

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ET**

**DU DEPLACEMENT PARTIEL DU CHEMIN RURAL**  
**DENOMME « ALLEE DES PROMENADE »**

**De la commune**

**DE NAZELLE NEGRON**  
**37530**

**Enquête publique du 24 août au 28 septembre 2015 pour le**  
**PLU et du 07 septembre au 28 septembre pour le déplacement**  
**partiel d'un chemin rural.**

**RAPPORT D'ENQUETES PUBLIQUES**

**Etabli par**

**Monsieur le commissaire enquêteur**

**Claude ALLIOT**

# **SOMMAIRE**

## **1- Généralités**

### **1-1- Préambule**

### **1-2- Objet des enquêtes**

### **1-3-Cadre juridique**

#### **1-3-1-Pour le PLU**

#### **1-3-2-Pour le déplacement partiel du chemin rural**

### **1-4-Nature et caractéristiques des projets**

#### **1-4-1-Pour le PLU**

##### **1-4-1-1-Historiques**

##### **1-4-1-2-Orientations générales**

##### **1-4-1-3-Bilan de concertation**

##### **1-4-1-4-Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

##### **1-4-1-5-Les Aménagements d'Orientations et de Programmation (OAP)**

#### **1-4-2-Pour le déplacement partiel du chemin rural**

### **1-5-Composition des dossiers**

#### **1-5-1-Composition du dossier du PLU**

#### **1-5-2-Composition du dossier du déplacement du chemin rural**

## **2-Observations des PPA pour le PLU**

### **2-1-Avis de l'état sur le projet (Préfet-DDT)**

### **2-2-Avis de l'Autorité Environnementale (AE)**

### **2-3-Avis de l'Agence Régionale de Santé Centre Val de Loire (ARS)**

### **2-4-Avis de la Commission de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)**

### **2-5-Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire**

### **2-6-Avis du Syndicat Mixte des Communautés de l'Amboisie, du Blémois et du Castelrenaudais (SCoT ABC)**

### **2-7-Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre (CNPF)**

### **2-8-Avis de la Communauté de Commune du Val d'Amboise**

- 2-9-Avis de l'Institut National des Appellations d'Origine et de la Qualité (INAO)**
- 2-10-Avis du Conseil Régional Centre-Val de Loire**
- 2-11-Avis de la commune d'Amboise**
- 2-12-Partenaires Publics Associés auxquels le dossier du PLU a été transmis, n'ayant pas donné leur avis**

### **3-Organisation et déroulement des enquêtes**

#### **3-1-Organisation des enquêtes**

##### **3-1-1-Enquête sur le PLU**

##### **3-1-2-Enquête sur le déplacement partiel du chemin rural**

#### **3-2-Information du public**

#### **3-3-Déroulement des enquêtes**

##### **3-3-1- Mise à disposition des documents au public pour le PLU**

##### **3-3-2- Mise à disposition des documents au public pour le déplacement partiel du chemin rural**

#### **3-4-Climat des enquêtes et participation du public**

#### **3-5-Observations recueillies**

#### **3-6-Synthèse des observations**

#### **3-7- Rencontre du commissaire enquêteur avec Monsieur Christophe**

**Ahuir** (vice-président suppléant de la commission urbanisme adjoint délégué au maire de Nazelles-Négron)

#### **3-8- Réponse du Maire de Nazelles-Négron aux observations des habitants (PLU et déplacement du chemin rural).**

#### **3-9- Questions et observations du commissaire enquêteur pour le PLU**

#### **3-10- Réponse du Maire de Nazelles-Négron aux questions et observations du commissaire enquêteur**

#### **3-11- Commentaires généraux du commissaire-enquêteur**

### **4- Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

#### **4-1-Sur le projet du PLU**

#### **4-2-Sur le déplacement partiel du chemin rural**

### **5. Annexes**

# **1-GENERALITES**

## **1-1-PREAMBULE**

La commune de Nazelle-Négron se situe sur l'axe historique de la vallée de la Loire (sur sa rive droite), entre Tours à l'ouest (24km) et Blois à l'est (36km). Elle couvre une superficie de 2233ha et compte 3580 habitants. Elle fait partie de la Communauté de Communes Val d'Amboise (CCVA) et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Amboisie, du Blémois et du Castelrenaudais (ABC)

C'est une ville qui possède des attraits touristiques (église, grange et ancienne mairie de Négron église et mairie de Nazelles, la vallée de la Cisse) mais aussi agricole (vigne, arboriculture, céréales, élevage) et industrielle (ZI des Poujeaux et St Maurice). Elle voit cependant sa population vieillir et diminuer depuis une dizaine d'année.

La commune constitue quand même un pôle économique local grâce à la présence de 250 établissements industriels représentant près de 2000 emplois.

De par sa situation géographique, cette commune est soumise à plusieurs enjeux environnementaux tels que :

- Les secteurs inondables liés aux crues de la Loire et de la Cisse. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Loire et de la Cisse a été établi depuis 2012 (il sera révisé en 2016).
- L'emprise de deux sites Natura 2000 liés à la vallée de la Loire (La Loire de Candes Saint Martin à Mosnes » et « Vallée de la Loire d'Indre et Loire ») et de deux ZNIEFF (« La Loire entre l'île de la Noiraye et la Frilière » et « Loire Tourangelle »).
- Les périmètres de protection des captages d'eau potables (« Ile Négron »).
- Les secteurs d'aléas moyens pour le risque de retrait-gonflement des argiles et pour la présence de cavités souterraines.
- Les éléments patrimoniaux identitaires participant au classement du Val de Loire au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO.
- La présence d'un patrimoine bâti remarquable (6 monuments inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques).
- La présence d'espaces boisés (vallée de la Cisse, vallons secondaires (Vaubraut, Vaugadeland, du bourg, du Perreux, de la Mazère) et une partie du plateau.
- La présence de la ligne SNCF Paris-Bordeaux.
- La présence de la route nationale n°152 Tours-Blois.

## **1-2-OBJET DES ENQUETES**

Les enquêtes publiques concernent d'une part l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme(PLU) d'autre part le déplacement partiel du chemin rural dénommé « Allée des Pommards ».

## **1-3-CADRE JURIDIQUE**

### **1-3-1-Pour le PLU**

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L123-10, R123-19 et L300-2
- Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R-123-1 et suivants,

- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « loi Grenelle 2 ») et notamment l'article 236,
- Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Loi pour l'Accès Au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (AAF) du 13 octobre 2014,
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique du 16 janvier 2015,
- SDAGE Loire Bretagne (en cours de révision),
- Plan de Gestion des Risques d'Inondation (en cours d'élaboration),
- Plan de Prévention des Risques Inondation du Val de Cisse du 29 janvier 2001 (en cours de révision),
- Délibération du Conseil Municipal en date du 26 avril 2011 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de la concertation,
- Délibération du Conseil Municipal en date du 9 octobre 2014 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Délibération du conseil municipal en date du 26 mars 2015 approuvant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et consultées
- Décision du 19 juin 2015 de Monsieur le Président du tribunal administratif d'Orléans désignant Monsieur Claude ALLIOT demeurant à Joué les Tours (37300) en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean Archambault, demeurant à Tours (37100) en qualité de commissaire suppléant,
- Pièces du dossier mis à l'enquête.
- Arrêté municipal en date du 03 août 2015 prescrivant une enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

### **1-3-2-Pour le déplacement partiel d'un chemin rural**

- Code rural notamment les articles L161-1 à L161-13,
- Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R-123-1 et suivants,
- Code de la Voirie Routière et notamment les articles R141-4 à R141-9,
- Pièces du dossier mis à l'enquête,
- Décision du 30 juillet 2015 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Claude ALLIOT demeurant à Joué les Tours (37300) en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean Archambault, demeurant à Tours (37100) en qualité de commissaire enquêteur suppléant,
- Pièces du dossier mis à l'enquête,
- Arrêté municipal en date du 12 août 2015 prescrivant une enquête publique relative au déplacement partiel d'un chemin rural.

## **1-4-NATURE ET CARACTERISTIQUE DES PROJETS**

### **1-4-1-Pour le PLU**

#### **1-4-1-1- Historique**

Le dernier document d'urbanisme approuvé par la commune (Plan d'Occupation des Sol) date du 19 mars 2002. Il a été modifié le 26 septembre 2006 pour le mettre en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Amboisie, du Blémois et du Castelrenaudais (ScoT ABC)

Avec les lois relatives à l'urbanisme (loi SRU du 13 décembre 2000, loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, loi grenelle 2 du 12 juillet 2010), ainsi que les préoccupations des citoyens qui ont évolué

ces dernières années, il s'est avéré nécessaire que le document d'urbanisme prenne en compte ces changements.

Ainsi, le conseil municipal du 26 avril 2011 a décidé de remplacer le POS par un PLU.

#### **1-4-1-2-Orientations générales**

- Développer de nouvelles zones d'habitations pour accueillir une population supplémentaire en tenant compte notamment des préoccupations de diversité de l'habitat pour une réelle mixité sociale, de développement durable et de densification urbaine.
- Protéger les espaces agricoles et naturels, tout en préservant l'identité de la commune,
- Préciser les caractéristiques des voies de circulation à créer ou à modifier en favorisant les itinéraires sécurisés (cyclables ou piétons) et en privilégiant les liaisons douces dès que possible,
- Préserver l'activité agricole et son évolution et soutenir l'activité commerciale,
- Lutter contre l'étalement urbain (13,5 ha à urbaniser dans l'ancien POS ont été reclassés zones agricoles et naturelles),
- Protéger l'environnement et mettre en valeur les paysages,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique de la commune
- Confirmer, modifier ou créer des réserves de terrains en fonction des projets d'intérêt général

#### **1-4-1-3-Bilan de la concertation préalable**

Indépendamment de la communication et de la publicité réalisées par des « sucettes » et affiches dans les rues et bâtiments publics, la distribution d'affiches dans les commerces, la distribution de tracts dans les boîtes aux lettres, annonces dans la Nouvelle République, les bulletins municipaux et sur le site internet communal, il s'est tenu 3 réunions publiques pendant cette période de concertation de 2011 à 2014.

Les réunions publiques se sont déroulées au centre socio-culturel du Val de Cisse :

- La première, le 21 février 2012 pour présenter le diagnostic, les enjeux et les objectifs du PLU,
- La deuxième, le 19 novembre 2013 pour la présentation du **PADD** et des **OAP**,
- La dernière (70 personnes présentes), le 16 octobre 2014 pour présenter les évolutions du **PADD** et la traduction de ses objectifs dans les **OAP** et le règlement.

Une exposition publique s'est tenue en mairie à partir de février 2012 (avec actualisation) jusqu'à la fin de la procédure.

Des six observations émises sur le registre de concertation mis à disposition du public à partir du 4 avril 2011, il ressort que : deux relèvent d'intérêts privés (demande terrain constructible), une d'ordre général et trois sur l'urbanisation du plateau (Pas d'Ane). Le maire a répondu sauf pour deux relevant de l'intérêt privé en attendant l'enquête publique) aux questions.

Huit courriers (de juin 2011 à mars 2015) ont été adressés à la mairie, quatre relèvent de l'intérêt privé et quatre de l'intérêt général. La mairie a répondu à tous ces courriers (d'une façon positive, négative ou en attente de l'enquête publique)

Après approbation du bilan de la concertation préalable, le Conseil Municipal a arrêté le projet de **PLU** lors de sa séance du 26 mars 2015.

***Remarques du commissaire enquêteur*** : la concertation préalable à l'arrêt du projet, s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités fixées par la délibération du Conseil Municipal du 26 avril 2011.

#### **1-4-1-4- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le débat sur les orientations du **PADD** a eu lieu le 9 octobre 2014.

La commune a mis en place un projet d'ensemble dont les grandes orientations sont détaillées dans le **PADD**.

Le **PADD** expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune et présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme.

➤ **Les orientations générales du PADD de la commune de Nazelles Négron**

- ❖ Promouvoir un développement démographique en phase avec les prévisions du Programme Local de L'Habitat (PLH en cours de révision) et du Schéma de Cohérence Territorial (ScoT) et développer la capacité des équipements existants et futurs afin d'assurer le 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. Ainsi 310 logements sont prévus sur 10 ans pour un objectif de 4000 habitants sur la même période (2025) afin d'assurer une diversification du parc de logement, le renouvellement de la population et d'assurer une mixité sociale et générationnelle.
- ❖ S'inscrire dans une logique de densification de l'enveloppe des zones déjà urbanisées (centre bourgs Nazelles et Négron, Vilvent et le plateau) dans une optique de confortement de l'animation locale, de maintien de la vitalité commerciale et de diminution des déplacements automobiles. Amorcer le renouvellement du quartier Vilvent, Assurer une nouvelle vision du développement urbain du plateau, maintenir l'identité propre du Bourg de Négron autour de son patrimoine bâti.
- ❖ Encourager la revitalisation du tissu économique local, notamment les deux zones industrielles des Poujeaux et de Saint Maurice.
- ❖ Mettre en place une Zone Agricole Protégée (ZAP) permettant de garantir dans le temps la vocation uniquement agricole d'une part du territoire communal (le lancement de l'étude aura lieu dans 3 ans suivant l'approbation du PLU).
- ❖ Accompagner le développement urbain en développant les équipements afin d'assurer « un chapelet » de centralité et de polarités complémentaires entre les bourgs de Nazelles, de Négron, du quartier Vilvent et du futur Quartier des Pas d'Ane sur le plateau.
- ❖ Protéger et valoriser le riche patrimoine bâti de la commune. Valoriser l'offre touristique de la commune.
- ❖ Protéger et améliorer les éléments identitaires des paysages de la commune, les corridors écologiques,
- ❖ Préserver les espaces agricoles et les zones humides (13,5 ha de terrains actuellement constructibles au POS ont été reclassés en zone agricole et naturelles),
- ❖ Economiser l'eau,
- ❖ Encourager la diversité des modes de déplacement (affirmation d'un axe majeur de transports en commun reliant les centralités Pas d'Ane, le bourg de Nazelles, Vilvent et les zones d'activité jusqu'à la gare de Nazelles-Négron, amélioration des liens directs pour les piétons et les vélos) en favorisant et améliorant les liaisons douces,
- ❖ Conforter et développer l'offre en commerces et services existants, éléments essentiels à l'animation de la vie locale et à l'attractivité de la commune sur la base de l'organisation quadripolaire de la commune,
- ❖ Améliorer et développer les communications numériques.

