

**ANNEXE III
PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
PREFECTURE D'INDRE et LOIRE
VILLE DE LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE
ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AUX PROJETS DE PLU
ET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL
PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Le présent document comporte :

- ☞ en première partie, un rappel de l'objet et du déroulement de l'enquête,
- ☞ en deuxième partie, les observations émises par le public,
- ☞ en troisième partie, les observations du commissaire-enquêteur.

Références :

- Décision n° E 16000116 / 45 du 19 juillet 2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant les commissaires-enquêteurs, Pierre REINA, titulaire, et Edith SAVELON suppléante.
- Arrêté de Monsieur le Maire de la ville de La Membrolle sur Choisille n° URB 13092016_01 en date du 13 septembre 2016 prescrivant l'enquête publique unique.

Période de l'enquête :

- Du jeudi 6 Octobre 2016 au mardi 8 Novembre 2016.

Dates des permanences en Mairie de La Membrolle sur Choisille :

- Lundi 10 octobre 2016 de 9h à 12h30
- Mercredi 19 octobre 2016 de 14h à 17h,
- Jeudi 27 octobre 2016 de 9h à 12h30,
- Vendredi 4 novembre 2016 de 14h à 17h,
- Mardi 8 novembre 2016 de 14h à 17h.

PREMIERE PARTIE : RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête unique qui s'est déroulée du jeudi 6 octobre au mardi 8 novembre 2016 était d'informer le public sur les projets de Plan Local d'Urbanisme d'une part, de zonage d'assainissement des eaux pluviales d'autre part, et de recueillir ses observations et éventuelles propositions, voire projets alternatifs.

2. Contexte de l'enquête

L'enquête unique (préalable à l'adoption par le Conseil Municipal du PLU et du zonage d'assainissement des eaux pluviales) s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté municipal la prescrivant et dont les principaux éléments sont rappelés en tête du présent document.

Le climat a été serein et aucun incident n'a été relevé.

Les conditions matérielles d'accueil du public étaient tout à fait convenables.

Pendant les 3 premières semaines le dossier d'enquête publique était à disposition des administrés dans la salle des commissions à l'étage de la Mairie. Lors des permanences du commissaire enquêteur, le public était reçu dans la salle du Conseil Municipal à l'entrée de la Mairie. Les plans de zonage étaient pour leur part déployés et affichés dans cette salle sur un écran de projection, à proximité des affiches plastifiées utilisées pendant la phase de concertation. Lors des 3 dernières permanences, le commissaire enquêteur a reçu le public dans la salle des Commissions où les plans de zonage étaient également déployés et affichés sur l'écran de projection.

3. Clôture de l'enquête

L'enquête unique a été déclarée close le mardi 8 novembre 2016 à 17 heures heure de fermeture de la Mairie de La Membrolle sur Choisille.

Compte-tenu d'un manque de cohérence entre l'arrêté municipal prescrivant l'enquête (clôture le 8 novembre 2016 à 17 heures) et les publications légales dans la Nouvelle République 37 et la Nouvelle République Dimanche (clôture de l'enquête le 8 novembre 2016, sans indication d'heure), les observations adressées par mail étaient recevables sur le serveur de la Mairie jusqu'au 8 novembre 2016 minuit.

J'ai emportés les deux registres d'enquête le mardi 8 novembre 2016 au soir sans les clôturer de façon à pouvoir leur annexer d'éventuelles observations reçues comme indiquées ci-dessus. Je n'ai procédé à leur clôture que le mercredi 9 novembre 2016 au matin après m'être assuré auprès de la Mairie que toutes les observations reçues par courrier électronique jusqu'au mardi 8 novembre 2016 à minuit avaient été prises en compte et m'avaient été transmises.

4. Participation du public

La participation du public a été comparable à celle observée dans des enquêtes de même type, voire supérieure : j'ai reçu 27 visites représentant 32 personnes (soit environ 1% de la population) : 10 personnes en 7 visites lors de la première permanence, 6 personnes en 6 visites lors de la seconde, 5 personnes en 4 visites lors

de la troisième, 7 personnes en 6 visites lors de la quatrième et 4 personnes en 4 visites lors de la dernière.

A noter que parmi ces 32 personnes :

☞ certaines se sont déplacées deux fois, éventuellement davantage. La première visite était destinée à recueillir de l'information, la (ou les) visite(s) ultérieure(s) à délivrer une (ou des) observation(s),

24 observations ont été délivrées :

☞ 10 sous forme de lettres éventuellement recommandées (3) annexées au registre d'enquête,

☞ 2 sous forme de courrier électronique dont le tirage papier a été annexé au registre d'enquête,

☞ 12 sous forme d'observation manuscrite portée dans le registre d'enquête.

Il n'a été délivré aucune observation orale qui ne fut pas un commentaire d'observation écrite.

On notera que 8 observations (soit 1/3 des observations totales) ont été délivrées en dehors des permanences, le solde soit 16 (2/3 des observations totales) pendant les permanences.

DEUXIEME PARTIE : OBSERVATIONS DU PUBLIC

Remarque préalable : les observations du public sont classées par ordre chronologique.

PREMIER PARAGRAPHE : PLU

N° de l'observation : I

Date : 10 octobre 2016

Nature : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

Auteur : Monsieur Henri LAMBERT

Lundi 10 octobre 2016
 LAMBERT Henri, Je souhaite pour la 1^{ère} fois
 que ma parcelle N° A546-AG. située en face de
 GUE' devienne constructible. (un atelier situé à
 proximité a bien été modifié puisqu'un logement
 a été construit dans un hangar. Situé face à ma
 parcelle. Merci de me en cette position.
 Avec toute ma confiance à M. le Maire le 05/10/2016

Est jointe la lettre ci-après :

Mr et Mme LAMBERT Henri

LA MEMBROLLE le 05 juillet 2016-07-05

33 rue Nationale

37390 LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE

Monsieur le MAIRE

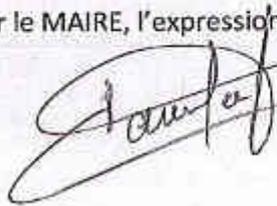
Pour la 4^{ème} fois je réitère mes demandes concernant la parcelle cadastrée sous le leN° A-546-ALf située impasse du GUE à LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE ;

Cette parcelle qui est actuellement en zone inconstructible se trouve à coté d'un atelier qui lui est devenu constructible puisqu'il y a un logement de fait à l'intérieur depuis 2009 et il y a également d'autres constructions à proximité.

La législation doit être pour tout le monde la même

Peut être une réponse pour cette fin d'année

Veuillez agréer Monsieur le MAIRE, l'expression de mes respectueuses salutations

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Lambert', written over a horizontal line.

N° de l'observation : II

Date : 10 octobre 2016

Nature : lettre recommandée adressée au commissaire-enquêteur en Mairie, avant l'ouverture de l'enquête et annexée au registre lors de la première permanence le 10 octobre 2016 sous l'intitulé LR 1

Auteur : SCI La BERTHERIE



SCI LA BERTHERIE

5 Rue des Moulins – La Bertherie

37390 LA MEMBROLLE S/CHOISILLE

☎ : 02 47 41 21 97

☎ : 06 18 06 07 83

✉ : jdevannes@orange.fr



MAIRIE DE LA MEMBROLLE S/CH

Place de l'Europe

37390 La Membrolle s/Choisille

Recommandé avec AR

Madame, Monsieur,

Demande de reclassement de la propriété **A T 13** en zone constructible, en vue de placement de 2 terrains à bâtir par extension de la zone à bâtir à l'est, pour : ne pas laisser une dent creuse à l'est entre le bâtiment **A M N° 1** et ma maison. Il y a une longue façade sur la rue **DES MOULINS** et aussi une longue façade sur l'impasse du **MOULIN BOUTARD**.

La propriété d'un hectare est trop grande, maintenant, que je suis seule à l'entretenir.

Dans l'attente, d'une réponse favorable,

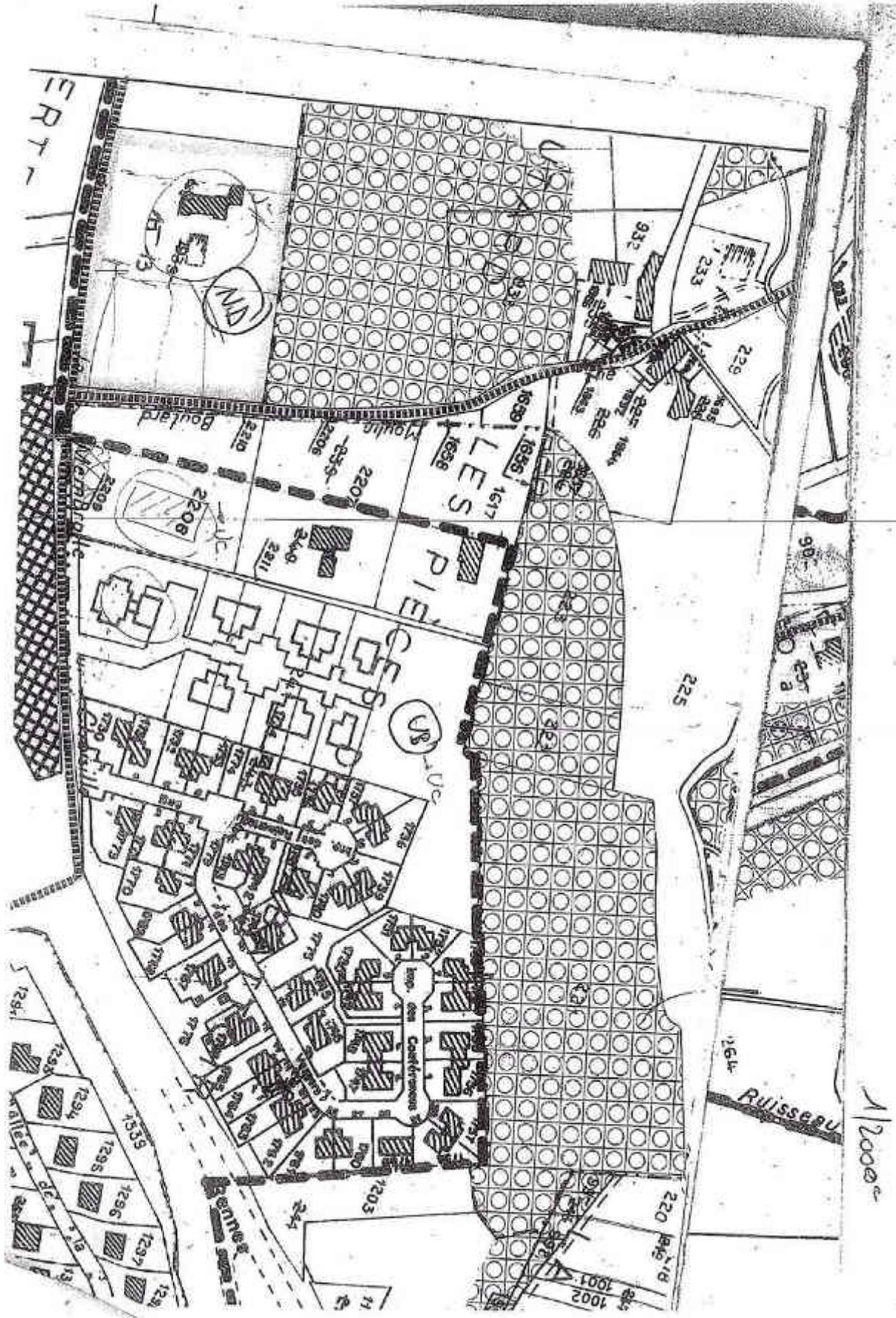
Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

P/Sci La Bertherie

J. devannes

J. Devannes

p. j. : Plan



N° de l'observation : III

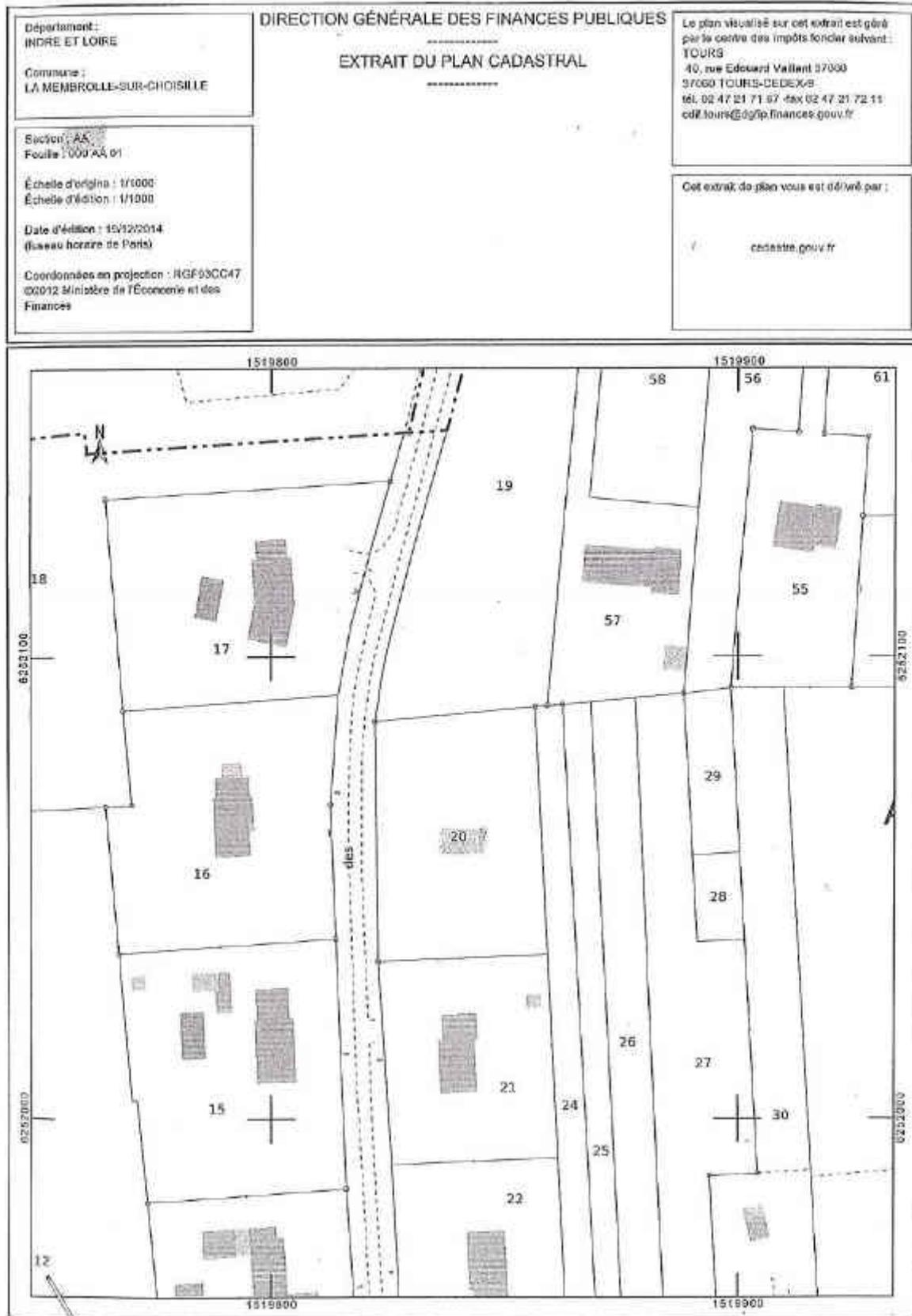
Date : 10 octobre 2016

Nature : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

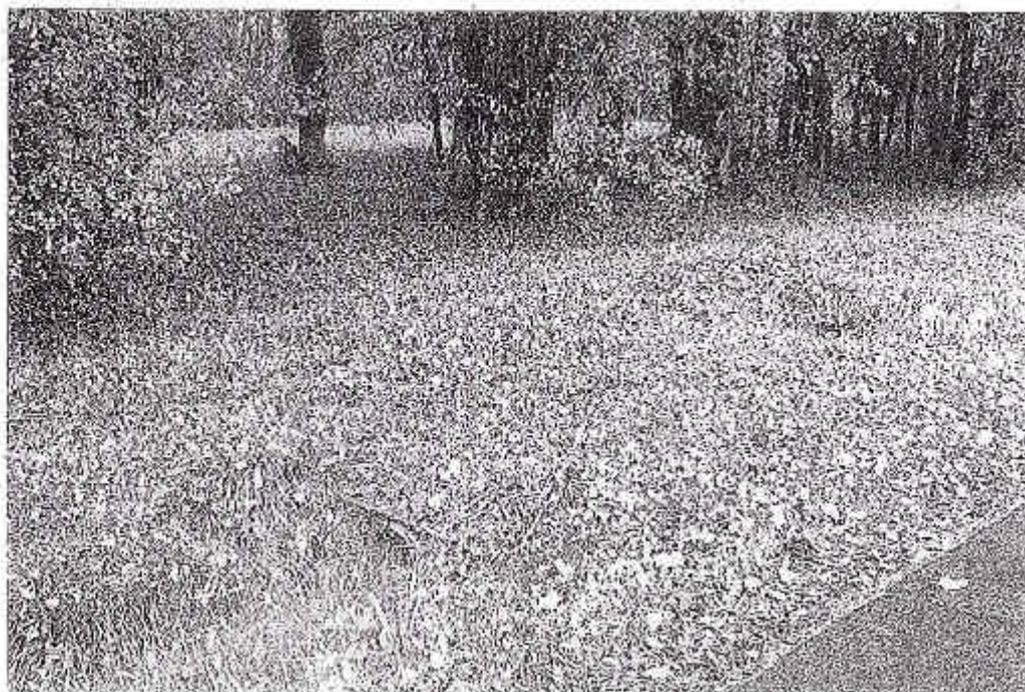
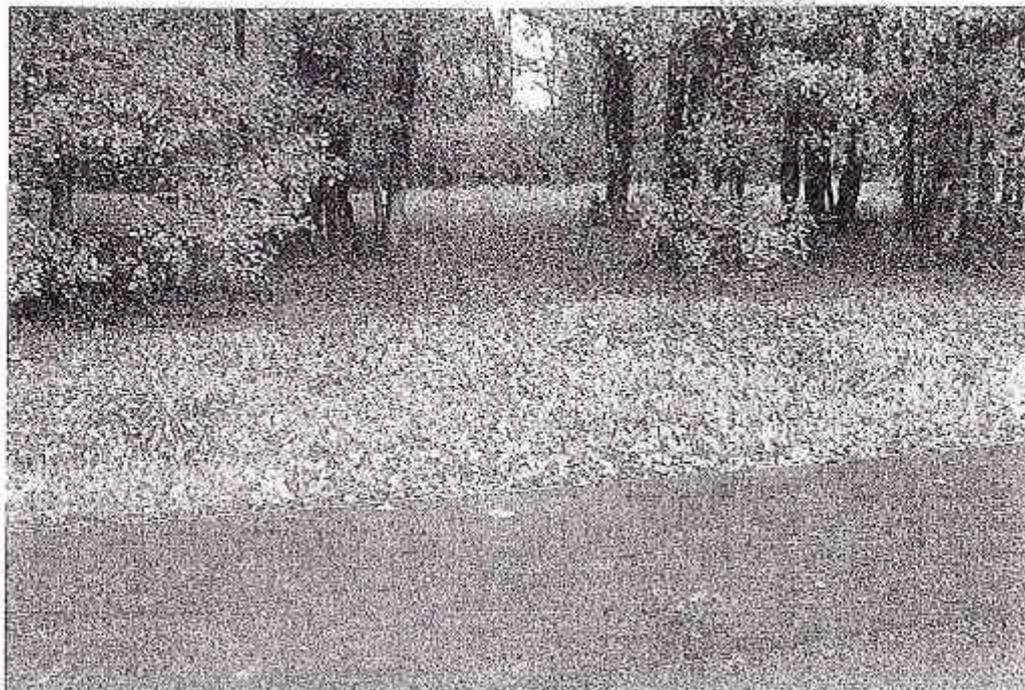
Auteur : M^{me} Madame Bernadette VEYRAT, Monsieur Claude TRIGALOT et Monsieur Serge TRIGALOT



