

La Rochelle, le 24 janvier 2020

817  
Le Président CDC Aunis Atlantique

27 JAN. 2020

Courrier Arrivé

**Monsieur Jean-Pierre SERVANT**

Président

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE

113 Route de La Rochelle

CS 10042

17230 MARANS

**Service Appui aux Entreprises**

Dossier suivi par Mickaël BRIAND

Tél : 05 46 00 73 35

Courriel : m.briand@larochelle.cci.fr

Nos Réf : MB/IL

Dossier suivi par Emilie ANTHOINE

**Objet : PLUi-H Aunis Atlantique  
Avis personnes publiques associées**

Monsieur le Président, *Cher Jean Pierre*

Par lettre en date du 28 octobre 2019, vous nous avez adressé, en qualité de personne publique associée, le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) Aunis Atlantique arrêté en Conseil Communautaire le 23 octobre.

La rencontre du 9 janvier dernier, au cours de laquelle vous nous avez présenté à la CCI le projet, nous a permis d'échanger et je tiens à vous en remercier.

L'assemblée générale de la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Rochelle, consultée par voie électronique, du 16 au 22 janvier, a rendu son avis :

**Avis favorable** sur les objectifs du PADD dont la philosophie est partagée. En particulier, la CCI soutient la volonté de la CDC :

1. **de structurer et développer les activités économiques par l'extension des zones existantes** en particulier la zone de Beaux Vallons à Saint-Sauveur d'Aunis, de Ferrières et de Marans pour l'accueil d'activités industrielles et assimilées. A ce titre, la CCI salue le travail effectué sur les typologies de zonages des zones d'activités économiques qui nous semble cohérent.

La CCI soutient également le projet **de donner les conditions favorables au maintien et au développement de l'offre de commerces et d'activités de proximité dans les centres-bourgs**. Nous attirons, seulement, l'attention sur les renforcements commerciaux inscrits dans le PLUi sur Andilly, Ferrières et Marans qui nous semblent contradictoires avec l'orientation de maintien et le développement de commerces en centre-bourg.

Handwritten text at the top right of the page, possibly a date or reference number.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a list or notes.

Handwritten text, possibly a list or notes.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a list or notes.

Handwritten text, possibly a list or notes.

Handwritten text, possibly a list or notes.

Handwritten text, possibly a list or notes.

Handwritten text, possibly a list or notes.

**EMET une réserve sur la stratégie commerciale en l'absence :**

- d'indicateurs clés sur le commerce (taux de vacance, évolution du nombre d'emplois, et particulièrement sur la situation économique des commerces du territoire...);
- d'éléments sur les surfaces déjà consommées en Zacom depuis l'instauration du SCoT ;
- d'étude d'impacts sur les ouvertures et extensions commerciales prévues et d'évaluation ; objective des potentialités d'accueil de nouvelles activités commerciales sur le territoire ;
- d'étude indépendante apportant la preuve de l'impossibilité ou indiquant les conditions à mettre en œuvre d'installation de commerces de plus de 400m<sup>2</sup> dans l'enveloppe urbaine de Marans (élément rendu obligatoire par le SCoT pour justifier l'extension de la ZACOM).

Nous notons également l'absence de référence aux ORT, Opérations de Revitalisation de Territoire créées par la Loi Elan du 23 novembre 2004, qui nous semblent particulièrement adaptées à la situation de la Ville de Marans. Il s'agit en effet d'un outil pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de La Rochelle a pour rôle de veiller au développement économique et solidaire des territoires, ainsi elle agit en toute neutralité et impartialité sur les activités économiques et les territoires.

A ce titre, nous proposons notre aide et accompagnement sur les éléments d'études que nous pouvons fournir, en particulier sur la situation économique des entreprises du territoire et leurs besoins, la définition et, la mesure et les indicateurs clés sur le commerce, le potentiel commercial du territoire, et une évaluation des impacts sur les projets envisagés.

Le schéma de développement économique souligne que le maillage économique du territoire ne montre pas une structuration claire. A ce titre, nous émettons une remarque sur l'ambition du PLUi de créer de nouvelles zones d'activités (Saint Ouen d'Aunis - Angliers) ou d'augmenter des zones qui peuvent sembler peu attractives (Le Gué d'Alleré – dans une moindre mesure Saint-François à Marans). Ces éléments viennent, à notre sens, renforcer le manque de lisibilité de l'offre d'accueil d'entreprises du territoire et ne favorise ni son attractivité, ni ses objectifs de modération de consommation foncière.

