

La Membrolle-sur-Choisille

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### 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

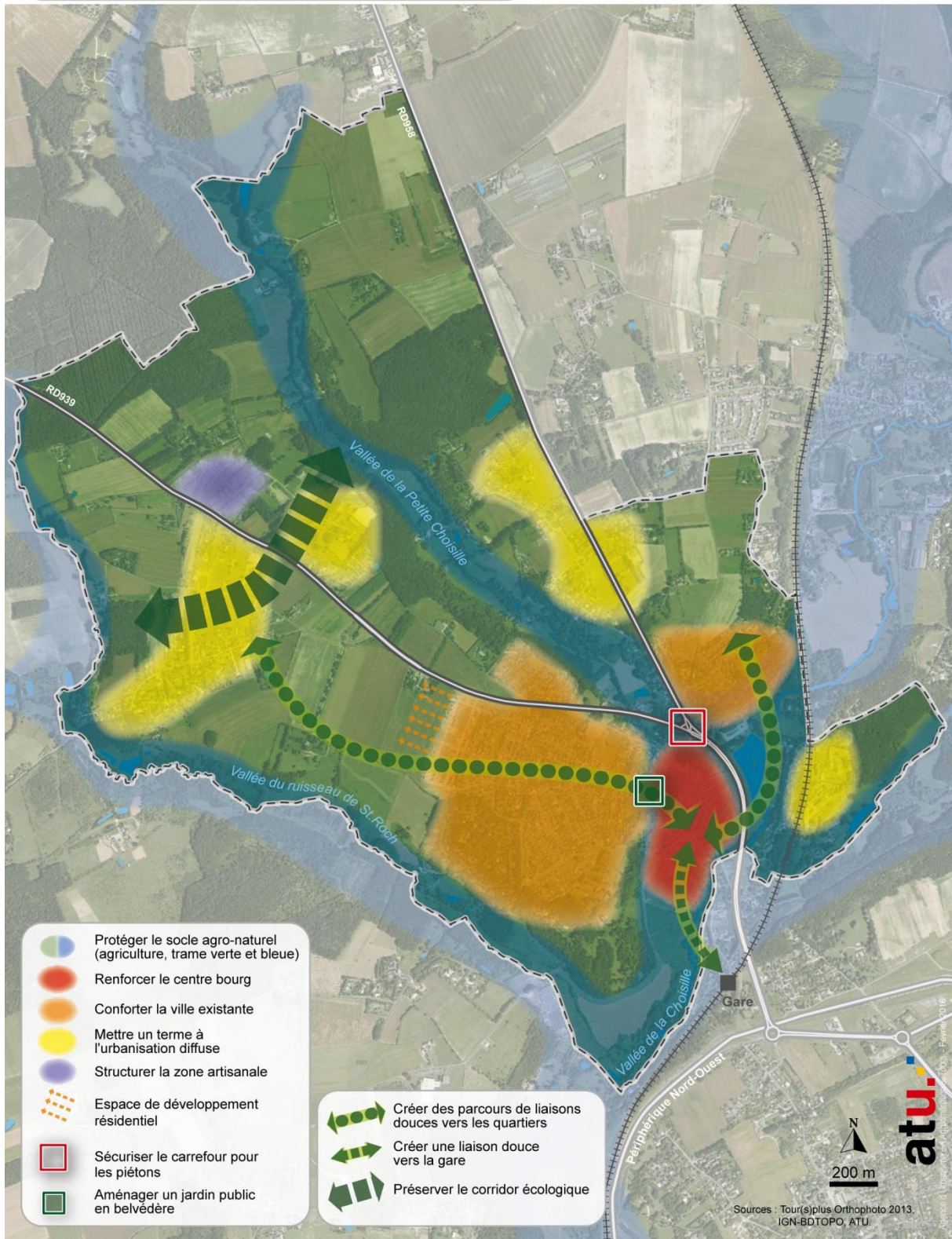
3 cour du 56, avenue Marcel Dassault  
BP 601 - 37206 Tours cedex 3  
Téléphone : 02 47 71 70 70  
Télécopie : 02 47 71 97 35  
Courriel : atu@atu37.org  
www.atu37.org



# Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>Habiter un écrin de verdure.....</b>	<b>2</b>
<b>Recentrer le développement résidentiel.....</b>	<b>4</b>
<b>Renforcer le centre-bourg, pôle de la vie communale .....</b>	<b>6</b>
<b>Organiser les conditions de la vie économique et sociale du territoire .....</b>	<b>8</b>
<b>Offrir un choix plus large de manières de se déplacer .....</b>	<b>10</b>
<b>Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....</b>	<b>12</b>

**LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE**  
Projet d'aménagement et de développement durables



# Introduction

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme et en cohérence avec les autres documents de planification (Schéma de Cohérence Territoriale, Programme Local de l'Habitat ...).*

*Le PADD expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune. Il présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal, avant leur transcription spatiale et réglementaire dans les autres pièces du PLU (orientations d'aménagement, plan de zonage et règlement).*

Il vise à répondre à la question suivante : à quoi ressemblera La Membrolle-sur-Choisille demain ? Comment y vivra-ton ?

Le territoire de La Membrolle-sur-Choisille est riche de sa grande diversité. En revanche, il est fragile en raison de son éclatement. Ainsi les enjeux communaux identifiés sont les suivants : la qualité de vie, l'identité et la cohérence du territoire.

Pour répondre à ces enjeux, les grands objectifs du PADD de la commune se déclinent de la manière suivante :

- habiter un écrin de verdure ;
- recentrer le développement résidentiel ;
- renforcer le centre-bourg, pôle de la vie communale ;
- organiser les conditions de la vie économique et sociale du territoire ;
- offrir un choix plus large de manières de se déplacer.

# Habiter un écriin de verdure

*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.*



## ► Les orientations du PADD

### Préserver la qualité de l'environnement

La première orientation est de protéger cet environnement de qualité et en particulier d'en préserver la richesse et la diversité qui participent pleinement à la trame verte et bleue de l'agglomération.

**Les axes de cette politique sont :**

- **Préserver les noyaux de biodiversité que sont les vallées et le bois des Ligneriers en consacrant leur caractère naturel.**
- **Participer au maintien, voire au renforcement, du corridor écologique qui passe à la Chaînage.**
- **Protéger les éléments du patrimoine végétal et bâti : moulins, belles propriétés, patrimoine rural, petit patrimoine ...**

## **Promouvoir un cadre de vie qui bénéficie de l'écrin de verdure**

Habiter à La Membrolle-sur-Choisille, c'est habiter dans cet écrin de verdure. La volonté est de renforcer la présence de cet environnement dans le cadre de vie des habitants.

**Les axes de cette politique sont :**

**- Avoir le souci du relief et des enjeux paysagers dans tous les projets afin que le cadre naturel participe à la qualité de vie des habitants.**

**Pour les principales opérations envisagées, des orientations d'aménagements et de programmation favorisent cette prise en compte.**

**- Aménager des espaces verts publics, notamment :**

- redonner les bords de la Choisille et de la Petite Choisille aux membrollais ;**
- réhabiliter et remettre en valeur les abords du lac ;**
- aménager un espace vert en belvédère sur le bourg (l'Aubrière), lieu de rencontres et de relations entre le plateau et le centre.**

**- Promouvoir et valoriser le réseau de chemins de randonnées :**

- compléter le réseau par de nouveaux chemins communaux ;**
- aménager une connexion avec le chemin de randonnées qui parcourt la vallée de la Choisille depuis sa confluence avec la Loire ;**
- préserver le caractère « champêtre » de la rue des Moulins et de ses abords ;**
- créer un lieu de services aux randonneurs (halte, informations, point RDV, parking ...).**

**- Prendre en compte le risque d'inondation dans l'aménagement des sites concernés.**

# Recentrer le développement résidentiel

*Les enjeux du développement résidentiel sont les suivants :*

*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 aisées et 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 (eaux pluviales et eaux usées).*



## ► Les orientations du PADD

### Développer et diversifier le parc de logement

L'objectif est de développer le parc de logement en cohérence avec le PLH de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus et le SCoT de l'agglomération tourangelle. C'est ainsi que les besoins en nouveaux logements sont de l'ordre de 200 sur les dix prochaines années et qu'une diversification est souhaitée.