Vous, soussignés, Veyrat Bernadette, Trigalat Claude, Trigalat Serge,
 observons que le terrain cadastre n°20 AA dont nous sommes
 propriétaires, a fait l'objet d'un refus de demande de
 certificat d'urbanisme en date du 12 Janvier 2015.
 Nous observons qu'un busage a été fait (demande
 accordée le 27/11/92) rendant le terrain accessible.
 En outre nous observons que sur la parcelle 19 figurent
 deux panneaux annonçant deux futures constructions.
 De plus, à proximité, des maisons sont en cours
 d'édification (parcelle A-12).
 En conséquence, nous nous étonnons que notre
 terrain ne soit pas constructible, nous souhaitons
 savoir pourquoi et demandons son reclassement
 en zone constructible. Une lettre plus circonstanciée
 sera adressée à Monsieur le commissaire enquêteur.
 Pièces jointes : plan cadastral, photo du busage,
 décision du 12 Janvier 2015



29 NOV. 2016





CERTIFICAT D'URBANISME PRE-OPERATIONNEL OPERATION NON REALISABLE

DEMANDE N°CU OPERATIONNEL 037 151 14 G0065

de Monsieur TRIGALOT Claude et Madame VEYRET Bernadette
 demeurant 6 rue des Poiriers
 37390 LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE
 présentée le 25/11/2014
 sur un terrain sis RUE DES POIRIERS
 37390 LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE
 parcelle AA n°20
 surface 1848.00 m²
 objet de la demande Constructibilité du terrain pour une maison d'habitation individuelle

Le Maire de LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE,

Vu la demande présentée le 25 novembre 2014 par Monsieur TRIGALOT Claude et Madame VEYRET Bernadette, demeurant 6 rue des Poiriers à La Membrolle-sur-Choisille (37390) en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme pré-opérationnel,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1 b), R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables au terrain cadastré AA n°20, d'une superficie de 1848 m², sis Rue des Poiriers à La Membrolle-sur-Choisille (37390),

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'habitation individuelle,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 13 septembre 2000, modifié les 24 octobre 2006 et 22 décembre 2009, révisé le 23 novembre 2009 et mis en révision le 25 janvier 2011,

Considérant que l'opération consiste à réaliser, sur la parcelle cadastrée AA n°20, une maison d'habitation individuelle,

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone NB du Plan d'Occupation des Sols (POS) susvisé,

Considérant les dispositions de l'article NB 3 du règlement du POS qui précisent que pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins,

1/3

Place de l'Europe – 37390 La Membrolle-sur-Choisille - Tél. : 02 47 41 21 28 – Fax : 02 47 54 83 96
 mairie@ville-la-membrolle37.fr – www.la-membrolle-sur-choisille.fr

Considérant qu'une partie du terrain est concernée par un espace boisé classé (E.B.C.) figurant sur le plan de zonage du POS en vigueur,

Considérant que l'accès au terrain est prévu depuis la rue des Poiriers et débouchant sur la trame de l'espace boisé classé,

Considérant que l'article L130-1 du code de l'urbanisme stipule que le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,

Considérant qu'aucun accès n'est obtenu sur les fonds voisins,

Considérant que ce terrain ne peut pas être constructible puisqu'il ne dispose pas d'un accès sur une voie publique ou privée,

Par conséquent,

CERTIFIE

Article 1 :

Le terrain, objet de la présente demande, ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan d'Occupation des Sols susvisé. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- Article L.111-1-4, article R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Zone NB ; COS : 0.20

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3 :

Le terrain est grevé de la servitude d'urbanisme suivante :

- **Le terrain est concerné en partie par un espace boisé classé (ci-joint extrait du plan de zonage du POS en vigueur).**

Article 4 :

Droit de préemption affecté au dossier : NEANT

Article 5 :

Équipements publics existants ou prévus :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
Eau potable	Oui		Syndicat Intercommunal des eaux
Electricité	Oui		ERDF
Assainissement	Non	Non	Eaux usées : TOUR(s) Plus Eaux pluviales : Commune de La Membrolle-sur-Choisille
Voirie	Oui, mais non autorisé car présence de la trame EBC		Commune de La Membrolle-sur-Choisille

Article 6 : Eventualité d'un sursis à statuer :

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de : la révision du document d'urbanisme.

Toute demande de permis de construire sur le terrain pourrait se voir opposer un sursis à statuer du fait qu'une construction serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme en cours d'élaboration (article L.111.7 et L.123.6 du code de l'urbanisme).

Article 7 : Informations diverses :

- Par délibération du Conseil municipal en date du 25 janvier 2011, la révision du POS (Plan d'Occupation des Sols) en PLU (Plan Local d'Urbanisme) est en cours d'élaboration.
- Au vu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune pour les dix prochaines années présenté au public le 25 novembre 2013, il s'avère que la zone NB n'est plus vouée à être urbanisée.
- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité 2 – faible) en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement.

Les travaux mentionnés à l'article R.563-5 du même code devront respecter les règles prévues par l'arrêté du 22/10/2010.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R.410-19 du Code de l'Urbanisme).

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R.410-19 du Code de l'Urbanisme).

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R.410-19 du Code de l'Urbanisme).

Fait à LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE, le 12 janvier 2015

Le Maire,



Sébastien MARAIS

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R.410-19 du Code de l'Urbanisme).

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

N° de l'observation : IV

Date : 10 octobre 2016

Nature : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

Auteur : Monsieur Michel VIVIEN

Feuillelet N° 5 - paragraphe

Michel VIVIEN 96 Av de Grammont
06 08 88 44 28 3000 10000

Parcelle 121. route des Mays la Membrolle

IMPORTANT

Aux vues du Plan de Zonage du PLU cette parcelle est constructible
Je demande donc le droit de créer les
bâties qui vont bien à la route des Mays

M. VIVIEN



N° de l'observation : V

Date : 10 octobre 2016

Nature : lettre recommandée datée du 7 octobre 2016, reçue en Mairie le 10 octobre 2016 et annexée aussitôt au registre sous l'intitulé LR 2.

Auteur : Madame Marie-France MAJNONI d'INTIGNANO

LR 2
annexé au registre
d'enquête le 10/10/2016

Madame Marie-France MAJNONI D'INTIGNANO
Née LABICHE
40, bd Victor Hugo
92200 NEUILLY SEINE
Tél : 06 22 49 40 68
Email : « mfmaj@orange.fr »

Monsieur Pierre REINA, Commissaire-Enquêteur titulaire
Madame Edith SVELON Commissaire-Enquêteur Suppléant
HOTEL DE VILLE
Place de l'Europe
BP 13
37390 LA MEMBROLLE / CHOISILLE

Neuilly, le 7 Octobre 2016

PARCELLES CADASTRALES AA 0005 / 0006 / 0008 – INDIVISION LABICHE

Madame le Commissaire-Enquêteur suppléant, Monsieur le Commissaire-Enquêteur titulaire,

J'ai su, au mois de juillet dernier, par Monsieur MARAIS que la Commune de La MEMBROLLE avait engagé, par délibération de son Conseil Municipal en date du 25 janvier 2011, la révision de son document d'urbanisme, le POS, pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU) et qu'à cet effet, une enquête publique serait menée à l'automne 2016 et des Commissaires-Enquêteurs seraient nommés.

Je me permets donc de vous écrire car je suis l'ainée d'une indivision qui possède quelques parcelles sur la commune de la MEMBROLLE/ CHOISILLE au lieu-dit de la Haute Chainaye.

Nous étions précédemment propriétaires d'un certain nombre de parcelles qui, à ce jour, ont toutes été vendues.

Nous nous retrouvons maintenant en indivision avec trois petites parcelles AA 0005/0006 et 0008 que nous n'avions pas vendues à l'époque où nous nous sommes séparés des autres terrains qui les entourent car nous étions avec des soucis importants de famille et nous ne pouvions pas nous occuper de cette affaire.

Maintenant, notre indivision s'est largement élargie. En effet le décès de ma sœur Catherine COURNUT LABICHE en 1991 a laissé trois enfants, Agnès PAUL-DEPASSE, Brice COURNUT et Colombe COURNUT, bien recensés dans vos états cadastraux. Ensuite, mon frère Jean-Pierre LABICHE nous a quitté en octobre 2011, laissant deux enfants majeurs, Etienne et Perrine LABICHE. Ma sœur Annick FACCHETTI, elle, a trois enfants et j'ai moi-même une fille. Plusieurs de nos enfants sont parents à leur tour....

A toutes fins utiles, afin de régulariser la situation et ne pas laisser à nos enfants une indivision difficile, nous envisageons de vendre les parcelles en question, sous réserve qu'elles soient constructibles.

C'est dans cet objectif, afin de nous rendre compte sur place de l'état des lieux, que ma sœur, Annick FACCHETTI et moi-même sommes venues, le 19 mai dernier, à la MEMBROLLE voir l'état et l'emplacement des terrains en question.

Cette visite n'a pas été inutile car nous n'étions pas venues à la Membrolle depuis de très nombreuses années ((nous n'étions pas venues depuis les années 90) et nous avons vu de grandes transformations : nous avons eu du mal à reconnaître la petite ville de notre enfance qui est devenue une ville très étendue.

Nous avons rencontré Madame LE BARS DROUULT qui nous a informées que ces parcelles étant situées actuellement en zone NB, ne seraient pas, en principe, déclarées constructibles dans le nouveau PLU. En regardant attentivement le POS, nous avons remarqué cependant que cette zone NB est déjà assez largement construite, que, de plus, nos parcelles sont mitoyennes avec des parcelles déjà construites. De plus, elles ne présentent pas un intérêt particulier pour le paysage ni pour l'environnement à l'exception peut-être de la parcelle AA n°5 qui est concernée par un Espace Boisé Classé à conserver.

Nous avons demandé un certificat d'urbanisme pré-opérationnel qui nous a été délivré sous le numéro CU 037 151 16 G0026. Ce certificat indique qu'à l'exception du réseau d'assainissement, les terrains disposent des équipements publics nécessaires pour être constructibles.

Aucun d'entre nous ne pouvant se déplacer pour vous rencontrer, c'est donc pour les raisons que je viens de développer que je vous demande, Madame et Monsieur les Commissaires Enquêteurs, votre aide afin que soit revue la position actuelle de la Mairie de classer ces terrains en zone inconstructible.

Par avancé, je vous remercie et je reste bien sûr à votre disposition pour tout renseignement complémentaire dont vous auriez besoin.

Je vous prie, Madame et Monsieur les Commissaires Enquêteurs, de bien vouloir agréer l'expression de ma meilleure considération.

P/O l'indivision

N° de l'observation : VI

Date : 10 octobre 2016

Nature : lettre déposée en Mairie et annexée aussitôt au registre sous l'intitulé Lettre n° 2.

Auteur : Madame Chrystèle PHELEP

Lettre N°2

Mme Phélep Chrystèle,
Rue des Moulins
37390 La Membrolle Sur Choisille.

M. Le Commissaire enquêteur
Pour enquête Publique sur le PLU
Mairie de La Membrolle sur Choisille
Place de l'Europe – BP13
37390 La Membrolle sur Choisille

Objet : Observations PLU pour Commissaire Enquêteur

Monsieur,

Lors de la consultation du projet de PLU de la Membrolle sur Choisille, je suis surprise de constater que ma maison d'habitation ainsi que les bâtiments et terrains à usage privé soient englobés dans la zone « Ng » (cf. annexe 1), zone, à priori, destinée à des entreprises en dehors des zones d'activités. Je vous demande donc de bien vouloir reconsidérer cette zone, et d'apporter les modifications selon le plan joint en annexe 2, afin que l'espace à usage privé soit dans la même zone (zone « N ») que les habitations et espaces privés de mon voisinage.

D'autre part, j'ai relevé que pour toutes les zones de La Membrolle Sur Choisille, autre que les zones « Ng » « N » et « A », à ma connaissance, il est prévu une mention spéciale concernant les « piscines ».

L'article 2 de la zone « N », notamment, ne comporte pas cette mention.

S'agit-il d'un simple oubli ?

Si non, quelles sont les raisons qui motivent la volonté de ne pas accepter les constructions de piscine en zone « N » ?

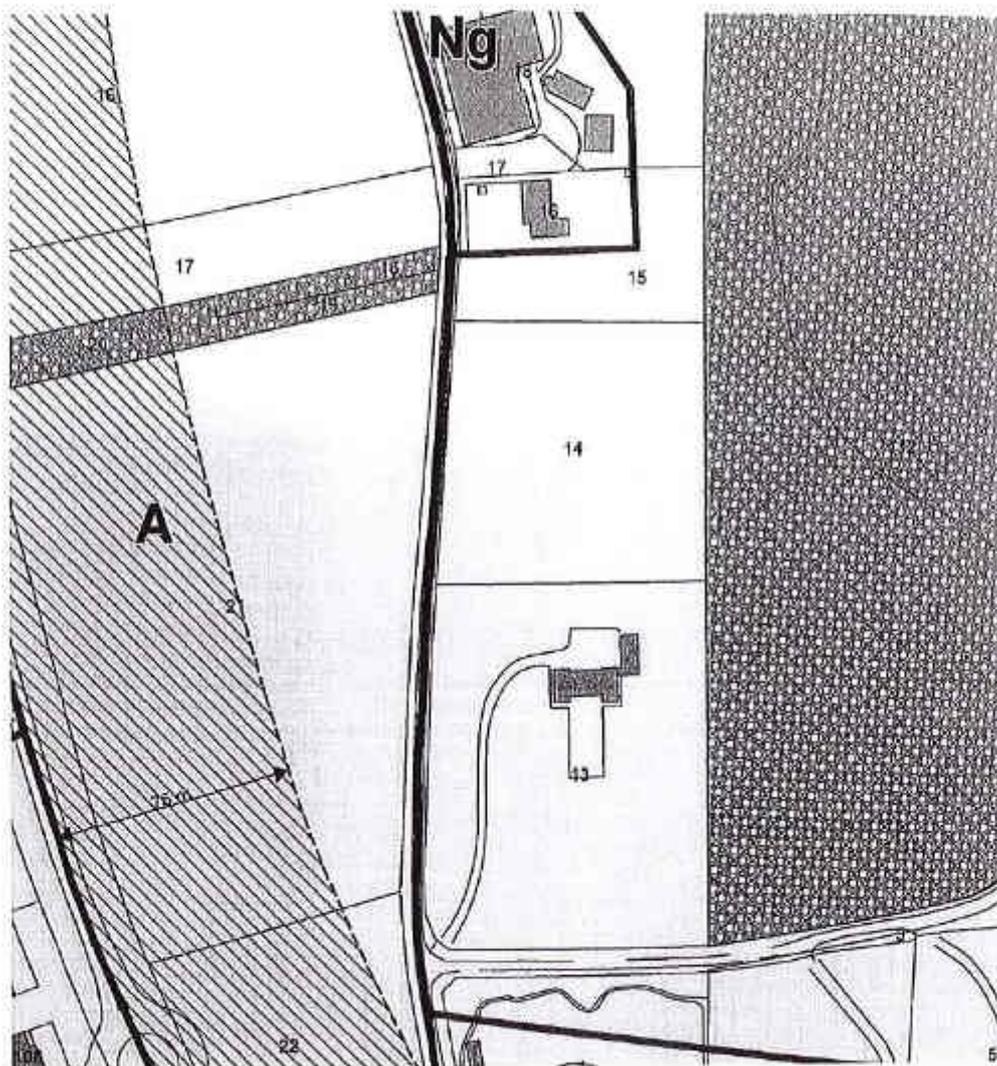
Est-il possible d'y remédier, sachant que mon voisin le plus proche et qui fait partie de la zone « N » en possède une et que je souhaiterais en construire une également ?

