

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1

Élaboration du PLU approuvée le 17 février 2014

- modification simplifiée n°1 approuvée le 23 juin 2015
- révision allégée n°1 approuvée le 23 janvier 2017

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président de la CC Val d'Amboise en date du 14 mars 2019, présentant l'enquête publique relative au projet de révision n°2 du PLU d'Amboise ne portant pas atteinte aux orientations du PADD.

Le Président

Claude VERNE



L'OUVERTURE PARTIELLE À L'URBANISATION DU SECTEUR 2AUC DE LA VERRERIE

Le PLU de la Ville d'AMBOISE a été approuvé le 17 février 2014 et a fait l'objet depuis cette date d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 23 juin 2015 et d'une révision n°1 ne portant pas atteinte aux orientations du PADD approuvée le 23 janvier 2017.

Le Rapport de Présentation (Tome 2 Justifications du projet) du PLU opposable justifie, p21, les besoins en matière commerciale, en précisant qu'il convient d'adapter l'offre commerciale aux besoins de la population nouvelle :

« La vitalité commerciale de la ville pouvant être fragilisée, comme bon nombre de villes moyennes, par la concurrence des pôles commerciaux d'agglomérations et par le développement du e-commerce, l'objectif prioritaire de la Municipalité est de pérenniser les pôles commerciaux en place (centre-ville, avenue de Tours, Bout des Ponts, Malétrenne et Verrerie). Le besoin exprimé est bien entendu l'évolution et le développement de ces pôles, sur site ou à leurs franges, mais aussi d'apporter une population nouvelle au plus près, afin d'en favoriser leur fréquentation. »

Ce même Rapport de Présentation, dans la justification du parti d'aménagement retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et des contraintes de développement, affiche « un impératif à conserver les pôles commerçants existants et à éviter la délocalisation de celui de La Verrerie » (p94-95) :

« La Verrerie

Le pôle commerçant est composé, au long de l'avenue Léonard de Vinci, de deux enseignes nationales d'équipements de la personne et du jardin, et au croisement avec la RD31 et en contrebas de l'avenue Léonard de Vinci, d'un hypermarché et sa galerie marchande accompagnés d'une station essence, d'une station de lavage, d'un réparateur automobile et d'un fast-food. Concernant les deux premiers commerces, à part sur leur parcelle, il n'existe pas de possibilités de nouvelles constructions à usage commercial, les locaux étant cernés par une urbanisation à vocation résidentielle.

Pour l'hypermarché, les possibilités d'évolution sont également plus que limitées, le site étant contraint, à la fois par le caractère inondable de l'Amasse, avec la moitié du parc de stationnement en zone submersible, et par la topographie, la parcelle s'établissant en contrebas de l'avenue Léonard de Vinci et de la RD31 selon un fort dévers et étant ensuite limitée par l'Amasse. Les quartiers résidentiels réalisent la lisière ouest du site.

Un peu dans le même contexte que Malétrenne, cet hypermarché ayant au demeurant une zone de chalandise rayonnant bien au-delà d'Amboise, constitue un pôle commerçant indispensable à la vie des habitants du quartier de la Verrerie, situé juste en face, et des Guillonnières, dans la continuité, de l'autre côté de l'avenue Léonard de Vinci. Les habitants de la Verrerie en particulier, sont dans bien des cas captifs, car sans voiture ou sans permis de conduire (personnes âgées, mamans au foyer, personnes en situation de précarité...). Si les habitants de la Verrerie peuvent s'y rendre à pied pour leurs courses quotidiennes, les autres habitants du Val d'Amboise qui le fréquentent de manière hebdomadaire s'y approvisionnent en revanche en voiture. Le parking est donc à certains jours et heures de la semaine saturé.

