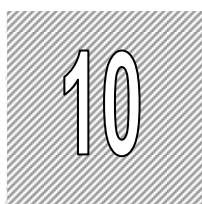




Nazelles-Négron Indre-et-Loire (37)

Plan Local d'Urbanisme



Note de présentation
non technique



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
17 décembre 2015



Le Maire,

Richard CHATELLIER



Espace *plan&terre*
2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
Tél. 02 41 72 17 30
Fax 02 41 72 14 18
E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr

Sommaire

1. PREAMBULE.....	2
2. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	3
1) Le milieu physique	3
2) Le patrimoine naturel et la trame verte et bleue	3
3) Analyse paysagère et patrimoniale.....	4
4) L'eau	5
5) Les autres ressources naturelles.....	6
6) Les risques, nuisances et pollutions	6
3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	8
1) La socio-démographie.....	8
2) L'habitat.....	8
3) L'économie.....	9
4) L'agriculture	9
5) Equipements, commerces, services et aménagement numérique	10
6) Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et inventaire des capacités de stationnement.....	10
7) L'analyse urbaine et les déplacements	11
8) Scénarii de développement	12
4. SYNTHÈSE DU PADD.....	13
5. SYNTHÈSE DES OAP	17
6. SYNTHÈSE DU RÉGLEMENT ET DU ZONAGE	19
7. CONTENU DU DOSSIER DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	23
8. CONTENU DU DOSSIER DES ANNEXES SANITAIRES	24
9. CONTENU DU DOSSIER DES ANNEXES.....	25

1. Préambule

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (JO du 13/07/10), dite loi Grenelle 2 (chapitre III), a réformé les enquêtes publiques et redéfini leur champ d'application dans l'objectif de limiter les risques de recours contentieux.

Dans le cadre de cette réforme, il est demandé que le dossier d'enquête comporte une note de présentation non technique du dossier soumis ç l'enquête publique, objet de ce document.

Ce document comprend :

- ☐ une synthèse de l'état initial de l'environnement
- ☐ une synthèse du diagnostic territorial
- ☐ une synthèse du PADD
- ☐ une synthèse des OAP
- ☐ une synthèse du règlement et du zonage
- ☐ le contenu du dossier des Servitudes d'utilité publique
- ☐ le contenu du dossier des annexes sanitaires
- ☐ le contenu du dossier des annexes

2. Synthèse de l'Etat initial de l'environnement

1) Le milieu physique

Le développement de la commune de NAZELLES-NÉGRON ne modifie pas intrinsèquement les caractéristiques du sous-sol.

Par contre, l'ouverture à l'urbanisation de zones favorables à l'agriculture en raison de conditions pédologiques (zones AOC) induirait une baisse de la valeur pédologique des sols du territoire.

Les précédents documents d'urbanisme ont permis la mise en place de zones permettant de conserver une activité agricole sur la majorité du territoire communal. Ils ont donc en ce sens contribué à la protection du potentiel agricole. Néanmoins, on peut considérer qu'au regard des questions de protection des ressources naturelles, d'économies d'espace et de protection de l'activité agricole mises en avant par la loi SRU, le mode d'urbanisation constaté ces dernières années (urbanisation diffuse et linéaire le long des axes, faibles densités...) ne peut être poursuivi.

2) Le patrimoine naturel et la trame verte et bleue

Au niveau de la commune de NAZELLES-NEGRON, les entités écologiques les plus intéressantes sont représentées par les vallées et vallons dont plus particulièrement la vallée de la Loire et de la Cisse ainsi que par les boisements des coteaux. Ces milieux bien que majoritairement protégés par les documents d'urbanisme sont potentiellement menacés par une mauvaise gestion sur laquelle le PLU n'a pas de prise.

Vis à vis des zones d'inventaires et de protection du patrimoine Naturel, deux ZNIEFF et deux zonages Natura 2000 ont été identifiés et concernent le même territoire au Sud de la commune.

Concernant le site Natura 2000, les milieux que l'on retrouve au niveau de la commune sont soit des grèves sableuses sèches, des forêts alluviales, des prairies des franges-bords et des bocages des confluences qui sont dans un bon état de conservation. Cependant, les prairies sont menacées à terme d'embroussaillage du fait de la déprise agricole et de l'élevage ce qui nuirait aux espèces de chauves souris et d'insectes saproxyliques qui s'y nourrissent.

Les habitats humides d'intérêt communautaire, les eaux courantes de la Loire non comprises, représentent une superficie très faible. Il s'agit des Communautés des grèves exondées avec végétations du Nanocyperion, du Bidention p.p. et du Chenopodion rubri p.p., et des Boires, gours, bras morts et mares eutrophes avec végétations du Magnopotamion et de l'Hydrocharition.

En ce qui concerne les espèces, on dénombre plusieurs enjeux du site Natura 2000 notamment au niveau des mammifères (Loutre et chauves-souris), des oiseaux, des insectes et de la flore qui y trouvent des conditions favorables de développement qui induisent les objectifs suivants:

- ☐ Une conservation et une gestion à long terme des forêts alluviales et des haies arborées du bocage des confluences ;
- ☐ Une facilitation du rôle de corridor écologique de la Loire endiguée;
- ☐ Une conservation des prairies d'élevage sans toutefois en augmenter les surfaces ;

- ▣ L'assurance de zones de quiétude pour les oiseaux sur les sites de migration, d'alimentation et de reproduction ;
- ▣ Un meilleur contrôle de la gestion des eaux pluviales et une prise en compte plus poussée des plans d'eau annexes (oiseaux)

Par ailleurs, les conditions actuellement favorables aux autres espèces moins sensibles (castor, Gomphe serpentifère, poissons migrateurs...) sont à conserver.