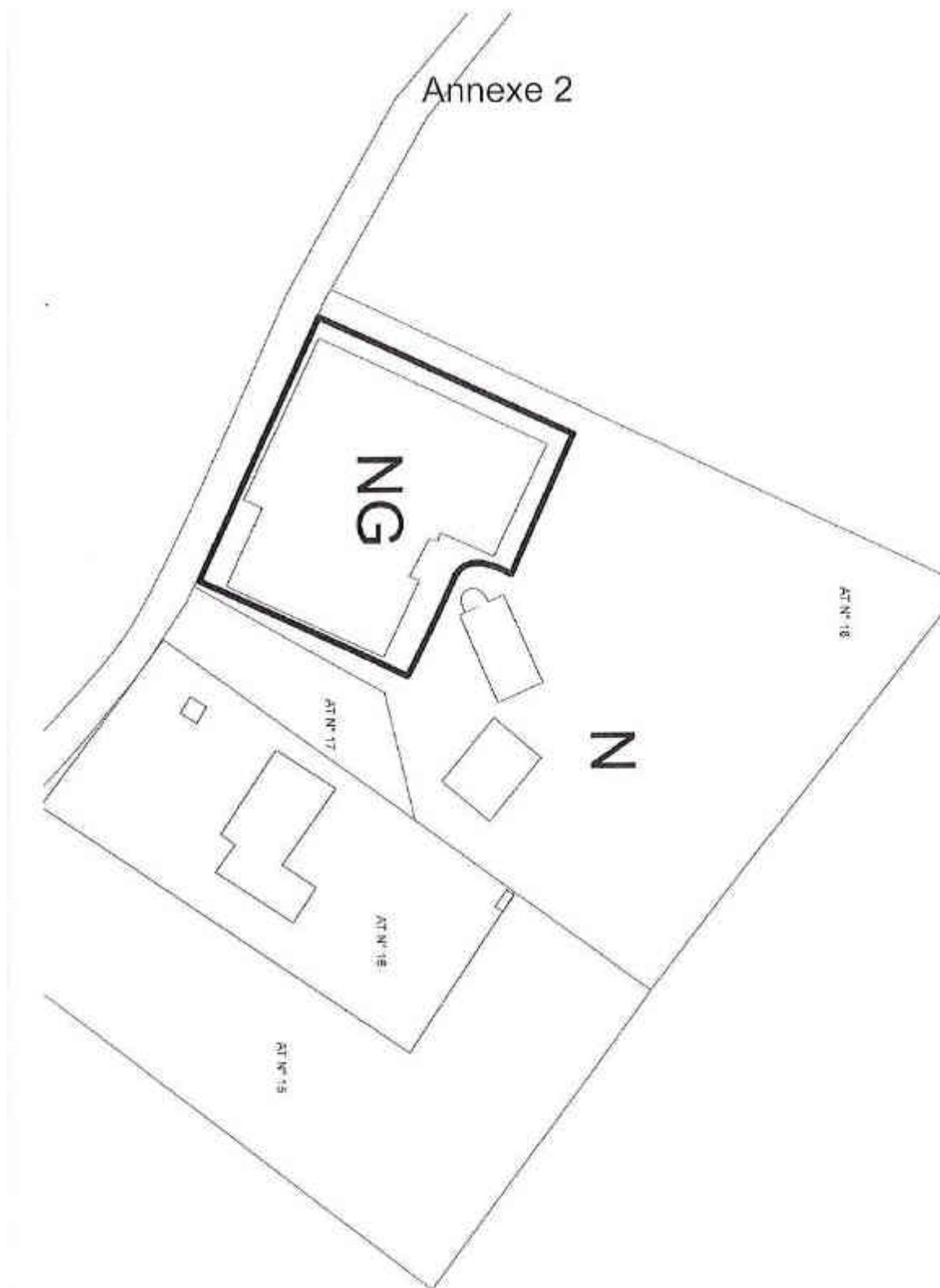
Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à mes observations et de bien vouloir apporter les modifications précisées ci-dessus.

Dans l'attente, recevez, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

Fait à la Membrolle sur Choisille, le 10 octobre 2016,
Mme Phélep Chrystèle,

Annexe 1





N° de l'observation : VII

Date : 11 octobre 2016

Nature : lettre datée du 10 octobre 2016, déposée en Mairie le 11 octobre 2016 et annexée aussitôt au registre sous l'intitulé Lettre n° 3.

Auteur : Madame Consuelo AZNAR

Saint Cyr sur Loire, le 10/10/2016

11 OCT. 2016



M. le Commissaire enquêteur,

Je souhaite savoir si la parcelle C 533 (lieu dit "Les Chaymaies") à la Membrolle sur Choisille est en zone constructible..

Et dans la négative, je souhaite que cette parcelle soit passée en zone constructible.

À la suite du décès de mon mari en juillet 2015, j'ai hérité de ce terrain que je possède pour moitié avec une amie, Suzanne Doris, qui est comme moi veuve et à la retraite.

Si par bonheur cette parcelle pouvait être en zone constructible, nous aimerions la vendre pour assurer nos vieux jours.

Bien cordialement

Consuelo AZNAR

PS : Mes coordonnées

AZNAR Consuelo

137 bd Charles de Gaulles

Rés. Parc de Flore, Bat C, Appt C01

37560 SAINT CYR SUR LOIRE

Tel fixe : 02-47-51-77-44

et portable (de mon fils) : 06-65-41-13-39

N° de l'observation : VIII

Date : 15 octobre 2016

Nature : lettre recommandée datée du 12 octobre 2016, reçue en Mairie le 15 octobre 2016 et annexée aussitôt au registre sous l'intitulé LR 3.

Auteur : Monsieur Claude TRIGALOT, Monsieur Serge TRIGALOT et Madame Bernadette VEYRET

le 12 Octobre 2016

M. Trigalot Claude
 M. Trigalot Serge
 Mme Veyret Bernadette
 à



Monsieur Le Commissaire Enquêteur
 Mairie de La Membrolle / Choisille

Monsieur,

Nous sommes propriétaires d'un terrain cadastré AA20, situé rue des Poiriers, pour lequel le certificat d'urbanisme nous a été refusé le 13 Janvier 2015 car étant situé dans une zone boisée classée.

Néanmoins, nous observons que ce terrain, partiellement arboré, est accessible, l'autorisation de busage du fossé ayant été accordée le 22 décembre 1992, et que tous les réseaux (eau, électricité, téléphone) sont déjà en place dans la rue. De plus, notre terrain est entouré de maisons construites et en cours d'édification et est contigu à une parcelle sur laquelle deux constructions sont programmées comme l'attestent les photos jointes. En outre, nous pensons qu'il serait tout à fait possible d'envisager l'édification d'une maison d'habitation sur la partie non arborée de notre terrain. Nous vous demandons de bien vouloir faire valoir ces arguments auprès de monsieur le Maire de la commune afin que notre terrain soit déclassé et reclassé constructible.

Nous vous prions de croire, monsieur, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

pièces jointes: photos, autorisation de busage, extrait cadastral,
 -certificat d'urbanisme non réalisable.

 M. Trigalot Claude Trigalot Serge Veyret B
 M. Veyret Bernadette

179/269



CERTIFICAT D'URBANISME PRE-OPERATIONNEL OPERATION NON REALISABLE

DEMANDE N°CU OPERATIONNEL 037 151 14 G0065

de Monsieur TRIGALOT Claude et Madame VEYRET Bernadette
demeurant 6 rue des Poiriers
 37390 LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE
présentée le 25/11/2014
sur un terrain sis RUE DES POIRIERS
 37390 LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE
parcelle AA n°20
surface 1848.00 m²
objet de la demande Constructibilité du terrain pour une maison d'habitation individuelle

Le Maire de LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE,

Vu la demande présentée le 25 novembre 2014 par Monsieur TRIGALOT Claude et Madame VEYRET Bernadette, demeurant 6 rue des Poiriers à La Membrolle-sur-Choisille (37390) en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme pré-opérationnel,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1 b), R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables au terrain cadastré AA n°20, d'une superficie de 1848 m², sis Rue des Poiriers à La Membrolle-sur-Choisille (37390),

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'habitation individuelle,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan d'Occupation des Soils (P.O.S.) approuvé le 13 septembre 2000, modifié les 24 octobre 2006 et 22 décembre 2009, révisé le 23 novembre 2009 et mis en révision le 25 janvier 2011,

Considérant que l'opération consiste à réaliser, sur la parcelle cadastrée AA n°20, une maison d'habitation individuelle,

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone NB du Plan d'Occupation des Soils (POS) susvisé,

Considérant les dispositions de l'article NB 3 du règlement du POS qui précisent que pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins,

1/3

Place de l'Europe – 37390 La Membrolle-sur-Choisille - Tél. : 02 47 41 21 28 – Fax : 02 47 54 83 96
 mairie@ville-la-membrolle37.fr – www.la-membrolle-sur-choisille.fr

Considérant qu'une partie du terrain est concernée par un espace boisé classé (E.B.C.) figurant sur le plan de zonage du POS en vigueur,

Considérant que l'accès au terrain est prévu depuis la rue des Poiriers et débouchant sur la trame de l'espace boisé classé,

Considérant que l'article L130-1 du code de l'urbanisme stipule que le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,

Considérant qu'aucun accès n'est obtenu sur les fonds voisins,

Considérant que ce terrain ne peut pas être constructible puisqu'il ne dispose pas d'un accès sur une voie publique ou privée,

Par conséquent,

CERTIFIE

Article 1 :

Le terrain, objet de la présente demande, ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan d'Occupation des Sols susvisé. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- Article L.111-1-4, article R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Zone NB ; COS : 0.20

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3 :

Le terrain est grevé de la servitude d'urbanisme suivante :

- **Le terrain est concerné en partie par un espace boisé classé (ci-joint extrait du plan de zonage du POS en vigueur).**

Article 4 :

Droit de préemption affecté au dossier : NEANT

Article 5 :

Équipements publics existants ou prévus :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
Eau potable	Oui		Syndicat Intercommunal des eaux
Electricité	Oui		ERDF
Assainissement	Non	Non	Eaux usées : TOUR(s) Plus Eaux pluviales : Commune de La Membrolle-sur-Choisille
Voirie	Oui, mais non autorisé car présence de la trame EBC		Commune de La Membrolle-sur-Choisille

Article 6 : Eventualité d'un sursis à statuer :

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de : la révision du document d'urbanisme.

Toute demande de permis de construire sur le terrain pourrait se voir opposer un sursis à statuer du fait qu'une construction serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme en cours d'élaboration (article L.111.7 et L.123.6 du code de l'urbanisme).

Article 7 : Informations diverses :

- Par délibération du Conseil municipal en date du 25 janvier 2011, la révision du POS (Plan d'Occupation des Sols) en PLU (Plan Local d'Urbanisme) est en cours d'élaboration.
- Au vu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune pour les dix prochaines années présenté au public le 25 novembre 2013, il s'avère que la zone NB n'est plus vouée à être urbanisée.
- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité 2 - faible) en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement.

Les travaux mentionnés à l'article R.563-5 du même code devront respecter les règles prévues par l'arrêté du 22/10/2010.

Fait à LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE, le 12 janvier 2015

13 JAN. 2015

13 JAN. 2015 Le Maire,



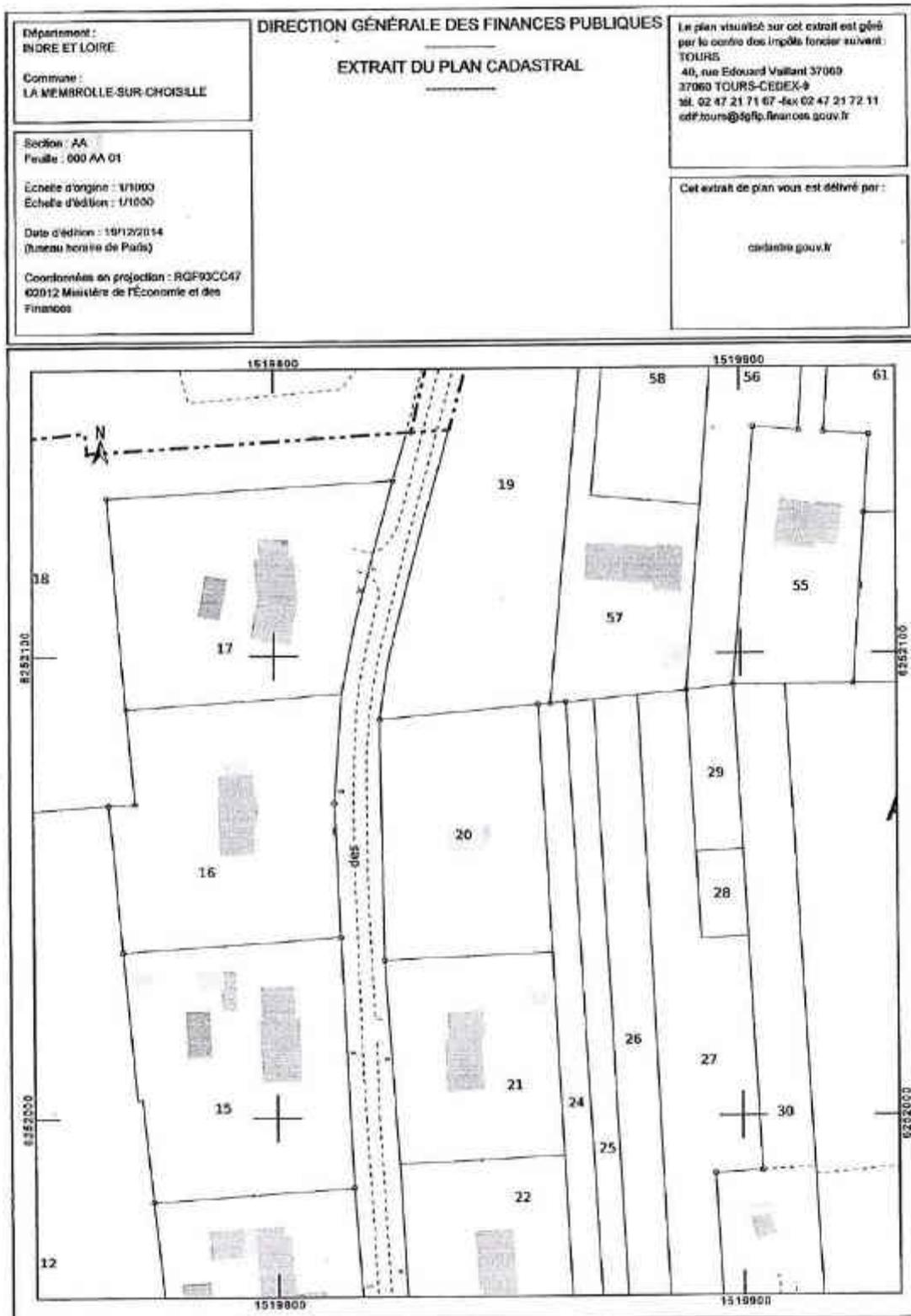
Sébastien MARAIS

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R.410-19 du Code de l'Urbanisme).

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



AA 20



DIRECTION DEPARTEMENTALE DE
L'EQUIPEMENT D'INDRE-ET-LOIRE
27. NOV. 1992
SUBVISION DE TRAVAUX PUBLICS
N° 4184

COMMUNE de La Membrolle sur Choissille

DEMANDE D'ALIGNEMENT

Le soussigné TAIGALOT Gerard
demeurant à 11 rue H. Bergson St. Cyr sur Loire
a l'honneur de demander l'alignement à suivre pour
le busage du fossé (pour entrée charretière
chemin vicinal section n° 1
le long et à de la voie communale n° 1
au lieu dit La Haute Choissille

A St. Cyr sur Loire 23 Novembre 1992

[Signature]
TOURS (Indre et Loire)

Communiqué à l'ingénieur des Travaux Publics de l'Etat à
pour avoir son avis.

LA MEMBROLLE-S/CHOISILLE le 23 NOV. 1992

Le Maire, Pour le Maire,
L'Adjoint délégué



[Signature]

ARRÊTÉ

Le Maire de la commune de LA MEMBROLLE-S/CHOISILLE
Vu le rapport de l'ingénieur des T.P.E.,

Arrête :

L'autorisation demandée par M.R. TAIGALOT Gerard
est (*) accordée aux conditions énoncées au
dit rapport.

Fait à la Mairie de LA MEMBROLLE-S/CHOISILLE

Le 30 Décembre 1992
LE MAIRE,



[Signature]

(*) En cas de refus d'autorisation
on remplacera les trois mois sui-
vants par ceux-ci : refusée par les
considérations.

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR
 DEPARTEMENT
 D'INDRE-ET-LOIRE
 ARRONDISSEMENT
 TERRITORIAL
 SUBDIVISION
 de TOURS NORD
 N° D'ORDRE DU REGISTRE
 de l'Ingénieur Subdⁿ
 414

COMMUNE DE LA MEMBROLLE S/CHOISILLE

VOIE COMMUNALE N° 1
 d..... à

ALIGNEMENT

Rapport de l'Ingénieur des Travaux Publics de l'État

L'Ingénieur des T.P.E. en résidence à TOURS soussigné :

Vu la pétition en date du 23 novembre 1992, par laquelle M. TRIGALOT Gérard, demeurant à 11 rue H. Bergaon 37540 SAINT CYR S/LOIRE demande l'autorisation de buser le fossé le long et à de la voie communale n° 1 de la commune de LA MEMBROLLE S/CHOISILLE tendant à au lieu-dit "La Haute Chainaye"

Vu le Code de l'Administration communale :

Vu l'ordonnance n° 59-115 du 7 janvier 1959 relative à la voirie des collectivités locales :

Vu le décret n° 64-262 du 14 mars 1964 relatif aux caractéristiques techniques, aux alignements, à la conservation des voies communales :

Vu l'arrêté préfectoral du 6 février 1965 portant règlement sur la conservation et la surveillance des voies communales :

Considérant qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions ci-après,

Vu les lieux :

Est d'avis, sous réserve des droits des tiers, que le pétitionnaire soit autorisé aux fins de sa demande sous les conditions spéciales suivantes :

Les buses à mettre en place seront en béton armé de diamètre intérieur : ϕ 300 les seront posées de manière que le point le plus bas de leur circonférence intérieure incide avec le fond du fossé préalablement curé. Le fil d'eau sera à 0,60 m minimum en dessous de l'axe de la chaussée. Les buses reposeront sur un lit de sable de 10 cm d'épaisseur remblaiement tout autour de la buse sera exécuté avec du tout-venant graveleux soigneusement compacté. Pour donner accès aux voitures, le permissionnaire devra aménager et maintenir bon état l'entretien de la limite de sa propriété à la rive de chaussée, un passage constitué de 30 cm de falun soigneusement compacté revêtu de 10 cm d'enrobés bitumineux. Le travail sera exécuté de manière à ne pas altérer le profil transversal du chemin.

