

**ANNEXE IV**  
**MEMOIRE EN REPONSE DE LA VILLE DE LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE**



**M Pierre REINA**  
**Commissaire enquêteur**  
**3 rue du Saule**  
**3750 POCE SUR CISSE**

Service Administration Générale / Marchés publics  
Dossier suivi par Kaitine CECCONI  
☎ 02 - 47- 41 - 64 -13  
Courriel : administration@ville-la-membrolle37.fr

La Membrolle-sur-Choisille, le 23 novembre 2016

**Objet : Enquête publique unique**  
**Zonage Plan Local d'Urbanisme – Zonage Assainissement des Eaux Pluviales**  
**Pièce(s) jointe(s) : Mémoire**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Vous trouverez ci-joint le mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse que vous m'avez remis le 10 novembre dernier conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement.

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

Le Maire

  
**Sébastien MARAIS**



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](http://www.la-membrolle-sur-choisille.fr)



## Mémoire en réponse de la Commune au Procès-verbal de synthèse des observations déposées par le public

\*\*\*\*\*

### Enquête publique PLU et Enquête publique zonage assainissement Eaux Pluviales

#### I – Observations PLU

##### Observation N°1 :

M. LAMBERT Henri  
33 rue Nationale  
37390 La Membrolle-sur-Choisille

**Objet :** Demande si sa parcelle AL 61 est constructible.

##### **Réponse de la commune :**

Ce terrain classé en ND au POS est classé en UAa au PLU.  
Il est donc constructible.  
Il est aussi concerné par l'OAP du centre-bourg.

##### Observation N° 2 :

**Lettre N°1 (lettre avec AR)**  
SCI LA BERTERIE  
5 rue des Moulins  
La Membrolle-sur-Choisille

**Objet :** Demande la constructibilité de la parcelle AT13 (la Berterie) située en zone ND du POS.

##### **Réponse de la commune :**

L'espace naturel de La Membrolle-sur-Choisille n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve effectivement un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées. C'est pour mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel que le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale dans les espaces d'urbanisation diffuse. En dehors des constructions et installations à usage agricole, seules des évolutions limitées des implantations à usage d'habitation ou d'hébergement touristique existantes (extensions, annexes) sont ainsi autorisées.

La parcelle AT13 est classée en zone ND du POS. Située le long de la rue des Moulins, elle fait partie intégrante de l'espace naturel de la vallée de la Petite Choisille et de son environnement que le PLU

255/269

protège. Elle est de plus située sur la voie d'accès au Moulin Boutard inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Le PLU vise à protéger le caractère "champêtre" de la rue des Moulins. Il a aussi pour objectif de protéger les éléments de patrimoine dont font partie les moulins. C'est pourquoi les abords de la voie menant au Moulin Boutard sont maintenus inconstructibles de part et d'autre.

→ En conséquence, le classement de cette parcelle ne sera pas modifié.

### **Observation N° 3 :**

Mme VEYRAT Bernadette  
M. TRIGALOT Claude  
M. TRIGALOT Serge

**Objet :** Demande la suppression de l'EBC et le classement en zone constructible de la parcelle AA20 en zone NB du POS.

### **Réponse de la commune :**

L'espace boisé classé figurant au POS a été supprimé au PLU.

L'espace naturel de La Membrolle-sur-Choisille n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve effectivement un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

C'est pour mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel que le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale dans les espaces d'urbanisation diffuse. En dehors des constructions et installations à usage agricole, seules des évolutions limitées des implantations à usage d'habitation ou d'hébergement touristique existantes (extensions, annexes) sont ainsi autorisées.

Ce projet de la commune décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation.

Pour les terrains constructibles au POS, des sursis à statuer n'ont été opposés qu'à partir du 3 juin 2015, date de la réunion publique sur le PADD. Avant cette date, des permis ont été délivrés conformément au POS.

→ En conséquence, le classement de cette parcelle ne sera pas modifié.

### **Observation N°4 :**

M.VIVIEN Michel  
96 avenue de Grammont  
37000 Tours

**Objet :** Constate la constructibilité de sa parcelle AP121 et demande l'accès au terrain depuis la RD938.

### **Réponse de la commune :**

Cette parcelle est classée en UC et l'accès sur la RD938 n'est pas interdit.

→ Cette parcelle est donc constructible.

La demande d'accès sera instruite dans le cadre d'une éventuelle demande d'autorisation d'urbanisme.