Objectifs DOCOB

Le PLU de Nazelles-Négron se doit de définir les conditions favorables au maintien et au développement de la biodiversité dans le cadre des enjeux définis par le DOCOB du site Natura 2000. En particulier, il s'agira pour le PLU de :

- ▣ définir les modalités de protection des espaces intégrés au périmètre Natura 2000 contre tout développement de l'urbanisation,
- ▣ assurer la protection des boisements d'intérêt communautaire tout en permettant la gestion écologique du site,
- ▣ permettre la valorisation touristique et paysagère dans le respect des enjeux écologiques, en particulier liés au besoin de quiétude des espèces.

La connexion entre les différents espaces naturels identifiés comme potentiels réservoir de biodiversité à l'échelle de la commune de NAZELLES NEGRON est à ce jour assurée par différents corridors écologiques dont les plus importantes sont les vallées et les linéaires boisés. Ce réseau forme donc une trame verte et bleue à l'échelle communale. Toutefois, certaines structures viennent rompre les dynamiques de déplacements à l'échelle du territoire comme les ensembles urbains, les axes routiers et ferrés et certaines zones agricoles intensives. Ainsi, vis à vis de la perméabilité du territoire, les enjeux pour le PLU sont donc de :

- ▣ définir des modalités de protection permettant de garantir la continuité des espaces définis,
- ▣ permettre la gestion des espaces boisés et des zones humides tout en leur garantissant une protection adaptée,
- ▣ maintenir des coupures d'urbanisation le long de la RD 952 et de la RD 1
- ▣ stopper l'urbanisation linéaire le long des axes routiers.

3) Analyse paysagère et patrimoniale

Nazelles-Négron est riche d'un patrimoine architectural et paysager remarquable.

De nombreux monuments historiques sont identifiés sur la Commune et sont protégés en tant que tel. Mais l'enjeu porte justement sur les nombreux éléments patrimoniaux d'intérêt local : châteaux, manoirs et leurs parcs, maisons, habitations troglodytiques, moulins, fermes, maisons de vigne... C'est pourquoi il conviendra vraisemblablement d'assurer leur protection réglementaire dans le PLU. Ils participent à la reconnaissance du territoire, classé au patrimoine mondial de l'Unesco.

Celui-ci reconnaît aussi la diversité paysagère particulière du Val de Loire. Le territoire communal se trouve à la rencontre entre ces paysages : Val de Loire et Cisse, plateau et vallons. Ces paysages typiques présentent chacun leurs caractéristiques : aspect économique du plateau agricole et viticole et de la plaine alluviale, richesse écologique de la vallée et des vallons. Cependant, ce paysage est dégradé et moins lisible du fait d'une urbanisation mal contrôlée et diffuse (mitage) sous forme pavillonnaire.

L'enjeu semble donc d'éviter le mitage et de veiller à l'intégration paysagère de l'existant et des extensions. Le patrimoine communal est aussi à mettre davantage en valeur dans l'optique d'une attractivité économique, touristique et résidentielle reposant sur ce cadre de vie de qualité : la vallée de la Cisse et de Loire restent des espaces méconnus.

Les principaux objectifs du plan de Gestion du Val de Loire – Classement Unesco en terme de paysage peuvent servir de référence comme enjeux auxquels le projet de PLU devra être attentif :

3.2.2. Maintenir les paysages viticoles

3.3.2. Eviter l'urbanisation des flancs et des hauts de coteaux

3.3.3. Maintenir les coupures vertes entre les zones urbaines

3.3.4. Préserver les lisières boisées des forêts de terrasses

3.4.4. Préserver les belvédères, les points de vue, les co-visibilités remarquables (co-visibilité avec le château d'Amboise)

4) L'eau

Le réseau hydrographique de la commune de NAZELLES-NÉGRON est principalement marqué par la présence de la Loire et de la Cisse.

Concernant la Cisse, on peut considérer que :

- ❑ L'évolution de la population doit conduire à l'augmentation des rejets d'eaux usées et pluviales dans le milieu naturel. Toutefois, ces questions sont prises en compte dans le cadre des études relatives au zonage d'assainissement, devant conduire à une amélioration du traitement des eaux usées tant pour l'assainissement collectif que pour l'assainissement non collectif.
- ❑ L'augmentation des besoins en eau potable seraient susceptibles de générer des déséquilibres hydrologiques en l'absence d'études hydrogéologiques et de suivis adaptés.
- ❑ Concernant le reste du réseau hydrographique, on peut supposer les tendances d'évolution suivantes :
- ❑ Une meilleure maîtrise des rejets polluants par la profession agricole et l'industrie (notamment en raison des normes et politiques mises en œuvre ces dernières années), ayant un impact positif à long terme sur les ruisseaux, mares et étangs,
- ❑ Une protection foncière importante des zones humides, notamment dans le cadre de la réglementation et en particulier du SDAGE de Loire Bretagne.

La mise en place du SDAGE doit conduire à une réflexion au niveau local sur la gestion de la ressource en eau.

La Directive Cadre sur l'Eau a défini un objectif de bon état des eaux pour 2015.

La mise à jour du SDAGE met en avant la nécessité de prévoir des actions et délais supplémentaires pour l'atteinte du bon état des masses d'eau, dont une première échéance avait été fixée à 2015.

L'eau s'inscrit comme une ressource naturelle majeure du territoire. L'objectif est donc d'améliorer et de préserver la qualité des eaux.

L'enjeu est de développer tous les moyens favorisant l'amélioration de la qualité de l'eau que ce soit sur domaine privé (traitement des eaux de pluies à la parcelle) ou sur domaine public (développement des ouvrages de traitement et de régulation des eaux de ruissellement, générer par l'urbanisation conformément à la réglementation en vigueur).