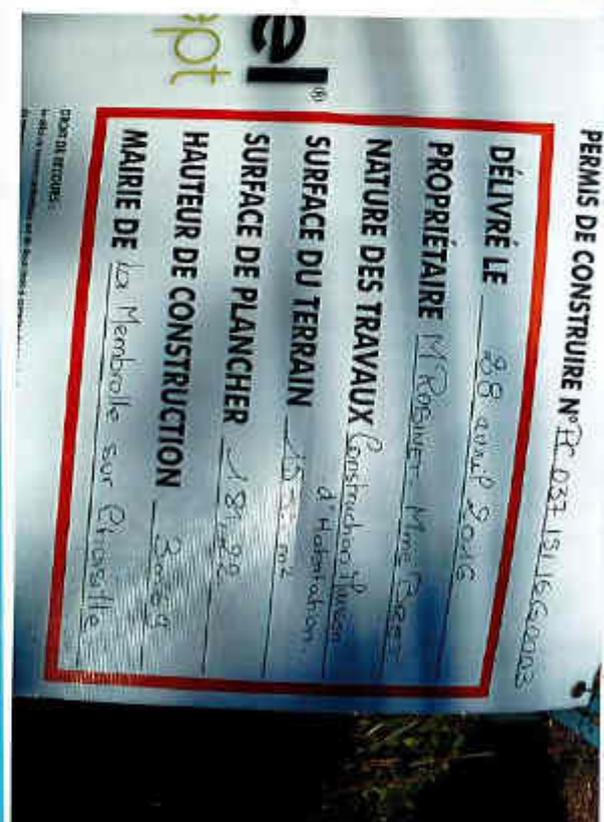
Pour les saillies de sa construction, le permissionnaire se conformera aux stipulations de l'arrêté réglementaire sus-visé du 6 février 1965.

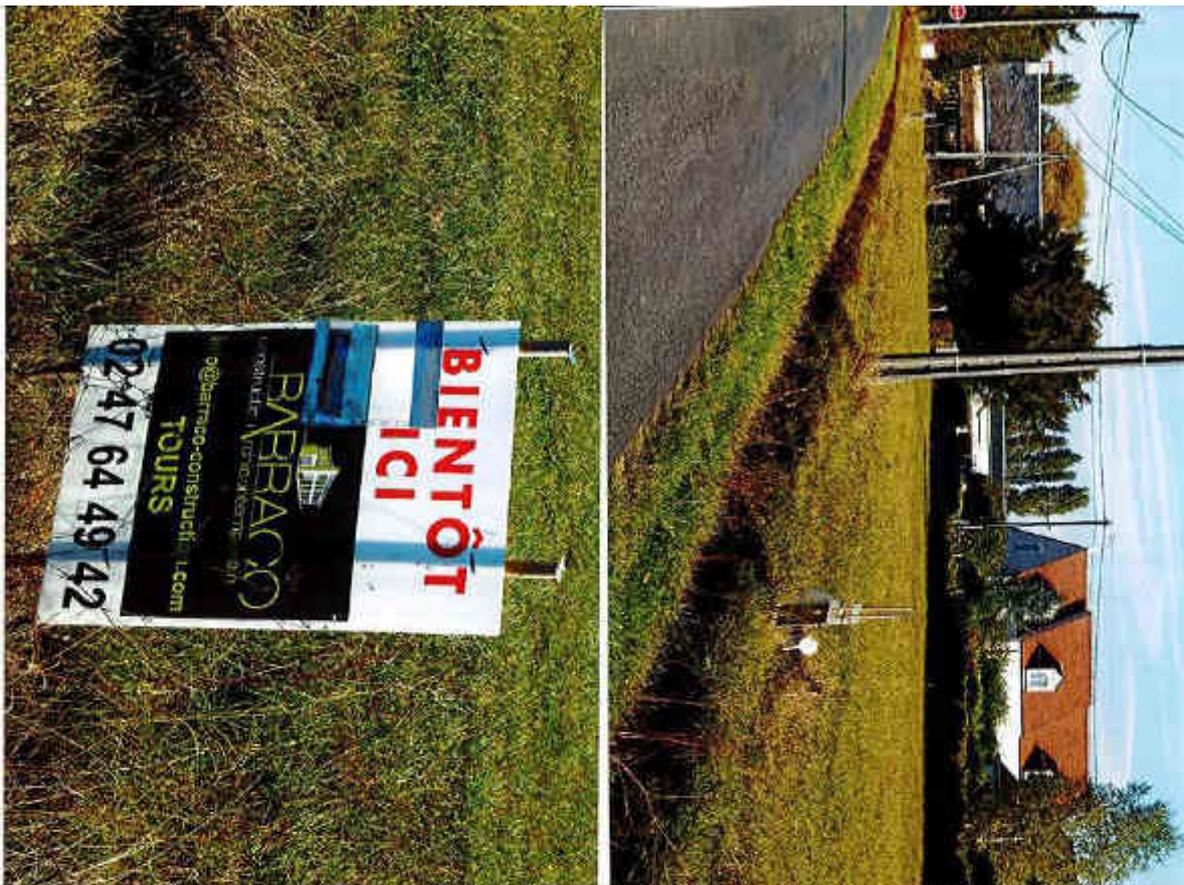
Le permissionnaire devra, s'il y a lieu, obtenir le permis de construire prévu par la réglementation en vigueur, avant de commencer les travaux.

Il devra se conformer exactement, sous les peines de droit, aux dispositions qui précèdent, ainsi qu'aux lois et règlements sur la voirie communale.

Fait à TOURS, le 22 décembre 1992
 L'Ingénieur des T.P.E.


 P. MICHON





N° de l'observation : IX

Date : 19 octobre 2016

Nature : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête à laquelle est jointe une copie de la lettre adressée par la Mairie de La Membrolle sur Choisille à l'auteur de l'observation

Auteur : Monsieur Rémi COSSON

Mardi 19 octobre 2016 2ème Lermouze 14h → 17h
Quid de la constructibilité de la parcelle cadastrée
AV3 selon lettre jointe.

 Lettre jointe à l'observation
de M^r Cosson du 19/10/2015



Monsieur COSSON Rémi
20 RUE DES BORDES
37390 LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE

Service Urbanisme

La Membrolle-sur-Choisille, le 4 novembre 2015



lettre jointe à l'observateur
de N° Correu le 19/10/2015

Monsieur COSSON Rémi
20 RUE DES BORDES
37390 LA MEMBROLLE-SUR-CHOISILLE

La Membrolle-sur-Choisille, le 4 novembre 2015

Service Urbanisme
Dossier suivi par Gwenael LE BARS-DROUVAULT
☐ 02.47.41.94.16
Courriel : urbanisme@ville-la-membrolle37.fr

Objet : Votre demande de dérogation pour la constructibilité d'un terrain

Pièces jointes :

- Extrait plan cadastral ;
- Copie de mon courrier du 24 juillet 2014

Monsieur,

J'ai bien pris connaissance de votre courrier du 15 octobre dernier par lequel vous sollicitez une dérogation pour la constructibilité de votre terrain cadastré AV n°9, d'une superficie de 1421 m², situé rue des Bordes à La Membrolle-sur-Choisille, auquel il serait ajouté 90 m² détachés de la parcelle cadastrée AV n°3, formant ainsi un terrain d'une superficie totale de 1511 m².

Comme vous l'indiquez dans votre lettre, la parcelle AV n°3 se situe en zone ND au Plan d'Occupation des Soils (POS) en vigueur.

En réponse, je vous informe que je ne peux donner une suite favorable à votre demande.

En effet, à ce jour, votre terrain cadastré AV n°9 se situe en zone NB au POS et ne dispose pas de la superficie requise pour être constructible. Pour mémoire, comme je vous le précisais dans mon courrier du 24 juillet 2014, l'article NB 5 du POS stipule que la superficie minimale des terrains est de 1500 m² pour être constructible.

Votre projet de former un terrain de 1511 m² situé sur deux zones du POS n'est pas réalisable : la zone ND, dite zone naturelle, n'ayant pas la même vocation que celle de la zone NB.

De plus, je vous précise que dans le cadre de la révision du POS en PLU (Plan Local d'Urbanisme), le secteur des Bordes n'est plus voué à être constructible :

Ce secteur, bien que relativement conséquent, est éloigné et disjoint de l'urbanisation principale de la commune et très mal relié à celle-ci. Du fait de cette distance, ce secteur n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Par conséquent, les travaux nécessaires pour accepter de nouvelles constructions à usage d'habitation seraient trop coûteux au regard d'un secteur qui n'est pas prioritaire dans le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) de la commune pour les 10 prochaines années.

Par ailleurs, dans le PADD, la préoccupation paysagère est exprimée afin que le cadre naturel participe à la qualité de vie des habitants.

L...

Hôtel de ville : Place de l'Europe - BP 13 - 37390 La Membrolle-sur-Choisille
Tél. 02 47 41 21 28 - Fax : 02 47 54 83 96 - Courriel : mairie@ville-la-membrolle37.fr
www.la-membrolle-sur-choisille.fr

C'est pourquoi, au vu des résultats d'une constructibilité même encadrée, il a été décidé dans le PADD de ne plus autoriser de nouveaux logements dans les espaces d'urbanisation diffuse, dont le secteur des Bordes.

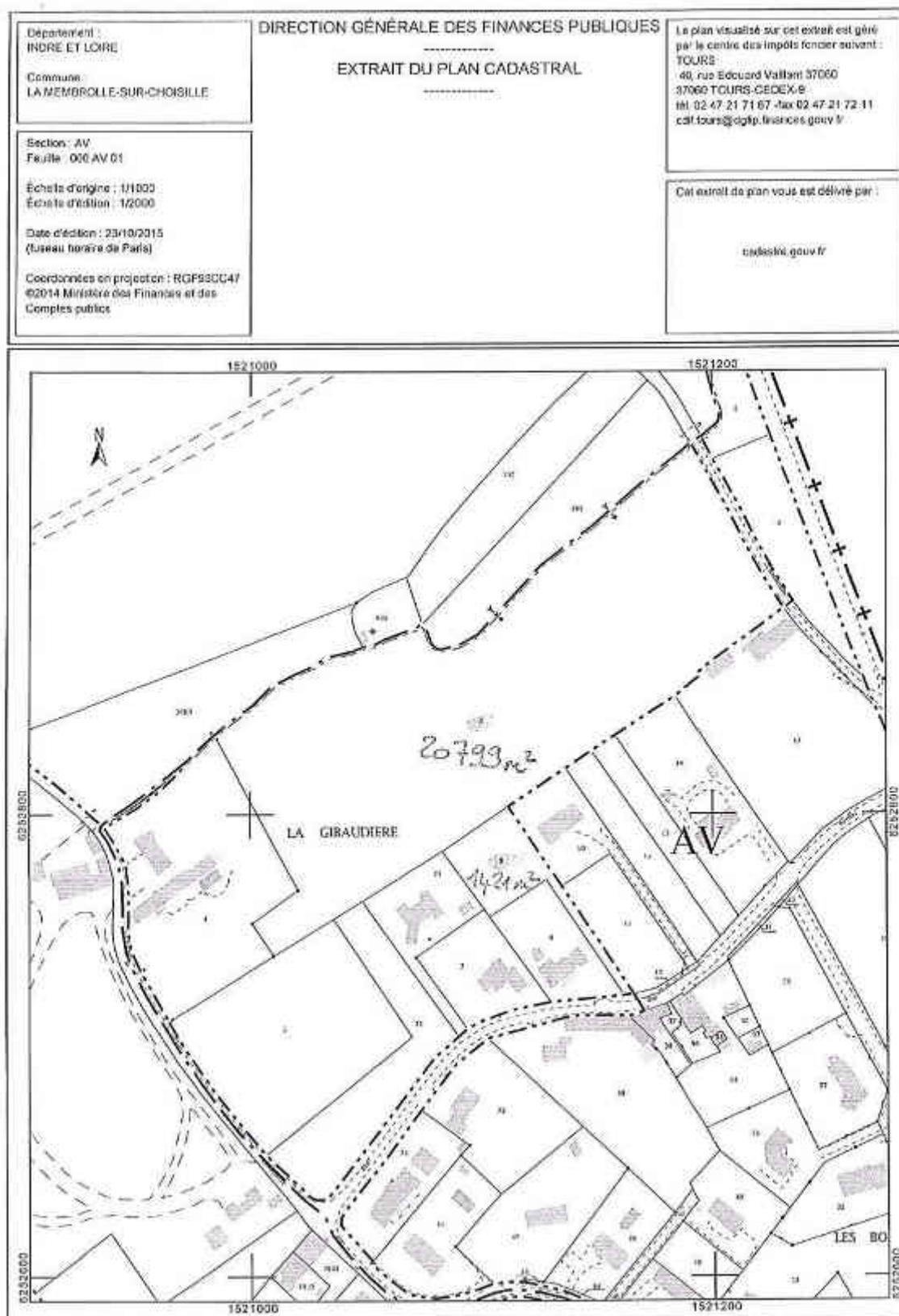
Avec ces précisions, et restant à votre disposition pour vous rencontrer,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

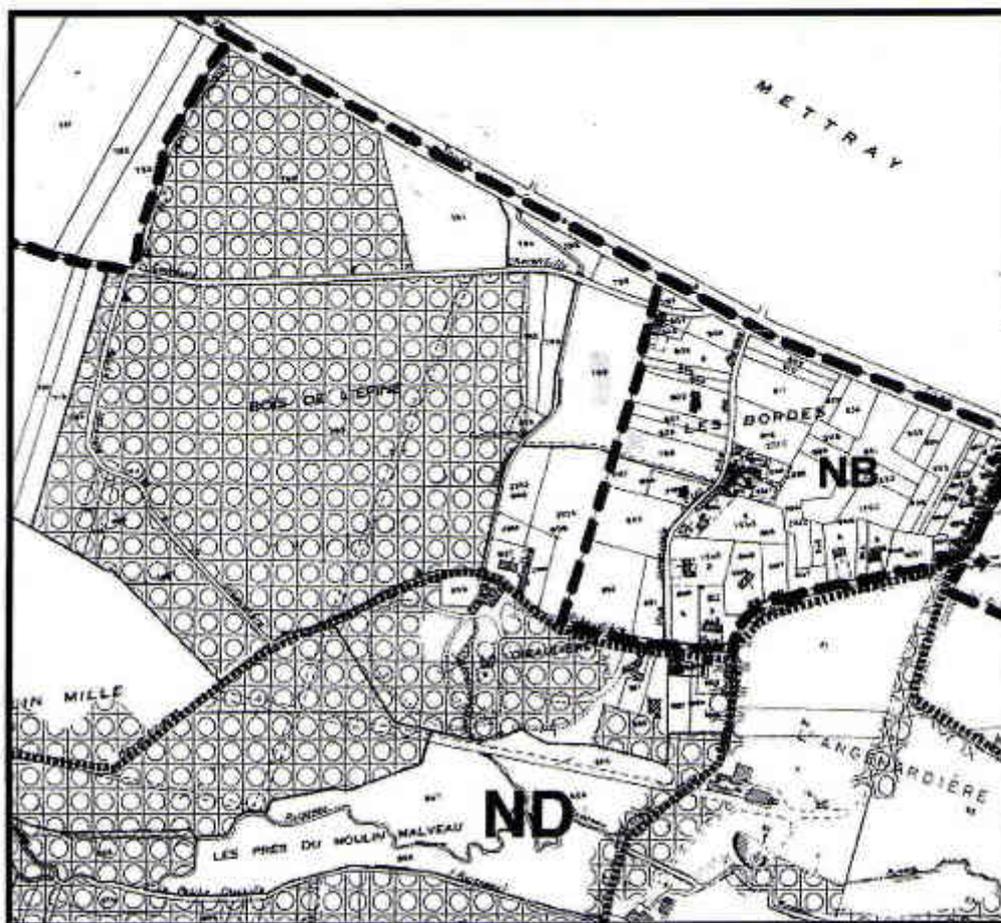
Sébastien MARAIS





Mairie de La Membrolle-sur-Choisille, le 4 novembre 2015
Service de l'Urbanisme

Parcelles cadastrées AV n°3 et AV n°9



Extrait Plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols

Hôtel de ville : Place de l'Europe - BP 13 - 37390 La Membrolle-sur-Choisille
☎ 02 47 41 21 28 - Fax : 02 47 54 83 95 - Courriel : mairie@ville-la-membrolle37.fr
www.la-membrolle-sur-choisille.fr

N° de l'observation : X

Date : 27 octobre 2016

Nature : lettre datée du 27 octobre 2016, remise au commissaire-enquêteur le même jour lors de la troisième permanence et annexée aussitôt au registre sous l'intitulé Lettre 4.

Auteur : Monsieur Daniel TEILLAY

Daniel TEILLAY
 1 allée de la Molière
 37390 La Membrolle-sur-Choisille
 Tél. 06 07 32 15 64
 dteillay@orange.fr

Lettre annexée au registre le
 27/10/2016, jour de sa remise
 par Monsieur TEILLAY au
 Commissaire enquêteur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Parc de la Choisille et environnement

Le souci de la préservation de la nature a été retenu. Sa mise en valeur se fera par la **protection des zones naturelles** et agricoles, la **mise en valeur du lac et du parc de la Choisille** (ancien camping) et par des chemins piétonniers à créer.

Et pourtant le « **parc de la Choisille** » est maintenu dans une **zone constructible**. Dans ce cas, c'est donner la possibilité de construire dans une zone naturelle et de la détruire. Après la disparition du parc de la maison Mercier, face à la mairie, il ne reste plus que cette zone naturelle dans le bourg, **zone qui est inondable**. Nous demandons que cette zone soit non constructible.

L'urbanisme

Un développement mesuré et progressif se concrétisera par l'**extension de Mazagran**. Ce choix correspond à la facilité. Les réseaux sont prêts. La sortie sur la route D959 par le rond-point est faite. Mazagran 2 sera le simple prolongement de Mazagran 1.

