

## **REMARQUES CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE DE MODIFICATION n°14 DU PLU de CHINON**

### **Résumé**

Telle qu'elle est présentée, la procédure de modification n°14 du PLU de Chinon, qui prépare l'extension des zones commerciales aux entrées de Chinon, au détriment des espaces naturels et agricoles, appelle de nombreuses remarques qui ont été rassemblées dans le document ci-dessous.

Ces remarques portent sur la forme du dossier soumis à enquête et sur le fond du projet.

Sur la forme, le dossier présenté pour l'enquête publique n'est pas accessible à la population, à laquelle il est pourtant destiné. Aucun effort n'a été fait pour en faciliter la lecture et la compréhension (extraits de rapports dépourvus de contexte, cartes illisibles, pas de table des matières, pas de résumé, plan incohérent), ce qui constitue, de fait, une entrave à l'enquête publique. Les modalités de la concertation présentée dans le dossier, se limitant à une information préalable à la tenue d'une réunion de quartier réservée à une partie de la population, ne sont pas conformes à la réglementation.

Sur le fond, et de manière générale, il est légitime de s'interroger sur l'opportunité même de la démarche, qui n'a pas été justifiée. On peut d'abord contester le choix de la procédure (modification du PLU) et soutenir que la situation relève d'une procédure de révision du PLU. Il est tout aussi légitime de questionner la compatibilité de la modification envisagée avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) document obsolète, expiré en 2015, et dont les objectifs n'ont été ni évalués, ni mis à jour.

Toujours sur le fond, mais dans le détail du dossier, de nombreuses questions se posent concernant la transformation de la zone AU1H en AU1Cv, le respect de la loi Barnier, les calculs discordants des surfaces concernées, les modalités de coexistence proposées entre zones d'habitat et de nouvelle zone commerciale, la desserte de cette zone par les réseaux publics.

Concernant enfin les orientations d'aménagement et de programmation, des questions se posent sur la définition du périmètre concerné et l'orientation majoritairement commerciale du programme, dans un contexte économique atone, face au dépérissement du commerce de centre-ville et sans étude d'impact.

### **Contribution de la Coordination pour un débat citoyen sur l'avenir de Chinon et l'abandon du projet de la Brèche**

- Association pour la Défense du Patrimoine de Chinon et de ses environs
- Association l'Ecrin
- Association Touche pas à ma fontaine
- Association Les Riverains sur la Brèche
- Collectif Chinonais environnement
- Collectif des Commerçants de Chinon
- Collectif Défense de la rue Diderot

## SOMMAIRE

### 1) Opportunité de lancer une modification du PLU

#### 2) La forme et le contenu du dossier :

##### *a) La forme - Qualité de présentation et facilité de lecture du dossier*

##### *b) Le fond - Rapport de présentation*

- Sur la concertation
- Sur le choix de la procédure : modification du PLU ou révision du PLU ?
- Sur la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Sur la transformation de la zone AU1H en AU1Cv
- Sur le respect de la loi Barnier :
- Sur les surfaces indiquées :
- Sur le règlement des relations entre zone d'habitat et zone commerciale
- Sur la desserte de cette zone par les réseaux publics.
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
  - Périmètre
  - Vocation commerciale

---

### 1) OPPORTUNITE DE LANCER UNE MODIFICATION DU PLU

Cette procédure est lancée un peu rapidement : elle a été proposée au conseil communautaire de la CCCVL le 14 juin 2016 pour une enquête avant la fin de l'année 2016.

Quelle est donc l'urgence, hormis celle de rester dans le délai du 31/12/2016 imposé par la législation qui exigera, après cette date, de demander l'autorisation au Préfet pour ouvrir à l'urbanisation une zone dite " d'urbanisation future ".

Il est normalement impossible d'ouvrir à l'urbanisation, par une modification du PLU, une zone d'urbanisation future telle que la zone AU2 concernée si elle n'a pas fait l'objet d'un projet d'aménagement ou d'acquisitions foncières significatives dans les 9 ans suivant sa création, or la zone AU2 dont il est question n'a pas fait l'objet de projet d'aménagement, ni d'acquisitions foncières " significatives " dans le délai de 9 ans précité.