Besoins :

- ▣ Réinstaurer un dialogue avec le parcours de l'eau dans les opérations, pour que chaque citoyen mesure l'importance et la fragilité de la ressource.
- ▣ Limiter toutes les sources de pollution éventuelle et préserver les zones humides qui sont des espaces naturels de stockage et de filtration des eaux de surface.

5) Les autres ressources naturelles

Les stratégies à mener concernant les principales ressources naturelles sont définies par des documents cadre (schémas régionaux le plus souvent) qui déterminent les potentiels et actions à mener.

Les marges de manœuvre sont nombreuses pour améliorer la situation à Nazelles-Négron, tout d'abord dans le domaine des économies d'énergie. On peut ainsi penser aux possibilités de réhabilitation thermique des habitations, notamment dans le parc social locatif.

Si l'exploitation du potentiel grand éolien n'est pas souhaitable pour des raisons patrimoniales et paysagères (classement Unesco du Val de Loire), le potentiel en petit éolien individuel et solaire reste fort : solaire passif dans l'agencement des pièces et des ouvertures dans les bâtiments neufs, panneaux solaires... Désormais, seuls des motifs d'ordre patrimonial peuvent s'opposer à leur installation.

6) Les risques, nuisances et pollutions

La commune de Nazelles-Négron est particulièrement concernée par de nombreux risques de nature différente, relativement bien connus. En premier lieu, le PPRI du Val de Cisse permet d'appréhender le risque inondation et limite fortement les possibilités d'urbanisation sur la commune. La révision à venir du PPRI imposera vraisemblablement des règles d'implantation et de construction plus restrictives que celles en vigueur actuellement. De plus, la digue de la Loire fera l'objet d'une étude de danger (risque de rupture) qui limitera elle aussi les possibilités de construction.

La forte présence industrielle engendre elle aussi des risques et nuisances : bruit, sites et sols potentiellement pollués, ICPE... A noter que les industries sont en première ligne dans la prise en compte des dispositions du PPRI, puisque les deux principales zones d'activités se trouvent en zone inondable.

Le PLU est en mesure de tenir compte de ces risques et des règles de protection prévues. Outre la connaissance de ces risques, le projet devra montrer que des dispositions ou des mesures compensatoires ont été prises pour éviter d'aggraver l'exposition aux risques.

3. Synthèse du diagnostic territorial

1) La socio-démographie

Après une croissance significative du début des années 60 jusqu'à la fin des années 80, la population de Nazelles-Négron s'est stabilisée. Elle est aujourd'hui en légère baisse. Cette baisse est avant tout due à un solde migratoire en forte régression, qui finit par être négatif.

La population résidant à Nazelles-Négron est vieillissante. De plus, la structure par âge de la commune laisse présager une accentuation du vieillissement dans les années à venir puisque les parts des 45-59 ans et des 60-74 ans sont importantes.

Les deux établissements scolaires, écoles maternelle et élémentaire, sont en perte d'effectif et ont chacun subi deux fermetures de classe depuis 2000.

L'enjeu majeur de la commune est donc de freiner le processus de vieillissement en cours en favorisant l'installation de jeunes couples sur la commune. Cet accueil permettrait de rééquilibrer la structure par âge de la population, de maintenir les effectifs des écoles et d'optimiser l'utilisation des équipements publics et la fréquentation des commerces.

Dans cet objectif, la commune pourra mettre en avant ses principaux atouts, à savoir :

- ▣ un nombre d'emplois offerts sur la commune supérieur aux actifs résidant, ce qui en fait un pôle d'emploi local : vivre et travailler à Nazelles-Négron est possible et permettra de réduire les déplacements automobiles
- ▣ la proximité d'Amboise, pôle d'emploi majeur du secteur ; et celle de l'agglomération de Tours, bassin de vie dynamique, tant économiquement que démographiquement.

2) L'habitat

Malgré le rythme de construction de logements régulier depuis le début des années 80, le développement démographique se tasse. Ce phénomène marque un décalage croissant entre production de logements et gain de population, qui est lié au phénomène de desserrement familial (diminution du nombre moyen de personnes par logement). La production de logements neufs est insuffisante à Nazelles-Négron et engendre aussi des pénalités financières (non respect de l'objectif de 20% minimum de logements sociaux imposés par la loi SRU).

Le parc de logements communal est caractérisé par des habitations principalement construites entre 1949 et 1989. Composé essentiellement de ménages propriétaires, il est également doté d'une part relativement importante d'offre locative, privée comme publique. Cette caractéristique permet d'assurer une certaine mixité sociale. Néanmoins, elle ne suffit pas à garantir le renouvellement de population au sein de la commune, sans doute à cause d'un manque de rotation des ménages au sein du parc locatif, en particulier social.

Compte tenu du vieillissement de la population, le potentiel de logements libérés d'ici 2025 est important et pourrait favoriser l'implantation d'une population nouvelle. Cependant, les nouvelles exigences en matière d'isolation thermique pourraient entraver cette rotation puisque le bâti concerné est plutôt ancien.

Par ailleurs, les logements de la commune sont principalement de grande et moyenne taille. Cette offre risque de ne plus être en adéquation avec la demande à court terme, du fait du desserrement familial et du vieillissement de la population.

La commune doit proposer une offre de logements variée pour répondre aux besoins de l'ensemble de sa population, notamment des personnes âgées de plus en plus nombreuses. D'autre part, comme l'indique le PLH, elle doit favoriser l'accueil de familles, ce qui permettra d'assurer le renouvellement de sa population. Le développement de l'offre locative et des logements aidés doit se poursuivre pour garantir la diversité de la population.

