

**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**  
**DOCUMENT N° 1**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**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 SVELON 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.
- Code de l'urbanisme, en particulier les articles L. 151-1 et R. 151-1 et suivants.
- Code de l'environnement, en particulier les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants et L. 211-7.
- Code général des collectivités territoriales, en particulier l'article L. 2224-10.

**Lieu de l'enquête unique :**

- Hôtel de Ville de La Membrolle sur Choisille.

**Période de l'enquête unique :**

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

**Permanences du commissaire enquêteur :**

- 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.

**Contenu du document**

- Généralités concernant l'objet de l'enquête unique
- Organisation et déroulement de l'enquête unique
- Observations et remarques recueillies



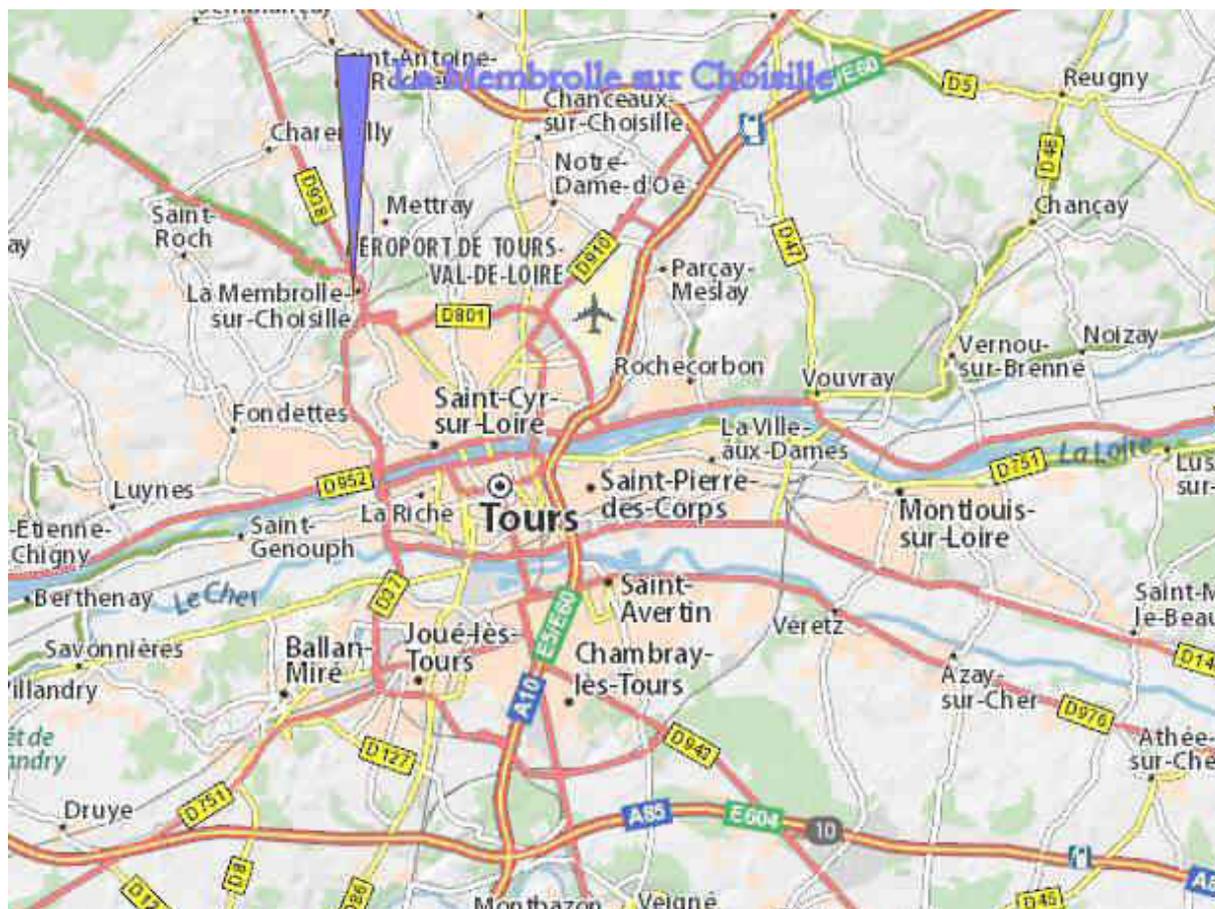
## 1. Généralités

### 1.1. Contexte

#### 1.1.1. Caractéristiques principales de la Ville de La Membrolle sur Choisille

##### 1.1.1.1. Positionnement géographique et situation administrative

La Membrolle sur Choisille est implantée en Indre et Loire, au nord de la Loire, à une dizaine de kilomètres au nord-ouest de la ville de Tours, à l'extérieur du périphérique Nord. La ville est limitrophe des communes de Mettray, Charentilly, Fondettes et Saint-Cyr sur Loire.



Au plan administratif local la ville fait partie en particulier :  
 ↗ du SCoT de l'agglomération tourangelle,



➤ de la communauté d'agglomération Tour(s)Plus.



#### 1.1.1.2. Histoire

La mention la plus ancienne concernant la commune remonte à 976 dans la charte du comte de Vendôme: Villa Membriolis super fluvium Causiloe.

Différents noms se sont succédés:

976 : Villa Membriolis super fluvium Causiloe.

997 : Villa quoe vocatur Membriola.

1050: Membrarola.

1073: Membrariola.

XIIe siècle: Membrerole.

1224: La Membrole.

1873: Création de la commune de La Membrolle. (le 4 avril 1873)

1920: La Membrolle-sur-Choisille, nom définitif.

La commune est née le 4 avril 1873 de la séparation d'un hameau, La Membrolle, devenu plus important que le bourg principal, Mettray. Une chapelle "miraculeuse" et son prieuré sis sur son

5/269

territoire avaient une certaine réputation et attiraient des pèlerins. Mais surtout ce hameau se trouvait sur la route de Tours, au carrefour de la route du Mans et de celle d'Angers. Ces avantages ont permis à La Membrolle de se développer et d'atteindre 750 habitants au milieu du XIXe siècle. Lors de la séparation, Mettray perdit 687 hectares et 810 habitants.

L'emplacement de la chapelle étant trop humide et instable, les habitations se sont développées le long de la route du Mans, au nord du sanctuaire, dans un village-rue, qui, en 2009, figurait encore assez bien le village de 1873.

Henri-Ernest MARTEL, de la famille éponyme du cognac, habitant de La Membrolle, fut à l'initiative de la séparation de La Membrolle et de Mettray. Il fit don à la nouvelle commune de 12 000 francs or pour l'acquisition du bâtiment qui abrita en son temps la mairie. Il en devint le 2<sup>ème</sup> maire en 1874 et le resta jusqu'à son décès, en 1900.

Il est également le bâtisseur de l'actuel château de l'Aubrière (1864).

Le nom de "l'Aubrière" doit son origine à la famille des Aubry qui a notamment compté, en 1292, un écuyer, Hubert Aubry et en 1425, un chevalier Jean Aubry. Témoin de ce passé chevaleresque, la façade Nord de l'actuel château restitue le blason des "Aubry", avec, en feston, un hommage à la plus belle conquête de l'homme, "Sicut Fortis Equus"

Durant la Révolution, les lieux devinrent la propriété de Pierre Cormery, juge de paix et Grand Administrateur de Biens Nationaux.

C'est dans le château de l'Aubrière que Georges Feydeau compose son vaudeville "La Dame de chez Maxim". Le deuxième acte se situe à l'Aubrière et Feydeau fait souvent allusion à la Membrolle qu'il orthographe avec un seul "l". La pièce fait partie maintenant du répertoire de la Comédie Française, elle fut représentée pour la première fois le 17 janvier 1899 au théâtre des Nouveautés à Paris (le Château de l'Aubrière est aujourd'hui une hostellerie).

#### 1.1.1.3. Géographie du territoire et biodiversité

##### ↻ Géographie

La commune de La Membrolle sur Choisille s'inscrit en première approche dans un rectangle approximatif de longueur 3,6 km et de largeur 2,5 km. La longueur de ce rectangle est orientée nord-ouest / sud-est, et son centre se situe au nord-ouest de la Préfecture de Tours à environ 7,5 km en ligne droite. Son altitude varie entre 51 et 94 mètres et sa superficie est de 687 ha.

Le territoire de la commune qui est situé en totalité sur le bassin versant de la Choisille, affluent de la Loire, a été

largement façonné par les cinq cours d'eau qui le traversent (la Choisille, la Petite Choisille et les ruisseaux Saint-Roch, de la Perrée et du Poillée) et qui lui ont donné son identité : plateaux, vallées, espaces ouverts et lieux plus intimes, coteaux accentués et vallonement paisibles.

➤ Géologie et hydrogéologie

Le territoire communal est situé sur une base à dominantes granitiques et repose sur deux structures dominantes : les limons des plateaux (situés sur les points hauts de la commune ils englobent les hameaux de La Grande Harnacherie, la Haute Chênaye, la Baudinière, Mazagran, parties nord-ouest du centre bourg et nord-est de la commune) et le ludien supérieur, situé sur la majeure partie du centre-bourg.

Le ludien supérieur, calcaire, semble être favorable à l'infiltration des eaux pluviales à l'inverse des limons des plateaux, argilo-sableux.

En termes hydrogéologiques, le territoire communal repose sur 3 aquifères :

- Aquifère des calcaires lacustres

Il est alimenté directement par l'infiltration de surface, et est vulnérable aux pollutions. Les eaux de la nappe, drainées par la Choisille, présentent d'ailleurs une qualité médiocre en termes de nitrates, sulfates et chlorures.

- Aquifère du Seno-Turonien

Cette nappe, d'une bonne qualité, est susceptible de fournir une ressource complémentaire au réseau général d'alimentation en eau potable. Elle présente cependant une vulnérabilité en raison de communications existantes avec la surface et l'aquifère des calcaires lacustres.

- Aquifère du Cénomaniens

Il représente un des réservoirs les plus importants du territoire français. Les prélèvements dans cette ressource doivent être mesurés car sa réalimentation est faible. La nappe du Cénomaniens bénéficie d'une bonne protection contre les pollutions.

➤ Hydrologie

Le régime hydrologique de la Choisille est connu grâce à la station de jaugeage de Mettray qui a été exploitée pendant 15 ans par la DIREN (DREAL) Centre de 1970 à 1985. Depuis cette date, la station a été abandonnée. Cette station contrôlait un bassin versant de 174 km<sup>2</sup>.

Elle fournit en particulier :

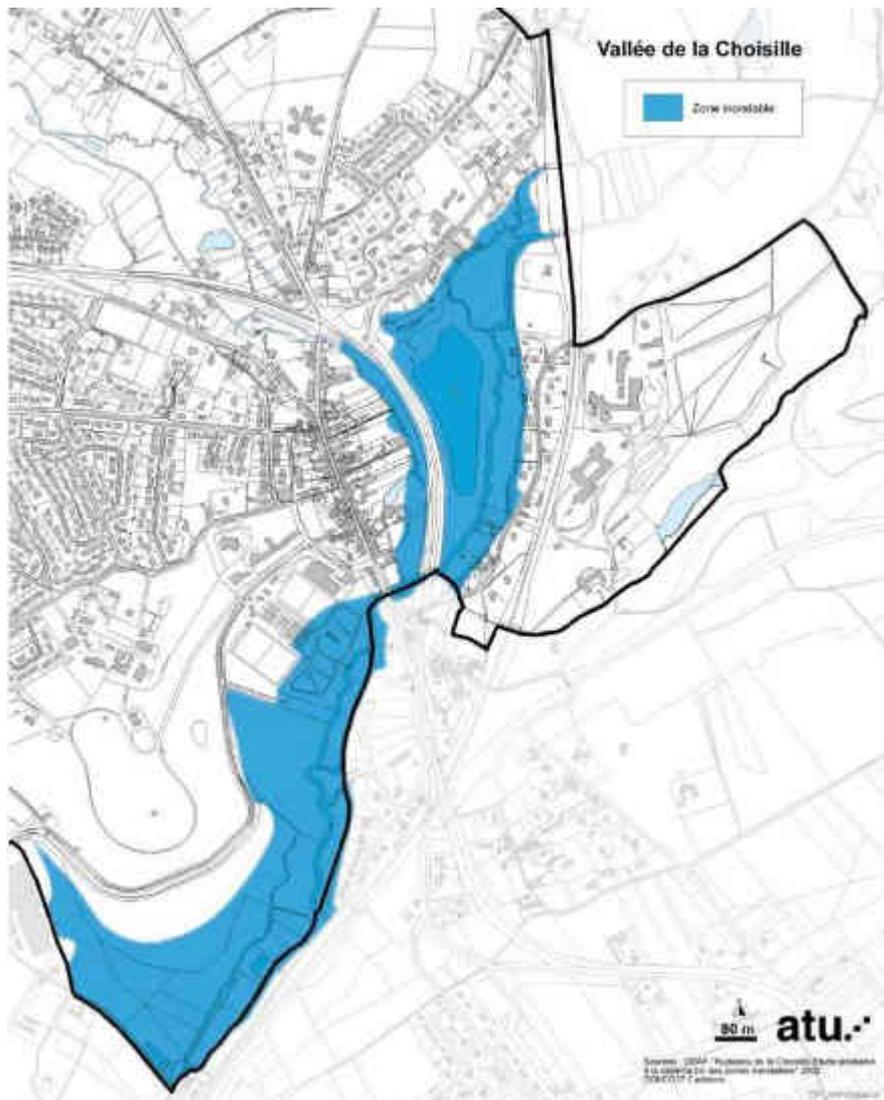
- le débit moyen interannuel : 0,85 m<sup>3</sup>/s,

- la répartition des débits mensuels dans l'année : maximum en février (1,59 m<sup>3</sup>/s, minimum en août (0,37 m<sup>3</sup>/s),
- le débit décennal du bassin versant global : 40 m<sup>3</sup>/s,
- le débit de crue centennal : 70 m<sup>3</sup>/s.

A noter : le niveau de la Loire peut avoir une forte influence sur l'écoulement de la Choisille. Pour un même débit de cru, un contrôle aval de la Loire peut se faire ressentir sur plusieurs centaines de mètres, voire plusieurs kilomètres.

➤ Le risque inondation

Le risque inondation ne fait pas l'objet d'un plan de prévention des risques sur le territoire de la Membrolle-sur-Choisille. Cependant, une cartographie de ce risque a été réalisée en 2002. Elle a été communiquée à la commune lors du "Porter à la connaissance de l'État" dans le cadre de la présente révision.



### ⇒ Biodiversité

La biodiversité du territoire de la Membrolle-sur-Choisille est largement fondée sur la trame bleue, la présence de la Choisille et de ses affluents et les milieux écologiques qu'ils génèrent.

Deux types de zonages officiels de protection et d'identification sont présents. Il s'agit d'une part des zones humides identifiées par le département d'Indre-et-Loire, et d'autre part d'un site du Conservatoire du Patrimoine Naturel de la Région Centre intégré à l'Espace Naturel Sensible du Val de Choisille.

#### 1.1.1.4. Population (données INSEE)

La ville compte (population municipale légale 2013 INSEE entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016) 3 080 habitants soit une densité voisine de 448 habitants/km<sup>2</sup>. La population a cru de manière ininterrompue de 1968 (1 217 habitants) à 2006, avec une forte hausse entre 1975 et 1982. Cette croissance s'est ralentie depuis cette date, avec une baisse intervenue entre 2006 et 2011.

	1982	1990	1999	2006	2011	2013*
<b>Population</b>	2.569	2.644	2.926	3.049	2.999	3.080
<b>Évolution</b>		+ 2,9 %	+ 10,7 %	+ 4,2 %	-1,6 %	+ 2,7%**

\* population légale municipale

\*\* sur 2 ans seulement

L'analyse des chiffres de l'INSEE montre que :

- ✓ la population est plus âgée que celles de Tours Plus et du département (part des personnes âgées de plus de 60 ans atteignant 28% contre 25% et 23,2%),
- ✓ cette population a tendance à vieillir (les personnes âgées de 45 ans et plus représentent 54,8% de la population en 2013 contre 51,6% en 2008),
- ✓ la taille moyenne des ménages décroît de 2,45 personnes en 2008 à 2,40 en 2013. Dans le même temps les chiffres correspondants de Tours Plus sont stables à 2 personnes par ménage et ceux du département diminuent de 2,19 à 2,16 (pour mémoire au niveau de la France métropolitaine ce ratio décroît de 2,3 à 2,2).

Ces chiffres doivent cependant être interprétés avec précaution comme l'illustre le tableau ci-après :

### FAM T4 - Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans

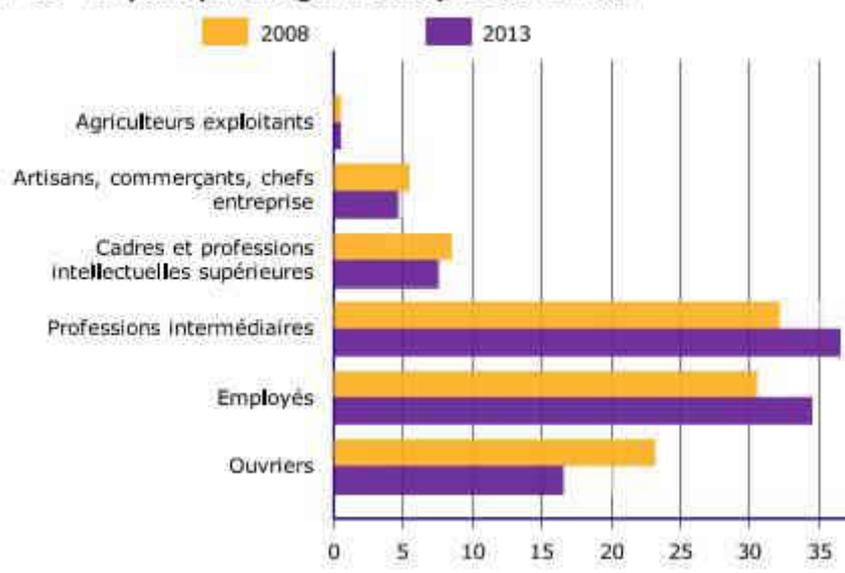
	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>881</b>	<b>100,0</b>	<b>863</b>	<b>100,0</b>
<i>Aucun enfant</i>	483	54,8	489	56,7
<i>1 enfant</i>	158	17,9	140	16,3
<i>2 enfants</i>	176	20,0	177	20,5
<i>3 enfants</i>	49	5,6	52	6,0
<i>4 enfants ou plus</i>	15	1,7	4	0,5

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

L'analyse des données de l'INSEE montre également que :

- ✓ la population est composée de façon prépondérante par des professions intermédiaires :

#### EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



- ✓ la population est également plus aisée que celles de Tours Plus et du département : en 2013 74,2% des ménages sont imposés contre 59,4% (Tours Plus) et 58,2% (département). De son côté le revenu médian disponible par unité de consommation s'élève en 2013 à 24 055€ dans la commune contre 20 411€ dans l'agglomération et 20 403 dans le département.

#### 1.1.1.5. Habitat (données INSEE)

- ⇒ Le parc de logements est essentiellement constitué de maisons individuelles (environ 91%).

- ⇒ Ce parc de logements est également composé en très grande majorité de résidences principales (environ 96%).
- ⇒ Les habitants de La Membrolle sur Choisille sont très majoritairement propriétaires de leur résidence principale (environ 78% contre 58% environ pour l'ensemble du département).
- ⇒ Le nombre de logements, pour sa part, a évolué de la manière suivante:

	1982	1990	1999	2008	2013
<b>Logements</b>	759	855	1.040	1.136	1.195
<b>Évolution</b>		+ 12,6 %	+ 21,6 %	+ 9,2 %	+ 5,2%
<b>dont maisons</b>	N/A	N/A	923	1.037	1.087
<b>dont appartts</b>	N/A	N/A	98	97	106

La construction de logements pour sa part a connu deux périodes différentes depuis 2000.

La première a duré une dizaine d'années de 2000 à 2011. Malgré un objectif du PLH qui s'élevait à 15 logements par an c'est en moyenne 9 qui étaient réalisés chaque année dont la moitié en diffus, hors de toute opération groupée ou lotissement. La quasi-totalité de ces logements étaient des maisons individuelles.

La seconde période a débuté en 2012 avec la réalisation de l'opération de Mazagran. Cette opération, outre une augmentation conséquente de l'offre en nouveaux logements (programme d'environ 150 logements) a eu pour effet une certaine diversification du parc. Les logements locatifs sociaux représentaient plus du tiers de l'opération (36%) ainsi que les appartements (privés ou sociaux). Si les logements dits intermédiaires étaient encore peu nombreux, un quart des nouveaux logements ainsi mis sur le marché étaient des maisons de ville.