**1-4-1-5-Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Elles comprennent les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, dans le respect des orientations définies par le **PADD**. Elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et de promouvoir la mixité sociale.

➤ **Les OAP ont été définis pour les secteurs suivants :**

1. **Rue des Myosotis (0,74ha) du quartier de Vilvent :** Il faudra développer la mixité des formes urbaines et l'offre de logements permettant l'accueil d'une population diversifiée dans le respect du PPRI « Val de Loire et Cisse ».
2. **Chemin des Poulains (1,66ha) du quartier de Vilvent :** La densité brute minimale sera de 10 logements/ha, logements en accession et accession sociale à la propriété, logements sociaux, formes urbaines à dominante individuelle et incluant des formes plus denses (collectifs intermédiaires) en R+2 maximum, avec possibilité d'un équipement en entrée de quartier le long du chemin des Poulains dans le respect du PPRI « Val de Loire et Cisse »)
3. **Nouvelle centralité de Vilvent (2,31ha) :** Le secteur devra faire l'objet d'une étude d'ensemble (servitude de limitation de construction pendant 5 ans) dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global (art.L-123-2 du CU). Le site de l'ancienne école devra être requalifié pour accueillir des équipements et des espaces publics, facteurs de centralité pour ce quartier. L'amélioration des espaces publics devra s'accompagner de la rénovation/réhabilitation des maisons et bâtiments bordant les rues des Girois, du 8 mai 1945 et de Perreux. Ces opérations respecteront le PPRI « Val de Loire et Cisse ».
4. **Parc de la Liberté (1,14ha) du quartier de Vilvent :** La programmation recherchera une mixité urbaine et de l'offre en logements permettant l'accueil d'une population diversifiée et dans le respect du PPRI.
5. **Les Pas d'Ane (15,42ha) :** Les aménagements devront : 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, assurer une circulation apaisée entre les différents modes de transport et traiter les séquences d'entrée dans l'agglomération sur l'axe principal, traiter les espaces privés afin de concilier densité, diversité des formes urbaines, insertion dans le site et assurer leur confort. Il faudra prévoir des équipements, commerces et services de quartier.
6. **ZA Saint Maurice (6,04ha) :** Les règles de la ZAC devront être transcrites dans le PLU.
7. **Château de Perreux (4,92ha) :** La valeur touristique du château devra être mise en valeur dans le respect de ce patrimoine d'intérêt local.
8. **Gestion économique de la ressource en eau :** La ressource en eau devra être économisée et sa consommation diminuée. Des techniques hydrauliques « douces » devront être utilisées.

Pour chacune de ces opérations, les objectifs, le programme (surface, densité, mixité), les formes urbaines et le parti d'aménagement (liaisons, traitement paysager, etc...) sont définis.

### **1-4-2- Pour le déplacement du chemin rural**

La localisation physique du chemin n'est pas en adéquation avec son emprise foncière. Cette dernière est partiellement occupée par des fonds privés riverains dans la limite Est. Cette situation est certainement due à des erreurs d'appréciations lors du bornage des parcelles.

Pour régulariser la situation, il est décidé d'aliéner les portions de chemin en possession par chacune des propriétés riveraines afin d'en légaliser leur propriété.

La nouvelle assiette foncière du chemin rural est alors déportée vers le sud sur des parcelles appartenant à la commune de Nazelles Négron , afin de maintenir la liaison depuis la rue du Papillon de Lasphrise jusqu'au sentier communal n°12.



# **1-5-COMPOSITION DES DOSSIERS**

## **1-5-1-Composition du dossier du PLU**

- Pièces du dossier d'arrêt du PLU :
  - ❖ Le rapport de présentation Tome 1 (pièce n°1.1)
  - ❖ Le rapport de présentation Tome 2 (pièce n°1.2)
  - ❖ Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce n°2)
  - ❖ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3)
  - ❖ Plans de zonage (pièce n°4)
  - ❖ Règlement (pièce n°5)
  - ❖ Liste et plans de Servitude d'Utilité Publique (pièce n°6)
  - ❖ Annexes sanitaires (pièce n°7)
  - ❖ Autres annexes (pièce n°8)
  - ❖ Bilan de concertation (pièce n°9)
  - ❖ Note de présentation non technique (pièce n°10)

Le dossier d'arrêt a été réalisé par le bureau d'étude VU D'ICI -paysage et urbanisme- Espace plan et Terre- 2, rue Amédéo Avogadro 49070 Beaucouzé.

- Pièces du dossier administratif :
  - ❖ Le registre d'enquête publique
  - ❖ L'arrêté du maire de Nazelles Négron en date du 3 août 2015 prescrivant l'enquête publique,
  - ❖ Des extraits des délibérations du conseil municipal
    - du 26 avril 2011 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme,
    - du 9 octobre 2014 délibérant sur le PADD
    - du 26 mars 2015 approuvant le bilan de concertation et arrêtant le projet du PLU
    - du 23 juin 2015 donnant avis sur l'arrêt du projet du PLU et de l'OAP
  - ❖ La liste des Personnes Publiques Associées aux quelles un dossier du PLU a été transmis pour avis.
  - ❖ Les réponses des Personne Publiques Associées ayant donnés un avis ;
    - La Préfecture d'Indre et Loire
    - L'Autorité Environnementale,
    - La DDT
    - La CDCEA
    - Le SIEL
    - Le conseil Régional
    - L'ARS
    - La CCVA
    - Le SCoT ABC
    - La Chambre d'agriculture
    - Le CRPF
    - L'INAO
  - ❖ Porter à connaissance de l'état à la commune

### Avis du commissaire enquêteur :

*Le dossier d'enquête est complet et permet une bonne compréhension du projet par le public malgré quelques difficultés à lire les plans (recouvrement POS-PLU et aléas du PPRI Val de Loire et Cisse). Les documents de présentation expliquent bien les enjeux et les choix. Cependant, le choix du scénario final retenu sur les scénarii de développement proposés n'est pas explicitée.*

## 1-5-2-Composition du dossier du déplacement partiel du chemin rural

### ➤ Pièces du dossier

- ❖ Note explicative
- ❖ Plan de situation
- ❖ Plan de la situation actuelle
- ❖ Plan de la situation projetée
- ❖ Plan de division bornage de la commune

Le dossier a été réalisé par Le Cabinet GEOPLUS AGENCE DE Château-Renault 30, rue Victor Hugo 37110 Château-Renault

## **2-OBSERVATIONS DES PARTENAIRES PUBLICS ASSOCIES ( PPA) POUR LE PLU**

### 2-1- Avis de l'état sur le projet (Préfet-DDT)

**Avis favorable en insistant sur « la nécessité de supprimer tout espace boisé classé sur le domaine public fluvial (DPF) pour des raisons de sécurité » et sous les réserves suivantes :**

- ✓ « Le projet respecte globalement le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Val de Loire-Val de Cisse mais des réajustements sont nécessaires concernant le report des zones inondables sur les plans de zonage et des servitudes d'utilité publique ainsi que quelques points réglementaires qui sont développés dans l'avis ci-joint. La volonté de rendre le PLU compatible avec l'évolution de la connaissance sur l'aléa et plus particulièrement sur le risque de rupture de digue, mérite d'être encore mieux traduite dans les différentes pièces du document. »
- ✓ Pour le quartier de Vilvent et la zone industrielle des Poujeaux, il conviendra de poursuivre la réflexion sur la requalification paysagère de ces secteurs... »
- ✓ « Il est impératif que les études concernant le réaménagement du RD n°5 les liaisons douces à créer, la mise en place de la desserte en transport en commun soient engagées dès maintenant, pour faire face dès que possible aux déplacements induits par les logements réalisés en première tranche de l'opération du Haut des Libéria et par l'urbanisation future des zones IAU. »
- ✓ -« Il est impératif de supprimer les espaces boisés classés sur les îles de la Loire et de les limiter au strict minimum dans les zones inondables »

Les remarques plus précises (Formelles et pour améliorer le PLU) sont jointes en annexes à la lettre de Monsieur le Préfet, notamment sur les nuisances sonores et la lutte contre l'incendie.

### 2-2- Avis de l'Autorité Environnementale (AE)

Après une analyse sur les enjeux environnementaux, l'Autorité Environnementale a conclu : « L'autorité environnementale recommande de prendre des **dispositions nécessaires**, afin d'assurer de la bonne insertion paysagère des différents projets d'aménagement envisagés, notamment dans **le futur lotissement des Pas d'Ane et le quartier Vilvent**, où le **traitement des franges urbaines devront faire l'objet d'une attention particulière.** »

Par ailleurs, elle a défini dans un tableau synthétique les divers enjeux environnementaux ( Natura 2000, zones humides, trame verte et bleue, eaux superficielles et souterraines, eaux usées et eaux pluviales, énergie, sols, air, risques, déchets, consommation des espaces naturels, densification urbaine, patrimoine architectural, paysages, déplacements, sécurité et salubrité publique, bruit, trafic routier, odeurs et émissions lumineuses) de la commune en les hiérarchisant dans l'espace (local, général) et dans leur intensité (très fort à fort).

## 2-3-Avis de l'Agence Régionale de Santé Centre Val de Loire (ARS)

### Avis favorable sous les réserves suivantes :

- ✓ « Il est rappelé que les eaux pluviales collectées en aval des toitures peuvent être récupérées pour un usage domestique après déclaration au Maire de la commune (article L 1321-711 bis du Code de la Santé Publique) et selon les prescriptions techniques fixées par l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, notamment à la présence d'un dispositif de disconnexion pour éviter la contamination du réseau d'alimentation en eau potable, un entretien du système, des contrôles...
- ✓ Une note sur le débordement des eaux de vidange ou de débordement des piscines doit figurer dans le règlement du PLU.
- ✓ Le tome 2 du rapport de présentation indique que « le PLU n'induit pas de renforcement majeur du réseau de défense incendie. Le futur site les Pas d'Ane sera desservi par le réseau de défense incendie conformément à la réglementation en vigueur ». Il est dommageable qu'une évaluation du réseau de défense incendie ne soit pas présenté dans les documents du PLU (poteaux incendie conformes, emplacements...). Il serait souhaitable de vérifier les données et de confirmer le nombre d'ICPE sur la commune »

## 2-4-Avis De la Commission de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)

### Emet deux avis distincts :

**-Avis favorable** «... au regard de l'article L123-1-5 du code sur les STECAL définis sur les plans graphiques à l'exception du secteur NU3A d'une superficie de 45ha pour lequel elle émet un avis défavorable au motif que la pertinence et la finalité du projet de zonage ne sont pas démontrées au dossier »

**-Avis favorable** « au regard de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sur l'ensemble du projet du PLU sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- ✓ Que la densité de logement dans le secteur IAU du Haut Libéria, soit 9 à 12 Logements par ha (30 logements sur 3,3 ha) soit revue pour être porté à une densité de 15 logements selon la typologie de logements.
- ✓ Sachant que seulement 20% des logements seront individuels dans le secteur IAU Sud et 2AU, que la densité y soit au minimum de 20 logements ; l'ouverture à l'urbanisme de la zone 2AU sera conditionnée au remplissage de la zone IAU et à l'atteinte de cet objectif de densité
- ✓ Que les espaces boisés classés soient compatibles avec les aires AOC et la présence de vignes. »

## 2-5-Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire

### Avis favorable sous les réserves suivantes :

- ✓ **Observations particulières**  
« ...Une zone de loisir NL13a de près de 46 ha est prévue autour de l'espace socio-culturel et sportif existant. Ce secteur de grande superficie reste à motiver, aucun projet n'étant véritablement exposé, il conviendra donc de réduire cette zone et la limiter à l'existant.
- ✓ **Observations sur le règlement :**
  - Article A4-1 et N4-1: Il ne peut être imposé un branchement au réseau public d'eau potable en zone agricole et en zone naturelle. En effet, la qualité de l'eau potable est réglementée mais pas sa provenance. La rédaction de ces articles est donc à reconsidérer.
  - Article A4-4 et N4-4: Il conviendra de préciser que cette règle s'impose si le réseau est disponible à proximité immédiate, ce qui n'est pas toujours le cas en zone rurale.