La question de la diversité de l'offre en logements rejoint celle de la diversité des formes urbaines et de la consommation d'espace. Les logements existants ne peuvent être abandonnés au profit d'un développement porté uniquement par les constructions neuves. Par ailleurs, celui-ci doit aussi proposer des produits qui correspondent aux nouveaux besoins des habitants.

3) L'économie

Nazelles-Négron constitue un pôle économique local grâce à la présence sur son territoire de près de 250 établissements principalement répartis sur les deux zones industrielles et près de 2000 emplois.

Le secteur industriel est largement prédominant en termes de nombre d'emplois. On souligne tout de même que l'économie locale est en reconversion progressive vers le tertiaire depuis 1999.

Toutefois, une part importante des actifs résidant à Nazelles-Négron travaille dans une autre commune, soit de l'agglomération d'Amboise, mais également de l'agglomération de Tours.

Le renouvellement de l'importante activité économique est aujourd'hui difficile à cause du risque inondation. Les faibles possibilités de construction découragent l'implantation de nouvelles entreprises.

Pour pallier ce problème, il convient d'étudier les aménagements possibles en zone inondables afin de mettre en valeur les espaces dédiés au développement économique et espérer attirer de nouvelles entreprises, d'autant que le risque de voir les friches industrielles se développer n'est pas exclu. L'aspect extérieur des ZA pourrait être amélioré également (traitement paysager des espaces publics, cohérence et verdissement des clôtures et espaces privés). Cette politique devrait être menée en concertation avec la Communauté de Communes qui détient cette compétence.

Sur le plan économique, le projet devra veiller à permettre la pérennité des exploitations agricoles et viticoles, et ceux même s'il y a peu de vignes plantées en AOC à l'heure actuelle. Ces terres doivent conserver leur potentiel agricole pour l'avenir.

4) L'agriculture

L'outil de travail et les conditions doivent être propices au maintien des structures agricoles pérennes sur Nazelles-Négron. Le projet rural devra donc viser à réserver une zone spécifique où l'agriculture trouvera les conditions de son maintien, tout en organisant la cohabitation avec les nombreux tiers disséminés dans la zone rurale.

Le projet urbain devra quant à lui estimer au plus près les besoins en surface à urbaniser, veiller à la localisation de ces zones d'urbanisation et proposer une plus grande densité dans les opérations nouvelles.

5) Equipements, commerces, services et aménagement numérique

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements publics, de services et de commerces. De plus, cette offre est localisée à proximité des zones d'habitat majeures, à savoir le centre-bourg et le secteur de Vilvent. C'est un atout qui permet de réduire les déplacements et facilite l'accès aux personnes non-motorisées.

Cependant, le faible dynamisme démographique pose la question de l'avenir des équipements publics (fermetures de classes). A l'inverse, dans le cadre d'un développement modéré de la population, de nouveaux besoins en équipements publics pourraient voir le jour. Il convient d'en tenir compte dans le projet.

La commune doit veiller à maintenir des conditions d'accueil favorables aux commerces en centre-bourg et s'interroger sur l'attractivité et le devenir du centre commercial de Vilvent.

6) Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et inventaire des capacités de stationnement

Comme bon nombre de communes françaises, Nazelles-Négron hérite d'une période récente où la consommation d'espaces agricoles et naturels n'était pas une préoccupation, mais bien au contraire la norme en terme d'urbanisme.

La densité moyenne de logements par ha dans le tissu urbain de Nazelles (6) est cependant particulièrement basse pour deux raisons :

- ▣ L'urbanisation « historique » linéaire le long des coteaux et dans les vallons, peu propice à de fortes densités (aspect boisé et pente des coteaux par exemple)
- ▣ Une politique d'urbanisme défailante et un POS laxiste qui permettent de nombreuses constructions hors opérations d'ensemble

Ce constat étant fait, l'objectif de modération de la consommation d'espaces demandés par le code de l'urbanisme (objectif renforcé par les lois récentes, lois Grenelles et Alur) va s'appliquer avec « force » à Nazelles-Négron. De plus, la Commune n'a pas le choix car son territoire est « contraint » dans ce domaine (zone inondable, coteaux, sites inscrits, plateau agricole et viticole en grande partie en AOC...).

A ce titre, l'inventaire du stationnement a montré quelques capacités de mutualisation dont il conviendra de tenir compte en cas de besoin en stationnement supplémentaire dans ces secteurs, afin d'économiser des espaces à mobiliser en premier lieu pour des constructions.

Deux objectifs assez évidents peuvent être avancés :

- ▣ qu'une grande majorité des nouvelles constructions voient le jour dans des opérations d'ensemble, et non individuellement hors opération,

- ▣ que, par le biais de ces opérations d'ensemble encadrées par des OAP, une densité correspondante au statut de Nazelles-Négron soit instaurées (par ex 20 logements/ha, à moduler lorsque le terrain est concerné par les dispositions du PPRI).

7) L'analyse urbaine et les déplacements

La Commune de Nazelles-Négron recèle de nombreux atouts urbains et paysagers, parfois mis à mal par le développement récent.

Le bourg, les écarts et les hameaux sont bien identifiés, composés principalement de bâtis à l'alignement jusqu'à R+2. Ils servent de points de repères et d'animation de l'agglomération. La commune regorge d'éléments identitaires forts : l'eau, le végétal, le minéral, le patrimoine religieux, le patrimoine industriel, la trame urbaine ancienne, le relief et les points de vue remarquables sur le paysage... Ces éléments composent une agglomération attractive, de petite taille et aux ambiances multiples.

