

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT**

**DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE**

---

**REPONSES A L'AVIS DE LA CHAMBRE DE  
COMMERCE ET D'INDUSTRIE LA ROCHELLE**

**PROPOSITIONS DE REPONSES A L'AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE LA ROCHELLE LORS DE L'ARRET DU PROJET DE PLUI-H**  
**LE 23 OCTOBRE 2020, SOUS RESERVE DE LEUR PRISE EN COMPTE LORS DE L'APPROBATION DU PLUI-H**

N° Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUI-h
<b>Avis favorable</b>	
<p><b>1</b> sur les <b>objectifs du PADD dont la philosophie est partagée</b>. En particulier, la <b>CCI soutient la volonté</b> de la CdC de structurer et développer les activités économiques par l'extension des zones existantes en particulier la zone de Beaux Vallons à St Sauveur d'Aunis, de Ferrières et de Marans pour l'accueil d'activités industrielles et assimilées. A ce titre, la <b>CCI salue le travail effectué sur les typologies de zonages</b> des zones d'activités économiques qui nous semble cohérent.</p>	<p>Cette remarque n'amène pas de réponse particulière.</p>
<p><b>2</b> La CCI <b>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</b>. Nous attirons, seulement, l'attention sur les <b>renforcements commerciaux inscrits dans le PLUi sur Andilly, Ferrières et Marans</b> qui nous semblent contradictoires avec l'orientation de maintien et le développement de commerces en centre-bourg.</p>	<p><b>Ces renforcements commerciaux seront modifiés sur ces trois communes</b>, en se référant aux avis défavorables de l'Etat, afin que le PLUI-h soit compatible avec le Document d'Aménagement Commercial du SCOT du Pays d'Aunis (respect des extensions des ZACOM tel que prévu au DAC). Ainsi, il n'y aurait plus d'extension de la Zone d'Activités COMMerciale (ZACOM) d'Andilly (suppression de la zone 2AUX), de la ZACOM de Ferrières (suppression de la zone 1AUXc et de la zone 1AUX) et de la ZACOM de Marans (extension uniquement de 3,5ha prévu au DAC). <b>Les éléments sont apportées dans les réponses à l'avis de l'Etat aux points 7 et 21.</b></p>
<b>Réserve sur la stratégie commerciale en l'absence de :</b>	
<p><b>3</b> <b>Indicateurs clés sur le commerce</b> (taux de vacance, évolution du nombre d'emplois, et particulièrement sur la situation économique des commerces du territoire...)</p>	<p><b>Des indicateurs pourront être ajoutés dans le rapport de présentation.</b></p>
<p><b>4</b> <b>Éléments sur les surfaces déjà consommées en Zacom depuis l'instauration du SCoT</b></p>	<p>Le rapport de présentation dans ses justifications fait état des surfaces mobilisables potentiellement sur la durée du PLUI-h et détaille les années de ventes des parcelles pour chacune des zones d'activités du territoire. <b>Il pourra être fait un focus spécifique de la consommation d'espaces des ZACOM depuis l'approbation du SCOT, soit depuis Janvier 2013 jusqu'à l'arrêt du PLUI-h.</b></p>
<p><b>5</b> <b>Etude d'impacts sur les ouvertures et extensions commerciales</b> prévues et <b>d'évaluation objective des potentialités d'accueil de nouvelles activités commerciales</b> sur le territoire</p>	<p>Ces études ne relèvent pas de la procédure du PLUI-h mais elles seront demandées dans la phase opérationnelle d'accueil d'activités. <b>Un échange préalable avec la CCI sera opéré afin de connaître l'attente exacte de la demande d'étude d'évaluation des potentialités d'accueil de nouvelles activités commerciales et connaître la traduction qui pourrait en être faite le cas échéant dans le cadre du PLUI-h, afin de lever la réserve.</b></p>
<p><b>6</b> <b>Etude indépendante apportant la preuve de l'impossibilité ou indiquant les conditions à mettre en œuvre d'installation de commerces de plus de 400m2 dans l'enveloppe urbaine de Marans</b> (élément rendu obligatoire par le SCoT pour justifier l'extension de la ZACOM).</p>	<p>Cette étude étant mise en avant comme une étude indépendante au PLUI-h, le <b>contenu devra être précisée par la CCI afin de définir le cas échéant exactement sa position dans le SCOT</b>. Le DAC indique les localisations préférentielles pour le développement des commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente : ZACOM et centralité urbaine principale et secondaire dont fait partie Marans en tant que centralité principale. En ce qui concerne l'extension de la ZACOM de St François à Marans, elle est subordonnée à l'impossibilité de prévoir l'implantation de + 300m<sup>2</sup> de surface de vente dans le bourg de Marans après recensement des locaux commerciaux vacants, des friches industrielles et des dents creuses. <b>En outre, l'extension de la ZACOM de Marans devrait être strictement conforme à l'extension prévue au DAC, en ne permettant que 3,5ha d'extension (suppression de la zone 2AUX et une partie de la zone 1AUXc). Les éléments sont apportées dans les réponses à l'avis de l'Etat aux points 7 et 21.</b></p>
<b>Autres remarques</b>	
<p><b>7</b> Nous notons également <b>l'absence de référence aux ORT, Opérations de Revitalisation de Territoire</b> créées par la Loi Elan du 23 novembre 2004, qui nous semblent particulièrement adaptées à la situation de la Ville de Marans.</p>	<p><b>Le diagnostic pourra être complété sur le dispositif ORT mais il s'agit davantage d'un outil</b> pouvant être mis à la disposition des communes concernées que d'un élément lié à la planification en tant que tel. Cet outil crée par la Loi Elan vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire. Elle se traduit par un conventionnement entre les différents acteurs : Etat, commune, CdC... Elle pourrait être utilement complémentaire à une OPAH, prévue dans le cadre du volet Habitat du PLUI. Ces deux opérations participent à la requalification fonctionnelle des centres-villes en perte de vitesse.</p>
<p><b>8</b> La CCI a pour rôle de veiller au développement économique et solidaire des territoires... Ainsi, nous proposons notre <b>aide et accompagnement sur les éléments d'études</b> que nous pouvons fournir, en particulier 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.</p>	<p><b>Ce point n'amène pas de réponse particulière.</b> Face à cette position de conseil, c'est à ce titre que les éléments de diagnostics souhaités en points 3 - 5 - 6 pourraient être <b>complétés par l'apport de contenus de la CCI.</b></p>