Le PLU prévoit la construction de 30 % de logements sociaux dans tout programme d'urbanisation. Mais, afin de respecter la loi SRU et rattraper un retard certain, il faudrait construire 72% de logements sociaux dans ce nouveau lotissement ! (Cf. lettre du Préfet d'Indre et Loire) Le taux de 30% serait donc dépassé largement, même s'il n'était pas porté à 72%. **Mazagran 1 et 2 comporteraient ainsi la très grande majorité des logements sociaux de la commune**. Une sorte de ghetto en perspective et un abandon de la mixité sociale.

Le **plateau des Coutays** aurait pu être retenu pour le développement urbain de la commune ! Ce choix permettrait d'équilibrer la démographie de la commune en répartissant géographiquement les lotissements ainsi que les différents types de logements. Une sortie (rond-point) sur la route D938 peut se réaliser avec Mettray. Et surtout **les quartiers Vallaudron et les Bordes** se retrouveraient désenclavés et leur accès, aujourd'hui particulièrement dangereux, facilité. C'est cette solution qui est à privilégier.

Urbanisation du bourg

Il faut concentrer les habitations sur les lieux où elles existent déjà. Le bourg est le premier lieu concerné. Le parc de la maison Mercier face à la Mairie est l'exemple type de remplissage des dents creuses. Le seul parc au centre du bourg a disparu. Deux immeubles vont le remplacer. L'aménagement de la Maison Médicale et la destruction de l'ancienne mairie vont ouvrir la rue Nationale sur ... les bords de la Petite Choisille, et sur ... la déviation ! Cette zone, en partie occupée par des jardins, deviendra constructible ! Est-ce utile ? Le Grenelle de l'environnement parle aussi de lutte contre le bruit !

Site d'Activité de la Choisille

Un autre point paraît surprenant. **La non-extension du Site d'Activité de la Choisille (zone artisanale)**. Il est vrai que cette zone n'est pas utilisée complètement. Des « dents creuses » subsistent. Il faut les combler d'abord. Mais ne pas envisager une extension nous paraît dommageable. Notre commune est la porte nord-ouest de l'agglomération. Son attractivité peut être développée. Des emplois peuvent être créés. Pourquoi bloquer son développement ? Le PLU engage la commune sur 10 ans pour le moins.

Daniel Teillay



A la Membrolle le 27 octobre 2016

N° de l'observation : XI

Date : 28 octobre 2016

Nature : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

Auteur : Monsieur Pascual PEREZ

Feuillelet N° 12 - paragraphe



Vendredi 28 octobre 2016

M. Perez Pascual La Grèche 37360 S'Hilaine
du Rocher.

Concernant la parcelle AP 76 dont je ^{suis} propriétaire
je demande qu'un deuxième accès soit permis pour
réaliser mon projet sur cette parcelle qui est
concernée par une OAP. et ceci pour des
raisons de sécurité sur la route de Abtebay qui
est très fréquentée.

Perez

N° de l'observation : XII

Date : 28 octobre 2016

Nature : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

Auteur : Monsieur Xavier TRIBOULET

M^r TRIBOULET Xavier Service Nationale SF380 La Membrolle sur
Choisille
J'ai constaté dans le projet de PLU que les
commerces du centre bourg de La Membrolle sur Choisille
ne peuvent charger et destination...
de trouve cela bien pour les commerces de
bouche, mais je ne trouve pas cela pertinent pour
les Garages Automobiles.
En effet ils stationnent les véhicules sur la
voie publique et occasionne gêne pour les
riverains.



N° de l'observation : XIII

Date : 31 octobre 2016

Nature : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

Auteur : Monsieur Philippe GENTILHOMME

lundi 31 octobre 2016

M. Philippe GENTILHOMME, La Closerie, Rue des Moulins,
37390 La Membrolle sur Choisille - Tél 0612 287459

Je souhaite réaliser une piscine extérieure sur ma parcelle,
n° AW9 en zone N. Or, la construction d'aucunes
ne serait autorisée que dans la limite de 35 m²
d'emprise au sol. Je demande à élargir cette limite
pour les piscines à 60 m², car un bassin de 35 m²
est trop petit - et l'existence d'autres aucunes, implantées
depuis longtemps, ne devrait pas faire obstacle à la
possibilité de réaliser une piscine en zone N.

Je demande également à ce que ma parcelle AW9 soit
classée en zone Nf, dans l'hypothèse où je souhaiterais
transformer une partie de mon hangar en gîte ou chambre
d'hôtes.



N° de l'observation : XIV

Date : 4 novembre 2016

Nature : dossier daté du 4 novembre 2016, remis au commissaire-enquêteur le même jour lors de la quatrième permanence et annexé aussitôt au registre sous l'intitulé Lettre 5.

Auteur : Indivision GONTHIER/DANINOS/DUMAS représentée par Monsieur Yves DUMAS et Monsieur Hubert DANINOS

Carnet annexé au registre le
4/11/2016, jour de sa remise par

Mme Catherine Dumas : Les Epineries, rue de Château La Vallière, La Membrolle sur Choisille
37390

Mme DUMAS

Mme Colette GONTHIER : La Charmerie, impasse du Moulin Boutard, La Membrolle sur Choisille 37390

M. DANINOS

Monsieur Alain Gonthier : Le Moulin Boutard, La Membrolle sur Choisille 37390

Monsieur François Gonthier : 22 rue des Malabris Fondettes 37230

Madame Nicole Daninos : 5 avenue de l'Hommelaie, Chambray lès Tours 37170

Constituant ensemble « l'Indivision Gonthier/Daninos/Dumas »

Représentée par Monsieur Yves DUMAS et Monsieur Hubert Daninos

A

Monsieur Pierre REINA

Commissaire-enquêteur

Projet PLU

Mairie de la Membrolle sur Choisille 37390

La Membrolle sur Choisille le 4 novembre 2016

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Propriétaires de différentes parcelles situées dans l'aire de développement du centre-bourg de la Commune de La Membrolle sur Choisille ou en proximité immédiate de ce centre bourg, l'étude du projet de PLU nous conduit à vous faire part d'un certain nombre d'observations.

Elles concernent :

- des erreurs d'interprétation et d'application des textes réglementaires de référence comme les articles L 111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et l'article R 151-24 de ce même code.
- des erreurs d'appréciations, notamment sur la qualification de secteurs dits rattachés à la Vallée de la Choisille, ou ceux dits appartenir à des espaces sensibles.
- des variations dans ces appréciations, qui fluctuent selon les secteurs concernés, rendant suivant le même critère des zones destinées à être constructibles ou non (secteur de la Choisille à protéger sur un versant et non sur l'autre)
- et enfin des contradictions entre les principes retenus dans le rapport de présentation et le P.A.D.D et leur traduction dans le projet de P.L.U ;

Nos Observations :

PARCELLES SECTION AK 21 et 23, sises route de Château-La-Vallière (appelée terrains de la Berterie)

Dans le projet de PLU, ces parcelles sont ôtées de la zone UC (qui correspond à la zone UB du POS) aux motifs :

« 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 zone A. » (page 38)

Nous contestons :

- La non constructibilité de 75 mètres à l'intérieur de l'agglomération
- L'incorporation des terrains de la Berterie à la vallée de la Petite Choisille,
- le classement en zone A de ces terrains.

1. Contestation du motif de nuisances routières : règle de non constructibilité

Le projet de PLU dans son rapport de présentation fait référence à l'article L. III- 1-4 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire à l'article 52 de la loi « Barnier » relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 qui a créé l'article L.III- 1-4 du code de l'urbanisme **concernant les entrées de ville**. La circulaire N°96-32 du 13 mai 1996 définit les espaces concernés, les infrastructures auxquelles s'applique le texte, la composition de l'étude et la traduction dans les documents d'urbanisme.

Les espaces visés par les dispositions de l'article L.III-1-4 du code de l'urbanisme concernent les espaces non urbanisés situés le long des grands axes routiers et de part et d'autre de l'axe routier.

Or le projet de PLU établit une **zone d'inconstructibilité unilatérale le long de la RD959 dans une zone urbanisée**, situant la future entrée de ville au niveau de la station d'essence existante et du futur Mazagran 2.

Appliquer cette inconstructibilité sur les parties situées « intra-muros » de la RD959 et entre 2 espaces urbanisés, à l'ouest Mazagran avec le futur Mazagran 2 et à l'est Vert Village, groupement de gendarmerie et habitations diffuses, sort délibérément du champ d'application de cette réglementation.

Cela d'autant plus qu'il s'agit d'une zone parfaitement desservie, encadrée par la RD 959 et la Rue des Moulins, qui bénéficie de tous les réseaux Eau, Gaz, Electricité, raccordements aux réseaux d'assainissement.

Sans oublier que la non urbanisation de ces parcelles crée au niveau de la RD 959 une entrée de ville dissymétrique avec d'un côté une zone urbanisée et de l'autre une friche constituant une dent creuse.

2. Contestation du motif d'Appartenance à la Vallée de la Choisille

En aucun cas l'ensemble du secteur de la Berterie est une composante à la Vallée de la Choisille.

La Berterie - et son prolongement naturel la Fosse Rimoneau - font partie intégrante d'un plateau dont Mazagran représente la partie Ouest et La Berterie la partie Est. Cet espace est séparé de la vallée de Choisille à la fois par une zone urbanisée (Vert Village, Groupement de

la Gendarmerie), par des habitations diffuses et enfin par des bois surplombant la vallée proprement dite.

Les terrains de la Berterie n'ont rien à voir dans l'intérêt paysager de la vallée de la Petite Choisille car ils n'en font pas partie.

3. Contestation du motif de classement en zone A.

Les contestations précédentes ainsi que les « autres conséquences découlant du PLU » figurant ci-après nous conduisent à contester le classement en zone A de ces parcelles qui devraient être classées en zones constructibles. Rien ne motive le passage de zone UB du POS en zone A.

Par ailleurs, l'article R 151-22 du code de l'urbanisme définit les zones agricoles : « *Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* »

Les parcelles de la Berterie n'ont pas à être protégées en raison de leur absence de potentiel agricole, agronomique, biologique ou économique.

Le classement en zone A n'est donc pas justifié et celles-ci doivent être classées en zone U.

4. Autres conséquences découlant du PLU :

Étalement urbain : Le PADD prévoit dans ses orientations de « *contribuer à promouvoir la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain* ». Or le projet de PLU avec l'extension de Mazagran par un Mazagran2 s'étendant sur des terres faisant partie d'un ensemble cultivable est en total désaccord avec ce principe de modération de l'espace et d'étalement urbain revendiqué.

Dent creuse et manque de lisibilité : l'étalement de Mazagran entraîne la création d'une « dent creuse » au niveau de la pointe de la Berterie et ne favorise pas « la lisibilité de l'espace urbain » et « la cohésion de la vie communale » revendiquée dans le PLU.

Manque de lisibilité et de cohérence : la création d'une entrée de ville dissymétrique, urbanisée d'un côté de la RD959 et non de l'autre selon les propositions contenues dans le PLU, rend particulièrement incompréhensible la lisibilité et la « cohérence » recherchée dans le P.A.D.D. Ce secteur, sans co-visibilité avec le bâtiment classé du Moulin Boutard, est entouré d'habitations groupées (Mazagran, Vert Village groupement de la Gendarmerie) et diffuses le long de la rue des Moulins et de l'impasse du Moulin Boutard.

Urbaniser cette « dent creuse » participerait très logiquement à la jonction urbaine entre le quartier de Mazagran, le Vert Village, le Groupement de la Gendarmerie et l'habitat de la rue des Moulins et de l'impasse du Moulin Boutard.

Il s'agit comme dit plus haut d'une zone parfaitement desservie, encadrée par la RD 959 et la Rue des Moulins, et qui bénéficie de tous les réseaux Eau, Gaz, Electricité, raccordements aux réseaux d'assainissement.

Plus de projet d'Urbanisation : de multiples rencontres ont eu lieu avec les Maires successifs et adjoints à l'urbanisme, pour proposer l'urbanisation de ce secteur. Aucune suite n'a été donnée par ceux-ci, empêchant ainsi tous projets.

PARCELLE SECTION AK 181, sise rue de Château-la-Vallière

Concernant la constructibilité de cette zone, il est précisé dans le projet de PLU :

« Cet espace appartient au centre-bourg par son accroche à la rue de Château-la-Vallière. En revanche, la vallée et les abords de la RD959 n'ont pas à être urbanisés. On y trouve un certain nombre de constructions dont l'évolution doit être envisagée »

1. Contestation du motif de classement de la Parcelle AK 181 en Zone Naturelle sensible.

Cette parcelle AK 181, appelée la Duchère, est le reliquat d'un lieu dit allant de la rue de Château la Vallière aux rives de la petite Choisille et longeant celle-ci vers le moulin Boutard, suite à la construction de la déviation du centre bourg en 1978.

Elle fait partie intégrante d'un ensemble bâti sur le secteur des « Epineries » dont elle est la continuité,

Elle est située dans un espace qui appartient au centre-bourg, et plus particulièrement au milieu d'une vaste zone urbanisée qui va du centre bourg à Mazagran et à Vert Village, donc comprise dans des zones UA, UBa, UBB, UC selon le projet de PLU.

Cette parcelle AK 181 ne répond pas non plus aux caractéristiques de la zone N correspondant « aux vallées, grands boisements et espaces naturels à dominante non cultivée »

En effet, l'article R 151-24 du code de l'urbanisme dispose :

« Les zones naturelles et forestières sont dites »zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues »

Au regard de ces caractéristiques cette parcelle AK 181, ne répond pas à la définition fixée par l'article R151-24 du code de l'urbanisme. Ce classement en zone N n'est donc pas justifié,

2. Contestation du motif d'appartenance de la Vallée de la Petite Choisille

- Du fait de la séparation de la parcelle AK 181 par la RD959 de la majorité de ce qui constituait la Duchère, celle-ci n'a plus aucun rapport ni aucune visibilité sur la Vallée de la Petite Choisille.

- Elle ne fait pas partie d'un corridor écologique,

3. Contestation du motif : abord de la RD 959

« Cet espace appartient au centre-bourg par son accroche à la rue de Château-la-Vallière »

Le recul de 75m s'appliquant aux espaces non urbanisés des communes ne doit pas s'appliquer ici.

4. Autres conséquences découlant du PLU : « Dent creuse »

Le maintien en zone N de cette parcelle crée, sans aucune justification, une dent creuse en zone urbaine appartenant au centre bourg. C'est est en total contradiction avec les intentions du PADD relatives au remplissage des zones vides du tissu urbain en périphérie immédiate du Centre-Bourg.

5. Notons par ailleurs qu'elle est raccordée à tous les réseaux et offre un accès à la voie publique par la rue de Château-la-Vallière.

PARCELLES AT 14 et 15, sises rue des Moulins (appelées terrains de la Berterie)

1. Contestation du motif d'Appartenance à la Vallée de la Choisille

En aucun cas ce secteur est une composante à la Vallée de la Choisille.

Ces parcelles font partie intégrante du plateau dont elle représente l'extrémité de la partie Est. Cet espace est séparé de la vallée de Choisille par des bois surplombant la vallée proprement dite et les habitations du Moulin Boutard.

Elles s'inscrivent dans la continuité des parcelles déjà construites (13 et 16).

2. Constestation du motif de classement des Parcelles AT 14 et 15 en Zone Naturelle.

Comme pour la parcelle AK 181, ces parcelles ne répondent pas aux caractéristiques de la zone N correspondant « aux vallées, grands boisements et espaces naturels à dominante non cultivée. » suivant l'article déjà cité R 151-24 du code de l'urbanisme.

Le classement en zone N n'est donc pas justifié. Elles doivent donc être classée en zone U.

3. Autres conséquences découlant du PLU : « Dent creuse »

Par ailleurs là encore le maintien en zone N de ces parcelles crée, sans aucune justification, une dent creuse dans le plan d'urbanisation prévu au PLU. C'est en total contradiction avec les intentions du PADD relatives au remplissage des zones vides du tissu urbain.

Suite à ses observations et contestations nous demandons que le projet de PLU concernant les secteurs cités ci-dessus soit en conformité avec :

- La Loi Barnier, ses articles et circulaires du code de l'urbanisme, qui doivent s'appliquer uniquement en dehors des zones urbanisées,
- Les intentions annoncées dans le rapport de présentation, le PADD et les OAP sur les choix d'urbanisation en ce qui concerne :
 - La limitation de la consommation d'espace,
 - L'étalement urbain,
 - Les dents creuses à éviter,
 - La lisibilité, la visibilité, la compréhension de l'espace urbain,
 - La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations

Il convient donc de classer les parcelles AD 21 et 23 en zone U, les parcelles AT 14 et 15 et la et la parcelle AK 181 en zone UB.

Veuillez croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de notre haute considération.

