



Département du Loir-et-Cher

NAVEIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

RECU A LA PRÉFECTURE
DE LOIR-ET-CHER

LE :

- 9 JAN. 2007



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du **12 DEC. 2006**
approuvant l'élaboration du PLU

LE MAIRE, Claude BORDIER



Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durable

2



1 Augmenter le rythme de construction

Pour enrayer l'évasion des ménages de l'agglomération, assurer le renouvellement de la population, compenser la baisse de la taille des ménages et maintenir les effectifs scolaires, un rythme de construction de 15 à 20 logements par an est fixé (cf hypothèse n°2 développée dans le diagnostic), ce qui demande :

- à programmer d'ici 2015, 120 nouveaux logements,
- et à réserver au P.L.U., 20 ha de terrains constructibles à court terme, ce qu'offre la zone 1AU des Sables.

2 Programmer la construction par type et statut de logements

La volonté d'équilibrer la pyramide des âges et de satisfaire l'ensemble des parcours résidentiels des ménages demandent à ajuster la programmation des logements pour répondre à certaines demandes spécifiques :

- demande des ménages (primo-accédants, jeunes couples, ...) qui dépassent les plafonds de revenus pour entrer dans le parc social mais que la cherté des loyers ou des transactions écartent du marché privé à proximité de Vendôme.
- demande des jeunes «décohabitants» et des personnes âgées qui cherchent à s'installer à proximité des services et commerces.
- demande des familles de cadres mobiles des entreprises locales et de la région parisienne.

Pour ce faire la commune doit à l'occasion d'opérations de constructions :

- développer son parc locatif social,
- programmer une offre de logements intermédiaires en accession comme en location.

Par ailleurs, le PADD prévoit un terrain d'accueil des gens du voyage.

3 Maîtriser le foncier résidentiel

La maîtrise du foncier se fait à 3 niveaux :

- donner les moyens de débloquer le foncier à court terme pour relancer la construction > l'aménagement de la zone des Sables est prévu sous la procédure de Zone d'Aménagement Concerté,
- réduire la part de la construction en secteur diffus pour diversifier la construction > la zone U a été limitée,
- réserver des secteurs de construction à moyen et long terme pour stabiliser le marché > un calendrier d'urbanisation des zones AU a été fixé, et les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces zones ont été revues pour éviter des opérations au coup par coup, réalisées au gré d'opportunités foncières.

Le PADD fixe ainsi les priorités d'urbanisation :

- une zone à vocation habitat et activités compatibles avec l'habitat à court terme sur le secteur des Sables,
- une zone à vocation habitat et activités compatibles avec l'habitat à moyen terme sur les secteurs «Sous Grands Champs», «Villaria» et « Hauts de Montrieux »,
- des zones réservées à la «Croix Hautier» et «Sous Brennière» pour un développement résidentiel à long terme, après complétion des zones 2AU et dans le respect des orientations du S.C.O.T de l'agglomération.

4 Maîtriser le foncier d'activités

L'accueil d'activités compatibles avec l'habitat est privilégié par rapport à la création de zones d'activités spécifiques.

Le PADD ajuste ainsi les zones d'activités :

- extension de la zone de la Bouchardière sur la RD 917,
- zone d'activités aux Chaintres sur la RD 5.

L'urbanisation récente de la commune dans le cadre du développement de l'agglomération vendômoise s'est déroulée selon des modalités insuffisamment maîtrisées. Ainsi, le processus a-t-il conduit au mitage des coteaux et de la zone viticole, à l'éparpillement de l'urbanisation sans créer de véritable lieu de centralité. La volonté est :

- de resserrer le développement de la commune autour de ses commerces et services pour les conforter et les diversifier,
- d'accueillir une population nouvelle autour d'un lieu de vie et d'animation qui identifie le bourg de Naveil dans l'agglomération.

La création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la zone des Sables à proximité de la Mairie permet de concevoir un aménagement d'ensemble et de programmer logements, équipements, commerces et services. La programmation de la construction visera à implanter :

- maison de retraite
- construction d'équipements publics : école, ...
- programme habitat diversifié :
 - 20 % de logements en petits collectifs (R+2 au maximum), 50 % en individuel groupé, 30 % en individuel pur,
 - 20 % de logements en locatif social.

3 axes stratégiques de développement

3 - S'appuyer sur la qualité de l'environnement et des paysages

1. Préserver les coteaux et la plaine agricole

Le PADD :

- ménager de l'urbanisation la plaine agricole à l'ouest de la RD 164,
- maintenir des coupures à l'urbanisation sur les coteaux,
- préserver le périmètre AOC,
- prévoit un itinéraire de contournement agricole

2. Créer un parc en bord de Loir

Le site de la vallée du Loir prolongé par le front de coteau boisé pénètre dans l'agglomération et permet de relier Vendôme à Naveil. Le projet de développement propose d'intégrer le val de Loir dans le fonctionnement et la structuration de la commune et de l'agglomération, au travers d'un espace de loisirs.