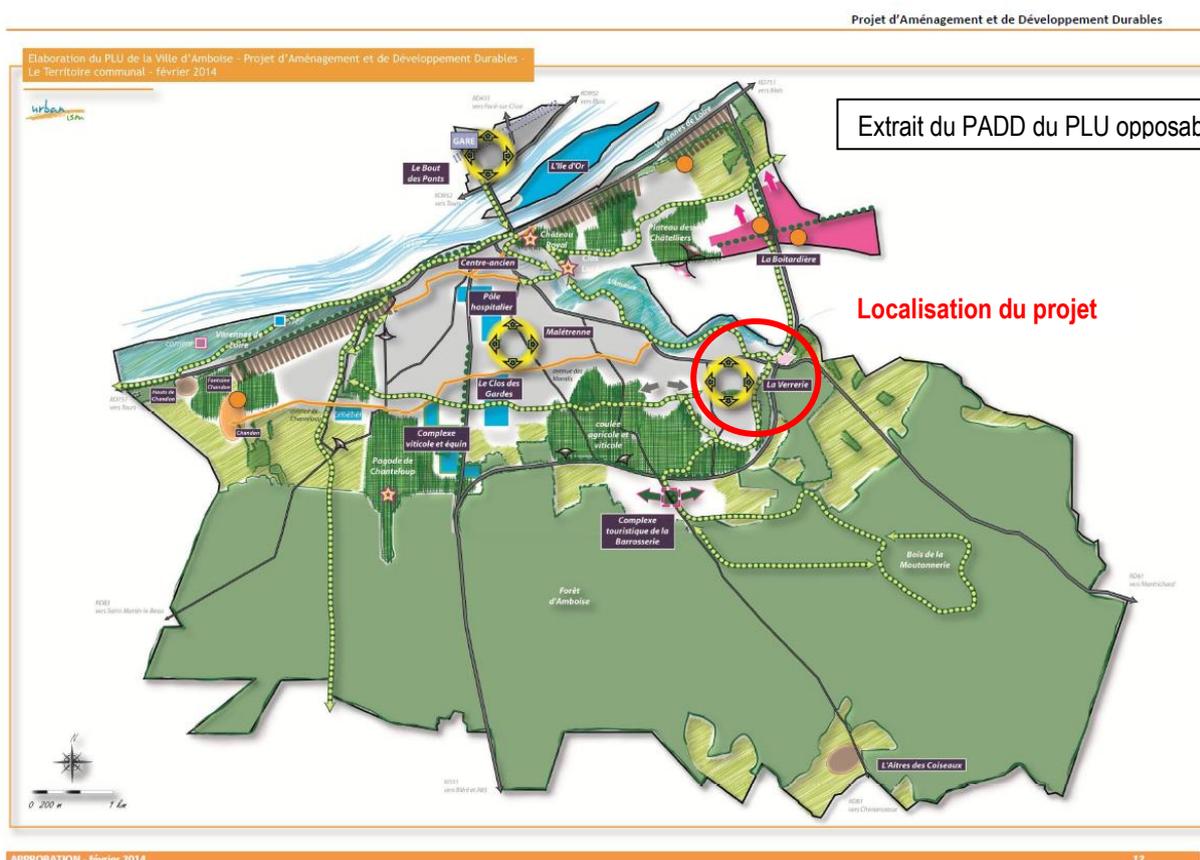
Dans le cadre de la concertation, le gérant a ainsi fait part à la Municipalité d'un projet d'augmenter la capacité du parc de stationnement par une délocalisation de la station essence et des autres services associés à la voiture à l'est de la RD31. Les élus se sont donc retrouvés partagés entre la crainte de voir l'ensemble de l'hypermarché fermer et se délocaliser, faute de n'avoir pu trouver une solution à ses abords immédiats et donc de priver tout un quartier de ses commerces et la volonté de ne pas autoriser une extension sur un espace naturel lui-même fortement contraint. En effet, l'extension proposée par le gérant de l'hypermarché impacte le dépôt du Conseil Général (en l'occurrence, valoriser cette vaste étendue bituminée accueillant des tas de gravats et de sables, juste en entrée d'agglomération serait finalement un point positif pour la qualité de l'entrée de ville...), mais elle impacte aussi un espace naturel non boisé adjacent sur une longueur d'une soixantaine de mètres, la prairie étant anciennement occupée par la décharge municipale d'Amboise. Une superficie totale de l'ordre de un hectare, doit ainsi être dégagée pour retrouver l'équivalent de la surface aujourd'hui utilisée pour les services liés à la voiture.

