

Préliminaire:

Nous tenons à rappeler le contexte dans lequel intervient le conseil de développement de la CC CVL, car il conditionne les réponses qui seront développées dans ce document.

Dans l'esprit de la loi, considéré comme un élément majeur de démocratie participative locale, le Conseil de développement permet une participation directe de la société civile à l'élaboration et au suivi des projets du territoire. Or notre Conseil de Développement a été créé en novembre 2018 donc extrêmement tardivement eu égard au projet de révision du PLUiH qui a débuté en 2016. Au moment de la création du Conseil de Développement, le dossier PLUiH était déjà dans une phase très avancée, la phase diagnostic était terminée et le projet d'aménagement et de développement durable finalisé.

Le PLUiH dans sa forme réglementaire représente un peu plus de 1100 pages ainsi que quelques m2 de plans.

La difficulté à laquelle nous sommes confrontés est d'émettre des remarques, avis ou propositions pertinentes sur un dossier qui s'est élaboré sur un temps long, indépendamment des membres du Conseil de Développement.

De fait l'apport est bien évidemment différent de ce qu'il aurait pu être à travers un cheminement constructif élaboré au fil du temps.

En conclusion à ce préalable, la difficulté d'assimilation et de digestion de documents nombreux et arides techniquement sur un laps de temps court, nous conduit donc à concentrer notre avis sur quelques remarques générales (déjà commencées avec l'avis sur le PADD) et sur quelques éléments particuliers du projet à savoir :

- Les entrées de ville
- La mixité fonctionnelle
- Le développement économique périphérique projeté eu égard au développement d'une opération « cœur de ville » sur Chinon.
- Les zones de développement de l'habitat se retrouvant :
 - o dans le tissu interstitiel urbain existant (habituellement désigné par la terminologie « dents creuses » et que l'on retrouve dans le PLUiH à la fois en secteur « diffus » ou « organisé », sous le vocable OAP : « Orientations d'Aménagement et de Programmation »)
 - o dans les zones d'extension urbaine périphérique.

1 - Remarques générales

➤ Traitement et valorisation des entrées de Villes :

Élément important, les entrées de Villes ont été ces dernières années dédiées au développement de zones d'activités économiques et ont contribuées souvent à leur enlaidissement. Quelles que soient les réglementations mises en place, les abominations urbaines se sont perpétuées souvent en rapport direct avec la vocation de ces zones. Or que constate-t-on sur les principales villes de la CC CVL, la vocation des entrées de ville est encore une fois destinée au développement de zone d'activités, bien sûr il a été ajouté des OAP qui insistent sur la qualité des aménagements paysagers mais il ne s'agit que d'une obligation dans un rapport de compatibilité pour les futures demandes d'autorisation d'aménager.

Propositions du conseil de développement :

- Supprimer l'extension des secteurs d'activités économiques en entrée de ville
- Recomposer esthétiquement les entrées existantes pour préserver l'attractivité de nos villes et bourgs, en tenant compte de la nécessaire végétalisation de ces espaces peu favorables à la biodiversité.

➤ Mixité fonctionnelle :

La notion de mixité urbaine met l'accent sur la nécessaire coexistence dans un quartier des différentes fonctions qui constituent la ville. Elle consiste donc à favoriser une pluralité des activités au niveau local : habitat, commerces, bureaux, équipements... La capacité d'évolution d'un tissu urbain tient en grande partie à sa polyvalence et à sa complexité.

La recherche de la mixité fonctionnelle vise idéalement trois cibles :

- La réduction des distances entre l'habitat, le travail et les services, et leur accès à moindre coût économique comme climatique ;
- Le regain d'attractivité des centres urbains, capables d'offrir aux ménages et aux entreprises un cadre de vie pratique et agréable, dans la perspective d'une maîtrise de la périurbanisation ;
- La réintroduction d'une activité économique respectueuse de l'environnement en cœur de ville.

La recherche de la mixité fonctionnelle implique donc une vision urbanistique qui s'oppose à l'étalement urbain et au découpage systématique en zones fonctionnellement différenciées.

La mixité fonctionnelle représente davantage un objectif de conditions et de cadre de vie qu'une norme, et trouve tout son sens par une intervention conjuguée du politique, de l'urbaniste, des opérateurs et investisseurs pour un projet au service des ménages et des entreprises, tout en restant suspendue à la fois aux déterminants du marché (conditions économiques globales, adaptation de l'employabilité locale), à la forme urbaine et au projet politique.

A l'évidence cette notion de mixité fonctionnelle n'a pas trouvé un écho très favorable dans le PLUiH, ou très timidement. En effet, malgré quelques traces d'intention dans le PADD, force est de constater que dans l'application on retrouve des notions clivantes sur le thème. En fait il a été permis une mixité réelle dans 2 type de zones : UA et UM, ainsi qu'une zone 1AUhm située au lieu-dit les Groussins à Chinon (encore que celle-ci ainsi que la zone UM située au niveau du pôle d'activités commerciales à côté du rond-point de La Forteresse à Chinon sont gelées pour 5 ans en application de l'article L.151-41 alinéa 5 du code de l'urbanisme). Les zones UB permettent une mixité uniquement en extension de l'activité existante, ce qui est très limité.

Les OAP en zone U ou AU qui auraient pu voir intégrer quelques vocations notamment à usage de services ou bureaux ont également été écartées du dispositif de mixité des fonctions.

Peut-on encore parler de mixité fonctionnelle quand l'application dans les documents d'urbanisme en respecte aussi peu l'esprit ?

