urbanisation pavillonnaire** a été réalisée sous la forme de lotissements organisés et relativement denses. Les possibilités de divisions parcellaires sont rares : quelques propriétés plus importantes et des terrains aux formes plus lâches sur la pente du coteau au-dessus du bourg. Les potentialités résidentielles de ces terrains sont estimées à **une vingtaine de logements** dans les dix ans à venir.

D'autre part, un peu plus d'une vingtaine de logements sont déjà prévus dans **le secteur des Chainayes – les Minées** (certificats d'urbanisme, permis d'aménager, permis de construire). On peut estimer à **une quinzaine de logements** (certificats d'urbanisme et permis d'aménager) ceux qui ne sortiront qu'après l'approbation du PLU.

En revanche, un certain nombre d'espaces dits **secteurs de projet** vont permettre de renforcer l'urbanisation existante en particulier dans le centre-bourg. Ces espaces font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Certains projets pourront être réalisés à l'horizon du PLU d'autres nécessiteront une période plus importante.

Les secteurs de projet



Les estimations des nombres potentiels de logements ont été réalisées à partir des Orientations d'Aménagement et de programmation et des ratios suivants :

- une moyenne de 100 m² de SHOB par logement ;
- une profondeur moyenne des constructions de 8 ou 10 mètres selon que la dominante est pavillonnaire ou non.

Le centre-bourg – îlot central

Ce terrain situé en face du gymnase est destiné à recevoir plutôt des petits collectifs. Le linéaire des constructions est estimé à 107 mètres avec des constructions d'une hauteur de R+1+C. Le nombre de logements potentiels qui en résulte est de 27 logements.

L'ensemble de ce secteur devrait être réalisé à l'échéance du PLU.

Le centre-bourg – Petite Choisille

Ces terrains sont situés à l'arrière de la rue Nationale. Ils sont destinés à être urbanisés avec une grande présence de jardins. À l'image des constructions existantes la dominante sera faite de maisons individuelles. Le linéaire des constructions est estimé à 350 mètres avec des constructions d'une hauteur de R+C. Le nombre de logements potentiels qui en résulte est de 42 logements.

Du fait de la structure foncière morcelée, de l'usage actuel de jardins et des difficultés d'accessibilité, seule une partie de ce secteur pourrait être urbanisé à l'échéance du PLU. Le nombre de logements réalisables à 10 ans est estimé à 20 unités.

Ces deux espaces de centre-bourg peuvent aussi être intéressants pour l'implantation d'équipements et de services. Une réflexion est notamment en cours pour l'implantation d'un cabinet médical. De telles structures pourraient venir diminuer le nombre de logements potentiels.

Le centre-bourg – l'Aubrière

Le programme développé sur le terrain de l'Aubrière consiste en un jardin public, un cheminement de circulations douces et une petite opération de logements. Cette opération serait composée de maisons accolées implantées dans la pente. Le linéaire des constructions est estimé à 75 mètres avec des constructions d'une hauteur de R+C. Le nombre de logements potentiels qui en résulte est de 15 logements.

L'ensemble de ce secteur devrait être réalisé à l'échéance du PLU.

Le Coteau des Coutays – la laiterie

Il s'agit sur ce terrain d'une opération de renouvellement urbain sur une friche d'activité. Les logements pourraient être des logements individuels ou intermédiaires. Du fait de la pente le linéaire des constructions est estimé à 45 mètres avec des constructions d'une hauteur de R+1. Le nombre de logements potentiel qui en résulte est de 7 logements.

L'ensemble de ce secteur devrait être réalisé à l'échéance du PLU.

Le Coteau des Coutays – le Gros Chillou

Ce terrain libre de construction (présence d'une longère uniquement) au sein de l'urbanisation du coteau est repéré depuis plusieurs années comme pouvant accueillir une opération de logements individuels adaptés à son dénivelé important. Les conditions d'urbanisation sont cependant drastiques afin de préserver les vues sur la vallée de la Choisille. C'est pourquoi, le programme a été estimé de la manière suivante :

- un linéaire de 115 mètres avec des constructions d'une hauteur moyenne de R ;
- un linéaire de 30 mètres avec des constructions d'une hauteur moyenne de R+1.

Soit un total de 14 logements.

Cependant, les difficultés techniques de l'opération font qu'il est peu probable qu'elle puisse être réalisée dans les 10 ans à venir.

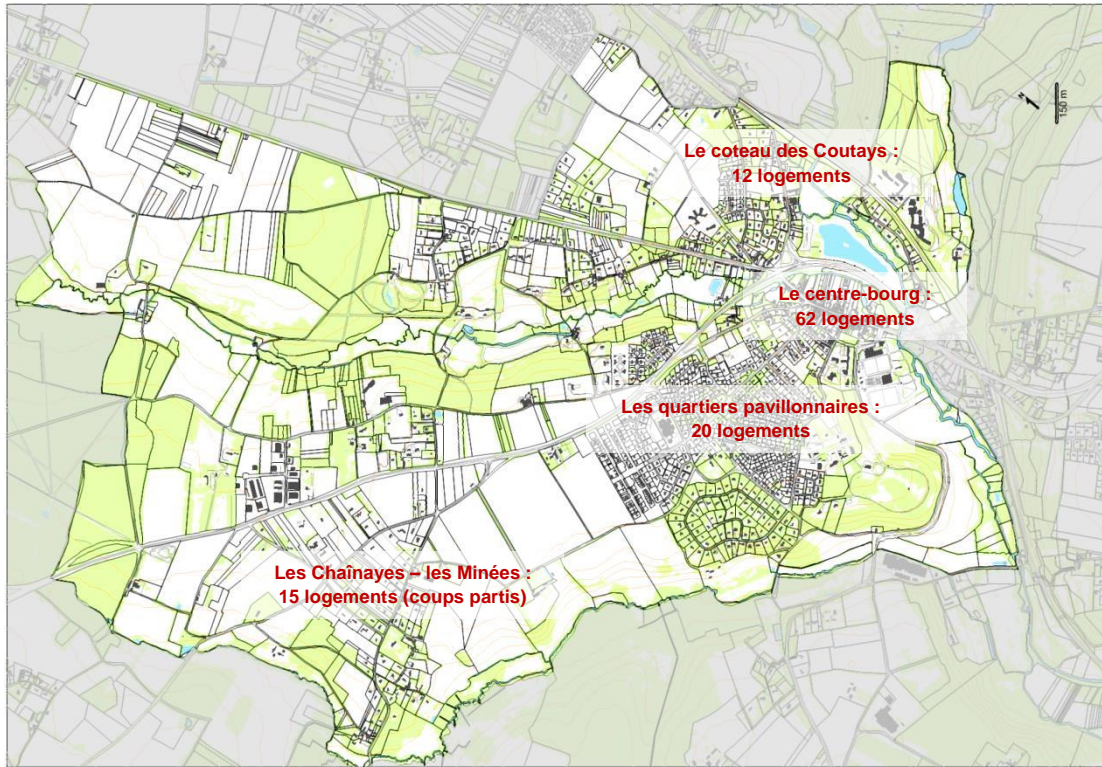
Le Coteau des Coutays – la route de Mettray

Il s'agit d'un espace de renouvellement urbain sur un secteur aujourd'hui occupé. Le programme prévoit des constructions à usage d'habitation et un équipement éventuel en rapport avec le lac. Les logements pourraient être des maisons accolées pour faire la transition avec l'espace du lac. Le linéaire des constructions est estimé à 80 mètres avec des constructions d'une hauteur moyenne de R+C. Le nombre de logements potentiels qui en résulte est de 10 logements.

Étant données les caractéristiques de cet espace et son occupation actuelle seule la moitié pourrait être réalisée à l'horizon du PLU.

Récapitulatif des logements potentiels dans les espaces de projets en renouvellement	Total	À échéance du PLU
Centre-bourg		
Ilot central	27	27
Petite Choisille	42	20
Aubrière	15	15
Total centre-bourg	84	62
Coteau des Coutays		
La laiterie	7	7
Le Gros Chillou	14	0
La route de Mettray	10	5
Total Coteau des Coutays	31	12
Total	115	74

Récapitulation recensement des potentialités de renouvellement



► Les besoins en foncier en extension urbaine

Les perspectives de développement étant de 200 logements sur la période de 10 ans du PLU, il reste donc :

$$200 - 109 = 91 \text{ logements à construire en extension}$$

Soit globalement la moitié des logements attendus en renouvellement et la moitié en extension.

Avec une densité minimale de 15 logements par hectare, cela génère un besoin foncier de 6 hectares de terrain maximum en extension.

	Nombre de logements à l'échéance du PLU
Secteurs de projets	74
Divisions parcellaires	20
Secteur des Chaînayes-les Minées (coups partis)	15
Total renouvellement	109
Reste à accueillir en extension	91
Nombre d'hectares nécessaires (15 logements/ha minimum)	6 ha

2. Les perspectives de développement économique

En termes de **développement économique**, les grandes orientations développées par le SCoT sont les suivantes :

- pérenniser la diversité et l'attractivité du pôle d'emplois ;
- relever les défis de l'économie de l'innovation en développant les pôles d'excellence et les compétences d'une agglomération de la connaissance ;
- veiller à un développement maîtrisé au bon endroit ;
- faire le pari du commerce en ville.

Sur le territoire de La Membrolle-sur-Choisille, le développement économique s'articule autour de trois grands axes :

► La présence d'établissements médico-sociaux importants

On compte parmi eux les principaux employeurs de la commune :

- le centre Bel Air – Croix Rouge Française ;
- l'Institut Départemental de l'Enfance et de la Famille ;
- le centre hospitalier Louis Sevestre ;

auxquels il faut ajouter le centre ANAIS.

Aucune évolution n'est particulièrement envisagée à l'horizon du PLU. En revanche, il est nécessaire de prévoir l'adaptation des constructions aux besoins qui pourraient se faire sentir.

► Un petit parc d'activités

Le parc d'activités de la Choisille regroupe une quinzaine d'établissements sur 6 ha.

Le diagnostic montre une petite zone peu équipée et sous-occupée. Un travail est en cours entre les élus et les entreprises présentes sur le site afin d'améliorer son image et son fonctionnement.

Cependant, à l'échelle de Tour(s)plus, ce parc d'activités n'a pas vocation à se développer au-delà de la nécessité de soutenir les établissements implantés sur la commune.

C'est pourquoi, il n'est pas prévu d'extension de ce parc.

► **L'activité commerciale et de services de la rue Nationale**

Le diagnostic a mis en évidence l'importance de l'activité commerciale de la rue Nationale pour la commune. En effet, elle regroupe l'ensemble des commerces de proximité.

Il a aussi montré sa fragilité avec la fermeture de certains commerces remplacés par des services voire même par du logement pour celui qui a fermé en 2015.

Cette activité nécessite par conséquent d'être soutenue pour perdurer voire se développer.

► **Un petit territoire agricole**

L'espace agricole de La Membrolle-sur-Choisille tourne autour de 250 ha selon les sources et représente le tiers du territoire communal.

Les perspectives de développement de l'agriculture à proximité des agglomérations sont fragiles face à la pression urbaine.

Le PLU prévoit une diminution importante des espaces qui seront destinés à être urbanisés : 6 ha dans le PLU contre environ 33 ha (non construits à ce jour dans le POS). Cela devrait faire baisser la pression et la cibler sur les terrains constructibles indispensables pour les prochaines années.

II. L'EXPLICATION DES ORIENTATIONS ET DES PRESCRIPTIONS DU PLU

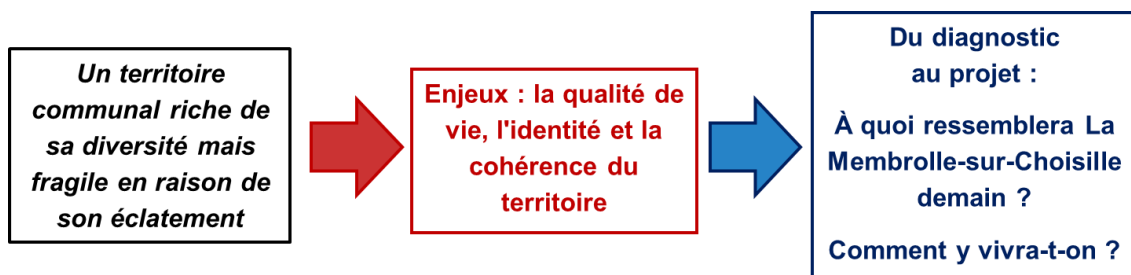
1. L'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD répond, à son échelle, à travers le projet développé qui est expliqué ci-après aux cinq finalités du développement durable définies par l'article L110-1 du code de l'environnement, à savoir :

- la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- l'épanouissement de tous les êtres humains en commençant par la satisfaction des besoins essentiels ;
- la dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables notamment par le biais des services rendus par les collectivités.

Le diagnostic a mis en avant le fait que le territoire de la commune de La Membrolle-sur-Choisille se caractérise par la richesse de sa diversité (relief, milieux naturels, espaces de vie) mais qu'en corollaire il est fragile en raison de son éclatement (coupures des vallées, des infrastructures de transport et présence d'espaces résidentiels dispersés).

L'enjeu auquel doit répondre le PADD est celui de la qualité de vie dans la commune et celle-ci n'est pas séparable de l'identité et de la cohérence qui sera donnée au territoire par les projets à venir.



1.1 Les grandes options au fondement du PADD

Trois grandes orientations d'aménagement vont donner à la commune son visage des années à venir.

- La première s'inscrit dans la continuité avec la politique menée précédemment. Il s'agit de poursuivre le renforcement et l'aménagement du centre-bourg.
- La deuxième en revanche implique un retournement par rapport au projet du POS. Il s'agit d'abandonner l'urbanisation du plateau des Coutays au profit de celui de Mazagran.
- La troisième, conformément aux impératifs de limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain inscrits dans la loi et relayés par le SCoT, donne un coup d'arrêt à la construction dans les espaces d'urbanisation dispersée.

► Quel centre-bourg pour la commune de La Membrolle-sur-Choisille ?

L'histoire du développement communal montre la manière dont ce petit village-rue sur la route du Mans, s'est développé avec la périurbanisation de l'agglomération tourangelle. Le noyau initial est devenu le centre-bourg d'une commune résidentielle. Cependant, assez rapidement la rue Nationale qui en est l'épine dorsale s'est avérée trop étroite pour accueillir les équipements nécessaires à la croissance de la population.

Un nouvel espace central a été développé à proximité pour accueillir en particulier les écoles, la poste, la salle polyvalente, les équipements sportifs et récemment, la mairie. Les espaces publics sont en cours d'aménagement : la rue Nationale, la rue du Colombeau.

Le projet du PLU vise à renforcer le rôle de ce centre qui possède de nombreux atouts en confortant ses fonctions (habitat, équipements et services, commerces ...) et en poursuivant le réaménagement des espaces publics.

► Quel sens donner au développement résidentiel ?

La Membrolle-sur-Choisille était à l'origine un hameau de Mettray qui pour s'être développé plus rapidement que son bourg a pris son indépendance et est devenu une commune nouvelle.