- Article A6 : *L'implantation des constructions par rapport à l'alignement de toutes les voies et emprises publiques à une distance d'au moins 5m s'avère consommateur d'espace et n'est pas justifiée. Il conviendra de diminuer cette distance à 3m sauf contrainte imposée par la sécurité.*

- Article A11-4 et N11-4 : « *Implantation des clôtures agricoles en recul de 50cm par rapport à la limite de propriété* ». *Ces clôtures sont règlementées dans le code rural. Dans ce dossier, rien ne permet de justifier cette disposition sur la totalité des zones A et N. Cette règle est donc à supprimer.*

- Article N2-2 : *Cet article devra autoriser la construction de bâtiments d'exploitation forestière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.*

✓ **Observation générale**

- *La protection Espaces Boisés Classés est utilisée très largement, y compris sur des parcelles en AOC. Je vous invite à revoir ce classement afin de le limiter aux boisements qui le nécessitent réellement.*

## **2-6-Avis du Syndicat mixte des communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais (SCoT ABC)**

**Avis favorable sous les réserves suivantes :**

✓ « *D'inscrire la prescription n°43 du document d'orientation générale dans l'OAP n°5 du Pas de l'Ane afin que soit mis en œuvre une diversité des tailles de parcelles afin que la surface moyenne maximale sur l'ensemble de l'opération soit de 400m<sup>2</sup>,*

✓ *De préciser que l'objectif de densité de 20 logements à l'hectare prévu dans l'OAP du Pas de l'Ane est une densité brute pour être cohérent avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf.: point 1.2 du PADD) . »*

## **2-7-Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre (CNPF)**

**Observations émises :**

✓ « *Sur la carte de zonage de la commune de Nazelles-Négron, une grande partie des zones boisées est classées en EBC.*

*Sur votre commune, les forêts couvrent un peu plus de 285 ha dont plus de 93% sont privées. Un Plan Simple de Gestion en cours de validité et un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles suffiraient.*

*Or, le meilleur moyen de préserver la forêt est de créer les conditions de sa mise en valeur par une gestion durable. La dimension économique qui s'exprime par la production de bois, matériaux et énergies renouvelables, ne peut être occultée.*

*Le classement en EBC ne devrait pas être utilisé que pour des bois pour lesquels une raison particulières circonstanciée est motivée.*

*Le Code Forestier, pour les massifs de plus de 0,5ha soumet déjà leur défrichement à autorisation (article L351-1 à 7 et l'arrêté préfectoral du 17 février 2005-Annexe II). Il est donc inutile de rajouter des freins administratifs à la gestion des parcelles boisées, ce serait préjudiciable au bon fonctionnement des écosystèmes forestiers.*

✓ *Concernant la desserte, il est nécessaire pour la gestion de la sécurité des déboisements de pouvoir y accéder depuis une voie départementale avec des camions, et donc de disposer de manière permanente de voies et chemins publics de qualité. Cela pourrait-être ajouté au projet PADD.*

Une note sur la prise en compte des espaces boisés dans les PLU et les SCoT pour rappel réglementaire.

## 2-8-Avis de la Communauté de Commune du Val d'Amboise

### Observations émises par :

- **LE SERVICE URBANISME-PLANIFICATION**

- ✓ **Sur le rapport de présentation Tome1 :**

pour des erreurs ou des omissions (nombre de communes de la communauté de communes, mise à jour du périmètre du SCoT , saut de page, etc.) sur le document .

- ✓ **Sur le rapport de présentation Tome2 :**

Egalement pour des erreurs ou des omissions (faute de frappe, de syntaxe, omissions etc.).

- ✓ **Sur l'OAP :**

-Mettre à jour la référence la référence à l'article L123-1-4 avec la loi du 20 décembre 2014.

-OAP n°5 les Pas d'Ane. P36 : concernant la densité minimum de 20 logements/ha, rappelé qu'il s'agit de la densité brute comme indiqué dans le PADD (p.5)

-p.45 : même remarque que ci-dessus concernant la densité. Sur l'extrait du plan de zonage, il est indiqué OAP n°6 alors qu'il s'agit du de l'OAP n°5.

-OAP n°8 (p54) : « des systèmes de récupération d'eau de pluie seront être mis en place » à corriger

- ✓ **Sur le Règlement**

-« Article 4- Desserte par les réseaux : ajouter un paragraphe concernant les eaux de piscine.

- p.17-Article UA2, point1 : « les abris de jardin sont soumis à déclaration », préciser que c'est à partir de 5m².

-p.21-Article UA7/UD7, point1) : « la construction en limite(s) séparative(s) est obligatoire sur au moins une limite, lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative la distance minimale (...) avec un minimum de 3m » : Est-elle obligatoire ou pas ? Laisser le choix d'implantation soit en limite séparative soit à 3m (ce minimum pourrait-être réduit à 2m surtout en zone U).

-p.22-point2) « Exception pour la réhabilitation, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants » :

*En quoi la réhabilitation et le changement de destination ont-ils des impacts sur l'implantation soit en limite séparative ? (idem page 23).*

-p.22-Article UA9, point 2) : dispositions applicables en secteurs inondables, les règles du PPRI sont directement reprises : en vue de la future révision du PPRI et pour éviter de devoir faire évoluer le PLU par une mise à jour, ne vaudrait-il pas mieux renvoyer au PPRI sans retranscrire les règles du PLU ?

-p.23-Article UA10/UB10/UD10- « Hauteur maximale : la hauteur des bâtiments annexes et extensions situés en limite séparative est limitée à 3m ». Cela semble un peu restrictif.

-p.25-Article UA11/UB11, point 3

**Aspect** –« l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou fibrociment » ; disposition peu claire .Est- ce le parement ou les enduits qui sont interdits ?

« Les éléments en saillie devront s'intégrer à la façade » : à préciser sachant que par définition, une saillie est une avancée sur le nu d'une façade.

**Abris de jardin**-« des matériaux nobles doivent être utilisés » ; que sont les matériaux nobles ? A expliciter et à lister (peut-être dans le lexique)

-p.26- **Clôtures** « pour les clôtures maçonnées ou grillagées » : se référer au PPRI qui autorise soit les clôtures entièrement ajourées, soit ajourées sur 2/3 de leur hauteur ou entièrement ajourées à maille large en fonction de la zone.

-p.35-UB7- point 1 –« **Implantation des constructions** « avec un recul minimal égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3m » ; simplifier la rédaction et diminuer le recul à 2m par exemple.

-p.40-UB13.**Plantations** « lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé doivent être enterrées » : cette règle concerne-t-elle l'article 13 ?

-p.64-Article 9: traite de l'emprise au sol des constructions nouvelles : préciser qu'il s'agit des bâtiments ou constructions liés aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

-p.65-UX103) : Pourquoi fixer une hauteur minimale ?

-p.77-1AUh7-2AUh71) : réduire le recul minimal à 2m dans les zones AU dans la mesure où la densité est attendue avec des tailles de parcelles variées.

-p.78-1AUh10-2AUh10-**Hauteur maximale** : « la hauteur des bâtiments ne peut dépasser la cote altimétrique 115 NGF, » difficilement applicable dans la mesure où la cote NGF est rarement précisée ; ou alors faire directement référence à l'OAP concernée.

-p79-AUh11- **Toitures** : Aucune pente prévue pour les toitures à usage d'habitation ? Quel type de matériaux, pente pour les toitures de vérandas, abri de jardin.....) ?

-p.113-**Clôtures** : « les clôtures agricoles devront s'implanter en recul de 50cm par rapport à la limite de propriété ». Difficiles à gérer et à entretenir.

### ✓ **Sur les documents graphiques**

-Le zonage concernant les zones soumises au PPRI manquent de lisibilité, aussi bien dans la légende que sur les plans (couleurs peu adaptées). Il faudrait reprendre les indications du PPRI pour la légende et des couleurs plus tranchées pour délimiter les zones.

-Pas de document annexe énonçant la liste des Emplacements Réservés (liste mise sur le document graphique).

- Manque liste des établissements numérotés en rouge dans le règlement graphique.

## • **LE SERVICE HABITAT**

### ✓ **Rapport de présentation Tome1**

#### ▪ **Recommandations**

-p88

§1 : Le taux de vacance observé à l'échelle de la CCVA (canton d'Amboise) est de 7,9% et non 5,9% (cf. PLH.).

-p91-

§1 : Remplacer « agglomération d'Amboise » par « l'aire urbaine de Tours »

§2 : La formule « ne remplit pas son rôle d'accueil » doit être nuancée car elle pourrait être mal interprétée. De plus, les locataires du parc locatif social ont droit au maintien dans leur logement et le parc locatif social joue aujourd'hui pleinement son rôle d'accueil des personnes aux ressources modestes. Globalement ce sont les entraves aux parcours résidentiels qui posent problèmes.

-p.92

Le titre « La prise en compte des politiques locales de l'habitat » doit être remplacé par « La compatibilité du PLU avec les politiques de l'habitat » afin de respecter la hiérarchie des normes entre PLU/PLH.

§3 : C'est le PLU qui doit être compatible avec le PLH et non l'inverse. La formulation concernant l'articulation PLH/PLU doit donc être revue. Le projet de PLH a tenu compte des enjeux de la commune de Nazelles-Négron et notamment sur le rattrapage des logements locatifs sociaux.

-p.92 et 93

Etant donné que le projet de PLH est désormais bien avancé, il serait souhaitable que cette partie porte sur les orientations du nouveau PLH.

-p.93

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage.

#### ▪ **Observations**

-p.88

§3 : Lors du diagnostic du PLH, une évaluation du nombre de logements vacants a été réalisée sur la base des compteurs d'eau sans consommation relevée depuis 2 ans (source : Véolia). Sur Nazelles-Négron, le chiffre est de **75 logements vacants** (contre 25 logements indiqué dans le projet PLU). Comment expliquer un tel décalage ?

-p.92

§2 : Le manque de logements de petite taille est déjà prégnant.

§3 : Corriger « Contecte » par « contexte ».

-p.93

Sur le PDALPD, il faut ajouter les axes relatifs à la précarité énergétique et le logement des personnes en déficit ou perte d'autonomie.

✓ **Rapport de présentation Tome 2**

▪ **Observations**

- la question du PAVE pourrait s'articuler avec la politique locale de l'habitat et notamment avec la production de logements adaptés, accessibles ou adaptables.

✓ **PADD**

▪ **Recommandations**

-p.3 :

Le projet de PLH prévoit, pour les communes situées dans le pôle urbain central, que les opérations de 15 logements et plus (opération d'ensemble comme les ZAC, lotissement...) contiennent une part de 25% de logements locatifs sociaux ou logements dédiés à l'accession sociale à la propriété. Cette recommandation doit se traduire dans les OAP. De plus la commune peut également utiliser l'article L.123-1-5 II3° et 4° afin de guider la production des logements en termes de taille et de mixité sociale.

-p.5 :

Sur l'enjeu des logements de taille intermédiaire, préciser que la production de T2 et T3 est à privilégier conformément au projet de PLH.

• **LES SERVICES TECHNIQUES**

✓ **PADD**

-p.11 :

Dernier paragraphe, on parle de station et non de mini-station.

✓ **Notice sanitaire :**

○ **Alimentation en eau potable :**

-Gestion du réseau

Remplacer « la commune de Nazelles-Négron est desservie en eau potable par le SIAEP regroupant les communes d'Amboise, Autrèche, Montreuil en Touraine, Nazelles-Négron, Noizay, Pocé sur Cisse et Saint Ouen les Vignes. »

Par :

Jusqu'à la fin 2014, l'alimentation en eau potable était assurée par le SIAEP qui regroupait les communes de Montreuil en Touraine, Nazelles-Négron, Noizay, Pocé sur Cisse et Saint Ouen les Vignes, via un contrat d'affermage avec Véolia (1<sup>er</sup> janvier 2003 au 31 décembre 2014).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 la compétence eau potable a été transférée à la Communauté de communes du Val d'Amboise et un avenant de prolongation du contrat en cours a été validé jusqu'au 31 décembre 2015.

-p.3-Consommation et évaluation des besoins : Remplacer « SIAEP » par « ex SIAEP »

○ **Assainissement :**

-Gestion du réseau page 5 :

« Elle a délégué au District Urbain d'Amboise en 1996, devenu Communauté de Commune Val d'Amboise en 2002, puis Communauté de Communes du Val d'Amboise suite à la fusion des Communauté de Communes Val d'Amboise et des Deux Rives en janvier 2014. La gestion de son service public d'assainissement, géré en régie.

○ **Déchets :**

**-Ordures ménagères page 9 :**

§1 : Remplacer Communauté de Communes Val d'Amboise par « Communauté de Commune du Val d'Amboise »

§2 « La collecte des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée une fois par semaine le mercredi »  
Rajouter : « la collecte des ordures ménagères **et du tri sélectif** est assurée une fois par semaine, le mercredi ».

§3 : Remplacer « la collecte des encombrants (monstres) est effectuée une fois tous les deux mois sur l'ensemble de la commune »

Par :

« La collecte des encombrants est organisée sur inscription auprès de la Communauté de Communes pour une fréquence de une fois par mois (chaque mercredi de chaque mois).

§4 : Supprimer : « la collecte des déchets verts est effectuée une fois par mois sur l'ensemble des communes »

Dernier paragraphe : remplacer « la collecte » par les collectes.

**-Tri sélectif page 9 :**

Remplacer tout ce chapitre :

« La collecte sélective des déchets est organisée de la manière suivante :

-En porte à porte une fois par semaine sur l'ensemble de la commune de Nazelles-Négron (tri en mélange)

- ▲ Emballage (hors verre) et papiers à l'aide de bacs jaunes (habitat individuel et collectif) une fois par semaine (collecte simultanée avec celle des ordures ménagères en bennes bi compartimentée), ou en sacs jaunes pour les habitations ne pouvant pas stocker de bacs supplémentaires.

- ▲ En parallèle, une collecte par apports volontaires est mise en place pour le verre.

Modifier le tableau et ne laisser que la colonne des conteneurs à verre.

**-Le traitement page 10 :**

Remplacer « Communauté de Commune Val d'Amboise » par « Communauté de Commune du Val d'Amboise »

Dernier paragraphe « emballage hors verre, papiers et cartons » .Retirer « cartons ».