Cependant, le développement au coup par coup, à la fois des bâtiments agricoles récents, des lotissements standards et des zones d'activités, consommateurs d'espace, entraînent un certain nombre de problèmes :

- ▣ l'allongement des distances,
- ▣ un manque de liens inter-quartiers,
- ▣ des problèmes de trafic dans le centre,
- ▣ une banalisation du paysage,
- ▣ une agglomération décousue du fait des contraintes naturelles.

La problématique est de concevoir un projet qui :

- ▣ préserve les atouts de Nazelles-Négron (patrimoine, identité architecturale, éléments naturels...)
- ▣ tout en organisant un développement urbain plus qualitatif que lors des dernières décennies

L'enjeu est donc de « recoudre » le tissu urbain, de mieux « re-lie » l'existant aux nouveaux quartiers, tout en veillant à faire revivre une centralité qui souffre d'une mobilité quasi exclusivement assurée par la voiture. Il conviendra donc de mettre en place les outils pour une urbanisation en priorité au sein du tissu urbain et d'organiser des centralités complémentaires :

- ▣ Mener une politique foncière (être attentif aux secteurs identifiés)
- ▣ Etablir des règles pour guider l'urbanisation de ces secteurs (OAP)

En matière de déplacements, intimement liés au choix en matière d'urbanisme, les enjeux peuvent être les suivants :

- ▣ Définir les axes prioritaires à aménager pour une meilleure hiérarchisation et sécurisation des voies (D1, D952 (levée de la Loire), D205, bd des Platanes...)
- ▣ Définir une politique de développement des déplacements piétons et 2 roues
- ▣ Faciliter l'accès à la gare d'Amboise

8) Scénarii de développement

	Avantages +	Inconvénients / difficultés -
Scénario 1 : « Un axe historique égrène de polarités »	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un axe majeur qui unifie Nazelles-Négron et Vilvent : « réunification », meilleure lecture de la ville ➤ Possibilité d'aménagements piétons, de vitesse réduite, d'aménagement urbain de qualité de cette traversée ➤ Densification / restructuration des abords 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Inconvénients possibles d'une urbanisation « linéaire » : gestion de la circulation, des vitesses ➤ Inciter les gens de passage à emprunter ce nouvelle axe (ne détourner que les PL) ➤ Intervention lourde pour traversée de la voie ferrée
Scénario 2 : « Des polarités en accompagnement des axes principaux existants »	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Requalification / renforcement des axes majeurs existants (centre commercial, école...) ➤ Occasion d'aménagement urbain de ces axes 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Polarités « périphériques » ne participant pas à unifier Vilvent et Nazelles ➤ Renforcement des dynamiques de transit (« tout-voiture »)
Scénario 3 : « Créer un cœur de quartier à Vilvent »	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Scénario volontariste : structuration du quartier de Vilvent autour d'un cœur, d'une centralité à affirmer (commerces, services, équipements, habitat...) ➤ Densification progressive des abords ➤ Fonctionnement interne de Vilvent s'organisant davantage autour des déplacements doux 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Soigner les accroches sur les axes principaux, sinon la centralités ne fonctionnera pas : ramener les circulations vers le centre (signalétique, parkings aménagés...) ➤ « Concurrence », forte restructuration par rapport au centre commercial existant

4. Synthèse du PADD

Le PADD s'organise autour de trois axes majeurs (grands objectifs) qui se déclinent ensuite par des objectifs thématiques :

1. UNE VILLE DU PLATEAU A LA LOIRE

Un des enjeux principaux identifiés pour le projet de Nazelles-Négron est d'assurer du lien entre les différentes composantes urbaines du territoire à savoir le centre-bourg de Nazelles, le quartier de Vilvent, Négron et par extension le plateau. Ces centralités identitaires sont à renforcer et à relier entre elles.

1.1 Une programmation en logements pour un objectif proche des 4000 habitants dans 10 ans

Projections à 10 ans	
Population estimée au 1 ^{er} janvier 2015 sur la base de la population officielle de 2011 (3561 h.) en considérant une stagnation de la population	3561 hab.
Population en 2025 avec une croissance de +1%/an	Environ 3930 hab.
A - Variation de population	Environ + 370 hab.
B - Estimation du nombre supplémentaire de personnes par nouveau logement neufs	2,5
C - Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population (« point mort » calculé sur la période 1999-2011 et projeté sur 2015-2025)	160
D - Nombre de logements nécessaires pour augmenter la population (D=A/B)	150
E - Nombre de logements nécessaires TOTAL	environ 310
F - Prise en compte du potentiel dans l'existant : - Logements vacants mobilisables	environ 30
G – NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS NECESSAIRES (G=E-F)	environ 280
H – Nombre de logements réalisables en « dents creuses » et en secteur de restructuration urbaine faisant l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation	environ 50
I1 – Logements prévus en extension urbaine : - Poursuite de l'opération des Hauts du Libéra	environ 30
I2 – Logements prévus en extension urbaine : - « Les Pas d'Ane » (10 ha) avec une densité de 20 log/ha	environ 200

1.2 Des objectifs de modération de la consommation de l'espace, de l'étalement urbain et de mixité sociale

- ▣ Mettre un terme à l'urbanisation au coup par coup et privilégier le renouvellement urbain ainsi que les opérations d'ensemble sur le plateau
- ▣ Développer la mixité des formes d'habitat (dont Habitat Dense Individuel¹ et habitat collectif) qui favorise l'économie d'espace et limite l'étalement urbain
- ▣ Favoriser la mixité sociale, dans le respect des objectifs du SCOT et du PLH (en cours de révision) et de la loi SRU, notamment "d'atteindre au minimum un taux de 20% de logements aidés sur le total du parc de logements".