Le PADD prévoit ainsi l'aménagement d'un sentier de randonnée de Vendôme à Montrieux, la reconversion de la champignonnière de Montrieux (acquise par la commune) en équipement culturel et touristique.

Par ailleurs l'aménagement du centre bourg se fera de façon progressive sous la forme d'un village - parc riche d'espaces publics plantés, offrant un cadre de vie susceptible de répondre à une demande privilégiant à la fois les critères paysagers et la qualité des équipements.

3. Aménager la traverse du bourg

L'urbanisation progressive du centre bourg s'appuiera sur la RD 917 qui demandera un nouvel aménagement en résonance avec le parc du Loir.

4. Ajuster urbanisation et réseaux

Ceci concerne surtout le réseau d'assainissement. Le PADD prévoit un emplacement pour la future station d'épuration intercommunale. Par ailleurs, le principe de récupération et d'infiltration des eaux pluviales sera préconisé pour l'aménagement de nouveaux quartiers.

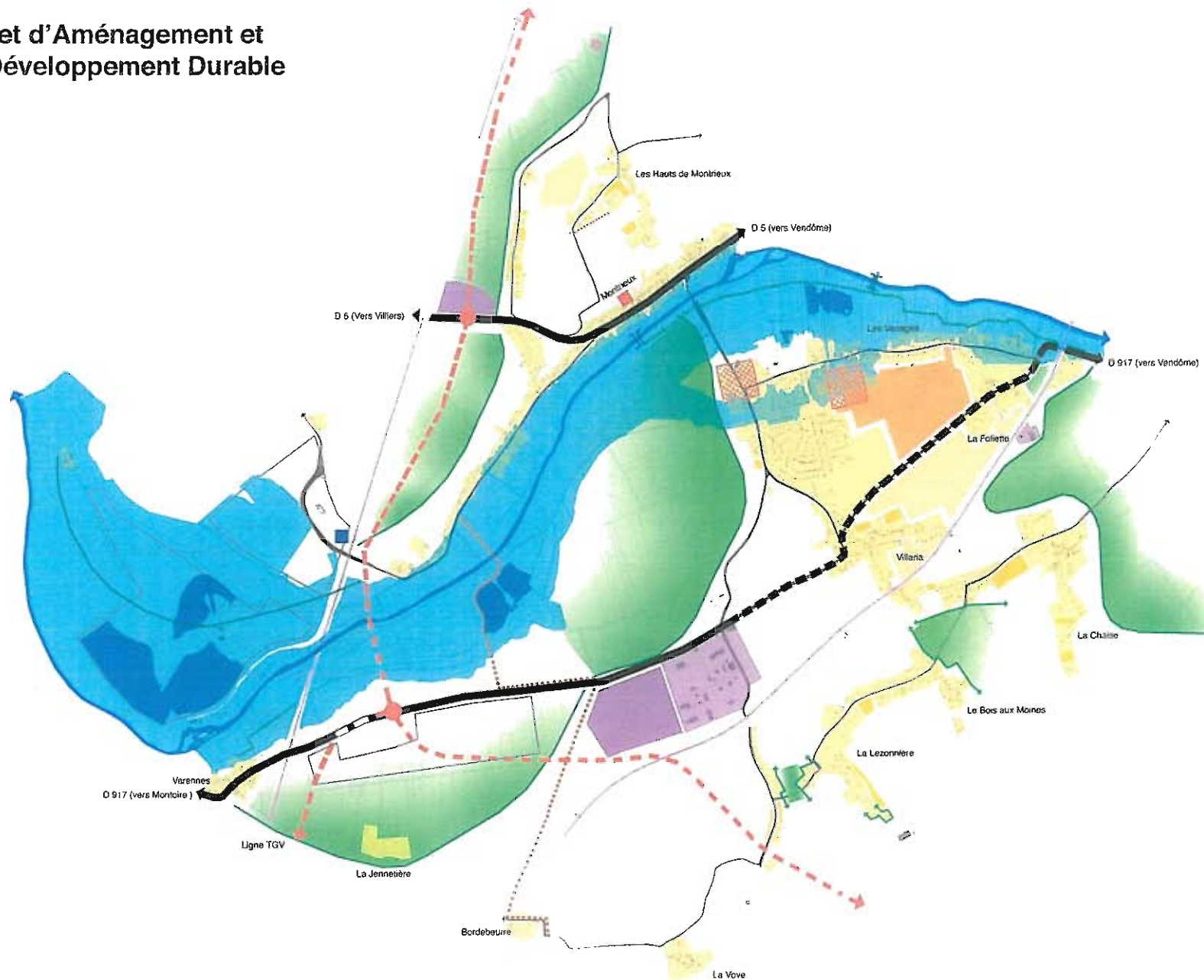
5. Prévoir le contact habitat-activités au cours de l'aménagement de la zone d'activités de Chaintres

L'implantation d'activités devra prendre en compte les secteurs résidentiels à proximité et proposer des aménagements pour assurer les conditions d'un bon voisinage

6. Faire face au risque d'inondation

La zone inondable et son chapelet d'espaces naturels protégés sont pris en compte dans le projet de développement de la commune.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