**-Dispositions en cours et projetées page 11 :**

Remplacer « La Communauté de Commune du Val d'Amboise a étudié la modification du schéma de tri avec collecte en mélange des emballages (hors verre) et papiers. Cette nouvelle organisation devrait intervenir au 1<sup>er</sup> janvier 2015 »

Par :

« La Communauté de Commune du Val d'Amboise a étudié en 2014 la possibilité de modifier son schéma de tri. Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la collecte en mélange des emballages (hors verre) et papiers a été mise en place. Les bacs jaunes ont été remplacés par des bacs individuels jaunes pour la majorité des habitants » »



## **2-9-Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**

### **-Observation**

« ...Dans le projet de zonage, de nombreux terrains délimités en AOC (46 parcelles ou parties de parcelles pour un total d'une dizaine d'hectares- liste annexée au courrier) sont désignées comme Espace Boisé Classé. L'INAO est conscient de l'intérêt de cette protection, non seulement paysagère, mais indispensable à la stabilité des coteaux. Cependant, pour ne pas interdire la remise en culture de ces terrains, l'Institut demande que le figuré EBC leur soit retiré dans les plans de zonage définitifs. »

## **2-10-Avis du Conseil Régional Centre-Val de Loire**

Pas d'observations particulières à formuler.

## **2-11-Avis de la commune d'Amboise**

Pas d'observations particulières à formuler.

## **2-12- Partenaires Publics Associés auxquels le dossier du PLU a été transmis, n'ayant pas donné d'avis.**

- Syndicat d'Energie d'Indre et Loire (SIEL37),
- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP),
- Service Territorial d'Aménagement du Nord-Est,
- Communauté d'agglomération Tour(s) Plus,
- Chambre de Commerce et de l'Industriel de Touraine (CCI 37),
- Chambre des métiers d'Indre et Loire,
- Commune de de Montreuil en Touraine,
- Commune de Noizay,
- Commune de Pocé sur Cisse,
- Commune de Chançay,
- Commune de Saint Ouen les Vignes.

La commune de Reugny n'a pas voulu être consultée

### **➤ Observations du commissaire enquêteur sur les PPA**

*Il est à noter que :*

*-Les services de l'état ont mis un accent particulier sur les mesures à prendre afin de maîtriser les risques d'inondation dus à la présence des rivières Loire et Cisse mais également sur celles induites par le seul développement urbain possible de la commune sur le plateau (Pas d'Ane) qui impose des accès adaptés à partir de la vallée (aménagement du RD n°5 notamment).*

*-La chambre d'agriculture et la CDCEA ont fait remarquer que les espaces naturels doivent-être préservés et que leur occupation à d'autres fins doit-être motivée pour éviter une consommation de l'espace excessive (densité de logement et aménagements collectifs).*

*-L'Autorité Environnementale a insisté pour que les franges urbaines (L'axe de développement : « Pas de l'Ane » et l'aménagement du quartier existant : « Vilvent ») fassent l'objet d'études paysagères particulières du fait de la proximité de monuments historiques (Château d'Amboise, etc...) et du val de Loire classé par l'UNESCO au Patrimoine Mondial de l'Humanité.*

*-La communauté de communes du val d'Amboise a fait remarquer, indépendamment d'observations techniques et de forme à juste titre, le manque de lisibilité des cartes graphiques et*

*le manque d'annexes explicatives, notamment sur les emplacements réservés et les établissements notés en rouge, afin de rendre plus compréhensible les documents.*

*Par ailleurs, il est dommage que la CCI et la Chambre des métiers n'aient pas donné d'avis notamment sur les aménagements et la situation administrative de certaines activités exercées dans les ZI « des Poujeaux » et « Saint Maurice », ainsi que le STAP pour le patrimoine.*

## **3-ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUETES**

### **3-1-Organisation des enquêtes**

#### **3-1-1- Enquête sur le PLU**

##### **➤ Rencontres préalables**

Le 9 juillet 2015, j'ai rencontré Mr Chatellier (maire de Nazelles-Négron) en présence de Mr Mardon (directeur général des services) et Mr Ahuir (responsable de l'urbanisme) afin de vérifier le contenu du dossier (un exemplaire m'a été remis ainsi qu'un DVD) et de définir les modalités de l'enquête pour le PLU (date d'ouverture et de fin d'enquête et heures de permanence du commissaire enquêteur). Par ailleurs, Mr le Maire m'a demandé si je voulais être commissaire enquêteur pour la rectification d'un chemin rural nécessitant également une enquête publique (ce que j'ai accepté).

##### **➤ Dates d'enquête et permanences**

Un arrêté municipal en date du 17 juillet 2015 a fixé les dates d'enquête **du 17 août à partir de 13h jusqu'au 28 septembre à 12h** pour permettre aux habitants possédant des résidences secondaires de participer en août. Les jours de permanences du commissaire enquêteur ont été définis également : le 17 août 2015 de 13h à 17h, le 07 septembre 2015 de 13h à 17h, le 24 septembre 2015 de 13 h à 17h et le 28 septembre 2015 de 8h 30mn à 12h. Un arrêté municipal en date du 17 juillet 2015 a été pris en conséquence. Par suite de problèmes administratifs (publication dans la presse locale), il m'a été demandé par téléphone s'il était possible de reculer de huit jours le début de l'enquête, ce que j'ai accepté. Un nouvel arrêté municipal en date du 3 août 2015 a donc été pris abrogeant le précédent et modifiant les dates d'enquête en les fixant du 24 août 2015 à partir de 13h jusqu'au 28 septembre à 12h.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été définies comme suit :

- le **24 août 2015 de 13h à 17h,**
- le **07 septembre 2015 de 13h à 17h,**
- le **24 septembre 2015 de 13 h à 17h**
- le **28 septembre 2015 de 8h 30mn à 12h.**

Le 11 août 2015 j'ai visité la commune et en particulier les points sensibles (modification de zonage par rapport au POS, quartier VILVENT en zone inondable, les Pas d'Ane futur zone à urbaniser, les coteaux et les vallons) avec Mr Jean adjoint à l'urbanisme et son successeur Mr. Boucard (à partir du 15 août 2015).

Les 7 et 24 septembre, j'ai vérifié les zones d'affichage de l'enquête publique liée au Plu.

Le 21 septembre 2015, j'ai rencontré la responsable « environnement risques » de la DDT pour qu'elle m'apporte des éclaircissements sur les liaisons entre le PPRI et le PLU annulant le POS.

Le 2 octobre 2015, j'ai rencontré les responsables du service de l'urbanisme de la mairie de Nazelles-Négron pour leur faire part des observations et des courriers déposés lors de l'enquête publique sur le PLU.

### **3-1-2- Enquête sur déplacement partiel du chemin rural**

#### **➤ Rencontre préalable**

Le dossier m'a été remis le 11 août 2015 lors de ma visite de la commune avec Mr Jean, ce qui m'a permis de voir le projet de déplacement du chemin rural dénommé « Allée des Promenards ».

#### **➤ Dates d'enquête et permanences**

Un arrêté municipal en date du 12 août 2015 a fixé les dates d'enquête **du 07 septembre à 13 h au 28 septembre à 12h**

Les permanences du commissaire enquêteur ont été définies comme suit :

- le 07 septembre de 13h à 17h
- le 28 septembre de 8h 30mn à 12h.

Lors de ma visite de la commune le 11 août 2015 citée au paragraphe précédent, j'ai constaté de visu en quoi consistait le déplacement partiel du chemin rural.

Le 2 octobre 2015, j'ai rencontré les responsables du service de l'urbanisme de la mairie de Nazelles-Négron pour leur faire part des observations déposées lors de l'enquête publique sur le déplacement partiel du chemin rural (en même temps que celles du PLU).

## **3-2-Information du public**

#### **✓ pour le PLU**

Conformément à l'arrêté du maire, un avis au public faisant connaître les modalités a été publié dans les éditions des deux journaux suivants :

Le 5 août dans la Nouvelle République

Le 9 août dans la Nouvelle République du Dimanche

Dans les 15 jours précédant l'enquête publique.

Le 26 août dans la Nouvelle République

Le 30 août dans la Nouvelle République du Dimanche

Dans les huit jours du début de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été mises sur le site internet de la commune de Nazelles-Négron dès le 31 juillet 2015.

Un avis au public a été affiché sur les panneaux extérieurs et intérieurs d'information :

- de la mairie de Nazelles-Négron (extérieurs et intérieurs)
- de l'ancienne mairie de Négron
- du quartier Vilvent

Dans le journal de la commune n°5 de septembre 2014 une information complète a été publiée explicitant la transformation du POS en PLU et le nouveau zonage.

#### **Observation du commissaire enquêteur**

*J'ai pu constater que les informations préalables à l'enquête (réunions, informations dans le bulletin municipal, affichages, etc...) étaient suffisantes pour informer les habitants de la commune sur la transformation du POS en PLU.*

#### **✓ pour le déplacement du chemin rural**

Conformément à l'arrêté du maire, un avis au public faisant connaître les modalités a été publié dans La Nouvelle République du 19 août 2015, dans les 15 jours précédant l'enquête.

### 3-3-Déroulement des enquêtes

#### 3-3-1-Mise à disposition des documents au public pour le PLU

Le dossier d'enquête a été déposé en Mairie de Nazelles-Négron où il était à la disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie, c'est-à-dire du lundi au vendredi de 8h30mn à 11h 45mn et de 13h à 17h (fermée le mercredi et le samedi de 9h à 11h 45mn., à partir du lundi 24 août 13h jusqu'au lundi 28 septembre 12h.

#### 3-3-2-Mise à disposition des documents au public pour le déplacement partiel du chemin rural.

Le dossier d'enquête a été déposé en Mairie de Nazelles-Négron où il était à la disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie, c'est-à-dire, du lundi au vendredi de 8h30mn à 11h 45mn et de 13h à 17h (fermée le mercredi et le samedi de 9h à 11h 45mn), à partir du lundi 7 septembre 13h jusqu'au lundi 28 septembre 12h.

### 3-4- Climat des enquêtes et participation du public

- **Pour le PLU**

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée dans un climat parfaitement serein et courtois. La participation a été moyenne les jours de permanence (2 personnes à l'ouverture de l'enquête, 5 le 7 septembre, 4 le 24 septembre, 6 le 28 septembre) mais nulle hors des jours de permanence. Cela prouve que la concertation préalable a traité la majorité des problèmes en amont (réunions publiques, affichages, journaux municipaux, réceptions individuelles par le responsable de l'urbanisme de 25 personnes de mars 2014 à septembre 2015).

#### Observation du commissaire enquêteur

*La participation faible du public, lors de l'enquête, montre que la consultation préalable et les personnes reçues par la mairie ont permis de répondre à la majorité des questions que se posaient les habitants de la commune sur le PLU.*

- **Pour le chemin rural**

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée dans un climat parfaitement serein et courtois.

Il y a eu deux observations de consignées dans le registre d'enquête, une à l'ouverture et une à la fin de l'enquête publique.

### 3-5- Observations recueillies

- **Pour le Plu**

Il y a eu :

- 16 observations écrites sur le registre d'enquête (référencées Obs. suivi d'un n° d'ordre et de date et de page du registre d'enquête). Elles concernent principalement des modifications de zonage par rapport au POS (parcelles constructibles devenant non constructibles dans le PLU).

- 15 courriers (référencés C -courrier papier, suivi d'un n° d'enregistrement) soit transmis à la mairie soit remis en mains propres les jours de permanence du commissaire enquêteur (ils complètent ou réaffirment les observations consignées dans le registre d'enquête).

- 2 personnes sont passées et n'ont pas consigné d'observations dans le registre d'enquête. L'une a demandé des renseignements sur les zones humides et l'autre sur les cavités

souterraines (membre de cavité 37, d'après ses dires, le syndicat intercommunal de surveillance des cavités souterraine dans le 37 et dont la commune fait partie.).  
- il n'y a pas eu de pétition de déposée ni de courrier de transmis par internet.

- **Pour le chemin rural**

Il y a eu :

Deux observations d'écrites sur le registre.

### **3-6-Synthèse des observations**

- **Pour le Plu**

→ **Observations écrites et courriers transmis lors de l'enquête**

**-Obs.n°1-24/08/2015- p.2.**

M.Olivier Fructus propriétaire du Château du Perreux est venu s'informer si son projet de mise en valeur touristique du Château du Perreux avait été pris en compte dans le PLU. Il a constaté que son projet avait été retenu dans l'OAP n°7 avec les prescriptions accompagnatrices (préservation du patrimoine bâti, intégration paysagère, intégration environnementale, programmation touristique, PPRI, accessibilité) qu'il a accepté.

Un courrier C-1 a été joint aux observations (courriers échangés avec la mairie).

**-Obs.n°2-07/09/2015-p.2.**

M. Sornet José représentant Mme Sornet Jacqueline demande pourquoi les parcelles n° 548, 549, 550 au lieu-dit Vaubrault situées en zone UDa (*dans le POS*) sont déclassées en zone non constructible (*dans le PLU*).

Il souhaiterait qu'elles restent constructibles.

Un courrier C-2 a été joint aux observations (courriers échangés avec la mairie).

**-Obs.n°3-07/09/2015-p.2 et 3**

M. Bordier Dany demande le maintien de la parcelle n° 65 au lieu- dit « les cours » en parcelle constructible comme dans le POS (*Zone A dans le PLU*). Il précise qu'une déclaration préalable favorable du 01/08/2014 et un certificat d'urbanisme favorable du 09/09/2014 ont été données par la mairie de Nazelles-Négren pour cette parcelle. Cependant la déclaration préalable a été retirée par la mairie le 06/11/2014 et confirmée par un retrait rectificatif du 20/11/2014. Mr Bordier a consigné sur le registre qu'il contestait cette décision et qu'à ce jour elle faisait l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif.