De ce fait, la procédure à suivre n'est pas une **modification du PLU**, mais bel et bien une **révision du PLU**, ce qui inclus une véritable **concertation** avec l'ensemble de la population en amont de la définition du projet, qui devrait ensuite être soumis à **enquête publique**.

Dans ce cadre, peut-on réellement considérer la réunion publique du quartier des closeaux qui a eu lieu au lieudit les Closeaux comme une concertation ?

La zone AU2 a été créée par le PLU de juillet 2006, l'autorisation à acquérir le dernier terrain (4.720 m2) sur ce secteur vient d'être délivrée par le conseil communautaire de la CCCVL en date du 03 novembre 2016.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les terrains de la zone AU2 vient également d'être élaborée pour cette modification du PLU et n'existait pas antérieurement (sauf sur la partie a vocation d'habitat), donc pas dans le délai de 9 ans suivant la création de la zone AU2. La période de référence de 9 ans se terminait en juillet 2015.

Dans le cas de figure de cette modification n°14 du PLU de Chinon la collectivité a choisi de modifier simplement le PLU en considérant (c'est une supposition puisqu'aucune analyse foncière avec des dates

d'acquisition n'existe dans le document soumis à enquête publique) que les acquisitions foncières entreprises, depuis la création de la zone AU2 en 2006, sont " significatives ".

La CCCVL se doit d'établir une « **délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones** » (cf. guide des procédures d'urbanisme établi par l'Etat via la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, fiche n°6 relative à la modification du PLU).

La délibération n°2016/147 de la CCCVL ne justifie pas l'ouverture à l'urbanisation mais décline simplement et superficiellement les objectifs poursuivis.

En tout état de cause, dans le dossier soumis à enquête publique, aucune étude sérieuse ne justifie l'utilité de cette ouverture, eu égard aux capacités existantes dans les zones urbanisées. Aucune étude de faisabilité opérationnelle d'un projet n'y figure non plus.

## 2) LA FORME ET LE CONTENU DU DOSSIER :

- **LA FORME - QUALITE DE PRESENTATION ET FACILITE DE LECTURE DU DOSSIER**

Le dossier présenté pour l'enquête publique n'est pas accessible à la population, à laquelle il est pourtant destiné. Aucun effort n'a été fait pour en faciliter la lecture et la compréhension : extraits de rapports dépourvus de contexte, cartes illisibles, pas de table des matières, pas de résumé, plan incohérent. **Ces obstacles constituent une entrave à l'enquête publique.** La compréhension du dossier par le public est impossible de distinguer les éléments modifiés des reprises de documents existants et/ou raturés (exemple : que signifient les éléments ajoutés en rouge ? On peut supposer qu'il s'agit des écrits modifiés d'un document déjà existant dans le PLU).

Puisque le but d'une enquête publique est d'informer les citoyens et de solliciter leur participation, les documents proposés à leur examen doivent être rédigés de manière à s'adresser au public : un résumé introductif, un sommaire détaillé, des cartes lisibles et une conclusion accessible au commun des mortels.

- **LE FOND - RAPPORT DE PRESENTATION**

- ✓ **Sur la concertation :**

La délibération prévoit dans son libellé :

« la CCCVL :

- ouvre la concertation associant la population pendant toute la durée de l'étude, la concertation se fera de la façon suivante :
  - Une exposition des documents de travail
  - Une réunion publique
  - Une mise à disposition du public d'un registre permettant de consigner remarques et propositions
  - La possibilité d'adresser par courrier des remarques à Monsieur le Président
  - La tenue de permanences par un élu
- Montre qu'il s'agit bien d'une concertation et non d'une information »

Quasiment aucune publicité, aucune information n'a été effectuée par la CCCVL sur la tenue de cette concertation. Dans le dossier des pièces administratives du dossier d'enquête publique, il y a un encart indiquant que la **réunion du quartier** des Closeaux aura lieu le 06 septembre 2016 à 19h, avec le Maire de Chinon, " **elle sera précédée par une réunion sur la modification du PLU** " à 18h30 organisée par la communauté de communes – cette dernière mention est indiquée en caractère plus petit à la fin de l'encart.... De fait, il y a 2 réunions, une organisée par la Mairie de Chinon à 19h, et une organisée par la CCCVL à 18h30. En clair, à travers les documents fournis, on constate que la concertation est réduite à une demi-heure de réunion publique avec la population du quartier des Closeaux.