#### 1.1.1.6. Consommation foncière (données issues du rapport de présentation du projet de PLU)

Selon le rapport de présentation du projet de PLU le territoire de la commune s'étend sur 687 ha. L'empreinte urbaine représente en 2012 le tiers de la superficie communale (224 ha).

Près des 2/3 de l'espace urbain sont à dominante résidentielle, viennent ensuite les infrastructures avec notamment les deux départementales et la déviation du bourg (17%), puis les équipements y compris les établissements médicosociaux (12%).

L'activité économique vient en dernier (5% de l'empreinte urbaine).

Au cours des soixante dernières années la consommation foncière a évolué de la façon suivante :

	1954-1974	1975-1989	1990-1998	1999-2012
Consommation foncière totale	+35 ha	+52 ha	+24 ha	+26 ha
Consommation annuelle	+1,7 ha/an	+3,5 ha/an	+2,7 ha/an	+1,9 ha/an

Depuis les années 1990 le rythme de consommation foncière ne cesse de décroître.

Depuis 1999, 26 ha de foncier ont été consommés principalement pour construire des logements (22 ha). L'activité économique n'a représenté qu'un peu plus d'un hectare.

Les logements ont été construits pour moitié en renouvellement et pour moitié en extension. En revanche ce renouvellement a surtout concerné les espaces d'urbanisation diffuse. Ils ont souvent été édifiés sur de grandes parcelles et ont finalement participé à la consommation d'espace naturel ou agricole.

En revanche, la dernière opération de Mazagran en extension urbaine sur le plateau Sud présente une densité très importante au regard des autres quartiers.

Il résulte de ces pratiques des quartiers aux densités très diversifiées. La partie résidentielle du centre-bourg a une densité moyenne de 14 logements/ha. Le premier lotissement sur le plateau a été aménagé avec une densité semblable de 15 logements/ha. Cependant, la deuxième opération aménagée dans les bois, la Billonnière, a une densité très faible de seulement 5 logements/ha. Plusieurs lotissements, sur le plateau Sud et sur le coteau des Coutays ont des densités moyennes classiques de 8 à 10 logements/ha. La dernière opération, celle de Mazagran, dans une autre logique d'aménagement et avec une diversification de l'offre en logements présente une densité qui s'élève à plus de 20 logements/ha.

À l'opposé, toute l'urbanisation qui s'est développée dans les écarts de manière diffuse est très consommatrice d'espace. À titre d'exemple le secteur des Chainayes présente la faible densité de 2 logements/ha. Mais si les terrains sont pour la plupart de grandes tailles (contrainte qui était notamment imposée par le POS afin d'avoir une présence importante des jardins et des plantations) c'est aussi l'importance des "dents creuses", des espaces non bâtis au sein même de cette urbanisation qui explique cette faible densité.

#### 1.1.1.7. Contexte économique (données INSEE)

- ⇒ La Membrolle sur Choisille comptait sur son territoire 131 entreprises (hors agriculture) au 1<sup>er</sup> janvier 2015.
- ⇒ Le nombre d'emplois sur le territoire communal s'élevaient à 998 en 2013. D'un autre coté la population active de 15 à 64 ans comptait 1 297 personnes dont 1 147 sont occupées et 130 chômeurs.
- ⇒ On notera également que le territoire communal est le théâtre de déplacements professionnels importants : en effet environ 4 actifs résidents de la commune sur 5 travaillent à l'extérieur et une large majorité des emplois de la commune (environ 3 sur 4) est occupée par des personnes vivant à l'extérieur. De fait la commune de La Membrolle sur Choisille a une double vocation à la fois résidentielle et de pôle d'emploi.
- ⇒ On notera enfin l'importance du secteur tertiaire et en particulier du secteur médico-social.

#### 1.1.1.8. Urbanisme

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune a été adopté le 13 septembre 2000, modifié les 24/10/2006 et 22/12/2009 et révisé de façon simplifiée le 23/11/2009.

Par délibération du 25 janvier 2011 le conseil municipal a prescrit la révision de ce Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et a défini les modalités de la concertation dont le bilan a été tiré lors de sa séance du 14 juin 2016.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu en conseil municipal les 12/11/2013, 16/04/2015 et le 23/02/2016 après avoir été présenté aux Personnes Publiques Associées les 26/03/2015 et 23/05/2016.

Le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme le 14 juin 2016.

#### 1.1.1.9. Assainissement des eaux pluviales

Parallèlement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme la commune de La Membrolle sur Choisille qui ne dispose pas actuellement d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales a initié une réflexion concernant la gestion des eaux pluviales sur son territoire avec les objectifs suivants :

- réaliser un état des lieux et un diagnostic du réseau d'eaux pluviales,
- prendre en compte les contraintes inhérentes à la gestion des eaux de ruissellement dans l'élaboration du PLU de la commune,
- protéger les personnes, les biens et le milieu récepteur,
- réaliser un zonage d'assainissement pluvial pour une meilleure gestion des eaux de ruissellement.

## 1.2. Objet de l'enquête unique

Préalablement à leur adoption le projet arrêté de PLU et le projet arrêté de zonage d'assainissement des eaux pluviales doivent être soumis les uns et les autres à une enquête publique. Chacune de ces enquêtes publiques est organisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'objet de la présente enquête unique est ainsi d'informer le public et de recueillir ses observations au sujet des projets de :

- ⇒ PLU tel qu'arrêté le 14 juin 2016,
- ⇒ zonage d'assainissement des eaux pluviales tel qu'arrêté le 14 juin 2016, de la commune de La Membrolle sur Choisille.

## 1.3. Cadre juridique

Le cadre juridique est constitué par :

- 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.
- Code de l'urbanisme, en particulier les articles L. 151-1 et R. 151-1 et suivants.
- Code de l'environnement, en particulier les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants et L. 211-7.
- Code général des collectivités territoriales, en particulier l'article L. 2224-10.

## 1.4. Dossier d'enquête

### 1.4.1. Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à l'enquête unique comporte 32 +pièces, à disposition du public dès le premier jour de l'enquête, jeudi 6 octobre 2016, à l'exception des annonces presse des 8 et 9 octobre 2016 jointes au dossier d'enquête dès leur parution, de l'avis de la ville de Fondettes porté au dossier par bordereau de versement le 14 octobre 2016 et de celui du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre Val de Loire porté au dossier par bordereau de versement le 28 octobre 2016 (ie dès leur réception par la commune).

#### ✓ Décisions

- ⇒ **Pièce # 1** : 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.
- ⇒ **Pièce # 2** : 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.

#### ✓ Publicité

- ⇒ **Pièce # 3** : annonce parue dans la Nouvelle République 37 du 17 septembre 2016,
- ⇒ **Pièce # 4** : annonce parue dans la Nouvelle République Dimanche du 18 septembre 2016,
- ⇒ **Pièce # 5** : annonce parue dans la Nouvelle République 37 du 8 octobre 2016,
- ⇒ **Pièce # 6** : annonce parue dans la Nouvelle République Dimanche du 9 octobre 2016,
- ✓ **Plan Local d'Urbanisme**
  - ⇒ **Pièce # 7** : registre d'enquête,
  - ⇒ **Pièce # 8** : note de présentation du dossier de projet de PLU,
  - ⇒ **Pièce # 9** : rapport de présentation, tomes I et II, du projet de PLU,
  - ⇒ **Pièce # 10** : projet d'aménagement et de développement durable du PLU,
  - ⇒ **Pièce # 11** : règlement du PLU,
  - ⇒ **Pièce # 12** : plan de zonage N° 1 du PLU,
  - ⇒ **Pièce # 13** : plan de zonage N° 2 du PLU,
  - ⇒ **Pièce # 14** : orientation d'aménagement du PLU,
  - ⇒ **Pièce # 15** : Annexes :
    - 15-01 – Liste des servitudes d'utilité publique,
    - 15-02 – Plan des servitudes d'utilité publique,
    - 15-03 - Annexes sanitaires,
    - 15-04 – Plan eau potable et incendie,
    - 15-05 – Plan du réseau d'assainissement des eaux usées,
    - 15-06 – Plan des réseaux eaux pluviales,
    - 15-07 – Plan simple de gestion,
    - 15-08 – Classement sonore des infrastructures de transport,
    - 15-09 – Plan du classement sonore des infrastructures de transport,
    - 15-10 – Plan des espaces naturels sensibles,
    - 15-11 – Plan du droit de préemption urbain,
  - ⇒ **Pièce # 16** : extrait du registre des délibérations du Conseil municipal, séance du 25 janvier 2011, prescrivant le PLU et définissant les modalités de la concertation,
  - ⇒ **Pièce # 17** : extrait du registre des délibérations du Conseil municipal, séance du 12 novembre 2013, actant le débat sur les orientations générales du PADD,
  - ⇒ **Pièce # 18** : extrait du registre des délibérations du Conseil municipal, séance du 16 avril 2015, actant un deuxième débat sur les orientations générales du PADD,
  - ⇒ **Pièce # 19** : extrait du registre des délibérations du Conseil municipal, séance du 23 février 2016, actant un débat complémentaire sur le PADD,

- ⇒ **Pièce # 20** : extrait du registre des délibérations du Conseil municipal, séance du 14 juin 2016, arrêtant et approuvant le bilan de la concertation,
- ⇒ **Pièce # 21** : extrait du registre des délibérations du Conseil municipal, séance du 14 juin 2016, arrêtant le projet de PLU,
- ⇒ **Pièce # 22** : avis des Personnes Publiques Associées relatifs au PLU,
  - 22-1 : avis de l'Etat sur le PLU arrêté,
  - 22-2 : avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire relatif à la révision allégée n° 1 du PLU,
  - 22-3 : avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF)
  - 22-4 : avis de l'INAO,
  - 22-5 : avis de la Région Centre Val de Loire,
  - 22-6 : avis de la communauté d'agglomération Tour(s) Plus,
  - 22-7 : avis de la commune de Fondettes,
  - 22-8 : avis du CRPF d'Ile de France et de la Région Centre Val de Loire,
  - 22-9 : porté à connaissance de l'Etat adressé à la commune lors de la prescription de la révision du POS et l'élaboration du PLU,
- ⇒ **Pièce # 23** : arrêté de Monsieur le Préfet d'Indre et Loire du 20 mai 2016 dispensant le projet de PLU d'évaluation environnementale,
- ✓ **Zonage d'assainissement des eaux pluviales**
  - ⇒ **Pièce # 24** : registre d'enquête,
  - ⇒ **Pièce # 25** : rapport de présentation du projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales,
  - ⇒ **Pièce # 26** : plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales,
  - ⇒ **Pièce # 27** : plan des réseaux des eaux pluviales,
  - ⇒ **Pièce # 28** : présentation de l'état des lieux,
  - ⇒ **Pièce # 29** : rapport d'étude relative à l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement pluvial,
  - ⇒ **Pièce # 30** : note de synthèse non technique,
  - ⇒ **Pièce # 31** : arrêté préfectoral du 19 août 2016 dispensant le projet d'évaluation environnementale,
  - ⇒ **Pièce # 32** : extrait du registre des délibérations du Conseil municipal, séance du 14 juin 2016, arrêtant le projet de zonage des eaux pluviales.

#### 1.4.2. Visa des pièces

Les pièces ont été visées de la manière suivante :

- ⇒ toutes les pièces ont été paraphées par le commissaire-enquêteur,

- ⇒ les deux registres d'enquête (pièces # 7 et 24) à feuillets non mobiles ont été ouverts et signés par le Maire et le commissaire-enquêteur. Ils ont été paraphés, puis clos et signés par le commissaire-enquêteur.

Le dossier est dans l'ensemble adapté à l'enquête et sa compréhension a été rendue aussi facile qu'il est possible de faire. Cette compréhension nécessite toutefois de savoir lire un plan.

## **2. Organisation et déroulement de l'enquête unique**

### **2.1. Préparation**

#### **2.1.1. Désignation des commissaires-enquêteurs**

- ⇒ Décision n° E 16000116 / 45 du 19 juillet 2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

#### **2.1.2. Décision de mise à l'enquête**

- ⇒ Arrêté de Monsieur le Maire de la ville de La Membrolle sur Choisille n° URB 13092016\_01 en date du 13 septembre 2016.

#### **2.1.3. Modalités de l'enquête unique**

##### **2.1.3.1. Rôle du commissaire-enquêteur dans sa préparation et son organisation**

- ⇒ Période de l'enquête unique : elle a été fixée du jeudi 6 Octobre 2016 au mardi 8 Novembre 2016 d'un commun accord avec la Municipalité.
- ⇒ Dates des permanences : elles ont été fixées, également d'un commun accord, les :
  - ☞ 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.

##### **2.1.3.2. Réunions organisées par le commissaire-enquêteur avant l'enquête unique**

Trois réunions ont été tenues à l'initiative du commissaire-enquêteur avant le début de l'enquête unique :

- ⇒ Avec la Municipalité
  - ✓ le 22 juillet 2016 à 11h30 : présentation générale de l'enquête unique, expression du souhait de la Municipalité d'approuver le PLU avant la fin de l'année, décision d'attendre la réception de l'avis du représentant de l'Etat dans le département avant de fixer les dates de l'enquête et des permanences.
  - ✓ le 26 septembre 2016 à 9h30 : échange de vue à propos du projet Mazagran II, en particulier de son architecture, de la progression du parc de logements locatifs sociaux, de la future zone 1AU et en particulier de la maîtrise de son urbanisation, du droit de

préemption urbain et de la note de synthèse rédigée par le cabinet Artélia, maître d'œuvre du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui sera jointe au dossier d'enquête.

⇒ Avec la Direction Départementale des Territoires d'Indre et Loire

✓ le 28 septembre 2016 à 9h 30 : échange de vue avec Monsieur Berthonneau portant plus particulièrement sur :

- ☞ le projet Mazagran II, en particulier son architecture générale,
- ☞ le développement des logements locatifs sociaux,
- ☞ le droit de préemption urbain,
- ☞ l'opportunité pour la commune de se doter d'un outil de maîtrise de l'urbanisation de la zone 1AU sur laquelle le projet Mazagran II.

2.1.3.3. Visite des lieux avant l'enquête unique

J'ai effectué deux visites des lieux avant le début de l'enquête :

⇒ le 26 septembre 2016 : la réunion tenue ce jour a été précédée par une visite des lieux en compagnie de la Municipalité et suivie d'une deuxième visite de ma part, non accompagnée.

2.1.3.4. Entretiens téléphoniques avant l'enquête unique

Les dates de l'enquête et des permanences ont été fixées dans une communication téléphonique confirmée par un échange de courriers électroniques les 12, 13 et 16 septembre 2016.

En effet la Municipalité, extrêmement désireuse de procéder à l'adoption du PLU avant la fin de l'année, n'a pas souhaité attendre la réception de l'avis du représentant de l'Etat dans le département pour fixer ces dates.

Il en est résulté une discordance entre les dates et heures arrêtées les 12, 13 et 16 septembre 2016 et leur transcription dans l'arrêté municipal d'une part et une seconde discordance entre l'arrêté municipal et les annonces presse.

Concernant la première discordance (entre les dates et heures arrêtées avec la Municipalité et celles figurant dans l'arrêté municipal) elle se règle en s'alignant sur l'arrêté municipal.

Concernant la seconde discordance (clôture de l'enquête le 8 novembre 2016 à 17h dans l'arrêté municipal, le 8 novembre 2016 sans précision d'heure dans les annonces presse) j'ai interrogé le Tribunal Administratif d'Orléans sur la conduite à tenir, en précisant les heures d'ouverture de la Mairie (fermeture à 17 heures en particulier). Pour le Tribunal la situation est compréhensible pour le public : le 8 novembre 2016 l'heure limite pour accéder au dossier d'enquête dans sa forme matérialisée est 17 heures, heure de fermeture de la Mairie. Par

contre il y aura lieu de prendre en considération les observations parvenues sous forme dématérialisée, ie par courrier électronique, jusqu'à minuit.

### 2.1.3.5. Informations recueillies

#### 2.1.3.5.1. A propos du projet de PLU

✎ Les informations recueillies adressent pour l'essentiel le développement de la population et donc du logement dont en particulier celui du parc de logements sociaux locatifs.

Le projet de PLU prévoit que l'essentiel du développement de l'habitat doit se faire sur le plateau, en bordure de la route de Château-La Vallière en continuité de l'opération dite Mazagran I.

Elles mettent également l'accent sur la quantité de logements locatifs sociaux à construire pour se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU lors du franchissement du seuil de 3 500 habitants : le projet de PLU conduit en effet avoir une production de logements dans laquelle près de 75% sont des logements locatifs sociaux, de surcroît localisés pour l'essentiel dans l'opération Mazagran II.

Il est préconisé à la Municipalité de se doter des outils adaptés à la maîtrise de l'urbanisation. Ces outils pourraient être la mise en place d'un droit de préemption urbain, la création d'une zone d'aménagement concerté ou différé ou autre.

✎ Cette analyse recoupe les conclusions auxquelles la lecture du rapport de présentation m'avait conduit.

✎ Ceci m'a conduit à attirer l'attention de la Municipalité sur ce point par une lettre datée du 14 octobre 2016 (on en trouvera une copie en annexe I ainsi que celle de la réponse de la Municipalité) précédée bien évidemment d'un entretien verbal.

#### 2.1.3.5.2. A propos du projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales

Le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales est, comme on l'a vu précédemment, une partie d'une étude plus vaste conduite par la commune de façon à construire son schéma directeur d'assainissement pluvial.

✎ Description de l'étude

L'objectif premier de cette étude est d'établir l'état des lieux du réseau d'eaux pluviales mettant en lumière les anomalies à corriger afin d'améliorer le fonctionnement du réseau d'eaux pluviales.

Cette étude a également pour but de présenter les orientations à suivre dans la planification des travaux à l'échelle de la commune et les données relatives à l'assainissement pluvial à prendre en compte pour envisager l'urbanisation future. Des propositions d'aménagements sont effectuées, ces aménagements contribuant à une meilleure gestion des eaux pluviales à la fois pour les aspects qualitatif et quantitatif.

Ce diagnostic est aussi la base du zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui constituera une annexe du PLU.

#### ⇒ Démarche mise en œuvre

Les réseaux existants ont fait l'objet d'un relevé de terrain (tracé des canalisations, diamètres et matériaux des canalisations, caractéristiques des regards et exutoires) et de levés topographiques. Ces relevés ont permis d'établir le plan du réseau d'eaux pluviales de la commune.

Lors des relevés effectués sur le terrain, des anomalies ont été localisées qui empêchent un écoulement optimal de l'eau dans les réseaux,

L'évaluation des débits dans les réseaux a été réalisée à l'échelle des différents bassins versants par une modélisation mathématique pour les bassins versants les plus importants, par calculs relatifs au bassin versant global pour les plus petits bassins versants.

#### ⇒ Principaux résultats et préconisations

Quelques problèmes de dysfonctionnement du réseau ont été mis en évidence par les retours d'expérience des services techniques de la commune et les modélisations hydrologiques-hydrauliques :

- ☞ l'essentiel des points noirs recensés concernent des débordements dont un seul a pour origine un sous-dimensionnement d'ouvrage (fossé de la rue de Beauregard). Des préconisations d'aménagement sont contenues dans le schéma directeur permettant de les supprimer.

- ☞ un point noir retient toutefois l'attention : "les parties basses du centre bourg sont inondées lors de la crue de la Choisille". Le schéma directeur ne semble pas contenir de préconisations relatives à ce problème. Cette situation m'a conduit à attirer l'attention de la Municipalité par courrier du 26 octobre 2016 (on en trouvera une copie en annexe I ainsi que celle de la réponse de la Municipalité) précédé bien évidemment d'un entretien verbal.

## **2.2. Information du public**

La Municipalité de La Membrolle sur Choisille a informé le public selon les dispositions ci-après :

- ☞ publication de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique par affichage aux portes de la Mairie (je me suis assuré de l'effectivité de cette mesure lors de chacune de mes visites, en particulier lors des cinq permanences),
- ☞ annonces légales dans la Nouvelle République 37 des 17 septembre et 8 octobre 2016,
- ☞ annonces légales dans la Nouvelle République Dimanche des 18 septembre et 9 octobre 2016,
- ☞ publication des dates de l'enquête publique par affichage sur le panneau d'affichage municipal prévu à cet effet,
- ☞ affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête publique aux lieux habituels d'affichage de la Mairie, soit les écoles, la salle des fêtes, la salle des sports, la MJC et le porche de l'ancienne mairie,
- ☞ information de l'existence de l'enquête, de son objet et de ses dates sur le site internet de la commune et mise en ligne du dossier d'enquête.

Cet affichage a débuté le 19 septembre 2016, soit 17 jours calendaires avant le début de l'enquête et a perduré au moins jusqu'à la fin de l'enquête le 8 novembre 2016.

On trouvera en annexe III une copie du certificat d'affichage rédigé par la Municipalité le 9 novembre 2016.

