

La Membrolle-sur-Choisille

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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
1. Le centre-bourg.....	3
2. Le secteur du Gros Chillou / route de Mettray	7
3. Le futur quartier de Mazagran 2	11

Introduction

Afin de mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU de La Membrolle-sur-Choisille comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles concernent les principaux espaces à enjeux d'aménagement :

- 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.

Pour chaque site, sont développés quelques éléments de contexte avant la présentation des principes d'aménagement proprement dits.

Les orientations sont illustrées d'un schéma.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce dans un rapport de compatibilité. Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

C'est "l'esprit" du projet qui doit être respecté.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en cohérence et en complémentarité avec le règlement.

1. Le centre-bourg

► Quelques éléments de contexte

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 s'est développé le centre "moderne" par le déplacement d'équipements et services à l'étréit rue Nationale au fur et à mesure que la commune grandissait.

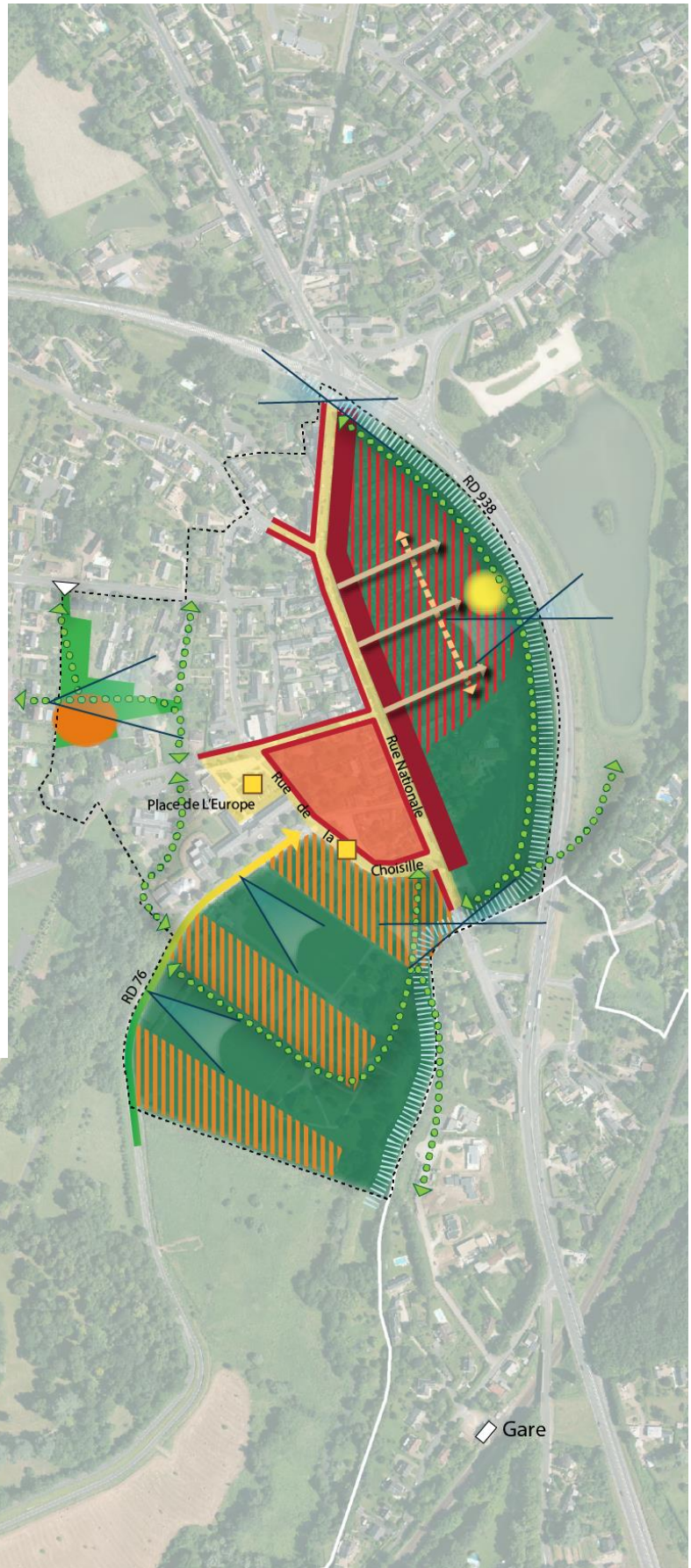
Aujourd'hui cet espace est en cours de restructuration et d'aménagement. La rue Nationale a été récemment entièrement réaménagée en voirie mixte.