S'il y a eu une exposition des documents de travail, des tenues de permanences par un élu, une mise à disposition du public d'un registre permettant de consigner remarques et propositions aucun document ne le relate, donc on ne sait pas ni où, ni quand ces événements ont eu lieu ?

Par ailleurs, vu l'importance de cette ouverture à l'urbanisation et l'impact qu'elle aura sur l'activité économique de la ville de Chinon et le territoire de la CCCVL (rappelé dans la présentation générale de la délibération), cette concertation aurait dû être effectuée auprès de l'ensemble de la population et non pas restreinte à une portion limitée du secteur des Closeaux.

C'est un simulacre de concertation.

✓ **Sur le choix de la procédure : modification du PLU ou révision du PLU ?**

Page 4 : Extrait du dossier :

« 1 | *CHOIX DE LA PROCÉDURE*

*Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-36 et suivant du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification.*

*Article L.153-36 et L153-37 et L153-40 du Code de l'Urbanisme :*

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. [...] La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. [...] Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »*

*\*Au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme :*

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance »*

*Les dispositions proposées portent uniquement sur les zones AU2C et AUIH existantes (zonage, règlement et rapport de présentation) et la modification de l'OAP concernée par le zonage.*

*Les modifications envisagées :*

*1. Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD,*

*2. Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*

*3. Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »*

Il semble étonnant que l'article L 151-31 du code de l'urbanisme ne soit pas cité en entier, il est amputé de l'alinéa 4 qui indique :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de*

*la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

L'objet principal de la modification du PLU est bien d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AU2C (espace à urbaniser à long terme à vocation économique, le règlement de zone AU2 ne permettant pas l'ouverture à l'urbanisation) en la transformant en une zone AU1Cv et AU1Cw (zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à court terme, le règlement de ces zones permettant alors cette ouverture)

On peut donc s'étonner du choix de la procédure par modification alors qu'aucune analyse liée au contenu du 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 151-31 du code de l'urbanisme n'a été entreprise, cet alinéa étant purement et simplement ignoré. Dans le dossier de modification, ne figure aucune analyse des acquisitions foncières effectuées par la commune ou la CCCVL dans les 9 premières années suivant la création de cette zone.

Une **procédure de révision du PLU**, et non plus une simple procédure de modification, avec une véritable concertation menée en amont sur le territoire, **permettant de s'assurer que l'ouverture à l'urbanisation est véritablement nécessaire** et ainsi éviter la surconsommation des espaces naturels tout en s'assurant d'une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services entre les différents quartiers de la Ville, **aurait été plus judicieuse** et surtout dans la logique développée par les textes réglementaires.

**Il y a donc dans ce cas un manque évident de justification du choix de la procédure.**

\* \* \*  
\*

✓ **Sur la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Extrait de la page 6

*« Orientation N°2 : La réponse aux objectifs de croissance. La réponse à ces objectifs implique de prendre en compte le principe de développement durable, avec une véritable préoccupation de qualité urbaine. Il s'agira donc d'avoir une ville équilibrée entre renouvellement urbain et extension urbaine, une ville diversifiée dans ses fonctions urbaines et ses formes d'habitat, une ville économe dans l'utilisation des espaces naturels, urbains et ruraux, mais aussi une ville qui sache pleinement exploiter son paysage culturel d'exception.*

*À partir de ces deux orientations, des principes d'aménagement et de développement durable ont été déterminés :*