Je me suis assuré de l'effectivité de cet affichage lors de chacune de mes permanences et visites sur place.

Je considère que la publicité a été faite selon les règles et que le public a été convenablement informé.

## **2.3. Déroulement de l'enquête unique**

### **2.3.1. Ouverture de l'enquête unique**

L'enquête a été ouverte le jeudi 6 octobre 2016 à 9 heures.

### **2.3.2. Durée**

L'enquête s'est déroulée, comme prévu, pendant 34 jours calendaires du jeudi 6 octobre 2016 au mardi 8 novembre 2016, aux heures d'ouverture de la Mairie.

2.3.3. Conditions de consultation du dossier par le public

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier a pu être consulté par le public aux jours et heures d'ouverture habituelle de la mairie.

2.3.4. Permanences du commissaire enquêteur

Je me suis tenu, comme prévu, à la disposition du public en Mairie les :

- ☞ 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.

2.3.5. Incidents survenus au cours de l'enquête unique

Aucun incident n'a été enregistré.

2.3.6. Climat de l'enquête unique

L'enquête s'est déroulée dans un climat courtois et agréable.

2.3.7. Réunions de travail pendant l'enquête unique

- ⇒ lundi 10 octobre 2016 : réunion de travail avec Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisille consacrée essentiellement à la problématique de la démographie, de l'habitat et des logements locatifs sociaux ainsi qu'aux outils pouvant être mis en œuvre pour redonner à la Municipalité une maîtrise au moins partielle de celle-ci.
- ⇒ mardi 18 octobre 2016 : réunion téléphonique avec Monsieur Thibault DESPLANQUES de la société ARTELIA, maître d'œuvre du schéma directeur pluvial.
- ⇒ mercredi 19 octobre 2016 : réunion de travail avec Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisille destinée à passer en revue les premières observations du public.
- ⇒ jeudi 27 octobre 2016 : réunion de travail avec Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisille destinée à évoquer les nouvelles observations du public ainsi que les inondations de la Choisille dans le centre bourg.
- ⇒ vendredi 4 novembre 2016 : réunion de travail avec Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisille consacrée à une nouvelle revue des observations du public et du commissaire-enquêteur.
- ⇒ mardi 8 novembre 2016 : dernière réunion de travail pendant l'enquête avec Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisille consacrée à une nouvelle revue des observations du public.

2.3.8. Visites des lieux pendant l'enquête unique

- ⇒ lundi 10 octobre 2016 : après les permanence et réunion j'ai effectué, seul, une nouvelle visite générale de la commune pour prendre la mesure de l'éparpillement des zones construites sur son territoire en mettant un accent particulier sur Mazagran I, site remarquable au sens premier du terme, et sur le parc d'activité.

- ⇒ mercredi 19 octobre 2016 : avant la deuxième permanence et la réunion de travail qui l'a suivie j'ai effectué, seul, une visite du centre bourg consacrée à la zone inondable située dans l'intrados du "boulevard autoroutier" qui coupe la commune en deux, de part et d'autre de la rue Nationale.
- ⇒ jeudi 27 octobre 2016 : après les permanence et réunion, suite à une observation du public et à un échange de vue avec Monsieur la Maire à son sujet, j'ai effectué, à nouveau seul, une visite de la partie de la commune située dans l'extrados du boulevard mentionnée à l'alinéa ci-dessus, dont en particulier la zone d'activité de la Choisille.
- ⇒ vendredi 4 novembre 2016 : avant les permanence et réunion, suite à une observation du public j'ai effectué, à nouveau seul, une visite de la rue Nationale puis, une seconde fois, de la partie de la commune située dans l'extrados du boulevard mentionnée à l'alinéa ci-dessus.
- ⇒ mardi 8 novembre 2016 : avant les permanence et réunion de travail avec la Municipalité, j'ai effectué, à nouveau seul, une visite des lieux adressés par Messieurs DUMAS et DANINOS d'une part et par Monsieur MONTANDON d'autre part au cours des visites qu'ils m'ont rendues lors de la quatrième permanence.

#### 2.3.9. Renseignements recueillis lors de ces réunions et visites sur place

Les buts poursuivis au travers de ces réunions et visites sur place étaient doubles :

- ⇒ faire le point périodiquement avec la Municipalité sur les observations du public et l'avancement de l'enquête,
- ⇒ envisager d'une part et visualiser d'autre part d'éventuelles solutions alternatives à des partis pris dans le dossier.

De ces réunions et visites sur site il ressort les points suivants :

##### 2.3.9.1. Concernant le projet de PLU

- ⇒ L'examen du plan de la commune montre un important mitage de l'espace par des constructions de toutes natures et de toutes destinations dont l'implantation ne semble régie par aucune réflexion d'ensemble. L'impression dominante est celle d'une organisation de l'espace fonctionnant par échec successif : s'étant persuadées que le centre bourg était saturé les Municipalités successivement aux affaires semblent avoir décidé de développer un nouveau bourg à l'est de la commune, ne pas avoir été satisfaites, de refaire une tentative au nord-est, ne pas en être à nouveau satisfaites, de refaire une nouvelle tentative au nord-ouest pour finalement revenir à la limite du centre bourg historique et y développer le quartier Mazagran I. Il est également possible que l'ordre des tentatives fut différent, voire que toutes ces zones furent ouvertes à l'urbanisation simultanément, dans la plus totale méconnaissance du simple bon sens car, in fine, l'urbanisation s'est faite le long de deux routes à grande circulation. Ce constat est confirmé par les visites sur place.

Les précédentes Municipalités ont laissé par ailleurs se développer un urbanisme généreux en espace artificialisé puisque le projet de PLU réduit de 157 ha à 139 ha les surfaces des zones urbaines et à urbaniser, soit une économie de 18 ha.

- ⇒ Le territoire de la commune est le lieu de convergence de deux routes classées à grande circulation, la RD 938 qui rejoint au nord-nord-ouest Le Mans et la RD 959 qui rejoint au nord-ouest Château-la-Vallière et au-delà Laval. En direction du sud-est la RD 938 prend le nom de boulevard Charles de Gaulle et rejoint Saint-Cyr sur Loire. Il faut souligner que ce boulevard correspond à la définition technique d'une autoroute, "route à chaussées séparées comportant chacune au moins deux voies en section courante, isolée de son environnement et dont les carrefours sont dénivelés" telle qu'elle est donnée par le Cerema, Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (ex SETRA).

Le carrefour de jonction des deux routes est situé au centre de la commune et est aménagé essentiellement au profit du trafic routier.

Le territoire de la commune est ainsi partagé en trois secteurs relativement étanches, le passage de l'un à l'autre n'étant pas sans danger, particulièrement pour les piétons.

- ⇒ Le parc d'activité comporte encore des possibilités d'accueil et la Municipalité ne fait état d'aucune demande en instance.

A noter que la présence de cette zone est abondamment signalée par la présence de panneaux publicitaires en bordure de la RD 959 qui n'est pas du meilleur effet pour l'œil du passant. Cette exubérance médiatique m'a conduit à attirer l'attention de la Municipalité dans un courrier dont on trouvera une copie en annexe I (ainsi que celle de la réponse de la Municipalité).

- ⇒ Les entrées de ville sont de qualité très inégale : autant le boulevard Charles de Gaulle, en venant de Saint-Cyr sur Loire, permet de percevoir la quasi-totalité du paysage membronnais, autant les entrées en provenance du nord ou du nord-ouest sont perturbées par l'urbanisation diffuse qui en brouille la lecture à des degrés divers selon le cas, la plus inesthétique étant sans contestation possible constituée par le lotissement Mazagran I. L'entrée constituée par la route de Fondettes, pour modeste qu'elle soit car constituée par les locaux techniques des équipements sportifs et l'arrière des écoles, n'en est pas moins homogène et conduit sans rupture au centre-bourg.

- ⇒ Certaines rues de la commune (en dehors des routes classées à grande circulation décrites ci-dessus) sont dangereuses du fait de la vitesse des véhicules automobiles qui les empruntent, en particulier aux heures de rentrée et de sortie des classes, alors même que la Municipalité a créé dans le centre bourg élargi une zone où la vitesse des véhicules automobiles est limitée à 30 km/h.

#### 2.3.9.2. Concernant le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales

- ⇒ le projet s'intègre dans un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, très complet et constitué en application de la réglementation en vigueur. Ce schéma directeur doit permettre à la commune de prendre en compte les contraintes inhérentes à la gestion des eaux pluviales dans l'élaboration du PLU,
- ⇒ pour l'élaboration de ce schéma directeur (et donc du zonage) la Municipalité a demandé au bureau d'études ARTELIA de prendre pour hypothèse une pluie de retour 20 ans alors que les textes légaux ou réglementaires en vigueur demandent 10 ans. Les exigences de la Municipalité vont donc dans le sens d'une meilleure sécurité que celle découlant des obligations légales ou réglementaires.

#### 2.3.10. Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et du registre

L'enquête a été déclarée close le mardi 8 novembre 2016 à 17 heures, heure de fermeture de la Mairie, les observations transmises par courrier électronique étant toutefois prises en compte jusqu'à minuit, heure de réception sur le serveur de la Mairie.

Les registres d'enquête ont été clôturés et signés par mes soins.

Afin de rédiger le présent rapport ainsi que l'avis et les conclusions motivés, j'ai emporté avec moi le dossier et les registres d'enquête.

#### 2.3.11. Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été transmis et commenté par mes soins à Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisille le jeudi 10 novembre 2016.

On trouvera ce document en annexe III.

#### 2.3.12. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse de la Municipalité daté du 23 novembre 2016 m'a été transmis le même jour par courrier électronique par la Municipalité de La Membrolle sur Choisille.

Ce document figure en annexe IV.

#### 2.3.13. Récapitulation chronologique de l'enquête

- ⇒ 19 juillet 2016 : décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant les commissaires-enquêteurs, Pierre REINA, titulaire et Edith SVELON, suppléante.
- ⇒ 22 juillet 2016 : rencontre avec la Municipalité de La Membrolle sur Choisille,

- ⇒ 12, 13 et 16 septembre 2016 : entretien téléphonique et échange de mail avec la Municipalité fixant les dates de l'enquête et des permanences,
- ⇒ 13 septembre 2016 : arrêté de Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisille n° URB 13092016\_01 prescrivant l'enquête publique,
- ⇒ 26 septembre 2016 : réunion de travail avec la Municipalité et deux visites des lieux, avec puis sans accompagnement,
- ⇒ 28 septembre 2016 : réunion de travail avec Monsieur Dominique Berthonneau, DDT 37,
- ⇒ 10 octobre 2016 : première permanence de 9h à 12h30, réunion de travail avec la Municipalité et visite des lieux non accompagnée,
- ⇒ 18 octobre 2016 : entretien téléphonique Monsieur Thibault DESPLANQUES de la société ARTELIA, maître d'œuvre du schéma directeur pluvial.
- ⇒ 19 octobre 2016 : visite des lieux non accompagnée, deuxième permanence de 14h à 17h et réunion de travail avec la Municipalité,
- ⇒ 27 octobre 2016 : troisième permanence de 9h à 12h30, réunion de travail avec la Municipalité et visite des lieux non accompagnée,
- ⇒ 4 novembre 2016 : visite des lieux non accompagnée, quatrième permanence de 14h à 17h et réunion de travail avec la Municipalité,,
- ⇒ 8 novembre 2016 : visite des lieux non accompagnée, cinquième et dernière permanence de 14h à 17h et réunion de travail avec la Municipalité,
- ⇒ 9 novembre 2016 : transmission par courrier électronique, à titre informatif, à Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisille du procès-verbal de synthèse,
- ⇒ 10 novembre 2016 : remise et commentaire à Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisille, sous forme papier, du procès-verbal de synthèse,
- ⇒ 21 novembre 2016 : réception du mémoire en réponse par courrier électronique,
- ⇒ 22 novembre 2016 : réunion de travail Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisille, ses collaboratrices et le cabinet conseil en urbanisme auteur du projet de PLU,
- ⇒ 29 novembre 2016 : réunion de travail avec la Municipalité, remise à celle-ci du dossier d'enquête, des registres, du rapport d'enquête et des avis et conclusion motivés.

#### 2.3.14. Relation comptable des observations

##### 2.3.14.1. 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),

Vingt-quatre 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 directement dans le registre d'enquête.

Je n'ai pas perçu dans les propos du public d'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.

Enfin ces 24 observations se segmentent en deux parties inégales : 22 observations sont relatives au projet de PLU, 2 observations le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

#### 2.3.14.2. Thèmes abordés

##### 2.3.14.2.1. Concernant le projet de PLU

Vingt-deux observations concernent donc le projet de PLU. Les thèmes abordés sont les suivants :

- ☞ la conservation du Parc de la Choisille et plus généralement l'urbanisation du centre bourg,
- ☞ la localisation de la zone dédiée à l'urbanisation future de la commune (Mazagran II dans le projet de PLU),
- ☞ l'expansion du site d'activités,
- ☞ l'adaptation au sol des nouvelles constructions et, plus généralement, diverses propositions de modification du règlement ou des OAP,
- ☞ la prise en compte dans le règlement des nuisances sonores, en particulier des pompes à chaleur,
- ☞ diverses manifestations d'intérêt particulier dont certaines peuvent, quand on les rapproche, mettre en évidence un problème d'intérêt général, comme on le verra lors de l'examen individuel des observations.

### 2.3.14.2.2. Concernant le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales

Deux observations ont été recueillies sur le registre d'enquête. Les thèmes abordés sont :

- ☞ l'opportunité d'effectuer une déclaration d'antériorité des réseaux existant,
- ☞ la problématique des eaux pluviales en centre bourg.

### 2.3.14.3. Quantification des observations

Aucune de ces observations ne porte sur l'ensemble des projets mis à l'enquête (PLU ou assainissement des eaux pluviales).

A l'exception des observations qui portent l'alternative de la poursuite de l'urbanisation ailleurs qu'au lieu-dit Mazagran II, ces observations ne proposent que des modifications marginales du projet de PLU.

Aucune n'est hostile aux projets de PLU ou d'assainissement des eaux pluviales.

## 3. Examen et analyse des observations

### 3.1. Exposé et analyse des observations du public

Compte-tenu de leur nombre relativement peu élevé (24) les observations sont examinées individuellement.

#### 3.1.1. Concernant le PLU

3.1.1.1. Observation n° 1 : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

⇒ Date : 10 octobre 2016

⇒ Auteur : Monsieur Henri LAMBERT

⇒ Contenu de l'observation :

*Lundi 10 octobre 2016*  
*LAMBERT Henri, Je souhaite pour la 1<sup>ère</sup> fois*  
*que ma parcelle N° A546 - A.G.d. 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 voir cette possibilité.*  
*avec toute votre adresse 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

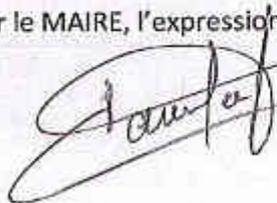
Pour la 4<sup>ème</sup> fois je réitère mes demandes concernant la parcelle cadastrée sous le leN° A-546-AL1 située impasse du GUE à LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE ;

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



⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

*" **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.*

29/269

*Il est aussi concerné par l'OAP du centre-bourg."*

⇒ Analyse C-E :

Monsieur Henri LAMBERT devrait être satisfait de la réponse apportée à son observation.

3.1.1.2. Observation n° 2 : 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

⇒ Date : 10 octobre 2016

⇒ Auteur : SCI La BERTHERIE

⇒ Contenu de l'observation :



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



⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

*" **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 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."**

⇒ Analyse C-E :

La demande de la SCI La BERTHERIE montre sa préoccupation à défendre son patrimoine, ce qui ne saurait lui être reproché.

De son côté la réponse de la Municipalité est argumentée (prescription du code de l'urbanisme et du SCoT, parcelle classée en zone ND du POS, de surcroit située sur la voie d'accès d'un édifice inscrit à l'inventaire des monuments historiques).

Cette position est conforme aux orientations du PADD qui a été approuvé par le conseil municipal.

De plus, au PLU la parcelle est située en zone N. Cette zone borde des deux côtés la voie d'accès visée par la Municipalité dans sa réponse.

Seul un motif relevant de l'intérêt général serait recevable pour justifier la modification aujourd'hui du classement de cette parcelle. La présente observation en est dépourvue.

Il n'y a donc pas de motif recevable pour modifier ce classement.

3.1.1.3. Observation n° 3 : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

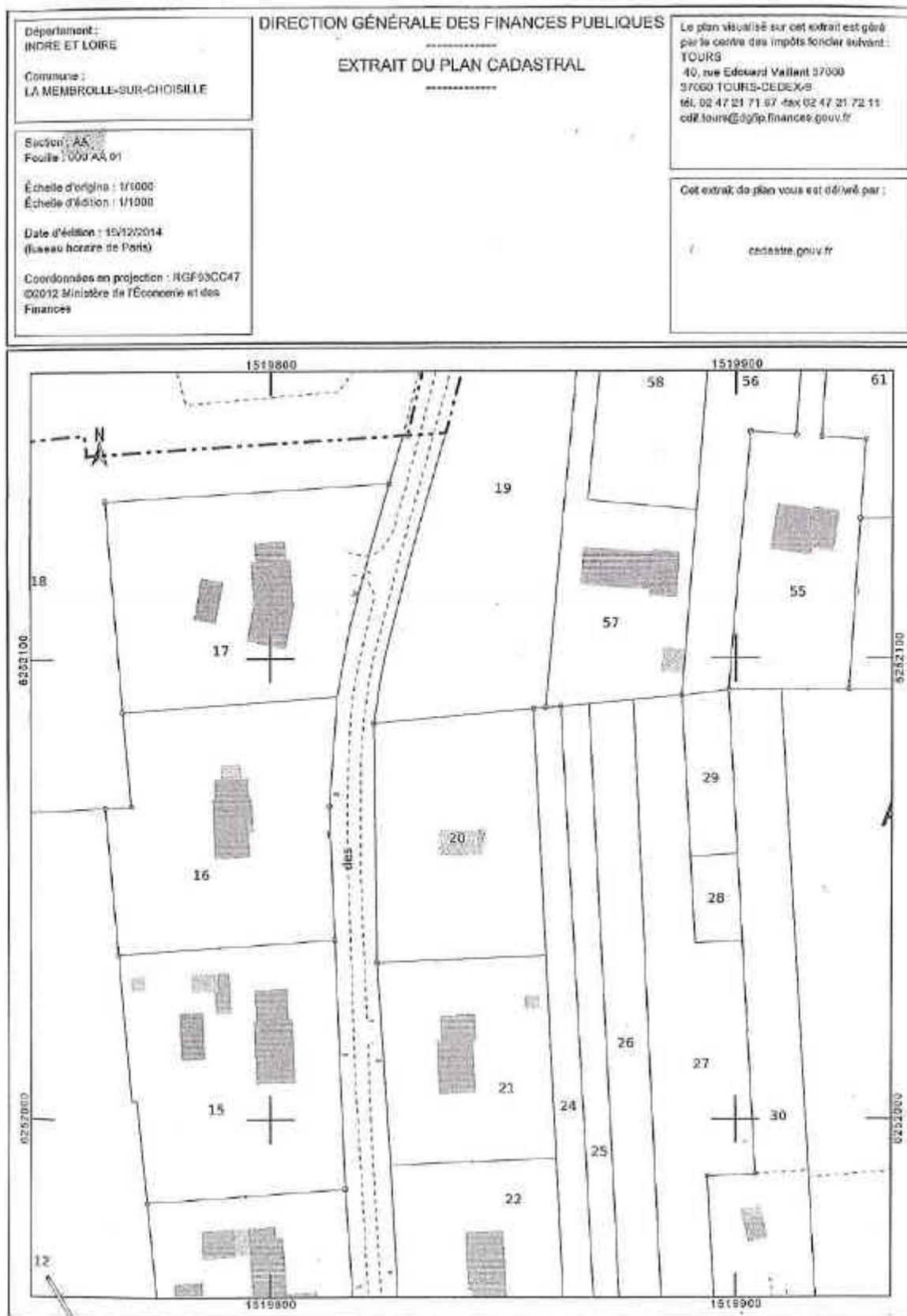
⇒ Date : 10 octobre 2016

⇒ Auteurs : Madame Bernadette VEYRAT, Monsieur Claude TRIGALOT et Monsieur Serge TRIGALOT