1.3 Amorcer le renouvellement du quartier : une priorité pour Vilvent

- ▣ Optimiser le patrimoine foncier communal
- ▣ Affirmer un vrai cœur de quartier
- ▣ Anticiper l'évolution des boulevards des Platanes et du Sevrage
- ▣ Conserver et aménager des espaces de respiration

1.4 Une nouvelle vision du développement urbain sur le plateau

- ▣ Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur le plateau et recentrer le développement en accroche avec le bourg
- ▣ Réussir la greffe avec le centre-bourg

1.5 Encourager la revitalisation du tissu économique local

- ▣ Réhabiliter les zones d'activités
- ▣ Affirmer des polarités commerciales

1.6 Décliner la ville du plateau à la Loire

L'ensemble de ces éléments contribuent à un projet urbain stratégique cohérent visant à constituer un « chapelet » de centralités, de polarités complémentaires et reliées entre elles.

2 LEGUER UN PATRIMOINE PRESERVE AUX GENERATIONS FUTURES

2.1 Considérer les risques naturels

- ▣ Le risque d'inondation
- ▣ Les autres risques et nuisances

2.2 Economiser l'eau et améliorer sa qualité

La Commune doit à la fois encourager les économies d'eau et anticiper les besoins en eau potable et en assainissement des futurs habitants. Elle veillera notamment à mettre en œuvre des actions visant à réduire de 20% les volumes prélevés dans la nappe du Cénomaniens et favorisant une meilleure gestion des eaux pluviales et des eaux usées, notamment dans les nouvelles opérations, conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et du SCOT ABC.

2.3 Protéger et valoriser le patrimoine naturel ligérien, facteur d'attractivité touristique et de développement des loisirs

- ▣ Des corridors écologiques majeurs : le site Natura 200 de la Loire, la vallée de la Cisse, les vallons de Vaugadeland, Vaubraut, Vauriflé et les boisements des coteaux
- ▣ Des liaisons écologiques secondaires à conserver, à améliorer : le coteau boisé et les autres petits vallons, les coupures d'urbanisation, les zones humides, les haies

2.4 Protéger et valoriser le terroir et l'activité agricole de Nazelles-Négron

- ▣ Assurer la pérennité des terroirs : le plateau agricole et viticole et la vallée de la Loire

2.5 Protéger et valoriser le riche patrimoine bâti de Nazelles-Négron

- ▣ Un patrimoine reconnu
- ▣ Des bâtiments et monuments d'intérêt local

3 ENCOURAGER LA DIVERSITE DES MODES DE DEPLACEMENTS ET LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

3.1 Affirmer un axe majeur de transports en commun reliant les centralités (des Pas d'Ane jusqu'à la gare)

Cet axe sera privilégié pour la mise en place d'une desserte en transports en commun, reliant le quartier des Pas d'Ane, le bourg de Nazelles, Vilvent et les zones d'activités, jusqu'à la gare et au-delà vers Amboise.

3.2 Anticiper les besoins en déplacements liés au nouveau quartier des Pas d'Ane

Le réaménagement de la RD5 vers Nazelles et le traitement des carrefours permettra d'absorber les flux et de sécuriser les déplacements.

3.3 Marquer les entrées d'agglomérations et les carrefours majeurs

- ▣ Le carrefour d'entrée depuis la levée de la Loire
- ▣ Le rond-point à proximité de l'école

3.4 Aménager des liaisons douces à l'échelle communale et à l'échelle de Vilvent

3.5 Rendre accessible l'espace public aux Personnes à Mobilité Réduite

3.6 Prendre en compte les communications numériques

Des réservations au niveau du quartier des Pas d'Ane seront à prévoir pour assurer son raccordement au très haut débit numérique.

5. Synthèse des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent :

- ▣ Les secteurs mobilisables de Vilvent (OAP 1 à 4)
- ▣ L'extension urbaine du Plateau (OAP 5 Les Pas d'Ane)

L'OAP couvre également des zones 2AUh, pour assurer la cohérence d'ensemble de l'urbanisation.

- ▣ La ZA St-Maurice (OAP 6) pour l'intégration d'éléments prescriptifs de la ZAC
- ▣ La valorisation touristique du Château de Perreux (OAP 7)
- ▣ La gestion économique de l'eau (OAP 8 – OAP thématique)

Les OAP de restructuration urbaine du quartier de Vilvent (OPA 1 à 4) partagent des objectifs communs de :

- ▣ Programmation : accueillir une population diversifiée avec une mixité des formes urbaines et de l'offre en logements
- ▣ Composition urbaine : optimiser les apports solaires et le rendement énergétique, tout en veillant aux ambiances du quartier
- ▣ Intégration paysagère et environnementale : garantir l'insertion de l'opération dans le tissu urbain existant, dans un souci de respect vis-à-vis du voisinage
- ▣ Déplacements et accessibilité PMR : permettre une circulation apaisée et sécurisée des différents modes de transport (voiture, 2 roues, piétons), veiller à l'accessibilité PMR
- ▣ Respect des dispositions du PPRI « Val de Loire »

L'OAP 5 des Pas d'Ane est plus complète afin de s'assurer de la bonne intégration de ce quartier, notamment sur le plan paysager (co-visibilités potentielles avec le Val de Loire classé au patrimoine mondial de l'Unesco). Des prescriptions et/ou recommandations concernent également d'autres thèmes (formes urbaines, déplacements, espaces privés...)