- 1- *Conforter et amplifier la croissance pour atteindre 10 000 habitants*
- 2- *Répondre aux besoins estimés à 20 ha de foncier réservés à l'implantation d'activités artisanales, industrielles et commerciales*
- 3- *Créer de l'emploi en adéquation avec l'objectif démographique de 10 000 habitants*
- 4- *Accompagner les enjeux du développement urbain et renforcer les liens à l'intérieur de la ville*
- 5- *Ouvrir l'espace urbain sur son environnement naturel*
- 6- *Maintenir la qualité des équipements et anticiper les besoins à venir*
- 7- *Inventer et renforcer les rapports historiques entre la ville et la rivière*
- 8- *Protéger les grands ensembles paysagers particulièrement riches et fragiles*
- 9- *Valoriser et favoriser le resserrement de la ville continue*
- 10- *Renforcer l'identité des villages. »*

Il semble que, en présentant cet extrait [non pas du PADD mais du rapport de présentation du PLU], on oublie un peu rapidement que le PADD, établi en 2006, avait fixé des objectifs à l'horizon 2015, horizon qui est déjà dépassé. Cette obsolescence des objectifs, repris sans faire état des dates, ressemble un peu à l'amputation constatée précédemment sur l'article L 151-31 du code de l'urbanisme. Encore un oubli !

Une autre distorsion concernant les objectifs économiques.

Dans le PADD sont indiqués :

Extrait de la page 6 du PADD

*« Les objectifs économiques*

*Les besoins à venir sont estimés à 20 ha de foncier d'activité à horizon 2015. Les réponses apportées sont définies à l'échelle intercommunale et préservent l'équilibre des différents pôles économiques de Chinon. »*

Extrait de la page 7 du PADD

**« A l'échelle de la Communauté de Communes, un besoin de 20 à 21 ha d'espace d'accueil d'activités est à prendre en compte à horizon 2015. Le projet de La Plaine des Vaux répondra pour moitié à ce besoin.**

**Une réserve de 10 ha supplémentaires environ est donc nécessaire. La réponse à ce besoin s'effectuera sur les trois communes de la Communauté. »**

Dans cette présentation, destinée à montrer qu'on ne modifie pas les orientations du PADD, on semble donc " oublier ", d'une part, que l'horizon temporel visé par le PADD était 2015 pour l'objectif de 10.000 habitants et de développement économique, et d'autre part que les éléments quantitatifs du PADD de 20 ha de foncier d'activités sont définis à l'échelle intercommunale et non pas communale. Par ailleurs depuis cette époque (2006) le projet de parc d'activités économiques de la plaine des Vaux s'est réalisé (environ 12 ha).

Les informations fournies sont donc tronquées de manière à gommer les éléments qui **modifient les orientations du PADD**, cette présentation étant de nature à " tromper l'opinion publique ".

Concernant l'objectif de 10.000 habitants à l'horizon 2015, il est nécessaire également de préciser que l'évolution de la population depuis 2006 (date de l'élaboration du PADD) est stagnante donc l'objectif de créer de l'emploi en adéquation avec les objectifs démographique de 10.000 habitants (horizon 2015) relève de l'absurde.

La tendance s'inscrit dans la longue durée, puisque, de 1990 à 2014, la population de Chinon a chuté de 6.49% (de 8.961 à 8.379 habitants), tandis que celle de la CC-CVL a perdu 0.08%. Cette baisse de la population est associée à un "vieillessement marqué "et à un "phénomène progressif de paupérisation"<sup>1</sup>.

Il apparaît donc :

- que le PADD a désormais expiré,
- que les objectifs stratégiques du PADD n'ont pas été atteints,
- que les orientations du PADD et les actions engagées doivent faire l'objet d'une évaluation pour identifier les raisons de cet échec,
- que les orientations du PADD doivent être revues en fonction de cette analyse (il ne s'agit plus de "conforter et amplifier la croissance pour atteindre 10.000 habitants", mais "d'arrêter l'hémorragie démographique". Deux objectifs différents, justifiant de stratégies différentes,
- que le PLU et ses évolutions doivent être fondés sur un PADD actualisé.

#### Population

	2008	2013
Ensemble	8 078	8 044

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

**En conséquence les arguments destinés à démontrer la cohérence de la modification du PLU avec les objectifs du PADD ne sont pas avérés, et démontrent simplement l'inadéquation des documents, ce qui conforte la nécessité de passer par une révision du PLU comme le prévoient les textes réglementaires, et non pas une simple modification.**

\* \* \*

\*

#### ✓ Sur la transformation de la zone AU1H en AU1Cv

Absolument rien n'est dit sur la diminution de la zone AU1H (zone à vocation d'habitat) et sa transformation en zone AU1Cv (zone à vocation d'activités économiques essentiellement à usage commercial). On soustrait donc 1,18 ha de terrain à vocation d'habitat, pour les transformer en commerces, sans expliquer les incidences sur le Programme Local de l'Habitat (PLH).

