

Compte-rendu de la réunion du club interdépartemental Nord-pas-de-Calais

Prise en compte du développement économique dans les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi)

À Marquise
le 14 avril 2015

Ordre du jour de la réunion

Ouverture de la journée.....	1
Données et enjeux économiques dans le Nord-pas-de-Calais.....	3
Attendus d'un PLUi en matière de développement économique.....	5
Table-ronde sur le développement économique et les PLUi.....	7
Exemples en matière de prise en compte des ZAE dans un PLUi.....	12
Ateliers thématiques.....	15
Ressources techniques -Bilan du Club.....	26
Conclusion de la journée.....	28

Ouverture de la journée

- Francis BOUCLET, Président de la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps (CCT2C)
- Claude ALLAN, Président de Boulogne Développement Côte d'Opale (BDCO)

Claude ALLAN, Président de Boulogne Développement Côte d'Opale étant empêché, Thomas WATTEZ, de l'Agence d'urbanisme de Boulogne sur Mer ouvre la journée et rappelle que le club PLUi est coorganisé par les deux DDTM, et l'Agence d'urbanisme Boulogne-sur-mer développement. Il remercie la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps pour son accueil et remercie l'ensemble de l'équipe d'appui du club PLUi.

Francis BOUCLET, président de la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps étant empêché, c'est Émile PETIT, 1^{er} vice-président de la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps, chargé du développement économique au sein de la CCT2C, qui souhaite la bienvenue à Marquise aux participants du club PLUi dans ce complexe réalisé grâce aux J.O de Londres ; le Conseil Général ayant participé au financement de ce complexe.

Émile PETIT précise que la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps couvre un territoire de 22 000 habitants aux trois entités distinctes que sont la partie littorale, les monts et vallons bocagers et le bassin carrier, symbole de l'identité industrielle. Pour préserver ces entités, le SCOT et le PLUi ont été basés sur le paysage.

Émile PETIT indique qu'il convient de trouver le juste équilibre entre le développement économique et le paysage, les industries pour favoriser et pérenniser les emplois, ce qui est essentiel pour les habitants et notamment pour la jeunesse.

Il remercie les personnes qui se sont investis dans le PLUi et précise que les participants auront l'occasion de visiter Capland, qui va être inauguré le 18 avril 2015.

Émile PETIT passe ensuite la parole à Alain BARRÉ, vice-président chargé du SCOT et du PLUi, qui renouvelle le mot de bienvenue à tous les participants et explique de quelle manière s'est déroulé le PLU intercommunal.

La Communauté de Communes de la Terre des 2 caps a mis en place un SCOT paysager à compter du 25 juin 2010 comprenant trois entités paysagères : monts et vallons bocagers, partie littorale, et le bassin carrier. À la suite de l'approbation de ce SCOT, le Conseil communautaire a prescrit le PLUI le 16 mars 2011 avec une volonté de favoriser la concertation tout au long de ce travail.

Alain BARRÉ décline les étapes de concertation mise en place. Il y a eu une phase de concertation avec les maires réunis en Assemblée, puis avec les maires reçus séparément. Une phase de concertation avec les agriculteurs en réunion d'information (envoi d'un questionnaire à chacun), une phase concertation avec les représentants du bassin carier, ainsi qu'une étude prospective, furent respectivement réalisées.

Une concertation fut organisée avec le dépôt d'un dossier consultable dans les 21 communes et l'organisation de réunions publiques dans de nombreuses communes de chaque entité paysagère. Un arrêt de projet a été soumis au vote de l'Assemblée communautaire le 25 septembre 2013, lequel n'a pas été unanime. Une concertation fut ensuite organisée avec toutes les communes. Un second vote a eu lieu le 19 février 2014.

L'enquête publique s'est déroulée du 10 juin au 16 juillet 2014. Cette période fut choisie pour permettre aux personnes ayant une résidence secondaire de pouvoir donner leur avis. Ensuite, les commissaires enquêteurs ont rendu leur rapport avec avis favorable, assorti de recommandations le 21 août 2014. En outre, une conférence intercommunale a eu lieu le 4 septembre 2014 afin de présenter les résultats de l'enquête publique. Le vote d'approbation a eu lieu le 17 décembre 2014. Le PLUi est devenu opposable le 22 décembre 2014.

Les mots d'introduction étant achevés, Thomas WATTEZ rappelle les objectifs de la journée qui consistent d'une part, à répondre à la question : « Comment révéler les potentiels de développement économique au travers le PLUi et définir les conditions d'une politique intercommunale » et d'autre part, d'évoquer le champ des possibles en matière de développement économique dans les PLUi. L'essence même de la réunion du club est de proposer un temps d'échanges, ce qui est important pour livrer les expériences de terrain, et poser des questions. Thomas WATTEZ propose ensuite de traiter le thème des données et enjeux économiques et faire un temps d'échanges à la suite de chaque présentation.

Données et enjeux économiques dans le Nord-pas-de-Calais

➤ *Vincent BONJOUR, Institut National de la Statistique et des Études Économiques, direction régionale du Nord-pas-de-Calais, Lille)*

Vincent BONJOUR propose de présenter de manière synthétique des analyses critiques et tendanciennes (niveau d'emploi, niveau de l'emploi par grands secteurs d'activités) et de faire un retour sur les 30 (voire les 50) dernières années de la conjoncture régionale.

Vincent BONJOUR axe sa présentation sur une vision des grands phénomènes qui ont fait évoluer l'emploi dans le Nord pas-de-Calais.

Le Nord-pas-de-Calais est une région à forte démographie, avec un taux de chômage élevé et il s'agit également d'une région dont les gens partent. Ces éléments sont connus, mais il reste cependant difficile d'extraire une vision globale et synthétique de ces phénomènes.

La présentation va se dérouler en trois parties : présentation de la conjoncture régionale dans son ensemble, approche de l'économie régionale à travers les dynamiques de population active, approche de l'économie à travers de l'emploi (la sphère et les fonctions).

Chaque trimestre, l'Insee analyse l'emploi sous toutes ses formes. La conjoncture régionale fait l'objet d'une analyse à travers le prisme de l'emploi (demandeurs d'emplois, activités hôtelières, emplois salariés marchands en berne en raison de la crise économique).

Entre 2005-2014 (dernières données disponibles actuellement à l'Insee), l'emploi salarié marchand a été marqué par la crise économique. Sur les six derniers trimestres, aucune évolution favorable ne peut être enregistrée. L'évolution de l'emploi dans la région Nord-pas-de-Calais va rester en dessous du niveau national et de nouveaux décrochages vont s'effectuer.

Sur le court terme, l'emploi salarié marchand va être en baisse. Cette baisse de l'emploi salarié marchand concerne autant le Nord que le Pas-de-Calais, le secteur de l'industrie étant celui qui perd le plus d'emplois au niveau régional.

L'impact de la crise est davantage marqué sur le secteur de la construction. On observe que l'impact de la crise sur le secteur tertiaire marchand, qui couvre une grande partie des activités présentes sur le territoire, est en quasi constante augmentation.

Sur le court terme, les pertes d'emplois constatées au 3e trimestre 2014 vont concerner principalement le secteur industriel avec une baisse record depuis 2005. (fabrication de pièces dans le secteur automobile...)

Vincent Bonjour aborde ensuite l'analyse des grands phénomènes régionaux qui font ou vont faire évoluer le marché de l'emploi régional. Il rappelle la définition de la population active de l'Insee, qui comprend la population active occupée et les chômeurs.

Pour appréhender les évolutions sur le long terme, on confronte une **approche dite « marché du travail »** et une deuxième « **approche socio-démographique** » (principaux phénomènes de la vie des habitants). Cette approche s'intéresse au vieillissement de la population (départs en retraite, population jeune, décès...).

On enregistre trois composantes : l'effet démographique qui correspond aux entrées et aux sorties sur le marché du travail ; ensuite le taux d'activité qui se traduit par la volonté ou non de se situer sur le marché du travail, et enfin les effets des migrations résidentielles.

Dans l'approche dite du « marché du travail », sont prises en compte les entrées et sorties sur le marché du travail. Est également pris en compte le solde des navettes domicile-travail, qui correspond au fait de sortir d'une région ou de rentrer dans une région quotidiennement pour aller travailler.

Approche socio-démographique :

Vincent BONJOUR aborde l'approche socio-démographique en montrant ses effets (sur une cartographie) sur l'évolution annuelle de la population active entre 1962 et 2006. Les régions du Nord et de l'Est connaissent une moindre attractivité que les régions du Sud de la France.

Les régions du Nord et de l'Est enregistrent un déficit migratoire, lequel est toutefois compensé par un renouvellement de la population active plus dynamique (taux de fécondité important...)