Yves DUMAS

Pour L'indivision

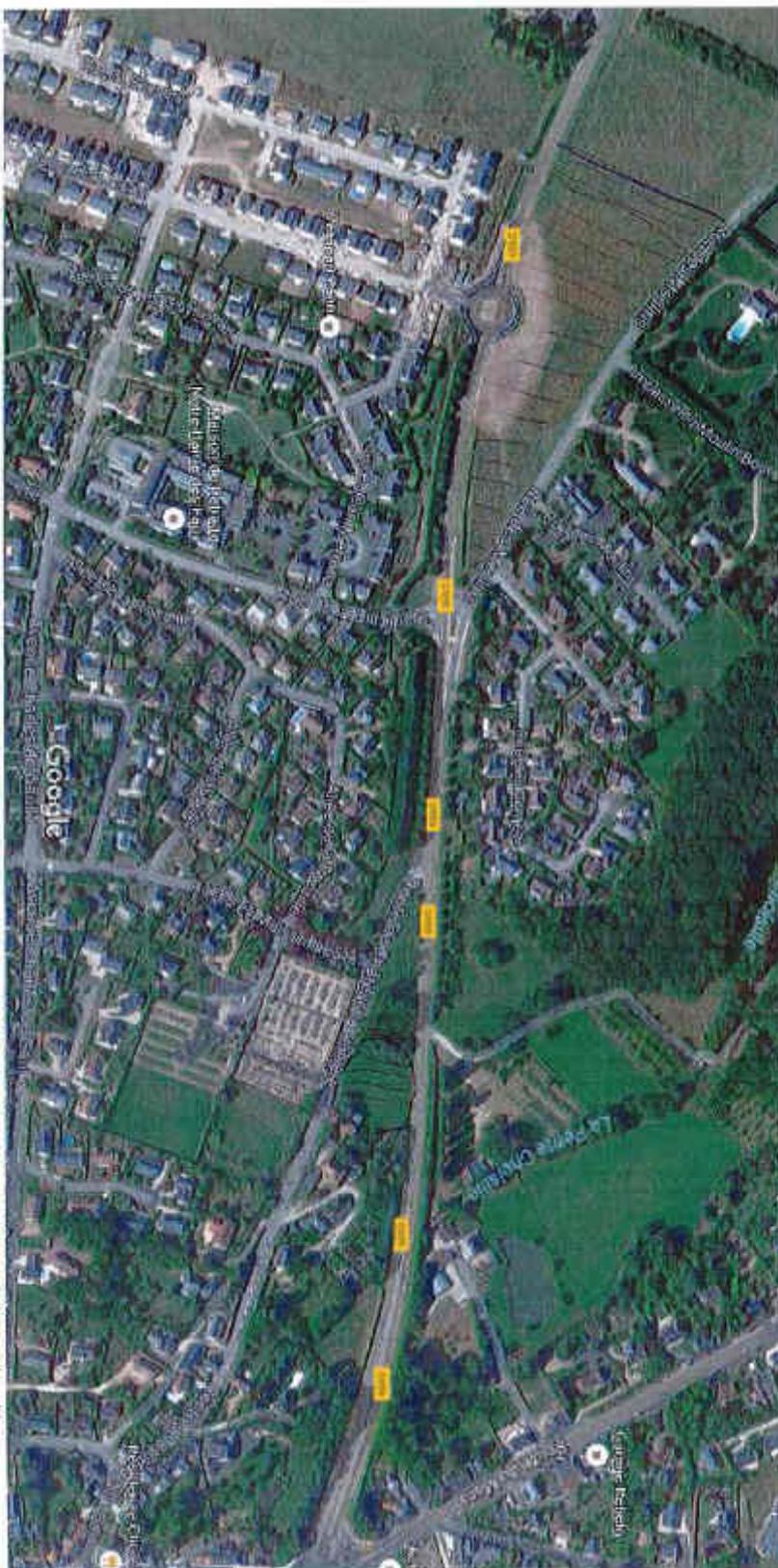
Hubert DANINOS



PARCELLES AX 21-A23 LA BERTRIE X

28/08/2016

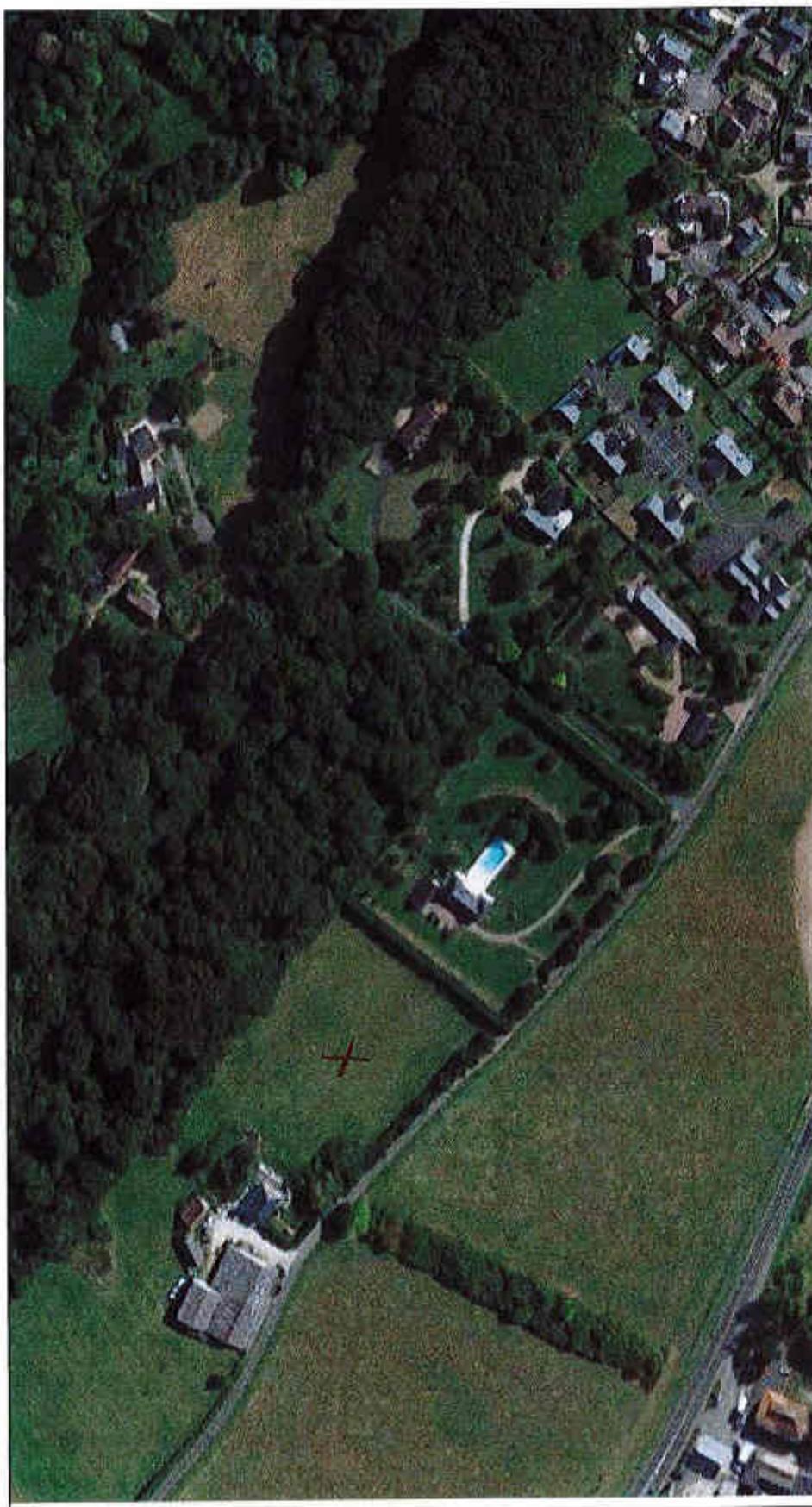
Google Maps



Google Maps

VUE DES PARCELS

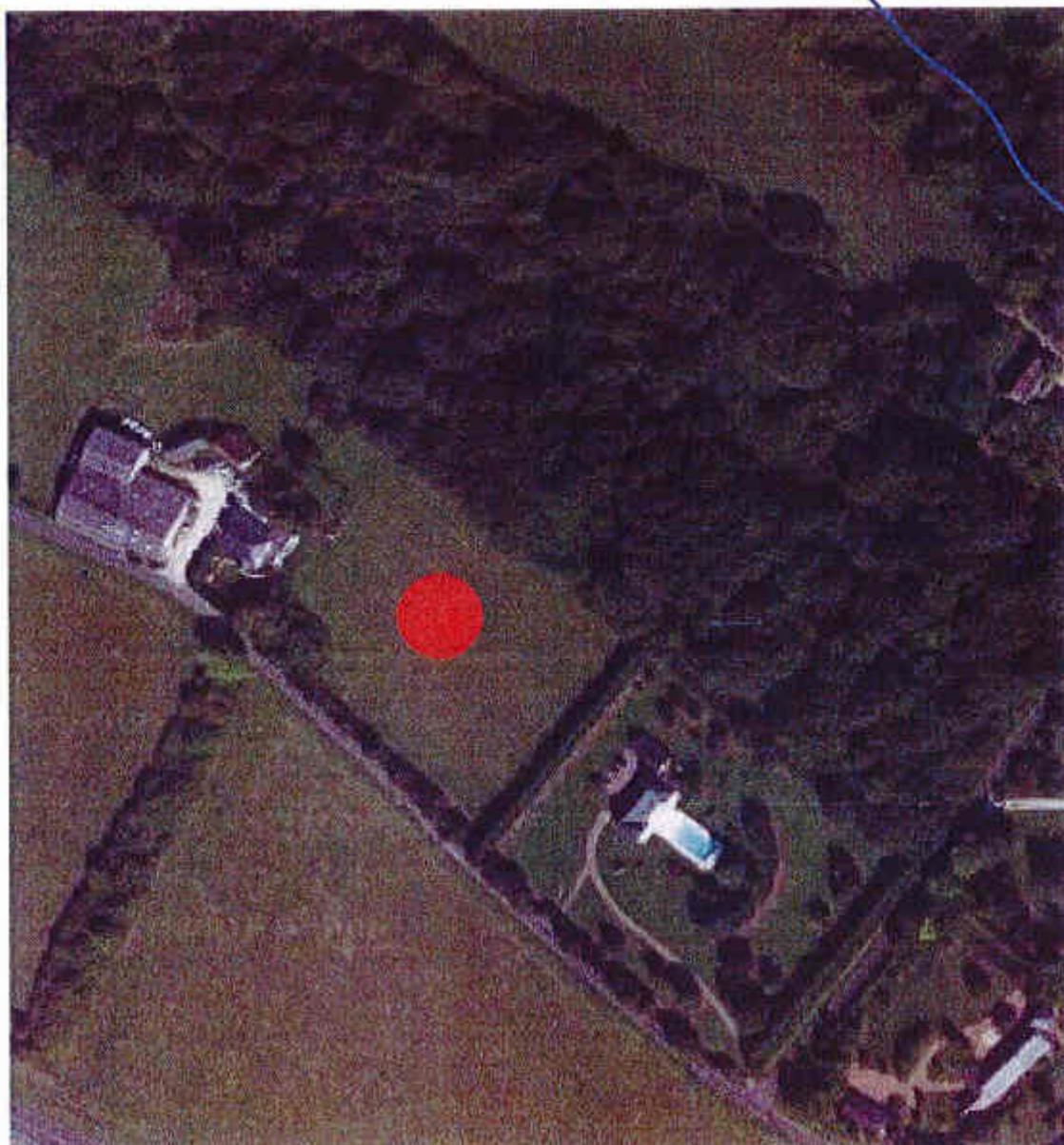
<https://www.google.fr/maps/@47.4407951,10.6312902,522m/data=!3m1!1e3?hl=fr>



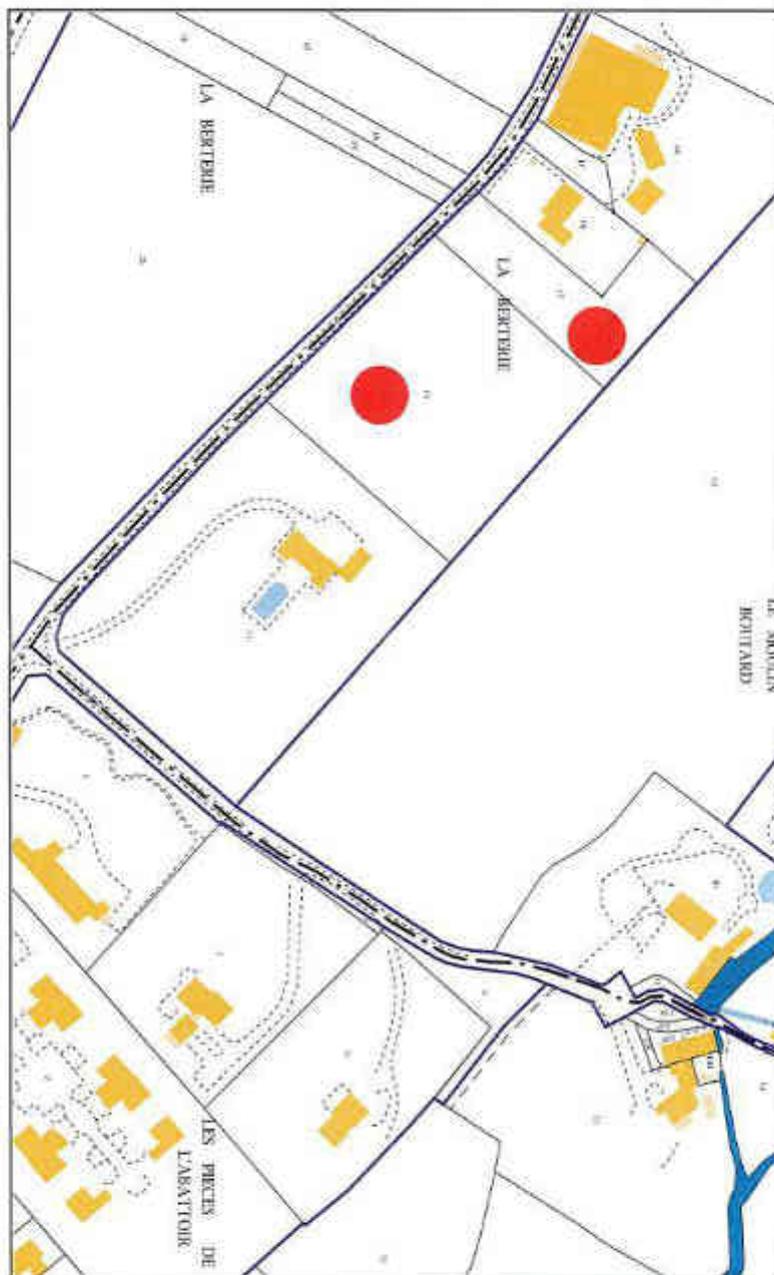
PARCELLES 14 ET 15 LA BERTERIE



PARCELLES AT 15 et 16



PARCELLES AT 15 et 16



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 75103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 1600001400011

COPIE destinée aux Propriétaires et aux Co-propriétaires



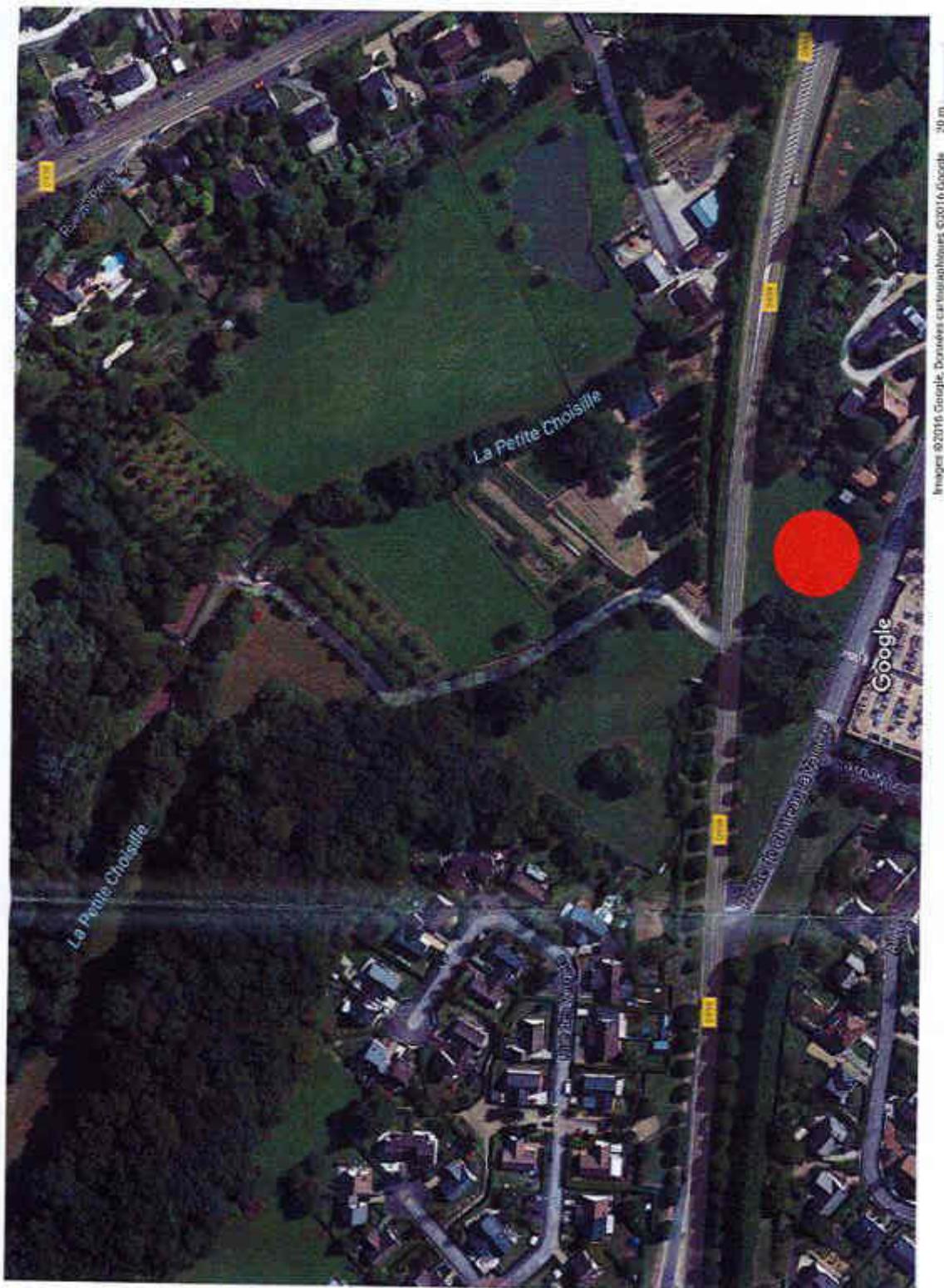
PARCELE A115A.



Parcelle n° 187



PARCELLE AM 181





Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Marechal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2016 Ministère des Finances et des Comptes publics

N° de l'observation : XV

Date : 4 novembre 2016

Nature : dossier proposant des modifications du règlement et des OAP, non daté, remis au commissaire-enquêteur le 4 novembre 2016 lors de la quatrième permanence et annexé aussitôt au registre sous l'intitulé Lettre 6.

Auteur : Monsieur Philippe MONTANDON

Les fonctions de modification
du règlement et des OAP
de Mairie M. NOMINSON
exercées au registre le jour
de leur remise, le 4/0/2016



ZONE UB

1

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

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. Un grand terrain communal libre « l'Aubrière » pour lequel le PLU prévoit un aménagement comportant des circulations douces et des 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.

Définition :

- Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

*Avertissements relatifs aux **risques** :*

- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises (réf. : Rapport de Présentation).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

UB-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ... ;
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens au regard de la situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrain.