- ▣ Traitement des espaces publics : éviter les co-visibilités avec le Val de Loire / intégrer les franges de l'opération, assurer la connexion avec le centre-bourg via un parc public de qualité, utiliser la régulation des eaux pluviales comme facteur d'animation des coulées vertes, aboutir à une circulation apaisée entre les différents modes de transport, traiter les séquences d'entrée dans l'agglomération sur l'axe principal
- ▣ Traitement des espaces privés : concilier densité, diversité des formes urbaines et insertion dans le site, assurer le confort des espaces privatifs, prévoir des équipements / commerces / services de quartier
- ▣ Intégration paysagère et environnementale : garantir l'insertion de l'opération dans le tissu urbain existant, dans un souci de respect vis-à-vis du voisinage

- ▣ Programmation : accueillir une population diversifiée, mixité des formes urbaine et de l'offre en logements, maîtriser l'offre en nouveaux logements (ouverture à l'urbanisation progressive)

L'OAP n°6 de la ZA St-Maurice a pour objet la retranscription des règles de la ZAC St-Maurice intégrée au PLU qui ne peuvent être traduites dans le règlement écrit ou graphique.

L'OAP n°7, dans un objectif d'urbanisation de projet, permet la mise en valeur touristique du château de Perreux, tout en assurant la préservation d'un patrimoine protégé au titre des sites inscrits.

L'OAP n°8 sur la gestion économique de l'eau a pour objectifs : d'économiser la ressource en eau potable et d'en diminuer la consommation, d'adopter des techniques hydrauliques « douces ».

6. Synthèse du règlement et du zonage

Définition des zones :

- ▣ La zone UA est la zone agglomérée correspondant aux centre-bourgs anciens de Nazelles et Négron
- ▣ La zone UB est la zone d'extension urbaine récente, correspondant majoritairement au quartier de Vilvent
- ▣ La zone UD est une zone d'urbanisation à caractère d'habitat pavillonnaire, le plus souvent diffus, localisée en dehors de la zone inondable : vallons de Vaubraut, Vaugadeland, Vauriflé, route des Vallées, coteau le long de la D1, lotissement de la Garenne
- ▣ La zone UX est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales : ZI des Poujeaux, St-Maurice, Les Sables
- ▣ La zone 1AUh est une zone où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants : les Pas d'Ane sur le plateau
- ▣ La zone 1AUL correspond à un projet d'équipement public structurant qui viendra affirmer le nouveau quartier de Pas d'Ane
- ▣ La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme : les Pas d'Ane sur le plateau
- ▣ La zone A est composée de terrains, équipés ou non, utilisés par l'agriculture. Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle concerne le plateau agricole et viticole, en partie classé en Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) viticoles. Située aussi dans le val, elle est soumise au risque d'inondation.
- ▣ La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison : de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels, de l'existence d'une exploitation forestière. Elle regroupe les grandes entités naturelles de Nazelles-Négron, à savoir les corridors écologiques (vallée de la Loire et de la Cisse, vallons et coteaux) et les principaux boisements.
- ▣ La zone NLi3a est un secteur de constructibilité limitée destinée à accueillir des équipements de loisirs, entre Nazelles et Vilvent.
- ▣ La zone NP est un secteur de sensibilité patrimoniale, de constructibilité limitée, admettant l'évolution du bâti existant.

Plan d'Occupation des Sols 2003		Plan Local d'Urbanisme 2015		Evolution en ha
Zones	Surfaces (en ha)	Zones	Surfaces (en ha)	
UA	3,0	UA	3,0	
UAI3	3,3	UAI3	3,3	
UAI3a	4,2	UAI3a	4,2	
Total UA	10,5	Total UA	10,5	0,0
UBI2	<i>Détail non renseigné</i>	UBI2	57,0	
UBI3		UBI3	42,5	
UBI3a		UBI3a	20,5	
Total UB	147,3	Total UB	141,0	-6,3
UDa	12,0	UDa	21,2	
UDb	16,2	UDb	1,3	
UDc	10,4	UDc	9,2	
Total UD	38,6	Total UD	31,7	-6,9
UX ²	27,0	UXi ²	21,9	
		UXai2	3,4	
		UXbi2	2,5	
UX ³	63,0	UXi ³	65,0	
Total UX	90,0	Total UX	92,8	2,8
Total U	286,4	Total U	275,9	-10,5
NA	17,1	1AUh	5,8	
		1AUL	1,0	
		2AUh	7,3	
Total NA	17,1	Total AU	14,1	-3,0
NB	11,9			
Total NB	11,9			-11,9
NC	786,3	A	835,0	
		Ai3	359,9	
		Ai3a	24,1	
		Ahl	0,5	
Total NC	786,3	Total A	1225,1	438,8
ND	260	N	237,4	
NDi	119,0	Nt	0,8	
NDi3	495,4	Ni3a	332,0	
NDi3a	209,0	NLi3a	45,6	
NDiL	47,2	Nti3a	1,8	
		Ni4	71,0	
		NP	28,4	
Total ND	1130,6	Total N	716,9	-413,7
Total	2232,0	Total	2232,0	
Espaces boisés classés	208,0	Espaces boisés classés	189,4	-18,6

Tableau d'évolution des superficies de zones entre le POS et le PLU

1 - La zone UB est réduite de 6 ha suite principalement à la détermination des contours et du potentiel constructible en zone U décrite précédemment (partie 5-2.). Cette analyse a pour conséquence :

- ▣ La réduction du périmètre des zones UBi3a situées derrière la digue (Les Rues, Négron, Les Sables)
- ▣ Le reclassement en N et Nhi3a des zones UBi3a du POS situées le long de la RD1 (La Bardouillère, abords du bourg de Nazelles, La Mazère)

Par ailleurs, deux autres réductions ont lieu :

- ▣ Au lieu-dit La Chapelotte, en limite communale avec Pocé, où un site d'exploitation agricole (pépinière) est reclassé en zone Ai3a
- ▣ En limite de la ZA St-Maurice, où des terrains passent de UBi2 en UXi2 afin de permettre l'implantation de quelques artisans

2 - La zone UD est réduite d'environ 7 ha, mais ceci recouvre un solde d'augmentations et de diminutions selon les secteurs.