La région Nord pas-de-Calais incarne ce phénomène de manière extrême. Elle enregistre le plus fort renouvellement démographique au niveau national (deux fois plus que la moyenne nationale), mais elle enregistre aussi le chiffre national le plus défavorable en termes de départs d'actifs de la région.

Approche économique :

Vincent BONJOUR caractérise ensuite la région Nord-pas-de-calais en utilisant l'approche économique dite « marché de l'emploi » par les indicateurs suivants : variation de l'emploi, variation du chômage et migrations alternantes.

Il est à noter que la région Nord-pas-de-Calais est l'une des seules régions dans laquelle l'emploi a moins contribué que le chômage à la croissance de la population active. L'évolution de l'emploi y est trois fois moins importante que dans le reste de la France.

- Dans la zone d'emplois de Maubeuge, par exemple, on enregistre en parallèle une faible évolution du chômage et une faible évolution de l'emploi.
- Les zones d'emplois de l'ancien bassin minier enregistrent une évolution de population active faible avec un bon renouvellement des générations mais un départ massif des actifs.
- Pour les zones du littoral (Calais, Dunkerque, Boulogne-sur-mer) une plus forte évolution de la population active (augmentation parallèle du taux de chômage et du nombre d'emploi) est constatée avec un bon renouvellement des générations jusqu'en 1990. Depuis 1990, on constate un net ralentissement des actifs et un moindre renouvellement générationnel. Ce sont principalement les jeunes actifs qui quittent le territoire littoral.
- La zone de Lille a su maintenir une évolution de l'emploi et à la fois contenir le chômage avec un développement important de l'activité tertiaire.
- Pour la zone Flandres Lys, le développement de l'emploi est faible et le marché du travail est alimenté par les navettes domicile-travail vers Lille.

L'évolution de l'emploi : analyse au travers des sphères présentielle et productive :

En ce qui concerne la **sphère présentielle**, l'emploi est maintenu grâce aux commerçants.

En ce qui concerne la **sphère productive**, entre 1982 et 2011, une plus forte baisse de l'emploi et une hausse du chômage sont enregistrées dans la région Nord-pas-de-Calais. Le taux d'emploi régional y a cru à un rythme deux fois moins élevé qu'à l'échelle nationale, ceci s'explique par la destruction massive d'emplois dans le secteur de l'industrie. En 1982, la région Nord-pas-de-Calais se plaçait au 3e rang national et aujourd'hui se place en 14e position.

À l'échelle infra-régionale, si l'on observe les évolutions annuelles moyennes de l'emploi, on recense diverses configurations de l'économie avec par conséquent une exposition différente aux contraintes économiques selon les régions.

De 2006 à 2011, les effets de la crise économique sont « captés » par la région et on assiste à l'essor des activités présentielles. A Montreuil, par exemple, une bonne évolution de la sphère présentielle est enregistrée.

Cette évolution favorable de la sphère présentielle est toutefois à nuancer, car la destruction de l'emploi a conduit à une perte de ressources des habitants et donc à une baisse de la consommation. La richesse des habitants a légèrement diminué ce qui va avoir un impact sur l'économie présentielle.

En dépit de ces difficultés, la région Nord-pas-de-Calais reste pourtant parmi les régions plus performantes de la moitié Nord-Est. En volume d'emplois, la région se situe en 5e position notamment derrière l'Île-de-France et Rhône-Alpes (35 % des emplois du Nord-pas-de-Calais étant concentrés à Lille).

En conclusion, Vincent BONJOUR invite les participants à se référer au site internet de l'Insee.

Thomas WATTEZ rappelle l'importance des données de cadrage, d'où l'intérêt de cette présentation en début de journée et pose la question suivante : est-ce que le projet de territoire dans les documents PLUi est suffisamment imprégné des données de cadrage ?

Attendus d'un PLUi en matière de développement économique

- Bruno LESAFFRE, *Coordinateur territorial Côte d'Opale, DDTM 62*
- Thomas WATTEZ, *Boulogne Développement Côte d'Opale (BDCO)*

Thomas WATTEZ et Bruno LESAFFRE présentent, à deux voix, le cadrage réglementaire des attendus d'un PLUi en matière économique.

Que retrouve dans le code de l'urbanisme qui incite à travailler sur les PLUi ? (pour plus de compléments sur les articles, il convient de se référer à la note de cadrage jointe en annexe du présent compte-rendu) :

- **Article L110** : cet article pose le principe selon lequel les collectivités publiques harmonisent (...) leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace (transports, développement économique...)

- **Art L123-1-2¹** : cet article est relatif à la question du diagnostic et les obligations à établir au regard des données du développement économique. On parle de potentiels des territoires par rapport à ces besoins économiques. L'article précise que le diagnostic est 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* ».

Quels outils ?

- Les **OAP** aménagement peuvent être mises en place pour favoriser la mixité fonctionnelle. Il convient de définir un pourcentage d'aménagements spécifiquement destinés aux commerces.
- Le **règlement** peut identifier et délimiter des secteurs en ayant pour enjeu la maîtrise de cette diversité commerciale en détaillant les divers types de commerce. L'expérience montre que ce dernier point suscite de nombreuses questions. Des réflexions sont en cours sur les destinations réglementaires. Le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels doivent être préservés les commerces de proximité.
- Le **PADD** fixe les orientations en matière d'équipement commercial, il permet de faire évoluer l'armature économique.

Quelles approches ?

En plus de ces outils, il est possible de dégager des approches qui orientent le traitement du développement économique vers une approche prospectiviste et générale avec en toile de fonds les enjeux liés à l'emploi et à l'usage économe du sol.

Thomas WATTEZ précise l'importance de prendre connaissance du diagnostic.

Bruno LESAFFRE indique qu'il serait judicieux de mener une véritable réflexion en matière de mixité fonctionnelle et de diversité urbaine.

Bruno LESAFFRE indique que dans le cas où la dation est utilisée, la collectivité ne paye pas le terrain, cela permet d'éviter le droit de préemption. Dans le cas de la dation, il s'agit d'un acte devant notaire facile à mettre en œuvre. Bruno LESAFFRE précise par ailleurs que depuis la loi ALUR, l'EPCI peut créer des ZAD, mais il s'agit d'un outil très peu et très mal utilisé.

En conclusion, il convient notamment de mener une réflexion sur la sectorisation de la taxe d'aménagement dans les nouvelles générations de PLUi et de mener des réflexions sur les friches, de faire une véritable analyse de la stratégie foncière permettant de favoriser la densification requise par la loi ALUR.

¹ <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000029594034>

Témoignage sur le PLUi : Kaddour-Jean DERRAR, Maire de Condette, Vice-Président de la CA du Boulonnais en charge de l'urbanisme et du foncier :

Le PLUi est arrêté depuis le 9 avril dernier.

Un réel et important travail collaboratif entre les services de la Communauté d'Agglomération et l'Agence d'urbanisme a permis, de l'ébauche du projet à la réalisation du PLUi, de faire un véritable projet de territoire en dépit d'une instabilité juridique venant compromettre le travail du PLUi en fin de course.

Les personnes impliquées ont déployé des trésors de pédagogie pour arriver au bout de 250 réunions et d'un long travail de concertation, qui est allé bien au-delà de ce que la loi exige. Par ailleurs, le bon sens a également permis d'avancer dans le projet de PLUi.

C'est aujourd'hui un soulagement d'arriver à un arrêt de projet. À défaut d'être parfait pour concilier protection du territoire et développement économique de celui-ci, la démarche est consensuelle en dépit des demandes opposées et de la difficulté de trouver un consensus. Il faut faire des concessions pour réaliser un PLUi.

Des questionnements ont permis d'avancer dans le travail. La décision de « garder en priorité » dans le PADD, le développement économique du territoire comme moyen de lutter contre extension urbaine, fut essentielle. Il faut protéger l'identité d'un territoire exceptionnel et encourager l'installation d'économies nouvelles et la création d'emplois. Comment développer sans détruire ?

Table-ronde sur le développement économique et les PLUi

➤ Animation par Ali LOUNI (DDTM 59)

➤ Participants :

- Jacques BERTELOOT, Maire de Pernes Lès Boulogne et chef d'entreprise
- Jean-Jacques HILMOINE, Président de la Communauté de Communes de Fruges et environs
- Didier HELLEBOID, Vice-Président de la Chambre d'Agriculture du Nord Pas-de-Calais
- Laurent RENAVAND, Agence d'urbanisme et de Développement de la Région de Saint-Omer (AUDSO)

Ali LOUNI rappelle l'intérêt de la table-ronde de réunir différents acteurs autour du thème « développement économique et PLUi » et d'interagir avec la salle. En premier lieu, Ali LOUNI propose de faire un tour de table pour présenter les intervenants.