Le POS, se fondant notamment sur cette histoire, sur la proximité du bourg et des extensions résidentielles de Mettray et sur les mouvements de déplacements qui impactent les deux communes, avait projeté le développement de La Membrolle-sur-Choisille sur le plateau des Coutays.

Cependant, l'histoire de la commune c'est aussi, en 1978, la construction d'une déviation de la route du Mans pour contourner le bourg. Cette déviation va isoler les nouveaux quartiers édifiés à l'époque sur le coteau des Coutays.

Le projet de PADD, actant cette situation et la difficulté de d'obtenir des aménagements du carrefour R938/RD959 à un horizon proche, présente l'option de ne plus prévoir de développement sur le plateau des Coutays et d'orienter le développement résidentiel sur l'autre plateau, celui de Mazagran, lui aussi qualifié d'espace préférentiel de développement dans le SCoT.

C'est pourquoi, au-delà des opérations de renouvellement urbain, une extension urbaine de 6 ha est prévue sur le plateau de Mazagran en continuité des quartiers pavillonnaires existants.

► Quel devenir pour les espaces d'urbanisation dispersée ?

Le territoire de La Membrolle-sur-Choisille est caractérisé par une diffusion importante de l'habitat dans l'espace naturel et agricole.

Cette situation est fortement génératrice de consommation d'espace (grands terrains, multiplication des dents creuses). Elle fragilise la pérennité des espaces naturels en les fragmentant ce qui favorise leur appauvrissement progressif. Elle rend plus difficile l'exploitation agricole des terres en les morcelant et en les isolant les unes des autres.

Pour remédier à ce type de situation, le SCoT de l'agglomération tourangelle a prescrit l'interdiction de l'extension de l'enveloppe des hameaux. La réalité membrollaise est complexifiée par l'importance des dents creuses au sein des espaces d'urbanisation diffuse. Rien que dans le secteur des Chaînayes – les Minées, une dizaine d'hectares (au début de la révision) pourraient accueillir l'ensemble du développement communal des dix prochaines années sur un espace complètement déconnecté du bourg et de ses aménités, en contradiction avec la ville des proximités préconisée par le SCoT.

Au-delà de la fragilisation des espaces naturels et agricoles, la prolongation d'un tel scénario de développement ne serait pas sans coûts pour la collectivité :

- des coûts en termes d'équipement et de fonctionnement : renforcement indispensable des réseaux voire nécessité de créer un assainissement collectif, ramassage scolaire à mettre en place et/ou des besoins de stationnement plus importants aux abords des équipements du centre, amélioration et création de voirie ...
- des coûts environnementaux en termes de pollution liés au développement de la circulation automobile (qualité de l'air, réchauffement climatique, pollution sonore ...)
- des coûts en termes de sécurité puisque les voies desservant la plupart de ces espaces sont les deux grandes départementales.

Pour toutes ces raisons, le PADD affirme la volonté de mettre un terme à tout développement résidentiel dans les espaces d'urbanisation diffuse.

Récapitulatif des justifications à l'inconstructibilité des espaces d'urbanisation dispersée classées entre des raisons d'organisation urbaine, des raisons de protection de l'environnement et des raisons paysagères

Sont ainsi déclinés les objectifs du projet communal et ceux du SCoT de l'agglomération tourangelle.

Des raisons d'organisation urbaine	Le SCoT
<p>Le projet urbain de la commune est de hiérarchiser les espaces de développement urbain, d'accueillir les nouveaux habitants au plus près des aménités du centre-bourg.</p> <p>Les principaux objectifs sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la qualité de vie des habitants ; - la vitalité du centre-bourg. <p>Pour ce faire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la priorité est donnée au renforcement du centre-bourg ; - puis aux dents creuses et espaces de renouvellement dans les quartiers urbains ; - un développement en extension limité est envisagé dans la continuité des quartiers les mieux reliés au centre-bourg sur le plateau de Mazagran ; - la construction de nouveaux logements dans les espaces d'urbanisation diffuse est arrêtée. <p>Les trois espaces sont concernés mais plus encore ceux des Chainayes-les-Minées et des abords de la RD938.</p>	<p>Le SCoT affirme comme ambition 2030 de bâtir une agglomération des proximités dans la métropole ligérienne. (PADD p.1)</p> <p>Dans l'introduction à l'orientation "faire la ville autrement" le PADD du SCoT précise qu'il " s'agit ... d'enrayer le processus qui conduit à menacer l'intégrité du socle agronaturel du territoire et à générer des tissus urbains aux externalités trop négatives pour la qualité de vie. Ainsi, cette croissance urbaine s'inscrira dans une armature urbaine polarisée, compacte et articulée." (PADD p.11)</p> <p>La carte illustrant cette volonté politique présente la nécessité de conforter et diversifier l'empreinte urbaine. Cependant, elle hiérarchise les espaces en fonction de leur proximité à la centralité et à la desserte ferroviaire. (PADD p.12)</p> <p>En effet, " Le juste niveau de développement, la confortation des centralités existantes, la cohérence de l'urbanisme et de la politique des déplacements et la bonne répartition des équipements, constituent des objectifs concourant à la production d'un territoire attractif et équilibré. " (PADD p.13)</p> <p>"Le SCoT souhaite s'appuyer sur l'armature urbaine qui structure et maille le territoire. Pour ce faire, il affiche l'ambition de dynamiser l'archipel de centres-villes et de bourgs de l'agglomération tourangelle tout en faisant émerger les pôles d'échanges, au premier rang desquels figurent les gares, comme de nouvelles polarités." (PADD p.14)</p> <p>Dans ce cadre, "au sein de l'espace périurbain, le développement est appelé à se réaliser dans et autour des centres-bourgs, notamment ceux desservis par une gare TER. Ce développement sera proportionné au statut de chacun. Il devra concourir au renforcement des centralités existantes, dans le respect du socle agronaturel et la prise en compte du risque d'inondation." (PADD p.14)</p>

Des raisons d'organisation urbaine	Le SCoT
<p>Le PADD affiche comme ambition d'offrir un choix plus large de manières de se déplacer. Cela se traduit par un développement des parcours de circulations douces mais aussi par une organisation urbaine qui favorise les déplacements de courtes distances.</p> <p>Les 3 secteurs sont concernés à des titres divers. En effet, les distances et/ou l'organisation viaire incitent à l'usage de la voiture ou le rend impératif pour une grande partie des habitants.</p> <p>La question est particulièrement cruciale pour le secteur des Chaînayes-Les Minées. En effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la distance moyenne du secteur des Chaînayes à la mairie est de 1,9 km à vol d'oiseau ; - il est particulièrement mal relié au centre et au reste du bourg, aucune desserte urbaine viaire ne rattache cet espace au bourg (la seule voie d'accès est la RD959) ; - il n'y a aucune desserte en transports en commun et aucune perspective d'amélioration. <p>Il est aussi important pour les abords de la RD938. En effet,</p> <ul style="list-style-type: none"> - seule la RD938 permet des accès à ce secteur ; - la voirie interne est très limitée ; - il n'y a pas de cheminement doux ; - il n'y a aucune desserte en transports en commun et aucune perspective d'amélioration. <p>En ce qui concerne la rue du Moulin Millon, c'est plus la complexité du parcours et sa non lisibilité qui freine l'usage de modes doux pour les déplacements.</p>	<p>Le SCoT affiche l'ambition de "Changer les pratiques de déplacements". (PADD p.22)</p> <p>La carte associée à cette ambition définit les espaces préférentiels de développement urbain comme ceux qui permettent de faire la ville des proximités au sens où ils génèrent des déplacements de courtes distances. Ils sont articulés autour des gares et des centralités. (PADD p.23)</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT exprime les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire la ville des proximités pour favoriser les déplacements de courte distance (DOO p.52) - Produire des formes urbaines favorisant les modalités durables. (DOO p.61)

Des raisons de protection de l'environnement	Le SCoT
<p>Habiter La Membrolle-sur-Choisille, c'est habiter un écrin de verdure. Cette orientation du PADD comporte en premier lieu un volet de protection de l'environnement, de pérennité de la trame verte et bleue.</p> <p>Pour les trois secteurs, la présence de jardins et d'éléments boisés participent à la diversité écologique.</p> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la rue du Moulin Millon est située dans la vallée de la Choisille en bordure du noyau de biodiversité ; - le secteur des Chaînayes- Les Minées est traversé par un corridor écologique identifié au SCoT. 	<p>Pour le SCoT, la nature est "une valeur capitale". C'est pourquoi, il " ambitionne de protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles, forestiers et les paysages, de remettre en bon état les continuités écologiques et de lutter contre l'étalement urbain." (PADD p.4)</p> <p>La carte qui illustre cette ambition montre un enjeu de vitalité de la trame verte et bleue sur le Nord-Ouest de La Membrolle-sur-Choisille. (PADD p.5). Plus précisément, l'état initial de l'environnement identifie sur ce secteur un corridor écologique entre la vallée de la Petite Choisille et les massifs forestiers du Nord de Fondettes. (état initial p.45)</p> <p>Ainsi, "le SCoT fait du respect de la charpente naturelle la pierre angulaire du projet de territoire à travers la reconnaissance et la prise en compte d'une trame verte et bleue représentant environ 40% des 800 km² de l'agglomération tourangelle.</p> <p>Cette trame verte et bleue est à considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans sa fonction écologique où elle assure le maintien d'un tissu vivant ; - dans sa valeur paysagère où elle participe à la qualité du cadre de vie ; - dans sa valeur d'usage où elle permet le développement d'activités de loisirs. ". (PADD p.7) <p>Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT exprime en particulier les orientations suivantes (DOO p.11-12) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les réservoirs ou noyaux de biodiversité - Prendre en compte les corridors écologiques dans tout projet d'aménagement. Afin de maintenir le potentiel de déplacement des espèces et de favoriser ainsi la diversité des milieux et le mélange génétique dans une même espèce, le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux : <ul style="list-style-type: none"> > d'éviter la fragmentation de corridors écologiques et de prévoir des aménagements appropriés pour toute infrastructure nouvelle perturbant le bon fonctionnement de corridors existants (passage à faune, crapauduc) ; > de maîtriser les formes urbaines et d'éviter le mitage sur l'ensemble du territoire de façon à permettre le déplacement de la faune en milieu rural et en milieu urbain ; > de porter à connaissance dans les PLU, les "goulots d'étranglements" (espaces de superposition de plusieurs corridors écologiques) et de veiller à ce que des projets ne viennent pas perturber leur fonctionnement ; > de prendre, le cas échéant, les mesures nécessaires à la remise en état des continuités écologiques.

Des raisons de protection de l'environnement	Le SCoT
<p>Une insuffisance de la gestion de l'eau peut amener à des risques de pollution :</p> <p>Les secteurs des Chaînayes-Les Minées et des abords de la RD938 sont directement concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des espaces en assainissement individuel malgré des conditions d'infiltration mauvaises (argiles) ; - de plus, le secteur des Chaînayes – les-minées connaît des difficultés d'écoulement des eaux de pluie entraînant débordement de fossés, inondations de terrains ... ; 	<p>Dans son PADD, le SCoT affirme le souhait de "contribuer à l'atteinte du bon état des eaux en 2015 par la maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales, mais aussi par la limitation des rejets polluants dans les cours d'eau et les nappes phréatiques." Or comme il le dit, " Les eaux pluviales ne font l'objet, dans la majorité des cas, d'aucun traitement avant rejet dans le milieu naturel. Le défi de l'assainissement des eaux usées étant en voie d'être relevé, l'effort doit maintenant se porter sur la gestion durable des eaux pluviales, afin d'atteindre le bon état des eaux et réduire la vulnérabilité du territoire aux inondations. Certains secteurs de la grande agglomération tourangelle sont en effet très sensibles aux débordements liés aux fortes pluies. Dans ce contexte de changement climatique, laissant présager l'accentuation de phénomènes extrêmes de ce type, la maîtrise des eaux pluviales devient d'autant plus incontournable." (PADD p.19)</p>
<p>La sécurité des habitants au regard du risque d'inondation est un des enjeux auquel le PADD souhaite répondre.</p> <p>Seul le secteur du Moulin Millon est concerné par le risque d'inondation qui touche directement certains terrains.</p>	<p>Atténuer la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs est l'une des orientations majeure du PADD du SCOT (PADD p.18)</p> <p>En termes d'inondation, le DOO demande notamment de : - « conserver les champs d'expansion des crues »</p>

Des raisons paysagères	Le SCoT
<p>Habiter à La Membrolle-sur-Choisille, c'est habiter un écrin de verdure. Le second axe de cette orientation consiste à promouvoir un cadre de vie qui bénéficie de cet écrin de verdure, c'est-à-dire renforcer la présence de l'environnement naturel dans le cadre de vie des habitants.</p> <p>Les trois secteurs sont concernés par des enjeux paysagers :</p> <p>La rue du Moulin Millon est située en bordure de la vallée de la Choisille :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la vallée et du coteau d'en face, l'écran arboré qui atténue sa perception est primordiale ; - de la rue elle-même l'opposition vallée/coteau participe à l'identité du paysage. <p>Les deux autres secteurs sont concernés par des enjeux de paysage le long des départementales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la constructibilité du secteur des Chaînayes-les Minées a engendré un paysage "indéfini" qui a petit à petit brouillé l'image de l'entrée dans la commune par le développement d'une urbanisation diffuse ; - les abords de la RD938 et la voie de desserte offrent, de belles fenêtres visuelles sur la vallée de la Petite Choisille. 	<p>Le SCoT protège la nature comme une valeur capitale.</p> <p>" La découverte et la compréhension du territoire se fait principalement à partir d'espaces stratégiques qui révèlent les grandes composantes géographiques et les caractéristiques des séquences bâties. Préserver l'attractivité du territoire, c'est garder la cohérence et la lecture de ces séquences ou itinéraires, tout en intégrant de manière harmonieuse la nouvelle production urbaine. Par ailleurs, tout ce qui contrarie le postulat de qualité que l'on associe aux paysages de l'agglomération tourangelle doit être traité. En ce sens, les itinéraires (routiers, ferrés...) desservant les principaux sites touristiques, les points hauts, les entrées et seuils entre les différents espaces devront faire l'objet d'un traitement particulièrement qualitatif." (PADD p.7)</p>

1.2 L'explication des choix retenus pour établir les cinq grandes orientations du PADD

Les cinq grandes orientations du PADD ont pour objectifs de répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic.

► Habiter un écrin de verdure

Le relief et la présence végétale constitue comme un "écrin" au sein duquel la commune de La Membrolle-sur-Choisille s'est développée. C'est ainsi que les enjeux environnementaux sont de deux ordres :

Des enjeux de qualité de l'environnement :

- *la diversité et l'identité des différents espaces : plateaux, vallées, quartiers ...*
- *la pérennité des noyaux de biodiversité et la fonctionnalité du corridor écologique.*

Des enjeux concernant la place de l'environnement dans le cadre de vie des habitants :

- *la connaissance, la compréhension et l'appropriation des paysages par les habitants ;*
- *la place de la trame verte et bleue dans le cadre de vie des Membrollais ;*
- *la connaissance des racines communales ;*
- *la sécurité des habitants au regard du risque d'inondation.*

Pour répondre à ces enjeux, les orientations du PADD visent d'une part à préserver l'environnement et d'autre part à le faire participer au cadre de vie des habitants.