Par ailleurs, il se demande quelle est la destination des parcelles EBC. Peuvent-elles devenir agricoles ? Pourquoi certaines parcelles EBC sont en zone AOP ?

Un courrier C-3 a été joint aux observations explicitant la situation avec les diverses pièces justificatives à l'appui.

**-Obs.n°4-07/09/2015-p.3 et 4**

La famille Florent (Corinne, Julien, Florent) et Bolorié Alice souhaitent transformer le Moulin de Moquesouris maison secondaire de famille en hôtellerie de plein air et relais de randonneurs.

Elle n'a pas pu participer à la consultation préalable du PLU (*Ils habitent à Champagne sur Oise dans le 95*). C'est la raison pour laquelle, elle ne présente son projet que maintenant.

La famille veut donner un avenir à ce moulin (*situé sur les parcelles n°576, 577, 726, 913, 26 et classé au titre de l'article L-123-1-5-III- 2° du Code de l'Urbanisme comme Patrimoine bâti protégé*) en le réhabilitant tout en respectant le PPRI et les contraintes du zonage du PLU (*NI3a*). L'activité

touristique sera saisonnière (en période estivale et les hébergements démontables en 48h). Le reste de l'année le moulin restera en résidence secondaire.

Un courrier C-4 a été joint aux observations, explicitant plus en détail le projet touristique.

**-Obs.n°5-07/09/2015-p.3 et 4**

Mme Françoise Mangeant, M. Jean-Pierre Mangeant et Mme Christine Poirier sont propriétaires des parcelles n° 621, 1248 et 41 situées rue Paul Scaron. Ces personnes se sont présentées avec l'avocat Maître Guillaume Collard (*cabinet d'avocats FIDAL situé au Mans*) défendant leurs intérêts.

La parcelle n°1248 est située en zone UBi3a du PLU (*ne fait pas l'objet d'observation*)

Les parcelles n° 621 et n° 41 sont situées en zone Ai3a du PLU (*font l'objet d'observations*).

Les propriétaires considèrent que les parcelles n°621 et 41 constituent une « dent creuse » au regard de la définition donnée dans le PADD et par le juge administratif. Il existe, sur les parcelles voisines entourant ces deux parcelles, des constructions. Par ailleurs, cette classification ne correspond pas à la définition de la zone agricole dans le code de l'urbanisme. Ils proposent de céder une partie de la parcelle n°41 pour améliorer l'accessibilité du cimetière.

Un courrier C-5 a été joint aux observations comprenant des échanges épistolaires entre le cabinet d'avocat et la mairie.

Notamment la lettre recommandée du 9 septembre 2015 du cabinet d'avocat complétant l'argumentation sur la demande de constructibilité des parcelles n° 62, n°41 et n°1248. Le cabinet considère que les parcelles n° 621 et n°41 classées en zone agricole (*Ai3a dans le PLU*) constituent une dent creuse au milieu de parcelles urbanisées (*il a joint des jurisprudences des TA de Bordeaux et Nantes à ce sujet*) et que l'article R-123-7 du Code de l'Urbanisme énonce que : «...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 des demandeurs ne présentent aucune caractéristique répondant à cette définition. En conséquence, il considère que ces parcelles doivent rester constructibles.

**-Obs.n°6-07/09/2015-p.4 et 5 et Obs n°15-28/09/2015-p13**

M. Jacques Gandon et Jean-Paul Gandon ont fait les observations suivantes :

Pour la parcelle F n°2336 au lieu-dit Vauriflé :

Cette parcelle comporte à l'origine une zone non constructible de 700m<sup>2</sup> environ pour assurer la zone verte du coteau et le restant qui borde la D79 constructible (classée en UDB au POS).

(*Cette parcelle est en zone A au PLU*)

Pour les parcelles ZD 26 et 27 au lieu-dit Vauriflé :

Ces parcelles sont délimitées par le D79 à l'ouest et par un chemin rural au nord alors que le remembrement récent a créé ces deux parcelles dans le but de faire deux lots à construire. Ces deux parcelles sont encadrées par des habitations de constructions récentes et desservies par tous les réseaux. (*Ces parcelles sont en zone A au PLU*)

Ils souhaitent que les trois parcelles soient constructibles comme elles l'étaient dans le POS.

Ils sont assistés de Maître Loick Benoit avocat de Tours

Un courrier C-6 a été joint, il est composé de

-une lettre (*envoyé au maire de la commune*) reprenant les observations notées sur le registre.

-une lettre de leur avocat qui conteste le classement de ces parcelles.

Il expose dans un premier temps la situation entre les deux frères :

-Mr Jacques Gandon et Jean-Paul Gandon sont actuellement propriétaires indivis des parcelles cadastrées section ZD n°27 et section F n°2326.

-Mr Jean-Paul Gandon est propriétaire de la parcelle cadastrée section ZD n° 26

-Mr Jacques Gandon est propriétaire des parcelles cadastrées section F n°2336 et 2338, et section E n° 954, 469, 468 et 467.

Toutes les parcelles sont classées en zone A du PLU sauf la parcelle cadastrée F n°2326 classée en zone N et EBC.

Il conteste ce classement par les arguments suivants :

-Les parcelles ne peuvent être des terres agricoles du fait de leurs faibles surfaces

-Les parcelles sont toutes entourées de parcelles urbanisées et/ou attenante à la zone UDa

-Elles constituent des « dents creuses »

Il propose que les parcelles n° 26, 27, 2338, 2336 et 2326 attenantes à la route de Chançay et entourées par des habitations soient classées en zone UDa, par contre les parcelles n°954, 467, 468 et 469 éloignées de la route de Chançay restent dans le classement actuel du PLU.

La partie est de la parcelle F n°2326 est classée en EBC

**-Obs.n°7-24/09/2015-p.6**

Mr. Eric Champion (*dont la profession est viticulteur*) habite Chançay dans une location. Il souhaiterait faire construire une habitation sur la parcelle ZV n°69 (zone NB et NC du POS), qu'il possède, au lieu-dit « les cours » située (en zone A du PLU). Il a déjà obtenu un certificat d'urbanisme .Il souhaite que le terrain qu'il possède devienne constructible comme il l'était dans le POS et devenir ainsi citoyen de Nazelles-Négron.

Un courrier C-7 a été joint aux observations (plan du projet de construction).

**-Obs.n°8-24/09/2015-p.6 et 7**

Mme Marie-Claire Jautrou est propriétaire de la parcelle n° 2134a dont une partie est classée en parc espace paysager protégé au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Elle souhaiterait que le fond de sa parcelle (800m<sup>2</sup>) soit constructible (comme elle l'était dans le POS) pour édifier une petite maison dans cette partie de parcelle dans une zone déjà urbanisée.

Un courrier C-8 a été joint aux observations (plan parcellaire du projet de construction avec lettre au maire)

**-Obs.n°9-24/09/2015-p.6 et 7**

Mr et Mme Patrick Barreau sont propriétaires d'un terrain constitué des parcelles cadastrée section B n° 1112 , 1113, 1115, 1116, 1635 et 1636 acquises le 11 juin 2010 actuellement classées au POS pour une partie en secteur UBi3a (pour une superficie de 2437m<sup>2</sup> ) et pour une autre partie en secteur NDia (pour une superficie de 11059m<sup>2</sup>). Ils sont assistés de Bernard Cazin avocat du Cabinet Buès et associés de Paris. C'est l'avocat (représentant les propriétaires) qui a consigné les observations sur le registre d'enquête.

Il demande à la commune de justifier les prescriptions présentes ou futures du PPRI qui nécessitent le déclassement des parcelles (*en zone Ni3a du PLU*).

Il fait état que :

- dans le PLU et le dossier d'enquête il n'y a aucune justification relative à l'aggravation des aléas d'inondation sur les parcelles de ses clients.

- le dossier d'enquête publique ne comporte pas les éléments visés à l'article R.123 ;8 du Code de l'Environnement.

- l'information du public est insuffisante

- le porter à connaissance du Préfet au Maire l'informant de l'aggravation des aléas du PPRI n'est pas dans le dossier d'enquête.

Un courrier C-9 a été joint aux observations notées dans le registre d'enquête.

Ce courrier signé de l'avocat critique les points suivants du dossier :

- Les justifications du déclassement de la zone UBi3a au POS en Ni3a du PLU (Rapport de présentation).

Il conteste notamment les objectifs suivants :

- mettre un terme à l'urbanisation linéaire diffuse en zone rurale,
- ne pas aller à l'encontre de la densification et du resserrement du développement urbain,
- principe de précaution vis à vis du risque inondation,
- sécurité par rapport à de nouveaux accès sur la RD1.
- les objectifs chiffrés de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (le PADD ne fixe pas des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.).

**-Obs.n°10-24/09/2015-p.8**

Mr Maurice Bourassé habitant 18 rue Amélie Vincendeau à Nazelles-Négron fait remarquer que les terrains situés le long de la rue Amélie Vincendeau au lieu-dit « les Regains » parcelles n°1419 , 1420 , 1421 , 1422 , 1423 , 1595 et 1596 ont été déclassées en zone Ni3a.

La continuité des ensembles construits le long de cette rue aurait permis le bon entretien de ces terrains. A ce jour, aucun entretien n'est effectué sur les dits terrains soit en bordure de chaussée soit en bordure de Cisse, d'où une gêne considérable pour le voisinage.

Un courrier C-10 a été joint aux observations notées dans le registre d'enquête (un plan de situation).

**-Obs.n°11-28/09/2015-p.10**

Mme et Mr Bruckert sont propriétaires des parcelles cadastrées section ZD n°144, 145 et 147 qui sont classées en zone NB du POS. La parcelle n°147 est classée en EBC par le PLU ainsi que la moitié sud des parcelles n°145 et 144, la moitié nord de ces parcelles est classée en zone N. Il est assisté de Maître Loick Benoit de Tours.

Le propriétaire de ces parcelles souhaite que la zone Uda soit développée vers le nord de façon à rendre constructible les parcelles susnommées.

Un courrier C-11 a été joint aux observations notées dans le registre d'enquête.

Il est composé :

- d'une lettre du conseiller départemental du canton d'Amboise sollicitant une solution au problème du zonage en date du 14 septembre 2015
- d'une lettre du Maire de Nazelles-Négron répondant à Mr Bruckert sur sa demande de modification de zonage en date du 19 juin 2015.
- d'une lettre du maire de Nazelles –Négron répondant à Mme la députée du secteur exposant la situation sociale de Mr Bruckert (terrain acquis en 2012 pour construire une maison pour sa retraite).
- d'une lettre de son avocat l'assistant (Maître Loick Benoit de Tours) qui conteste le classement en zone naturelle du nord des parcelles n°144 et 145.

Il ne conteste pas, par contre, le classement de la parcelle n°147 et du sud des parcelles n°144 et 145 .en EBC.

Il souhaite que le nord des parcelles n° 144 et 145 (*classé N au PLU*) soit constructible.

Pour cela, il argumente que :

- sur la parcelle n°144 une habitation existe déjà
- les parcelles n°144 et 145 sont dans la continuité de constructions existantes au nord et à l'ouest de ces parcelles et proches d'une zone Uda du PLU.
- les parcelles sont viabilisées

Et propose plusieurs scénarii pour raccorder les parcelles n°144, 145 et 147 à la zone UDa afin de les rendre constructibles.

**-Obs.n°12-28/09/2015-p.8 et 9**

Mme et Mr Dubois sont propriétaires des parcelles n°1497 et n°73 au lieu- dit « Bois Denier ».

Ils font état que leurs parcelles sont considérées comme un emplacement réservé n°2 et 9 dans le PLU (repris dans l'OAP n° 5) par la commune comme parc public alors que les parcelles sont privées (sans



aucune concertation avec les propriétaires). Ils souhaitent que si la commune souhaite réaliser un parc public sur ces parcelles, elle doit l'afficher clairement dans le PLU.

Un courrier C-12 a été joint aux observations notées dans le registre d'enquête constitué par des échanges de courriers avec la mairie.

**-Obs.n°13-28/09/2015-p.10**

Mr et Mme Dassot se pose la question du devenir de la parcelle n° 1806 jouxtant leur parcelle n° 1808. Restera-t-elle en zone non constructible (Parc, espace paysager protégé actuellement dans le PLU) ?

**-Obs.n°14-28/09/2015-p.11**

Mesdames Lambert et Chevalier sont propriétaires des parcelles n°856, 857, 859 au lieu-dit « Ile de Mazère ». Ils sont assistés de Maître Loick Benoit avocat à Tours.

Ils demandent que la simulation (pièce 3 du courrier de l'avocat soit retenue), c'est-à-dire de créer au sud de la route de Pocé sur Cisse une zone UAI3 uniquement sur la bande bleue du PPRI où les constructions sont possibles.

Un courrier C-13 a été joint aux observations notées dans le registre, il est composé du courrier de l'avocat qui conteste le classement des parcelles en zone Ni3a.

Il propose que :

-ces parcelles soient classées en zone UAI3 qui assure une continuité de la zone UDa , et cela malgré le caractère inondable du secteur.

-elles permettront de combler une « dent creuse » dans un secteur déjà urbanisé.

-la partie nord de ces parcelles soit classée en zone UAI3 respectant le tracé de la zone B3 du PPRI permettant des constructions sous certaines conditions.