Présentation des différents intervenants :

Jacques BERTELOOT (Communauté d'agglomération du Boulonnais) : Il est le directeur général de la Holding SBE qui emploie 700 personnes à Boulogne-sur-mer (3000 emplois dans le monde). Dans le Boulonnais, on recense 7 hectares avec 1800 m² construits et bloqués par le PPRI (car situés en zones inondables).

Jacques BERTELOOT a conscience des problèmes rencontrés par les entrepreneurs pour qui le règlement est « *mal fait* » car trop contraignant au regard de la souplesse dont ont besoin les entreprises.

Jacques BERTELOOT évoque le problème de l'accessibilité des zones économiques. L'entreprise dispose d'un parking de 200 places pour les vélos, qui n'a pratiquement jamais servi. Elle dispose également d'un parking pour les voitures de 600 places. Jacques BERTELOOT précise que les horaires de bus ne correspondent pas aux besoins de l'entreprise qui fait les 3 × 8 pour répondre à la demande internationale et nationale.

Les produits doivent être repartis dans les 36H après la production. Il existe donc des flux générés qu'il faut traiter ainsi que les déchets. Enfin, Jacques BERTELOOT évoque la difficulté de retenir les cadres. Son entreprise compte une population à un haut niveau technologique. Il faudrait créer des zones d'accueil pour retenir les jeunes cadres et traiter le problème des emplois pour leurs épouses.

Jean-Jacques HILMOINE : Le PLUi est inscrit dans les statuts de la Communauté de Communes de Fruges et environs, qui compte 25 communes rurales. La Communauté de Communes a fait le pari du développement économique dans le cadre d'un projet de développement durable en même temps que le transfert de la compétence PLUi. Dès 2002, la Communauté de Communes adopte la taxe professionnelle unique pour le projet éolien. Pour réussir une politique, « *il faut savoir où l'on va* ». Le principe du projet consiste à opter pour la solidarité entre les communes pour que le projet éolien fasse l'unanimité. Il faut développer de grandes capacités de concertation et un élu qui accepte « *de sacrifier sa commune* » pour que l'ensemble du territoire puisse en profiter. Pour mener à bien le PLUi, le travail de co-construction avec un cabinet d'études, les services de l'État et l'agence d'urbanisme est essentiel.

Didier HELLEBOID (Agriculteur retraité, élu à la Chambre d'Agriculture du Nord-pas-de-Calais). Il indique la thématique du développement économique est importante pour la Chambre d'Agriculture, des conseillers de la Chambre d'agriculture suivent d'ailleurs les PLUI.

Selon lui, le foncier a pris une grande place dans les documents d'urbanisme, ceci est notamment dû au problème des ZAE. On constate les erreurs qui ont été faites en la matière. Le développement économique doit passer par l'interpellation des élus nationaux ; la région ne peut pas seulement vivre de services et doit compenser la perte de gros pôles de production, en particulier dans le secteur audomarois.

Laurent RENAUND : Il faut traiter la question du numérique (loi Grenelle 2) et sa prise en compte dans les PLUI. Que peut-on mettre dans les PLUi sur ce thème ?

Ali LOUNI : Quel est l'avantage et la limite de l'échelle du PLUI ?

Jacques BERTELOOT : Les entreprises sont implantées dans les ZAE ou dans des pôles urbains et ceux-ci sont intercommunaux. L'échelle intercommunale est intéressante dans la prise en compte des transports et des problèmes de liaison entre l'usine et les centres de décision (Londres...). Les emplois ne sont pas nécessairement dans la commune (emplois dans la zone mais aussi emplois qui sont à Londres et qui vivent pourtant dans cette petite commune).

Didier HELLEBOID : Ce n'est pas nécessairement la bonne échelle mais c'est beaucoup mieux qu'avant. L'échelle intercommunale est plus efficiente que ne l'est l'échelle communale. On voit des communes qui s'entêtent à créer des ZA alors qu'elles ont un PLUI. La question doit se poser au niveau des outils, par exemple. Le SCoT permet de déterminer des axes de développement plus pertinents.

Jean-Jacques HILMOINE : Dans le PLUI, fut affirmée la décision que le développement économique doit seulement se faire dans la zone du bourg centre. L'échelle intercommunale permet d'empêcher la velléité de certains maires ruraux de développer leur ZAE sur leurs communes. La ville de Fruges a consenti à faire l'effort de laisser la ZAE à l'intercommunalité en fonction du principe de solidarité affirmé dès l'ébauche du PLUI. Jean-Jacques HILMOINE précise que pour éviter la création de ZA anarchiques, une zone d'activité doit faire au moins 3 hectares.

Il faut fixer le développement économique dans une zone et toutes les communes doivent en bénéficier. C'est ce qui a été fait dans le PLUI de la Communauté de Communes de Fruges. Les communes sans éoliennes doivent bénéficier du développement généré par les éoliennes.

Laurent RENAVAND :

Le développement économique doit se faire par le développement du numérique qui couvre plusieurs communes, le syndicat mixte développant la fibre numérique. La question d'échelle est déterminante pour le développement numérique, l'échelle intercommunale étant la taille critique minimale. De même pour bénéficier des fonds FEDER, un des critères pour être éligible consiste à se regrouper à plusieurs communes pour mutualiser les équipements et les aménagements.

Ali LOUNI : Quels choix stratégiques faire dans le PADD en termes de développement économique ?

Jean-Jacques HILMOINE : Passer par le FISAC² est aussi long qu'un PLUI, on a donc axé le développement économique dans le PLUI. Il faut convaincre qu'il y avait un lien entre activité commerciale de la zone et le commerce de proximité. Il faut associer le développement économique en péri-urbain et la rénovation.

Didier HELLEBOID : il faut positionner les zones d'activités et réfléchir aux déplacements par rapport aux axes structurants, et permettre les jonctions entre la route et les ports, le canal qui arrive. On ne peut pas instaurer une ZAE en plein champs sans accessibilité. Quel accès à Paris ? Comment privilégier le développement des activités ? Il faut être attractif pour attirer les entreprises.

Laurent RENAVAND : Les élus sont volontaristes dans la région, certains PLUi intègrent bien le sujet du numérique. Les élus sont convaincus que c'est un projet d'avenir. Dans le cadre de la démarche à Saint-Omer, il n'y a pas eu de freins particuliers seulement des problèmes techniques, plus que des problèmes politiques.

Jean-Jacques HILMOINE : Il faut développer la question de l'économie avant celle du social et de l'environnemental. Le projet a débuté en 2002, c'était un levier financier important avec des recettes équivalentes à 1,2 millions d'euros (en 2010 : 4,9 millions d'euros). Le développement éolien a permis de mettre en place la politique du volet social.

² Le FISAC est le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce.

Pour faire accepter la question du développement de l'éolien, il faut montrer aux gens ce qu'un projet peut apporter comme retombées (économiques et sociales...) pour un territoire. La Communauté de Communes a aujourd'hui un budget de 16 millions d'euros.

Grâce à ce projet, tous les services de la naissance jusqu'à fin de vie ont été créés : embauche de 70 personnes dans la Communauté de communes, maison de santé, maison de jeux, villages personnes âgées, hôtel communautaire, maison des services, maison du patrimoine, maison de la culture, auditorium : salle de cinéma à la campagne...

Le projet a débuté par le déploiement de la politique paysagère, avec un accompagnement du CAUE. Cette étape a permis aux élus de travailler entre eux. Le PADD a repris cinq grands axes :

- Prévenir ensemble risques pouvant porter préjudice à tous (érosion...)
- Développer circuit local et point économique autour du point de viande (dernier abattoir à gestion publique)
- Faire du développement durable une priorité (innovation, énergie rurale...)
- Donner la priorité au pôle santé en amenant les services vers l'excellence (télé médecine...)
- Confirmer équilibre entre cadre de vie durable, et bourg centre...

Il s'agissait d'un enjeu global de projet de territoire dont le PADD a affirmé les enjeux. Pour réaliser le projet économique du territoire, il faut d'abord des fonds pour le faire et un vrai projet économique « rentable ».

Il y a en ce moment deux recours sur le PLUI en raison de deux personnes qui ne vivent pas à l'année sur le territoire (problème de terrains étant constructibles qui ne le sont plus avec le nouveau document d'urbanisme).

Jean-Jacques HILMOINE évoque l'appel à projets lancé par Ségolène ROYAL. Les projets retenus bénéficieront d'aides allant de 500 000 euros minimum à 2 millions d'euros. Pour la collectivité, il s'agit de recettes supplémentaires. Il faut aller chercher des dividendes. Il faut vérifier que les collectivités ne sont pas taxées sur les dividendes. Jean-Jacques HILLEMOINE précise que le taux de retour sur investissement du projet éolien est d'environ 7 %. Sur le territoire, ce taux atteindrait même 14 % en raison du vent dans la région. Pour ce type de projet, le plus difficile est de trouver des fonds propres.