Au vu des enjeux en matière de préservation d'une offre commerciale à la Verrerie et de maintien de l'équilibre commercial sur le val d'Amboise entre les rives droite et gauche de la Loire (répartition de la zone de chalandises entre les zones commerciales d'Amboise et de Nazelles-Négron/Pocé-sur-Cisse), la Municipalité a décidé de prendre en

compte cette demande, en plaçant toutefois le site demandé en réserve foncière à vocation d'activités. **Ainsi l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles ne pourra s'effectuer que par décision du Conseil Municipal d'engager une procédure d'évolution de son document d'urbanisme, suite à la présentation d'un projet précis et cohérent de délocalisation de la station essence, prenant en compte l'existence d'une ancienne décharge, s'assurant d'une sécurité routière optimale et qualifiant cette entrée de ville par une implantation des constructions, un aspect extérieur des constructions et un traitement paysager adéquats, avec prise en compte de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation, traduite règlementairement, devra intégrer ces aspects, de même qu'une étude sur la restructuration et la reconfiguration du site commercial actuel. »**

Le PADD du PLU opposable reconnaît donc bien un potentiel d'extension au centre commercial de La Verrerie au-delà de l'enveloppe urbain existante, mais le Règlement Graphique positionne une zone 2AUc de réserve foncière à cet endroit en cohérence avec les éléments figurant ci-avant dans l'extrait du Rapport de Présentation du PLU opposable.

4



Le recours à la procédure de révision du PLU ne portant pas atteinte aux orientations du PADD

Une ouverture à l'urbanisation de zone 2AU se fait normalement par une procédure de modification avec enquête publique avec à l'appui une délibération motivée. Dans le cas présent, l'évolution envisagée du PLU remet en cause une mesure de protection du PLU opposable par la réduction de la marge de recul de la bande de 75 m de l'axe de la RD31. La modification avec enquête publique n'est donc pas possible. Il est nécessaire de recourir à une révision ne portant pas atteinte aux orientations du PADD (article L.153-34 du code de l'urbanisme).

Par délibération en date du 14 décembre 2017, le Conseil Communautaire de VAL D'AMBOISE a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation dans le cadre de la révision n°2 du PLU de la Ville d'AMBOISE ne portant pas atteinte aux orientations du PADD.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Cette présente étude dite loi Barnier fait l'objet du document 1bis joint au présent dossier.

Dès lors que la collectivité envisage de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD, l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUc de La Verrerie doit faire l'objet d'une révision ne portant pas atteinte aux orientations du PADD.

En outre, en application de l'article L.104-9 du code de l'urbanisme, la présente révision du PLU ne portant pas atteinte aux orientations du PADD fait l'objet d'une évaluation environnementale (pièce 1ter du présent dossier).

Le contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones dites « 2AU »

La loi ALUR a renforcé le contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones dites « 2AU » :

- obligation d'une délibération motivée afin de « justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » ;
- à compter du 1^{er} juillet 2015, l'ouverture à l'urbanisation d'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 doit faire l'objet d'une révision.

6

Dans le cas présent, il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation un espace commercial pour accueillir de nouvelles enseignes, mais de tenir compte de l'exiguïté d'un site existant, afin de transférer les constructions et installations liées au pôle automobile pour désengorger le site existant, améliorer son fonctionnement urbain (augmentation de l'offre de parking et fluidification des espaces de circulation) et assurer un traitement paysager qualitatif en façade sur la RD31.

Par ailleurs, cette ouverture à l'urbanisation ne concerne qu'une partie de la zone 2AUc actuelle, la partie la plus au sud (espace artificialisé propriété du Conseil Départemental). Cet espace est en effet suffisant pour réaliser le transfert des activités automobiles du centre commercial. Dans un souci d'économie de foncier, il n'est donc pas nécessaire d'ouvrir la partie nord qui a une configuration plus naturelle.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU PAR LA RÉVISION NE PORTANT PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD

Les évolutions réglementaires

L'ouverture partielle à l'urbanisation du secteur 2AUc de La Verrerie se traduira au document graphique par la création d'un secteur 1AUc-aut pour une surface de 0.97 ha, le solde de 0.83 ha restant en 2AUc. Au droit de ce secteur 1AUc-aut la marge de recul de la Loi Barnier a été réduite à 25 m de l'axe de la chaussée (cf. ci-après) et une marge de recul complémentaire a été définie au droit de la RD61 (15 m de l'axe de la chaussée).