### **Observation N°5 :**

#### **Lettre N°2 (lettre avec AR)**

Mme MAJNONI D'INTIGNANO Marie -France  
40 bd Victor Hugo  
92200 Neuilly sur Seine

**Objet :** Demande le classement en zone constructible des parcelles AA5, AA6 et AA8.

#### **Réponse de la commune :**

L'espace naturel de La Membrolle-sur-Choisille n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve effectivement un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées. C'est pour mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel que le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale dans les espaces d'urbanisation diffuse. En dehors des constructions et installations à usage agricole, seules des évolutions limitées des implantations à usage d'habitation ou d'hébergement touristique existantes (extensions, annexes) sont ainsi autorisées

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation.

Pour les terrains constructibles au POS, des sursis à statuer n'ont été opposés qu'à partir du 3 juin 2015, date de la réunion publique sur le PADD. Avant cette date, des permis ont été délivrés conformément au POS.

➔ **En conséquence, le classement de ces parcelles ne sera pas modifié.**

### **Observation N° 6 :**

#### **Lettre N°3**

Mme PHELEP Christèle  
Rue des Moulins  
37390 La Membrolle sur Choisille

#### **Objet :**

- 1-Modification du zonage afin de ne garder en Ng que le bâtiment d'entreprise. (plan fourni).
- 2-Demande la possibilité de construire une piscine en zone N.

#### **Réponse de la commune :**

⇒ **Modification du zonage :**

La parcelle AT16 est occupée par une maison d'habitation.

La parcelle AT17 constitue un accès au fond de la parcelle AT18 qui elle-même comporte outre un bâtiment d'activité deux bâtiments annexes anciens.

➔ **La modification du plan de zonage sera étudiée afin de limiter la zone Ng au bâtiment d'activité.**

⇒ **Construction d'une piscine en zone N. :**

Les piscines sont des annexes (cf définition dans le caractère de zone). En ce sens les piscines privées liées à une habitation sont autorisées dans toutes les zones à l'exception de la zone UE.

➔ **En ce qui concerne leur emprise au sol dans les zones A et N, il s'avère effectivement que la règle des 35 m<sup>2</sup> maximum dévolus aux annexes est insuffisante pour ce type d'équipement.**

257/269

L'objectif n'étant pas de les interdire, elles ne seront pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

**Observation N°7 :**

**Lettre N°4**

Mme AZNAR Consuelo  
37 bd Charles de Gaulle  
37540 Saint Cyr sur Loire

**Objet :** Demande le classement en zone constructible des parcelles AA45 et AA44 (C533), ces parcelles sont situées en zone NB du POS et concernées en partie par un emplacement réservé.

**Réponse de la commune :**

L'espace naturel de La Membrolle-sur-Choisille n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve effectivement un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées. C'est pour mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel que le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale dans les espaces d'urbanisation diffuse. En dehors des constructions et installations à usage agricole, seules des évolutions limitées des implantations à usage d'habitation ou d'hébergement touristique existantes (extensions, annexes) sont ainsi autorisées.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation.

Pour les terrains constructibles au POS, des sursis à statuer n'ont été opposés qu'à partir du 3 juin 2015, date de la réunion publique sur le PADD. Avant cette date, des permis ont été délivrés conformément au POS.

→ En conséquence, le classement de ces parcelles ne sera pas modifié.

**Observation N°8 :**

**Lettre N°5 (lettre avec AR)**

Mme VEYRAT Bernadette  
M. TRIGALOT Claude  
M. TRIGALOT Serge

**Objet :** Demande la suppression de l'EBC et le classement en zone constructible de la parcelle AA20 zone NB du POS.

**Réponse de la commune :** cf. réponse de l'observation N°3 – demande réitérée par courrier remis au Commissaire enquêteur

**Observation N°9 :**

M. COSSON Rémi  
20 Rue des Bordes  
37390 La Membrolle sur Choisille

**Objet :** Demande la constructibilité de la parcelle AV0009 et d'une partie de la parcelle AV0003 située en zone NB et ND du POS.



**Réponse de la commune :**

L'espace naturel de La Membrolle-sur-Choisille n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve effectivement un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

C'est pour mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel que le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale dans les espaces d'urbanisation diffuse. En dehors des constructions et installations à usage agricole, seules des évolutions limitées des implantations à usage d'habitation ou d'hébergement touristique existantes (extensions, annexes) sont ainsi autorisées.

Ce projet de la commune est décrit dans le PADD et explicité dans le rapport de présentation.

Pour les terrains constructibles au POS, des sursis à statuer n'ont été opposés qu'à partir du 3 juin 2015, date de la réunion publique sur le PADD. Avant cette date, des permis ont été délivrés conformément au POS.