UB – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux 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
- les annexes de petite taille, de type abris de jardin à l'exclusion des piscines, (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

Dans le **secteur UBd** :

- les constructions principales à usage d'habitation sont autorisées dans la limite du recul défini au plan de zonage et correspondant au risque d'inondation ;
- les autres constructions situées en zone inondable sont autorisées à condition de prendre en compte ce risque par leur forme, leur organisation ...

Dans le **secteur UBe**, seuls sont autorisés :

- les constructions, installations et extensions dans la limite de 10 m² de surface de plancher ;
- l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

**UB – ARTICLE 3 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU
PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès individuel ne peut être aménagé sur la RD959, excepté pour les équipements publics le nécessitant.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

**UB – ARTICLE 4 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

3.- Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment). Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UB – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

UB – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Dans le **secteur UBa**, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le **secteur UBb**, les constructions doivent être implantées :

Le long de la route de Château-la-Vallière :

- soit à l'alignement de la rue de Château-la-Vallière avec une orientation perpendiculaire à la voie ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport à la RD959, avec recul minimal par rapport à l'axe de la voie de 75 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

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

Dans les **secteurs UBc et UBca**, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à la **route de Mettray** compris entre 0 et 5 mètres. D'autres constructions peuvent être implantées en arrière de cet alignement.

Dans le **secteur UBc**, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à la **rue de Beauregard** tel que leur hauteur maximale ne dépasse pas le gabarit prescrit à l'article 10.

Dans le **secteur UBd**, les constructions doivent être implantées à l'alignement sans toutefois que les constructions principales à usage d'habitation ne puissent dépasser le recul maximal par rapport à la route de Mettray indiqué au plan de zonage (risque d'inondation).

Dans le **secteur UBe**, les constructions, à l'exception de celles liées à la route (station-service ...), doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres de l'alignement de la RD959.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

UB – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives latérales.

Les constructions de moins de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives.

Les piscines ne peuvent pas être implantées en limite séparative.

Dans les **secteurs UBc et UBca**, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives.

Dans le **secteur UBd**, les constructions doivent être implantées sur une (et une seule) limite séparative latérale. Ce recul doit être tel qu'il permette une percée visuelle vers l'espace du lac.

=> Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limite séparative**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Le recul minimal des **annexes de petite taille** (cf article 2) est de 1 mètre.

Dans le **secteur UBb**, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à RDC + combles

Si la construction répond aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable, la toiture terrasse est autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale est fixée à un niveau habitable.

Dans le **secteur UBc**, les constructions doivent avoir une hauteur maximale qui s'inscrit dans le gabarit défini par le schéma ci-dessous.

Dans le **secteur UBd**, la hauteur maximale des constructions est fixée à RDC + combles ou RDC + attique en cas de toiture terrasse; hauteur mesurée au niveau de la route de Matray.

La hauteur maximale **des annexes** est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Au-delà de ces hauteurs, la hauteur maximale des extensions est celle de la construction existante.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

UB – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone UB.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
 - un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
 - les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).
- Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité, la construction doit épouser la pente éventuelle.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Exceptionnellement, un léger mouvement de terrain peut cependant être accepté en cas de nécessité technique pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement.

Dans le cas du terrain libre « l'Aubrière », en cas de construction d'habitation collective et afin de respecter l'accessibilité handicapés à l'ensemble des logements, en raison la forte déclivité du terrain, les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux progressivement par paliers et autre mur de soutènement seront autorisés sous réserve du respect des règles de l'art de mise en œuvre.

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.

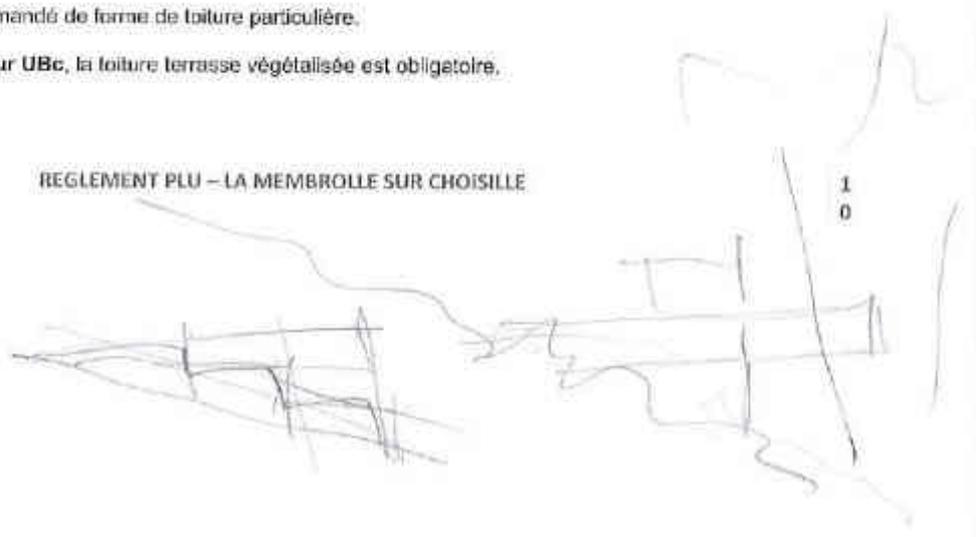
Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

4. Toitures

Il n'est pas demandé de forme de toiture particulière.

Dans le **secteur UBc**, la toiture terrasse végétalisée est obligatoire.



Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et dimensions traditionnelles à la région doivent être respectées.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées, et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Les clôtures sur rue et celles visibles depuis l'espace public, doivent être constituées par une haie vive, en avant de laquelle un mur-bahut ne peut excéder 0,80 m de haut, sauf impératif technique ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Ce mur-bahut peut servir d'assise à un dispositif ajouré (grille, grillage ...).

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Dans le **secteur UBc**, la hauteur des clôtures rue de Beauregard est de 1 mètre.

Dans le **secteur UBd**, la hauteur des clôtures route de Mettray est de 1 mètre.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12 m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, ...). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

UB – ARTICLE 12 :**OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Il est demandé au minimum 2 places par logement.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

**UB – ARTICLE 13 :
OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES,
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain, à raison :

- d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé et libre de construction ;
- d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- le recul par rapport aux voies et espaces publics doit être paysagé.

Dans les **secteurs UBc et UBd**, les plantations ne doivent pas masquer les vues mises en valeur dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est demandée.

**UB – ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

La Membrolle-sur-Choisille

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêt du projet de PLU
Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal :

*Maj. PhilArchitecture.
04.11.2016*



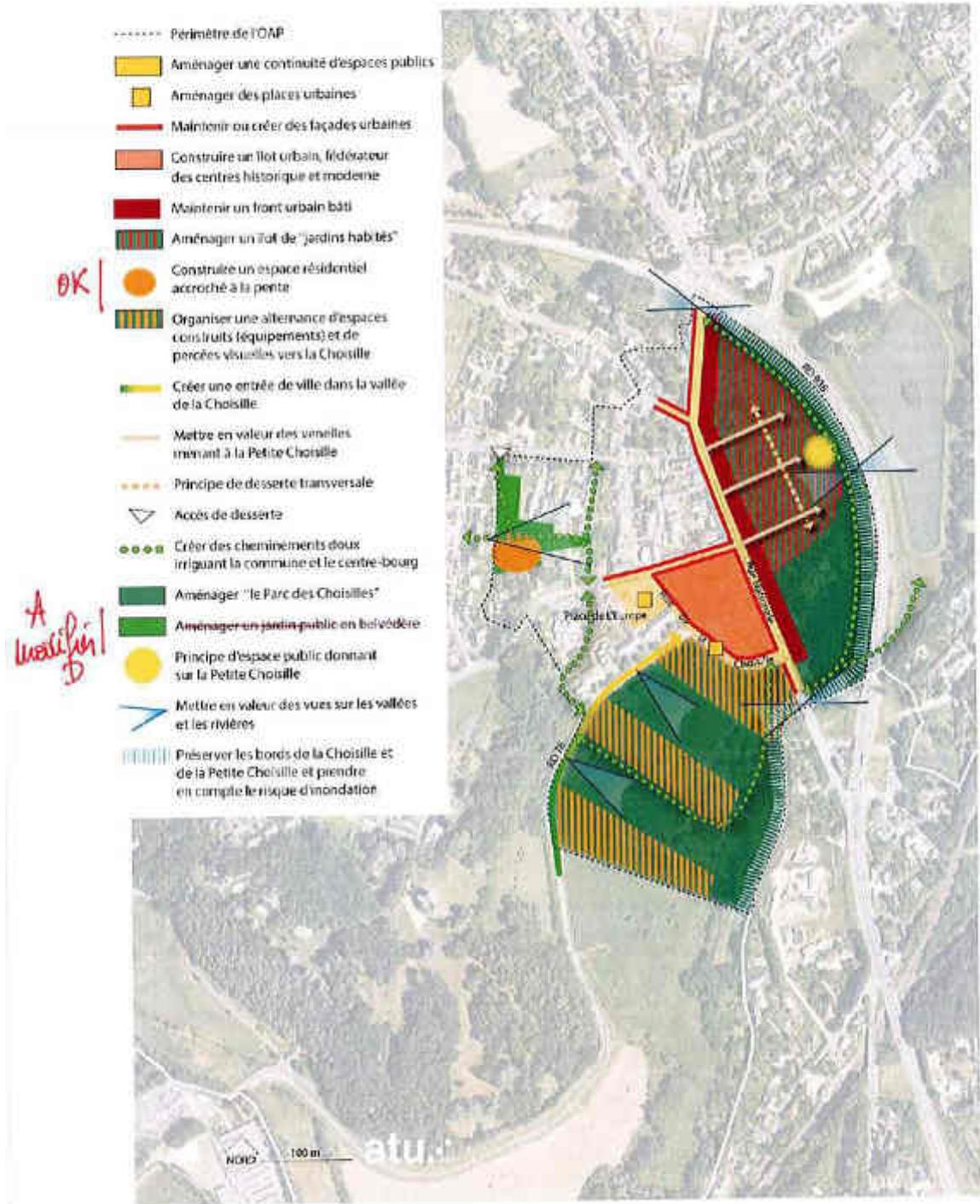
Département de l'Indre-et-Loire

atu.

Agence d'Urbanisme et d'Agglomération de Tours

11 rue du P.C. avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37200 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 21 20 20
Télécopie : 02 47 21 07 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Projet d'aménagement et de développement durables



Commune de La Membrolle-sur-Choisille
Document arrêté le 14 juin 2016

 Projet d'aménagement et de développement durables

► Les principes d'aménagement

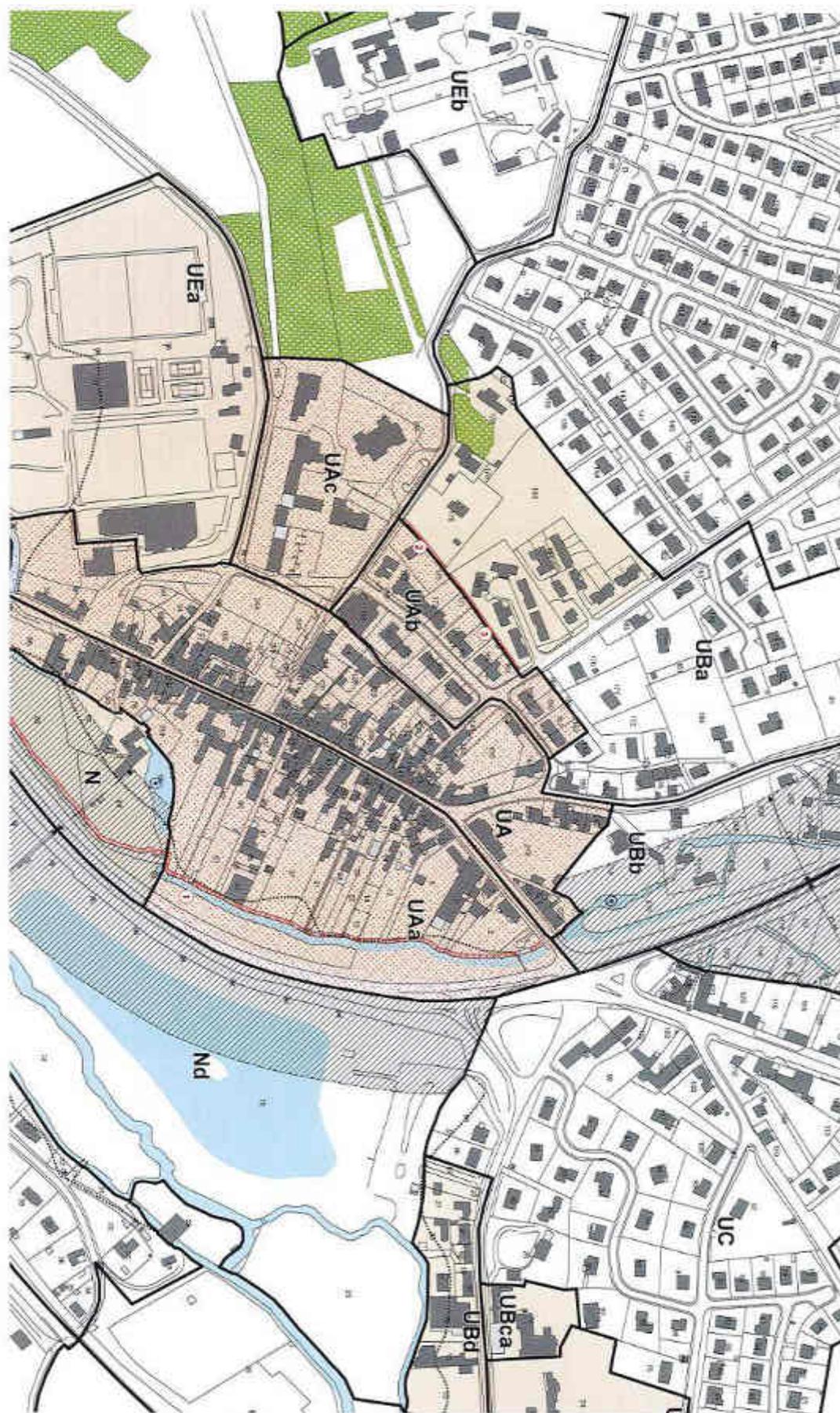
«Le centre-bourg de La Membrolle-sur-Choisille»

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 Choisille"
 - 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.
- X | ► ~~Aménager un jardin public en balvédère "l'Aubrière", support d'un cheminement doux~~ OK
À supprimer
- 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



N° de l'observation : XVI

Date : 4 novembre 2016

Nature : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

Auteur : Anonyme

Feuillelet N° 16 - paragraphe

- Il ne serait-il pas souhaitable de classer la zone dite "Magayou II" actuellement en IAU en zone N. Un nouveau lotissement submergé d'une façon considérable les écoles.
- Il est déconseillé d'aménager la zone dite du Pshroctene, considérant la très forte pente du terrain, qu'il y a des eaux pluviales? Toute aménagement de voirie entraînerait à envoyer les eaux pluviales ~~vers~~^{vers} les constructions existantes.
- Afin d'éviter toute imputation du futur cabinet médical prévu en fond de parcelle de l'ancienne maison, ne faudrait-il pas prévoir une construction sur palats, ce qui permettrait de réaliser les parkings en dessous.

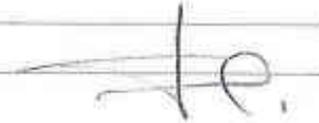
N° de l'observation : XVII

Date : 4 novembre 2016

Nature : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

Auteur : Monsieur Bernard BRUNET

Bernard Brunet 1 Rue de la Vellerie
 37390 La Membrolle sur Choisille 06.97.04.09.48
 Je suis propriétaire des Parcelles AW 38 et 37
 sur lesquelles est implantée ma maison
 d'habitation et sur lesquelles j'ai obtenu
 un permis de construire pour implanter
 deux nouvelles maisons, je viens d'acquiescer
 la parcelle AW 36 sur laquelle je souhaite
 les VRD, en limites des parcelles AW 38
 et 36 afin de limiter la longueur de voirie
 et l'imperméabilisation et l'artificialisation
 des terres, je ~~précise~~ souhaite que
 la limite de zone nécessaire à cette
 opération soit déplacée de 4 mètres.



N° de l'observation : XVIII

Date : 7 novembre 2016

Nature : observation écrite adressée par courrier électronique et annexée au registre d'enquête le même jour sous l'intitulé Mail 1.

Auteur : Madame Dany GALLERAND

-----Message d'origine-----

De : Dany GALLERAND [mailto:dany.gallerand@tsd.fr] Envoyé : lundi 7 novembre 2016 10:20 À
 : mairie@ville-la-membrolle37.fr Cc : urbanisme@ville-la-membrolle37.fr Objet : Service urbanisme

A l'intention du commissaire enquêteur

Monsieur,

Suite à différents échanges avec le service urbanisme, je vous prie de bien vouloir tenir compte d'une requête concernant le nouveau PLU à savoir la possibilité de créer un point d'eau sur notre terrain situé rue des Moulins lieu dit La Vellerie.

Avec mes remerciement

Cordialement

Madame GALLERAND
 La Vellerie
 37390 La Membrolle sur choisille
 Envoyé de mon iPad
N° de l'observation : XIX

237/269

Date : 8 novembre 2016

Nature : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

Auteur : Monsieur Jean POSSON

Feuillelet N° 18 - paragraphe

Mardi 8 novembre 2016

J'ai lu et j'approuve les positions de Daniel
 Delbecq contre l'implantation de certains engins
 vents éventuellement inadaptés (comme certains) ou soumis
 au vent (perte de la visibilité) et contre la réhabilitation
 de la zone d'activités - Enfin je soutiens le projet
 Nazapren et comme à l'habitude (contribution de la commune
 à l'avis de la SEA) et je proposerai une implantation
 sur les contours de la zone d'activités -

Fait à La Membrolle le 8 XI 2016

Jean Possion - 28 rue de la Maison Neuve
 87390 La Membrolle sur Choissille

N° de l'observation : XX

Date : 8 novembre 2016

Nature : lettre datée du 8 novembre 2016, remise au commissaire-enquêteur le même jour lors de la cinquième permanence et annexée aussitôt au registre sous l'intitulé Lettre 7.

