

Communauté de communes du Val d'Amboise
Observations sur le projet arrêté du PLU de Nazelles-Négron

SERVICE URBANISME-PLANIFICATION

RAPPORT DE PRESENTATION TOME 1 :

- P.4 : mettre à jour éléments relatifs à la Communauté de communes du Val d'Amboise, constituée de 14 communes et de non de 9 communes depuis le 1^{er} janvier 2014 soit 27 996 habitants.
- P.5 : mettre à jour la carte du périmètre du SCOT ABC (intégration de la commune de Céré la Ronde dans la Communauté de communes Bléré Val de Cher et fusion de l'ex-CC2R et ex-Val d'Amboise).
- P. 23 : concernant la TVB, prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et l'étude TVB du Pays Loire Touraine.
- P.59 : saut de page dans le titre 5.
- P.133 : le hameau de Négron n'est pas situé dans la vallée du Cher : à corriger.

TOME 2 :

- P 9 : supprimer le point d'interrogation à la fin de la phrase de l'avant dernier paragraphe.
- P 15 : s'appuyer sur la TVB du Pays Loire Touraine.
- P 170 : il manque la carte.
- P 184 : même si le PLU démontre que les incidences du projet sur l'activité agricole sont largement atténuées, il faudrait peut-être nuancer les propos qui indiquent qu'elles sont « *jugées positives* ».
- p 215 : dernier paragraphe « *les incidences prévisibles du SCOT ont été évaluées pour chacun des thèmes* », à remplacer par PLU.
- P 216 : lors de l'élaboration du SCOT, le SRCAE et le SRCE n'existaient pas encore, donc ils n'ont pas pu être pris en compte par le SCOT.
- P 216, dernier paragraphe « *le projet retenu pour le PLU, construit en réponse aux enjeux de développement durable spécifiques au territoire, et qui se veut donc plus ambitieux et plus à même de proposer...* », à corriger.
- P 217 : il manque la carte.

- P 218 : revoir la construction du paragraphe introductif : 2 phrases commençant par « *cette partie* » ; la première phrase « *cette partie d'une part* » mais il n'y a pas le « d'autre part » ;
- P 218, paragraphe sur l'environnement physique : corriger la faute « *protéger les zones favorables à l'agriculture contre l'urbanisation qui pourraient diminuer leur valeur pédologique* » ; paragraphe ressource en eau « *les enjeux du réseau hydrographiques* » supprimer le « s », paragraphe patrimoine naturel « *de certaines structure d'importance* » ajouter un « s » à structure.
- P.220 : supprimer la majuscule dans la première phrase « *En conclusion, Le développement...* » et supprimer le « copier-coller » qui fait qu'on retrouve deux fois le même paragraphe.

OAP

- Mettre à jour la référence à l'article L.123-1-4 avec la loi du 20 décembre 2014.
- OAP n°5 Les Pas d'Ane. P 36 : concernant la densité minimum de 20 logements/ha, rappeler 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 de l'OAP n° 5.
- OAP n°8. P 54 : « des systèmes de récupération d'eau de pluie seront être mis en place », à corriger.

REGLEMENT

- **Article 4 – Desserte par les réseaux** : ajouter un paragraphe concernant les **eaux de piscine**.
- P.17 - article UA2, point 1) : « *les abris de jardin sont soumis à déclaration* », préciser que c'est à partir de 5m².
- P.21 – article UA7/UB7/ UD7, point 1) : « *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 3 mètres (ce minimum pourrait être réduit à 2 mètres surtout en zone U).
- P.22- point 2) *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 en limite séparative ? (idem p23)
- 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 dans le PLU ?
- P23.- Article UA10/ UB 10/ UD10- Hauteur maximale : la hauteur des bâtiments annexes et extensions situés en limite séparative est limitée à 3 mètres ; cela semble un peu restrictif.
- P.25-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 en fibro-ciment* » ; 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 en avancée sur le nu d'une façade.
Abris de jardin : « *des matériaux nobles doivent être utilisés* » ; que sont des 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 au moins sur les 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 3 m » ; 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 : l'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 UX10 3) : pourquoi fixer une hauteur minimale ?
- P.77 - 1AUh7 – 2AUh7 1) : réduire le recul minimal à 2mètres 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 115m NGF », difficilement applicable dans la mesure où la cote NGF est rarement précisée ; ou alors faire directement référence à l'OAP concernée.
- P.79 – 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 » : difficile à gérer et à entretenir.