Il s'agit de préserver les éléments majeurs de la trame verte et bleue que sont les noyaux de biodiversité et le corridor écologique qui passe dans le secteur des Chaînayes. Mais au-delà tout un ensemble d'éléments plus ponctuels parmi lesquels on peut citer l'un ou l'autre bel arbre, ou l'alignement qui anime le plateau de Mazagran, sont aussi importants, tant pour des raisons écologiques que paysagères ou patrimoniales.

Par-delà des actions de protection, il s'agit aussi que cet environnement participe au cadre de vie des membrollais. Qu'il lui donne son caractère spécifique et contribue à l'identité des lieux.

Pour ce faire, plusieurs axes sont développés dans le PADD :

- avoir le souci de l'environnement et des paysages dans les projets d'aménagement ;
- aménager des espaces verts publics en profitant des richesses de la commune en la matière ;
- soutenir l'activité de randonnée ;
- prendre en compte le risque d'inondation de la vallée de la Choisille.

► **Recentrer le développement résidentiel** (cf. 1.1 Les grandes options au fondement du PADD)

Le parc de logement doit répondre aux besoins des habitants. Cependant, son organisation spatiale doit se faire dans un souci de modération de la consommation d'espace et de bonne organisation urbaine. Les enjeux du développement résidentiel sont déclinés de la façon suivante :

Un enjeu de capacité du parc de logement à répondre à des besoins diversifiés, sa capacité à accueillir les différentes situations de vie : jeunes ménages, familles, personnes âgées, personnes en difficultés ...

Des enjeux de cohérence territoriale :

- la lisibilité de l'espace urbain ;*
- la cohésion de la vie communale.*

Des enjeux de protection de l'environnement :

- le rapport consommation foncière/offre de logements, d'équipements et de services ;*
- la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel (EP et EU).*

C'est ainsi que les orientations du PADD après avoir affirmé la volonté d'une diversification du parc de logement, exposent la hiérarchisation des espaces de développement résidentiel pour un développement respectueux du socle agronaturel, économe en foncier et favorisant la ville des proximités.

La priorité est donnée au centre-bourg et aux espaces urbains existants. Ensuite une extension urbaine est envisagée dans la continuité des quartiers actuels.

Enfin, il est mis un terme au développement résidentiel des espaces d'urbanisation diffuse.

► **Renforcer le centre-bourg, pôle de la vie communale**

Le centre-bourg, origine de la commune possède tous les éléments d'un véritable centre de vie. Les enjeux qui y sont identifiés sont :

- un enjeu d'identité : la connaissance des racines communales ;*
- un enjeu de qualité de vie dans la commune : le service rendu aux habitants.*

La réponse à ces enjeux dépend d'une condition : *la vitalité et l'attractivité du centre.*

Les orientations développées dans le PADD permettent d'articuler ces différents enjeux. Elles se répartissent en deux catégories :

La première catégorie consiste à renforcer les fonctions attractives du centre-bourg, c'est-à-dire les raisons de le fréquenter.

Certaines de ces fonctions sont déjà bien représentées et méritent d'être soutenues voire renforcées comme les équipements.

La fonction commerciale de la rue Nationale, seul espace commercial de la commune répond à une nécessité pour la vitalité de La Membrolle-sur-Choisille et celle du centre-bourg. Cependant, elle semble actuellement fragilisée comme en témoigne la transformation de commerces en services ou logements ces dernières années. Le PLU vise à contrer cette évolution.

De son côté la fonction résidentielle doit pouvoir connaître un nouvel élan. C'est en effet la diversité et l'intensité qui font l'attractivité d'une centralité.

La seconde catégorie est la poursuite la qualification des espaces publics afin de faire du centre-bourg un espace où on se sent bien, un espace accueillant.

► Organiser les conditions de la vie économique et sociale du territoire

Au-delà de la fonction résidentielle, le PADD définit aussi les orientations en termes de développement économique, de services et d'équipements.

Dans ces domaines les enjeux identifiés sont les suivants :

Trois enjeux de développement économique :

- *l'intégrité des territoires de production agricole ;*
- *la vitalité des entreprises localisées sur la commune ;*
- *une meilleure occupation du parc d'activités.*

Un enjeu de qualité de vie dans la commune : le service rendu aux habitants notamment en termes d'accueil des enfants, de services médicaux, d'espaces de loisirs ...

Les orientations du PADD en la matière se déclinent selon trois thématiques :

- Préserver les conditions de l'existence d'une agriculture périurbaine. En effet, celle-ci est fortement soumise à la pression urbaine. Il s'agit principalement sur le territoire de La Membrolle-sur-Choisille de consacrer la fonction agricole des espaces cohérents.

- Soutenir l'activité économique locale. Celle-ci est composée notamment de grands établissements médico-sociaux qui doivent pouvoir évoluer et de PME dont un certain nombre sont implantées sur le parc d'activités. Ce dernier ne présente plus de disponibilité mais mériterait d'être restructuré au fur et à mesure des opportunités. L'activité économique c'est aussi l'activité commerciale. Le lieu de son implantation est le centre-bourg et en particulier la rue Nationale. L'objectif est d'y soutenir la présence du commerce.

- Conforter le niveau de services et d'équipement afin de renforcer la qualité de vie et d'accompagner la croissance démographique.

Les axes de cette politique se déclinent de la manière suivante :

- une politique de loisirs qui permette de redynamiser l'espace du lac aujourd'hui un peu à l'abandon, de reconquérir les bords de la Choisille pour les rendre aux

- habitants en se réappropriant les anciens camping et terrain d'accueil des gens du voyage pour développer le pôle sportif ainsi que des fonctions de loisirs et de culture ;
- une réorganisation des équipements culturels et en particulier la création d'une maison des associations ;
 - compléter l'accueil des enfants par la création d'un pôle petite enfance, par la mutualisation d'une cantine scolaire, le tout à proximité des écoles ;
 - renforcer l'équipement des services techniques municipaux pour répondre à une commune qui se développe ;
 - mettre en œuvre la politique numérique définie au niveau de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus.

Il est à noter qu'aucun réseau d'énergie particulier, type réseau de chaleur, n'est envisagé sur la commune. Cependant, l'espace de développement sur le plateau de Mazagran sera desservi par les réseaux d'électricité et de gaz.

► Offrir un choix plus large de manières de se déplacer

L'usage de la voiture est prépondérant dans le mode de vie des Membrollais. Les autres modes de déplacement n'ont pas été développés à ce jour. Ainsi, trois enjeux de déplacements quotidiens ont été identifiés sur le territoire :

- *l'accessibilité aux équipements, commerces et services ;*
- *le choix des manières de se déplacer ;*
- *les effets de coupures des routes départementales.*

Deux grandes orientations visent à remédier à cette situation :

- Aménager des parcours de circulations douces. Ceux-ci permettront de relier entre-eux les différents quartiers et espaces de la commune sans qu'il soit obligatoire de prendre sa voiture.
- Favoriser le "bien vivre ensemble" en termes de déplacements. En effet, il ne suffit pas de créer des cheminements dédiés aux circulations douces mais il s'agit de faciliter l'usage de tous les modes de déplacement et leur cohabitation. Trois espaces sont particulièrement ciblés : le centre-bourg, les nouvelles opérations, le carrefour de la RD938/RD959 ce qui nécessite la collaboration du Conseil Départemental.

► L'explication des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le détail des calculs concernant le renouvellement urbain résidentiel et les besoins en fonciers est développé dans la partie "1.5 Les besoins en foncier résidentiel". Pour rappel, la construction de logements a été estimée à 200 logements sur les 10 prochaines années en adéquation avec les perspectives de développement définies par le PLH et le SCoT.

L'identification des potentialités de renouvellement urbain a mis en évidence la possibilité de réaliser la moitié de ces logements dans le tissu urbain existant. L'autre moitié sera donc réalisée sur un site d'extension de 6 ha dans le prolongement des quartiers existants du plateau.

Cela ramène les terrains prévus en zone d'urbanisation future de 33 ha dans le POS (non construits en 2016) à 6 ha dans le PLU.

D'autre part, il est mis fin au développement résidentiel dans les espaces d'urbanisation diffuse. C'est une orientation forte du projet pour la lutte contre l'étalement urbain.

En termes de développement économique, la maîtrise de la consommation d'espace se traduit par l'abandon de l'extension de la zone d'activités qui était prévue au POS au profit d'une occupation plus efficiente du site actuel.

2. L'exposé des motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à donner les grands principes d'aménagement qui doivent guider la mise en œuvre du projet sur les principaux espaces à enjeux.

A La Membrolle-sur-Choisille, il s'agit des espaces suivants :

- le centre-bourg, principal site de renforcement urbain ;
- le secteur du Gros-Chillou / route de Mettray, espace de densification et de renouvellement urbain ;
- le futur quartier de Mazagran 2, le site de développement urbain dans les prochaines années.

2.1 Le centre-bourg

Le centre-bourg de La Membrolle-sur-Choisille est né d'un village-rue, la rue Nationale, niché au sein d'un écrin de verdure. Il a encore de nos jours gardé sa structure typique.

À partir de ce village historique c'est développé le centre "moderne" par le déplacement d'équipements et services à l'étroit rue Nationale au fur et à mesure que la commune grandissait.

Aujourd'hui cet espace est en cours de restructuration et d'aménagement. La rue Nationale a été récemment entièrement réaménagée en voirie mixte.

Le centre historique

Traces de l'ancien village-rue, deux sites peuvent être distingués par leurs caractéristiques contrastées :

- la rue Nationale

Les anciennes routes du Mans et d'Angers sont à l'origine de ce village-rue avec son église et sa mairie. Cependant, en 1978, une déviation est construite et la route devient la rue principale du centre-bourg. Devenue trop étroite, elle a vu migrer les principaux équipements : école, poste, mairie. Elle a en revanche gardé ses fonctions commerciales et de services mais des indices de fragilité se font sentir avec la disparition de certains pas de porte.

- les bords de la Petite Choisille

Entre la rue Nationale et la Petite Choisille bordée par la déviation, les arrières de l'ancien village-rue sont aujourd'hui toujours occupés par des jardins, des terrains libres, diverses constructions (hangars, coups de pêche, ateliers ...), des habitations organisées en peigne à partir de la rue Nationale. Des constructions traditionnelles mais aussi des constructions récentes.

Tout cela présente le charme d'un espace "oublié" dont la liberté contraste avec la structure urbaine claire et minérale de la rue Nationale.

Le centre "moderne"

Le centre moderne s'est constitué au fur et à mesure des besoins. Il est à ce jour composé de trois espaces plus ou moins reliés entre-eux :

- La place de l'Europe est une ancienne prairie communale devant l'école. Aujourd'hui c'est la première et unique place de la commune. C'est l'espace républicain avec la mairie et l'école, une place au cœur des équipements.

- La rue de la Choisille est un espace indéterminé, un espace composite avec une voirie, la RD76, un rond-point, des parkings et des bas-côtés. En termes de fonctions, elle est bordée par la poste et le gymnase.

Malgré son nom, l'accès à la Choisille est rien moins que secrète.

- L'entrée de ville par la vallée de la Choisille est confidentielle entre la salle polyvalente, les arrières de l'école et des équipements sportifs.

La perception de la Vallée est brouillée par une occupation disparate le long des terrains de sports.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent par conséquent à répondre aux enjeux suivants :

L'identité et l'unité du centre-bourg

- *son rapport à l'eau, la perception de cet élément majeur du cadre de verdure, l'accessibilité aux rivières (Choisille et Petite Choisille)*
- *le caractère patrimonial de la rue Nationale*
- *la cohérence et l'identité de chacun des espaces : rues, places, entrée de ville ... et leurs articulations entre-eux (passages, bâti)*

La capacité du centre-bourg à répondre aux nécessités d'une commune de plus de 3 000 habitants

- *les fonctions accueillies dans les différents espaces, la fonction de représentation et de convergence de la place de l'Europe, la fonction commerciale de la rue Nationale et les fonctions des espaces à aménager ou à construire (rue du Colombeau, la rue de la Choisille, le parking devant l'église, l'entrée de ville par la vallée de la Choisille, les abords des rivières)*
- *la facilité d'accès pour tous les modes de déplacements et leur cohabitation sur l'espace public, la place du stationnement*

2.2 Le secteur du Gros-Chillou / route de Mettray

Entre le coteau de la vallée de la Choisille et le lac, le secteur du Gros Chillou et de la route de Mettray est un espace urbain composite comprenant :

- un espace de renouvellement urbain de part et d'autre de la route de Mettray avec une opportunité immédiate en la présence d'une ancienne laiterie désaffectée ;
- une grande prairie pentue occupée par une longère.

Ces espaces s'insèrent au sein d'un environnement complexe. Il s'agit d'un coteau présentant un dénivelé d'une vingtaine de mètres, avec un relief en marches d'escalier, et en contrebas, la route de Mettray et l'espace du lac. Le site est inséré dans un quartier pavillonnaire et compose une séquence de l'entrée de ville sur la route de Mettray. Il est amené à devenir une séquence du cheminement doux qui reliera le plateau des Coutays au centre-bourg par le lac.

Le paysage est une des caractéristiques principales du site. Au point haut, le panorama s'ouvre sur la vallée de la Choisille, les boisements du coteau d'en face et les établissements médicaux. Du bas, de la route de Mettray, on perçoit la pente du coteau et l'urbanisation du plateau. Les abords de la route de Mettray compose un paysage urbain disparate tant par les constructions qui bordent la voie que par leurs implantations. L'espace du lac présent juste en arrière n'est quasiment ni visible, ni perceptible, autrement que par son entrée.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent par conséquent à répondre aux enjeux suivants :

Des enjeux d'image, de paysage

- *la conscience, la perception, la mise en valeur du relief du coteau*
- *le panorama sur la vallée de la Choisille, son accessibilité à tous*
- *la qualité et la lisibilité de l'entrée de ville, la reconquête des espaces délaissés et des friches*
- *la perception de l'espace du lac et sa participation à l'ambiance spécifique de cette entrée de ville*

Des enjeux d'usage et de mise en relation

- *une offre de logement qui réponde à des besoins diversifiés*
- *des équipements en relation avec le lac*
- *la participation du lac à la ville, à la vie des habitants en tant qu'élément élément de l'écrin de verdure et espace de loisirs*
- *la prise en compte du risque d'inondation*
- *les relations fonctionnelles entre le quartier du coteau des Coutays, le lac et le centre-bourg, un des parcours de cheminements communaux*

2.3 Le futur quartier de Mazagran 2

Dans la continuité de l'urbanisation du quartier de Mazagran, ce terrain, actuellement en friche, s'étend sur le plateau entre deux vallées :

- celle du Ruisseau de Saint-Roch, très ouverte, présentant des vues lointaines en particulier sur les espaces naturels et boisés du Nord de Fondettes ;
- celle de la Petite Choisille avec son caractère arboré et intime et ses champs bordés de haies.