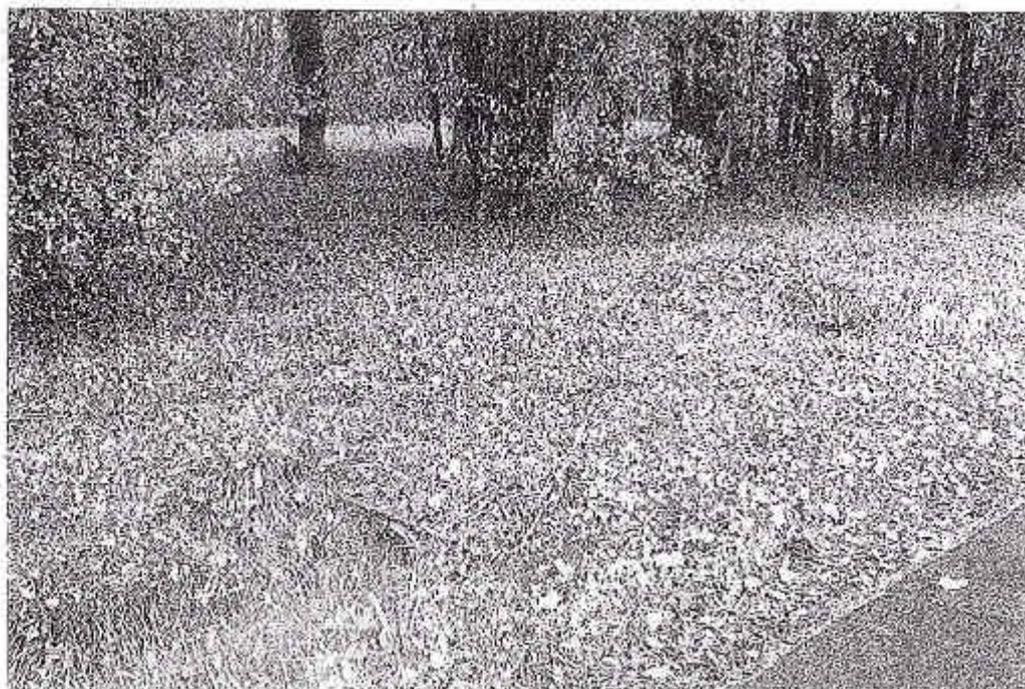
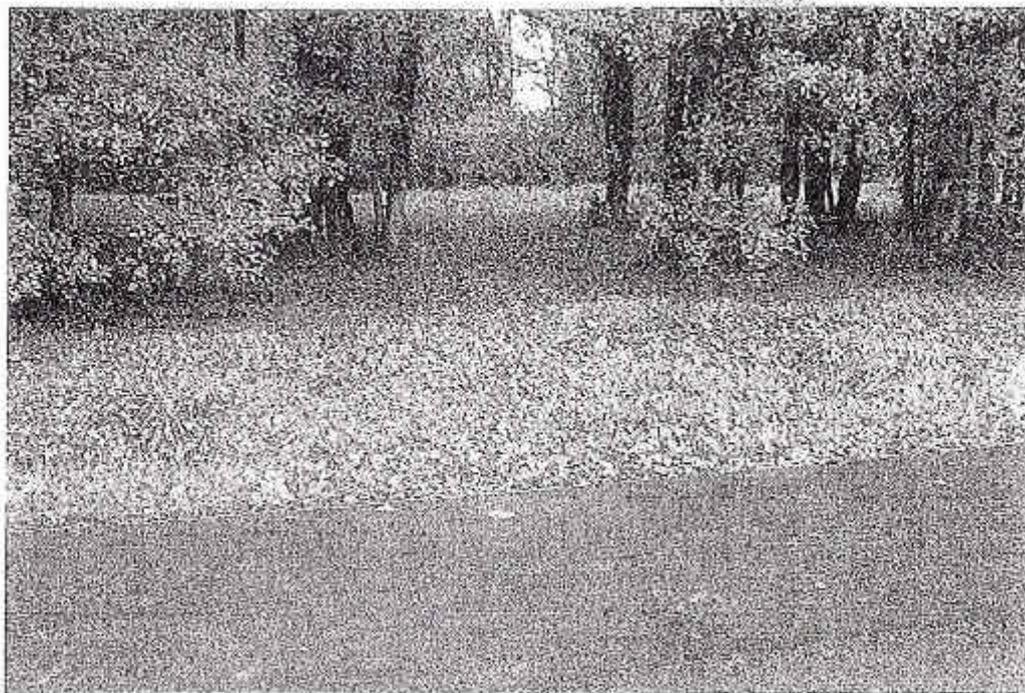
⇒ Contenu de l'observation :



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



23 NOV. 2014





## 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 m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>, 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 a été délivré en vertu de :

de sa notification au bénéficiaire le : 13 JAN. 2015

et de sa publication au bulletin de : 13 JAN. 2015

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).*

⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

**"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 (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 cette parcelle ne sera pas modifié."**

⇒ Analyse C-E :

La demande de Messieurs TRIGALOT et de Madame VEYRAT est légitime comme la précédente pour la même raison (défense de leur patrimoine).

La réponse de la Municipalité, pour sa part, est argumentée (prescription du code de l'urbanisme et du SCoT, conformité aux orientations du PADD approuvé par le conseil municipal) et justifiée : la parcelle est inconstructible au regard du POS du fait de l'EBC; cet EBC est supprimé dans le projet de PLU mais est située dans une zone (Nc) inconstructible pour les raisons explicitées ci-dessus.

Les constructions actuellement en cours le sont sous le couvert d'autorisation délivrées préalablement au 3 juin 2015, date de la réunion publique sur le PADD.

Seul un motif relevant de l'intérêt général serait recevable pour justifier la modification aujourd'hui du classement de cette parcelle. La présente observation en est dépourvue.

Il n'y a donc pas de raison recevable pour modifier ce classement.

3.1.1.4. Observation n° 4 : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

⇒ Date : 10 octobre 2016

⇒ Auteur : Monsieur Michel VIVIEN

⇒ Contenu de l'observation :

Feuillelet N° 5 - paragraphe

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

Parcelle 121. route des Mays la Fleuholle

**IMPORTANT**  
Aux vues du Plan de Zonage du P.L.U. cette parcelle est constructible  
Je demande donc le droit de créer les  
accès qui vont vers la route des Mays

M. Vivien



⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

" **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."***

⇒ Analyse C-E :

Dont acte.

3.1.1.5. Observation n° 5 : lettre recommandée datée du 7 octobre 2016, reçue en Mairie le 10 octobre 2016 et annexée aussitôt au registre sous l'intitulé LR 2.

⇒ Date : 10 octobre 2016

⇒ Auteur : Madame Marie-France MAJNONI d'INTIGNANO

⇒ Contenu de l'observation :

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 DROUVAULT 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

⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

" **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."**

⇒ Analyse C-E :

Pour les mêmes raisons que ci-dessus cette demande est légitime : ces parcelles sont classées en zones inconstructibles au PLU (N ou Nc). Elles n'ont de ce fait pas la même valeur marchande que si elles étaient constructibles et on ne saurait reprocher à quiconque de vouloir maximiser légalement son patrimoine.

De son côté la réponse de la Municipalité est argumentée et sa décision est conforme au code de l'urbanisme, aux prescriptions du SCoT et au PADD qui a été approuvé par le conseil municipal.

Par ailleurs les parcelles ne sont pas situées en lisière d'une zone constructible, ce qui aurait pu éventuellement conduire à s'interroger sur le tracé de la limite de zone.

Seul un motif relevant de l'intérêt général serait recevable pour justifier la modification aujourd'hui du classement de cette parcelle. La présente observation en est dépourvue.

Il n'y a donc pas de raison recevable pour modifier ce classement.

3.1.1.6. Observation n° 6 : lettre déposée en Marie et annexée aussitôt au registre sous l'intitulé Lettre n° 2.

⇒ Date : 10 octobre 2016

⇒ Auteur : Madame Chrystèle PHELEP

⇒ Contenu de l'observation :

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 ?

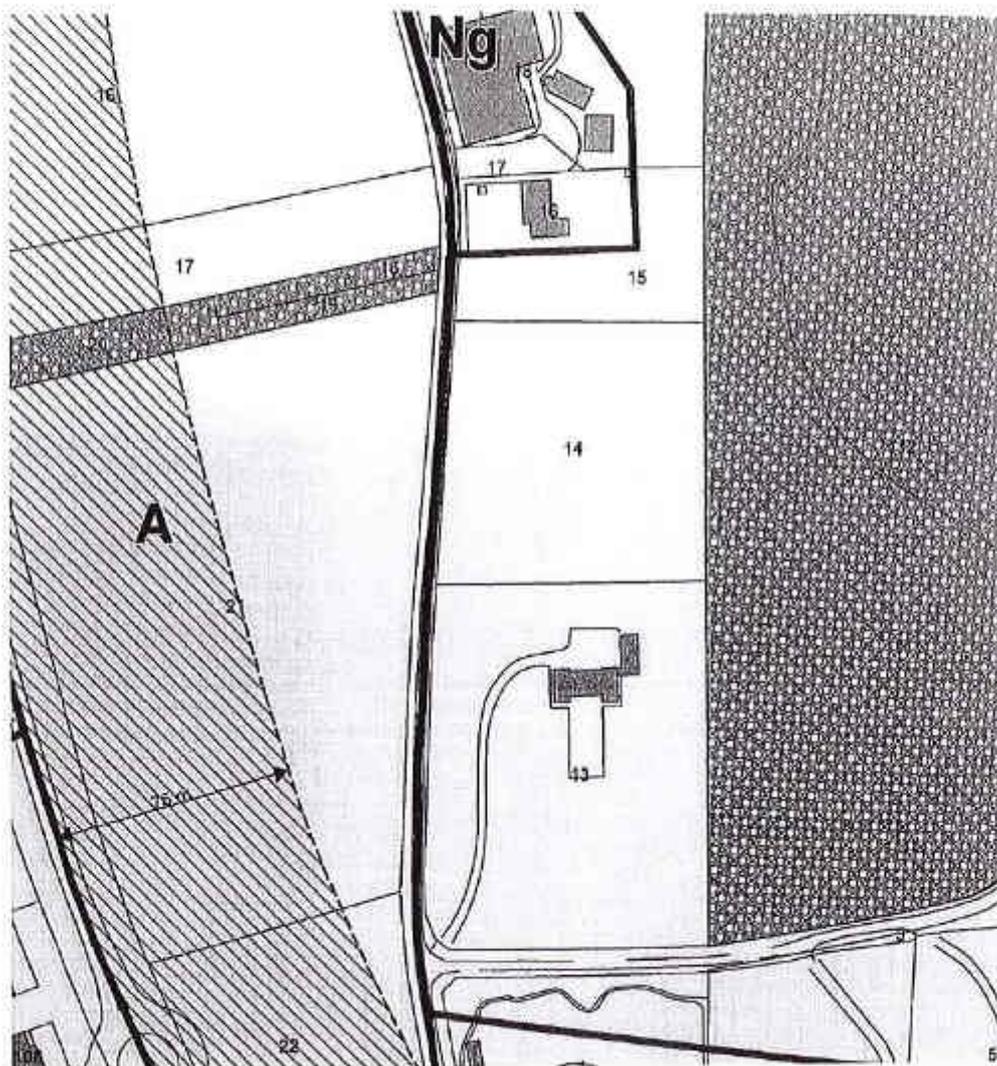
Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à mes observations et de bien vouloir apporter les modifications précisées ci-dessus.

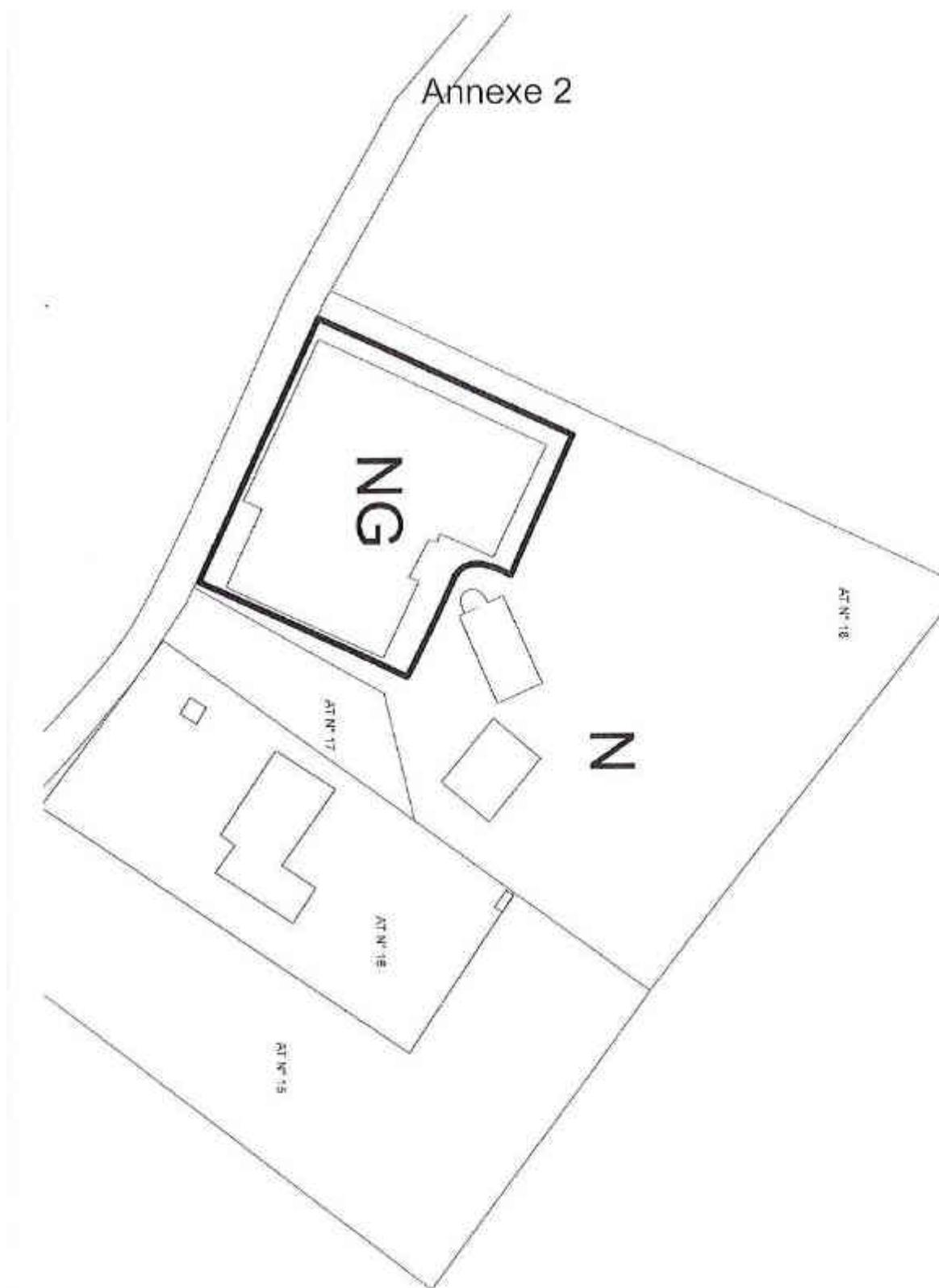
Dans l'attente, recevez, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

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



# Annexe 1





⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

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

⇒ Analyse C-E :

La position de la Municipalité semble de nature à apporter tous apaisement à Madame Chrystèle PHELEP.

3.1.1.7. Observation n° 7 : lettre datée du 10 octobre 2016, déposée en Mairie le 11 octobre 2016 et annexée aussitôt au registre sous l'intitulé Lettre n° 3.

⇒ Date : 11 octobre 2016

⇒ Auteur : Madame Consuelo AZNAR

⇒ Contenu de l'observation :

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

⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

*"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.**

⇒ Analyse C-E :

La demande de Madame AZNAR est compréhensible pour les mêmes raisons que les demandes précédentes de reclassement de parcelles en zone constructible (cf. observations n° 2, 3 et 4).

La réponse de la Municipalité est également comparable à celles apportées aux dites observations.

Les parcelles concernées, AA 44 et AA 45, sont classées en zone A au PLU. Elles sont donc inconstructibles.

J'observe par ailleurs que les deux parcelles sont situées en lisière de la zone A. On pourrait dès lors s'interroger sur le bien-fondé de loger ces parcelles en zone A plutôt qu'en zone Nc (zone contigüe). Néanmoins, quelle que soit la zone retenue les deux parcelles resteront inconstructibles.

Seul un motif relevant de l'intérêt général serait recevable pour justifier la modification aujourd'hui du classement de cette parcelle de façon à la rendre constructible. La présente observation en est dépourvue.

Il n'y a donc pas de raison recevable pour modifier ce classement.

3.1.1.8. Observation n° 8 : lettre recommandée datée du 12 octobre 2016, reçue en Mairie le 15 octobre 2016 et annexée aussitôt au registre sous l'intitulé LR 3.

⇒ Date : 15 octobre 2016

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

⇒ Contenu de l'observation :

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

55/269



## 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 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>, 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 :

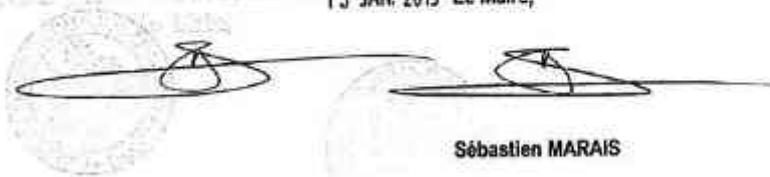
- Par délibération du Conseil municipal en date du 25 janvier 2011, la révision du POS (Plan d'Occupation des Sols) en PLU (Plan Local d'Urbanisme) est en cours d'élaboration.
- Au vu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune pour les dix prochaines années présenté au 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,



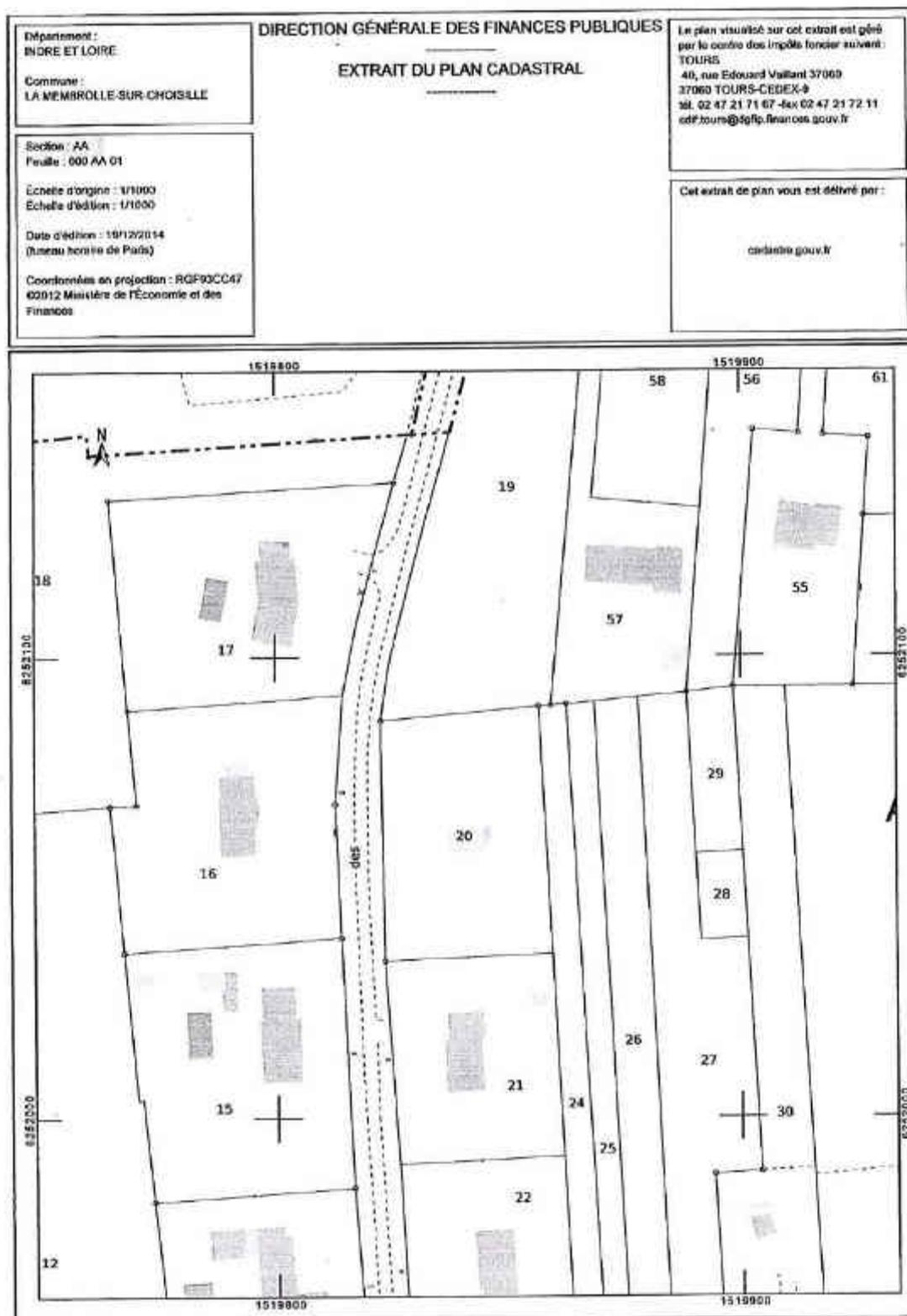
**Sébastien MARAIS**

*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 Choisille

DEMANDE D'ALIGNEMENT

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

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 Gérard  
est (\*) accordée aux conditions énoncées au  
dit rapport.