Le classement en zones 1au ou 2au pour l'ouverture du foncier permet de marquer une temporalité sur les ouvertures de foncier. Néanmoins, ce classement est peut-être insuffisant pour confirmer que l'ouverture de la zone d'Angliers est subordonnée à la saturation des autres zones d'activité en particulier des zones Beaux Vallons /Ferrières afin d'éviter une concurrence entre elles et un manque de lisibilité sur la stratégie économique.

Enfin, comme nous l'avons remarqué sur les PLUi de la CDA La Rochelle, et d'Aunis Sud, nous notons l'absence de preuves de concertation ou d'échanges entre les territoires sur leur stratégies économiques, éléments d'autant plus importants que chacun des territoires a souhaité élaborer son PLUi avant la mise à jour du SCoT commun.




Vous voudrez bien trouver, ci-joint, un exemplaire copie conforme de la délibération prise.

Mes services et moi-même restons à votre entière disposition,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

*Bien Cordialement*



**Thierry HAUTIER.**



**CONSULTATION ELECTRONIQUE  
DU 16 AU 22 JANVIER 2020**

**AVIS SUR LE PROJET DE PLUI-H AUNIS-ATLANTIQUE  
DÉLIBÉRATION**

Préambule :

Le PLUI est un document d'urbanisme qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols à l'échelle de l'intercommunalité.

Il détermine l'aménagement du territoire en mettant en cohérence les différents enjeux :

- Mobilité
- Activités économiques
- Habitat
- Environnement

Il doit également respecter les dispositions réglementaires des autres outils et documents de planification tels que :

- Le SCOT – Schéma de Cohérence Territoriale
- Le DAC – Document d'aménagement commercial
- Les plans de risques ou d'aménagements futurs qui s'imposent à lui.

Le PLUI est composé des parties suivantes :

- Rapport de présentation : il établit un diagnostic territorial et les enjeux.
- Le PADD – Projet d'Aménagement et Développement Durables – Document politique qui décrit les objectifs et projets de la collectivité.
- Les OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation – Il s'agit de la présentation de la vision de la collectivité de l'aménagement des espaces de développement.
- Le zonage et les documents graphiques.
- Le règlement et ses annexes.

**Rôle de la CCI La Rochelle et position dans son analyse des Documents d'Urbanisme**

En tant que Personnes publiques, les CCI sont associées par la Loi aux travaux d'élaboration des documents d'urbanisme.

La CCI La Rochelle défend le maintien des **conditions optimales** pour le développement des activités et le renforcement de l'attractivité dans le respect plein et entier de l'environnement et donc de la **sobriété foncière**, pour un **développement durable et solidaire des territoires**, et un **maintien des équilibres** entre les activités économiques, en particulier sur **les armatures commerciales**.

Ainsi la CCI veille plus particulièrement lors de l'élaboration des documents d'urbanisme :

- aux conditions permettant une **maîtrise stricte du développement du commerce** en contenant le développement périphérique et en renforçant les polarités de centre-ville/bourgs.
- à la **cohérence entre la stratégie économique des territoires**, leurs potentiels économiques et le développement des réserves foncières à vocation économique.

- à la **préservation des activités déjà installées** en dehors des zones économiques en soutenant les mixités fonctionnelles dans les zones d'habitat, et la prise en compte des campings et carrières.
- au **développement des zones d'activité** par la redynamisation en densification plutôt qu'en extension ou leur transformation en habitat. Il convient de renforcer **prioritairement l'existant** plutôt que de créer de nouvelles zones, en veillant à spécifier les activités autorisées en ZAE en particulier en évitant strictement **le mélange activités commerciales et activités de production ou de service à l'entreprise**.

## **DELIBERATION**

L'assemblée générale de la CCI La Rochelle, consultée par voie électronique, du 16 au 21 janvier 2020, par Thierry HAUTIER, Président en exercice,

**CONSIDÉRANT** le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) Aunis Atlantique transmis par la Communauté de Communes Aunis Atlantique, le 23 octobre 2019,

**VU** les articles L153-40, L153-16, L132-7 et R153-4 du Code de l'Urbanisme, mentionnant les conditions dans lesquelles la CCI La Rochelle est amenée à rendre un avis sur le projet, en qualité de Personne Publique Associée,

**VU** la contribution apportée par la CCI à l'élaboration de ce PLUi,

**VU** les éléments techniques présentés (rapport de M. BRIAND de décembre 2019),

**EMET un avis favorable** sur les objectifs du PADD dont la philosophie est partagée. En particulier, la CCI soutient la volonté de la CDC :

1. **de structurer et développer les activités économiques par l'extension des zones existantes** en particulier la zone de Beaux Vallons à Saint-Sauveur d'Aunis, de Ferrières et de Marans pour l'accueil d'activités industrielles et assimilées. A ce titre, la CCI salue le travail effectué sur les typologies de zonages des zones d'activités économiques qui nous semble cohérent.