Ainsi, depuis la frange urbaine actuelle, le paysage est ouvert et la vue porte au loin rencontrant au passage quelques éléments de patrimoine (pigeonnier, allée plantée, prieuré de Lavaray ...). Les horizons proches et lointains sont ponctués d'éléments boisés.

Longé par la RD959, cet espace constituera à terme l'entrée de ville de La Membrolle-sur-Choisille, intégrant ainsi la station-service existante et les constructions situées à ses abords. Il deviendra l'articulation de l'espace rural avec l'espace urbain.

Outre la RD959, plusieurs voies et cheminements permettent la mise en relation de ce futur quartier avec la ville existante :

- le prolongement possible de l'avenue du Général De Gaulle qui structure l'ensemble du plateau à partir du centre-bourg ;
- le prolongement potentiel des voies de desserte irriguant le quartier de Mazagran ;
- le CR21, cheminement doux reliant les quartiers urbains au secteur des Chaînayes, longe le site.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent par conséquent à répondre aux enjeux suivants :

Des enjeux de forme urbaine

- *la perception de la ville de La Membrolle-sur-Choisille, son image, sa compréhension, depuis l'espace agricole et naturel et à partir de la RD959*
- *la réalité de l'écrin de verdure, sa présence dans le cadre de vie du nouveau quartier, dans la lecture de la ville*
- *la présence du grand paysage dans l'espace urbain, sa visibilité et sa compréhension*
- *l'articulation avec la ville actuelle en termes de desserte, de formes urbaines et architecturales, d'usage et d'image*
- *l'aboutissement de l'avenue Charles De Gaulle, son sens et ses usages*
- *l'avenir de la station-service*

Des enjeux de qualité de vie pour les habitants

- *une offre de logements qui réponde à des besoins diversifiés*
- *l'animation du quartier*
- *l'exposition aux nuisances de la RD959*
- *la mobilité des habitants, l'accessibilité aux équipements et services, aux autres quartiers*

3. L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au POS

La délimitation des zones reflète le projet urbain de la commune et vise à le mettre en œuvre.

Les grands principes sous-jacents sont :

- un renforcement du centre-bourg ;
- un recentrage du développement résidentiel ;
- le choix du plateau de Mazagran pour l'extension urbaine ;
- la protection de l'espace agricole et naturel et l'arrêt de l'urbanisation dispersée.

3.1 Les zones urbaines

La délimitation des zones urbaines vise à :

- organiser l'espace urbain en fonction des caractéristiques des territoires ;
- renforcer le centre-bourg ;
- donner des règles adaptées aux espaces ayant des caractéristiques spécifiques et en particulier les espaces de renouvellement urbain.

C'est ainsi que six zones urbaines sont distinguées :

- la zone UA : le centre-bourg ;
- la zone UB : des secteurs particuliers au sein des quartiers existants ;
- la zone UC : les quartiers pavillonnaires ;
- la zone UD : le quartier de Mazagran ;
- la zone UE : les grands équipements ;
- la zone UX : le parc d'activités.

Certaines de ces zones comportent des secteurs afin de prendre en considération des territoires spécifiques.

Cela a entraîné des modifications par rapport au POS, en particulier la zone UB du POS a été subdivisée en plusieurs zones afin d'ajuster les règles aux différents espaces.

► **La zone UA : le centre-bourg**

La zone UA correspond au centre-bourg situé dans la vallée à la confluence de la Choisille et de la Petite Choisille.

Le centre-bourg est organisé autour d'un ancien village-rue sur la route du Mans, déviée depuis à l'Est. Les caractéristiques particulières de cette organisation urbaine sont encore très prégnantes avec une rue principale (la rue Nationale) et des venelles desservant les arrières constitués de jardins plus ou moins occupés.

Ce centre-bourg connaît un développement progressif qui a pris la forme d'un premier lotissement "les Clairs Logis", de déplacements vers le Sud successifs d'équipements situés rue Nationale et de l'implantation de nouveaux équipements : écoles, mairie, poste, salle des fêtes ...

Dans ces espaces, les formes urbaines et architecturales présentent des caractéristiques différenciées.

- **La rue Nationale** présente un front urbain minéral et continu. Les constructions, pour beaucoup des XVIIIème et XIXème siècles, sont implantées à l'alignement. Elles ont le plus souvent une hauteur de RDC+1+combles. Des chaînages marquent la séparation entre les niveaux et des corniches soulignent les toitures en ardoise. Un certain nombre de RDC sont encore occupés par des commerces.

L'objectif est de préserver le caractère de cette rue, son aspect minéral, continu et sa vocation de rue commerçante de la commune.

- **Les "arrières" à l'Est** de la rue Nationale sont desservis par d'étroites venelles qui mènent, à travers des constructions intriquées et des jardins, aux berges de la Petite Choisille bordée de l'autre côté par la déviation de la RD938. Les constructions plus basses que sur la rue principale y ont un caractère hétéroclite : maisons d'habitation, granges, garages et remises diverses ...

Une fois passé le front bâti de la rue Nationale, c'est l'ambiance de jardin qui domine.

Les objectifs sont de faire de cet espace un quartier de jardins habités et de rendre l'accès à la Petite Choisille à l'ensemble des Membrollais.

- **Les "arrières" à l'Ouest** de la rue Nationale sont plus densément occupés par des constructions à usage d'habitation jusqu'au lotissement des "Clairs Logis".

Cet espace, en arrière de la rue Nationale ne présente pas d'enjeu particulier. L'objectif est de permettre aux constructions existantes d'évoluer.

- **Le lotissement des "Clairs Logis"** date de la fin des années 1960. Les caractéristiques architecturales de cette époque se retrouvent dans la volumétrie de ces pavillons composés de deux logements accolés, leur recul par rapport à la voie, leur élévation sur deux niveaux et leurs toitures à quatre pans assez peu pentues.

L'objectif est de permettre aux constructions existantes d'évoluer dans la préservation de ce cadre urbain témoin de son époque.

- **La place de l'Europe** rassemble, autour de la nouvelle mairie, les principaux équipements de la commune. Leurs implantations et leurs architectures reflètent les différentes époques de construction.

L'objectif est de permettre le renforcement de cet espace central que ce soit par l'accueil de nouveaux équipements ou services ou par des opérations de logements.

La **zone UA** comporte plusieurs secteurs :

- le **secteur UAa** correspond aux arrières Est de la rue Nationale
- le **secteur UAb** correspond au lotissement des "Clairs Logis"
- le **secteur UAc** correspond à la place de l'Europe et aux équipements à ses abords.

Le **secteur UAa** est bordé par la RD938. Espace bâti de centre-bourg, il n'est pas concerné par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

La zone UA est couverte par **une orientation d'aménagement et de programmation**.

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone UA correspond à la zone UA du POS. Cependant, quelques ajustements de périmètre ont été réalisés.

La zone UA a été agrandie à l'ensemble des terrains des arrières Est de la rue Nationale, à l'exception du moulin, pour y mettre en œuvre un projet cohérent.

La zone UA a été redessinée à son extrémité Nord le long de la rue de Château-la-Vallière. Elle s'arrête avec les constructions implantées en continuité le long de la rue. Le jardin de la maison de retraite, dont le découpage gardait la trace d'anciens projets n'ayant pas abouti, est entièrement intégré dans la zone UA.

Un terrain dominant la place de l'Europe et ses équipements est ôté de la zone urbaine. Il participe pleinement à l'écrin de verdure et n'a pas pour vocation à être urbanisé. Il est de plus traversé par une ligne à haute tension enterrée.

Enfin, le gymnase est intégré à une zone UE, secteur UEa, destiné à des équipements de sports et de loisirs.

De nouveaux secteurs ont été définis pour mettre en œuvre le projet et préserver les caractéristiques de certains espaces.

► **La zone UB : des secteurs particuliers au sein des quartiers existants**

La zone UB correspond à des espaces urbains aux caractéristiques particulières ou pouvant connaître une certaine évolution dans les années à venir du fait de la présence d'espaces vacants ou d'une organisation relativement lâche des constructions.

Il s'agit principalement d'espaces de coteau mais aussi de la rive Est de la route de Mettray aux abords du lac.

On distingue :

- Le coteau qui domine le centre-bourg et qui a été tardivement investi. On y trouve, d'une part, un grand terrain communal libre "l'Aubrière" pour lequel le PLU prévoit un aménagement comportant un jardin public, une circulation douce et quelques constructions à usage d'habitation et d'autre part, des terrains bâtis de grande taille plus ou moins bien desservis.

- La rive Nord de la rue de Château-la-Vallière qui domine la vallée de la Petite Choisille et la RD959. Cet espace appartient au centre-bourg par son accroche à la rue de Château-la-Vallière. En revanche, la vallée de la Petite Choisille et les abords de la RD959 n'ont pas vocation à être urbanisés. On y trouve cependant un certain nombre de constructions dont l'évolution doit être envisagée.
- Le Gros Chillou et ses abords sur le coteau des Coutays, espace composé d'une grande prairie en pente et d'une ancienne laiterie à réinvestir.
- La rive Est de la route de Mettray, espace de renouvellement compris entre cette voie et l'espace du lac.

L'objectif est d'organiser la reconquête de ces espaces pour y accueillir des projets d'urbanisation qui s'appuient sur leurs caractéristiques spécifiques, notamment de relief.

La zone UB comporte les secteurs suivants :

- le **secteur UBa** correspond au coteau qui domine le centre-bourg et aux terrains proches du cimetière ;
- le **secteur UBb** correspond aux abords de la rue de Château-la-Vallière qui dominant la vallée de la Petite Choisille et la RD959 ;
- le **secteur UBc** correspond au terrain du Gros Chillou ;
- le **secteur UBca** correspond au terrain d'une ancienne laiterie et à ses abords ;
- le **secteur UBd** correspond à la rive Est de la route de Mettray ;
- le **secteur UBe** correspondant à la station-service de Mazagran et ses abords.

La zone UB est longée par la RD959 au niveau des **secteurs UBb et UBe**. Dans le **secteur UBb**, elle est concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Le **secteur UBa** est couvert en partie par l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-bourg, le **secteur UBe** est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation de Mazagran, les **secteurs UBc, UBca et UBd** font l'objet de l'**orientation d'aménagement et de programmation du Gros Chillou / route de Mettray**.

Le **secteur UBe** est couvert par un périmètre d'attente de projet global qui limite la construction pendant une période de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.

Synthèse des principales différences avec le POS :

Hormis la rive Nord de la rue de Château-la-Vallière qui était classée en zone ND et la station-service de Mazagran qui était classée en NC, la zone UB correspond à des espaces spécifiques de la zone UB du POS.

Il y a peu de modifications de périmètre si ce n'est au début de la rue de Château-la-Vallière pour des constructions isolées qui étaient en zone UA au POS.

► **La zone UC : les quartiers pavillonnaires**

La zone UC correspond aux quartiers pavillonnaires du plateau De Gaulle/Mazagran et du coteau des Coutays. Il s'agit de quartiers constitués qui ne pourront pas connaître d'évolutions importantes à l'horizon du PLU.

Les quartiers du plateau De Gaulle/Mazagran sont caractérisés par une structure urbaine relativement compacte, issue de lotissements successifs articulés entre-eux. La trame viaire comporte peu d'impasses mais les voies occupent une grande place.

Les terrains sont de tailles moyennes selon l'époque de chaque opération (moyenne : 690 m²).

Les quartiers du coteau des Coutays sont plus disparates avec d'une part des lotissements et d'autre part les abords de la RD938, vestiges d'une partie du centre-bourg coupée par la déviation.

Construites dans les années 1970/1980 sur un plateau plus ou moins argileux, de nombreuses maisons sont édifiées sur un sous-sol semi enterré servant souvent de garage. Certains de ces sous-sols sont compensés par des mouvements de terrain.

Le charme de ces quartiers réside dans la présence des jardins. Ceux-ci sont d'autant plus perceptibles depuis l'espace public que les constructions sont implantées en recul laissant ainsi la place à des jardinets de représentation le plus souvent visibles par-dessus des clôtures basses. Peu d'annexes ou d'abris de jardin viennent polluer ces espaces.

L'objectif est :

- de conserver le caractère pavillonnaire pour son équilibre entre les maisons et les jardins,
- tout en permettant les évolutions nécessaires pour que les maisons puissent être adaptées aux besoins des habitants.

Il n'y a pas de volonté particulière de protection patrimoniale mais un contexte urbain préexistant à respecter en termes d'architecture, de volumétrie et d'insertion.

La zone UC comporte un **secteur UCa** correspondant au lotissement de la Billonnière. Cette opération a été réalisée dans un parc dont le boisement a été préservé. Elle présente une structure urbaine constituée de grands terrains (moyenne : 1 760 m²) mais grevés par une servitude d'espace boisé classé conséquent. Il s'agit de préserver cette ambiance spécifique, tant pour son paysage que pour son intérêt écologique.

La zone UC est traversée par la RD938 et la RD959. Espace bâti du bourg, elle n'est pas concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UC correspond à la majeure partie de la zone UB du POS.

En ont été ôtés les terrains pouvant faire l'objet de réels projets d'urbanisation et ceux sans projet résidentiel connu :

- Des espaces mutables sur les coteaux de l'Aubrière et des Coutays et le long de la route de Mettray. Ces espaces nécessitent de ce fait un règlement adapté et font l'objet d'un zonage spécifique UB ;

- Les terrains de la Berterie sur lesquels il n'y a plus de projet d'urbanisation du fait des nuisances routières et de l'intérêt paysager de la vallée de la Petite Choisille. Ils sont classés en A ;

- Des terrains situés à l'entrée de l'Institut Départemental de l'Enfance et de la Famille qui sont réintégrés dans la zone d'équipement UEb car ils ne font pas l'objet d'un projet d'urbanisation ;

- Une propriété boisée située à la Bretonnière classée en N, elle n'est pas prévue pour être urbanisée ;

- Un terrain appartenant à la SNCF route de Mettray, le long de la voie ferrée. Il n'a pas vocation du fait de sa situation à accueillir des constructions à vocation résidentielle.

Un secteur est créé pour le lotissement de la Billonnière. Sa différence consiste principalement en son caractère arboré. Cette spécificité est préservée grâce à un classement des boisements.

En revanche, cette situation permet d'autoriser une plus grande souplesse architecturale sans que cela pose de difficulté d'insertion dans l'environnement.

► La zone UD : le quartier de Mazagran

La zone UD correspond au quartier de Mazagran. Il s'agit d'un quartier résidentiel réalisé dans le cadre d'une seule opération.

L'objectif est d'organiser l'achèvement de l'opération et de permettre l'évolution du quartier en tant que quartier urbain.

La zone UD est longée par la RD959. Elle a fait l'objet d'une étude spécifique lors de son ouverture à l'urbanisation. C'est maintenant une zone urbaine et à ce titre elle n'est plus concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UD correspond à la zone 3NA du POS.

► **La zone UE : les grands équipements**

La zone UE correspond à des grands équipements ou groupe d'équipements ayant des caractéristiques spécifiques. Chacun fait l'objet d'un secteur particulier.