Dans le même esprit, la Communauté de communes souhaite développer l'électromobilité (achat de véhicules électriques, un achat de vélos électriques étant déjà réalisé). La Communauté de communes a d'autres réflexions en cours : construction de logements, aides d'environ 8000 euros au financement du parc de maisons anciennes (rénovation...).

Didier HELLEBOID : Quelle stratégie de positionnement faut-il adopter ? Un problème de stockage des silos existe notamment dans les bourgs centre. Or, s'affirme la volonté partagée de les délocaliser. Souvent, la tendance est de proposer leur délocalisation dans les zones d'activités commerciales. Les activités agricoles pendant les moissons ne sont pas compatibles avec d'autres. Il faut trouver en partenariat des endroits stratégiques, propres à l'implantation des silos. Comment régler le problème de l'occupation des anciens sites commerciaux ?

Échanges avec la salle:

Société Ingeo :

La différence entre PLUi qui prend en compte le développement économique et le reste, tient au fait de la réflexion politique qu'il y a en amont. A Fruges, avait lieu depuis 2001 : projet économique déjà écrit, qui met en place une politique déjà amorcée. C'est ce qui aide, et permet d'écrire un axe économique dans un PLUi : on est dans une logique sur tous ces thèmes. La pédagogie est déjà faite, et les axes de développement économique déjà réfléchis.

Pascal LACHAMBRE, vice-président de la Communauté urbaine d'Arras :

La Communauté urbaine d'Arras est en cours de réflexion d'une démarche de PLUi. Des forums sur habitat, économie, développement sont organisés.

Sur ce point, ils doivent réfléchir au développement économique de la Communauté urbaine, et aussi aux relations avec les communautés urbaines voisines (Hénin-Beaumont, Lille, Lens...). Ils doivent organiser leur développement en fonction de ces zones... Ils sont proches des milieux agricoles, avec la thématique de la consommation d'espaces agricoles.

Didier HELLEBOID : Il faut regarder de près la question du foncier. La réflexion ne doit pas se faire qu'au niveau de la collectivité, mais à un niveau plus large. Les démarches de SCOT et d'interSCOT sont à mettre en lien avec celle du PLUi.

Jean-Jacques HILMOINE : Il y a une réflexion globale à avoir, les frontières n'existent pas entre les territoires...Les seules frontières qui ont un sens sont celles des pays. Comment avoir une réflexion sur les trois zones d'activités (Fruges, Fauquembergues...) ?

Intervention d'Alain MÉQUIGNON, président de la CCC Fauquembergues : Au moment où on réalise un PLUi, plusieurs critères sont à prendre en compte et notamment la question du développement économique dans les ZAE. Celles-ci doivent être réfléchies, elles participent à l'attractivité des territoires, mais elles consomment beaucoup d'espaces (en moyenne 8 hectares par zone). Il faut aussi des pôles intermédiaires en milieu rural avec des zones d'activité artisanale et commerciale. Si ces pôles n'existent pas, les services à la population disparaissent et on se retrouve face à des déserts ruraux. En ce qui concerne le PLUi, l'attractivité des territoires se définit par un ensemble d'éléments (développement de la fibre numérique, de la mobilité...) qui structurent le territoire. Il faut raisonner sur l'ensemble des thématiques et si le raisonnement sur ces thématiques est bien mené, les communes même les plus petites se sentent « respectées ».

Pour le PLUi, les élus ont compris la démarche. Cela passe par le maintien des services médicaux dans les territoires et par les services apportés aux familles (culture, sport, services pour les familles afin de permettre aux actifs et notamment les cadres de rester sur le territoire). L'attractivité des territoires dépend des services (restaurants, banques, bureaux de poste...) mis en place sur le territoire, qui sont une condition du maintien des actifs sur celui-ci. On ne peut que saluer l'implantation d'une nouvelle entreprise arrivée dans la ZAE, qui a généré l'embauche de 10 salariés.

Avant d'aborder l'intervention suivante, Thomas WATTEZ rappelle qu'il faut travailler sur les effets de rupture entre les zones d'activités et à l'intérieur même de celles-ci. En effet, certains travailleurs qui vont à pied, doivent faire des détours notables pour rejoindre certaines zones en raison du manque de continuité de certains itinéraires pédestres. Il convient de regarder plus finement la mobilité de ces travailleurs. De véritables enjeux de mobilité existent et doivent être retranscrits au sein du PLUi par des exemples concrets (création d'une passerelle pour franchir les cours d'eau...).

Exemples en matière de prise en compte des ZAE dans un PLUi

Étude relative aux zones d'activités économiques et à la consommation des espaces agricoles

➤ *Anne-Sophie MARGOLLÉ (DDTM 62)*

En réaction aux présentations précédentes, Anne-Sophie MARGOLLÉ commence sa présentation en indiquant que l'on aurait pu faire un volet sur la transition énergétique au sein de cette réunion du club PLUi. En effet, suite à l'appel à projets du ministère sur la transition énergétique, 8 territoires sont lauréats dans le Pas-de-Calais. L'économie ne peut se concevoir sans la transition énergétique. Anne-Sophie MARGOLLÉ présente une étude pilotée par la DDTM, confiée au CEREMA Nord Picardie.

1- Éléments de cadrage de l'étude (cf support de présentation) :

Anne-Sophie MARGOLLÉ rappelle le contexte : loi Grenelle II, loi de modernisation agricole, adoption de SRCAE. Elle précise qu'une charte a été signée le 19 avril 2010 (maires, Conseil Général, État, Chambre d'agriculture) pour agir sur la surconsommation des espaces agricoles.

2. Méthodologie mise en œuvre

Une observation à l'échelle départementale de l'artificialisation des sols fut réalisée. On rencontre des problèmes liés aux bases de données (mise à jour de l'outil SIGALE dont les données datent de 2009). Un travail a été réalisé à partir des données COMMEDI.

L'étude a nécessité un état des lieux des ZAE et des friches industrielles et a permis de mettre en évidence certains facteurs de fragilisation de celles-ci.

3. Observation de l'artificialisation des sols :

Quels sont les facteurs expliquant l'artificialisation des sols ? Anne-Sophie MARGOLLÉ décline certains de ces facteurs : l'habitat qui participe majoritairement, l'emprise industrielle et commerciale (10%), les surfaces allouées à l'habitat, industries, commerces...

Un recensement des friches industrielles montre la concentration des friches autour des villes au bassin industriel fort, la surface totale des friches ayant diminué de 14% entre 2009 et 1998.

Ont été recensées 435 ZAE ce qui correspond à 12 000 ha. Ces ZAE contiennent encore 1150 ha constructibles (8000 ha de parcelles avec au moins un bâtiment). 30% peuvent encore être aménagés.

Il faut préciser quelles sont les ZAE identifiées. Il s'agit de grandes zones commerciales de zones d'activités industrielles pour certaines avec un avenir incertain. Il s'agit également de zones plus pérennes, certaines d'entre elles identifiées dont l'état est « jugé préoccupant », avec taux de vacance élevé.

4. Le règlement de ces zones :

D'une manière générale, ce sont les règles édictées sans justification pertinente qui posent problème, car des règles d'éloignement sont parfois issues d'obligation réglementaires (risques, ICPE...). Les surfaces minimales de parking et d'espaces verts peuvent également poser problème. Dans certains, est préconisé l'éloignement des bâtiments, dans d'autres cas, il n'y a pas de préconisation. De même pour les espaces verts, une logique paysagère existe prenant en compte une réflexion sur l'aménagement paysager.

5. Les marchés fonciers ruraux : fragilisation de l'activité agricole :

Grâce à l'observation de la SAFER, on voit que l'artificialisation des sols peut conduire à une augmentation de la pression foncière sur les terres agricoles. Une croissance de 15% pour le marché des forêts est enregistrée. Les ventes de terres agricoles sont destinées au marché d'artificialisation. De nouvelles contraintes liées au voisinage apparaissent. En effet, l'habitat néo rural s'accommode mal de la manière de vivre des campagnes, ce qui a des impacts sur l'exploitation (enclavement...).

6. Appréciation de la bonne conception d'une ZAE

La mise en œuvre de la charte écologique a un impact important sur le foncier consommé. Il faut faciliter la prise en compte des enjeux poursuivis par les gestionnaires de la zone. La conception de la ZAE doit être « assimilée par les acteurs économiques », c'est une composante de l'attractivité de la zone. Les ZAE devraient être conçues de manière très qualitative.

On peut notamment travailler sur les espaces végétalisés. Par exemple, 62 % des espaces végétalisés dans la ZAE Artoispôle.

7. Recommandations

Il faut favoriser la requalification des zones d'activités existantes et rechercher d'éventuelles synergies avec des territoires voisins. Il faut aussi traiter la question des infrastructures de transport qui desservent les ZAE, sinon cela conduit à des phénomènes d'enclavement de certaines zones uniquement desservies par des axes routiers.