**Les axes de cette politique sont :**

- Favoriser la mixité sociale mais aussi générationnelle.**
- Diversifier l'offre de logements en termes de formes architecturales, de tailles et de typologies (maisons individuelles, logements intermédiaires, petits collectifs).**



## **Hiérarchiser les espaces de développement résidentiel**

Avec une volonté de cohésion communale, de lisibilité de l'espace urbain et de maîtrise de la consommation foncière, le projet consiste à structurer et hiérarchiser le développement résidentiel selon quatre axes complémentaires.

**Les axes de cette politique sont :**

- **Renforcer la fonction résidentielle du centre-bourg par la construction de logements diversifiés répondant à une demande de proximité avec les équipements, services et commerces (jeunes ménages, personnes âgées ...).**
- **Conforter la ville existante, notamment :**
  - **permettre l'évolution des constructions existantes ;**
  - **organiser la restructuration des abords de la route de Mettray ;**
  - **préciser les conditions d'une urbanisation au Gros Chillou.**
- **Orienter le développement dans la prolongation du quartier de Mazagran, en continuité des quartiers existants.**
- **Ne plus autoriser de nouveaux logements dans les espaces d'urbanisation diffuse.**

# Renforcer le centre-bourg, pôle de la vie communale

*Le centre-bourg présente deux enjeux :*

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

*Et une condition : sa vitalité, son attractivité.*



## ► Les orientations du PADD

### Renforcer les fonctions attractives du centre-bourg

Le centre-bourg est le pôle de la vie locale. Il en possède de nombreux atouts. C'est une priorité du projet que de soutenir les activités présentes tant en termes d'équipements, de services, de commerces et de renforcer son attractivité par l'accueil de fonctions complémentaires.

**Les axes de cette politique sont :**

- **Afficher la vocation commerçante de la rue Nationale.**
- **Favoriser l'implantation de commerces et services dans le centre-bourg en les prévoyant dans les opérations bien situées.**
- **Conforter le service rendu aux habitants par l'implantation de nouveaux équipements : un restaurant scolaire commun aux écoles maternelle et élémentaire, un pôle petite-enfance ...**
- **Renforcer la fonction résidentielle du centre-bourg.**

## **Faire du centre-bourg un espace de qualité**

L'attractivité du centre-bourg nécessite aussi de s'y sentir bien. La qualité des espaces publics, leur lisibilité y contribuent. La restructuration du centre-bourg sera poursuivie avec l'intention d'en faire un espace accueillant pour tous et à chacun

**Les axes de cette politique sont :**

- **Poursuivre la restructuration et la requalification des espaces publics du centre-bourg et leurs articulations. Il s'agit en particulier de terminer la place de l'Europe et la rue du Colombeau et de requalifier l'espace public devant le gymnase et la poste.**
- **Réaménager l'entrée de ville route de Fondettes afin qu'elle participe pleinement au renforcement du centre-bourg.**
- **Mettre en valeur la structure du centre-bourg historique : la rue Nationale, les impasses, le bord de la Petite Choisille.**

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

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

### **Préserver les conditions de l'existence d'une agriculture périurbaine**

L'agriculture est une activité économique à part entière et une responsabilité pour une commune périurbaine comme La Membrolle-sur-Choisille. L'objectif est d'en préserver la présence aux portes de l'agglomération.

**L'axe de cette politique est :**

- **Confirmer la vocation des principaux espaces agricoles : le Nord de la commune, la majeure partie du plateau de Mazagran, le plateau des Coutays.**

## **Soutenir l'activité économique locale**

En termes d'activités économiques, l'objectif est d'offrir aux entreprises implantées sur la commune de bonnes conditions de fonctionnement et de développement.