\* \* \*

\*

<sup>1</sup> Les chiffres et les citations de ce paragraphe sont extraits du dossier de candidature "Appel à manifestation d'intérêt centre-bourg" rédigé par la Ville de Chinon et la Communauté de communes CVL et daté du 11/09/2014.

✓ **Sur le respect de la loi Barnier :**

Le dossier prévoit de s'exonérer de la zone de recul prévue par la loi Barnier sur les entrées de ville. L'argumentaire essentiel est la création d'une bande de 25 m. inconstructible paysagée à partir de l'axe de la voie de contournement ce qui laisse environ 15 à 17m., en-dehors de la chaussée et des bas-côtés déjà existants. Ces 15 à 17 m. seront plantés en bordure, tout en permettant la réalisation d'une voie de desserte, il restera donc 7 à 8 m. dédiés à des plantations éventuelles.

Le schéma représenté page 14 est d'ailleurs faux [à moins que ce ne soit la légende] et de nature à induire le lecteur en erreur, puisque le recul indiqué démarre de la bordure de voie et non de l'axe de la déviation tel qu'il est dit dans le texte.

Extrait des pages 12 et 13

*« **Qualité de l'urbanisme et des paysages** : L'ensemble des terrains se situent en contre bas de la RD 751, qui sert d'accotement. Cette disposition pourra être exploitée afin de diminuer l'impact des futures constructions sur l'environnement.*

*Tout le long de cette route départementale, une bande inconstructible de 25 m à partir de l'axe la voie et à largement végétaliser sera présente. **Elle dessinera un cordon végétal entre les deux ronds-points**. Pour les secteurs UAICv et UAICw, l'insertion d'une voie de desserte sera autorisée si celle-ci intègre les 5 principes de la Loi Barnier : nuisance, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme, qualité des paysages. L'insertion paysagère et la sécurité de l'accès sur la RD751 seront également assurées. »*

Extrait de la page 13

*« **Nuisances** : En termes de nuisances, le retrait de 25 m à végétaliser le long de le RD 751 pourra permettre d'atténuer les émissions sonores liées à la circulation routière. L'effet psychologique de position en contrebas renforcera également l'impression de distance par rapport à la route. Un gradient de nuisance entre la zone d'habitat et la zone économique sera appliqué pour les secteurs AUICv et AUICw, permettant de limiter les nuisances avec la zone d'habitats. »*

Il semble surprenant, voire contradictoire, que l'article ci-dessus, concernant les nuisances, considère qu'un recul de 25 m. permet d'atténuer les émissions sonores liées à la circulation automobile, et que dans l'article sur la qualité de l'urbanisme et des paysages, on autorise la création, dans cette même bande de 25 m, d'une voie de desserte.

Peut-on garantir, à travers ces quelques lignes, par ailleurs extrêmement imprécises, que l'entrée de Ville sur cette portion de voie sera conforme à l'esprit de la loi Barnier ? Cette " étude " extrêmement succincte ressemble plus à un alibi qu'à une réelle volonté d'atteindre un objectif qualitatif pour cette entrée de Ville. En l'occurrence elle ne garantit rien.

\* \* \*  
\*

✓ **Sur les surfaces indiquées :**

Extrait page 10

*« Le projet d'une superficie de 7.8 hectares s'étend sur deux zonages différents :*

*- Une partie AU2C de 6.6 hectares localisée le long de la RD 751 et à proximité du giratoire dit des « Closeaux »*

*- Une partie AU1H de 1.2 hectares située en retrait de la RD 751 et à proximité d'un quartier d'habitat existant. »*

Extrait page 30

*Tableau des surfaces modifiées*

	Avant modif	Après modif	
AU1Cv		9,06	+9,06 ha
AU1Cw		1,16	+1,16 ha
AU1H	4,06	2,88	-1,18 ha
AU2C	15,57	6,53	-9,04 ha

Conclusion nous avons, en page 10 du rapport, une surface totale de 7,8 ha, et sur la page 30 - en totalisant les zones AU1Cv (9,6 ha) et AU1Cw (1,16 ha) - une superficie totale différente de 10,22 ha.