**-Obs.n°15-28/09/2015-p.13**

Les frères Gandon sont revenus confirmer la simulation proposée par leur avocat (cf. Obs. n°6 du 07/09/2015)

**-Obs.n°16-28/09/2015-p.12**

Mr et Mme Lena contestent le caractère inondable des parcelles B n°1060, 1061,1062, 1063, 1064, 1066, 1065 classées en zone NDi3a du PLU.

Mr Léna a exploité sur ces parcelles une champignonnière pendant de nombreuses années (arrêtée depuis) et n'a jamais vu des inondations. Il souhaite que son fils prenne le relai éventuellement pour redonner vie sous une autre forme d'activité aux bâtiments existants.

Un courrier C-14 est composé de témoignages du voisinage et d'un repère de nivellement IGN pour prouver que ces parcelles sont non inondables. Mr et Mme Léna souhaitent que ces terrains soient classés en zone NDiL.

**Courrier –C-15-28/09/2015**

**-de Mme Michelle Gallo « la Huberdière » Nazelles-Négron, reçu le 28 /09/2015**

Mme Gallo possède un terrain section F20 n° 1298 au lieu-dit « les Huberdières » en bordure du chemin rural n° 20 qui était constructible dans le POS et qui ne l'est plus dans le PLU (zone A).

Elle voulait vendre son terrain comme constructible dans le POS mais ne le pourra plus avec le PLU.

- **Pour le Déplacement du chemin rural « Allée des Promenards »**

→ **Observations écrites lors de l'enquête**

**-Obs.n°1-07/09/2015-p.2**

Mr Daniel Magnon demande des renseignements sur la date de finalité des cessions (attente pour exécution du mur de clôture) et tarif du rachat de la parcelle de 2m<sup>2</sup>.

**-Obs.n°2-28/09/2015-p.2**

Mr Michel Guerin possède la parcelle F 753. Il conteste le bornage et le relevé réalisés par le géomètre. Il a averti l'ancienne municipalité et la nouvelle municipalité sur ce problème. Il souhaite que ce problème soit réglé et demande quelle indemnité lui sera accordée par la commune.

**3-7- Rencontre du commissaire enquêteur avec Monsieur Christophe Ahuir (vice-président suppléant de la commission urbanisme adjoint délégué au Maire de Nazelles-Négron).**

Le 2 octobre 2015 en fin d'après-midi, le commissaire enquêteur a rencontré Mr Ch. Ahuir pour lui faire part des observations émises sur les deux registres d'enquête (ainsi que des courriers joints) et de celles du commissaire enquêteur. Les questions ont été exposées dans le paragraphe 3-6 ci-dessus et (un courrier lui a été adressé par la poste le jour même- copie jointe en annexe au présent rapport-). Suite à cette entrevue, Mr. le Maire de Nazelles-Négron a répondu à chaque question par courriel du 16 octobre 2015 (les réponses sont notées dans les paragraphes 3.8 et 3.10 ci-dessous) et courrier du 16 octobre 2015.

**3-8- Réponses du Maire de Nazelles-Négron aux observations des habitants (PLU et déplacement partiel d'un chemin rural).**

Par courriel du 16 octobre 2015 et courrier du 20 octobre 2015, M. Ahuir adjoint au Maire a donné les réponses suivantes à chaque question formulée dans les registres d'enquêtes

→ Pour le PLU

**-Obs.n°1-24-08-2015-p.2**

La commune confirme que le projet de M.FRUCTUS figure dans l'OAP n°7 au PLU selon les éléments fournis par ce dernier.

*Observations du commissaire enquêteur : Pas d'observations.*

**-Obs.n°2-07-09-2015-p.2**

La commune est favorable à ce que les parcelles cadastrées section F n° 448, 549 et 550 de Mme Sornet soient de nouveau classées en zone Uda. Ce déclassement est soumis à l'avis de l'ensemble des PPA, qui devront considérer que celles-ci forment une dent creuse.

*Observations du commissaire enquêteur : Il semble que ces parcelles se trouvent adjacentes à des habitations existant déjà. La constructibilité d'une partie de ces parcelles permettra une continuité du hameau en supprimant une « dent creuse ». Cela permettra de conserver sur le reste des parcelles une zone boisée assurant le caractère naturel de la vallée de Vaubrault. Il s'agit, de fait, d'une modification d'une partie de zone N en zone Uda. Je suis favorable à cette modification de zonage d'une partie de chaque parcelle de N en Uda.*

**-Obs.n°3-07-09-2015-p.2et 3**

La parcelle cadastrée section ZV n° 065 de Monsieur Bordier ne peut être classée qu'en zone A. Elle n'est plus constructible pour être conforme aux prescriptions du SCoT ABC et du PLU intégrant la loi ALUR, excluant l'extension des écarts tel le hameau des « Cours ».

*Observations du commissaire enquêteur :*

*La parcelle concernée se situe en zone A à côté d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée liée à une activité agricole (parcelle n°212 adjacente à la parcelle n°065).*

*Le règlement de la zone A dans son article A2-2 dit : « sont admis sous conditions :.....1-les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, ainsi que celles liées et nécessaire aux activités de diversification de l'exploitation agricole, sous réserve de » bonne intégration paysagère... ».*

*La construction envisagée sur cette parcelle par M.Bordier, d'après la conversation que j'ai eue lors de l'enquête publique, ne serait aucunement liée à l'activité agricole.*

*Par ailleurs cette construction constituerait un écart par rapport au hameau « les Cours » (mitage), ce qui est contraire au SCoT (texte supérieur au PLU et repris dans le PLU).*

*En conséquence je ne suis pas favorable à la demande de M. Bordier. La parcelle doit rester en zone A.*

#### **-Obs.n°4-07-09-2015-p.3 et 4**

La commune a reçu les porteurs du projet concernant le Moulin de Moquesouris plusieurs fois mais n'a pas souhaité créer d'OAP spécifique. La raison principale étant que le projet alors présenté n'était qu'au stade d'ébauche et peu précis sur son périmètre. De plus, les porteurs n'étaient pas propriétaires du foncier visé, ni en mesure de démontrer leur capacité financière de l'acquérir dans un futur proche. Toutefois, une modification ou révision pourra être envisagée par la commune si un projet suffisamment avancé lui est présenté dans les mois qui viennent.

#### ***Observations du commissaire enquêteur :***

*Le projet, malgré les documents complémentaires qui m'ont été remis lors de l'enquête publique (courrier C4), n'est à mon avis pas assez élaboré notamment au niveau financier pour assurer la pérennité des installations (rénovation du moulin et aménagement des installations temporaire et démontable en 48h, etc..).*

*Par ailleurs, il semble que le ou les propriétaires des parcelles concernées ne soient pas bien définis.*

*Il est donc nécessaire :*

*- dans un premier temps de savoir qui sont les propriétaires des parcelles et s'ils sont d'accord sur ce projet.*

*- dans un deuxième temps de préciser le projet tant au point de vue paysager (UNESCO) que financier (business plan).*

*- dans un troisième temps de respecter le règlement de la zone Ni3a (zone inondable en bord de Cisse).*

*Si le projet est bien structuré et abouti, il présenterait un développement touristique supplémentaire pour la commune.*

*En conséquence moyennant ces réserves, je suis favorable à ce projet qui apporterait un complément de structures touristiques à celui du château du Perreux dans une gamme de prestations différentes.*

#### **-Obs.n°5-07-09-2015-p.4**

Les parcelles cadastrées section H n°621 et 1248 et section ZM n°041 situées rue Paul Scaron dont Mme Françoise Mangeant, M. Jean-Pierre Mangeant et Mme Christine Poirier sont propriétaires doivent rester en zone Ai3 du PLU pour être conforme aux prescriptions du PPRI.

#### ***Observation du commissaire enquêteur :***

*Les parcelles sont situées dans le zonage du PPRI. C'est une servitude d'utilité publique opposable aux tiers .Il est repris dans le zonage du PLU (Ai3). Ce secteur est inondable pour les crues de la Loire et/ou par remontée de nappe. Le PPRI interdit toute nouvelle construction (chapitre 3-article1). Par ailleurs, le porter à connaissance du Préfet d'Indre et Loire du 19 mars 2012 (annexe 1) dans son chapitre IV.31.1 indique que : « ...la moitié sud du territoire (au sud de la RD1) est en zone inondable classé en zone à aléa fort A3, zone à préserver de toute urbanisation nouvelle (zone d'expansion de crue)... ».*

*En conséquence, je suis défavorable à la demande de modification de classement (de Ai3 en Ubi3a) sollicité par les époux Mangeant et Mme Poirier.*

**-Obs.n°6-07-09-2015-p.4 et 5 et Obs. n°15-28/09/2015-p.13**

Les parcelles cadastrées section F numéro 2236 et section ZD n°026 et 027 MM. Gandon ne peuvent être classées qu'en zone A. Elles ne sont plus constructibles pour être conformes aux prescriptions du SCoT ABC et du PLU intégrant la loi ALUR, excluant l'extension des écarts tel le hameau du vallon de « Vauriflé ». Des informations justifiant ces choix sont incluses dans le rapport de présentation 1.2.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*En effet le rapport de présentation 1.2 dans son chapitre 1.2 justifie que la consommation d'espaces naturels et agricoles est réduite par rapport au PLU afin de densifier l'espace urbain existant sans consommation de nouvel espace. Par ailleurs le Scot interdit l'extension des hameaux en cohérence avec les lois d'orientation de Grenelle (afin d'éviter le mitage) et favoriser la densification urbaine dans une commune où le taux d'occupation des logements est faible (vieillesse de la population et résidences secondaires).*

*En conséquence, je suis défavorable au déclassement des parcelles de zone A en zone UDa sollicité par MM Gandon.*

**-Obs.n°7-24/09/2015-p.6**

La parcelle cadastrée section ZV n°069 de M.Champion ne peut être classée qu'en zone A. Elle n'est plus constructible pour être conforme aux prescriptions du SCoT ABC et du PLU intégrant la loi ALUR, excluant l'extension des écarts tel le hameau des « Cours ». Des informations justifiant ces choix sont incluses dans le rapport de présentation 1.2.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Les observations sont les même que pour l'observation précédente (Obs-n°6-24/09/2015)*

**-Obs.n°8-24/09/2015-p.6 et 7**

La commune est favorable au déclassement du fond de parcelle cadastrée section D n° 2134 de Mme Jautrou et à son affectation en parc protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Mme Jautrou souhaite construire une maison pour elle-même dans une partie de sa parcelle (800m<sup>2</sup> environ), elle s'engage à respecter les contraintes urbanistiques (400m<sup>2</sup> pour son habitation) et garder le restant de la parcelle en zone boisée. En conséquence je suis favorable au déclassement d'une partie de sa parcelle de parc protégé en zone constructible UBi2.*

**-Obs.n°9-24/09/2015-p.7**

Les parcelles cadastrées section B n°1112, 1113, 1115, 1116, 1635 et 1636 appartenant à M. et Mme Patrick Barreau doivent rester en zone Ni3a du PLU pour être conformes aux prescriptions du PPRI. La commune n'a pas à justifier des prescriptions du PPRI qui est un document de rang supérieur à sa compétence (Voir la Préfecture d'Indre et Loire). Au sujet de l'information du public, la commune de Nazelles-Négron est allée bien au-delà des minima requis. De plus, des informations concernant la révision du PPRI sont incluses dans le Porter à connaissance de l'état-Annexe1, lui-même inclus au dossier d'enquête publique. Pour le reste des observations, nous les trouvons injustifiées, les documents du PLU respectant toutes les obligations légales en la matière.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Les observations sont les même que pour l'Obs.n°5-07-09-2015-p.4 ci-dessus.*

*Il est à rappeler que le porter à connaissance du Préfet d'Indre et Loire du 19 mars 2012 (annexe 1) dans son chapitre IV.31.1 indique que : « ...la moitié sud du territoire (au sud de la RD1) est en zone inondable classée en zone à aléa fort A3, zone à préserver de toute urbanisation nouvelle (zone d'expansion de crue)... ». (Notamment de la Cisse dans le cas présent)*

*En conséquence je suis défavorable au déclassement des parcelles en zone UDa.*

**-Obs.n°10-24/09/2015-p.8**

L'hypothèse défendue par M.Bourasse selon laquelle des parcelles urbanisées sont mieux entretenues que des parcelles en zone N, ne peut être retenue pour un reclassement en zone U de parcelles soumises au PPRI. Elle de nature totalement subjective.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Les parcelles n° 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1595 et 1596 au lieu- dit « les Regains » citées par M.Bourasse et voisine de son habitation sont des parcelles privées situées en zone inondable ( Ni3a) qui sont non entretenues (en friche).*

*La commune pourrait rappeler aux propriétaires des terrains concernés :*

*- le chapitre 3-article : 3-3 –exploitation des terrains- du règlement du PPRI, c'est-à-dire : « sont admis dans le secteur A3a –..., haie, prairies sans prescriptions particulières. Les plantations d'arbres : elles doivent-être constituées d'arbres espacés d'au moins 7 mètres régulièrement élagués au-dessous du niveau des plus hautes eaux connues. Le sol doit rester dégagé entre les arbres... »*

*- le règlement du PLU en zone NLi3a –section 1 –article NLi3a-2.*

*Ces précautions permettraient une meilleure expansion des crues et de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'au paysage (UNESCO).*

**-Obs.n°11-28/09/2015-p.10**

Les parcelles cadastrées section ZD n°144, 145 et 147 de M. et Mme Bruckert ne peuvent être classées qu'en zone N. Elles ne sont plus constructibles pour être conformes aux prescriptions du SCoT ABC et du PLU intégrant la loi ALUR, excluant l'extension des écarts tels les hameaux « Bodet » et de « La Soucharrière ».