Les enjeux du site sont de deux ordres :

- *l'identité et l'unité du centre-bourg ;*
- *la capacité du centre-bourg à répondre aux nécessités d'une commune de plus de 3 000 habitants.*



- Périimètre de l'OAP
- Aménager une continuité d'espaces publics
- Aménager des places urbaines
- Maintenir ou créer des façades urbaines
- Construire un îlot urbain, fédérateur des centres historique et moderne
- Maintenir un front urbain bâti
- Aménager un îlot de "jardins habités"
- Construire un espace résidentiel accroché à la pente
- Organiser une alternance d'espaces construits (équipements) et de percées visuelles vers la Choisille
- Créer une entrée de ville dans la vallée de la Choisille
- Mettre en valeur des venelles menant à la Petite Choisille
- Principe de desserte transversale
- Accès de desserte
- Créer des cheminements doux irriguant la commune et le centre-bourg
- Aménager "le Parc des Choisilles"
- Aménager un jardin public en belvédère
- Principe d'espace public donnant sur la Petite Choisille
- Mettre en valeur des vues sur les vallées et les rivières
- Préserver les bords de la Choisille et de la Petite Choisille et prendre en compte le risque d'inondation



► Les principes d'aménagement

«Le centre-bourg de La Membrolle-sur-Choisille»

Retrouver la présence de l'eau

- Favoriser et mettre en scène, la perception de l'eau et des vallées à partir de l'espace public : entrée de ville, RD938.
- Ouvrir les abords des rivières aux habitants :
 - créer un cheminement le long de la Petite Choisille et aménager des accès à partir de la rue Nationale ;
 - créer un parc sur les bords de la Choisille et de la Petite Choisille, "le parc des Choisilles" ;
 - aménager un accès généreux à la Choisille à partir de la rue de la Choisille.
- Mettre en valeur les éléments de patrimoine liés à la présence de l'eau (lavoir, moulin ...).
- Prendre en compte le risque d'inondation :
 - veiller à ce que les constructions principales à usage d'habitation ne soient pas implantées dans la zone inondable ;
 - les autres constructions doivent être adaptées au risque.
- Aménager un jardin public en belvédère "l'Aubrière", support d'un cheminement doux.
- Créer une entrée de ville de La Membrolle-sur-Choisille route de Fondettes :
 - créer une alternance entre des éléments bâtis compacts et des percées vers la vallée ;
 - organiser une progressivité de la vallée vers l'espace urbain de centre-bourg.
- Aménager un îlot de jardins habités.

Construire l'unité de l'espace urbain

- Construire des continuités de façades urbaines :
 - préserver la structure linéaire et continue de la rue Nationale avec ses venelles ;
 - compléter les façades urbaines de l'îlot fédérateur du centre historique et du centre moderne (rue Nationale / rue du Colombeau / rue de la Choisille).
- Aménager des continuités d'espaces publics accueillant à tout usager et mode de déplacement.
- Mettre en place un réseau de cheminements doux :
 - reliant le centre-bourg aux quartiers ;
 - reliant le centre-bourg à la gare ;
 - desservant les différents espaces d'attraction du centre-bourg ;
 - facilitant l'accès aux rivières.

2. Le secteur du Gros Chillou / route de Mettray

► Quelques éléments de contexte

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.

Sa géographie en fait un site complexe entre d'une part, un relief accentué et d'autre part, aux abords du lac, un risque d'inondation.

Les enjeux du site sont de deux ordres :

- *des enjeux d'image, de paysage ;*
- *des enjeux d'usage et de mises en relation.*





► Les principes d'aménagement

«Du plateau à la vallée de la Choisille»

Ouvrir la ville vers le lac

- Préserver l'ensemble du panorama sur la vallée de la Choisille à partir de la rue de Beauregard (l'implantation des constructions, leur espacement, les hauteurs limitées devant permettre la vue au-dessus, le choix de la végétation basse et/ou "transparente"...).
- Aménager une percée visuelle et naturelle généreuse de la rue de la Croix Julia à l'espace du lac. Cette percée est le support du cheminement doux qui à l'échelle communale relie le plateau des Coutays au centre bourg, via le lac.
- Dans le déroulé de l'entrée de ville créer une façade qui donne à voir le lac et son espace grâce à l'implantation des bâtiments perpendiculairement à la voie, à leur espacement, aux clôtures, à l'aménagement des espaces non bâtis, à la végétation ...
- Redistribuer les entrées de l'espace du lac :
 - une "entrée/sortie" automobile au niveau de l'entrée actuelle proche du carrefour ;
 - une "entrée/sortie" réservée aux circulations douces dans l'axe de la percée visuelle ;
 - une autre "entrée/sortie" réservée aux circulations douces (peu ou prou à l'emplacement actuel de l'entrée automobile).
- Prendre en compte le risque d'inondation :
 - veiller à ce que les constructions principales à usage d'habitation ne soient pas implantées dans la zone inondable ;
 - les autres constructions doivent être adaptées au risque.