**La différence n'est pas anodine puisqu'elle représente 2,42 ha soit 31% de la surface indiquée page 10.**

Plus on avance dans ce document plus on s'enfonce dans l'imprécision et l'aléatoire.

\* \* \*

\*

✓ **Sur le règlement des relations entre zone d'habitat et zone commerciale**

Extrait page 28

*« Les constructions seront implantées :*

*- à une distance minimale de 25 m des limites de zones à vocation d'habitat à l'exception du sous-secteur «Multisite Les Closeaux » qui sera fixé à 15m (application du degré de nuisance pour limiter les impacts de la Zone d'Activité sur la zone d'habitats) »*

La règle contenue dans cet article prévoit que normalement un retrait de 25 m est appliqué entre une zone d'activités et une zone d'habitat afin d'éviter les nuisances générées par les activités. Pour ces zones spécifiques AU1Cv et AU1Cw, cette distance est ramenée à 15m, car le respect [on ne précise pas de quoi] entre la zone d'habitat et la zone d'activité économiques est assuré par un gradient de densité, une zone tampon végétalisée ainsi qu'une séparation des usages inscrits au sein de l'OAP.

L'OAP prévoit, sur le plan et dans le texte :

*« - Mise en place d'une zone tampon qui devra faire l'objet d'un traitement paysager entre la ZA et la zone d'habitat : Marge de recul passée à 15m pour l'implantation du bâti sur la zone AU1Cy. »*

Outre le fait qu'il est indiqué une zone AU1Cy qui n'existe pas sur ce secteur, rien n'est dit sur les qualités du traitement paysager (plantations, simple enherbement, etc.)

Il serait préférable, pour la qualité de vie des personnes appelées à s'installer sur cette future zone d'habitat, de conserver la marge de recul de 25 m. avec un traitement paysager mieux défini en termes de qualité.

\* \* \*

\*

✓ **Sur la desserte de cette zone par les réseaux publics.**

En page 12 du rapport de présentation, se trouve un plan concernant la desserte des réseaux dans la zone. L'échelle ne permet pas une lecture aisée, et aucun élément sur les réseaux d'assainissements eaux pluviales et eaux usées n'apparaît sur le plan.

Rien non plus sur la capacité qu'auront les réseaux à desservir ou non cette nouvelle zone commerciale, sera-t-il nécessaire de les renforcer. A quel coût ? Quel sera l'impact sur les finances communales déjà bien malmenées ?

Pas un mot sur ce sujet.

Sur la desserte en voirie de la future zone, aucun schéma de circulation n'est envisagé sérieusement, seul un accès est imposé sur la déviation, correspondant à une voie d'insertion en provenance du rond-point de Huismes et sortie vers le rond-point de la route de Tours. Quelles liaisons (douces et automobiles) avec la zone existante, a-t-on mesuré les nuisances à terme pour l'augmentation de la circulation automobile dans le quartier ancien des Closeaux, dont les voies ne sont pas adaptées à une circulation dense ?

**Ces questions sont préalables à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, or aucunes réponses ne sont contenues dans le dossier présenté.**

\* \* \*

\*

✓ **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

▪ **Périmètre**

Dans le plan d'OAP présenté, la bande de traitement paysager, baptisée pudiquement, dans la légende, " alignement d'arbres ", est sortie du périmètre (de l'opération ? du secteur ? de quoi ?). On peut



penser que le périmètre indiqué est celui de l'opération commercialisable, le traitement en limite (plantation d'arbres d'alignement) étant laissé à la collectivité, donc financé par les finances locales, mais la notion de périmètre est, ici, étrangement mal définie.

#### ▪ **Vocation commerciale**

Dans le projet de modification du PLU, il n'est plus question d'une zone d'activités économiques comprenant à la fois du commerce et de l'artisanat, mais seulement de l'activité commerciale.