→ **En conséquence, le classement de ces parcelles ne sera pas modifié.**

**Observation N°10****Lettre N°6**

M. TEILLAY Daniel  
1 allée de la Molière  
37390 La Membrolle-sur-Choisille

**Objet :**

- 1 - Remarque pour demander l'inconstructibilité du Parc de la Choisille car c'est la dernière zone naturelle du bourg qui de plus est inondable,
- 2 - Urbaniser les Coutays aurait permis de désenclaver les Bordes et Vallaudron,
- 3 - Risque que l'extension de Mazagran comporte la très grande majorité des logements sociaux de la commune,
- 4 - Est-ce nécessaire de concentrer les habitations ? ex du centre-bourg avec le terrain devant la mairie, la démolition de l'ancienne mairie et la constructibilité des jardins,
- 5 - Il est dommageable de n'avoir pas prévu l'extension de la zone d'activités.

**Réponse de la commune :**

⇒ **Remarque pour demander l'inconstructibilité du Parc de la Choisille car c'est la dernière zone naturelle du bourg qui de plus est inondable :**

► Le Parc de la Choisille est envisagé afin de mettre en valeur les bords de la Choisille et de la Petite Choisille et de les faire prendre part pleinement à la vie des habitants.

Une partie de ces espaces comporte déjà des équipements sportifs. C'est un lieu de vie, c'est pourquoi il est envisagé de pouvoir y construire de nouveaux équipements et en particulier une maison des associations.

► Cependant, le risque d'inondation devra être pris en compte.

En effet, les logements sont interdits là où le risque a été confirmé par l'étude réalisée par les bureaux d'études SOGREAH et THEMA. Toutes les autres constructions (y compris le cabinet médical en projet dans le centre-bourg) doivent prendre en compte ce risque par leur forme, leur organisation ou toute autre manière adéquate.

⇒ **Urbaniser les Coutays aurait permis de désenclaver les Bordes et Vallaudron :**

► Le projet du PLU concerne le choix du plateau de Mazagran plutôt que celui du plateau des Coutays pour le développement de la commune et ses conséquences.

259/269

Les justifications de ce choix sont décrites dans le rapport de présentation (pièce 1.2 du dossier de PLU).

Les principales raisons sont la volonté d'inscrire le développement urbain en continuité des quartiers existants et l'isolement dans lequel se trouve le plateau des Coutays du fait du carrefour RD959/RD938, de sa dangerosité et de la difficulté d'obtenir des aménagements à un horizon proche.

⇒ **Risque que l'extension de Mazagran comporte la très grande majorité des logements sociaux de la commune :**

► S'il est vrai que ce sont les espaces mutables qui recevront le plus de logements locatifs sociaux, le centre-bourg est autant concerné que Mazagran et des opérations plus modestes pourront aussi être réalisées dans les autres quartiers.

► En ce qui concerne la crainte d'une urbanisation trop rapide mettant notamment une pression trop forte sur les équipements scolaires, il est réaffirmé que l'objectif est de réaliser une opération maîtrisée par la commune afin d'être mise en œuvre en temps opportun au regard notamment des équipements.

⇒ **Est-ce nécessaire de concentrer les habitations ? ex du centre-bourg avec le terrain devant la mairie, la démolition de l'ancienne mairie et la constructibilité des jardins :**

► Le centre-bourg est effectivement l'espace appelé à se développer en priorité car cela permet d'accueillir la population au plus près des services et commerces. Cette orientation met en œuvre le SCOT qui prône la ville des proximités.

En ce qui concerne la prise en compte des nuisances sonores dans l'espace des "jardins habités" elles devront être prises en compte notamment dans l'organisation des constructions et leurs implantations.

⇒ **Il est dommageable de n'avoir pas prévu l'extension de la zone d'activités :**

► C'est au niveau de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus que se réfléchit la politique de développement économique. Le Parc d'activités de La Membrolle-sur-Choisille, situé en bordure de la vallée de la Petite Choisille et sans réseau d'assainissement, n'a pas vocation à devenir un pôle d'activités conséquent. Il est plus judicieux pour répondre à d'éventuels besoins de travailler à améliorer l'existant qui comporte de nombreux terrains sous-occupés que de prévoir une extension consommatrice d'espace.

## **Observation N°11**

M. PEREZ Pascual  
La Gruèche  
37360 Saint-Antoine-du-Rocher

**Objet :** Demande un 2<sup>nd</sup> accès pour sécuriser la desserte de sa parcelle AP 76 concernée par l'OAP du Gros Chillou.

### **Réponse de la commune :**

En effet, ne prévoir qu'un seul accès pour l'ensemble du futur quartier peut s'avérer insuffisant et difficile à mettre en œuvre dans le cadre d'une OAP urbaine qui sera réalisée en plusieurs opérations.

