

Liste des modifications apportées au PLU suite à l'avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique

Les modifications apportées au PLU en vue de son approbation par le conseil municipal sont issues des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique.

Elles sont de caractère mineure, ne remettent pas en cause le projet, mais concourent à son amélioration.

Les avis des personnes publiques reçus par la commune sont les suivants :

- le Préfet d'Indre-et-Loire ;
- la Chambre d'Agriculture ;
- la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- l'INAO ;
- la Région Centre-Val de Loire ;
- la Communauté d'agglomération Tour(s)plus ;
- la commune de Fondettes.



L'ensemble de ces avis sont positifs. Seule la Chambre d'Agriculture a émis des conditions à son avis. Le Préfet et la CDPENAF ont formulé des remarques.

L'enquête publique a suscité 22 observations consignées par le commissaire enquêteur.

Un certain nombre de remarques et d'observations ne nécessitent pas de modifications du PLU. Il s'agit principalement :

- de commentaires sur le projet (choix du plateau de Mazagran et non celui des Coutays pour le développement communal, proportion et répartition des logements locatifs sociaux futurs, classement en espaces boisés classés des principaux boisements de la commune ...) ;
- de demandes de constructibilité incompatibles avec le projet (en particulier des demandes de constructibilité dans les espaces d'urbanisation diffuse) ;
- de demandes qui s'avèrent sans objet soit parce qu'elles ne sont pas du ressort du PLU, soit parce que le PLU a déjà traité ce point.

Les modifications apportées se déclinent de la façon suivante :

- les modifications qui impactent le règlement ;
- les modifications qui impactent les orientations d'aménagement et de programmation ;
- les modifications qui impactent les plans de zonage ;

(Ces modifications sont relatives à des précisions ou à des modifications qui ne remettent pas en cause le projet. Elles peuvent nécessiter des précisions dans les justifications du rapport de présentation).

- les modifications qui répondent à des demandes d'informations complémentaires (autant qu'elles existent) sans impact sur les prescriptions.

Au-delà de quelques ajustements de forme, l'ensemble des modifications est recensé dans les tableaux ci-après.

I. Les modifications impactant le règlement

Objet de la remarque	Origine de la remarque	Explication des modifications	Modifications apportées au dossier de PLU
<p>Une constatation dans la lettre du Préfet montrant un flou dans l'interprétation de la règle dans le secteur Na :</p> <p>"...les constructions nouvelles à usage d'habitation en zone diffuse sont désormais proscrites à l'exception d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dit Na situé en périphérie du centre-bourg"</p>	<p>État (lettre du Préfet)</p>	<p>=> Le secteur Na correspond à la rue du Moulin Millon. Comme dans les autres secteurs d'urbanisation dispersée les nouvelles constructions à usage d'habitation y sont interdites.</p> <p>=> L'article 2 est reformulé afin de clarifier la règle.</p>	<p>=> <u>Modification du règlement</u></p> <p>L'article 2 de la zone N est reformulé de la façon suivante : "Dans les zones soumises à un risque d'inondation (Na) : - les extensions des 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 annexes, et leurs extensions, des constructions à usage d'habitation situées en zone inondable sont autorisées à condition de prendre en compte ce risque par leur forme, leur organisation ..."</p>
<p>Possibilité de construire des piscines en N et avec quelle emprise ?</p>	<p>EP n°6 et 13</p>	<p>=> 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.</p> <p>=> La règle des 35 m² maximum d'emprise au sol dévolus aux annexes est effectivement insuffisante pour ce type d'équipement alors que l'objectif est de les autoriser.</p>	<p>=> <u>Modification du règlement</u></p> <p>L'article 9 des zones A et N est complété par la précision suivante : " Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol."</p> <p>=> <u>Modification du rapport de présentation (1.2)</u></p> <p>Les justifications (4.4 Les règles de volumétrie et de densité) sont complétées de la façon suivante : "En revanche, les autres constructions, à l'exception des piscines, sont limitées afin de préserver l'espace agricole et le caractère naturel de ces espaces."</p>