Fait à la Mairie de LA MEMBROLLE-S/CHOISILLE

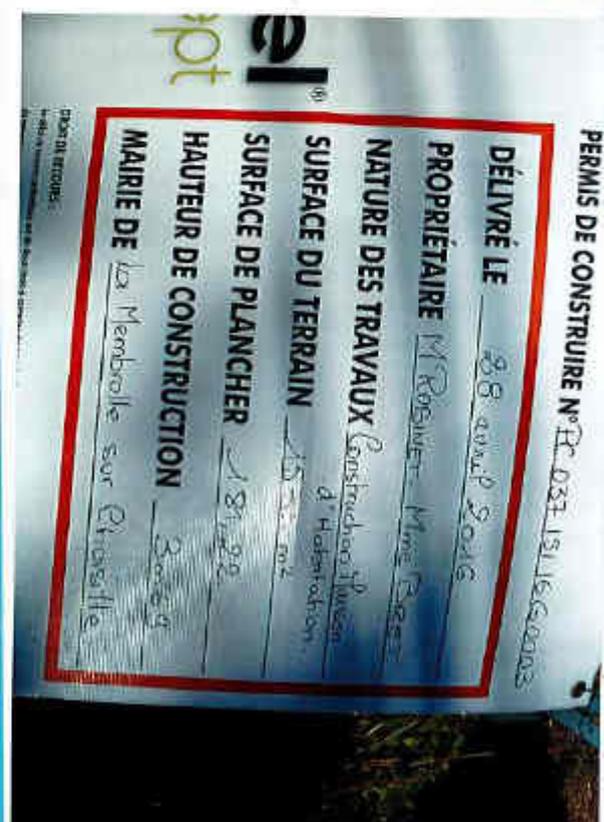
Le 30 Décembre 1992  
LE MAIRE,

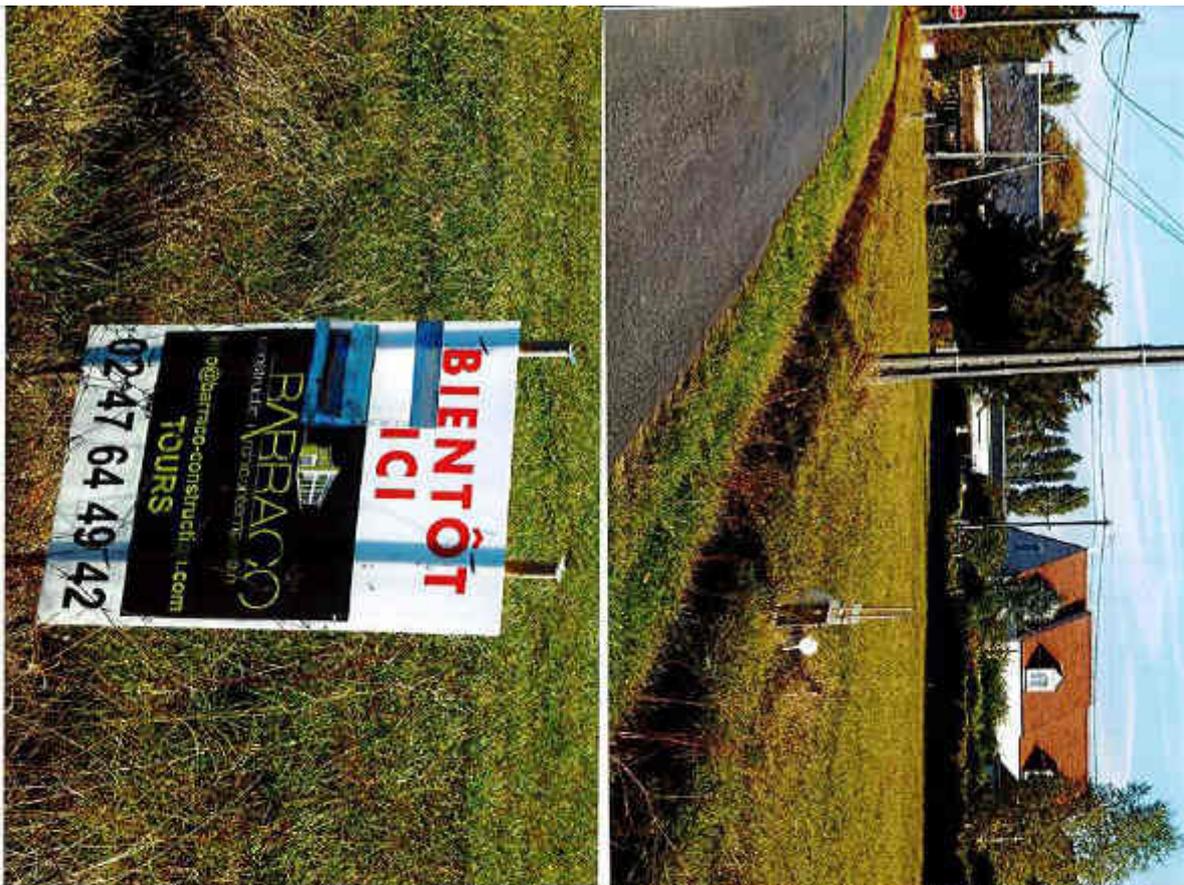


*[Signature]*

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







⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

**" *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"***

⇒ Analyse C-E :

L'analyse est la même que celle faite de l'observation n°3. (la réponse de la Municipalité contient une erreur de forme : le courrier n'a pas été remis au commissaire-enquêteur mais adressé par lettre Recommandée+ AR, ce qui ne change rien ni à la réponse de la Municipalité, ni à l'analyse du commissaire-enquêteur.)

3.1.1.9. Observation n° 9 : 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

⇒ Date : 19 octobre 2016

⇒ Auteur : Monsieur Rémi COSSON

⇒ Contenu de l'observation :

Mardi 19 octobre 2016 2ème Lermouze 14h → 17h  
 Quid de la constructibilité de la parcelle cadastrée  
 A13 selon cette lettre.



lettre jointe à l'observation  
 de M<sup>r</sup> Cosson 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



lettre jointe à l'observateur  
de N° Correu de 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 m<sup>2</sup>, situé rue des Bordes à La Membrolle-sur-Choisille, auquel il serait ajouté 90 m<sup>2</sup> détachés de la parcelle cadastrée AV n°3, formant ainsi un terrain d'une superficie totale de 1511 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> pour être constructible.

Votre projet de former un terrain de 1511 m<sup>2</sup> 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

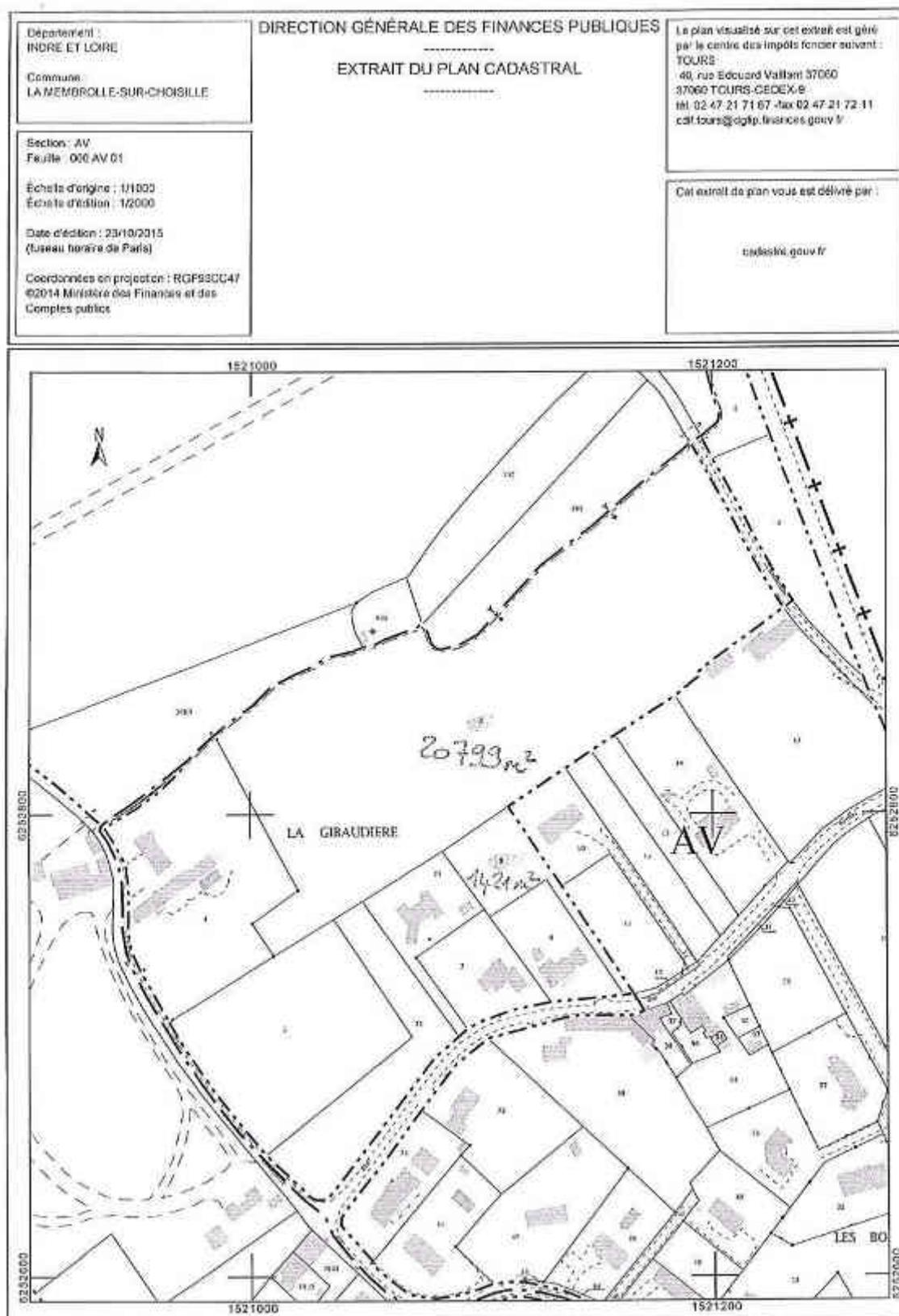
C'est pourquoi, au vu des résultats d'une constructibilité même encadrée, il a été décidé dans le PADD de ne plus autoriser de nouveaux logements dans les espaces d'urbanisation diffuse, dont le secteur des Bordes.

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

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

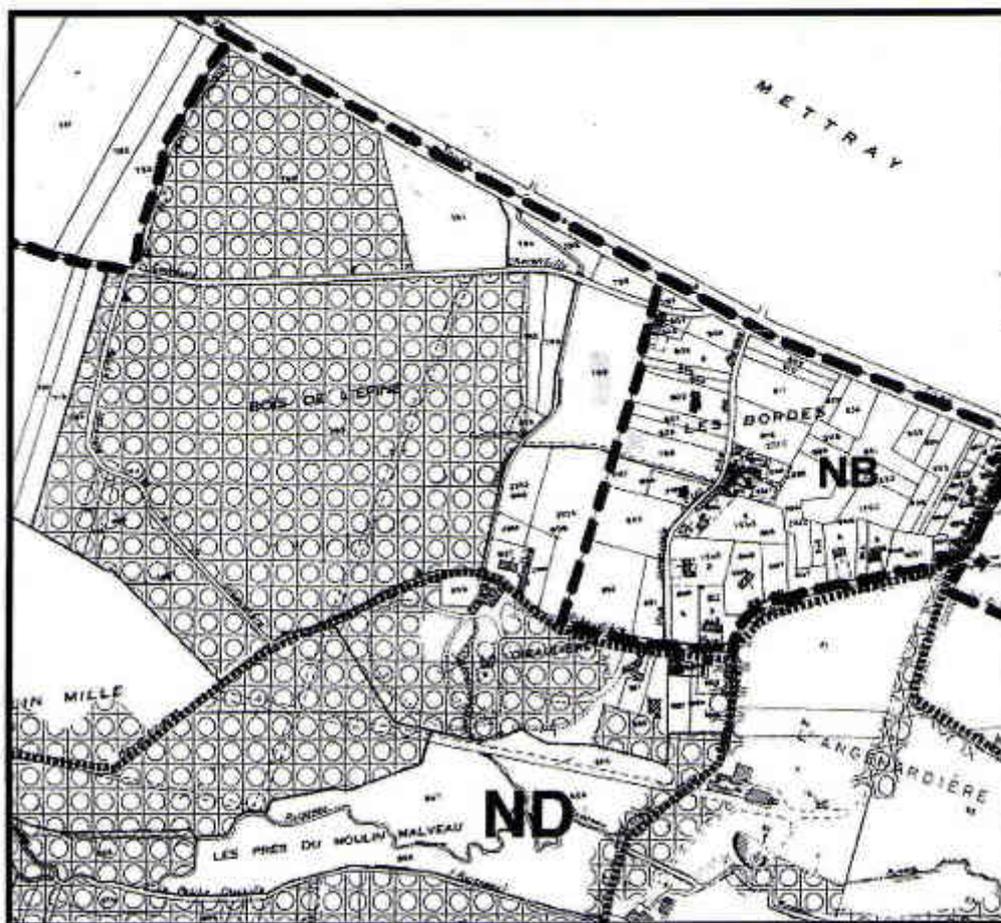
Le Maire,  
  
Sébastien MARAIS





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](mailto:mairie@ville-la-membrolle37.fr)  
[www.la-membrolle-sur-choisille.fr](http://www.la-membrolle-sur-choisille.fr)

⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

**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.**

⇒ Analyse C-E :

La demande de constructibilité de la parcelle AV 0009 et d'une partie de la parcelle AV 0003 objet de l'observation de Monsieur Rémi COSSON est fort légitime, comme les précédentes observations de même nature (observations n° 2, 3, 4, 7 et 8), pour les mêmes raisons.

La réponse de la Municipalité est également comparable à celles apportées aux dites observations.

Les parcelles concernées, AV 009 et AV 003 pour partie, sont classées respectivement en zones Nb et N au PLU. Elles sont donc inconstructibles.

Elles ne sont pas situées en lisière d'une zone constructible du PLU qui aurait éventuellement pu conduire à s'interroger sur le bien-fondé du positionnement de la limite de zone.

Seul un motif relevant de l'intérêt général serait recevable pour justifier la modification aujourd'hui du classement de cette parcelle de façon à la rendre constructible. La présente observation en est dépourvue.

Il n'y a donc pas de raison recevable pour modifier ce classement.

3.1.1.10. Observation n° 10 : 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.

⇒ Date : 27 octobre 2016

⇒ Auteur : Monsieur Daniel TEILLAY

⇒ Contenu de l'observation :

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

⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

**" 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.*

*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.*

⇒ Analyse C-E :

Il s'agit ici de la première observation ne développant pas un intérêt particulier.

L'observation adresse en effet des items dont certains auraient pu être retenus par la Municipalité en lieux et places de ceux qu'elle a privilégiés. A titre d'exemple le plateau des Coutays aurait effectivement pu être préféré au choix dit Mazagran II, ce qui aurait été possiblement de nature à contribuer au désenclavement des Bordes et Vallaudron. La Municipalité explicite dans sa réponse les raisons pour lesquelles elle n'a pas retenu cette option.

Mais, au-delà de ces considérations, il faut rappeler que le PLU est la déclinaison du PADD. Celui-ci est approuvé par le conseil municipal (sous réserve de sa conformité aux lois et règlements en vigueur bien entendu). C'est un acte politique, au sens étymologique de ce mot ie en lien avec la vie de la cité. Pour rester sur l'exemple précédent, Mazagran II versus les Coutays, le conseil municipal a été légitimement élu et sa majorité a choisi la première option et a justifié ce choix. Celui-ci s'impose maintenant à tous. Dans le futur, une nouvelle Municipalité régulièrement élue remettra peut-être en cause cette décision et ce nouveau choix (sous les mêmes réserves que ci-dessus) s'imposera alors également à tous.

Cette analyse s'applique aux trois premières observations de Monsieur Daniel TEILLAY.

Concernant le Parc d'activités, il faut souligner que la compétence "développement économique" sera exercée par Tour(s)Plus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

3.1.1.11. Observation n° 11 : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

✎ Date : 28 octobre 2016

✎ Auteur : Monsieur Pascual PEREZ

✎ Contenu de l'observation :

Feuillelet N° 12 - paragraphe



Vendredi 28 octobre 2016

M. Perez Pascual La Grèche 37350 S. Antoine  
du Rocher. —

Concernant la parcelle AP 76 dont je <sup>suis</sup> 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 Libettay qui  
est très fréquentée. —

⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la  
Municipalité indique que :

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

**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.**

⇒ Analyse C-E :

La demande de Monsieur Pascual PEREZ a pour objet une  
amélioration de la sécurité.

Il est nécessaire que la Municipalité ne se contente pas  
d'envisager de modifier l'OAP concernée. Elle doit passer à  
l'acte.

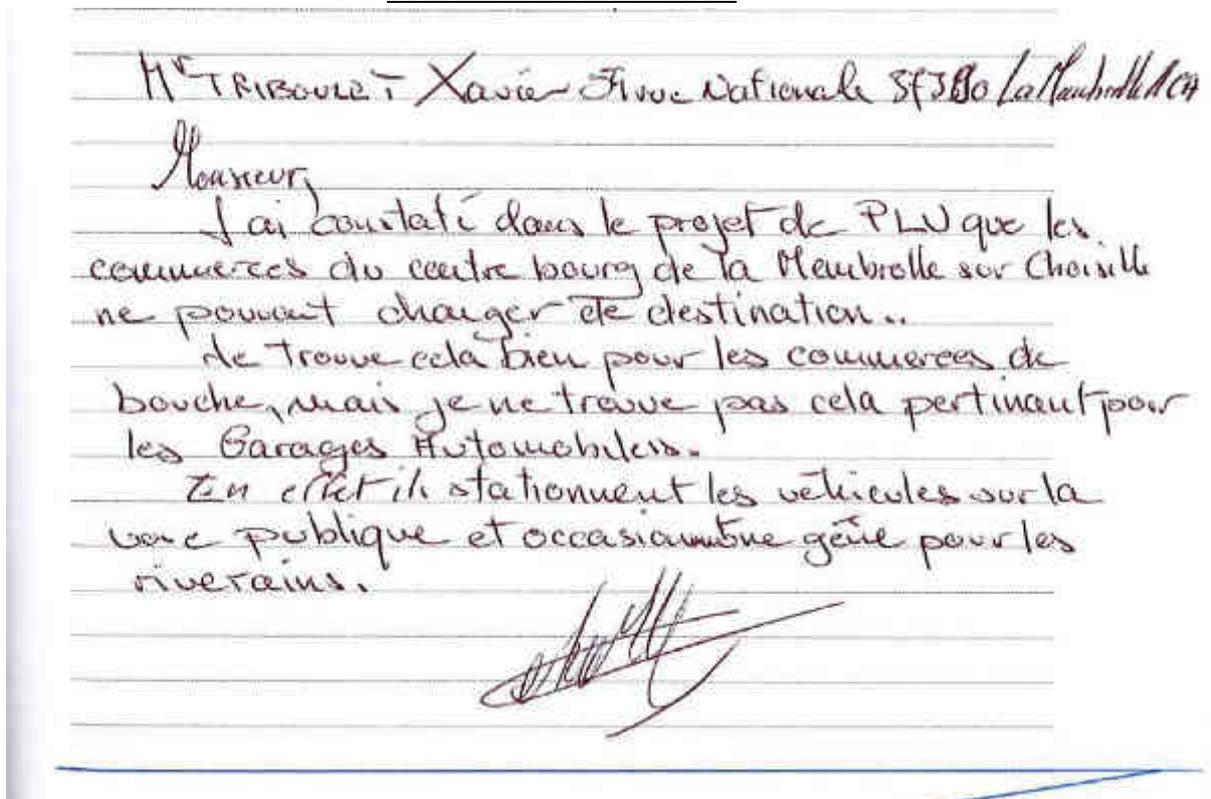
76/269

3.1.1.12. Observation n° 12 : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

⇒ Date : 28 octobre 2016

⇒ Auteur : Monsieur Xavier TRIBOULET

⇒ Contenu de l'observation :



⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

**" 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.*

⇒ Analyse C-E :

Dont acte.

Remarquons également que cette observation est la seconde à ne pas adresser un intérêt particulier.