➔ **La modification de l'OAP sera envisagée pour y remédier.**

260/269



### **Observation N°12**

M. TRIBOULET Xavier  
54 rue Nationale  
37390 La Membrolle-sur-Choisille

#### **Objet :**

Favorable à l'interdiction du changement de destination des « commerces de bouche » mais défavorable au maintien des garages automobiles dans le centre-bourg.

#### **Réponse de la commune :**

→ **Le périmètre de protection du commerce de proximité va être reporté sur le plan de zonage (cf avis de l'État).**

Le choix des commerces vraiment concernés sera réinterrogé notamment en ce qui concerne les garages car ce n'est pas ce type d'activités qui est souhaité en centre-bourg.

### **Observation N°13**

M. GENTILHOMME Philippe  
La Closerie  
Rue des Moulins  
37390 La Membrolle-sur-Choisille

#### **Objet :**

- 1- Demande le classement de sa propriété (parcelle AW9) en zone Nf pour transformer éventuellement son hangar en hébergement touristique.
- 2 - Possibilité de construire une piscine enterrée de 60 m<sup>2</sup> sur sa parcelle AW9 en zone N.

#### **Réponse de la commune :**

⇒ **Demande de classement de sa propriété :** La parcelle AW9 classée en zone NC au Pos est prévue en zone N au PLU.

L'espace naturel de La Membrolle-sur-Choisille n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve effectivement un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées. C'est pour mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel que le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale dans les espaces d'urbanisation diffuse. En dehors des constructions et installations à usage agricole, seules des évolutions limitées des implantations à usage d'habitation ou d'hébergement touristique existantes (extensions, annexes) sont ainsi autorisées.

Ce hangar est une construction en tôle et non une construction pouvant être transformée en gîte par simple changement de destination. Cette évolution serait par conséquent contraire au fondement du projet du PLU.

→ **En conséquence, le classement de cette parcelle ne sera pas modifié.**

⇒ **Possibilité de construire une piscine enterrée de 60 m<sup>2</sup> sur sa parcelle AW9 en zone N.**

261/269



Les piscines sont des annexes (cf définition dans le caractère de zone). En ce sens les piscines privées liées à une habitation sont autorisées dans toutes les zones à l'exception de la zone UE.

→ En ce qui concerne leur emprise au sol dans les zones A et N, il s'avère effectivement que la règle des 35 m<sup>2</sup> maximum dévolus aux annexes est insuffisante pour ce type d'équipement. L'objectif n'étant pas de les interdire, elles ne seront pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

## **Observation N° 14**

### **Lettre N°7**

Mme DUMAS Catherine - Les Epineries rue de Château la Vallière à La Membrolle-sur-Choisille,  
Mme GONTHIER Colette - La Charmeraie Impasse du Moulin Boutard à La Membrolle-sur-Choisille,  
M. GONTHIER Alain - Le Moulin Boutard à La Membrolle-sur-Choisille,  
M. GONTHIER François - 22 rue de Malabris à Fondettes,  
Mme DANINOS Nicole - 5 avenue de l'Hommelaie à Chambray les Tours,  
**Indivision GONTHIER / DANINOS / DUMAS représentée par M. DUMAS Yves et M. DANINOS Hubert**

**Objet :** Demande le classement en zone U des parcelles suivantes : AD21, AD23, AT 14, AT 15 et AK 181.

### **Réponse de la commune :**

La réponse à ces demandes nécessite quelques précisions préalables :

- Les articles L111-6 et suivants (ex L111-1-4) du code de l'urbanisme visent à préserver la qualité des entrées de ville le long des voies à grande circulation.

Pour ce faire, ils rendent inconstructibles les espaces non urbanisés le long de ces axes à moins qu'un projet d'urbanisation ne prenne en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Toutes ces conditions sont réunies dans le PLU pour le projet de la zone 1AU de Mazagran 2.

La mention "de part et d'autre" ne veut en aucune façon dire que toutes les routes de France doivent être urbanisées ou préservées symétriquement.

- Les espaces de développement d'une commune sont prévus quantitativement en fonction des besoins identifiés en termes de développement résidentiel, économique et selon la nécessité d'éventuels équipements.

Ces réflexions sont encadrées par la loi qui prône en particulier "la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain" et à l'échelle de l'agglomération par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui promeut les mêmes orientations.

La réflexion d'un PLU s'effectue avec un horizon d'une dizaine d'années. C'est ainsi qu'il a été prévu dans le PLU la construction de l'ordre de 200 logements pour moitié en renouvellement urbain et pour moitié en extension, ce qui nécessite 6 hectares.

Dans le respect de ces orientations, le choix de la localisation des espaces de développement est de la responsabilité politique des élus. C'est ainsi que le PLU de La Membrolle-sur-Choisille met en œuvre la hiérarchisation des espaces de développement en s'appuyant sur les axes suivants :

- renforcer le centre-bourg ;
- conforter les quartiers existants ;
- orienter le développement en continuité des quartiers existants sur le plateau de Mazagran ;

- ne plus autoriser de nouveaux logements dans les espaces d'urbanisation diffuse.