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Les observations sont les même que pour l'Obs-n°6 et 7-24/09/2015 ci-dessus.*

*En conséquence, je suis défavorable au déclassement des parcelles de zone N en zone UDa sollicité par M. et Mme Bruckert.*

**-Obs.n°12-28/09/2015-p.8 et 9**

La commune affiche clairement le projet de parc et d'aménagement des virages du CD n°5 sur les parcelles cadastrées section ZE n°073 et section B n°1497, qui font l'objet des emplacements réservés n°9 et 12 dans le PLU. A propos de la remarque concernant la concertation, la commune souligne le fait que Mme Dubois fait partie du Conseil Municipal et suit les travaux concernant le PLU depuis l'origine de celui-ci.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Mme Dubois, faisant partie du Conseil Municipal, a participé à l'élaboration du PLU, je n'ai donc pas d'observations à formuler. Elle n'est d'ailleurs pas contre ces emplacements réservés.*

**-Obs.n°13-28/09/2015-p.10**

La commune confirme le maintien de la parcelle cadastrée section D n° 1806 jouxtant la propriété de M. et Mme Dassot comme espace paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Je n'ai pas d'observations à formuler.*

**-Obs.n°14-28/09/2015-p.11**

Les parcelles cadastrées section B n° 856, 857 et 859 de Mesdames Lambert et Chevalier au lieu-dit « Ile de Mazère » doivent rester en zone Ni3a du PLU pour être conformes aux prescriptions du PPRI.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Les observations sont les même que les Obs.n°5-07-09-2015-p.4 et Obs.n°9-24/09/2015-p.7.  
En conséquence je suis défavorable au déclassement des parcelles en zone UAI3.*

**-Obs.n°15-28/09/2015-p.13**

Se reporter à la réponse de l'observation n°6.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Je n'ai pas d'observations à formuler.*

**-Obs.n°16-28/09/2015-p.12**

Les parcelles cadastrées section B n° 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065 et 1066 de M. et Mme Lena doivent rester en zone NDi3a du PLU pour être conformes aux prescriptions du PPRI, qui justifie par ailleurs leur caractère inondable.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Les observations sont les même que les Obs.n°5-07-09-2015-p.4 et Obs.n°9-24/09/2015-p.7.  
En conséquence je suis défavorable au déclassement des parcelles en zone NDiL.*

**-Courrier C-15-28/09/2015**

La parcelle cadastrée section F n°1298 de Mme Gallo ne peut être classée qu'en zone N. Elle n'est plus constructible pour être conforme aux prescriptions du SCoT abc et du PLU intégrant la loi ALUR, excluant l'extension des écarts tel le hameau de la « Huberdière ».

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Les observations sont les même que pour l'Obs-n°6 et 7-24/09/2015 ci-dessus.  
En conséquence, je suis défavorable au déclassement des parcelles de zone N en zone UDa sollicité par Mme Gallo.*

→ **Pour le déplacement partiel du chemin rural**

**-Obs.n°1-07/09/2015-p.2**

La commune propose le rachat de la bande de terrain à M. Magnon à l'euro symbolique. La date de finalité des cessions ne peut-être qu'estimée pour le moment. La procédure est encore longue (délibération en conseil municipal, mise en demeure des propriétaires, etc...) et pourrait s'achever le courant de l'année 2016.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Je n'ai pas d'observations à formuler.*

**-Obs.n°2-28/09/2015-p.2**

Comme précisé par le géomètre dans sa notice explicative fournie durant l'enquête publique, des erreurs d'appréciation ont été commises sur le secteur durant les précédents bornages. Il paraît donc logique que le bornage, auquel M. Guerin se réfère, puisse être erroné et ne concorde pas avec celui présenté lors de l'enquête publique. L'opération de déplacement du chemin rural « Allée des Prommenards » vise à régulariser cette situation.

La commune propose le rachat de M. Guerin au prix du foncier agricole, soit environ 5euros/m<sup>2</sup>.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Je n'ai pas d'observations à formuler.*

### **3-9-Questions et observations du commissaire enquêteur** (courrier du 02 octobre 2015).

#### **-Obs.n°1**

Est-ce que la capacité d'un système de traitement des eaux usées a été dimensionnée (capacité d'épuration en fonction du nombre d'habitant) en fonction de la future urbanisation de la zone 2AUh (OAPn°5) des Pas d'Ane.

#### **-Obs.n°2**

Est-il envisagé une évaluation plus précise du réseau de défense incendie de la futur zone d'urbanisation des Pas d'Ane ?

#### **-Obs.n°3**

Une note est-elle prévue sur le rejet des eaux de vidange ou de débordement des eaux de piscine ?

#### **-Obs.n°4**

La commune a-t-elle une situation administrative à jour des installations classées sur son territoire ?

#### **-Obs.n°5**

La commune pourrait-elle préciser la motivation et la finalité du secteur NLI3a ?

#### **-Obs.n°6**

La commune pourrait-elle préciser les motivations du classement en EBC de certains bois (bois isolés et difficultés d'accès, zone AOC, etc..).

#### **-Obs.n°7**

La commune a-t-elle déjà engagée une réflexion sur le réaménagement du RD n°5 pour accéder à la future urbanisation du Haut-Libéria (zone 1AU)?

#### **-Obs.n°8**

La commune a-t-elle prévue des mesures pour traiter au niveau paysager la zone industrielle des Poujeaux ?

#### **-Obs.n°9**

La commune devrait pour plus de compréhension et de lisibilité du PPRI compléter les aléas par des hauteurs d'eau de submersion. La révision du PPRI Loire-Val de Cisse (prévu pour 2016) aurait dû être plus explicite (notamment sur la fragilité des digues de la Loire)

Par ailleurs les crues de la Cisse devraient-être précisées car plus fréquentes que celles de la Loire et elles touchent les parcelles proches du bourg historique.

#### **-Obs.n°10**

La commune a-t-elle prévue un échancier pour supprimer les espaces boisés classés sur les îles ?

#### **Observations générales du commissaire enquêteur**

*Il est à noter que les services de l'état, la Chambre d'agriculture, la CDCEA et l'INAO ont indiqué que les EBC étaient trop développés et que les densités minimales dans les zones à vocation d'habitat étaient moyennes, voire faibles. A ce sujet, le public a eu des difficultés à admettre que la constructibilité des terrains n'est plus pérenne et que la densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à urbaniser (Pas d'Ane) est devenue la règle pour lutter contre l'étalement de l'urbanisation sur les espaces agricoles. Par ailleurs, dans la zone du PPRI –val de Loire et Cisse-*

*(en révision en 2016) les risques d'inondation sont à aléas forts entre la digue de la Loire et la route allant de Négron à Pocé sur Cisse (une urbanisation supplémentaire par rapport à celle existante renforcerait les obstacles à l'écoulement des eaux de débordement de la Cisse et de la Loire). Les permanences ont été l'occasion de rappeler l'évolution récente de la réglementation (lois Grenelle 1 et 2, loi ALUR) ainsi que les prescriptions du SCoT qui les reprend ainsi que l'évolution prochaine du PPRI (un porter à connaissance a été adressé au maire de Nazelles-Négron par le Préfet d'Indre et Loire à ce sujet et joint au dossier d'enquête).*

### **3-10- Réponses du Maire de Nazelles-Négron aux questions et observations formulées par le commissaire enquêteur pour le PLU (courrier du 16 octobre 2015)**

#### **-Question n°1**

La capacité d'un système de traitement des eaux usées a été évaluée pour la zone 2AUh. Des études ont été menées par la CCVA. Nous informons également que la zone AU recevant un éco quartier, sera autonome en assainissement, gardant ainsi le système de traitement pour la zone 2AUh.

#### ***Observations du commissaire enquêteur :***

*La commune devrait préciser dans l'OAP n°5 ce qu'est un éco quartier, notamment au niveau du traitement des eaux usées et pluviales avec l'urbanisation future du « Pas d'Ane (axe de développement principal de la commune.)*

#### **-Question n°2**

Une évaluation a été menée et a démontré que l'urbanisation du secteur du « Pas d'Ane » ne nécessite pas de renforcement majeur du réseau de défense incendie. Comme indiqué au sein du rapport de présentation-1.2, le futur site du « Pas d'Ane » sera desservi par le réseau de défense incendie conformément à la réglementation en vigueur. Il n'est donc pas envisagé une nouvelle évaluation du réseau dans le secteur pour le moment. La commune tient, par ailleurs, à préciser que l'ensemble des études de faisabilité à l'urbanisation du secteur devront établir la capacité des équipements existants et prévoir des éventuelles dispositions techniques nécessaires, conformément à la réglementation en vigueur.

#### ***Observations du commissaire enquêteur :***

*La commune devrait préciser dans l'OAP n°5, en fonction du phasage de développement du « Pas d'Ane » les évolutions nécessaires du réseau incendie pour faire face à d'éventuels incendies d'habitations.*

#### **-Question n°3**

Le règlement sera complété en conséquence par une note sur le rejet des eaux de vidange ou de débordement des eaux de piscines, conformément à l'avis des PPA. L'objet et la forme que prendront cette note seront discutés lors de la réunion PPA à venir avant modification du PLU.

#### ***Observations du commissaire enquêteur :***

*Je n'ai pas d'observations à formuler.*

#### **-Question n°4**

La commune dispose d'une situation administrative à jour des installations classées sur son territoire. L'ensemble des Installations Classées de la commune est recensée au sein de la base nationale des Installations Classées.

La dernière mise à jour a eu lieu par mail le 04 septembre 2015, suite à une demande de mise à jour des installations classées soumises à déclaration effectuée par la préfecture. Les informations alors reçues seront communiquées au prestataire du PLU afin qu'elles soient prises en compte dans la dernière version du document.



***Observations du commissaire enquêteur :***

*Je n'ai pas d'observations à formuler, l'essentiel est que la commune ait une situation à jour des activités industrielles sur son territoire (Z.I. en zone inondable).*

**-Question n°5**

Le classement en NLI3a intervient sur une zone que la commune a souhaité mobiliser pour le développement d'un pôle regroupant des activités de loisirs en complémentarité avec les équipements existants (école de musique, centre socio-culturel, etc...), et permettant de créer du lien entre le bourg de Nazelles et le quartier de Vilvent. Cependant, cette dernière zone a fait l'objet de nombreuses remarques de la part des PPA, considérant que le classement d'une surface aussi importante n'était pas justifié.

La commune prend donc décision de réduire cette zone aux emplacements où sont déjà construits des équipements : à l'étang, au stade et le long de l'avenue des Courvoyeurs. Le reste sera, comme le demande les PPA, reclassé en zone NI3a.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Je n'ai pas d'observations à formuler.*

**-Question n°6**

Le classement en EBC a fait l'objet de nombreuses remarques des PPA considérant qu'il en ait fait un usage abusif dans le zonage du PLU. La commune s'engage donc à revoir ces classements à la baisse dès lors que cela ne fragilise pas le PLU, et que les justifications pour le déclassement seront jugées suffisantes pour les PPA.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Le reclassement des bois sur les îles de Loire sera certainement à revoir en fonction du PPRI ainsi que le classement en EBC en fonction de leur accessibilité.*

**-Question n°7**

Le réaménagement de la RD5 et le traitement des carrefours sont prévus au PLU afin d'absorber les flux et de sécuriser les déplacements. Ainsi, dans l'optique de faire de cet axe un boulevard assurant un lien urbain fort entre les quartiers, la commune envisage la matérialisation de l'entrée de l'agglomération par des aménagements de voiries spécifiques marquant l'entrée dans une zone urbanisée sur la RD5. Le rapport de présentation 1.2 indique à ce titre que « la commune prévoit des dispositions afin de créer une nouvelle entrée nord de la ville, à l'occasion de l'aménagement du quartier « Pas d'Ane » ».

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Le rapport de présentation aurait dû préciser quels étaient les différentes solutions alternatives proposées pour l'accès au « Pas d'Ane » en fonction du trafic routier à venir.*

*D'autant plus que le développement de la commune est basé sur l'axe « Pas d'Ane » - Nazelles - quartier « Vilvent »- gare d'Amboise.*

**-Question n°8**

Les enjeux concernant le traitement paysager de la zone des Poujeaux sont identifiés au PLU.

La commune a indiqué que des efforts peuvent être faits dans le domaine du cadre de vie : traitement des franges paysagères des zones d'activités, intervention sur l'espace public pour un caractère moins routier et plus paysager, etc... Elle militera d'ailleurs pour qu'une action soit engagée afin d'améliorer le traitement paysager de la zone, indépendamment du PLU. Il est d'ailleurs rappelé que la concrétisation de telles améliorations repose en partie sur une volonté intercommunale, l'économie étant de la compétence de la Communauté de Commune du Val d'Amboise.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Il aurait été intéressant que le dossier visualise des propositions de traitements de franges paysagères des zones d'activité (UNESCO).*

**-Question n°9**

Concernant le PPRI et sa révision, la commune précise que la hauteur des plus hautes eaux connues figure sur les actes notariés de chaque parcelle situant sur le périmètre du PPRI. Elle ajoute que le même PPRI prend en compte les risques de débordement de la Cisse. En ce qui concerne la révision du PPRI pour 2016, la commune communique sur le risque de rupture de digue à travers ses publications et a reçu physiquement et individuellement la plupart des propriétaires de foncier urbanisable touchés par cette nouvelle révision.