3.1.1.13. Observation n° 13 : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

⇒ Date : 31 octobre 2016

⇒ Auteur : Monsieur Philippe GENTILHOMME

⇒ Contenu de l'observation :

*lundi 31 octobre 2016*

*M. Philippe GENTILHOMME, La Closerie, Rue des Moulins,  
37390 La Membrolle sur Choisille - Tél 0612 28 74 59*

*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 m<sup>2</sup>  
d'emprise au sol. Je demande à étendre cette limite  
pour les piscines à 60 m<sup>2</sup>, car un bassin de 35 m<sup>2</sup>  
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.*



⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

**" Objet :**

*1- Demande le classement de sa propriété (parcelle AW9) en zone Nf pour transformer éventuellement son hangar en hébergement touristique.*

78/269

**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.**

*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.**

⇒ Analyse C-E :

Les deux demandes de Monsieur Philippe GENTILHOMME sont légitimes pour les mêmes raisons que le sont les demandes exprimées dans les observations n° 2, 3, 4, 7, 8 et 9.

L'observation comporte deux demandes.

La première porte sur la surface des piscines en zone N, actuellement limitée à 35 m<sup>2</sup> que Monsieur Philippe GENTILHOMME juge trop petite et souhaite voir portée à 60 m<sup>2</sup>. La Municipalité accède à cette demande et va même au-delà en indiquant que les piscines enterrées en zones A et N ne seront pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol. Cette décision est de bon sens pour au moins trois raisons :

- ☞ les piscines enterrées s'intègrent généralement bien dans un paysage naturel. La procédure administrative à respecter par le pétitionnaire dès que l'ouvrage atteint une taille minimale permettra de s'en assurer,
- ☞ les piscines enterrées sont génératrices de taxes pour la commune,
- ☞ enfin ces piscines constituent des réserves d'eau susceptibles d'être utilisées par le SDIS 37 en cas d'incendie, dont la constitution n'est pas à la charge des deniers publics.

Par ailleurs il s'agit ici de la deuxième observation relative à la construction de piscines enterrées. Ceci conduit naturellement à relire le règlement dans cette optique. Cette relecture montre que les piscines enterrées sont adressées soit par le biais des annexes soit par celui de l'emprise au sol (ainsi que par la gestion des eaux de vidange ou de lavage des filtres). Il serait sans doute utile pour la Municipalité de procéder à cette relecture, de se réinterroger sur la politique qu'elle entend mener vis-à-vis des piscines enterrées sur l'ensemble du territoire communal et d'apporter au règlement les éventuelles corrections qu'elle jugerait nécessaires.

L'observation demande par ailleurs de classer la parcelle AW 9 en zone Nf *"dans l'hypothèse où je (ie le pétitionnaire) souhaiterais transformer une partie de mon hangar en gîte ou chambres d'hôtes"*. La commune observe que *"Ce hangar est une construction en tôle et non une construction pouvant être transformée en gîte par simple changement de destination"*.

Il faut également constater que le pétitionnaire exprime au futur une hypothèse.

Il n'y a manifestement aucun motif d'intérêt général tangible et actuel pour justifier le reclassement aujourd'hui de la parcelle AW 9 en zone Nf, même si l'examen du plan de zonage indique que la parcelle concernée est située en zone N en limite d'une zone Nf.

3.1.1.14. Observation n° 14 : 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.

☞ Date : 4 novembre 2016

- ⇒ Auteur : Indivision GONTHIER/DANINOS/DUMAS représentée par Monsieur Yves DUMAS et Monsieur Hubert DANINOS
- ⇒ Contenu de l'observation :

*Carnier 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 ôtés 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 concernent :
  - 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



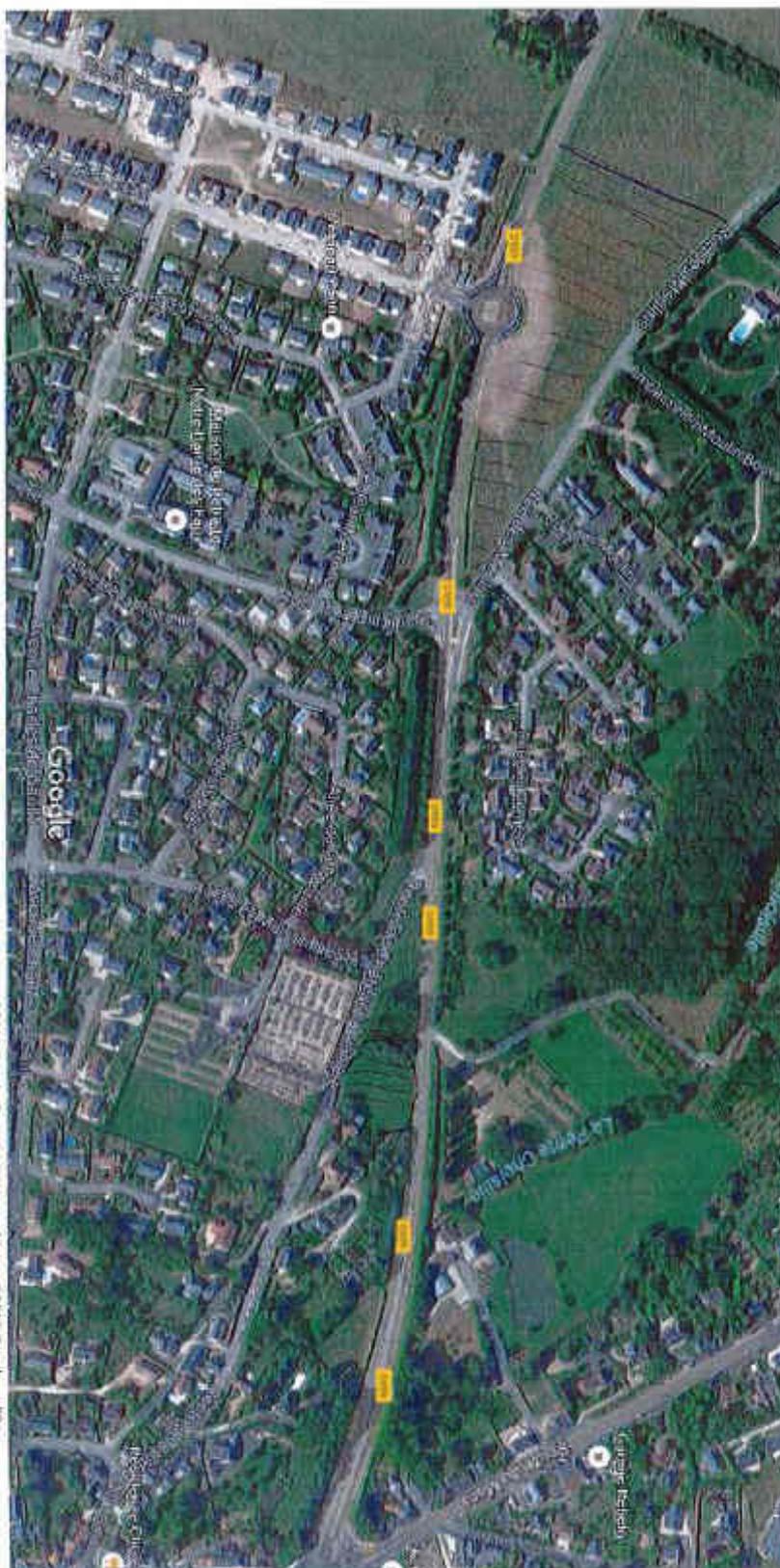
PARCELLES AX 21-22-23 LA BERTRIE X



PARCELLES AX 21-A-23 LA BERTERIE X

26/08/2016

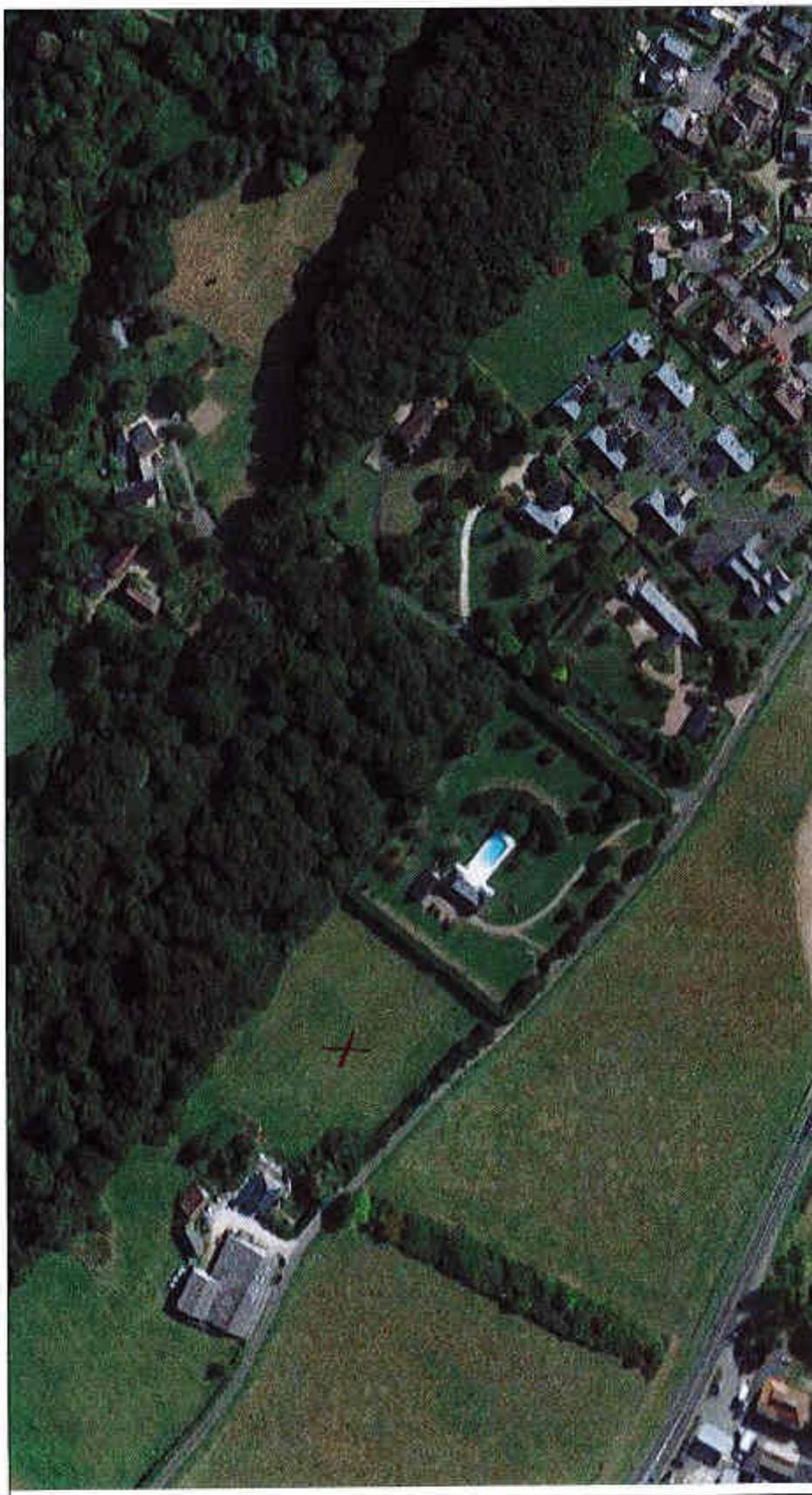
Google Maps



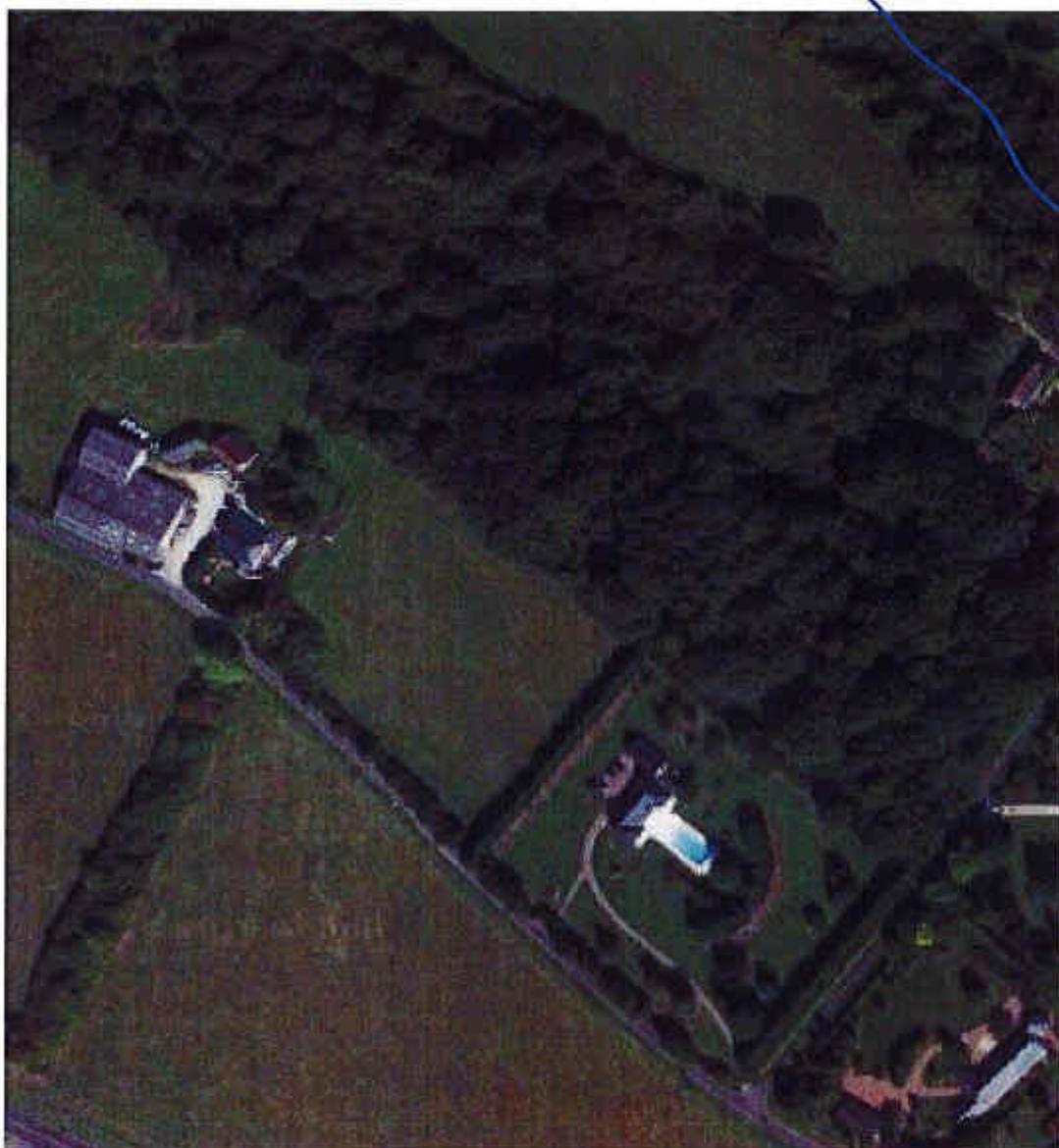
Google Maps

VUE DES PHASES

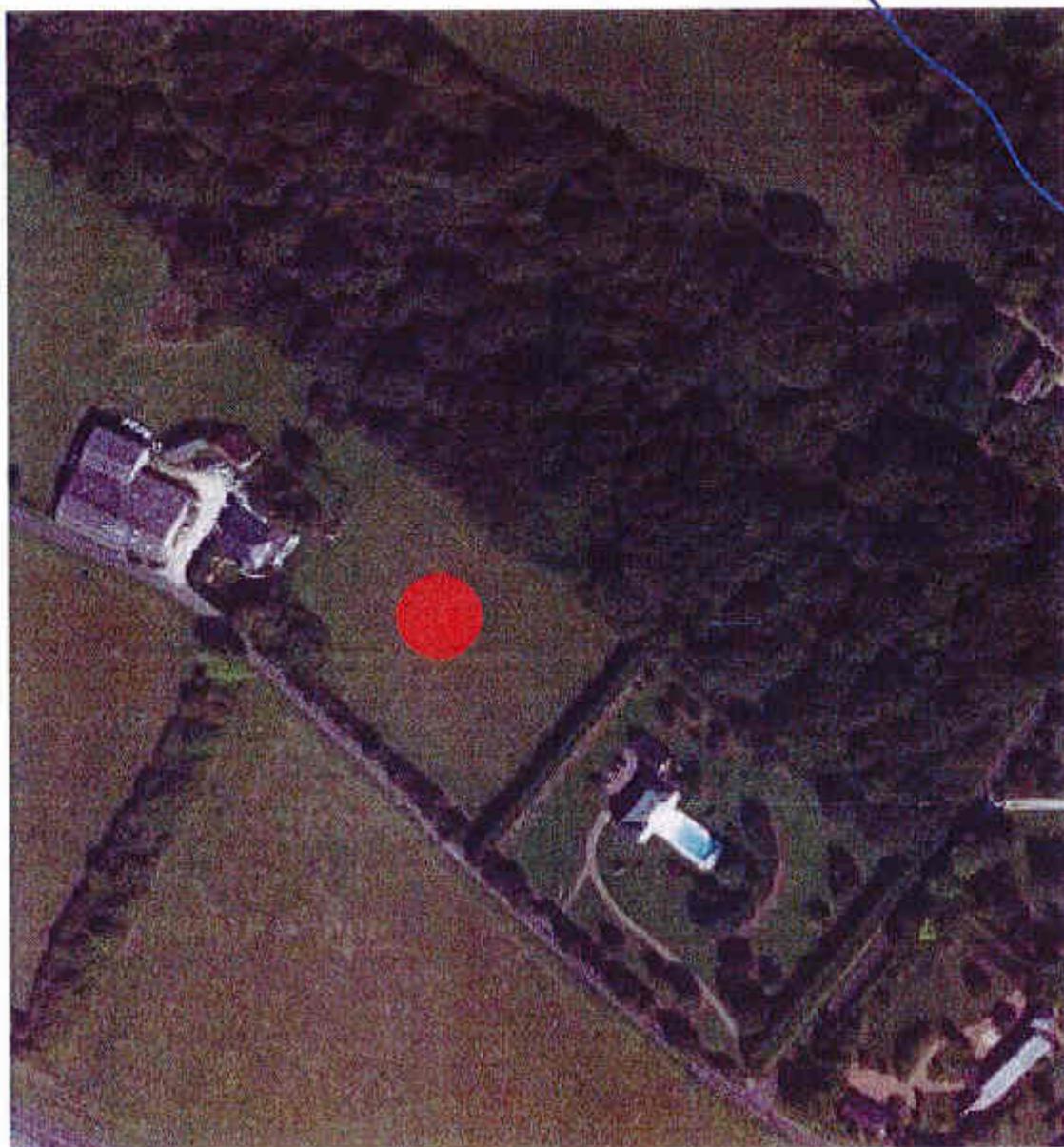
<https://www.google.fr/maps/@47.4079361,0.8312302,525m/data=!3m1!1e3?hl=fr>