Un benchmark a été réalisé. Il en ressort que la ZAE de Bourg en Bresse est un exemple intéressant de requalification en ce qu'elle place l'activité agricole au centre de la zone d'activité. Citons un autre exemple de requalification : la zone d'activités du Bourdonnais à proximité de la communauté d'agglomération de Rennes a eu une démarche de requalification qui prévoit la mutualisation des aires de stationnement et une densification des fonds de parcelle. En définitive, l'intérêt est de bien cibler le profil du territoire dans le diagnostic, en amont lorsque le projet politique est défini. Pour éviter la surconsommation d'espace, il faut vérifier quels potentiels existent dans les ZAE avant de consommer de la surface agricole. Cela passe par l'identification des zones présentes sur le territoire (parcelles sans bâti, analyse de la vacance des bâtiments sur le territoire).

Consommation d'espace/requalification/renouvellement urbain

➤ Clémentine THIERRY, Fives Cail Babcock.

Clémentine THIERRY présente le projet de réhabilitation d'une friche industrielle située en zone urbaine dense, au cœur de Lille (25 hectares). Les travaux ont débuté en 2015, et certains de ces travaux seront livrés en 2016.

Le projet est mené par la Métropole Européenne de Lille (MEL), par les villes de Lille et Hellemmes. Une SEM avec une équipe de 6 personnes à temps plein gère le projet. Il s'agit d'un quartier mixte regroupant commerce et équipements.

Clémentine THIERRY rappelle que l'attractivité du territoire passe par l'identité culturelle d'une ville au patrimoine industrie. Le projet consiste donc à s'appuyer sur la mise en valeur des bâtiments existants. En effet, « *revaloriser une friche, c'est revaloriser le territoire* ».

Historique et enjeux du projet :

L'entreprise Fives Cail Babcock était un des fleurons de l'industrie lilloise, implantée au milieu des champs lors de sa construction. Le tissu urbain actuel s'étant peu à peu étalé autour de l'usine.

L'enjeu est de revitaliser cette friche qui a généré nombre de pollution (amiante, plomb...) en valorisant son identité industrielle (conservation des bâtiments, transformation d'espaces qui vont devenir publics...) afin de conserver la mémoire du site. Les rails existants au sein de la friche seront par exemple, conservés.

Le projet bénéficie d'une localisation stratégique à côté du quartier d'Euralille et des axes de transports routiers et de transports collectifs (métro avec l'arrêt Marbrerie).

L'idée est de créer une forte qualité résidentielle (habitat innovant, habitat propice au télétravail, habitat intergénérationnel, habitat social) aux formes diverses (petites maisons de ville, tours...).

En résumé, le projet doit permettre de **valoriser l'identité culturelle** (conservation de bâtiments existants...) et de **conserver la mémoire industrielle du site** (morphologie, conservation de certains matériaux tels que les pavés...) en axant les réalisations sur l'amélioration du cadre de vie et une exigence de qualité résidentielle forte avec des espaces publics ouverts qui attirent du monde.

Un projet inscrit à la démarche nationale « écoquartier » :

L'écoquartier prévoit :

- La construction de logements avec un objectif de densification. À terme, 1200 logements sont prévus ;
- La mutualisation des places de stationnement (logements et bureaux). Création de parking en silo dans une halle qui est conservée ;
- La création de 4 pôles : culture et lieux festifs, activités productives (fermes urbaines, agroforesterie, locaux pour entreprises...), alimentation et gastronomie. En ce qui concerne l'activité économique, le thème pressenti est l'alimentation et la gastronomie avec la création d'un restaurant avec un chef étoilé, des épiceries solidaires valorisant la nourriture locale.

- La création d'espaces « capables » : installation d'une pépinière d'entreprises et d'un lycée hôtelier international, d'un groupe scolaire, d'une piscine intercommunale ;
- Une gestion innovante des eaux pluviales : un projet artificiel mais adouci par le paysage, avec des systèmes de canalisation et des jardins alimentés avec de l'eau de pluie retenue dans des cuves.

Réactions de la salle :

- *Question de Sophie GENTIL, directrice du CAUE du Pas-de-Calais, : Qu'en est-il de la mobilité et de toutes les mobilités dans ce projet magnifique ?*
- *Réponse : Des études de circulation sont en cours de réflexion à l'échelle communautaire.*
- *Question de Christian Leroy, Président de la Communauté de communes du pays de Lumbres : Comment mesurer le e-commerce dont on ne peut négliger l'impact si on fait un PLUi ? Comment intégrer cette problématique dans le PLUi ?*
- *Réponse : Dans le Boulonnais, le développement du e commerce est difficile à cerner : Quelle réflexion sur le stationnement dans les zones d'activités pour les besoins des visiteurs ? Quels aménagements nouveaux faut-il envisager ? Des questionnements se posent mais pas ou peu de réponses sont formulées. De nouvelles filières innovantes existent, il faut avoir de la souplesse dans le règlement de PLUi. Il faut poser les bases de ces réflexions pour enclencher des possibilités de les intégrer dans la procédure. Il s'agit de perspectives tracées à l'échéance de 10 ans*

Ateliers thématiques

Atelier 1 : Commerce et artisanat

- *Animatrice : Anne-Sophie MARGOLLÉ, DDTM 62*
- *Intervenant : Grégory DALI, Communauté d'Agglomération du Boulonnais*

Anne-Sophie MARGOLLÉ présente le thème de l'atelier 1.

Rappel du contexte (cf présentation)

Dès la Seconde Guerre mondiale, plusieurs phénomènes peuvent être observés : augmentation de la motorisation des ménages, la baisse d'attractivité des centres-villes suite à l'implantation des grandes surfaces commerciales en périphérie, dont la taille augmente.

Dans les années 2000, un retour s'opère vers les centres bourg rendus piétons qui favorise le réinvestissement du cœur de ville avec l'implantation de franchises ou de petites surfaces alimentaires.

Dans le même temps, le développement du e-commerce sous deux formes : commandes par le biais des drives et par la vente par correspondance. Les impacts de ces nouvelles formes de commerce sont encore aujourd'hui délicats à évaluer.

Dans la région Nord-pas-de-Calais, une forte représentation des grandes surfaces commerciales et hypermarchés (242 établissements) est constatée. Cette offre est comparable à celle enregistrée dans le reste de la France avec toutefois une surreprésentation dans le secteur de la santé et une sous représentation dans le secteur culturel.

Environ 850 000m² de surfaces de ventes ont été autorisées, ce qui se matérialise par environ 40 magasins AUCHAN pour un emploi qui a baissé de 2% dans la région.

Cadre réglementaire :

La liberté d'entreprendre est reconnue, c'est pourquoi la réglementation est assez limitée. Il faut se référer à l'intérêt général. Toute décision de réglementation par rapport au commerce doit être motivée. Le SCoT constitue le document qui réglemente le plus ce thème, les PLUI devant être compatibles avec le SCoT.

Les articles du Code de l'urbanisme sont les suivants :

- L110 : cet article d'équilibre rappelle ce que doivent contenir les documents de planification ;
- L122-2 : tout aménagement commercial ne pourra être réalisé, en l'absence de SCoT sauf dans le cas d'une dérogation expresse délivrée soit par le préfet soit par l'EPCI, après que le dossier ait été examiné.
- L111-24 : les gros équipements structurants sont en périphérie des villes. Des réflexions sont à mener en ce qui concerne leur intégration dans les entrées de ville.

Question posée à la salle :

Quand on pense au commerce, quels sont les impacts positifs/négatifs que peuvent poser les grands commerces sur territoire ?

La volonté des élus est de protéger et sauvegarder le commerce de centre-ville. Il existe donc une volonté de limiter les impacts négatifs de ces grands commerces sur les commerces de centre-ville.

Selon les typologies de territoire, il faut favoriser et encourager la complémentarité entre les grands commerces et les commerces de proximité.

L'existence de grands commerces en périphérie des bourgs a pour conséquence d'éloigner les administrés des bourgs et d'accélérer la désertification des centre-bourgs.

L'existence de grands commerces en périphérie des bourgs a également pour effet de consommer des terres agricoles, tout en ayant des impacts sur le paysage avec une banalisation des paysages.

Néanmoins, le fait d'avoir des grandes surfaces en périphérie des centre-bourgs permet de limiter les trafics automobiles et les transports de marchandise vers les centre-bourgs qui ne sont pas en mesure de les accueillir. Cette stratégie permet de rationaliser les déplacements.

Il faut également prendre en compte la notion de clientèle. En effet, ces grandes surfaces apportent un confort d'achat aux administrés, ce qui explique l'attractivité de ces zones.