Objet de la remarque	Origine de la remarque	Explication des modifications	Modifications apportées au dossier de PLU
Non homogénéité des règles concernant les piscines	EP Commissaire enquêteur	=> La règle de recul par rapport aux limites séparatives est effectivement différente en zone N. L'objectif est de l'harmoniser avec celle des autres zones (recul obligatoire). => Il est aussi précisé dans toutes les zones que le recul s'applique au bassin et non aux aménagements des abords car c'est la proximité de celui-ci avec les voisins qu'il s'agit de contrôler.	=> <u>Modification du règlement</u> L'article 7 de la zone N est complété ainsi : - "Les piscines ne peuvent pas être implantées en limites séparatives." L'article 7 de toutes les zones est complété ainsi : - "La distance se calcule par rapport au bord du bassin".
À l'article 11, il est fait mention d'aires de présentation sans définition.	État (avis des services)	=> Il s'agit des aires de présentation des poubelles.	=> <u>Modification du règlement</u> L'article 11 de toutes les zones est modifié pour ajouter qu'il s'agit des poubelles.
Préciser en A et N que les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'exploitation agricole et/ou forestière	C Agriculture	=> c'est en effet une des conditions de toute occupation nouvelle des sols en zone agricole ou naturelle.	=> <u>Modification du règlement</u> L'article 2 des zones A et N est complété ainsi : "- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ; - de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole et/ou forestière ; - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;"

Objet de la remarque	Origine de la remarque	Explication des modifications	Modifications apportées au dossier de PLU
<p>Dans les zones A et N n'obliger le raccordement au réseau d'eau potable que lorsque c'est possible techniquement et financièrement. Autoriser sinon la mise en place d'une ressource en eau potable conformément à la réglementation en vigueur</p>	<p>État (avis des services) C Agriculture</p>	<p>=> Il y a effectivement quelques constructions qui ne sont pas raccordées au réseau d'eau potable. => Une étude de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable de la commune est en cours en vue, entre autre, de l'élaboration d'un schéma d'alimentation en eau potable</p>	<p>=> <u>Modification du règlement</u></p> <p>L'article 4 des zones A et N est complété ainsi : " Toute nouvelle construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. <i>À défaut de réseau public, la mise en place d'une autre ressource d'eau potable est autorisée conformément à la réglementation en vigueur.</i>"</p> <p>=> <u>Modification du rapport de présentation (1.2)</u></p> <p>Le rapport de présentation (4.2 les conditions de desserte par les équipements) est modifié en conséquence.</p>
<p>À l'article 4 Alimentation en eau potable ajouter qu'à chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place</p>	<p>État (avis des services)</p>	<p>=> il s'agit d'une prescription sanitaire utile notamment lorsque sont mis en place des systèmes de récupération d'eau.</p>	<p>=> <u>Modification du règlement</u></p> <p>L'article 4 de toutes les zones est complété ainsi : 1.-. Alimentation en eau potable ... <i>Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.</i></p> <p>=> <u>Modification du rapport de présentation (1.2)</u></p> <p>Le rapport de présentation (4.2 les conditions de desserte par les équipements) est complété en conséquence.</p>

Objet de la remarque	Origine de la remarque	Explication des modifications	Modifications apportées au dossier de PLU
<p>Reformuler la règle d'adaptation au sol afin de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les questions d'accessibilité - des sujétions techniques en particulier en ce qui concerne les interventions sur les maisons anciennes - les nécessités des bâtiments industriels 	<p>EP n°15 et 20</p>	<p>=> Il paraît en effet judicieux de prendre en compte plus largement les contraintes techniques</p> <p>=> Cette prescription ne concerne pas la zone UX (zone d'activités)</p>	<p>=> <u>Modification du règlement</u></p> <p>L'article 11 de toutes les zones, à l'exception de la zone UX, sera modifié ainsi :</p> <p>"La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.</p> <p>Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits.</p> <p><i>Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ; - pour répondre aux règles d'accessibilité ; - pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles."
<p>Quelles sont les possibilités de créer un point d'eau en zone N ?</p>	<p>EP n°18</p>	<p>=> Suite aux différents contacts pris avec les services municipaux, il apparaît que ce point d'eau serait un étang.</p> <p>=> Le PLU dans sa rédaction actuelle ne permet pas expressément ce type d'aménagement; Cependant, l'objectif serait de les autoriser tant qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.</p>	<p>=> <u>Modification du règlement</u></p> <p>L'article 2 des zones A et N va être complété pour autoriser <i>les aménagements hydrauliques tels que mares, étangs, fossés ...</i></p>