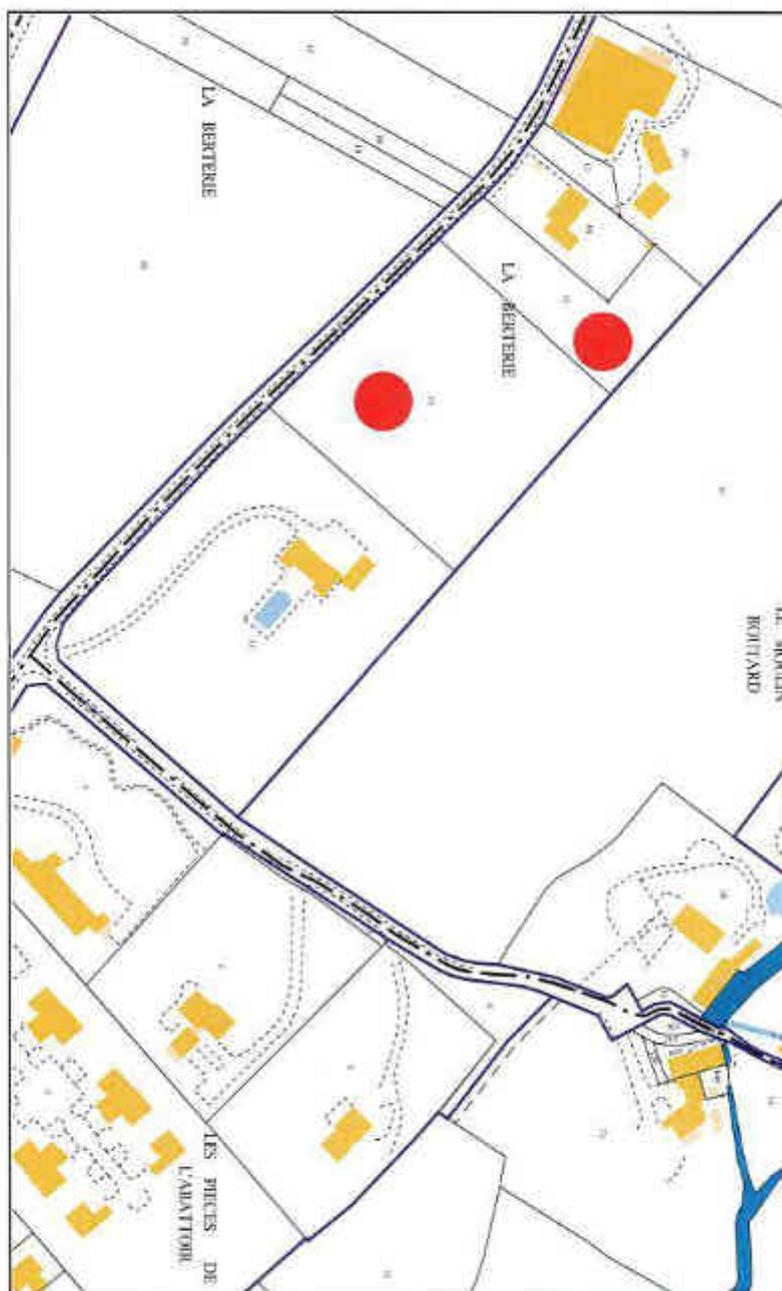
PARCELLES 14 ET 15 LA BERTERIE



PARCELLES AT 15 et 16



PARCELLES AT 15 et 16

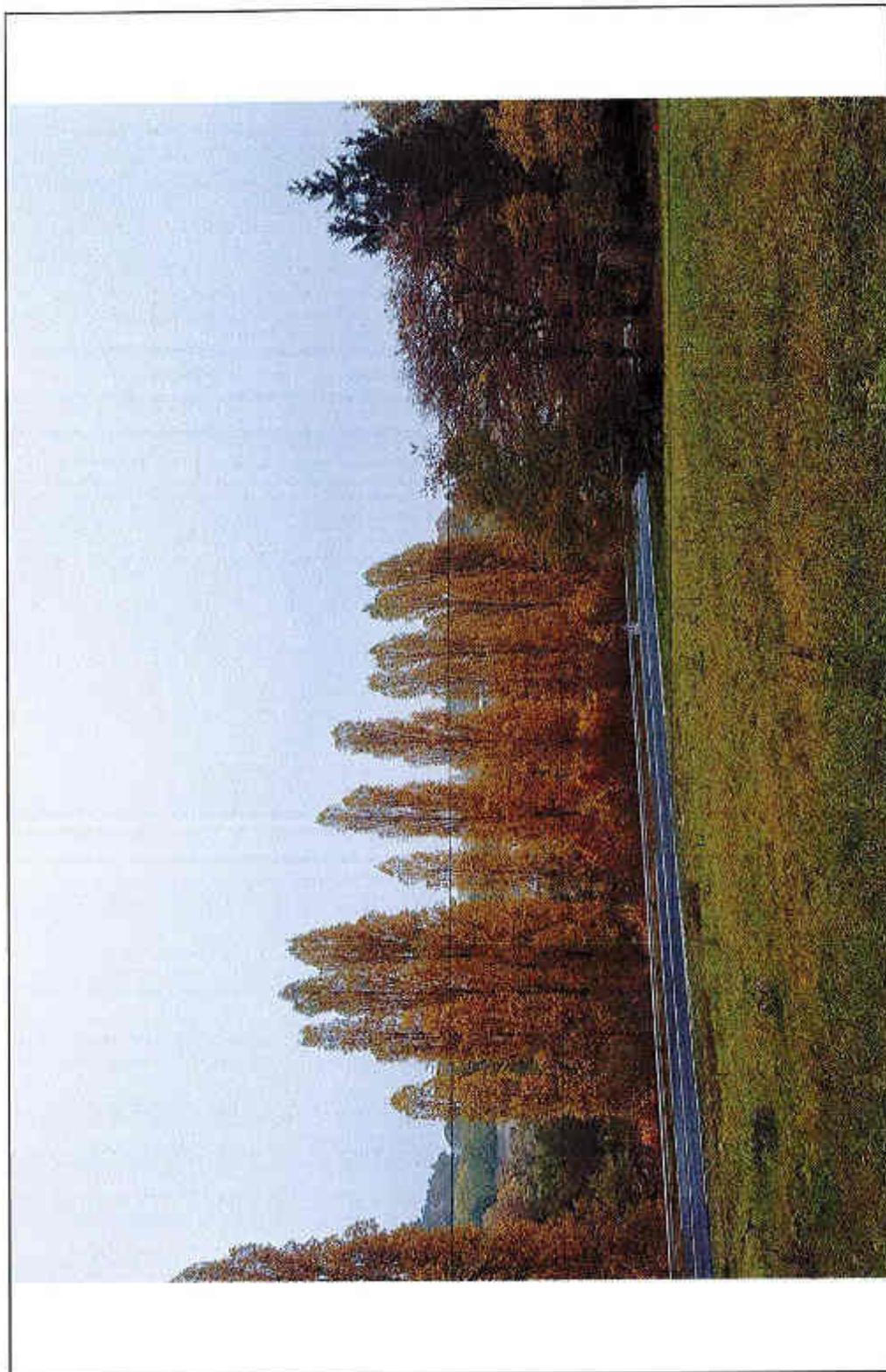


Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16800001400011

©2010 Ministère des Finances et des Comptes publics



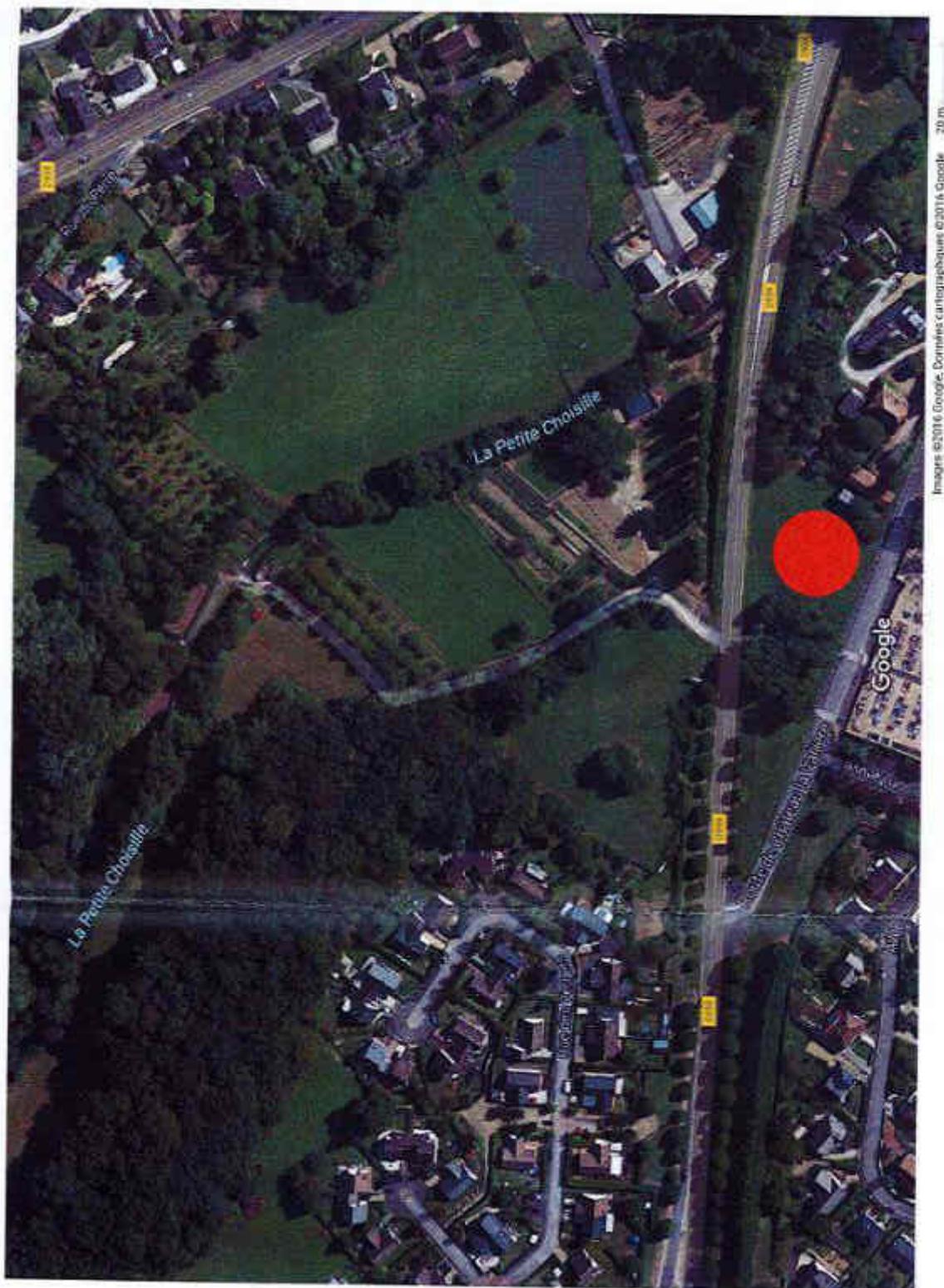
*PARCELE AN 1 SA.*



PARCELLE N° 187



PARCELLE AM 181





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

©2016 Ministère des Finances et des Comptes Publics

⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

" **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 Mazargan 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 AT 14 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.**

⇒ Analyse C-E :

L'observation porte sur le reclassement en zone U des parcelles AK 21 et 23, AK 181 et AT 14 et 15.

Observons tout d'abord que les parcelles AK 21 et 23 sont situées en zone UC et sont donc constructibles dans les conditions de cette zone.

On fera l'hypothèse que les auteurs avaient l'intention d'adresser les parcelles AD 21 et 23 comme l'a supposé la Municipalité dans sa réponse.

☞ Parcelles AD 21 et 23

La Municipalité expose dans sa réponse son point de vue sur les remarques mises en avant par les requérants pour justifier la demande de classement en zone U.

Je ne suis pas expert en droit de l'urbanisme pour avoir une opinion affirmée sur des points tels que le traitement symétrique (ou pas) de la route de Château la Vallière au droit du site du quartier Mazagran. Il me paraît simplement plus logique que la symétrie ne soit pas exigée par le législateur.

Par ailleurs les autres éléments mis en avant par la Municipalité dans sa réponse :

- ✓ le secteur de la Berterie est un secteur non urbanisé en entrée de ville et est de ce fait soumis aux articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme,
- ✓ ce secteur 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.
- ✓ si ce secteur 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 ...).

sont logiques et cohérents.

On pourrait également rajouter que rien n'interdisait aux requérants de faire développer à leur frais par des professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement urbain

un projet concurrent de celui de la Municipalité et de le soumettre à cette dernière avant que ne soit définitivement arrêté le choix de Mazagran II.

Les requérants ne développent donc pas un motif relevant de l'intérêt général pour justifier le classement en zone U de ces deux parcelles.

Par ailleurs la Municipalité relève que ces deux parcelles ont été précédemment cultivées et pourraient l'être à nouveau, ce qui justifie bien l'existence d'un potentiel agricole pouvant être mis en valeur dans l'avenir. Les requérants de leur côté affirment que ces parcelles "*n'ont pas à être protégées du fait de leur absence de potentiel agricole, agronomique, biologique ou économique*", mais n'avancent aucun élément de preuve pour étayer leur point de vue. Il n'y a donc pas de raison justifiée pour remettre en question aujourd'hui le classement en A de ces deux parcelles.

#### ☞ Parcelle AK 181

Les requérants demandent et justifient le non classement en zone N et le reclassement en zone UB par 5 moyens :

- la parcelle ne remplit pas les critères de classement en Zone Naturelle sensible,
- la parcelle n'a plus aucun rapport ni visibilité sur la Vallée de la Petite Choisille,
- le recul de 75 mètres du à la RD 959 ne doit pas s'appliquer car la parcelle appartient au centre bourg,
- le maintien en zone N de la parcelle créerait une dent creuse,
- la parcelle est raccordée à tous les réseaux.

Dans sa réponse la Municipalité indique :

- la parcelle est classée en ND au POS,
- elle n'est pas construite et la marge de recul de 75 mètres s'impose,
- la parcelle, du fait des nuisances liées à la RD 959 n'a pas été jugée prioritaire par la Municipalité pour accueillir le développement de la commune dans les 10 ans à venir,
- la parcelle n'étant ni urbanisée ni destinée à l'être et n'ayant pas d'intérêt agricole, elle "*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*".

La réponse de la Municipalité est argumentée et les motivations mises en avant sont pertinentes. Il n'y a pas matière à revoir aujourd'hui le classement en zone N de la parcelle considérée.

Notons également que les requérants, sans doute emportés par leur ardeur, qualifient la zone naturelle de "sensible". Il n'existe pas de telles zones dans le PLU. Peut-être s'agit-il de confusion avec les espaces naturels sensibles.

☞ Parcelles AT 14 et AT 15

Les requérants demandent et justifient le non classement en zone N et le reclassement en zone U par 3 moyens :

- les parcelles n'appartiennent pas à la Vallée de la Choisille : elles font partie du plateau et sont séparées de la vallée par des bois,
- elles ne correspondent pas à la définition de la zone N et ne doivent pas y figurer,
- leur classement en zone N les conduit à former des dents creuses.

Dans sa réponse la Municipalité indique :

- ces parcelles sont classées en ND au POS,
- une dent creuse se comprend comme un espace interstitiel entre deux constructions,
- situées au Nord de la rue des Moulins, en contrebas du plateau de Mazagran, elles font 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 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

Force est de constater que ces parcelles appartiennent effectivement à la vallée, la ligne de crête qui la limite étant située à l'ouest de la RD 959; de plus que des bois existent à l'est de ces parcelles ne modifie pas cette appartenance.

Les parcelles correspondent à la définition de la zone N puisque celle-ci peut recevoir des secteurs de la commune

à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel (article R 123-8 du code de l'urbanisme).

Enfin ces parcelles ne peuvent être qualifiées de dent creuse du fait qu'elles sont bordées sur 3 côtés de terrains non bâtis.

Il n'y a donc pas lieu de reclasser aujourd'hui ces 2 parcelles en zone U.

Pour synthétiser l'analyse de cette observation, les demandes qu'elle contient n'ont pas lieu d'être prises en compte.

3.1.1.15. Observation n° 15 : 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.

⇒ Date : 4 novembre 2016

⇒ Auteur : Monsieur Philippe MONTANDON

⇒ Contenu de l'observation :

Les fonctions de modification  
du règlement et des OAP  
de Mairie M. NOMINSON  
enregistrées 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 dominent 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

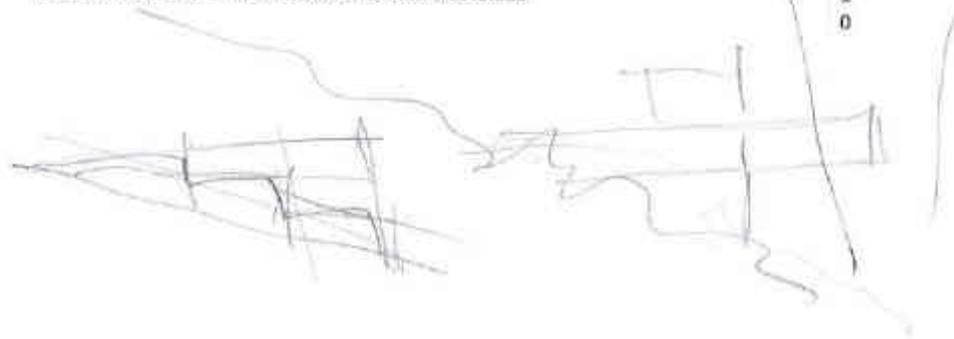
### 4. Toitures

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

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

REGLEMENT PLU – LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE

1  
0



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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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*

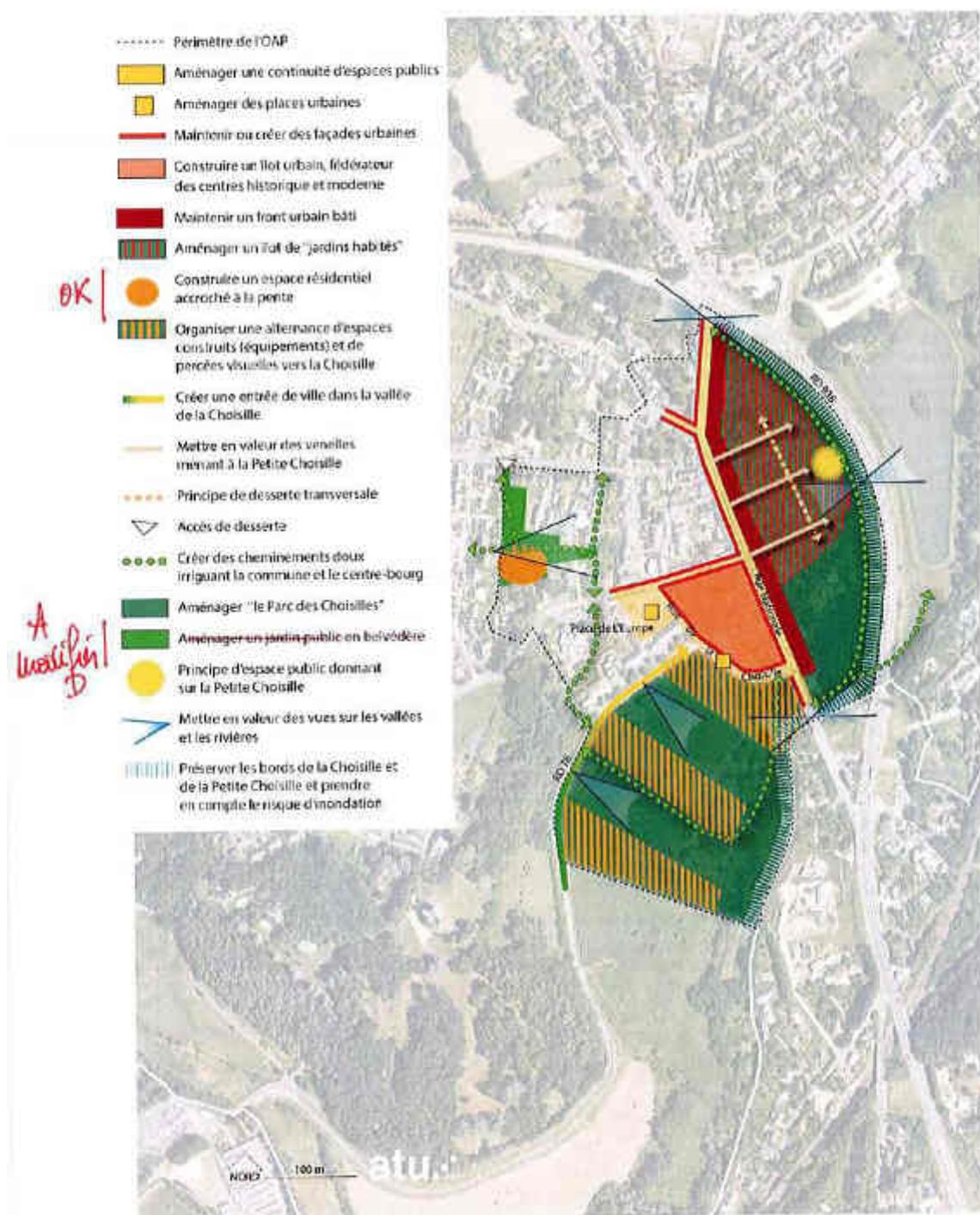


Département de l'Indre-et-Loire

**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

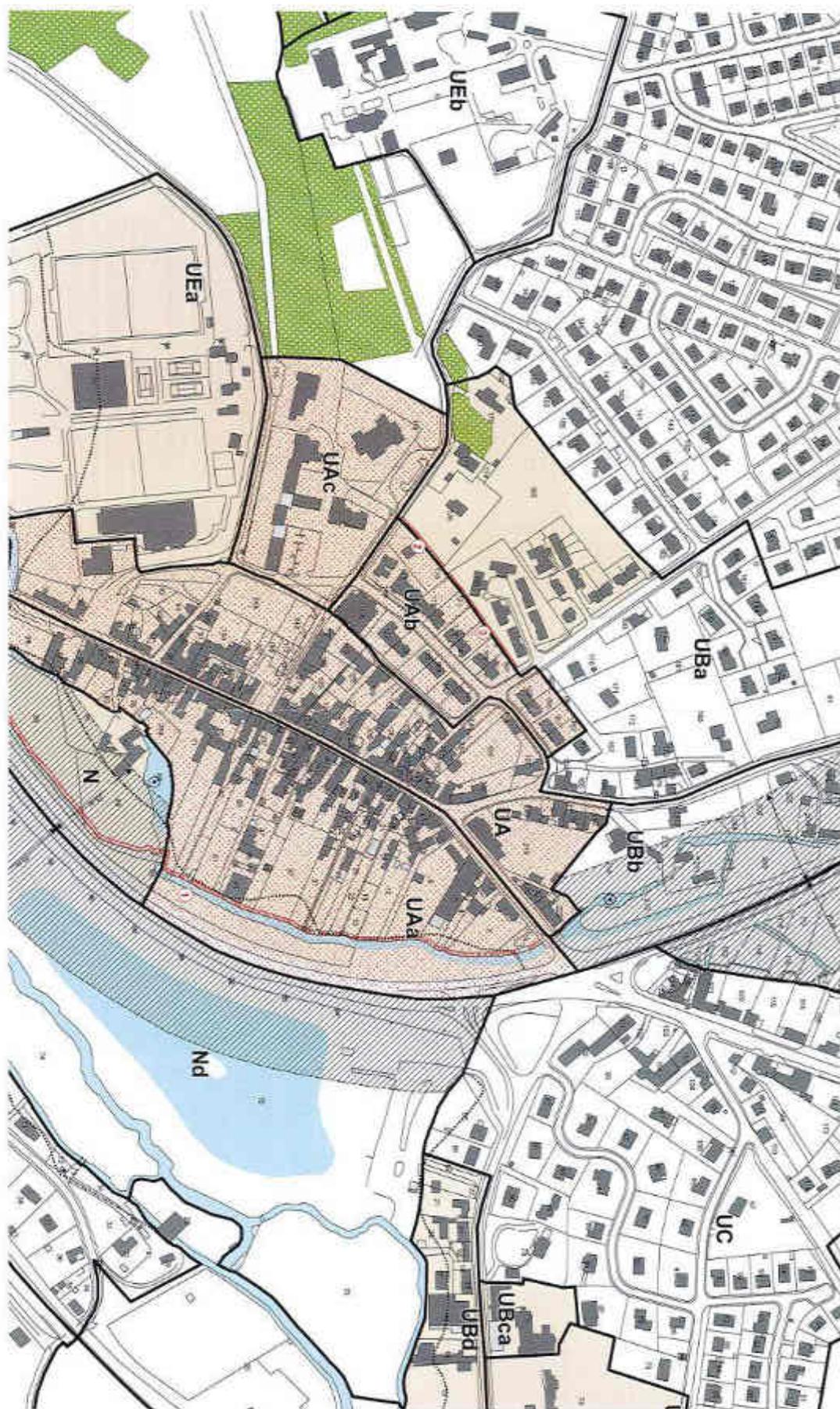
### «Le centre-bourg de La Membrolle-sur-Choisille»

#### 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~~ *A supprimer* cheminement doux OK
- 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



⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

**" *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."*

⇒ Analyse C-E :

Cette observation est la troisième qui n'adresse pas un intérêt particulier.