La CCI soutient également le projet **de donner les conditions favorables au maintien et au développement de l'offre de commerces et d'activités de proximité dans les centres-bourgs**.

Nous attirons, seulement, l'attention sur les renforcements commerciaux inscrits dans le PLUi sur Andilly, Ferrières et Marans qui nous semblent contradictoires avec l'orientation de maintien et le développement de commerces en centre-bourg.

**EMET une réserve** sur la stratégie commerciale en l'absence :

- d'indicateurs clés sur le commerce (taux de vacance, évolution du nombre d'emplois, et particulièrement sur la situation économique des commerces du territoire...);
- d'éléments sur les surfaces déjà consommées en Zacom depuis l'instauration du SCoT;
- d'étude d'impacts sur les ouvertures et extensions commerciales prévues et d'évaluation; objective des potentialités d'accueil de nouvelles activités commerciales sur le territoire;
- d'étude indépendante apportant la preuve de l'impossibilité ou indiquant les conditions à mettre en œuvre d'installation de commerces de plus de 400m<sup>2</sup> dans l'enveloppe urbaine de Marans (élément rendu obligatoire par le SCoT pour justifier l'extension de la ZACOM).



Nous notons également l'absence de référence aux ORT, Opérations de Revitalisation de Territoire créées par la Loi Elan du 23 novembre 2004, qui nous semblent particulièrement adaptées à la situation de la Ville de Marans. Il s'agit en effet d'un outil pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de La Rochelle a pour rôle de veiller au développement économique et solidaire des territoires, ainsi elle agit en toute neutralité et impartialité sur les activités économiques et les territoires.


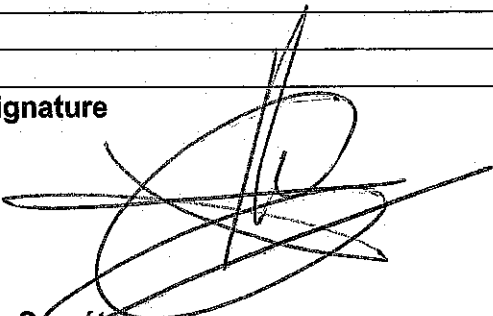
A ce titre, nous proposons notre aide et accompagnement sur les éléments d'études que nous pouvons fournir, en particulier sur la situation économique des entreprises du territoire et leurs besoins, la définition et, la mesure et les indicateurs clés sur le commerce, le potentiel commercial du territoire, et une évaluation des impacts sur les projets envisagés.

Le schéma de développement économique souligne que le maillage économique du territoire ne montre pas une structuration claire. A ce titre, nous émettons une remarque sur l'ambition du PLUi de créer de nouvelles zones d'activités (Saint Ouen d'Aunis - Angliers) ou d'augmenter des zones qui peuvent sembler peu attractives (Le Gué d'Alléré – dans une moindre mesure Saint-François à Marans). Ces éléments viennent, à notre sens, renforcer le manque de lisibilité de l'offre d'accueil d'entreprises du territoire et ne favorise ni son attractivité, ni ses objectifs de modération de consommation foncière.

Le classement en zones 1au ou 2au pour l'ouverture du foncier permet de marquer une temporalité sur les ouvertures de foncier. Néanmoins, ce classement est peut-être insuffisant pour confirmer que l'ouverture de la zone d'Angliers est subordonnée à la saturation des autres zones d'activité en particulier des zones Beaux Vallons /Ferrières afin d'éviter une concurrence entre elles et un manque de lisibilité sur la stratégie économique.

Enfin, comme nous l'avons remarqué sur les PLUi de la CDA La Rochelle, et d'Aunis Sud, nous notons l'absence de preuves de concertation ou d'échanges entre les territoires sur leur stratégies économiques, éléments d'autant plus importants que chacun des territoires a souhaité élaborer son PLUi avant la mise à jour du SCoT commun.

**AUTORISE** son Président à transmettre cet avis au Président de la Communauté de Communes Aunis Atlantique

Nombre de Membres élus en exercice		36
<b>Nombre de votants</b>		<b>26</b>
<b>Nombre de voix POUR</b>	<b>26</b>	
<b>Nombre de voix CONTRE</b>	0	
<b>Nombre d'ABSTENTIONS</b>	0	
<b>Signature</b>	<b>Signature</b>	
		
<b>Le Président Thierry HAUTIER</b>	<b>Le Secrétaire Franck MULLER</b>	