Question soulevée par un participant : *La réglementation oblige certains locaux artisanaux à se mettre aux normes. Or, ces normes ne sont pas compatibles avec le tissu urbain, d'où une délocalisation en dehors de la ville. Que faire des locaux laissés vides ?*

Question posée à la salle : *Quels sont les outils permettant de favoriser et re-dynamiser les commerces de proximité ?*

Réponse : Les commerces ne sont pas des objets « *qui se posent quelque part* ». Pour rendre le commerce de proximité attractif, il faut induire une attractivité globale qui passe par la qualité et la commodité des espaces publics, du cadre bâti, et la qualité des devantures commerciales...

- L'attractivité sous-entend la mixité fonctionnelle : elle doit être à la fois attractive pour le porteur de projet et pour la clientèle.
- L'accompagnement est une solution, à l'échelle intercommunale notamment par une politique d'aide financière (aide spécifique pour réhabiliter une friche...). Par exemple, lorsqu'un porteur de projet vient ou achète, la communauté rembourse 6 mensualités de prêt. La collectivité peut aussi réfléchir à la fiscalité locale en mettant par exemple en place une taxe sur les friches commerciales.
- La réflexion sur les lieux de livraison doit encourager la mise à disposition des espaces logistiques à mutualiser et à implanter à proximité des villes. C'est un sujet à ne pas négliger pour faire revenir les commerces dans les centres-villes.
- La modernité du commerce : pour qu'un commerce revienne compétitif, il doit utiliser moyens de modernité (vitrine numérique pilotée par collectivités, page web, FISAC...)
- D'autres formes de commerces sont à imaginer, comme des formes de regroupement (marchés couverts, points de multi-service)
- Un élu dont la communauté mise sur le tourisme, propose un exemple. Une réflexion est menée sur l'attractivité du territoire à travers un cheminement piétonnier, reposant sur un lien privé /public pour faire des halles, aménagés pour les métiers de l'artisanat (tissage laine...) et à côté un lien public pour faire des petits marchés et inciter les gens à se tourner vers l'artisanat et vers des commerces de proximité non permanents.
- Un autre levier d'amélioration du commerce en centre-ville consiste à favoriser le confort et l'invitation à la déambulation, les trames piétonnes. L'aspect visuel est donc également important.
- Il faut également inciter à la spécialisation des boutiques de centre-ville, laquelle ne se trouve pas nécessairement ailleurs, par exemple dans les grands commerces.

➤ *Intervenant : Grégory DALI, Communauté d'Agglomération du Boulonnais*

Comment ces orientations en faveur du commerce de centre-ville ont été traduites dans les pièces du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais ?

Grégory DALI présente les enjeux dégagés dans le PLUi et indique que des réflexions préalables concernant le développement économique avaient déjà été menées dans le cadre de la démarche du SCOT, et des documents d'aménagement commercial.

Diagnostic commercial :

Un pôle de rayonnement départemental, deux pôles d'agglomérations, un pôle secondaire, des pôles relais (des supermarchés plus petits), ainsi que des pôles spécialisés avec commerces spécifiques, être pris en compte dans la stratégie de développement économique.

L'artisanat est également un fort enjeu, avec une activité très présente au sein de zones d'activités légères, qui demandent à quitter ce tissu urbain en raison d'une nécessaire mise aux normes, par manque de praticité.

Le PADD :

L'objectif majeur du PADD est l'ambition de construire un territoire attractif littoral et solidaire.

Les axes du PADD sont les suivants :

- Encadrer le développement du territoire en confortant pôles urbains (vocation à accueillir des pôles commerciaux plus importants), des pôles villageois, pas forcément destinés à accueillir ses grands centres ;
- Conforter une armature commerciale : pas d'émergence de nouveaux pôles commerciaux, renforcer dynamique commerciale des « centres-villages » et des « centres-quartier », pour renfoncer le cœur commercial d'agglomération.

Règlement graphique et règlement écrit :

Une réflexion est menée sur ce que l'on autorise (ou interdit) comme activité commerciale et /ou artisanale dans tel type de zone.

Il est à noter que certaines zones paraissent inappropriées pour le commerce. Pourtant, une pression est exercée pour implanter des commerces, d'où le lancement d'une nécessaire réflexion sur la desserte de ces zones et le stationnement dans celles-ci.

Un rééquilibrage potentiel de développement commercial peut nécessiter l'interdiction de certaines activités commerciales dans certains quartiers résidentiels en périphérie et les autoriser dans le centre-bourg.

Questionnements rencontrés : *Comment gérer la cohabitation des activités artisanales et habitants (nuisances) ? Quelle est la vocation réelle des ZA (activité industrielle ? commerce ?) ?*

Quelle est la superficie maximale des commerces à autoriser dans les zones urbaines mixtes, versus stationnement ? Est-il possible de faire un POA sur le développement économique ?

En ce qui concerne la sous-catégorisation des destinations commerciales : peut-on interdire certains types de commerce ?

Il faut rappeler que le PLUi tenant lieu de PLH et de PDU a permis une meilleure intégration de ces problématiques (lien entre PLH et volet déplacements).

La traduction de la stratégie de développement économique au sein des pièces du PLUi :

Le diagnostic :

Des réflexions doivent être menées sur les flux générés par les transports, le recensement des besoins consommateurs

Le règlement :

Certains articles de loi permettent d'améliorer l'attractivité du territoire (par exemple, l'article 11 (CU) sur la qualité visuelle).

Généralement, les commerçants sont plutôt en faveur d'une « épuration » des affichages publicitaires en entrée de ville, car cela leur permet de gagner en visibilité.

L'OAP :

Les OAP peuvent être sectorielles ou globales. La Communauté d'Agglomération du Boulonnais a mis en place 3 types d'OAP : site activité, renouvellement urbain, renouvellement touristique.

Question soulevée par un participant : *En ce qui concerne le droit de préemption commercial, est-ce un outil souvent utilisé par les communautés ?*

Réponse : *Le portage foncier est un très bon outil, notamment pour la valorisation des friches. Il apporte notamment une plus-value dans le traitement de la friche. Par ailleurs, il est à noter que la servitude d'alignement commercial permet de proscrire les activités qui ne seraient pas en lien avec le commerce et permet de gérer les tentations de densifier par le logement.*

Atelier 2 : Tourisme et économie présentielle

- Animatrice : Marie-Julie SEYLLER, AUDSO
- Intervenante : Virginie CARON, chargée de mission tourisme à l'AUDSO

Marie-Julie SEYLLER présente l'étendue de la thématique tourisme et économie présentielle, l'intérêt de l'atelier étant de parler des retours d'expériences sur ces thèmes. Quels sont les enjeux majeurs autour du tourisme et de l'économie présentielle et comment ces enjeux peuvent-ils être intégrés dans les PLUi ?

L'atelier a permis d'avoir un temps d'échanges sur ces thèmes plutôt méconnus, pour preuve, le nombre de participants à cet atelier est inférieur à celui des ateliers 1 et 3.

Un tour de table a permis de recenser divers questionnements : quelle est l'articulation entre le tourisme et l'économie présentielle ? Comment recenser l'habitat lié au tourisme ? Quelle estimation de la capacité d'accueil touristique ? Au fil de la construction du PLUi des projets touristiques apparaissent, comment les intégrer en cours de procédure ?

Comment optimiser les réseaux pour les périodes touristiques ? Comment articuler le tourisme régional et local et international (accès...) mais aussi sur la partie rurale ? Comment le PLUi permet de renouveler ce qu'on entend par économie territoriale ? Ce tour de table permet de faire le constat que les acteurs et notamment l'État, doivent monter en puissance sur ces sujets.

Les questions de mobilité liées au tourisme furent abordées. Un groupe national qui traite la question du tourisme vient de se lancer au CEREMA.

Les discussions du tour de table montrent que la région Nord Pas-de-calais, contrairement aux idées reçues, est un territoire intéressant pour le tourisme. Le tourisme de court séjour est en train d'exploser. La dimension culturelle et notamment l'accès aux équipements culturels est importante et doit se retrouver dans les documents du PLUi.

Pour la planification, il existe un réel enjeu de lier les déplacements du tourisme avec les enjeux des déplacements quotidiens.

Marie-Julie SEYLLER et Virginie CARON font une présentation à deux voix (cf support de présentation).

Elles présentent des éléments de définition sur l'économie présentielle (la sphère présentielle). Les données présentées sont celles du Pays de Saint-Omer. Des emplois sont plus ou moins délocalisables dans ce secteur. Au regard des données, le tourisme est un des moteurs de l'économie présentielle.

Après le rappel de la définition du tourisme selon l'Insee (on note la distinction entre l'excursionniste et le touriste qui lui passe au moins une nuitée sur place, sont présentés des éléments chiffrés. Avec environ 30 000 emplois, la France est la 3e puissance touristique pour ce qui concerne les recettes (185 millions d'euros).