**Les axes de cette politique sont :**

- Organiser la restructuration du parc d'activités existant.
- Conforter la vocation commerciale du centre-bourg et en particulier de la rue Nationale.
- Soutenir la vocation médico-sociale de la commune.

## **Conforter le niveau de services et d'équipement**

Afin de renforcer la qualité de vie des habitants, il s'agit d'accompagner le développement démographique par une politique d'équipements.

**Les axes de cette politique sont les suivants :**

- Redynamiser la fonction de loisirs du plan d'eau par des activités complémentaires : cheminements, guinguette, restaurant ...
- Faire du site des équipements sportifs, de l'ancien camping et de l'ancien terrain d'accueil des gens du voyage un pôle de loisirs, de sports et de culture.
- Réorganiser et réhabiliter le centre technique municipal.
- Conforter l'accueil des jeunes enfants à proximité des écoles par la création d'un pôle petite enfance (crèche + relais d'assistantes maternelles) et d'un restaurant scolaire mutualisé.
- Mener une réflexion sur le fonctionnement et la complémentarité des équipements culturels (salles des fêtes, salle polyvalente, autres locaux) afin d'engager les restructurations et réhabilitations nécessaires.
- Créer une maison des associations.
- Mettre en œuvre la politique de Tours Métropole Numérique et prévoir l'équipement des nouveaux quartiers.

# Offrir un choix plus large de manières de se déplacer

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.



## ► Les orientations du PADD

### Aménager des parcours de circulations douces

Dans une commune périurbaine telle que La Membrolle-sur-Choisille, la voiture est un moyen de déplacement indispensable. Cependant, l'objectif est de mettre aussi en place une offre de déplacements doux au-delà des cheminements de randonnées (cf "habiter un écrin de verdure").

**Les axes de cette politique sont :**

- **Aménager un réseau de circulations douces pour irriguer le centre-bourg.**
- **Aménager deux parcours de déplacements doux à l'échelle de la commune afin de relier les principaux quartiers au centre-bourg :**
  - **du secteur de la Chaînaye au centre-bourg en passant par les quartiers du plateau ;**
  - **des quartiers du coteau des Coutays au centre-bourg en passant par le lac.**
- **Anticiper sur une meilleure desserte de la gare en prévoyant la possibilité d'un cheminement doux entre celle-ci et le centre-bourg.**

## **Favoriser le "bien vivre ensemble" en termes de déplacements**

Au-delà des grands parcours de circulations douces, l'objectif est celui d'un espace public partagé où chacun trouve sa place.

**Les axes de cette politique sont :**

- Réaménager le carrefour RD959/RD938 pour le rendre plus accueillant, confortable et sécurisé pour les piétons et les cyclistes.
- Donner toute leur place aux piétons dans les aménagements du centre-bourg.
- Assurer la place des déplacements non motorisés dans les nouvelles opérations et leur raccordement au réseau communal.

# Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Par ses orientations le PADD contribue à promouvoir la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

En particulier, la hiérarchisation des espaces de développement résidentiels qui met en avant la priorité du centre-bourg et qui arrête le développement des extensions diffuses participe à la ville "compacte", économe en terrain mais aussi en déplacements.

En termes économiques, le parc d'activités de la Choisille n'a pas vocation à se développer par extension mais sa restructuration est mise à l'étude.

**En termes quantitatifs, les objectifs affichés sont les suivants :**

**Inscrire le développement résidentiel de La Membrolle-sur-Choisille dans les perspectives définies par le SCOT et le PLH :**

- **Construire environ 200 logements dans la prochaine décennie :**
  - la moitié dans le centre et les quartiers existants ;
  - la moitié en extension urbaine.
  
- **Organiser la production de logements en extension urbaine à partir d'une densité minimum moyenne de 15 logements/ha, soit environ 6 ha.**
  
- **Favoriser une meilleure occupation du parc d'activités existant plutôt que de prévoir son extension.**