Objet de la remarque	Origine de la remarque	Explication des modifications	Modifications apportées au dossier de PLU
En A et N à l'article 11 (aspect extérieur des constructions - bâtiments agricoles), préciser que les bâtiments spécialisés comme les serres ne sont pas concernés	C Agriculture	=> C'est une évidence qu'il peut être bon de rappeler.	=> <u>Modification du règlement</u> L'article 11 des zones A et N est complété de la façon suivante : "A.- Bâtiments à usage agricole <i>Les prescriptions suivantes s'appliquent aux bâtiments agricoles à l'exclusion d'impératifs techniques ou de bâtiments spécifiques tels que les serres.</i> ..."

II. Les modifications impactant les orientations d'aménagement et de programmation

Objet de la remarque	Origine de la remarque	Explication des modifications	Modifications apportées au dossier de PLU
Absence de traduction réglementaire de la liaison piétonne entre le centre-bourg et la gare.	État (lettre du Préfet)	<p>=> Les terrains nécessaires à la réalisation de cette liaison sur le territoire de La Membrolle-sur-Choisille sont des terrains publics. Il n'est donc pas nécessaire de mettre des emplacements réservés.</p> <p>=> Mais il est intéressant de mentionner plus explicitement cette liaison dans l'OAP</p>	<p>=> <u>Modification des OAP :</u></p> <p>Le schéma de l'OAP du centre-bourg est complété par une flèche vers la gare</p>
Absence de référence à la desserte en transports collectifs du futur quartier de Mazagran 2, notamment dans l'orientation d'aménagement.	État (lettre du Préfet + avis des services)	<p>=> Une concertation avec les services de Tour(s)plus en charge des transports urbains est déjà mise en œuvre afin de réfléchir à la desserte de ces nouveaux quartiers.</p> <p>=> Mais il est intéressant de mentionner cette nécessité de desserte (ou d'une accessibilité facile) par les transports en commun.</p>	<p>=> <u>Modification des OAP :</u></p> <p>Le texte de l'OAP du futur quartier de Mazagran2 est complété dans l'orientation "un quartier articulé avec la ville existante" par la prescription suivante : <i>"Prévoir la desserte du quartier ou l'accessibilité des points d'arrêt en fonction de la politique des transports urbains de l'agglomération".</i></p>
L'étude en vue de l'urbanisation de Mazagran 2 aurait mérité d'être complétée sur le plan des nuisances acoustiques	État (avis des services)	<p>=> Les nuisances sonores de la RD959 sont bien prises en compte dans l'étude justificative de la constructibilité du recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD.</p> <p>=> Il peut être intéressant de préciser la nécessité de prendre en compte cette nuisance phonique dans le cadre des constructions.</p>	<p>=> <u>Modification des OAP :</u></p> <p>L'OAP du futur quartier de Mazagran2 est complétée de la façon suivante : <i>"Mettre en œuvre tous les moyens adéquats pour minimiser les nuisances de la RD959 et en particulier les nuisances sonores ..."</i></p>

Objet de la remarque	Origine de la remarque	Explication des modifications	Modifications apportées au dossier de PLU
<p>Demande d'un 2nd accès pour sécuriser la desserte de la parcelle AP76 concernée par l'OAP du Gros Chillou/route de Mettray.</p>	<p>EP n°11</p>	<p>=> 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.</p>	<p>=> <u>Modification des OAP :</u></p> <p>Le texte de l'OAP du Gros Chillou/route de Mettray est modifié pour parler "<i>des accès</i>".</p> <p>Le schéma de l'OAP du Gros Chillou/route de Mettray est modifié pour ajouter 2 triangles symbolisant plusieurs accès possibles.</p>

III. Les modifications impactant les plans de zonage

Ces modifications concernent des superficies mineures et n'ont pas d'impact sur le tableau des superficies des zones exprimé en hectares.