Le secteur 1AUc-aut est doté de quelques règles spécifiques traduisant le dossier Loi Barnier réalisé spécifiquement à cette occasion :

- à l'article 1AUc-2, il est souligné que les constructions et installations à usage d'activités commerciales et de services autorisées doivent être en lien avec l'automobile, sont ainsi visés à titre d'exemple : station-service, station de lavage, magasin de réparation automobile ... ,
- à l'article 1AUc-3, il est renvoyé aux principes définis dans l'OAP pour la desserte automobile du site (à savoir un accès depuis une voie de décélération à aménager en sortant du rond-point sur la RD31 et une sortie sur la RD61),
- à l'article 1AUc-6, les marges de recul sont redéfinies comme indiqué ci-avant, en précisant toutefois que quelques espaces de stationnement, des voies de desserte interne au site, ainsi qu'un mat totem sont autorisés dans ces marges de recul, sous réserve du respect des principes paysagers définis aux OAP,
- à l'article 1AUc-10, il est imposé que la hauteur maximale des constructions nouvelles n'excède pas 7 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage,
- à l'article 1AUc-11, il est précisé que la teinte des constructions et installations devra s'inscrire dans une gamme de gris plutôt foncée ; quelques touches de couleur pouvant être apportées ponctuellement notamment pour rappeler l'identité visuelle de l'entreprise,
- à l'article 1AUc-13, la nature du traitement paysager imposé est bien différenciée entre le secteur 1AUcc et le présent secteur 1AUc-aut, pour lequel il s'agit de traduire les principes définis dans l'OAP en la matière.

La dérogation à l'application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme

Le site du projet est localisé à l'entrée est de l'agglomération d'Amboise, au carrefour entre la RD31 (assurant la déviation de l'agglomération d'Amboise) et la RD61 en provenance de Montrichard, face au centre commercial de La Verrerie.

Le PLU d'Amboise définit aujourd'hui un recul d'inconstructibilité de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD31, voie classée à grande circulation. La partie du secteur 2AUc, qui fait l'objet de la présente procédure d'évolution du PLU d'Amboise (futur secteur 1AUc-aut), représente une surface totale de 9 700 m². Or, sur ces 9700 m², 7600 m² sont affectés par la règle d'inconstructibilité émanant de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, soit 78% de la superficie globale de la zone.

Au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain poursuivis par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), une étude a été réalisée pour évaluer la possibilité de réduire cette marge de recul de 75 mètres et fixer des règles d'implantation différentes compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. Ainsi, une marge de recul de 25 mètres sera imposée pour la zone 1AUc-aut par rapport à la RD31.

La définition d'une orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur 1AUc-aut

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est définie uniquement par rapport à l'objet de la présente révision du PLU ne portant pas atteinte aux orientations du PADD, à savoir l'ouverture partielle de la zone 2AUc de La Verrerie.

Un PLUi étant en cours d'élaboration à l'échelle de Val d'Amboise, il appartiendra à ce document de préciser les principes d'aménagement pouvant s'imposer pour le réaménagement de l'espace commercial actuellement dans la perspective du déplacement du pôle automobile.

L'OAP sur le secteur 1AUc-aut définit à la fois des objectifs, un programme et un parti d'aménagement portant sur les thématiques suivantes : desserte et mobilité, qualité urbaine et architecturale, qualité environnementale et paysagère.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DE L'AMBOISIE, DU BLÉROIS ET DU CASTELRENAUDAIS

La révision du SCoT ABC a été approuvée le 09 juillet 2018. Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT dans la présentation de l'organisation de l'armature spatiale du territoire identifie bien, sur l'agglomération d'Amboise, un renforcement des fonctions de centralité et des complémentarités des pôles majeurs qui spatialement dépasse la limite de la RD31 à hauteur du rond-point du 19 mars 1962 (cf. cartographie ci-dessous).