Ainsi, la zone UE comporte les secteurs suivants :

- le **secteur UEa** correspond à un espace dédié à des équipements culturels, de sports et de loisirs dans la vallée de la Choisille. Cet espace est en partie concerné par un risque d'inondation.
- le **secteur UEb** correspond aux bâtiments de l'Institut Départemental de l'Enfance et de la Famille (IDEF). Au sein de cet ensemble, on trouve aussi la crèche municipale.
- le **secteur UEc** correspond au foyer occupationnel ANAIS.
- le **secteur UEd** correspond aux établissements hospitaliers de Bel Air et Louis Sevestre.

Les objectifs de la zone sont :

- de permettre, sur chacun de ces secteurs, le développement des activités qui y sont implantées ;
- de renforcer un pôle communal d'équipements dans la vallée de la Choisille.

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UE rassemble des espaces qui étaient dans des situations diverses au POS.

Le secteur UEa correspondait à la partie centrale du secteur NDe. Ce dernier s'étendait plus au Sud dans la vallée de la Choisille et comprenait au Nord le lac. En revanche, il ne comprenait pas le gymnase.

Il s'agit d'une part de rassembler dans une même zone les équipements qui participeront à ce pôle communal d'équipements et d'autre part de limiter la zone constructible de la vallée de la Choisille.

Les secteurs UEb et UEd existaient déjà sous le nom de UBe.

Le site de l'Institut Départemental de l'Enfance et de la Famille (secteur UEb) voit son périmètre ajusté pour s'appuyer sur des limites de parcelles. Un terrain de l'Institut Départemental de l'Enfance et de la Famille situé le long de la rue du Colombeau et classé en zone UB au POS a été réintégré au secteur UEb.

Le site des hôpitaux (secteur UEd) est ajusté à la marge pour tenir compte de certaines réalisations dont un parking.

Le secteur UEc n'a pas changé dans son périmètre. Il correspond à la zone 1NAa1 qui avait été ouverte à l'urbanisation pour construire le foyer occupationnel ANAIS.

► **La zone UX : le parc d'activités**

La zone UX correspond au Parc d'activités de la Choisille. Cet espace ne présente pas de disponibilité mais une utilisation du sol disparate qui gagnerait à être restructurée.

En revanche, un environnement de boisements et de jardins en atténue l'impact paysager.

Les objectifs sont de :

- favoriser une occupation plus conséquente du site ;
- faciliter le développement des activités déjà implantées.

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UX correspond à la zone UC du POS.

La partie de la zone UC située au Sud de la RD959 n'est pas maintenue dans la zone à vocation économique. Insérée au sein de l'espace naturel habité de la Chaînye-les Minées, elle n'a plus vocation à accueillir des activités économiques.

Un terrain sur lequel existe une habitation, situé au croisement de la rue des Moulins et de la rue principale du parc d'activités y est intégré. Au POS elle était comprise dans l'extension projetée qui n'a pas été retenue au PLU mais de par sa situation elle évoluerait judicieusement vers de l'activité en cas de mutation.

3.2 La zone à urbaniser

Le développement résidentiel en extension est prévu uniquement sur le plateau de Mazagran.

Par conséquent les nombreuses zones à urbaniser du POS sont supprimées.

► **La zone 1AU : le futur quartier de Mazagran 2**

La zone 1AU correspond à l'extension urbaine sur le plateau de Mazagran.

Ce terrain aujourd'hui agricole (friche) est destiné à devenir un nouveau quartier à dominante résidentielle relié aux quartiers existants tout en organisant la transition avec l'espace rural du plateau.

La zone 1AU est longée par la RD959. Elle est concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers" et dans ce cadre fait l'objet d'une étude qui prend en compte les contraintes en termes :

- de nuisances,
- de la sécurité,
- de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

La zone 1AU est couverte par une **orientation d'aménagement et de programmation**.

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone 1AU était classée en zone agricole NC au POS.

3.3 Les zones agricoles et naturelles

Les classements de terrains en zone A et N visent à la protection de l'espace agricole, naturel et forestier et au recentrage du développement urbain.

► **La zone A : l'espace agricole**

La zone A correspond aux espaces à dominante agricole situés pour leur majeure partie sur les plateaux. On distingue quatre espaces distincts :

- le plateau de Mazagran ;
- la Voletterie et la Petite Harnacherie ;
- la Parassière ;
- le plateau des Coutays.

On trouve dans la zone A deux sites d'exploitation agricole, un à la Haute Chaînye et un aux Coutays.

On y trouve aussi des constructions à usage d'habitat.

La zone A est traversée par les deux voies à grande circulation que sont la RD959 et la RD938. Elle est concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone A correspond à la majeure partie de la zone NC du POS.

En ont été ôtés :

- des terrains sur le plateau de Mazagran : passage de NC en 1AU => espace d'extension urbaine projetée ;
- un terrain à la Haute Chaînye correspondant à des logements existants en bordure de voie dans un ancien corps de ferme ;
- des ajustements entre la zone agricole et la zone naturelle à la Rousselière et la Grande Harnacherie en raison de leur caractère non cultivés.

Ont été ajoutés :

- le plateau des Coutays : passage de 1NA (a et b) en A => projet d'urbanisation abandonné ;

- la pointe de la Berterie : passage de UB en A => pas de projet de construction ;
- des ajustements en bordure de l'espace d'urbanisation dispersée de la Chaînage - les Minées => coller à l'enveloppe bâtie : la Haute Chaînage, les Minées ;
- des ajustements entre la zone naturelle et la zone agricole à la Petite Harnacherie et la Basse Chaînage pour leur caractère cultivé.

► La zone N : l'espace naturel et forestier

La zone N correspond aux vallées, grands boisements et espaces naturels à dominante non cultivée.

Elle comporte des secteurs qui de par la présence importante de constructions à usage d'habitation et leur situation géographique nécessitent des règles spécifiques :

- le **secteur Na** correspond à la rue du Moulin Millon ;
- le **secteur Nb** correspond aux abords de la RD938 ;
- le **secteur Nc** correspond à l'espace dit les Chaînages-les-Minées, il comporte un **sous-secteur Nca** correspondant à des ensembles de constructions rurales traditionnelles.

Afin de ne pas disperser la population sur le territoire communal, de préserver l'environnement naturel et/ou agricole et en particulier le corridor écologique qui passe dans le secteur des Chaînages-les Minées, ces secteurs ne peuvent recevoir d'autres constructions que des annexes et des extensions aux constructions à usage d'habitation.

La zone N comporte aussi des secteurs liés à la présence ponctuelle d'occupations spécifiques dont il est nécessaire de prévoir plus ou moins l'évolution :

- le **secteur Nd** correspond au lac et à ses abords, il a une vocation de sports, de loisirs et de tourisme ;
- le **secteur Ne** correspond à la station d'épuration du Guéret et au centre technique municipal, l'objectif est de permettre les travaux nécessaires à leur fonctionnement ;
- le **secteur Nf** correspond à des hébergements de tourisme (hôtel, gîtes ...), l'objectif est de permettre le développement maîtrisé de ces hébergements liés au cadre naturel ;
- le **secteur Ng** correspond à des entreprises implantées hors du site d'activités, l'objectif est de permettre l'entretien des locaux.

La zone N est traversée par les RD959 et RD938. Elle est concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers". Afin d'ajuster le recul des constructions, le **secteur Nb** correspondant aux abords de la RD938 fait l'objet d'une étude qui prend en compte les contraintes en termes :

- de nuisances,
- de la sécurité,
- de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone N correspond à la majeure partie de la zone ND du POS.

En ont été ôtés :

- un certain nombre de terrains à l'arrière de la rue Nationale => renforcement du centre-bourg ;
- un parking dans le secteur des hôpitaux ;
- des ajustements en bordure de l'espace d'urbanisation dispersée de la rue du Moulin Millon => s'ajuster à l'enveloppe bâtie ;
- des ajustements en bordure de l'espace d'urbanisation dispersée de la RD938 côté vallée de la Petite Choisille => s'ajuster à l'enveloppe bâtie : le Perré, la Gibaudière ;
- des ajustements en bordure de l'espace d'urbanisation dispersée de la Chaînaye - les Minées => s'ajuster à l'enveloppe bâtie : le Guéret ;
- des ajustements entre A et N => s'ajuster à l'occupation des sols dominante : la Petite Harnacherie, la Basse Chaînaye.

Ont été ajouté :

- le plateau des Coutays :
 - passage de 1NA (a et b) en N (la Bretonnière) => projet d'urbanisation abandonné ;
 - passage de UB en N (la Bretonnière) => propriétés boisées ;
- extension sur la zone NDe au POS => pas de projet de construction ni d'aménagement, Espace Naturel Sensible ;
- transformation de la majeure partie de la zone NAb (extension du site d'activités économiques) en N => Abandon du projet d'extension ;
- des ajustements en bordure de l'espace d'urbanisation dispersée de la rue du Moulin Millon => s'ajuster à l'enveloppe bâtie ;
- des ajustements en bordure de l'espace d'urbanisation dispersée de la RD938 côté vallée de la Petite Choisille => s'ajuster à l'enveloppe bâtie, préserver les vues sur la Petite Choisille : la Hardonnière, Vallaudron, les Bordes ;
- des ajustements en bordure de l'espace d'urbanisation dispersée de la Chaînaye - les Minées => s'ajuster à l'enveloppe bâtie : la Haute Chaînaye, la Vellerie ;
- des ajustements entre A et N => s'ajuster à l'occupation des sols dominante : la Rousselière, la Grande Harnacherie.

Les **secteurs Na, Nb, Nc et Nca** correspondent aux zones NB du POS avec les ajustements vus précédemment.

Le centre technique municipal, classé en NB au POS est classé dans le **secteur Ne**. Ce dernier concerne aussi la station d'épuration du Guéret classée en ND au POS.

Le **secteur Nf** n'existait pas pour les gites. Le château de l'Aubrière était classé en UBe au POS.

Par rapport à la zone NDe, le **secteur Nd** ne comprend que les terrains communaux de l'espace du lac, les autres étant classés en N et dans le **secteur Na** pour un terrain constituant le jardin d'une construction voisine.

Le **secteur Ng** n'existait pas, il comporte une entreprise classée en zone ND au POS et deux autres classées en UC au POS mais dont l'environnement est devenu résidentiel.

La zone NDi au POS n'est plus différenciée car cet espace est protégé par un Espace Naturel Sensible.

3.4 Tableau des superficies des zones

Zones du POS	Superficies au POS	Zones du PLU	Superficies au PLU
Les zones urbaines			
Zone UA	14	Zone UA dont : secteur UAa secteur UAb secteur UAc	13 5 1 2
Zone UB	98	Zone UB dont : secteur UBa secteur UBb secteur UBc secteur UBca secteur UBd secteur UBe	14 8 3 1 0.4 1 1
		Zone UC dont : secteur UCa	69 13
/	/	Zone UD	6
/	/	Zone UE dont : secteur UEa secteur UEb secteur UEc secteur UEd	24 7 4 2 11
Zone UC	10	Zone UX	7
Les zones à urbaniser			
Zone NAb	4	/	/
Zone 1NAa	8	/	/
Zone 1NAa1	2	/	/
Zone 1NAb	21	/	/
Zone 2NA	3	/	/
Zone 3NA	7	/	/
/	/	Zone 1AU	6

Zones du POS	Superficies au POS	Zones du PLU	Superficies au PLU
La zone agricole			
Zone NC	119	Zone A	137
La zone naturelle et forestière			
Zone NB	76	/	/
Zone ND	325	Zone N dont : secteur Na secteur Nb secteur Nc secteur Nca secteur Nd secteur Ne secteur Nf secteur Ng	417 5 25 37 4 10 1 4 1
Total des zones*	687		693
Dont surfaces en EBC	126		115

* Différence liée au mode de calcul informatique

4. L'exposé des motifs des règles applicables et des changements apportés par rapport au POS

Les règles édictées dans le règlement du PLU visent à mettre en œuvre le PADD, en particulier dans sa volonté de recentrer le développement résidentiel et de prendre en compte les caractéristiques de chaque espace.

Le règlement de chaque zone est précédé d'une description du **caractère de la zone** qui est un extrait du rapport de présentation. Cette présentation a pour finalité une meilleure compréhension des objectifs poursuivis dans le règlement. Il ne fait pas partie des prescriptions.

Ce caractère de zone permet aussi de préciser la définition des annexes et d'avertir sur la présence d'un certain nombre de risques présents dans la zone.

4.1 La destination générale des sols

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les articles 1 et 2 ont pour finalité de dire ce qui est soit interdit dans la zone, soit autorisé sous conditions.

Dans les zones urbaines « généralistes », UA (centre-bourg), UB (secteurs particuliers au sein des quartiers existants), UC (quartiers pavillonnaires), UD (quartier de Mazagran) et dans celle appelée à le devenir, 1AU (le futur quartier de Mazagran 2), le principe retenu est de lister à l'article 1 ce qui est interdit et à l'article 2, ce qui est soumis à conditions particulières. Les autres occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de :

- ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'au paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation qu'elles génèrent ;

Afin de garantir la qualité de l'environnement et le bon fonctionnement de la zone.

Dans les zones spécialisées, UE (les grands équipements) et UX (le parc d'activités) et dans celles qui sont préservées de l'urbanisation en raison de leurs caractéristiques, A (zone agricole) et N (zone naturelle), seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2.

À des fins de préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue, le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées) est interdit et ce particulièrement en ce qui concerne les mares et les étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La prise en compte de la connaissance d'un risque d'inondation amène, dans certaines zones UA, UB, UC, UE et N, à prescrire des précautions et notamment à interdire l'implantation des constructions principales à usage d'habitation dans les espaces ainsi identifiés.

La présence de risques de mouvements de terrain, zones UA, UB, UC, UE, A et N, amène à interdire tout ce qui serait facteur d'aggravation.

Il est aussi précisé à l'article 2 que les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) font l'objet de prescriptions plus souples en termes d'implantation et d'aspect extérieur du fait de leur moindre impact dans l'environnement et le voisinage. Les règles sont précisées aux articles 7 et 11 du règlement.

Les **zones UA, UB, UC, UD et 1AU**, sont des zones "généralistes" ou destinées à le devenir à vocation résidentielle dominante mais où la diversité des fonctions urbaines est recherchée pour peu qu'elle soit compatible avec l'environnement tant urbain que paysager.

Les interdictions visent à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain (stationnement des caravanes, installations constituées d'ancien véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles, dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée) ou concernant des activités qui n'ont pas leur place dans ces quartiers de par les nuisances qu'elles engendrent et le foncier qu'elles nécessitent (terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, installations nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole, installations classés soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine).

Dans le but de développer la mixité sociale dans les espaces de développement résidentiel de la commune, il est demandé une part de logements locatifs sociaux d'au moins 30% dans toute opération de plus de 7 logements dans les zones UA et 1AU.

Dans le but de préserver la présence de l'activité commerciale rue Nationale, le changement de destination des commerces y est interdit à l'exception des garages.

La constructibilité du **secteur UBe** est limitée en attente d'un projet global plus précis.