Objet de la remarque	Origine de la remarque	Explication des modifications	Modifications apportées au dossier de PLU
<p>- Il manque sur le plan de zonage le périmètre de diversité commerciale</p> <p>- Favorable à l'interdiction du changement de destination des commerces de bouche mais défavorable au maintien des garages automobiles dans le centre-bourg.</p>	<p>État (avis des services)</p> <p>EP n°12</p>	<p>=> Puisque mentionner la rue Nationale ne suffit pas, les linéaires concernés seront dessinés sur le plan.</p> <p>=> Les garages ne sont effectivement pas le type d'activité que l'on peut souhaiter garder en centre-bourg, ils seront exclus des linéaires. En revanche tous les autres commerces participent à l'attractivité commerciale.</p>	<p>=> <u>Modification du plan de zonage</u></p> <p>Des linéaires de diversité commerciale sont reportés sur le plan de zonage.</p> <p>=> <u>Modification du règlement</u></p> <p>L'article 1 de la zone UA est modifié de la façon suivante : "Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - le long des linéaires de diversité commerciale à protéger, le changement de destination des commerces pour de l'habitat ;"</p> <p>=> <u>Modification du rapport de présentation (1.2)</u></p> <p>Rajouter une partie 5.7 pour présenter les périmètres de mixité commerciale (L151-16)</p> <p>Mentionner cette volonté de soutenir l'activité commerciale dans la partie 4.1 La destination générale des sols</p>
<p>Rue des Moulins, ne garder en Ng que le bâtiment d'entreprise.</p>	<p>EP n°6</p>	<p>=> 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</p> <p>=> L'objectif du secteur Ng est de prendre en compte quelques établissements économiques en zone N, il n'y a aucune raison d'y garder d'autres constructions.</p>	<p>=> <u>Modification du plan de zonage</u></p> <p>Limiter la zone Ng au bâtiment d'activité.</p>

Objet de la remarque	Origine de la remarque	Explication des modifications	Modifications apportées au dossier de PLU
Demande le classement en zone N et non UEd d'une maison d'habitation appartenant au centre Louis Sevestre mais actuellement en vente.	EP n°22	=> Cette maison n'étant plus liée à cet établissement, il n'y a pas de raison de garder son classement en UEd.	=> <u>Modification du plan de zonage</u> Cette maison est classée en N. En revanche les modifications liées à son accès nécessitent le classement en UEd d'un espace auparavant classé en N et le déclassement d'un morceau d'espace boisé classé.
Demande la modification de la limite de la zone N pour créer un accès plus direct à deux parcelles constructibles à la Vellerie	EP n°17	=> Le permis de construire pour deux maisons est déjà accordé. Cette extension de la zone N permettrait de gagner environ 80 ml de voirie et donc d'artificialisation des sols et d'éviter le cœur d'îlot.	=> <u>Modification du plan de zonage</u> Déplacement du trait de zone afin de permettre la création d'un accès de 4 mètres de large.

IV les modifications qui apportent des informations complémentaires sans impact sur les prescriptions.