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.

SERVICE HABITAT

RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 1

- **Recommandations** :
- **Page 88** :
- §1 : En 2010, le taux de vacance observé à l'échelle de la CCVA (canton d'Amboise) est de 7,9% et non 5,9% (cf. PLH).
- **Page 91** :
- §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 un 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 qui pose problème ce sont les entraves aux parcours résidentiels.

- **Page 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 PLH/PLU.

- §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.

- **Page 92 et 93 :**

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

- **Page 93 :**

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

- **Observations :**

- **Page 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 indiqués dans le projet de PLU). Comment expliquer un tel décalage ?

- **Page 92 :**

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

- §3 : Corriger « contacte » par « contexte ».

- **Page 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 PRESENTATION – TOME 2

- **Observation :**

- 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 :**

- **Page 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 de 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 II 3° et 4° afin de guider la production des logements en termes de taille et de mixité sociale.

- **Page 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.

SERVICE TECHNIQUES

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Page 11: Dernier paragraphe, on parle de station et non de mini station.

Notice sanitaire : alimentation en eau potable :

Gestion du réseau page 2 :

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.

Le contrat d'affermage avec Véolia court du 1er janvier 2003 au 31 décembre 2014 »

Par :

Jusqu'à la fin de l'année 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^{er} janvier 2003 au 31 décembre 2014).

Depuis le 1^{er} 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.

Consommation et évaluation des besoins page 3 :

Remplacer « SIAEP » par « ex SIAEP »

Assainissement :

Gestion du réseau page 5 :

« Elle a délégué au District Urbain d'Amboise en 1966, devenu Communauté de Communes Val d'Amboise en 2002, la gestion de son service public d'assainissement, géré en régie ».

Rajouter :

« Elle a délégué au District Urbain d'Amboise en 1966, devenu Communauté de Communes Val d'Amboise en 2002, **puis Communauté de Communes du Val d'Amboise suite à la Fusion des Communautés 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^{er} paragraphe : Remplacer Communauté de Communes de Communes Val d'Amboise par « Communauté de Communes **du** Val d'Amboise ».

2^{ème} paragraphe : « la collecte des ordures ménagères 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^{ème} paragraphe :

Remplacer « la collecte des encombrants (monstres) est effectuée 1 fois tous les 2 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 1 fois par mois (2^{ème} mercredi de chaque mois).

4^{ème} paragraphe :

Supprimer : « la collecte des déchets verts est effectuée 1 fois par mois sur l'ensemble de la commune ».

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

Tri sélectif page 9 :

Remplacer tout ce chapitre par :

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

- En porte à porte 1 fois par semaine sur l'ensemble de la commune de Nazelles Négron (tri en mélange):
 - o Emballages (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 benne bi compartimentée), ou en sacs jaunes pour les habitations ne pouvant pas stocker de bacs supplémentaires.
- En parallèle, une collecte par apport volontaire 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 Communes Val d'Amboise » par « Communauté de Communes **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 Communes 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^{er} janvier 2015. »

Par : « La Communauté de Communes du Val d'Amboise a étudié en 2014 la possibilité de modifier son schéma de tri. Dès le 1^{er} janvier 2015, la collecte en mélange des emballages (hors verre) et papier a été mis en place. Les cas jaunes ont été remplacés par les bacs individuels jaunes pour la majorité des habitants. »