

**ANNEXE I**

**Courriers adressés par le commissaire-enquêteur à la Municipalité  
Réponses de cette dernière**

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 Choisille  
Mairie  
Place de l'Europe  
37390 La Membrolle sur Choisille

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

Monsieur le Maire,

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

Le rapport de présentation développe dans son tome II, pages 7 et suivantes, un scénario démographique et, par suite, de développement de l'habitat caractérisé par une population des ménages prévue en 2026 de 3 430 habitants, une population totale de 3 780 habitants et la construction de 200 logements sur la période 2017 – 2026 selon un rythme annuel de 20.

Compte-tenu du voisinage du seuil de 3 500 habitants (population des ménages) adressé par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 le même rapport de présentation attire l'attention de la municipalité sur l'impact de ce développement démographique sur la composition du parc de logement de la commune et l'invite à prévoir dès aujourd'hui une production de logements locatifs sociaux lui permettant le moment venu de respecter le ratio visé par cet article. Le rapport indique également que le parc de logements locatifs sociaux s'élevant actuellement à environ 150 unités et, l'objectif à atteindre étant de 294, il resterait ainsi à construire sur la période visée environ 150 logements locatifs sociaux.

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

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

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

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

Je vous serais très reconnaissant de bien vouloir m'indiquer lors de notre prochaine réunion de travail prévue le mercredi 19 octobre 2016 après la deuxième permanence les réflexions que la municipalité pourrait ainsi être 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 IAU.

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

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

Le commissaire-enquêteur  
Pierre REINA



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

Pocé sur Cisse, le 26 octobre 2016

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

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

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

Monsieur le Maire,

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

J'observe que :

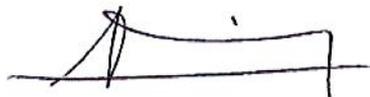
- ☞ le rapport de présentation mentionne dans son tome I, pages 82-83 des crues récentes de la Choisille en 1960, 1978, 1984 et 1992 et la réalisation en 2002 d'une cartographie du risque inondation communiquée à la commune lors du "Porter à connaissance de l'Etat" dans le cadre de la présente révision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

Dans ce contexte il semble pertinent de s'interroger sur le bien-fondé du positionnement sur le plan de zonage du PLU du tracé de la ligne délimitant le "recul maximal des constructions à usage principal d'habitation - risque d'inondation (L. 151 - 7)". En effet trop proche de la Choisille cette ligne induirait un danger pour la sécurité des personnes et des biens, trop éloignée elle conduirait à ne pas exploiter au mieux les capacités de construction en centre bourg. Je vous serais très reconnaissant de bien vouloir m'indiquer lors de notre prochaine réunion de travail prévue le jeudi 27 octobre 2016 après la troisième permanence les réflexions que la municipalité pourrait ainsi être amenée à conduire pour fiabiliser ce tracé.

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

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

Le commissaire-enquêteur  
Pierre REINA



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 I, 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





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

Service Administration Générale / Marchés publics  
Dossier suivi par Karine CECCONI  
☎ 02 - 47 - 41 - 64 - 13  
Courriel : [administration@ville-la-membrolle37.fr](mailto:administration@ville-la-membrolle37.fr)

La Membrolle-sur-Choisille, le 9 novembre 2016

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

Monsieur,

Suite aux observations formulées dans vos courriers des 14, 26 et 30 octobre dernier, je vous adresse les éléments de réponse suivants :

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.

... / ...

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

... / ...

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.

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 ».

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.

Espérant avoir répondu à vos demandes, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire



Sébastien MARAIS