Objet de la remarque	Origine de la remarque	Explication des modifications	Modifications apportées au dossier de PLU
Mentionner le PAVE (Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics) dans le rapport de présentation et vérifier la compatibilité	État (avis des services)	<p>=> Le PAVE (Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics) a été approuvé par le conseil municipal du 24 mai 2011, le plan d'accessibilité est mis à jour tous les ans et transmis à la Communauté d'agglomération Tour(s)plus qui l'intègre dans le rapport annuel de la CIPA (Commission Intercommunale pour l'accessibilité)</p> <p>=> Il sera donc présenté dans le rapport de présentation.</p> <p>=> Il n'y a aucune incompatibilité entre le PLU et le PAVE</p>	<p>=> <u>Modification du rapport de présentation (1.1)</u></p> <p>Cette présentation accompagnée d'une carte sera insérée dans la partie 5. Les transports et les déplacements</p>
Question sur la valeur et la nécessité du recul pour risque d'inondation	EP Commissaire enquêteur	<p>=> Ce recul vise à prendre en compte le risque d'inondation sur la base de la seule étude officielle existant.</p> <p>=> Compléter les justifications par la mention de cette étude.</p>	<p>=> <u>Modification du rapport de présentation (1.2)</u></p> <p>Le rapport de présentation (4.3 les règles d'implantation) est complété de la façon suivante : <i>"Lorsqu'un risque d'inondation est identifié sur la base de l'étude réalisée en 2002 par les bureaux d'études SOGREAH et Théma pour le compte de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF) aujourd'hui comprise au sein de la Direction Départementale des Territoires (DDT), un recul maximal des constructions principales à usage d'habitation est mentionné sur le plan de zonage pour des raisons de sécurité et les constructions autres doivent par leurs caractéristiques intégrer la protection vis-à-vis de ce risque. "</i></p>

Objet de la remarque	Origine de la remarque	Explication des modifications	Modifications apportées au dossier de PLU
La justification de l'interdiction des verrières et vérandas rue Nationale n'apparaît pas dans le rapport de présentation.	État (avis des services)	=> En effet, l'interdiction des verrières et vérandas participe de la préservation du caractère de la rue Nationale, il est donc nécessaire de le préciser.	=> <u>Modification du rapport de présentation (1.2)</u> Les justifications du rapport de présentation (4.6 les règles qualitatives) sont complétées de la façon suivante : <i>"Enfin, c'est aussi le respect de cet aspect traditionnel et identitaire de la rue Nationale qui justifie des règles spécifiques telles que l'interdiction de vérandas et verrières ou l'obligation de toitures à pentes."</i>
Compléter le rapport de présentation : - nouvelles cartes de Lig'air - Plan de protection de l'Atmosphère T+ - SRCAE	État (avis des services)	=> cette information étant maintenant disponible, il est nécessaire de compléter le rapport de présentation.	=> <u>Modification du rapport de présentation (1.1)</u> Compléter la partie 8 le climat et la qualité de l'air est subdivisée en trois sous-parties : 8.1 Un climat relativement doux et de type océanique dégradé 8.2 Une commune sensible pour la qualité de l'air 8.3 L'énergie et la qualité de l'air
Compléter le rapport de présentation et les annexes sanitaires avec les non conformités de 2015	État (avis des services)	=> Prendre en compte ces informations nouvelles	=> <u>Modification du rapport de présentation (1.1)</u> Compléter la partie 5 la ressource en eau et la lutte contre les pollutions En 2014 (<i>et en 2015</i>), l'eau distribuée a été conforme aux valeurs limites réglementaires, à l'exception des chlorites. => <u>Modification les annexes sanitaires (identique)</u>

Objet de la remarque	Origine de la remarque	Explication des modifications	Modifications apportées au dossier de PLU
Il y a un règlement de publicité	EP Commissaire enquêteur	=> il est obligatoire de le mettre dans les annexes du PLU	=> <u>Ajouter une annexe</u>
Le zonage eaux pluviales va être approuvé en même temps que le PLU	/	=> il est donc nécessaire de le présenter dans le rapport de présentation et dans les annexes sanitaires	=> <u>Modification du rapport de présentation (1.1)</u> Compléter la partie 5 la ressource en eau et la lutte contre les pollutions => <u>Modification les annexes sanitaires (identique)</u>