La **zone UE (secteurs UEb, UEc, UEd)** est destinée à organiser l'activité des équipements présents sur les sites. C'est pourquoi, les occupations et utilisations des sols admises ne concernent que ces activités.

En revanche, le **secteur UEa** est appelé à devenir un pôle communal d'équipements dans des domaines diversifiés. C'est pourquoi, y sont autorisées les constructions et installations culturelles, sportives et de loisirs et les éventuels logements de fonction qui seraient nécessaires.

La **zone UX** est à vocation spécifique d'accueil d'entreprises.

La construction de logements y est conditionnée au fait qu'ils soient indispensables et qu'ils soient intégrés dans le corps du bâtiment d'activités afin de ne pas voir se développer des pavillons qui n'auraient plus rien à voir avec l'activité économique. Les logements existants peuvent cependant évoluer.

La **zone A** est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. C'est pourquoi, seules les occupations et utilisations du sol liées à l'agriculture y sont autorisées.

Sont aussi autorisés les équipements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services collectifs quand ils ne peuvent être implantés ailleurs.

La présence de constructions à usage résidentiel dans l'espace agricole nécessite de prévoir leur entretien et leur évolution maîtrisée.

La **zone N** est une zone naturelle et forestière à protéger.

La zone N est en partie cultivée. C'est pourquoi, les occupations et utilisations du sol liées à l'agriculture ou à l'activité forestière y sont autorisées.

Sont aussi autorisés les équipements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services collectifs quand ils ne peuvent être implantés ailleurs.

D'autre part, la zone N est occupée par diverses constructions.

La présence de constructions à usage résidentiel ou d'hébergement touristique ainsi que la station d'épuration du Guéret et le centre technique municipal nécessitent de prévoir leur entretien et leur évolution maîtrisée.

En revanche, il n'est pas souhaité développer la présence d'établissements économiques dans l'espace naturel et forestier. C'est pourquoi seuls les travaux nécessaires sur les bâtiments existant sont autorisés (secteur Ng).

Le **secteur Nd** correspond au pôle de sports, de loisirs et de tourisme amené à se développer autour du lac. C'est pourquoi, les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'animation d'un tel espace sont autorisées.

Les principales différences avec le POS :

L'ordre des articles 1 et 2 a été modifié en passant du POS en PLU. De plus, l'article 2 liste les occupations et utilisations du sol admises sous conditions et non plus comme l'article 1 du POS toutes celles qui sont admises.

Il n'est plus fait mention des abris de jardin qui ne sont plus identifiés en tant que tels. Toute construction accolée à une autre est une extension, toute construction disjointe de la construction principale est une annexe quel que soit son usage. En revanche, les annexes de petite taille font l'objet de prescriptions plus souples.

La prise en compte des risques d'inondation et de mouvements de terrain a été ajoutée pour des raisons de sécurité.

L'interdiction du comblement des mares et autres zones humides a été rajoutée à des fins de gestion des eaux de pluies et de ruissellement et/ou pour leur intérêt en termes de biodiversité.

Dans les zones **UA**, **UB** et **UC**, les constructions et installations à usage d'entrepôt ou agricole sont interdits car la vocation dominante de ces zones est résidentielle (nuisances, consommation d'espace).

Un périmètre d'attente de projet a été instauré de manière conservatoire sur le **secteur UBe**.

La **zone 1AU** était à vocation agricole au POS et donc non urbanisable.

Le **secteur UEc**, correspondant au site occupé par ANAIS, est construit aujourd'hui. Ce sont maintenant les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de cette structure qui sont autorisées.

La vocation économique de la **zone UX** est affirmée et la construction de logements strictement encadrée.

Dans la **zone A**, la principale différence avec le POS est l'impossibilité de réhabiliter un bâtiment ancien pour créer jusqu'à 5 logements afin d'éviter la dispersion de la population sur le territoire communal et en particulier dans l'espace agricole.

Dans la **zone N**, les nouvelles prescriptions du code de l'urbanisme en ce qui concerne la prise en compte des constructions à vocation ni agricole, ni forestière, a nécessité la création de secteurs spécifiques selon les diverses occupations du sol.

4.2 Les conditions de desserte par les équipements

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation générale

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les conditions de desserte par les équipements concernent les voies et les réseaux.

Les prescriptions édictées à l'article 3 ont pour finalité le bon fonctionnement de la circulation dans la commune et la sécurité des usagers tant des voies que des accès.

En particulier, dans la zone 1AU, toute construction doit être desservie par une voie à l'exclusion de tout droit de passage car il s'agit d'organiser l'aménagement cohérent du nouveau quartier.

Sauf exception (zone UC bordant la RD938), il est interdit de créer de nouveaux accès directs sur les RD938 et RD959.

Les principales différences avec le POS :

Les prescriptions chiffrées ont été supprimées afin de pouvoir adapter les voiries, leurs emprises et leurs aménagements en fonction des projets et favoriser une hiérarchie du réseau viaire.

En particulier, les règles de desserte à partir des impasses de la zone UA ont été simplifiées afin de permettre l'urbanisation des abords de la Petite Choisille.

L'article 4 régleme les conditions de desserte des terrains par les divers réseaux.

Les règles concernant l'adduction d'eau potable et l'assainissement ont pour objet d'une part la sécurité des habitants et d'autre part la préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue.

C'est notamment le cas de l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable pour toute construction ou installation qui le requiert. Le recours à une ressource autre n'est autorisé qu'en cas d'impossibilité.

De plus pour des raisons de santé publique, une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

Les eaux résiduaires d'activités doivent être préépurées. De plus, dans la zone UX, les eaux de ruissellement des parkings doivent faire l'objet d'un piégeage de la pollution afin de limiter la pollution des eaux de pluies reçues par les cours d'eau.

Le développement des piscines nécessite la prise en compte des effluents qui en résultent. C'est pourquoi des règles les concernant sont édictées.

Des préoccupations de qualité de l'environnement et des paysages conduisent à l'obligation de l'enfouissement des réseaux.

Le développement des communications numériques et la volonté d'assurer un bon niveau de services aux habitants et aux entreprises amène à prévoir, dans les zones urbaines, une desserte future lorsque celle-ci n'existe pas encore.

Les principales différences avec le POS :

La possibilité d'un assainissement autonome a été supprimée dans les zones desservies par un assainissement collectif. En revanche, dans les zones non destinées à être raccordées à un tel réseau, il n'est plus demandé que le système autonome prévoit de l'être.

Face au développement des piscines, des prescriptions spécifiques les concernant sont édictées.

Devant la montée en puissance des communications électroniques, il est demandé d'en prévoir la desserte dans toute opération d'aménagement.

4.3 Les règles d'implantation

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement renseignés.

Des règles minimales sont instituées pour les constructions nécessaires aux services publics.

Les règles d'implantation déterminent le positionnement des constructions sur le terrain vis-à-vis des voies et espaces "publics", vis-à-vis des terrains voisins et vis-à-vis des autres constructions sur un même terrain.

Elles ont une finalité urbanistique et contribuent à modeler la forme urbaine et son image à partir de l'espace public.

Les règles de recul par rapport aux limites séparatives visent aussi à gérer, autant que faire se peut, les relations de voisinage.

L'article 8 gère les conditions sanitaires et de sécurité sur le terrain qui sont à apprécier au cas par cas en fonction du projet et de son contexte. C'est pourquoi il n'est pas fixé de normes chiffrées dans les zones urbaines et dans la zone à urbaniser.

En revanche, dans la zone agricole (A) et dans la zone naturelle (N), les distances fixées par rapport aux constructions principales visent à éviter la dispersion des constructions que ce soit par rapport à l'espace agricole et naturel ou par rapport à la RD938 en entrée de ville.

A l'exception de la zone à urbaniser (1AU) et des abords de la RD938 en entrée de ville, des reculs spécifiques (75 mètres/axe de la voie) sont demandés dans les espaces non urbanisés le long des voies à grande circulation (RD938 et RD959) au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un risque d'inondation est identifié sur la base de l'étude réalisée en 2002 par les bureaux d'études SOGREAH et Théma pour le compte de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF) aujourd'hui comprise au sein de la Direction Départementale des Territoires (DDT), un recul maximal des constructions principales à usage d'habitation est mentionné sur le plan de zonage pour des raisons de sécurité et les constructions autres doivent par leurs caractéristiques intégrer la protection vis-à-vis de ce risque.

Dans l'ensemble, des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont ajustées en fonction de la volumétrie des constructions qui impacte plus ou moins les propriétés voisines.

Quelle que soit la zone, les piscines doivent systématiquement être implantées à distance des limites séparatives et ce pour des raisons d'intimité et de tranquillité des voisins.

Selon les zones, les règles de recul peuvent aussi avoir des justifications plus spécifiques, notamment :

Dans la **zone UA**, en raison de son caractère urbain amené à être renforcé, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et peuvent être implantées en limites séparatives.

Cependant, les situations différentes de certains secteurs nécessitent des règles spécifiques.

Le long de la rue Nationale, pour préserver la continuité des façades urbaines, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

Dans le secteur UAa, c'est en revanche, une liberté d'implantation qui est recherché pour donner son caractère au futur quartier « des jardins habités ».

Dans le secteur UAb, le recul imposé par rapport à la voie vise à préserver le caractère du lotissement des Clairs Logis.

La composition urbaine du secteur UAc, la place de l'Europe et ses abords, nécessite une grande souplesse d'implantation.

Dans la **zone UC**, le maintien d'un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie de desserte principale vise à préserver le caractère verdoyant et aéré de ces quartiers où les "jardins de devant" participent pleinement à la qualité de l'espace public.

Dans la **zone UB**, des règles spécifiques sont définies pour chaque secteur au regard de ses enjeux : vues à préserver, relief à prendre en compte, projet urbain et en particulier règle complémentaire à une orientation d'aménagement et de programmation.

C'est notamment le cas des reculs demandés par rapport à la rue de Beauregard dont l'objectif est que les constructions n'obture pas le panorama sur la vallée de la Choisille.

Dans la **zone UD**, le passage d'une zone à urbaniser à une zone urbaine nécessite de mettre des règles par rapport à chaque voie. Cependant, celles-ci sont souples afin de prendre en considération la variété des implantations dans le quartier. Le recul de 20 mètres par rapport à la RD959 correspond à la reprise de la règle du POS.

Dans la **zone 1AU**, le recul par rapport à la RD959 a été défini afin de tirer les enseignements de l'opération de Mazagran où ce recul s'avère trop faible tout en organisant la continuité entre les deux quartiers. C'est pourquoi, le recul de 40 mètres s'appuie sur la prolongation de la voie existante.

Dans la **zone UE**, le recul demandé par rapport aux limites séparatives répond aux gabarits des éventuelles nouvelles constructions et à la superficie généreuse des terrains concernés.

Dans la **zone UX**, le recul de 20 mètres demandé par rapport à la RD959, a pour double finalité de permettre aux entreprises implantées le long de cette voie de s'agrandir et de préserver un recul des constructions qui puisse être aménagé afin d'améliorer l'image du parc d'activités. Le recul de 7 mètres pour les autres voies, identique à celui du POS, a une finalité de sécurité de la circulation dans la zone.

Dans les **zones A et N**, les reculs par rapport aux voies et limites séparatives demandés pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ont pour objectifs d'assurer la sécurité sur les voies empruntées par les engins agricoles et la protection des terrains voisins.

Dans les différents secteurs de la zone N, les règles sont adaptées aux situations existantes. Elles ne concerneront que des extensions et des annexes.

En particulier, rue du Moulin Millon, les règles visent à cultiver la différence entre les deux rives de la rue, la rive de la vallée, verdoyante et aérée et la rive du coteau, minérale et resserrée.

Dans le secteur Nca, elles sont adaptées à l'évolution d'ensemble de bâtis anciens.

Les principales différences avec le POS :

Des règles minimales sont définies pour les constructions nécessaires aux services publics.

Une règle de recul maximal a été inscrite au plan de zonage afin de prendre en compte le risque d'inondation.

Les règles sont définies de manières plus adaptées aux différentes situations des espaces concernés (création de plusieurs secteurs).

En ce qui concerne les reculs par rapport aux limites séparatives il n'est plus fait référence à une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement pour donner plus de possibilités à l'évolution des constructions.

De plus, les règles ne sont plus définies en fonction du type de construction (annexe ou bâtiment principal) mais en fonction de leur hauteur car c'est cela qui véritablement impacte sur les propriétés voisines.

*Dans la **zone UD**, la règle vise à intégrer les différentes situations issues du projet d'aménagement.*

*Dans la **zone UE**, les règles ont été harmonisées.*

*Dans la **zone UX**, la principale modification consiste à avoir ramené le recul par rapport à la RD959 de 40 mètres à 20 mètres pour faciliter l'évolution des constructions.*

*Dans les **zones A et N**, les règles ont été différenciées en fonction de l'usage des constructions.*

4.4 Les règles de volumétrie et de densité

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Article 14 : coefficient d'occupation des sols (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

L'emprise au sol maximale et la hauteur maximale des constructions encadrent la volumétrie et la densité des espaces bâtis. Ils règlementent la forme bâtie.

A l'exception des zones UA (centre-bourg) et UD (opération de Mazagran), l'emprise au sol maximale dans les zones urbaines à dominante résidentielle, ou appelée à le devenir (1AU), est de 50% afin de préserver une part de jardins importante et encadrer l'imperméabilisation des sols.

Dans le **secteur UCa**, une emprise au sol de 30% est maintenue pour préserver le caractère très particulier de ce lotissement construit dans un bois.

Dans la **zone UE**, l'emprise au sol maximale est plus faible (30%) du fait de la superficie importante des tènements.

Dans la **zone UX**, elle est plus importante (60%) afin de permettre l'épanouissement des entreprises et l'implantation de nouveaux établissements.

En revanche, du fait de la spécialisation de la zone, l'évolution des constructions à usage d'habitation est encadrée.

Dans les **zones A et N**, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions à usage agricole. En revanche, les autres constructions, à l'exception des piscines, sont limitées afin de préserver l'espace agricole et le caractère naturel de ces espaces.

Dans le **secteur Nd**, l'emprise au sol est définie pour pouvoir accueillir un projet d'animation tel qu'un restaurant par exemple.

Sauf exception, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à RDC+1+combles ce qui correspond à la hauteur des constructions dans la commune qui sont souvent de plain-pied ou sur RDC semi-enterré.

Afin de participer à l'intégration en termes de gabarit, des constructions à toiture-terrasse, leur hauteur maximale est inférieure à celle des constructions avec toiture.

La hauteur dans les zones ou les secteurs à dominante d'équipements ou d'activités économiques est définie en mètres. Elle est plus importante que celle des secteurs résidentiels. En effet, leur localisation plus ou moins à l'écart des quartiers d'habitat permet des volumétries plus conséquentes répondant à leur vocation.

Dans la **zone UB** des règles de hauteur spécifiques sont prescrites en fonction des projets (préservation des vues et panoramas, inscription des constructions dans la pente, secteurs de transition).

Dans le **secteur Nd**, la hauteur maximale est calculée afin que les constructions ne dépassent pas la hauteur maximale des constructions route de Mettray.

Les constructions à usage agricole et forestier n'ont pas de hauteur maximale.

