

<b>Rédacteurs :</b> BOULOGNE S/M DEVELOPPEMENT – Pôle Planification et Environnement DDTM CTCO	Note de cadrage  <b>Les attendus d'un PLUi en matière de  développement économique</b>	02.02.2015
<b>Destinataires :</b> Club PLUi Interdépartemental		

## I. CADRAGE REGLEMENTAIRE

- **L'article L110 CU** pose le principe fondamental selon lequel les collectivités publiques harmonisent (..) leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace « *afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe (...) »*
- **L'article L123-1-2 CU** dispose que le PLU(i) « *s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ».*
- Selon **l'article L123-1-3 CU** « *le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ».*
- **L'article L123-1-4 CU** prévoit que les OAP Aménagement « *peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ».*
- Selon **l'article L123-1-5 II 5° CU** le règlement peut « Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».
- **L'article L.214-1 du CU** dispose que le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un **périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité**, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, ainsi que de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Au regard du cadrage réglementaire issu du code de l'urbanisme, il apparaît que le développement économique constitue un thème imposé pour un PLU(i). Trois positions se dégagent :

- les principes fondamentaux (L110 et L123-1-2 CU) orientent le traitement de ce thème vers une approche générale et prospectiviste (« prévisions ») avec en toile de fond les enjeux liés à l'emploi et à l'usage économe du sol ;

- les outils réglementaires et pré-opérationnels mis à la disposition des collectivités sont très orientés vers la maîtrise du développement commercial, la mixité fonctionnelle et la diversité commerciale.
- Le PADD définit les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

## II. PLUi : quel(s) questionnements ?

Quel est le bassin de vie dans lequel s'inscrit le territoire intercommunal?

Comment décliner le projet économique du SCoT sur le territoire intercommunal (passer de la prospective à la planification) ?

## III. Quels sont les moyens pour y répondre ?

### DIAGNOSTIC :

- Définir le contexte local :
  - Etude sur l'évolution/localisation des emplois sur le territoire et à l'échelle du bassin de vie
  - Lien logement-emploi : étude des migrations domicile-travail
- Définir les besoins :
  - analyse offre/demande sur foncier et immobilier économique,
  - analyse sur la consommation foncière (10 ans) des zones et sites d'activités,
  - analyse de la stratégie foncière intercommunale
  - analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis
- Définir l'armature économique actuelle du territoire intercommunal :
  - principaux sites d'activités économiques,
  - hiérarchisation,
  - vocations spécifiques,
  - tourisme

### PADD :

- Débat sur l'évolution de l'armature économique
- La requalification et l'extension prioritaire des zones d'activités économiques et commerciales (centre-ville) existantes

### OAP (Aménagement) :

- Part du commerce dans les nouvelles opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation

REGLEMENT :

- la mixité fonctionnelle,
- l'aménagement numérique,
- les performances énergétiques et environnementales
- le développement de la biodiversité (coefficient du L.123-1-5-III-1°)

Fiscalité de l'aménagement :

- la Taxe d'Aménagement majorée,
- le Projet Urbain Partenarial,
- la Participation pour Équipements Publics Exceptionnels

Le Droit de Prémption :

- le Droit de Prémption Urbain,
- la ZAD : possibilité de création par l'EPCI compétent en DPU
- la dation