→ **Les alinéas relatifs à « l'étalement urbain », à la « lisibilité » et au « manque de cohérence » sont sans objet.**

Enfin, aucun de ces espaces n'était constructible dans le POS et aucun ne constitue ce que l'on appelle une dent creuse qui se comprend comme un espace interstitiel entre deux constructions.

→ **L'alinéa relatif « aux dents creuses » est sans objet.**

⇒ **Demande le classement en zone U des parcelles AD 21 et AD 23 :**

Au POS, la parcelle AD 23 est concernée par un emplacement réservé et la parcelle AD 21 est classée en zone NC.

Le secteur de la Berterie est un espace non urbanisé en entrée de ville, il est de ce fait soumis aux articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme rappelés ci-dessus.

Le secteur de la Berterie n'a pas été choisi comme espace de développement dans le projet communal qui lui a préféré la continuité des quartiers existants sur le plateau de Mazagran pour des raisons de continuités urbaines et de cohérence de l'espace urbain communal.

D'autre part, si le secteur de la Berterie n'appartient pas directement au fond de la vallée de la Petite Choisille, son relief, orienté vers celle-ci, lui confère un intérêt paysager avec des vues ouvertes vers les boisements qui la soulignent et permettent ainsi de comprendre le paysage.

Enfin, sa situation en pointe entre la rue des Moulins et la RD959 expose ces terrains à d'importantes nuisances et questions de sécurité vis-à-vis de la Départementale (bruits, traversée dangereuse vers le bourg ...).

→ **Il n'a pas été considéré que ce soit le meilleur espace pour accueillir de nouveaux habitants. En conséquence, le classement de ces parcelles ne sera pas modifié.**

Ces terrains qui ont été longtemps exploités pourraient l'être de nouveau. En ce sens ils ont bien un potentiel agricole qui pourrait être mis en valeur à l'avenir.

→ **Leur classement en zone A est justifié et ne sera pas modifié.**

⇒ **Demande de classement en zone U de la parcelle AK 181 :**

La parcelle AK 181 est classée en zone ND au POS.

La parcelle AK181 n'est pas construite. C'est pourquoi, comme le secteur UBb qui la jouxte et dont l'urbanisation n'est que ponctuelle, elle est soumise au recul des constructions généré par la RD959.

Ce terrain dominant la départementale n'a pas été jugé prioritaire pour le développement de la commune dans les 10 ans à venir en particulier du fait des nuisances sonores importantes liées à la voie.

Non urbanisée, ni destinée à l'être, et n'ayant pas d'intérêt agricole, cette parcelle présente le caractère d'une zone naturelle sans qu'il y ait nécessité que celui-ci soit "sensible" pour qu'un tel classement soit de droit.

→ **En conséquence, le classement de cette parcelle ne sera pas modifié.**

⇒ **Demande de classement en zone U des parcelles AT14 et AT 15 :**

Les parcelles AT14 et AT15, classées en zone ND du POS.



Situées au Nord de la rue des Moulins, en contrebas du plateau de Mazagran, elles font, par conséquent, partie intégrante de l'espace naturel de la vallée de la Petite Choisille et de son environnement boisé que le PLU protège. Elles n'ont aucun caractère urbain.

L'espace naturel de La Membrolle-sur-Choisille n'est pas un espace libre de toute occupation humaine. On y trouve effectivement un certain nombre de constructions plus ou moins dispersées.

C'est pour mettre un terme à ce mitage de l'espace agricole et naturel que le PLU, conformément au code de l'urbanisme et au SCoT de l'agglomération, interdit toute nouvelle construction principale dans les espaces d'urbanisation diffuse. En dehors des constructions et installations à usage agricole, seules des évolutions limitées des implantations à usage d'habitation ou d'hébergement touristique existantes (extensions, annexes) sont ainsi autorisées

➔ **En conséquence, le classement de ces parcelles ne sera pas modifié.**

### **Observation N°15 :**

M. MONTANDON Philippe  
Architecte

**Objet : Diverses propositions de réécriture de l'OAP du Centre Bourg et du règlement de la zone UB :**

- 1 - Suppression du jardin public de l'Aubrière (OAP du Centre bourg),
- 2 - Demande la suppression de l'emprise au sol maximale pour le terrain de l'Aubrière (article UB 9),
- 3 - Demande d'une hauteur plus importante pour les équipements en UBa (sauf l'Aubrière) - article UB 10,
- 4 - Reformuler la règle d'adaptation au sol (article UB 11-1).