N° Avis	Propositions de réponses à l'avis, sous réserve de la validation du conseil communautaire lors de l'approbation du PLUi-h
<p><b>9</b> Le schéma de développement économique souligne que le maillage économique du territoire ne montre pas une structuration claire. Nous émettons une remarque sur l'<b>ambition du PLUi de créer de nouvelles zones d'activités</b> (Saint Ouen d'Aunis- Angliers) ou d'<b>augmenter des zones qui peuvent sembler peu attractives</b> (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.</p>	<p><b>Les zonages de développement économiques devraient faire l'objet d'un nouveau positionnement permettant la suppression de la zone de St Ouen d'Aunis (1AUXai ci-dessous - à gauche) et d'Angliers (1AUX et 2AUX ci-dessous - au centre). L'extention de la zone du Gué d'Alléré serait maintenue et celle de St François à Marans serait réduite afin d'être compatible avec l'extension de la ZACOM prévue au DAC (2AUX supprimée et 1AUXc réduite - à gauche).</b></p> 
<p><b>10</b> Le classement en 1AU/2AU 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.</p>	<p><b>Ce secteur d'activités serait supprimé.</b> Toutefois, il n'a jamais été question de concurrence entre ces zones.</p>
<p><b>11</b> Enfin, comme nous l'avions remarqué sur les PLUi de la CDA La Rochelle, et d'Aunis Sud, nous notons l'<b>absence de preuves de concertation ou d'échanges entre les territoires sur leur stratégies économiques.</b></p>	<p><b>Le PLUi-h est un document intercommunautaire. Cette réflexion sera menée dans le cadre du SCOT La Rochelle-Aunis et l'aménagement du territoire à une échelle supra-communautaire en sera l'objet même.</b></p>