La Municipalité fait observer en remarque liminaire de sa réponse que les raisons des demandes ne sont pas explicitées.

A contrario ses réponses sont justifiées.

Il serait sans doute opportun que la Municipalité reprenne contact avec Monsieur Philippe MONTANDON dans les meilleurs délais afin d'intégrer dans le projet de PLU les modifications qui s'avèreraient fondées.

3.1.1.16. Observation n° 16 : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

⇒ Date : 4 novembre 2016

⇒ Auteur : Anonyme

⇒ Contenu de l'observation :

Feuillelet N° 16 - paragraphe

~~Il~~ Ne serait il pas souhaitable de classer la zone dite "Mazagran II" actuellement en 1AU en zone N. Un nouveau lotissement saturerait d'une façon considérable les écoles.

Il est déconseillé d'aménager la zone dite du Pochetone, 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~~<sup>vers</sup> les constructions existantes.

Afin d'éviter toute inconvénient du futur cabinet médical prévu en fond de parcelle de l'ancienne mairie, ne faudrait il pas prévoir une construction sur palats, ce qui permettrait de réaliser les parkings en dessous.

⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

" **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'Aubrière, 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.*

⇒ Analyse C-E :

Cette observation est la quatrième qui n'adresse pas un intérêt particulier.

- Mazagran II et le risque de saturation des écoles  
La Municipalité affirme et réaffirme 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.  
Au-delà de ces propos lénifiants il serait intéressant que la Municipalité détaille les dispositifs qu'elle entend mettre en œuvre pour atteindre cet objectif.
- L'Aubière et la gestion des eaux pluviales  
La réponse de la Municipalité semble de nature à apporter tous apaisements sur ce point.
- Protection du cabinet médical et gestion des eaux pluviales  
L'analyse de cette dernière partie de l'observation est identique à la précédente.

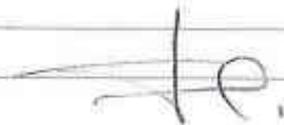
3.1.1.17. Observation n° 17 : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

⇒ Date : 4 novembre 2016

⇒ Auteur : Monsieur Bernard BRUNET

⇒ Contenu de l'observation :

Bernard Brunet 1 Rue de la Velloise  
37390 la Membrolle sur Choisille 06.77.04.09.48  
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 meurs 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 bordure  
et l'imperméabilisation et l'artificialisation  
des terres, je ~~par conséquent~~ souhaite que  
la limite de zone nécessaire à cette  
opération soit déplacée de 4 mètres.



⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

**" *Objet :***

*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.***

⇒ Analyse C-E :

Le déplacement de la limite de la zone N est de faible importance (4 mètres) et devrait permettre d'économiser 80 mètres linéaires de voiries qui imperméabilisent et artificialisent les sols.

La demande comme la position de la Municipalité sont justifiées par l'intérêt général.

3.1.1.18. Observation n° 18 : observation écrite adressée par courrier électronique et annexée au registre d'enquête le même jour sous l'intitulé Mail 1.

⇒ Date : 7 novembre 2016

⇒ Auteur : Madame Dany GALLERAND

⇒ Contenu de l'observation :

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

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

⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

" **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.**

⇒ Analyse C-E :

L'analyse de la Municipalité est correcte : ce type d'aménagement ne remet pas en cause le caractère naturel et /ou agricole de zones A ou N. Pour le rendre possible une réécriture partielle de l'article 2 de ces zones est nécessaire.

Mais pourquoi la Municipalité s'exprime-t-elle avec autant de prudence (il semble..., mode utilisé : le conditionnel). Il faut donner une réponse claire à Madame GALLERAND, sans que cette réponse ne doive se réduire à un mot unique, oui ou non.

3.1.1.19. Observation n° 19 :

⇒ Date : 8 novembre 2016

⇒ Auteur : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

⇒ Contenu de l'observation :

Feuillelet N° 18 - paragraphe

Mardi 8 novembre 2016

J'ai lu et j'approuve les positions de Daniel Teillay contre l'urbanisation de certains espaces vents éventuellement inondables (comme certains) ou soumis au bruit (près de la route) et contre la stagnation de la zone d'activités - Enfin je soutiens le projet Mazagran et comme à l'habitude (contribution de logements à l'usant via) et je préfère une implantation sur les coutays en lieu avec nature.

Fait à La Membrolle le 8 XI 2016

Jean Lottin - Maire de la Commune de  
34390 La Membrolle Choissille

⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

" **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 Choissille car c'est la dernière zone naturelle du bourg qui de plus est inondable :**

129/269

► *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.*

⇒ Analyse C-E :

Cette observation est la cinquième qui n'adresse pas un intérêt particulier.

L'analyse de l'observation est la même que celle faite de l'observation n° 10 déposée par Monsieur Daniel TEILLAY à laquelle elle se réfère et dont le contenu est semblable.

3.1.1.20. Observation n° 20 : 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.

⇒ Date : 8 novembre 2016

⇒ Auteur : Monsieur Alain GONTHIER

⇒ Contenu de l'observation :

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,

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.

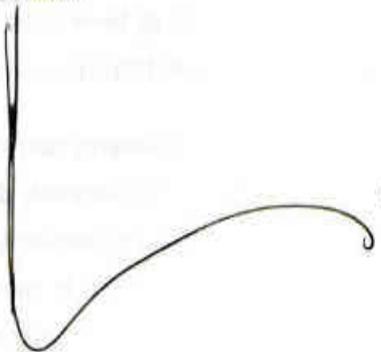
On peut prendre également pour exemple l'architecture de la Mairie et son calage au sol, qui ont naturellement nécessité des excavations du terrain en place et ainsi que la composition de jeux de talus rapportés contre le bâtiment.

#### **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



⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

**" 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.*

⇒ Analyse C-E :

Cette observation est la sixième qui n'adresse pas un intérêt particulier.

☞ La reformulation de la règle d'adaptation au sol devrait satisfaire Monsieur Alain GONTHIER.

☞ Par contre il est avéré, que la seconde partie de l'observation (bruit des pompes à chaleur, en particulier lorsque la surface des parcelles est réduite) est hors du

périmètre de l'enquête. Ceci ne doit pas empêcher la Municipalité de mémoriser l'information.

3.1.1.21. Observation n° 21 : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

⇒ Date : 8 novembre 2016

⇒ Auteur : Anonyme

⇒ Contenu de l'observation :

21

Feuillelet N° 19 - paragraphe

1<sup>re</sup> remarque  
 je pense qu'il serait plus judicieux de  
 construire sur les Hauts des Coutays -  
 malgré le caractère dangereux -  
 2<sup>e</sup> remarque :  
 faire la 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> voir sur le plateau Mazagrán -  
 le vent village -

⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

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

**Réponse de la commune :**

► Le projet du PLU concerne le choix du plateau de Mazagrán 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.

⇒ Analyse C-E :

L'analyse de la partie de l'observation concernant le plateau des Coutays est identique à celle faite dans les observations n° 10 et 19.

La deuxième partie de l'observation (aménagement de la 4<sup>ème</sup> entrée du rond-point Mazagran I) n'a pas été adressée par la Municipalité.

Prendre une position tranchée sur cette demande nécessiterait de disposer d'une estimation fut-elle sommaire des dépenses à engager au regard du nombre de personnes qui seraient desservies par cet aménagement et des véhicules qui l'emprunteraient quotidiennement.

En l'absence de ces informations l'examen de la carte routière montre que cet aménagement ne concernerait que quelques dizaines d'habitations et raccourcirait peu le trajet des automobilistes.

#### 3.1.1.22. Observation n° 22 :

- ⇒ Date : 8 novembre 2016
- ⇒ Auteur : Monsieur Christian GATARD, agissant en qualité de directeur du centre hospitalier Louis Sevestre
- ⇒ Contenu de l'observation :

#### **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

#### ⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

*" **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.*

⇒ Analyse C-E :  
Dont acte.

### **3.1.2. Concernant l'assainissement des eaux pluviales**

Le public a émis deux observations :

3.1.2.1. Observation n° 1 : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

⇒ Date : 15 octobre 2016

⇒ Auteur : Monsieur F. PELLETIER

⇒ Contenu de l'observation :

Samedi 15/10/2016.

- Les préconisations sont conformes au document d'orientation (SDAGE). Il conviendra d'engager dans les années à venir en parallèle des futurs projets le 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 Norgerie Bostic

37390 La Motte-sur-Chouille.

⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

"

**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.*

⇒ Analyse C-E :

Cette observation est la première à ne pas adresser un intérêt particulier.

Dont acte pour ce qui concerne la deuxième partie de l'observation.

Précisons pour ce qui concerne la première que le dossier est conforme aux préconisations du SDAGE 2010-2015, le SDAGE 2016-2021 ne préconise plus de façon générale le renforcement des réseaux existants.

3.1.2.2. Observation n° 2 : observation manuscrite portée dans le registre d'enquête

⇒ Date : 19 octobre 2016

⇒ Auteur : Madame Françoise BAILLY

⇒ Contenu de l'observation :

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 - L'ancien nous sommes arrivés ici rue de la Choisille - poste gymnase étaient des terrains vagues et champ de poplars - 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 (soulèvements 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 oublié car il est bien dommageable que le plan des risques d'eau pluviales arrive bien trop tard après toutes ces années hélas depuis 60 ans... de plus cet abandon du domaine public est bien dommageable - + avec la construction des appartements remplacé à la place d'un parc arboré qui permettait 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 haut...

Bailly Françoise 2 Rue de Fondettes La Membrolle

⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son mémoire en réponse (cf. Annexe n° IV) la Municipalité indique que :

*" **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 ARTELLA 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.*

⇒ Analyse C-E :

L'étude approfondie préconisée avant travaux mérite certainement d'être envisagée.

### **3.2. Observations du commissaire-enquêteur**

#### **3.2.1. A propos du projet de Plan Local d'Urbanisme**

☞ Lettre adressée à la Municipalité le 14 octobre 2016

⇒ Contenu de la lettre

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

Pocé sur Cisse, le 14 octobre 2016

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

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

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 Choixille 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.

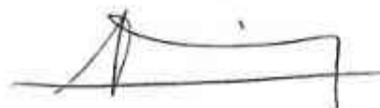
J'observe enfin que la communauté d'agglomération Tours Plus dans son avis du 3 octobre 2016 sur l'arrêt du PLU vous précise que le PLH 2017 – 2022 est en cours d'élaboration et que le PLU de la commune devra être compatible avec ce dernier.

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 amenée 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 1AU.

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



⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son courrier du 9 novembre 2016 la Municipalité indique que :

Réponse au courrier du 14 octobre 2016 :

La population totale estimée à l'échéance du PLU (2026) est estimée à 3 780 habitants. Mais du fait de la présence de deux hôpitaux, deux maisons de retraites et d'un foyer occupationnel la population dite hors ménage est importante à La Membrolle-sur-Choisille. La population des ménages devrait atteindre environ 3 430 personnes, soit un peu moins de la barre des 3 500 habitants déclenchant l'obligation de 20% de logements sociaux.

La politique de l'habitat de la municipalité telle qu'elle est décrite dans le PLU a pour but de se rapprocher des objectifs des communes de 3 500 habitants et plus en terme de logements sociaux à l'échéance du PLU.

Cela passe d'abord par une maîtrise du foncier c'est pourquoi la municipalité s'emploie à constituer des réserves foncières pour la Commune.

La municipalité a fixé aussi bien pour les zones UA (centrale) et 1AU (extension) du PLU une obligation d'au moins 30 % de logements sociaux pour toutes constructions de plus de 7 logements. Afin d'éviter tout effet de concentration sur un seul et même quartier, les opérations situées à Mazagran 2 n'ont pas d'obligation, en termes de logements sociaux, supérieure à celles du centre-bourg.

Il est à rappeler que le minimum de 30% n'empêche aucunement de réaliser des opérations comportant plus de logements locatifs sociaux ce qui peut être le cas de petites opérations en centre-bourg.

Ainsi, la municipalité se donne les moyens pour tendre vers l'objectif de 20 % de logements sociaux lorsque la population aura atteint le seuil de 3 500 habitants mais avec la volonté de réaliser des logements sociaux de qualité en les intégrant au mieux.

⇒ Analyse C-E :

Ces précisions de la Municipalité concernant sa politique en matière d'offre de logements (et donc d'évolution de la population) sont bienvenues. Elles humanisent en effet le chapitre correspondant du rapport de présentation du projet de PLU dont la lecture laissait craindre une aggravation de l'univers concentrationnaire qu'évoque l'architecture stalinienne du lotissement dit Mazagran I.

Il semble par ailleurs souhaitable d'accompagner cette politique mesurée d'accroissement de la population et d'intégration des logements sociaux en particulier par la mise en place de transports en commun adaptés (création de haltes supplémentaires et aménagement des horaires Fil Bleu, meilleure desserte par la SNCF dont un seul train dessert la gare alors que 23 dans les deux sens la traversent chaque jour).

☞ Lettre adressée à la Municipalité le 26 octobre 2016

⇒ Contenu de la lettre

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

Poëe sur Cisse, le 26 octobre 2016

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

Monsieur le Maire de La Membrolle sur Choisille  
Maire  
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.

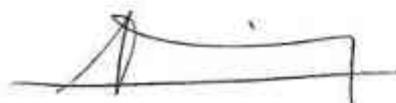
Dans ce contexte il semble pertinent de s'interroger sur le bien-fondé du positionnement sur le plan de zonage du PLU du tracé de la ligne délimitant le "recul maximal des constructions à usage principal d'habitation - risque d'inondation (L 151 - 7)". En effet trop proche de la Choisille cette ligne 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



⇒ Point de vue de la Municipalité :

Dans son courrier du 9 novembre 2016 la Municipalité indique que :

Réponse au courrier du 26 octobre 2016 :

Concernant les risques d'inondations sur la commune, il existe en effet un risque avéré. Cependant en l'absence de servitude d'utilité publique (PPRI) sur laquelle s'appuyer pour délimiter les zones constructibles et les conditions d'aménagement, l'étude réalisée en 2002 par les bureaux d'études SOGREAH et THEMA est la seule information dont nous disposons pour appréhender ce risque et donc la plus fiable malgré son échelle de représentation.

La municipalité a souhaité s'appuyer sur cette connaissance pour d'une part encadrer autant que possible les constructions dans ces zones en évitant d'y accueillir de nouveaux habitants sans pour autant risquer de se voir reprocher un excès de pouvoir en rendant inconstructibles des terrains pour lesquels le risque n'est pas démontré.

Je vous rappelle que le Préfet, dans son avis du 22 septembre 2016 à la commune, a confirmé la pertinence de la prise en compte des risques et notamment en ce qui concerne la problématique « inondation ».

⇒ Analyse C-E :

La volonté de la Municipalité de prendre en compte le risque inondation ne fait pas de doute. Celle-ci est d'ailleurs actée dans l'avis de l'Etat auquel elle se réfère à juste titre.

On peut néanmoins regretter que les données pour le cartographier avec précision ne soient pas plus abondantes ni plus précises : la commune est en effet dépendante des décisions prises sur d'autres territoires que le sien en matière de gestion des eaux pluviales, décisions qui s'imposent à elle, dont elle n'a pas connaissance, dont elle ne peut évaluer les conséquences mais qu'elle devra néanmoins gérer alors même que, pour l'élaboration de son schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, elle a pris des hypothèses de calcul plus strictes que des communes situées en amont sur la Choisille.

☞ Lettre adressée à la Municipalité le 30 octobre 2016

⇒ Contenu de la lettre

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 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 :

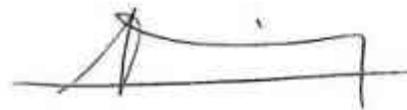
- ☛ en bordure de la RD 959, au voisinage de la zone d'activité artisanale de la Choisille, plusieurs panneaux publicitaires de taille non négligeable sont dressés et attirent vigoureusement, voire agressent, l'œil du passant,
- ☛ le rapport de présentation mentionne d'ailleurs dans son tome 1, page 70 "...la zone d'activité et ses 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 ainsi 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



⇒ Point de vue de la Municipalité :  
Dans son courrier du 9 novembre 2016 la Municipalité indique que :

Réponse au courrier du 30 octobre 2016 :

La commune possède un Règlement Local de Publicité adopté par arrêté municipal du 25 mars 1986 avec les 3 zones distinctes situées en agglomération (ZPR : Zone de Publicité Restreinte), et 1 ZPA (Zone de Publicité Autorisée) hors agglomération dont font partie les enseignes situées en bordure de la RD 959.

Ce règlement est ancien et mérite d'être révisé. Cette compétence est transférée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la Métropole ou à la Communauté Urbaine.

Par ailleurs, le Conseil municipal a instauré depuis 2008 la taxe locale sur la publicité extérieure (dernière modification en date du 11 mars 2014). Cette taxe a pour but d'inciter les commerçants et artisans à diminuer les implantations et la surface des enseignes publicitaires afin de limiter la pollution visuelle.

⇒ Analyse C-E :

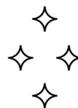
Le mémoire en réponse (cf annexe IV) précise en outre que le règlement sera annexé au PLU, ce qui est une bonne chose.

Par ailleurs il eut peut-être été opportun de conduire sa révision parallèlement à celle du POS, avant le transfert de la compétence à Tour(s)Plus...

### 3.2.2. A propos du zonage d'assainissement des eaux pluviales Pas d'observation.

### 3.3. Informations complémentaires recueillies

Néant



Déoulant des éléments du présent rapport les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur relatifs :

⇒ au PLU,

⇒ au zonage d'assainissement des eaux pluviales,

de la commune de La Membrolle sur Choisille font l'objet de deux documents séparés, distincts l'un de l'autre comme du présent rapport.

A Pocé sur Cisse  
le 28 novembre 2016

Le commissaire-enquêteur  
Pierre REINA

147/269