Les principales différences avec le POS :

L'emprise au sol maximale des constructions des espaces résidentiels a été augmentée de 30% à 50% de manière à favoriser l'évolution des constructions tout en préservant un équilibre bâtiments/jardins.

Les hauteurs sont exprimées en niveaux et non en mètres ce qui permet une souplesse d'adaptation pour les projets.

Les hauteurs maximales des bâtiments avec toiture-terrasse sont différenciées des autres pour des raisons d'intégration urbaine.

Des variations sont introduites dans les règles de hauteur pour tenir compte de situations spécifiques et de projets particuliers.

Dans la zone UD, les hauteurs maximales sont ramenées à celles de la règle commune des zones urbaines à vocation dominante résidentielle. Il n'est en effet plus attendu que des évolutions des constructions existantes et des annexes.

Dans la zone UE, les règles ont été harmonisées pour une simplification réglementaire.

4.5 Les règles de stationnement

Article 12 : obligation imposées en matière de stationnement

Afin que l'espace public soit accessible à tout le monde et notamment aux personnes à mobilité réduite, le stationnement doit être prévu sur les terrains privés en fonction des besoins.

Le stationnement sur la voie publique est réservé au stationnement temporaire. Il en est exigé dans toute opération de logements.

En ce sens, un nombre minimal de 2 places de stationnement par logement est demandé dans les zones urbaines à dominante résidentielle (excepté dans la zone UA) et dans la zone à urbaniser.

Afin de favoriser le renforcement du centre-bourg des règles moins contraignantes y sont prescrites.

Pour faciliter l'usage du vélo comme moyen de déplacement alternatif à la voiture des espaces de stationnement sécurisés des vélos sont demandés.

Principales différences avec le POS :

Les règles de stationnement ont été simplifiées. En particulier, il n'y a plus de norme chiffrée pour les constructions autres que celles à vocation d'habitat afin de pouvoir adapter au mieux des besoins les stationnements à aménager.

Pour favoriser l'usage du vélo, il est maintenant demandé d'en prévoir le stationnement.

Des règles spécifiques sont définies pour la zone UA pour faciliter le renforcement du centre-bourg.

4.6 Les règles qualitatives

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 13 : obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'article 11 régleme l'aspect extérieur des constructions. Les règles qui y sont définies ont pour objectif d'inscrire les nouvelles constructions dans leur environnement de manière à ce qu'elles tiennent compte du site dans lequel elles sont édifiées et de leur voisinage.

C'est pourquoi, en particulier, l'adaptation au sol existant des constructions et la prise en compte des pentes est si importante.

En complément, pour renforcer l'insertion dans le paysage, dans le **secteur UBc**, les toitures doivent être des terrasses végétalisées.

À des fins d'insertion dans l'environnement urbain, les toitures à pentes sont la règle générale. Lorsque pour des raisons environnementales une toiture terrasse doit être acceptée, elle doit répondre à des règles de hauteur spécifiques. Enfin, dans quelques secteurs, il n'est pas fixé de forme spécifique de toiture car l'environnement immédiat ne l'exige pas.

Les clôtures quant à elles participent à l'espace qu'elles bordent. Elles visent dans l'ensemble à participer à la présence de la nature en ville avec la demande d'une haie vive. Cependant, dans **la rue Nationale**, c'est l'aspect minéral qui est mis en avant.

Enfin, c'est aussi le respect de cet aspect traditionnel et identitaire de la **rue Nationale** qui justifie des règles spécifiques telles que l'interdiction de vérandas et verrières ou l'obligation de toitures à pentes.

À contrario, dans certains secteurs de la zone N (**Nc et Nb le long de la RD938**) les clôtures doivent être entièrement ajourées pour des raisons écologiques et/ou de paysage le long des axes à grande circulation.

Enfin, dans **les secteurs UBc et UBd**, elles doivent participer à la mise en valeur des vues et par conséquent être de faible hauteur.

Divers locaux et éléments techniques sont nécessaires à la gestion urbaine contemporaine. Des prescriptions visent à la qualité de leur insertion.

Les équipements ont, au-delà du service rendu, une fonction de signal dans la ville. C'est pourquoi, une grande latitude d'aspect leur est octroyée.

Mais dans tous les cas, le respect de l'architecture traditionnelle est exigé afin de contribuer à la mise en valeur du patrimoine.

L'article 13 régleme les espaces libres autour des constructions. Il vise à une bonne tenue des jardins et des espaces non construits.

En particulier, le recul entre la voie et les constructions doit être paysagé.

Principales différences avec le POS :

L'article 11 a été réécrit principalement afin de prendre en compte l'évolution des formes architecturales, la multiplication des locaux et éléments techniques ainsi que les spécificités de certains secteurs.

L'article 13 est peu différent entre le POS et le PLU dans ses grands principes.

5. L'exposé des motifs des autres éléments du plan de zonage et les changements apportés par rapport au POS

5.1 Le recul par rapport aux voies à grande circulation (L111-6 et suivants)

Le territoire de la commune est traversé par deux voies à grande circulation qui constituent des pénétrantes dans la commune et de ce fait des entrées de ville : les RD959 et RD938. De ce fait, et conformément au code de l'urbanisme elles génèrent de part et d'autre de l'axe de la voie, dans les zones non urbanisées, une bande inconstructible d'une largeur de 75 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ce recul s'applique le long des deux départementales en zones A, N (à l'exception de la rive Ouest de la RD938 dans le secteur Nb) et dans le secteur UBd.

Ce recul peut être différent si le projet justifie la prise en compte des contraintes en termes :

- de nuisances,
- de la sécurité,
- de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

Deux espaces font l'objet d'un projet qui justifie une modification de cette règle de recul :

- le futur quartier de Mazagran 2 (zone 1AU) ;
- la rive Ouest de la RD938 en entrée de ville (secteur Nb).

► **Mazagran 2**

Le futur quartier de Mazagran 2 sera situé en entrée de ville sur la RD959. Il constituera la nouvelle frange urbaine sur le plateau et le premier contact avec la façade urbaine à partir de la RD959.

L'ensemble du secteur, y compris la station-service et ses abords, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Il est composé d'une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AU) et d'un secteur urbain pour la station-service et ses abords.

Ainsi le projet prend en compte les différents points d'attention définis par le code de l'urbanisme.

Les nuisances :

La principale nuisance de ce site est le bruit, mais aussi la pollution de l'air générée par la RD959.

À l'expérience de la dernière opération réalisée, le recul de 20 mètres par rapport à la voie est insuffisant. Il sera doublé dans la nouvelle opération et planté d'un filtre végétal.

Pour les constructions il est demandé de mettre en œuvre tous les moyens adéquats pour minimiser les nuisances de la RD959 : recul des constructions, leurs orientations, leurs implantations, leurs articulations entre-elles, l'organisation interne des logements. Le long de la RD959 privilégier les orientations Sud/Ouest pour les pièces à vivre et les espaces privés extérieurs

La sécurité :

Il s'agit en l'occurrence de la sécurité routière. Les éléments suivants visent à y contribuer :

- l'ensemble de l'opération sera desservie par l'avenue Charles De Gaulle et des voies intérieures aux quartiers, il n'y a aucune sortie prévue sur la RD959 ;
- la station-service et les occupations voisines seront, elles aussi, à termes desservies par l'intérieur du quartier ; ne garderont un accès direct à la RD959 que les activités le nécessitant ;
- le quartier sera raccordé aux voies de circulations douces de la commune, le CR21 mais aussi au futur réseau.

La qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :

L'ensemble des prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation visent à la qualité de l'aménagement pour composer avec finesse :

- une ville que l'on perçoit, qui ne se cache pas, ni ne s'impose brutalement ;
- une ville ouverte sur son environnement, qui bien qu'offrant des espaces d'intimité à ses habitants ne s'enferme pas sur elle-même et intègre le grand paysage ;
- un nouveau quartier articulé avec les quartiers voisins en termes de voies et de cheminements mais aussi par la hiérarchisation des formes urbaines et architecturales en fonction des éléments du projet : espaces publics, entrée de ville, proximité avec l'habitat existant, limite avec l'espace agricole, avec l'espace naturel.

► **Les abords de la RD938**

Les abords de la RD938 sont des espaces habités.

En rive Ouest, de nombreuses constructions à usage d'habitation ont été implantées le long d'une petite voie de desserte surplombant la vallée de la Petite Choisille. Certaines de ces constructions implantées avant que la servitude d'inconstructibilité soit instituée le long des voies à grande circulation sont implantées dans la bande des 75 mètres, d'autres le sont à toute proximité et les jardins s'étendent en direction de la départementale.

L'objectif est de permettre aux constructions existantes de pouvoir construire des annexes dans le respect du paysage.

Ainsi le projet prend en compte les différents points d'attention définis par le code de l'urbanisme.

Les nuisances :

La principale nuisance de ce site est le bruit, mais aussi la pollution de l'air générée par la RD938.

Le secteur n'accueillera pas de nouvelle construction principale à usage d'habitation

La sécurité :

Il s'agit en l'occurrence de la sécurité routière. Les éléments suivants visent à y contribuer :

- le secteur n'accueillera pas de nouvelle construction à usage d'habitation ;
- aucun nouvel accès direct sur la départementale n'est autorisé.

La qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :

Il s'agit d'accompagner la réalisation d'annexes liées à l'occupation résidentielle de ce secteur. Afin de préserver la lecture du paysage :

- les annexes seront limitées en emprise au sol et en hauteur comme dans le reste de la zone N ;
- elles devront être implantées à l'intérieur d'un périmètre défini par une distance de 25 mètres de la construction principale afin d'éviter la dispersion des constructions.

5.2 Le périmètre de mixité sociale (L151-15)

Atteindre 3 500 habitants (population des ménages) implique **des obligations en termes de logements sociaux** : 20% du parc de logement doivent être des logements locatifs sociaux. À l'échéance du PLU, La Membrolle-sur-Choisille atteindrait une population des ménages d'environ 3 450 habitants et serait donc proche du seuil des 3 500 habitants. Il est donc indispensable, dès aujourd'hui de prévoir une production de logements locatifs sociaux plus importante.

Le PLU permet d'instituer des conditions de mixité des opérations de logements dans certains secteurs de la commune. L'article L151-15 du code de l'urbanisme permet ainsi de définir des catégories de logements. Le mot catégorie s'entend au regard du financement mobilisé. L'objectif à poursuivre est la mixité sociale.

Ces conditions s'appliquent à chaque programme de logements. Elles ne s'appliquent pas si le propriétaire fait un autre usage de son terrain (rien, activités, ...).

La commune a décidé d'utiliser cette capacité afin de poursuivre la diversification de son parc de logement vers des logements locatifs plus accessibles financièrement.

Les deux espaces retenus sont le centre-bourg (zone UA) et le futur quartier de Mazagran 2 (zone 1AU) car ce sont les deux secteurs de la commune qui devraient connaître le développement résidentiel le plus important.

Le PLH en cours a donné pour objectif à la commune de La Membrolle-sur-Choisille de réaliser au moins 30% de sa construction de logements en locatifs sociaux. C'est le taux qui a été retenu en sachant que c'est un taux minimal et qu'il n'empêche nullement de réaliser d'autres opérations de logements sociaux si cela s'avère pertinent.

Afin de ne pas descendre au-dessous du seuil de 2 logements locatifs sociaux par programme, la taille minimale retenue pour les opérations concernées est de 7 logements.

Différence avec le POS : cet outil n'existait pas.

5.3 Les emplacements réservés (L151-41)

Le PLU a instauré cinq emplacements réservés :

- quatre ont pour objet des cheminements de circulations douces visant à créer un maillage communal et/ou à faciliter l'accès aux rivières, Choisille et Petite Choisille ;
- un a pour objet l'agrandissement et le réaménagement du centre technique municipal.

Différence avec le POS :

Il y avait six emplacements réservés au POS. Tous concernaient des élargissements de voirie ou des aménagements de carrefours. Ils ont été abandonnés car ils ne correspondaient plus aux projets (la Berterie, rue des Coutays, rue Chanteclerc) ou à des besoins.

5.4 Le patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Cette possibilité a été utilisée dans le PLU de La Membrolle-sur-Choisille pour protéger les mares et les étangs et pour certaines haies sur les plateaux.

► Les mares et les étangs à préserver

Un recensement des mares et étangs a été réalisé afin de les classer au titre de l'article L151-23 et ainsi de les protéger. Ils sont inscrits sur le plan de zonage.

En effet, du fait de la nature des sols, les mares, et les étangs sont primordiaux sur le territoire de La Membrolle-sur-Choisille. Ce sont d'autre part des lieux privilégiés de biodiversité. Il en est de même des zones humides, des fossés et autres dispositifs naturels ou non de retenue des eaux de ruissellement

Ainsi, l'article 1 de chaque zone interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

► Les haies

Les haies sont des milieux riches de biodiversité des plateaux agricoles. Elles participent aussi à l'identité des paysages. C'est pourquoi certaines ont été classées et l'article 13 des zones concernées (A et N) demande leur préservation. Leur ouverture n'est autorisée qu'en cas de nécessité et notamment d'accessibilité des terrains.



Différence avec le POS : cet outil n'existait pas.

5.5 Les espaces boisés classés (L113-1 et suivants)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent une superficie de 115 ha.

Plusieurs réglementations, hors du PLU, ont pour objectifs de permettre un bon développement de l'activité sylvicole et d'assurer la pérennité des espaces boisés pour leur intérêt sylvicole et paysager (Plan Simple de Gestion, arrêté préfectoral de lutte contre l'incendie, arrêté préfectoral fixant à 0,5 ha le seuil à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative).

Cependant, aucune de ces mesures n'a la force de protection du classement des bois en espaces boisés classés (EBC). Celui-ci constitue une protection complémentaire qui interdit le défrichement et proscrit sur les espaces concernés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements mais ce classement n'entrave nullement l'exploitation forestière.

D'autre part, il convient de préciser que les espaces soumis à un plan simple de gestion échappent à l'obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. En revanche, en cas de suppression du plan simple de gestion, la protection édictée par le PLU à travers les EBC demeure.

En ce qui concerne la valeur écologique des boisements, celle-ci est très importante. Comme le précisent les études sur la trame verte et bleue du SCoT, les milieux forestiers constituent, avec les milieux humides et les milieux secs ouverts (prairies, pâtures, espaces en herbes, friches) l'un des trois milieux agraires porteurs de biodiversité.

Sur le territoire de La Membrolle-sur-Choisille ont ainsi été classés les principaux massifs boisés du Bois des Ligneriers et de l'Épine.

Les autres boisements importants à protéger sont ceux qui soulignent ou ponctuent les vallées et leurs coteaux.

D'autre part, sur le plateau de Mazagran un certain nombre d'alignement d'arbres ou de haies arbustives participent à rythmer le paysage et à enrichir la biodiversité d'un plateau à dominante agricole.

Enfin, deux petits massifs boisés marquent la porte du centre-bourg sur la RD938.

Tous ces boisements font l'objet d'une protection.

Différence avec le POS :

Les espaces boisés ont été mis à jour entre le POS et le PLU.