Habiter un îlot "qui grimpe"

- Construire en insérant les constructions dans la pente et dans le modelé du terrain naturel tout en respectant leurs nuances. L'orientation générale des constructions est celle de la pente (perpendiculairement aux courbes de niveau).
- Construire en préservant la vue des constructions situées en amont (hauteur, implantation ...) et des espaces publics de rassemblement (placettes, jardins ...) sur la vallée de la Choisille.
- Aménager un quartier "sans voiture" ou presque. Les voies de desserte ne sont là que pour des usages de desserte des habitations (pente de l'ordre de 8% à 10%).
- Relier entre-eux les groupes de constructions par des cheminements doux. Prévoir des raccordements sur le cheminement doux communal.
- Assurer le stationnement des habitants au sein des constructions. Les parkings visiteurs sont à aménager aux entrées du site. Ils doivent respecter par leur répartition (plutôt plusieurs petits qu'un grand), leurs aménagements (orientation, plantations ...) l'ambiance et la lecture du quartier et/ou de l'espace du lac.
- Conserver l'arbre identifié au schéma et préserver autant que possible la végétation arbustive existante.

3. Le futur quartier de Mazagran 2

► Quelques éléments de contexte

Dans la continuité de l'urbanisation du quartier de Mazagran, ce terrain s'étend sur le plateau entre deux vallées, celle du Ruisseau de Saint-Roch et celle de la Petite Choisille.

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.

Les enjeux du site sont de deux ordres :

- *des enjeux de forme urbaine ;*
- *de qualité de vie pour les habitants.*



► Les principes d'aménagement

« Entre ouverture et intimité »

Une ville que l'on perçoit

► Composer la frange urbaine en s'appuyant sur les éléments boisés environnants : boisements, haies ... afin de renforcer l'écrin de verdure.

► Ménager des fenêtres entre la végétation permettant de percevoir la ville depuis l'espace rural.

► Annoncer la ville le long de la RD959 par une alternance de végétation et d'éléments bâtis.



Une ville ouverte sur son environnement naturel

- ▶ Orienter le quartier, ses voiries et ses espaces publics vers l'Ouest, vers la vallée du ruisseau de Saint-Roch, selon la pente du relief.
- ▶ Préserver des vues, à partir des espaces publics, sur le grand paysage, la vallée du ruisseau de Saint-Roch, les éléments de patrimoine (Prieuré de Lavaray, pigeonnier, allée d'arbres des Plantes).

Un quartier articulé avec la ville existante

- ▶ Organiser la desserte du quartier par celui de Mazargan en prolongeant les rues existantes. En particulier, aucun accès direct ne sera créé à partir de la RD959 pour des logements ou des occupations du sol qui n'en soient pas dépendantes.
- ▶ Prévoir la desserte, par l'intérieur du quartier, des constructions existantes (station-service, logements ...) aujourd'hui accessibles uniquement par la RD959.
- ▶ Créer un espace public qui soit porteur d'un "évènement urbain", d'une fonction ... venant marquer l'aboutissement de l'avenue Charles De Gaulle. Cet espace sera un lieu à l'articulation avec les quartiers existants.
- ▶ Organiser l'accroche du quartier aux circulations douces existantes et à venir :
 - au chemin de circulations douces (CR21) irriguant le plateau en aménageant une continuité d'espaces verts publics entre des éléments diversifiés, en intégrant une alternance d'espaces intimes et d'autres plus ouverts ... ;
 - au cheminement doux qui sera aménagé le long de la RD959 ;
 - à la piste cyclable qui sera aménagée sur l'avenue Charles De Gaulle.
- ▶ Prévoir la desserte du quartier ou l'accessibilité des points d'arrêt en fonction de la politique des transports urbains de l'agglomération.
- ▶ Aménager l'espace le long de la RD959 comme participant au passage de la campagne à la ville, comme un élément de la progression vers le centre-bourg.

Un lieu d'habitat diversifié et intime

- ▶ Construire une diversité de logements (typologie, taille, superficie des terrains ...) afin de participer à répondre aux besoins des différentes situations de vie.
- ▶ Hiérarchiser les densités 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 (rappel la densité moyenne minimale demandée par le SCoT est de 15 logements/ha).
- ▶ Mettre en œuvre tous les moyens adéquats pour minimiser les nuisances de la RD959 et en particulier les nuisances sonores : 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.
- ▶ Implanter les logements, aménager les espaces privatifs et publics de façon à préserver l'intimité des habitants.