Il faut noter que le tourisme se retrouve dans les pièces constitutives (PADD, diagnostic...) mais qu'il ne fait pas l'objet d'un traitement « à part » comme c'est le cas pour d'autres domaines. Le tourisme se retrouve dans l'habitat, l'environnement... Dans les OAP, la question du traitement des aménagements touristiques se pose.

Dans le domaine du tourisme, les données (source : FILOCOM, Comité régional du tourisme (constat de l'offre, études ponctuelles...) sont essentiellement disponibles pour l'offre touristique, d'où le questionnement : comment établir le diagnostic de l'activité touristique ? Comment traduire les enjeux dans le diagnostic pour qu'il soit adapté à un projet de territoire touristique ?

Pour le territoire de Saint-Omer, l'observatoire du tourisme se voulait un outil d'aide à la décision. Comment doter le territoire d'une identité touristique propre ? Les professionnels ont été sollicités (pour avoir des données sur l'offre et sur la fréquentation).

Pour le territoire de la Communauté de Communes de Fauquembergues, la question de l'accessibilité est posée. Les activités de tourisme sont marquées par une diversification assez marquée (parcs d'attraction). Le parc d'attraction majeur (Denys parc) connaît des évolutions nouvelles (120 jours d'ouverture, augmentation du nombre de visiteurs...). Il est classé au top 20 des équipements les plus fréquentés (essentiellement hébergement dans les campings).

Le soutien au développement du parc d'attraction a des conséquences sur les documents d'urbanisme.

La question des mobilités liés au tourisme est complexe à traiter. Par ailleurs, le taux d'occupation des hébergements est très variable, ce qui rend difficile le fait d'anticiper les déplacements. Il faudrait développer les liaisons douces en lien avec les autres hébergements et sites touristiques.

En outre, la question des hébergements insolites pose question, car les documents de planification « sont figés » et ne peut prendre aussi rapidement que possible les évolutions de ce type d'hébergement nouveau.

Les deux observatoires locaux (Flandres et Pays de Saint-Omer) ont encore beaucoup de travail à réaliser pour défricher ces nouveaux sujets.

Discussions :

Sylvie Mathon (CEREMA) : La réflexion sur les rythmes urbains dans l'aménagement peut constituer une autre source de questionnement. À quel moment les gens sont présents sur le territoire ? À quel moment les sites se vident et se remplissent ? Comment mutualiser les espaces en fonction du taux de remplissage ?

Les enquêtes de mobilité (de type EMD) peuvent donner des éléments sur les déplacements effectués sur le territoire. Qui vient d'où ? Et à quel moment ? Il faut noter que les besoins qualitatifs des touristes sont tellement forts que le touriste « tire le territoire vers le haut » . il a besoin de mobilité et de services. On pense notamment à la clientèle belge et britannique.

On peut regretter le fait que les sources de données sur le tourisme soient trop peu nombreuses et qu'il soit délicat de faire travailler les différents acteurs qui traitent la question du tourisme.

Il faut également faire le lien avec le SCOT qui intègre des dispositions touristiques.

Thomas Wattez : La question des acteurs est essentielle. Les positionnements communaux sont légitimes (patrimoine différent, aspect concurrentiel), il s'agit de mettre en valeur son patrimoine touristique. Il est à noter que le touriste « ne comprend pas qu'on lui vende une partie du territoire et pas tout le territoire, et qu'il y ait des frontières administratives ». Il faut un « produit territorialisé », cela incite certains territoires à se positionner sur des projets, certains ont des difficultés à trouver leur positionnement. Les territoires doivent être complémentaires et non pas concurrents. Cela dépend aussi du fonctionnement des différents offices du tourisme.

Nicolas Leprendre : Des menaces existent sur certains territoires. Le PLUi permet de rééquilibrer les territoires. Le parc d'attraction qui se situe en zone humide, demande à s'agrandir. Une étude de caractérisation de la zone humide a été faite. Le projet a été revu en fonction de l'impact sur le milieu.

Marie-Julie Seyller : Quelles sont les conséquences en termes de règlement ?

Sur des sites en projet, il est possible de faire des OAP pour des équipements structurants. Pour le zonage, les projets d'aménagement touristique, le passage à la traduction réglementaire pose question. Quels choix fait-on ?

Thomas Wattez : Il y a un travail d'écriture sur le tourisme dans les documents d'urbanisme. De quoi parle-t-on ? S'agit-il d'équipements, d'habitat, d'activités commerciales ? On a identifié des formes d'habitat touristique qui deviennent finalement des habitats permanents. On définit un zonage spécifique pour ceux-ci, car à l'origine fait pour le tourisme mais qui évoluent en usage permanent.

Nicolas Lepenne : L'avantage du PLUI est d'avoir des itinéraires principaux et secondaires avec des emplacements réservés, des cheminements modes doux pour avoir des continuités.

Ali Louni : On doit traiter la question du phénomène des résidences secondaires. Où les classe-t-on ? Pour le tourisme, le problème est celui de la segmentation des domaines de compétences, le tourisme peut être le fil conducteur. Toutefois, s'il n'y pas d'observatoire à l'échelle de l'intercommunalité, il est difficile de réaliser le diagnostic.

L'intérêt du PLUI est visible pour les grands équipements, c'est toutefois plus difficile de contrôler les petits aménagements dans les documents du PLUi.

Nicolas Lepenne : Aménager c'est prévoir. Il faut se laisser la possibilité de prévoir des évolutions dans le domaine des aménagements touristiques.

Thomas Wattez : Il faut rappeler la continuité urbaine et les problèmes de domanialité qui se posent également pour les projets touristiques.

Ali Louni : Comment préserver les éléments qui peuvent attirer les touristes ? Le tourisme peut être un axe d'identité du territoire (travail de la mission bassin minier). L'exemple du Louvre Lens montre que le projet touristique dans sa composante « logements » et « activités annexes » n'a pas été assez réfléchi et anticipé et que les retombées notamment économiques profitent plus à la région lilloise.

Laurence Morice (CAUE) : Le plan UNESCO nécessite de mettre en place un projet touristique. Quelle traduction réglementaire de cette stratégie dans les règlements ?

Atelier 3 : Environnement, levier de développement économique

- *Animateur : Bruno LESAFFRE, DDTM 62*
- *Intervenant : Olivier PUTEAUX, Président du Parc Naturel des Caps et Marais d'Opale*

Bruno LESAFFRE rappelle le contexte des lois Grenelle et de la loi ALUR qui modifient le cadre législatif de la thématique « environnement ». Cette évolution est intéressante dans la mesure où l'on s'affranchit de l'opposition environnement-économie.

Pour mémoire, la définition du développement durable est celle qui est contenue dans le rapport Brundtland. Il s'agit de « *répondre aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* ». À présent, des moyens sont donnés aux acteurs du territoire pour s'emparer dès le début du projet et intégrer dès l'amont l'environnement au projet.

Bruno LESAFFRE précise qu'il est réellement possible de concilier économie et environnement si cette interaction entre économie et environnement est réalisée le faire le plus en amont possible des projets. Il faut garder en tête le leitmotiv « éviter, réduire, compenser ».

Le projet de loi « Transition énergétique pour la croissance verte » place l'environnement au service de l'emploi. Pour l'État, c'est l'occasion de lancer des appels à projets auprès des territoires, par exemple pour les territoires à énergie positive.

Bruno LESAFFRE insiste sur la difficulté de « croiser l'économie et l'environnement ». Comment anticiper ce croisement essentiel et comment le prendre en compte dans le PLUi ?

Olivier PUTEAUX indique que le Parc Naturel Régional « *est vraiment un objet qui montre bien le lien entre économie et environnement* ».

En préambule, Olivier PUTEAUX pose la question du contenu du mot « environnement ». Que recouvre ce thème ? L'environnement se rattache à beaucoup de composantes dans le cadre de l'activité du parc : biodiversité, sports de loisirs, paysages carriers, etc.)

Le Territoire des Caps et Marais d'Opale comprend 154 communes entre Calais, Boulogne et Saint-Omer. C'est un territoire reconnu patrimoine naturel. Aussi l'enjeu pour le PNR est de « *participer au développement et au rayonnement économique du territoire* ».

Le PNR est un syndicat mixte composé d'élus des communautés d'agglomération, des communes et de représentants des CCI et des chambres d'Agriculture. Ce territoire est très dynamique puisqu'il compte 8 PLUi. Le PNR a élaboré une Charte, qui est un document cadre (qui concerne tous les acteurs du territoire) d'une durée de 12 ans signé par tous les protagonistes. La charte traite de nombreux thèmes : biodiversité, agriculture, urbanisme, patrimoine historique, nature... Olivier PUTEAUX rappelle que les SCoT doivent être compatibles avec la Charte. Il n'existe pas de lien direct avec les PLUi, mais le PNR intervient néanmoins en amont, au cours de l'élaboration du PLUi en qualité que personne publique porteuse de projet, et également en aval du projet.