Les principales différences sont la suppression du classement de certains jardins arborés dans le tissu urbain dont on ne peut pas dire qu'ils constituent des boisements, ni même des parcs.

En revanche, du fait de son importance dans le paysage de l'entrée de ville un petit boisement a été classé à l'Ouest de la RD938.

La superficie des EBC est passée de 126 ha à 115 ha.

5.6 Le secteur en attente d'un projet d'aménagement global (L151-41)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le PLU de La Membrolle-sur-Choisille a institué une telle servitude sur le secteur UBe correspondant à la station-service de Mazagran et à ses abords.

Les enjeux sur ce terrain sont d'autant plus grands qu'il est situé en entrée de ville sur la RD959. Il fera ultérieurement partie intégrante du futur quartier de Mazagran 2. Cependant contrairement aux autres terrains couverts par l'orientation d'aménagement de Mazagran 2, il est occupé. Outre la station-service, on y trouve des hangars, d'anciens bâtiments agricoles et des logements.

L'objectif de ce secteur de projet est d'éviter que de nouvelles constructions viennent compliquer l'aménagement de cette entrée de ville pour laquelle les réflexions ne sont pas encore suffisamment abouties.

5.7 Les linéaires de diversité commerciale (L151-16)

Avec un centre-bourg vivant rassemblant une diversité de commerces services et équipements, la commune de La Membrolle-sur-Choisille bénéficie d'un atout important pour la qualité de vie de ses habitants. Cependant, l'activité commerciale rassemblée le long de la rue Nationale, présente des signes de faiblesse avec la fermeture ces dernières années de trois magasins.

Le PLU permet d'instituer des prescriptions visant à préserver la diversité commerciale de quartiers, ilots ou voies qu'il identifie et délimite.

C'est pourquoi le PLU de La Membrolle-sur-Choisille institue une interdiction de changement de destination des commerces rue Nationale en définissant deux linéaire de diversité commerciale à protéger. Les commerces visés sont l'ensemble des commerces de la rue à l'exception des deux garages. En effet, ces derniers de par leur activité et les mouvements de circulation qu'elle génère, ainsi que du fait de l'emprise foncière qui leur est nécessaire n'ont pas vocation, à terme plus ou moins lointain, à rester rue Nationale et ce d'autant plus que celle-ci est devenu une voirie mixte donnant toute leur place aux piétons et vélos.

En effet, la contrainte en termes de diversité commerciale instituée par le PLU fait partie d'une politique d'ensemble qui vise à poursuivre la mise en valeur du centre-bourg : aménagement des espaces publics, implantation et restructuration d'équipements, renforcement de la fonction résidentielle.

Différence avec le POS : cet outil n'existait pas.

III. Les impacts du PLU sur l'environnement

La Membrolle-sur-Choisille est une petite commune au cadre environnemental riche et diversifié. C'est cependant, aussi une commune périurbaine proche du centre de l'agglomération tourangelle et présentant de ce fait un fort pouvoir d'attraction résidentiel.

Si le développement et la diversification de l'offre de logements est une nécessité, cela ne doit pas être au détriment de la trame verte et bleue et par là du cadre de vie.

Le projet développé dans le PLU a notamment pour ambition de répondre à ces deux exigences.

La première orientation du PADD "habiter un écrin de verdure" a un premier volet qui affirme la volonté de préserver l'environnement mais cette attention se retrouve dans chacune des orientations comme celle de recentrer le développement résidentiel ou celle d'offrir un choix plus large de manières de se déplacer.

Cependant, tout projet de développement présente aussi des incidences négatives pour l'environnement.

Après une présentation des impacts du PLU sur le cycle de l'eau, des tableaux synthétisent les principales incidences, positives ou négatives, du PLU sur les autres aspects environnementaux.

1. Les impacts sur le cycle de l'eau

Les impacts sur le cycle de l'eau concernent d'une part l'approvisionnement en eau potable avec une problématique de gestion de la ressource et d'autre part les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales avec une problématique de maîtrise des pollutions.

1.1 L'eau potable

La commune de la Membrolle-sur-Choisille est approvisionnée par le syndicat 3S (Saint-Symphorien, Saint-Cyr-sur-Loire et Sainte Radegonde) dont les ressources principales proviennent de la nappe alluviale de la Loire. Le syndicat ne connaît pas de difficulté d'approvisionnement en eau potable. Le point d'attention soulevé par le SDAEP relève de la sécurisation d'une ressource exposée au risque de pollution.

Synthèse de la ressource en eau potable et des consommations

Ressources	Consommations 2014
3 puits dans la nappe alluviale de la Loire : 15 000 m ³ /jour	Jour moyen : 7 000 m ³ /jour dont 580 m ³ /jour pour La Membrolle-sur-Choisille
1 forage Cénomaniens d'appoint (sécurité en cas de pollution) : 2 880 m ³ /jour	Jour de pointe : 9 000 m ³ /jour

L'accroissement des besoins lié à la réalisation du projet du PLU peut être estimé de la façon suivante :

À l'échéance du PLU (2026) le nombre de logements supplémentaires attendus est de 200 logements.

Le parc d'activités de la Choisille a une superficie de 7 ha. Il n'est pas prévu d'extension et par conséquent les besoins en eau supplémentaires devraient être négligeables.

	Développement communal	Dotation hydrique (source SDAEP)	Besoins journaliers supplémentaires
Besoins d'eau potable à usage domestique	200 logements supplémentaires	117 m ³ /an/abonnement Soit 0,32m ³ /jour/abonné	64 m ³ /jour
Besoins en eau potable à usage non domestiques	0 ha	2,5 m ³ /jour/ha (source SDAEP)	0 m ³ /jour
Besoins totaux	/	/	64 m ³ /jour

Conclusion

Au regard du différentiel entre les ressources (15 000 m³/jour) et les consommations actuelles (7 000 m³/jour / 9 000 m³/jour de pointe), les ressources du syndicat 3S sont tout à fait compatibles avec l'accroissement des besoins estimés à l'horizon du PLU.

1.2 Les eaux usées

Hormis le secteur du Guéret qui a sa propre station d'épuration, les eaux usées de La Membrolle-sur-Choisille sont acheminées vers la station d'épuration intercommunale de la Grange David sur la commune de La Riche d'une capacité de traitement pour 400 000 équivalents-habitants, elle traite à ce jour les eaux usées de 350 000 équivalents-habitants.

La population attendue à l'échéance du PLU est d'environ 3 780 habitants, soit environ 750 de plus qu'en 2012 (3 031 habitants).

Il n'y a donc aucune difficulté à ce que la station d'épuration intercommunale traite les eaux usées de La Membrolle-sur-Choisille à l'horizon du PLU.

Le parc d'activités n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement. C'est notamment pourquoi il n'est pas prévu de l'étendre. De plus toute activité désirant s'y implanter doit traiter ses effluents conformément à la législation en vigueur. Il en est de même des eaux des éventuels parkings.

1.3 Les eaux pluviales

Parallèlement à la révision du POS en PLU, la commune a lancé l'étude de son zonage et schéma d'assainissement des eaux pluviales afin d'améliorer la prise en compte des eaux de pluie et de ruissellement.

Du fait de la nature des sols, les mares, fossés et autres dispositifs naturels ou non de retenue des eaux de ruissellement sont primordiaux sur le territoire de La Membrolle-sur-Choisille. C'est pourquoi, l'article 1 du règlement de chaque zone interdit systématiquement le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

De plus, les mares et les étangs sont identifiés au titre de l'article L151-23 sur le plan de zonage comme éléments à protéger.

Par ailleurs, le recentrage du développement urbain sur les espaces déjà urbanisés et le choix du futur quartier de Mazagran 2 en continuité de l'opération de Mazagran actuelle permet d'éviter un accroissement des eaux de ruissellement dans les espaces d'urbanisation dispersée moins équipées en termes de réseaux.

Ainsi, une meilleure connaissance du fonctionnement du réseau et la limitation de l'éparpillement des constructions participent à minimiser et maîtriser les impacts du PLU en termes d'eaux pluviales.

2. Les autres impacts sur l'environnement

Thématique	Diagnostic	Incidences positives	Incidences négatives
Le cadre physique	<ul style="list-style-type: none"> - une commune au relief marqué et diversifié : coteaux, vallées, plateaux - un réseau hydrographique important 	<ul style="list-style-type: none"> (+) une protection des vallées : classement en zone naturelle (+) une attention portée au relief dans l'espace urbain et les opérations projetées : <ul style="list-style-type: none"> - des orientations d'aménagement et de programmation pour les sites constructibles de coteau - l'exigence d'une inscription des constructions dans la pente (+) une volonté de réappropriation des rivières par les habitants : l'aménagement des bords de rivières, la création de cheminements 	
La biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - une trame bleue (rivières, zones humides) très présente - une trame verte constituée de noyaux de biodiversité (bois et vallées) et d'un corridor écologique (les Chaînayes-les Minées) - un espace naturel sensible dans la vallée de la Choisille 	<ul style="list-style-type: none"> (+) une protection des vallées et boisements : classement en zone naturelle, classement des principaux boisements en EBC (+) une protection des mares et étangs et de quelques haies par un classement au titre du L151-23 CU (+) un arrêt de la constructibilité à vocation résidentielle et économique dans les secteurs d'urbanisation dispersée, notamment dans le secteur des Chaînayes-les Minées concerné par le corridor écologique (+) des OAP prévoyant des espaces verts et des plantations dans les nouvelles opérations (+) la préservation d'une part importante de jardins dans les quartiers constitués qu'ils soient urbains ou non 	<ul style="list-style-type: none"> (-) la construction envisagée de 6 ha de terres agricoles en friches <i>Mais une OAP encadre cette urbanisation future en prévoyant des plantations notamment sur le pourtour de l'opération et dans le prolongement de la coulée verte au contact de la vallée du ruisseau de Saint-Roch</i> (-) la construction des abords de la Petite Choisille dans le centre-bourg (-) la construction des prairies du Gros Chillou et de l'Aubrière dans les quartiers existants (-) la construction ponctuelle d'équipements dans la vallée de la Choisille

Thématique	Diagnostic	Incidences positives	Incidences négatives
L'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> - des enjeux agricoles forts dans le Nord de la commune - des enjeux plus mitigés sur les plateaux soumis à la pression urbaine - 10 exploitants, 4 sites dont deux sièges d'exploitation 	<p>(+) les terres à enjeux du Nord de la commune sont classées en A ou N</p> <p>(+) le plateau des Coutays est rendu à l'agriculture : classement en zone A de 29 ha de zone anciennement à urbaniser</p>	<p>(-) la construction envisagée de 6 ha de terres potentiellement agricoles sur le plateau de Mazagran</p>
L'organisation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - un territoire urbain éclaté du fait du relief, des voies à grande circulation et d'une histoire de l'urbanisation qui a généré des espaces d'urbanisation diffuse - une place prépondérante des déplacements automobiles et des voiries 	<p>(+) un recentrage de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - priorité donnée au centre-bourg - construction organisée des espaces de renouvellement dans les quartiers - extension en continuité des quartiers existants - arrêt de la constructibilité des espaces d'urbanisation dispersée <p>(+) la création de cheminements de circulations douces</p>	
La consommation foncière	<ul style="list-style-type: none"> - une empreinte urbaine qui représente un tiers du territoire - 26 ha consommés par l'urbanisation depuis l'approbation du POS, très majoritairement pour un développement résidentiel 	<p>(+) un ciblage plus précis des besoins de développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 ha de zone à urbaniser contre 33 ha au POS (non construits en 2016) - abandon de l'extension envisagée du parc d'activités (4 ha) 	<p>(-) la construction envisagée de 6 ha de terres potentiellement agricoles</p>
Le patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> - un village-rue caractéristique - peu d'éléments de patrimoine majeurs mais en lien avec la présence de rivières, un ensemble de moulins dont un inscrit Monument Historique 	<p>(+) la volonté de préserver la structure de la rue Nationale : une OAP, des règles spécifiques</p>	

Thématique	Diagnostic	Incidences positives	Incidences négatives
Le cadre de vie et les paysages	<ul style="list-style-type: none"> - des paysages diversifiés et interdépendants (vues réciproques) - des paysages ouverts et des paysages intimes, cloisonnés - des points de vue qui donnent une bonne compréhension du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> (+) arrêt de la constructibilité des espaces d'urbanisation dispersée (+) des OAP pour les sites à enjeux notamment paysagers (+) la préservation des points de vue majeurs de l'Aubrière et du Gros Chillou (+) des OAP permettant de gérer les entrées de ville sur la RD959 et la RD76 (+) des règles particulières d'implantation et des EBC gèrent l'entrée de ville sur la RD938 (+) préservation par une règle de recul des jardins de "devant" dans les quartiers pavillonnaires 	<ul style="list-style-type: none"> (-) l'extension de l'urbanisation sur le plateau ouvert de Mazagan <i>Mais une OAP encadre cette urbanisation future (écrans végétaux, vues sur le grand paysage, dégressivité de la densité et des hauteurs des constructions ...)</i>
La qualité de l'air et le réchauffement climatique	<ul style="list-style-type: none"> - une qualité de l'air globalement bonne - le transport est la première source de pollution sur l'agglomération - un parc bâti émetteur de gaz à effet de serre 	<ul style="list-style-type: none"> (+) la création de cheminements de circulations douces (+) des OAP prévoyant des espaces verts et des plantations dans les nouvelles opérations (+) un recentrage de l'urbanisation (+) un règlement qui n'empêche pas la réhabilitation thermique 	<ul style="list-style-type: none"> (-) la minéralisation d'espaces encore non bâti : réflexions des rayons, assèchement de l'air (-) une augmentation de la population et donc des besoins de chauffage et de déplacement
Les risques d'inondation	<ul style="list-style-type: none"> - des risques d'inondation en provenance de la Choisille - pas de plan de prévention des risques 	<ul style="list-style-type: none"> (+) l'interdiction des constructions principales à usage résidentiel dans les zones inondables 	<ul style="list-style-type: none"> (-) d'autres constructions (équipements, annexes ...) autorisées dans certains espaces soumis au risque d'inondation. <i>Mais avec des mesures de précaution</i>

Thématique	Diagnostic	Incidences positives	Incidences négatives
Les risques de mouvements de terrain	-un risque de mouvements de terrain ponctuel -un risque lié à la présence d'argile sur les plateaux	(+) une information dans le PLU (rapport de présentation et règlement)	(-) la constructibilité des plateaux
Les nuisances des voies à grande circulation	- deux voies à grande circulation générant des nuisances sonores - des accidents recensés	(+) pas de construction de nouveaux logements aux abords des voies (zones A et N) (+) la création de cheminements de circulations douces	(-) le futur quartier de Mazagran 2 est soumis pour partie aux nuisances sonores de la RD959. <i>Mais une AOP et le règlement prévoient un recul le long de la départementale et un filtre végétal.</i>
La gestion des déchets	- une compétence de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus		(-) une augmentation du volume de déchets ménagers produits du fait de l'augmentation de la population
Pollution des sols	quelques sites pollués	(+) une information dans le PLU (rapport de présentation) (+) abandon de l'extension envisagée du parc d'activités (4 ha)	