Par ailleurs, on peut s'interroger sur l'intérêt d'avoir créé un article 3 intitulé : **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE** qui est toujours « sans objet ».

Propositions du conseil de développement :

- Instaurer des possibilités de mixité fonctionnelle en modifiant le règlement des zones notamment UB, AU.
- Introduire des clauses favorables à la mixité dans la programmation des OAP.

2- Remarques particulières

➤ Revitalisation Cœur de Ville de Chinon et développement économique périphérique

La commune de Chinon et la CC CVL se sont engagées dans un projet de revitalisation du centre ville de Chinon en signant une convention avec les services de l'Etat. Dans le même temps il est envisagé via les documents du PLUiH de renforcer un pôle d'activités économiques éparses existant, en créant une zone à vocation dominante d'activité commerciale au Sud de Chinon.

Cette possible concurrence, en terme à la fois économique et de gestion des flux de population, qui est au centre du débat sur la revitalisation de nombreux centres villes ne semble pas avoir été prise en compte par la CC CVL.

Pour éviter un fiasco sur cette politique de reconquête du centre, plusieurs outils existent afin de ne pas, a minima, mettre en œuvre dans le même temps des opérations commerciales en périphérie de nos villes et villages.

En effet, pourquoi ne pas appliquer à l'identique de la zone 1AUhm des Groussins, sur ces secteurs l'article L.151-41 alinéa 5 du code de l'urbanisme qui permet de geler les terrains pendant une durée maximale de 5 ans ? A défaut, les demandes d'autorisations pourraient être également suspendues pendant trois ans en vertu du décret no 2019-795 du 26 juillet 2019 comme l'a souligné le Premier ministre à Albi : « pas question de subventionner la réinstallation de magasins dans les centres tout en laissant prospérer de nouvelles grandes surfaces commerciales à la périphérie » (Les Échos le 14/06/2019)

Sur la commune de Chinon, une future opération est particulièrement sensible et pourrait être en concurrence avec la revitalisation du cœur de ville : le secteur Saint Lazare au Sud de la Ville.

Propositions du conseil de développement :

- S'assurer que le développement d'un secteur à dominante commerciale à Saint Lazare n'aura pas d'impact négatif sur la mise en œuvre de l'opération Cœur de Ville.
- Prendre les mesures nécessaires pendant un temps suffisant pour laisser au cœur de ville la possibilité de retrouver un rayonnement.
- Développer en priorité les anciennes zones d'activités commerciales (au lieu de les geler) avant d'autoriser des extensions périphériques.

➤ **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les prévisions de développement du logement.**

Les OAP aménagement entraînent des contraintes supplémentaires par rapport aux règles édictées dans les différents règlements (U et AU) dans lesquelles elles s'insèrent. Le but est une meilleure définition de la qualité urbaine recherchée. Mais dans le cas présent, le risque est grand de voir ces « dents creuses » urbaines rester vides et une urbanisation se développer quasi uniquement en périphérie ou dans les « dents creuses non organisées » donc dans des secteurs plus faciles à aménager et avec une économie d'échelle permettant une faisabilité économique réelle.

Les prévisions indiquées page 29 du « rapport de présentation - justifications du projet » sont les suivantes :

Potentiel nbre de logements		théorique	retenu
Enveloppe urbaine	secteur diffus	876	364
	secteur organisé	633	298
Extension urbaine ou projets en cours		429	429
Total partiel		1938	1091
Secteurs 2AUh		290	198
Total		2228	1289

On voit bien dans ce tableau que les potentialités retenues en secteur « diffus » et en secteur « organisé » sont minimisées alors que les extensions urbaines sont prises en compte en totalité.

Le contexte d'économie plutôt déprimé du marché immobilier sur ce territoire risque d'accentuer la non réalisation des logements prévus dans les secteurs à OAP qui se reporteront surtout sur les zones d'extension périphérique. Ce qui peut conduire à un résultat très différent des objectifs quantitatifs introduit par le PADD.

Ceci est d'ailleurs explicitement indiqué dans la page 28 du « rapport de présentation - justifications » :

« Il convient de préciser qu'il faut tenir compte du fait que le potentiel identifié en densification et renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante est « théorique » et ne pourra être intégralement mobilisé au cours des 13 années... »

Il est en revanche précisé que pour le potentiel identifié en extension urbaine, le coefficient de réalisation retenu est de 100% quelle que soit la commune, l'objectif étant bien de ne pas sur dimensionner les besoins en extension »

On peut donc craindre que sur les 10 années à venir (et non 13 comme indiqué dans les prévisions qui commencent en 2017, alors que les effets de ce PLUiH ne pourront être

ressentis qu'après son approbation et l'opposabilité aux tiers c'est-à-dire, au mieux à partir de 2020), les constructions à usage d'habitat soient majoritairement mises en œuvre là où ce sera plus facile à savoir sur les secteurs d'extension périphérique.

De fait, on peut penser qu'une concertation plus dynamique en amont entre acteurs économiques professionnels de l'immobilier et les propriétaires fonciers eût permis une meilleure adéquation entre volonté politique de faire un urbanisme de qualité et réalisme de mise en œuvre.

Propositions du conseil de développement :

- Privilégier un développement valorisant le tissu interstitiel urbain et ne donnant pas la priorité aux extensions en périphérie afin de limiter l'artificialisation des sols au détriment des espaces naturels et agricoles.
- Introduire de la souplesse sur notamment la programmation du nombre de logements, la mixité fonctionnelle et les phasages.
- Mettre en place une stratégie foncière pour concrétiser efficacement les OAP