Le secteur UDa augmente en superficie car elle englobe désormais deux périmètres supplémentaires, initialement classés en UDb (Vaubraut et Vaugadeland). Cependant, les limites de ces périmètres, ainsi que ceux restant en UDa, sont revus à la baisse suite à l'analyse effectuée en partie 5.2.1. Par exemple, le périmètre UDa de Vaubraut couvre 3,30 ha, contre 5,58 ha en UDb au POS, et le secteur UDa de Vaugadeland 6,60 ha contre 9,36 ha au POS.

A l'inverse, le secteur UDb, amputé de Vaubraut et Vaugadeland, est fortement réduit. Seul un secteur subsiste (à noter que les règles y sont très différentes du secteur UDb du POS).

Enfin, le secteur UDC diminue quelque peu suite à la réduction du périmètre de la Route des Vallées, alors même que la partie construite des Hauts du Libéra, initialement en NA, est classée en UDC.

3 - La zone UX augmente peu en superficie puisqu'il n'y a pas de nouvelles zones d'activités prévues dans le projet. L'augmentation s'explique par le reclassement de UBi2 en UXi2 pour permettre l'implantation de quelques artisans (0,7 ha environ) en limite de la ZA St-Maurice et par l'intégration de voies publiques en UXi2, en limites de zones.

Globalement, les zones U diminuent par rapport au POS de 2003, ce qui est assez inhabituel. En effet, l'aménagement des zones à urbaniser du POS, qui basculent par conséquent en U, font habituellement augmenter la superficie des zones U. Mais à Nazelles-Négron, le retard pris par la ZAC de Pas d'Ane, finalement supprimée, et le surdimensionnement des zones U du POS, réduites dans le PLU, conduisent à cette situation.

Des possibilités d'urbanisation au coup par coup ou linéaires, notamment en limites avec les zones naturelles et agricoles sont désormais évitées. En ce sens, le PLU est beaucoup moins consommateur d'espaces naturels et agricoles que le POS, surtout que l'absence de règles encadrant les constructions dans le POS (zones U largement définies, pas d'OAP) conduisait à un gaspillage de ces espaces sans aucune optimisation foncière, ni organisation ou qualité urbaine.

4 - La diminution des zones AU (- 3 ha), suite au repositionnement de l'urbanisation du plateau, participe aussi à réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport au POS et à optimiser l'utilisation du foncier (quartier plus dense faisant l'objet d'une OAP n°5 détaillée).

5 - Les zones A et N sont globalement augmentées de 25 ha, ce qui correspond à la réduction des surfaces classées en U et AU, avec une « redistribution » entre zones A (en augmentation de 439 ha) et zones N (en diminution de 414 ha). Les zones NB du POS ont totalement disparues (soit 12 ha).

L'augmentation des zones A, au "détriment" le plus souvent des zones N, s'explique par le classement d'une partie de la zone inondable des vallées de la Loire et de la Cisse en secteurs Ai3 et Ai3a (classées précédemment en NDi3 et NDi3a). En concertation avec les Personnes Publiques Associées, il a été considéré que le seul critère inondable ne suffisait pas à considérer ces espaces comme naturels. En effet, il s'agit de parcelles agricoles et on y trouve des sites d'exploitation dont les possibilités de développement doivent être garanties. Les abords de la Cisse, bien qu'en partie exploités, au caractère naturel plus marqué (réseau de haies et de bois, zones humides), sont maintenus en zone N.

Par ailleurs, la diminution globale des zones N masque son augmentation sur le plateau, où les limites entre zones N et A ont été revus. Par exemple, la route des Vallées, qui constitue un vallon boisé, est reclassé de NC au POS (agricole) en N au PLU.

6 - La vérification des EBC entraîne leur diminution comme exposé précédemment dans la partie 5-8 du Rapport de présentation - Tome 2).

7. Contenu du dossier des Servitudes d'utilité publique

De nombreuses servitudes d'utilité publique, instituées par les lois et règlements particuliers, ont un effet sur la constructibilité du sol. Les servitudes d'utilité publique doivent obligatoirement être respectées par le PLU.

Les servitudes s'appliquant sur le territoire communal sont les suivantes :

- ▣ AC1 : protection des monuments historiques
- ▣ AC2 : protection des sites et des monuments naturels
- ▣ AS1 : périmètre de protection des eaux potables et minérales
- ▣ EL2bis : protection des digues et des zones inondables de la Loire et de ses affluents
- ▣ EL3 : marchepied
- ▣ I4 : canalisations électriques
- ▣ PM1 : plan de prévention des risques naturels prévisibles
- ▣ PT1 : protection contre les perturbations électro-magnétiques
- ▣ PT2 : protection contre les obstacles
- ▣ T1 : chemin de fer

8. Contenu du dossier des annexes sanitaires

Le dossier des annexes sanitaires comprend des informations sur les réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales de la commune, ainsi que sur le traitement des déchets. Il comprend par conséquent :

- ▣ une notice sanitaire
- ▣ un plan du réseau d'eaux usées
- ▣ un plan du réseau d'alimentation en eau potable

9. Contenu du dossier des annexes

Le dossier des annexes comprend un ensemble de documents et règles qui s'appliquent en sus du règlement, du zonage et servitudes d'utilité publique, ou des documents à titre informatif.

Le dossier communal comprend :

- ▣ l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- ▣ le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI) du Val de Cisse (règlement écrit et graphique)
- ▣ l'étude de recensement des zones humides menée sur le périmètre urbanisable du plateau (zones AU)