Ce qui revient à créer une nouvelle zone commerciale d'environ 10 ha, pour une demande exprimée de 2,7 ha de la part d'un " *prospect* ". Les activités à venir ne sont pas définies, il n'y a aucune analyse de l'offre existante, aucune étude prospective et aucune étude d'impact sur le commerce existant dans la zone actuelle ou en centre ville.

Cette orientation est par ailleurs en contradiction avec le " *Schéma d'accueil des entreprises* " validé par le Comité Syndical du Pays du Chinonais le 21 février 2014. Le développement de surfaces commerciales sur le secteur Plaine des Vaux - Blanc Carroi ne figure pas parmi les options stratégiques, n'est pas listé parmi les actions à mener, et ne répond pas aux besoins relevés dans le diagnostic du Pays<sup>2</sup>. Il est à craindre que les moyens engagés sur ce projet non prioritaire ne privent la collectivité des ressources nécessaires au développement des autres actions - listées comme prioritaires - identifiées par le Pays en 2014.

Telle qu'elle est présentée, la proposition de modification du PLU passe rapidement sur les emplacements disponibles (friches commerciales, artisanales et industrielles) qui peuvent répondre à la demande immédiate et présente, faussement, l'ouverture à l'urbanisation comme une urgence. Il existe, de fait, dans le périmètre concerné, des marges de manœuvre importantes et des friches disponibles qui ont vocation à être à nouveau occupées. Sur la Plaine des Vaux, de nombreux lots sont vacants, d'autres abandonnés, dont la friche Plastivaloire. Au Blanc-Carroi, il reste un espace à côté du McDonald, un autre à côté de Norauto, un troisième jouxtant Bricomarché et, enfin, un espace commercial de 500 m<sup>2</sup>, voisin du magasin But et vacant depuis l'inauguration. A proximité : l'ancien Aldi, le site du Leclerc des Groussins et celui de Sesame. En centre-ville : la friche Regards (ex-Priox, rue de l'Olive) et des espaces autour de la Gare. Ces opportunités sont passées sous silence ou écartées sans examen préalable, alors que la reprise de ces espaces abandonnés, qui contribuent à défigurer la ville, devrait être une priorité pour les élus.

Enfin, dans une étude commissionnée par la Société d'équipement de Touraine, à la demande de la Ville de Chinon, et remise aux élus le 17 mars 2015<sup>3</sup>, Intencité, agence d'urbanisme commercial, présentait son diagnostic de la situation commerciale de Chinon :

- avec un ratio de 1 commerce pour 43 habitants, Chinon présente déjà " *une densité commerciale nettement supérieure aux moyennes observées dans des communes de même échelle* ".
- " *l'analyse de l'offre commerciale laisse apparaître une satisfaction de l'ensemble des besoins des usagers : le centre-ville répond aux besoins quotidiens et à la demande touristique, le Blanc-Carroi aux besoins d'achats hebdomadaires* ".
- le centre-ville compte en effet 140 commerces actifs présentant " *une gamme complète, répondant aux besoins du quotidien* ", appuyée par la tenue de plusieurs marchés hebdomadaires et par une " *offre dense en matière d'hôtels et de restaurants* ".
- le centre-ville souffre par contre déjà d'une vacance commerciale très importante. 23% des locaux disponibles sont en effet vides (alors que la moyenne nationale se situe entre 6 et 8% et qu'au-delà de 10%, les experts considèrent que la situation ne peut que s'aggraver si une intervention structurelle volontariste n'est pas mise en place) avec une rupture du " *parcours marchand* ".