### **Réponse de la commune :**

Les raisons des demandes ne sont pas explicitées :

#### ⇒ **Suppression du jardin public de l'Aubrière :**

Le jardin prévu sur le terrain de l'Aubrière fait partie intégrante du projet sur ce site avec le cheminement de circulations douces, la vue à préserver et la constructibilité d'une partie du site. Ce jardin est aussi annoncé dans le PADD.

#### ⇒ **Demande de la suppression de l'emprise au sol maximale pour le terrain de l'Aubrière :**

La demande de suppression de l'emprise au sol maximale sur le terrain de l'Aubrière est contraire au projet du PLU de préserver une part de jardins importante et d'encadrer l'imperméabilisation des sols.

#### ⇒ **Demande d'une hauteur plus importante pour les équipements en UBa (sauf l'Aubrière) :**

La demande concernant une modification des hauteurs pour les équipements en zone UBa ne fait pas référence à un projet particulier qui pourrait en être amélioré sans remettre en cause le projet du PLU sur ces espaces.

#### ⇒ **Reformuler la règle d'adaptation :**

➔ Sa reformulation va être étudiée afin de prendre en compte les considérations techniques qui pourraient la rendre difficilement applicable.

Elle restera nécessairement plus contraignante en UB avec clairement l'exigence d'une inscription dans la pente.

### **Observation N°16 :**

**Anonyme sur le registre**

#### **Objet :**

- 1 -Demande de classement de la zone 1 AU (« Mazagran 2 ») en zone N car risque de saturation des écoles,
- 2- Crainte de l'urbanisation du belvédère (l'Aubière) au regard des eaux pluviales,
- 3- Comment protéger le futur cabinet médical du risque d'inondation ? Des pilotis ?

#### **Réponse de la commune :**

⇒ **« Mazagran 2 » risque de saturation des écoles :**

- ▶ Le projet du PLU concerne le choix du plateau de Mazagran pour le développement de la commune.

Les justifications de ce choix sont décrites dans le rapport de présentation (pièce 1.2 du dossier de PLU).

Les principales raisons sont la volonté d'inscrire le développement urbain en continuité des quartiers existants.

- ▶ En ce qui concerne la crainte d'une urbanisation trop rapide mettant notamment une pression trop forte sur les équipements scolaires, il est réaffirmé que l'objectif est de réaliser une opération maîtrisée par la commune afin d'être mise en œuvre en temps opportun au regard notamment des équipements.

⇒ **Crainte de l'urbanisation du belvédère (l'Aubière) au regard des eaux pluviales :**

- ▶ Pour répondre à l'inquiétude concernant la gestion des eaux pluviales découlant de l'urbanisation de l'Aubière, il est précisé que toute opération fera l'objet d'une obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle (cf zonage d'assainissement).

⇒ **Comment protéger le futur cabinet médical du risque d'inondation ? Des pilotis ?**

- ▶ le risque d'inondation devra être pris en compte.

En effet, les logements sont interdits là où le risque a été confirmé par l'étude réalisée par les bureaux d'études SOGREAH et THEMA. Toutes les autres constructions (y compris le cabinet médical en projet dans le centre-bourg) doivent prendre en compte ce risque par leur forme, leur organisation ou toute autre manière adéquate.

### **Observation N°17 :**

M. BRUNET Bernard  
1 rue de la Vellerie  
37390 La Membrolle sur Choisille

#### **Objet :**

265/269



Demande la modification de la limite de la zone N pour créer un accès plus direct à deux parcelles constructibles.

### **Réponse de la commune :**

Le permis de construire pour deux maisons est accordé.  
Cette extension de la zone N permettrait de gagner environ 80 ml de voirie et d'éviter le cœur d'îlot.

➔ **Afin de limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, le déplacement de la limite de la zone N sera étudié pour dégager une largeur suffisante pour une voie d'accès.**

### **Observation N°18**

**Mail reçu en mairie**  
Mme GALLERAND  
La Vellerie  
37390 La Membrolle sur Choisille

**Objet :** Quelles sont les possibilités de créer un point d'eau sur un terrain en zone N ?

### **Réponse de la commune :**

Suite aux différents contacts que Mme GALLERAND a pris avec les services municipaux, il apparaît que ce point d'eau serait un étang.

➔ **Il semble en effet nécessaire pour pouvoir autoriser de telles occupations du sol de compléter le règlement des zones A et N. En effet, ce type d'aménagement ne remet pas en cause le caractère naturel et /ou agricole de ces zones.  
L'article 2 des zones A et N pourrait être complété en ce sens.**

### **Observation N° 19**

M. POSSON Jean  
28 rue de la Maison Neuve  
37390 La Membrolle sur Choisille

### **Objet :**

- 1 -Approuve les remarques faites par M. Teillay,
- 2 -Préfère l'urbanisation du plateau des Coutays plutôt que Mazagran,
- 3 - Contre l'urbanisation de certains espaces inondables ou soumis au bruit (notamment le centre bourg),
- 4 - Contre la stagnation la zone du Parc d'activités.