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Je n'ai pas d'observations à formuler.*

**-Question n°10**

La commune ne s'oppose pas au déclassement des EBC qui ont pour effet de figer la gestion des îles de la Loire, ce qui peut être un vecteur d'augmentation du risque d'inondation. Cette question méritera toutefois validation auprès des services de l'état afin d'assurer qu'il est juridiquement possible de déclasser ces espaces sur lesquels est identifié un enjeu environnemental au titre de Natura 2000 (ZSC FR2400548 3La Loire de Candes-Saint Martin à Mosnes et ZPS FR2410012 « Vallée de la Loire d'Indre et Loire »).

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Je n'ai pas d'observations à formuler.*

### **3-11-Commentaires généraux du commissaire-enquêteur**

- **Pour le PLU.**

La participation du public faible (16 observations) montre que la concertation préalable a été positive. La majorité des observations ont porté sur des questions personnelles. Près de 90% d'entre elles concernent des demandes de constructibilité de parcelles (14 sur 16, les deux restantes concernent des emplacements réservés sur terrains privés). Ce constat n'est pas surprenant dans la mesure où les parcelles étaient pour la plupart constructibles dans le POS. Depuis, les règles ont changé (densifier l'enveloppe urbanisée, éviter l'étalement urbain, préserver l'espace agricole, protéger les populations existantes habitant dans les zones PPRI, etc...). Ainsi des zones qui étaient constructibles, dans le POS, ne le sont plus, d'où de nombreuses demandes (souvent avec l'aide d'avocats).

- **Pour le déplacement du chemin rural**

Il y a eu 2 observations sur la modification de tracé du chemin rural « Allée des Promenards » portant sur le tracé et l'indemnisation de la commune ayant acquis des terrains privés. Il faut noter que la rectification du tracé du chemin ne fait que régulariser une situation existante depuis plusieurs années.

Suite à ce rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé

A Joué les Tours, le 20 octobre 2015

Le commissaire enquêteur

Claude ALLIOT

# CONCLUSIONS et AVIS

## Du

# COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### ▲ Concernant le projet de PLU

L'enquête s'est déroulée normalement conformément aux textes et à la réglementation en vigueur.

Le public a été largement informé de l'enquête non seulement par les publications règlementaires (affichage en mairie et annonces légales) mais aussi par divers moyens de communication (affichages publics, presse locale, bulletins municipaux, site internet).

Le dossier d'enquête était complet. Le rapport de présentation (appelé dossier d'arrêt) en deux tomes a présenté tous les aspects des scénarii de développement (même si la motivation du scénario final retenu n'est pas très explicite). Il permettait une bonne compréhension du projet du PLU par le public en montrant le choix d'un développement futur harmonieux de la commune entre le plateau et la Loire.

Les études menées dans le cadre du PLU m'ont paru satisfaisantes. Le PADD et les OAP ont été bien définis dans le PLU en tenant compte du caractère particulier et du développement nécessaire de la commune (zones inondables à développement urbain nul mais à améliorer-notamment pour le quartier Vilvent) et une partie du plateau (Pas d'Ane) à urbaniser pour le futur).

Toutefois, la schématisation et les couleurs des servitudes (notamment les aléas pour le PPRI) sur les plans de zonage rendaient parfois illisibles les parcelles concernées. Il est à noter qu'on a très peu parlé des crues de la Cisse plus fréquentes que celles de la Loire (concernant en particulier des parcelles près du centre bourg) et que les périmètres des différentes zones définies dans le PLU ne correspondaient pas au zonage du PPRI. Le zonage PLU doit donc être modifié pour correspondre au zonage du PPRI (texte de rang supérieur).

Cependant dans les risques et nuisances du PADD, il aurait fallu développer plus précisément les mesures prises pour faire face au risque d'effondrements lié aux coteaux sous-cavés avec notamment le développement urbain du Pas d'Ane sur le plateau. Le syndicat intercommunal de surveillance des cavités souterraines Cavité 37, dont la commune fait partie, aurait pu donner son avis sur ce sujet. Des précisions doivent être données, par exemple, sur les distances de constructibilité à respecter en fonction des zones sous- cavées (une remarque orale a été notifiée au commissaire enquêteur lors de l'enquête publique).

De l'étude du dossier, il ressort que :

✓ le projet du PLU :

- Est en cohérence avec le PADD et bien adapté à la commune et à son développement.

- Limite l'étalement urbain par un développement au sein de l'enveloppe urbaine existante et n'autorise pas l'extension des hameaux, interdit les nouvelles constructions en zones inondables et le mitage.

- Préserve les espaces agricoles et les zones humides (13,5 ha de terrains actuellement constructibles au POS ont été reclassés en zones agricoles et naturelles). Cependant le parc de loisir de 46 ha environ mériterait une meilleure justification de son utilité pour la commune (consommation de terres agricoles). Il est à noter que le PADD a bien pris en compte la nécessité de protéger et de préserver les territoires agricoles du plateau agricole et viticole ainsi que ceux de la vallée de la Loire. A cette fin la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) permettra de garantir dans le temps la vocation agricole d'une partie du territoire communal (l'étude sera réalisée dans les trois ans suivant l'approbation du PLU).

Par ailleurs, le CNPF Ile de France et Centre a fait remarquer que : « ... *les forêts couvrent un peu plus de 285 ha de la surface de la commune (soit un peu plus de 10% de sa superficie), dont plus de 93% sont privées. En conséquence, un Plan Simple de Gestion en cours de validité et un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles suffiraient à la place du classement en EBF abusif...* (Notamment sur les îles de la Loire où ces bois constituent un obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue). La commune devra en tenir compte.

- Préserve les valeurs paysagères (vallée de la Cisse par exemple), patrimoniales et architecturales (Grange de Négron, église de Nazelles, etc...) par la maîtrise de l'urbanisation notamment dans les vallées boisées (Vaugadeland, Vaubraut, Les Hodas et Route des Vallées en limite de Pocé sur Cisse) et sur le plateau. Il est à noter que la covisibilité de la rive gauche de la Loire (notamment d'Amboise) n'a pas été traitée. Cependant le côté paysager des vallées et du plateau a été traité intrinsèquement en tenant compte de ce paramètre. Mais il aurait mérité, en fonction des différents aménagements prévus (Pas d'Ane, Quartier Vilvent, ZI) d'être mieux traité du fait du classement UNESCO du Val de Loire.

- Améliore les entrées de ville (par exemple les ZI)

- Protège les corridors écologiques et les espaces naturels.

- Préserve les ressources en eau.

- Contribue à la prise en compte de l'inscription de Nazelles-Négron dans le périmètre du Val de Loire labellisé UNESCO.

- Est en cohérence avec les documents supra communaux tels le Scot ABC même si certaines modifications sont souhaitées par la Communauté du Val d'Amboise (notées dans le rapport au paragraphe 2.8) notamment au niveau du respect du PLH (repris dans le SCoT). La commune devra en tenir compte.

- Respecte les objectifs prévus en matière d'habitat compatibles avec le PLH de la Communauté de Communes du Val d'Amboise prévoyant la production de 310 logements sur 10ans. En tenant compte de la diversification proposée du parc de logements (notamment le pourcentage de logements sociaux), il serait intéressant de donner la typologie et le caractère des logements dans les OAP présentées (recommandations de la CCVA). D'autant plus que le taux de logements vacants est important sur la commune (vieillesse de la population et résidences secondaires).

Conformément au Scot ABC, la surface moyenne maximale des parcelles sur l'ensemble de chacune des opérations sera de 400m<sup>2</sup> (à préciser dans le développement de la zone du Pas d'Ane –OAP n°5-) et, à l'issue du PLU, les opérations d'ensemble sur ces sites de développement (principalement Vilvent et Pas d'Ane) devront avoir produit 30% de construction de logements aidés et 40% de logements collectifs ou intermédiaires.

Le projet de PLU :

- Assure le développement des activités économiques et commerciales sans oublier la vocation touristique (à améliorer) de la commune de Nazelles-Négron (figurant parmi les objectifs du PADD).

- ✓ Le PADD traite les modes de déplacements et de communication
  - En prenant en compte la diversité des modes de déplacements (chemins piétonniers, voies cyclables, chemins forestiers et agricoles)
  - En affirmant un axe majeur de transport en commun reliant les centralités de la commune (quartier du Pas d'Ane, le bourg de Nazelles, Vilvent et les zones d'activité jusqu'à la gare et au-delà vers Amboise). En conséquence, la RD n°5 devra donc être réaménagée pour sécuriser l'accès à la zone de développement urbain du Pas d'Ane mais, des solutions alternatives devront être envisagées si cela ne suffit pas.
  - En mettant en valeur la nécessité de développer la couverture numérique de la commune (commune prioritaire par le Schéma Territorial d'Aménagement Numérique 37).
- ✓ L'évaluation environnementale est complète même si une attention particulière est à apporter sur les études paysagères (rénovation du quartier de Vilvent, urbanisation du Pas d'Ane et amélioration de l'entrée de ville par les deux ZI) du au site UNESCO du val de Loire.

Il est à noter que :

- Le PADD a bien pris en compte la volonté d'assurer la protection des sites sensibles et la nécessité de préserver la continuité écologique entre le plateau et la Loire et la vallée de la Cisse.

La commune est concernée par deux sites Natura 2000. Ces sites sont classés en zone N. Les choix de zonage du PLU contribuent ainsi au maintien de la biodiversité et respectent le patrimoine naturel de la commune.

- Le plan de zonage (difficile à lire et même parfois illisible) et le règlement transposent correctement le PADD.

- L'évaluation environnementale aurait gagné en clarté, si une présentation synthétique des enjeux et des incidences du projet du PLU avait été hiérarchisée. Une explication de l'intégration du PLU dans les textes de rang supérieur (Scot, PLH, PPRI, etc...) aurait pu être faite. Le schéma du PADD aurait gagné en clarté et lisibilité.

- L'aménagement du nouveau secteur d'habitation (Pas d'Ane), la rénovation d'autres secteurs d'habitation (Vilvent) et les deux ZI constituent des secteurs à enjeux environnementaux forts du point de vue paysager et devront ainsi être traités d'une façon particulière pour s'intégrer dans l'environnement lié au site UNESCO (présence sur l'autre rive de La Loire du château d'Amboise).

En conclusion, je constate que le projet de PLU a bien pris en compte :

- Les enjeux de développement démographique, de développement économique et touristique, de protection du patrimoine naturel et paysager ainsi que du développement urbain même si l'aspect paysager est à préciser pour les zones en rénovation (Vilvent, ZI) ou en développement (Pas d'Ane) du fait que la commune est dans le site UNESCO « Val de Loire » et proche du château d'Amboise.

- Les contraintes liées aux risques naturels (PPRI dont la révision est prévue pour 2016), la fragilité des coteaux (la commune fait partie du syndicat de surveillance des cavités sous-terraines 37) et les périmètres de protection des captages d'eau.

Cependant le développement urbain sur le plateau devra tenir compte d'une façon plus précise (distance de construction par rapport aux zones sous-cavées par exemple) des vides souterrains.

Il sera nécessaire également de déboiser les îles sur la Loire pour éviter les obstacles à la montée des eaux du fleuve. Il est à noter que les objectifs du SDAGE sur la réduction de 20% des prélèvements d'eau dans la nappe du Cénomaniens ont été pris en compte dans le dossier.

- Les observations recueillies au cours de l'enquête (qui ne concernent principalement que des problèmes de constructibilité de parcelles pour des particuliers) ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD et le projet du PLU. Le mémoire en réponse (cf. paragraphes 3.8 et 3.10 du rapport) de la commune a répondu à ces observations ainsi qu'à celles du commissaire enquêteur.

Ainsi, les choix de la commune pour assurer son aménagement urbain et son développement durable, et la stratégie pour atteindre ces objectifs me paraissent globalement bien étudiés même si le volet paysager (UNESCO) et risques naturels (PPRI et vides souterrains) est à préciser.

Par ailleurs, les PPA ont tous donné un avis favorable, même si certaines ont émis des réserves ou mis des conditions à cet avis, notamment sur les motivations de classements de certaines zones (la commune s'est engagée à en tenir compte sur les EBF, la superficie du parc communal, le déboisement des îles) et des recommandations pour améliorer le PLU (la commune s'est engagée à en tenir compte également).

En définitive, je considère que ce projet de PLU va dans le sens de l'intérêt général de la commune en tenant compte globalement des contraintes environnementales liées à sa situation sans contrarier son développement.

Pour toutes ces raisons, j'émet un **AVIS FAVORABLE**, au projet du PLU de la commune de Nazelles-Négron.

▲ **Concernant le déplacement partiel du chemin rural «Allées des Promenards »**

L'enquête s'est déroulée normalement conformément aux textes et à la réglementation en vigueur.

Le public a été largement informé de l'enquête par les publications réglementaires (affichage en mairie et annonces légales).

Le dossier d'enquête était complet.

Il faut noter que la rectification du tracé du chemin ne fait que régulariser une situation existante depuis plusieurs années.

La commune s'est engagée, suite à la régularisation du tracé, à indemniser les deux propriétaires concernés en fonction des surfaces échangées (cf. paragraphe 3.8. du rapport)

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE**, au projet de modification partiel du chemin rural « Allées des Promenards ».

A Joué les Tours, le 20 octobre 2015

Claude ALLIOT

## **ANNEXES**

Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique relative au projet du PLU

Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique relative au projet du déplacement du chemin rural

Registre d'enquête publique pour le PLU

Registre d'enquête publique pour le déplacement du chemin rural

Parutions des annonces légales

Courrier du commissaire enquêteur du 02 octobre 2015

Mémoire en réponse de la mairie du 16 octobre 2015 pour le PLU et le chemin rural