Auteur : Monsieur Alain GONTHIER

20

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE

PHASE ENQUETE PUBLIQUE

Observations personnelles

sur le

Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme

lettre tenue par son auteur
au C-E lors de la SS
permis et
au registre
08/11/2016

Adaptation au sol.

Dans les documents demandés lors de l'établissement d'un Dossier de Demande de Permis de Construire figure la pièce PC3 : un plan de coupe du terrain et de la construction.

Ce document (Article R 431-10 du Code de l'Urbanisme) précise le « calage » du bâtiment à créer par rapport aux sujétions du profil naturel du terrain

Cette notion d'adaptation au sol est rappelée dans le Rapport de Présentation.

Cependant , il semble que la phrase « Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du Rez-de-Chaussée sont interdits » soit à reformuler.

Pour mémoire, les différents textes et dispositifs réglementaires concernant l' « adaptation au sol » ont visé initialement les « taupinières », constructions avec sous-sols dont le plancher bas du Rez-de-Chaussée se trouvait surélevé par rapport au profil naturel du terrain. Cette solution permettait ainsi de gagner un gain de terrassements, de fondations , de linéaire de rampe d'accès ... Résultat : cela a fait proliférer un certain temps ce type de pavillons surélevés, accentuant encore plus l'effet de mitage de ces habitations en secteur diffus ...

Il apparaît nécessaire de revoir la phrase du Rapport de Présentation et l'actualiser en fonction :

- Tout d'abord des impositions des règles d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite, avec notamment, la prise en compte des hauteurs de ressauts maximum admissibles des seuils, par un calage le plus adapté et optimisé des constructions par rapport aux terrains d'origine .
- des sujétions techniques des terrains, en particulier en ce qui concerne les interventions sur les maisons anciennes et plus précisément la création de nouvelles baies.

Tout terrain en effet , par nécessité d'écoulement des eaux de surfaces, dispose d'une pente naturelle minimum d'environ 3%. Dans le cas de longères, particulièrement fréquentes en Touraine,

239/269

disposant par définition de façades de 20 à 30 mètres, cela implique pour 30 mètres allant d'un pignon à un autre un différentiel de nivellement de 90 cm ! La mise à niveau avec les nouveaux seuils implique donc un jeu de terrassement et de reprofilage du terrain pour une simple question d'accessibilité.

La phrase est particulièrement incompatible avec l'implantation de bâtiments industriels. Ces derniers nécessitent, par leur gabarit, une assise et une plateforme parfaitement planes avec un jeu de déblais/remblais à recomposer à partir du terrain d'origine.

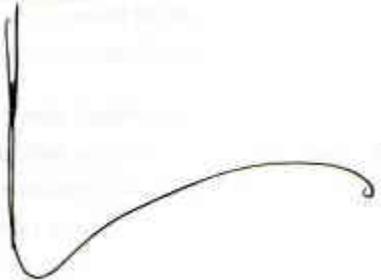
On peut prendre également pour exemple l'architecture de la Mairie et son calage au sol, qui ont naturellement nécessité des excavations du terrain en place et ainsi que la composition de jeux de talus rapportés contre le bâtiment.

Equipements techniques : P.A.C Pompes à Chaleur.

Il n'est pas évoqué les nuisances sonores des pompes à chaleur ou autres dispositifs de climatisation, notamment le rappel des seuils des émergences nuit/jour de ces différents équipements.

Les règles du Grenelle 2 de l'Environnement impliquent - pour certaines zones - la réduction aberrante de la surface des terrains constructibles. Les nuisances sonores engendrées par ces équipements vont générer de multiples conflits de voisinage difficiles à gérer pour la collectivité.

Alain GONTHIER, le 8 Novembre 2016



N° de l'observation : XXI

Date : 8 novembre 2016

Nature : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

Auteur : Anonyme

21

Feuillelet N° 19 - paragraphe

1^{re} remarque

Je pense qu'il serait plus judicieux de
construire sur les Hauts de Contays -
malgré le caractère dangereux.

2^e remarque :

faire la 1^{re} et 2^e voir pour Hazegra - par cleancloza -
le vent village -

N° de l'observation : XXIIDate : 7 novembre 2016Nature : observation écrite adressée par courrier électronique et annexée au registre d'enquête le même jour sous l'intitulé Mail 2.Auteur : Monsieur Christian GATARD, agissant en qualité de directeur du centre hospitalier Louis Sevestre**Karine Cecconi**

De: gatard.christian@wanadoo.fr
Envoyé: mardi 8 novembre 2016 17:17
À: 'Karine Cecconi'
Objet: Observations du CHLS relative à l'enquête publique du PLU de la commune de La Membrolle

Bonsoir Mme CECCONI,

Je vous remercie de bien vouloir faire part au commissaire enquêteur de ma remarque suivante relative à l'enquête publique du PLU :

La maison d'habitation appartenant au Centre Louis Sevestre est intégrée dans la zone spécifique UEd intégrant les centres hospitaliers.

Est-il possible, dans la mesure où cette maison est en cours de vente, d'intégrer ce bâtiment dans la zone N (zone plus adaptée pour les logements) ?

Merci d'avance de prendre en compte cette demande.

Bien à vous,

Christian GATARD

Directeur du Centre Hospitalier Louis Sevestre

241/269

DEUXIEME PARAGRAPHE : ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Deux observations écrites ont été recueillies du public concernant le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales :

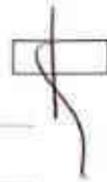
N° de l'observation : I

Date : 15 octobre 2016

Nature : observation manuscrite

Auteur : Monsieur F. PELLETIER

Feuillelet N° 2 - paragraphe



Samedi 15/10/2016.

- Les préconisations sont conformes au document d'orientation (SDAGE). Il conviendrait d'engager dans les années à venir en parallèle des futurs projets de renforcement des réseaux existants afin de pallier aux dysfonctionnements hydrauliques existants.

- Il serait opportun d'effectuer une déclaration d'antériorité des réseaux existants auprès du service en charge de la Police de l'eau afin d'anticiper les futurs aménagements et répondre à la réglementation en vigueur.

F. PELLETIER

52, rue Noyon Bastie

37390 La Motte-sur-Chouille.

N° de l'observation : II

Date : 19 octobre 2016

Nature : observation manuscrite

Auteur : Madame Françoise BAILLY

Mardi 19 octobre 2016

Depuis quelques années (j'habite au même endroit depuis 50 ans) - dans ma maison avec le jardin donné en transversal sur la route de Fondettes et la rue de la Choisille - Quand nous sommes arrivés ici rue de la Choisille - poste gymnase étaient des terrains vagues et champ de pampilles - et depuis quelques années de + en + de pluies de ruissellement arrivent dans mon jardin et garage - Aussi je viens de voir sur le rapport des présentations des risques naturels que cette zone n'est même pas prise en compte dans le plan de prévention des risques pris en compte page 82 et 83 du rapport de présentation -

Pour je viens chercher avec vous des solutions préventives : des avaloirs d'eau de pluie aux endroits les plus haut du chemin abandonné (soul bases de vit pour les travaux de Bourg qui durent depuis X années.)

A hauteur du gymnase et de la poste seraient possible dans ce chemin en espérant qu'il ne reste pas oubliée car il est bien dommageable que le plan des risques d'eau pluviales arrive bien trop tard après toutes ces laines hitoriques depuis 60 ans... de plus cet abandon du domaine public est bien injuste - + avec la construction des appartements remplace à la place d'un parc arboré qui permettrait l'infiltration des eaux pluviales n'est sans doute pas pris en compte - Avec les constructions en hauteur dans le centre de Bourg en accord avec le PLU, ne va pas améliorer et au contraire et d'autres peut être plus dans...

Bailly Françoise 2 Allée de Fondettes La Membrolle

TROISIEME PARTIE : OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

PREMIER PARAGRAPHE : PLU

Trois observations ont été matérialisées par le commissaire-enquêteur :

☞ le 14 octobre 2016 le commissaire-enquêteur a adressé la lettre ci-après à la
Municipalité :

Le commissaire-enquêteur Pierre REINA
3 rue du Saule
37530 Pocé sur Cisse

Pocé sur Cisse, le 14 octobre 2016

Transmis par email à :
matric@ville-la-membrolle37.fr

Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisille
Mairie
Place de l'Europe
37390 La Membrolle sur Choisille

Objet: enquête publique préalable à l'adoption
du PLU de la commune

Monsieur le Maire,

Cette lettre fait suite aux différentes discussions que nous avons eues au sujet de projet de PLU de la commune actuellement soumis à l'enquête publique.

Le rapport de présentation développe dans son tome II, pages 7 et suivantes, un scénario démographique et, par suite, de développement de l'habitat caractérisé par une population des ménages prévue en 2026 de 3 430 habitants, une population totale de 3 780 habitants et la construction de 200 logements sur la période 2017 – 2026 selon un rythme annuel de 20. Compte-tenu du voisinage du seuil de 3 500 habitants (population des ménages) adressé par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 le même rapport de présentation attire l'attention de la municipalité sur l'impact de ce développement démographique sur la composition du parc de logement de la commune et l'invite à prévoir dès aujourd'hui une production de logements locatifs sociaux lui permettant le moment venu de respecter le ratio visé par cet article. Le rapport indique également que le parc de logements locatifs sociaux s'élevant actuellement à environ 150 unités et, l'objectif à atteindre étant de 294, il resterait ainsi à construire sur la période visée environ 150 logements locatifs sociaux.

J'observe que le représentant de l'Etat dans le département indique dans son avis du 22 septembre 2016 que ces 150 logements locatifs sociaux représentent 72% de la production totale de logements de la période et que "cet objectif sera manifestement difficile à atteindre".

J'observe également que le raisonnement développé dans le rapport de présentation s'appuie entre autre sur le PLH 2011 – 2016 de Tours Plus à propos duquel il est écrit que son "objectif a été revu à mi-parcours (2014) pour tenir compte de la conjoncture et du report de plusieurs programmes", mais sans intégrer cette révision.

J'observe par ailleurs que le SCoT de l'agglomération tourangelle classe La Membrolle sur Choisille dans la catégorie des noyaux périurbains connectés parce qu'elle possède une gare SNCF sur son territoire mais que vous m'avez indiqué que cette connexion se limite à une liaison avec la gare de Tours le matin et une autre le soir.

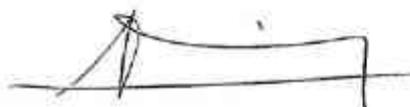
J'observe enfin que la communauté d'agglomération Tours Plus dans son avis du 3 octobre 2016 sur l'arrêt du PLU vous précise que le PLH 2017 – 2022 est en cours d'élaboration et que le PLU de la commune devra être compatible avec ce dernier.

Je vous serais très reconnaissant de bien vouloir m'indiquer lors de notre prochaine réunion de travail prévue le mercredi 19 octobre 2016 après la deuxième permanence les réflexions que la municipalité pourrait ainsi être amené à conduire en matière de développement de l'habitat et de leurs impacts éventuels sur les besoins fonciers dévolus à l'extension urbaine, en particulier au niveau de la zone IAU.

La présente lettre figurera dans le procès-verbal de synthèse, sous la rubrique "observations du commissaire-enquêteur".

Je vous en remercie par avance et vous prie de croire, Monsieur le Maire, à toute ma considération.

Le commissaire-enquêteur
Pierre REINA



☞ le 26 octobre 2016 le commissaire-enquêteur a adressé la lettre ci-après à la
Municipalité :

Le commissaire-enquêteur Pierre REINA
3 rue du Saule
37530 Pocé sur Cisse

Pocé sur Cisse, le 26 octobre 2016

Transmis par email à:
mairie@ville-la-membrolle37.fr

Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisille
Mairie
Place de l'Europe
37390 La Membrolle sur Choisille

Objet: enquête publique préalable à l'adoption
du PLU et du zonage d'assainissement
des eaux pluviales de la commune

Monsieur le Maire,

Cette lettre fait suite aux différentes discussions que nous avons eues au sujet des projets de PLU et de zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune actuellement soumis à l'enquête publique.

J'observe que :

- ☞ le rapport de présentation mentionne dans son tome I, pages 82-83 des crues récentes de la Choisille en 1960, 1978, 1984 et 1992 et la réalisation en 2002 d'une cartographie du risque inondation communiquée à la commune lors du "Porter à connaissance de l'Etat" dans le cadre de la présente révision du POS en PLU,
- ☞ bien qu'il soit impossible d'être affirmatif eu égard à la dimension de cette cartographie figurant page 83 du tome II du rapport de présentation, cette dernière (datant de 2002) semble avoir été reportée en l'état sur le plan de zonage du PLU sous forme de "recul maximal des constructions à usage principal d'habitation - risque d'inondation (L151-7)",
- ☞ une observation du public fait état de ruissellements d'eaux pluviales de plus en plus fréquentes dans son jardin et son garage situés route de Fondette, à proximité donc de la ligne séparatrice,
- ☞ une personne a fait état verbalement, lors d'une permanence, de l'existence de deux sources sous le chantier de construction de logements actuellement situé face à la Mairie, en contre-haut de la route de Fondettes,
- ☞ le cabinet Artelia, maître d'œuvre du schéma directeur d'assainissement pluvial m'a indiqué ou confirmé lors d'une communication téléphonique le 18 octobre 2016 que :
 - ✓ le risque inondation n'entre pas dans le périmètre de sa mission,
 - ✓ le schéma directeur et le zonage d'assainissement des eaux pluviales ne prennent en compte que le territoire de la commune de La Membrolle sur Choisille, ce qui exclut en particulier les conséquences des diverses politiques des communes situées en amont de votre commune sur le bassin versant de la Choisille,
 - ✓ "les parties basses du centre-bourg sont inondées lors de la crue de la Choisille" (dossier de présentation page 9),
- ☞ aucune donnée chiffrée permettant de quantifier ce risque d'inondation, enfin, ne figure dans le dossier soumis à l'enquête.

Dans ce contexte il semble pertinent de s'interroger sur le bien-fondé du positionnement sur le plan de zonage du PLU du tracé de la ligne délimitant le "recul maximal des constructions à usage principal d'habitation - risque d'inondation (L 151 - 7)". En effet trop proche de la Choisille cette ligne induirait un danger pour la sécurité des personnes et des biens, trop éloignée elle conduirait à ne pas exploiter au mieux les capacités de construction en centre bourg.

Je vous serais très reconnaissant de bien vouloir m'indiquer lors de notre prochaine réunion de travail prévue le jeudi 27 octobre 2016 après la troisième permanence les réflexions que la municipalité pourrait ainsi être amenée à conduire pour fiabiliser ce tracé.

La présente lettre figurera dans le procès-verbal de synthèse, sous la rubrique "observations du commissaire-enquêteur".

Je vous en remercie par avance et vous prie de croire, Monsieur le Maire, à toute ma considération.

Le commissaire-enquêteur
Pierre REINA



☞ enfin le 30 octobre 2016 le commissaire-enquêteur a adressé la lettre ci-après à la
Municipalité :

Le commissaire-enquêteur Pierre REINA
3 rue du Saule
37530 Pocé sur Cisse

Pocé sur Cisse, le 30 octobre 2016

Transmis par email à:
mairie@ville-la-membrolle37.fr

Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisi
Mairie
Place de l'Europe
37390 La Membrolle sur Choisi

Objet: enquête publique préalable à l'adoption
du PLU et du zonage d'assainissement
des eaux pluviales de la commune

Monsieur le Maire,

Cette lettre fait suite aux différentes discussions que nous avons eues au sujet des projets de PLU et zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune actuellement soumis à l'enquête publique.

J'observe que :

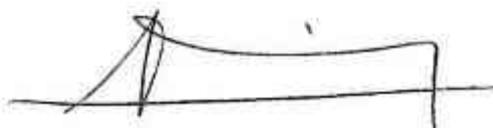
- ☞ en bordure de la RD 959, au voisinage de la zone d'activité artisanale de la Choisi, plusieurs panneaux publicitaires de taille non négligeable sont dressés et attirent vigoureusement, voire agressent, l'œil passant,
- ☞ le rapport de présentation mentionne d'ailleurs dans son tome I, page 70 "...la zone d'activité et : panneaux publicitaires qui «polluent» le regard de très loin..."
- ☞ a contrario, les entrepreneurs installés sur cette zone sont fondés à pouvoir faire connaître leur présence en ces lieux,
- ☞ enfin il est possible, comme vous le savez, de réglementer cette publicité extérieure via un Règlement Local de Publicité dont l'élaboration est par bien des points comparable à celui du PLU.

Je vous serais très reconnaissant de bien vouloir m'indiquer lors de notre prochaine réunion de travail prévue le vendredi 4 novembre 2016 après la quatrième permanence les réflexions que la municipalité pourrait avoir à être amenée à conduire à ce sujet.

La présente lettre figurera dans le procès-verbal de synthèse, sous la rubrique "observations du commissaire enquêteur".

Je vous en remercie par avance et vous prie de croire, Monsieur le Maire, à toute ma considération.

Le commissaire-enquêteur
Pierre REINA



251/269

DEUXIEME PARAGRAPHE : ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

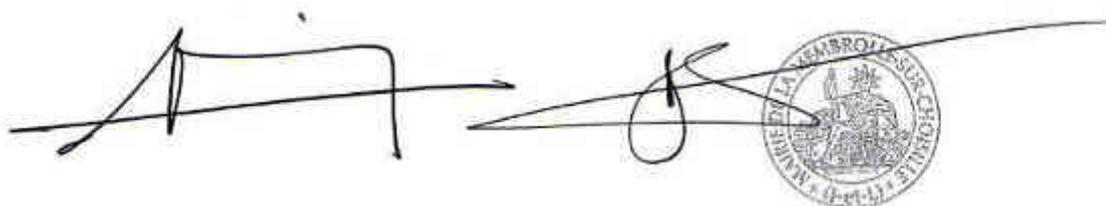
Pas d'observation du commissaire-enquêteur.



Le présent procès-verbal de synthèse a été
remis et commenté à Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisille
le 10 novembre 2016

Le commissaire-enquêteur
Pierre REINA

La Municipalité de
La Membrolle sur Choisille

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for Pierre Reina, and the signature on the right is for the Municipality of La Membrolle sur Choisille. To the right of the second signature is a circular official seal of the municipality, featuring a coat of arms and the text 'LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE' and 'N° 43000116'.