### **Réponse de la commune :**

Réponse similaire à celle faite à M. TEILLAY (cf observation N°10).

⇒ **Remarque pour demander l'inconstructibilité du Parc de la Choisille car c'est la dernière zone naturelle du bourg qui de plus est inondable :**

266/269

► Le Parc de la Choisille est envisagé afin de mettre en valeur les bords de la Choisille et de la Petite Choisille et de les faire prendre part pleinement à la vie des habitants.

Une partie de ces espaces comporte déjà des équipements sportifs. C'est un lieu de vie, c'est pourquoi il est envisagé de pouvoir y construire de nouveaux équipements et en particulier une maison des associations.

► Cependant, le risque d'inondation devra être pris en compte.

En effet, les logements sont interdits là où le risque a été confirmé par l'étude réalisée par les bureaux d'études SOGREAH et THEMA. Toutes les autres constructions (y compris le cabinet médical en projet dans le centre-bourg) doivent prendre en compte ce risque par leur forme, leur organisation ou toute autre manière adéquate

⇒ **Urbaniser les Coutays aurait permis de désenclaver les Bordes et Vallaudron :**

► Le projet du PLU concerne le choix du plateau de Mazagran plutôt que celui du plateau des Coutays pour le développement de la commune et ses conséquences.

- Les justifications de ce choix sont décrites dans le rapport de présentation (pièce 1.2 du dossier de PLU).

Les principales raisons sont la volonté d'inscrire le développement urbain en continuité des quartiers existants et l'isolement dans lequel se trouve le plateau des Coutays du fait du carrefour RD959/RD938, de sa dangerosité et de la difficulté d'obtenir des aménagements à un horizon proche.

⇒ **Risque que l'extension de Mazagran comporte la très grande majorité des logements sociaux de la commune :**

► S'il est vrai que ce sont les espaces mutables qui recevront le plus de logements locatifs sociaux, le centre-bourg est autant concerné que Mazagran et des opérations plus modestes pourront aussi être réalisées dans les autres quartiers.

► En ce qui concerne la crainte d'une urbanisation trop rapide mettant notamment une pression trop forte sur les équipements scolaires, il est réaffirmé que l'objectif est de réaliser une opération maîtrisée par la commune afin d'être mise en œuvre en temps opportun au regard notamment des équipements.

⇒ **Est-ce nécessaire de concentrer les habitations ? ex du centre-bourg avec le terrain devant la mairie, la démolition de l'ancienne mairie et la constructibilité des jardins :**

► Le centre-bourg est effectivement l'espace appelé à se développer en priorité car cela permet d'accueillir la population au plus près des services et commerces. Cette orientation met en œuvre le SCoT qui prône la ville des proximités.

En ce qui concerne la prise en compte des nuisances sonores dans l'espace des "jardins habités" elles devront être prises en compte dans l'organisation des constructions, leurs implantations .....

⇒ **Il est dommageable de n'avoir pas prévu l'extension de la zone d'activités :**

► C'est au niveau de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus que se réfléchit la politique de développement économique. Le Parc d'activités de La Membrolle-sur-Choisille, situé en bordure de la vallée de la Petite Choisille et sans réseau d'assainissement n'a pas vocation à devenir un pôle d'activités conséquent. Il est plus judicieux pour répondre à d'éventuels besoins de travailler à améliorer l'existant qui comporte de nombreux terrains sous-occupés que de prévoir une extension consommatrice d'espace.



## **Observation N° 20**

M. GONTHIER Alain  
Le Moulin Boutard  
37390 La Membrolle sur Choisille

### **Objet :**

- 1- Reformuler la règle d'adaptation au sol afin de prendre en compte :
  - les questions d'accessibilité,
  - des sujétions techniques en particulier en ce qui concerne les interventions sur les maisons anciennes,
  - les nécessités des bâtiments industriels.
- 2- Il n'est pas évoqué les nuisances des pompes à chaleur ou autres dispositifs de climatisation

### **Réponse de la commune :**

⇒ **Reformuler la règle d'adaptation au sol :**

La règle d'adaptation au sol ne concerne pas la zone UX.

➔ **Sa reformulation va être étudiée dans les autres zones afin de prendre en compte les considérations techniques qui pourraient la rendre difficilement applicable.**

Elle restera nécessairement plus contraignante en UB avec clairement l'exigence d'une inscription dans la pente.