<sup>2</sup> Diagnostic : [http://www.pays-du-chinonais.fr/fileadmin/user\\_upload/user\\_upload/Documentations\\_et\\_telechargements/Etudes/Schema\\_d\\_Accueil\\_des\\_Entreprises/Diagnostic.pdf](http://www.pays-du-chinonais.fr/fileadmin/user_upload/user_upload/Documentations_et_telechargements/Etudes/Schema_d_Accueil_des_Entreprises/Diagnostic.pdf)

Programme d'action : [http://www.pays-du-chinonais.fr/fileadmin/user\\_upload/user\\_upload/Documentations\\_et\\_telechargements/Etudes/Schema\\_d\\_Accueil\\_des\\_Entreprises/Programme\\_d\\_actions.pdf](http://www.pays-du-chinonais.fr/fileadmin/user_upload/user_upload/Documentations_et_telechargements/Etudes/Schema_d_Accueil_des_Entreprises/Programme_d_actions.pdf)

<sup>3</sup> Intencité / Société d'équipement de Touraine- Note d'expertise datée de mars 2015.

### Conclusion

Etant données les situations démographique (perte de population), économique (paupérisation) et commerciale (déprise) constatées et actées par les élus des différentes instances territoriales, il apparaît que l'urgence n'est pas d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, surtout pour les consacrer à la grande distribution.

Les effets d'aubaine ne doivent pas détourner les décideurs des orientations stratégiques de moyen long terme qu'ils ont eux-mêmes définies. Ils ont la responsabilité d'évaluer et de réviser, à intervalles réguliers, les orientations des politiques publiques qu'ils ont engagées. Lorsque les résultats attendus (10.000 habitants à l'horizon 2015) ne sont pas au rendez-vous (8.044 en 2013) et que la pente évolue précisément et constamment dans le sens inverse (-6.49% en 24 ans), il est important de réviser les politiques publiques, de mettre à jour les documents stratégiques qui les cadrent, et de respecter leurs orientations.

La modification n°14 du PLU est entachée d'erreurs formelles et d'imprécisions, douteuse du point de vue juridique, fondée sur des documents obsolètes, en contradiction avec les réalités du territoire et avec certains documents d'orientation votés par les élus.

Elle répond maladroitement à des effets d'aubaine qui n'ont pas de fondements démographiques, sociologiques, économiques et commerciaux.

Ce faisant, elle va engager des moyens qui ne seront plus disponibles pour d'autres priorités bien plus réelles. Elle va sacrifier des espaces naturels, participer à l'enlaidissement des entrées de ville et dégrader l'image de Chinon et son attractivité touristique, jusqu'ici fondée sur le caractère absolument préservé de notre cité. L'option retenue - développement commercial - va enfoncer le commerce de centre-ville déjà en grande difficulté et pour lequel aucun plan de soutien ou de revitalisation n'a été proposé en contrepartie.

**Pour toutes les raisons évoquées dans le présent mémoire, au nom de la coordination des associations indiquées ci-dessous, nous nous opposons à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU1Cv et AU1Cw objets de cette enquête publique.**

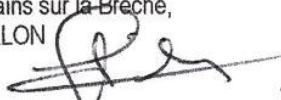
Association Défense du Patrimoine de Chinon  
et de ses environs,  
Mme Florence TOROSSIAN



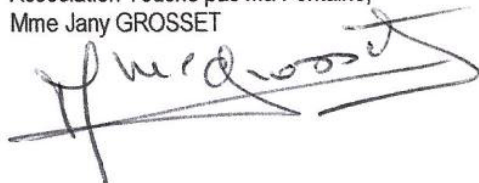
Association l'Ecrin,  
Mme Elizabeth YATES



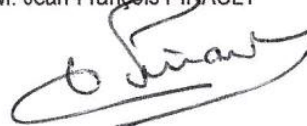
Association Les Riverains sur la Brèche,  
Mme Frédérique GUILLON



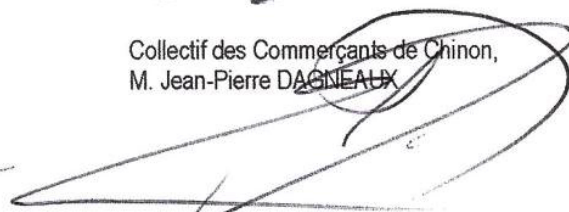
Association Touche pas ma Fontaine,  
Mme Jany GROSSET



Collectif Chinonais Environnement,  
M. Jean-François PINAULT



Collectif des Commerçants de Chinon,  
M. Jean-Pierre DAGNEAUX



Collectif Défense de la rue Diderot,  
M. Patrick SOUMILLAC