⇒ **Nuisances des pompes à chaleur ou autres dispositifs de climatisation**

Il n'est pas du ressort du PLU de réglementer les nuisances sonores des pompes à chaleur et autres installations techniques de climatisation, ni tout autre équipement de la maison. Ces équipements doivent répondre à des normes techniques qui ne dépendent pas du PLU. Seul l'aspect visuel des divers équipements techniques (climatiseur, pompes à chaleur ...) a été prévu dans le PLU.

## **Observation N°21**

Anonyme sur le registre.

**Objet :** Aurait préféré l'urbanisation du plateau des Coutays.

### **Réponse de la commune :**

► Le projet du PLU concerne le choix du plateau de Mazagran plutôt que celui du plateau des Coutays pour le développement de la commune et ses conséquences.

Les justifications de ce choix sont décrites dans le rapport de présentation (pièce 1.2 du dossier de PLU).

Les principales raisons sont la volonté d'inscrire le développement urbain en continuité des quartiers existants et l'isolement dans lequel se trouve le plateau des Coutays du fait du carrefour RD959/RD938, de sa dangerosité et de la difficulté d'obtenir des aménagements à un horizon proche.

## **Observation N°22**

**Mail reçu en mairie.**

M. GATARD Christian  
Directeur du Centre Louis Sevestre

**Objet :** Demande le classement en zone N et non UEd d'une maison d'habitation appartenant au centre Louis Sevestre mais actuellement en vente.

**Réponse de la commune :**

→ La modification du plan de zonage sera étudiée pour sortir de la zone UE cette construction à usage d'habitation et n'ayant plus de rapport avec l'activité du centre hospitalier. Elle serait alors classée en zone N.

## **II - Observations Zonage Eaux Pluviales**

### **Observation N°1**

M. PELLETIER Fabien  
52 rue Maryse Bastié  
37390 La Membrolle sur Choisille

**Objet :**

- 1 - Dossier conforme aux préconisations du SDAGE - renforcement des réseaux existants lors des futures constructions.
- 2 - Régularisation des réseaux existants.

**Réponse de la commune :**

- ⇒ Les préconisations faites dans le rapport du zonage Eaux pluviales devront impérativement être appliquées pour tous les nouveaux projets d'urbanisation.
- ⇒ La commune va prendre contact avec les services de la DDT d'Indre-et-Loire pour connaître la procédure de régularisation.

### **Observation N°2**

Mme BAILLY Françoise  
2 route de Fondettes  
37390 La Membrolle sur Choisille

**Objet :** Mme Bailly fait remarquer qu'il y a de plus en plus de pluies de ruissellement dans son jardin du fait de l'urbanisation croissante de ces 50 dernières années et qu'il faut chercher des solutions de préventions.

**Réponse de la commune :**



Les problématiques énoncées sont bien prises en compte dans le schéma directeur (et non pas en détail dans le zonage). Le bureau d'études ARTELIA chargé de l'étude de zonage des eaux pluviales n'a pas eu connaissance de ce type de courrier au préalable, mais a bien détecté ce dysfonctionnement grâce aux modélisations hydrologiques et hydrauliques.

L'idée de mettre simplement plus d'ouvrages de captage ne pourra pas supprimer les dysfonctionnements. Comme évoqué dans le schéma directeur, les réseaux EP sur ce secteur fonctionnent en charge. Les ouvrages de collecte n'auront donc aucune utilité sur certains tronçons (cf. carte des résultats de modélisations). Il faut envisager un renforcement et délestage (secteur très plat et mise en charge aval de la Choisille). Il est rappelé que le schéma directeur doit permettre de diagnostiquer le réseau EP en situation actuelle et future et doit proposer des orientations d'aménagements pour réduire les dysfonctionnements. Une étude plus approfondie est préconisée avant la mise en place des travaux (AVP/PRO MOE).

Le zonage des Eaux pluviales permet de mettre en place des mesures compensatoires en matière d'eaux pluviales lors des projets d'urbanisation.

### III – Observations du Commissaire enquêteur


- Courrier N°1 de Monsieur le Commissaire enquêteur du 14 octobre 2016 concernant la politique de l'habitat de la Municipalité
- Courrier N°2 de Monsieur le Commissaire enquêteur du 26 octobre 2016 concernant les risques d'inondations sur la commune
- Courrier N°3 de Monsieur le Commissaire enquêteur du 30 octobre 2016 concernant le règlement local de publicité


#### Réponse de la commune :

→ Confère lettre de Monsieur le Maire du 9 novembre 2016.

→ Le règlement Local de publicité sera annexé au PLU.

La Membrolle-sur-Choisille le 23 novembre 2016  
Le Maire

  
Sébastien MARAIS



20