Olivier PUTEAUX cite quelques exemples d'actions « économiques » du PNR :

- le soutien à la filière bois énergie,
- le développement des énergies renouvelables,
- l'animation des filières d'éco-rénovation et d'éco-construction.

Soutien à la filière bois énergie : Pour la filière bois énergie, une réflexion est en cours avec les communes ayant des espaces boisés pour intégrer cette question en travaillant sur la détermination des espaces de boisement dans les documents du PLUi. Une autre action consiste à mettre en place des chaudières avec les agriculteurs qui récupèrent la matière première sur leur propriété. Par ailleurs, une aide est apportée aux agriculteurs pour faire des plans de gestion de leur ressource.

Développement des énergies renouvelables : Le PNR est un territoire retenu comme territoire à énergie positive, il devrait être à terme producteur de son énergie. Si le territoire de Fruges a misé sur le « quasi tout éolien », le PNR opte plutôt pour une réflexion sur un mix énergétique réparti sur différentes sources d'énergie. En ce moment, le PNR lance dans un travail de quantification et de diagnostic.

Animation des filières d'éco-rénovation et d'éco-construction : Il faut une mobilisation des artisans locaux, des acteurs du territoire pour mettre en valeur le réseau local d'acteurs.

Olivier PUTEAUX cite ensuite l'exemple de l'**accompagnement des projets de renouvellement urbain en milieu rural**. Il s'agit de « refaire » la ville en limitant la consommation du foncier, en valorisant le patrimoine bâti, en intégrant la nature et les paysages. Dans le PLUi, il est possible de faire une OAP pour protéger et mettre en place les conditions de mise en œuvre d'un projet (par exemple : la protection d'une ferme pour en faire des logements).

Enfin, Olivier PUTEAUX indique que la **valorisation du territoire en tant que destination touristique** peut être un autre exemple. En effet, l'objectif central du parc est essentiellement de contribuer à la protection et à la mise en valeur de la biodiversité (cœurs de biodiversité et des corridors) et des paysages (grandes entités paysagères). Cela passe par la limitation de l'étalement urbain et la participation à la préservation de l'insertion paysagère des constructions.

En outre, le PNR cherche à **valoriser de petits projets** tels que celui du chemin de la craie (liaison entre deux sites industriels en mettant en valeur la biodiversité mais aussi les productions agricoles locales). Le PNR prête aussi attention à créer un juste équilibre entre la tenue de manifestations sportives et l'équilibre du milieu naturel.

Par ailleurs, le PNR travaille également sur le projet de « trame noire ». Il s'agit d'un travail sur l'éclairage public dans les communes plus rurales. Le PNR, en lien avec la Fédération départementale énergie, a la volonté de systématiser des diagnostics en la matière et mettre en place des trames (peut-être à traduire en dans les documents d'urbanisme).

Olivier PUTEAUX aborde ensuite la question de l'expérimentation. **Comment favoriser les projets d'expérimentations ?** On peut favoriser les projets d'expérimentation par le biais d'appels à projets qui sont un bon dispositif en temps de disette budgétaire. L'intérêt des appels à projet est de stimuler « à faire autrement », à « être les meilleurs pour être retenus » sans pour autant viser le projet parfait. Cela permet d'identifier les territoires les plus motivés tout en dégageant des ressources financières pour le territoire.

Olivier PUTEAUX conclut en rappelant les objectifs de résultats qui existent notamment dans la charte. Dans la charte du PNR, l'objectif est d'atteindre 23% d'énergies renouvelables en 2020. Comme ce chiffre est difficile à atteindre, cela « oblige à innover pour inverser les tendances ». Comment faire ? Par exemple, dans les coteaux calcaires, on transforme la démarche « paysagère » destinée à innover et construire un projet avec les activités économiques liées au calcaire. Grâce à une concertation, cette démarche est remplacée par un autre plan carrier se tournant vers la biodiversité.

En conclusion, il faut s'appuyer sur les ressources méthodologiques (notamment se référer aux guides édités avec la DDTM 62 pour mettre en place des méthodologies sur des outils spécifiques, et au guide de compatibilité de la Charte du parc et des documents d'urbanisme).

Discussion : La définition très large de l'environnement permet d'y englober de nombreux thèmes. La difficulté réside dans l'intégration de ces thématiques environnementales dans le projet de PLUi et dans les documents du PLUi.

Dans une OAP, même en respectant les textes, on peut toutefois y mettre beaucoup de d'éléments. Par exemple, on n'y parle pas de densité, mais il est possible de le faire par des moyens détournés. Pour l'éco-construction, on peut faire de la pédagogie, sans obliger à imposer des matériaux, etc.

Dans le règlement, les seuls articles obligatoires sont les articles 6 et 7, mais il ne faut en parler que dans la meure où on veut imposer spécifiquement des règles. Les articles 11, 13, 15 portent respectivement sur l'architecture, sur les paysages avec un coefficient de biodiversité et sur l'obligation aux constructions d'être plus économes. Des outils sont potentiellement utilisables, mais ne sont pas utilisés à ce jour, il faut développer leur usage.

Intervention de la Communauté de communes du pays Solesmois : (15 communes, 15 000 habitants, près du PNR de l'Avesnois) : « *Le PADD peut être un moyen de faire un projet de territoire où tout n'est pas traduisible en termes réglementaires* ».

La concertation avec les acteurs économiques du territoire pour faire émerger des politiques locales, est essentielle. Par exemple, avec le monde agricole, on travaille sur des notions de circuits courts et d'agriculture biologique. Il faut accompagner ces acteurs, leur trouver des débouchés tandis que parallèlement des règlements et des obligations vont être mis en place. De la même manière, il s'agit d'accompagner les commerçants lorsque la question de la revitalisation des centre-bourgs est évoquée.

Il existe une volonté de faire du PADD un document transversal. On note la difficulté de mobiliser les acteurs économiques : les industriels sont seulement intéressés par l'extension de leurs bâtiments, et l'élargir de leur accessibilité. Les premiers acteurs mobilisés et volontaires sont les agriculteurs (140 exploitants sur le territoire). Par ailleurs, il y a une réelle difficulté à mobiliser les acteurs économiques tels que les CCI ou les chambres des métiers. La Chambre de l'agriculture a la volonté d'informer les agriculteurs de l'importance des documents d'urbanisme sur leur terrain. Aujourd'hui, les agriculteurs commencent à prendre conscience de l'importance de se mettre autour de la table, car ils sont les premiers « en ligne de mire » par rapport aux documents d'urbanisme. Par exemple, l'outil de préservation des haies est perçue comme une contrainte et utilisée à minima, à défaut d'un réel projet de territoire.

La concertation est vraiment « le nerf de la guerre », il faut insister sur le fait que même si les acteurs les plus divers et les plus concernés sont invités, pour autant ces acteurs ne viennent pas forcément aux réunions de concertation.

Intervention de Nicolas SEGARD (DDTM 62) : En tant qu'administration, il faut vraiment se poser la question de la concertation. Beaucoup d'acteurs ont échoué, notamment parce que l'on parle souvent de grandes généralités. Il faut vraiment mettre en place des priorités et que les élus priorisent leurs objectifs. Tout dépend si on se situe sur un territoire, dans lequel du développement est réalisé depuis de nombreuses années, ensuite « on spatialise ». Le document d'urbanisme quand il s'inscrit dans une démarche de projet de territoire, fait avancer et met en équation ce projet. Alors que si le document d'urbanisme est à l'origine, il n'y a pas de priorisation. On peut prendre l'exemple des SCoT dans lequel il y a près de 300 prescriptions, ce qui conduit à des dérives.

En revanche, pour certains documents, quand les élus ont fait l'effort de prioriser, ils peuvent être « accusés » (notamment par l'État) d'avoir oublié des thématiques. C'est pourquoi on rajoute des petits tiroirs de manière un peu accessoire « *parce qu'il faut bien les mettre dedans* ». Or, le document d'urbanisme doit être le reflet d'un projet politique sur un territoire et non pas un document dans lequel sont remplies des « *cases thématiques* ».

À Fruges, le PLUi est intéressant car chaque action dans une thématique doit avoir une répercussion sur un autre domaine. Il existe des passerelles entre toutes les actions. On réfléchit à partir d'actions déjà engagées qui sont ensuite mises en adéquation.

Cela peut faire la différence, notamment dans la thématique environnementale, car cela permet de prendre en compte tous les éléments en amont et des passerelles entre les thèmes et les projets se créent.

On peut observer que les PLUi ayant un projet de territoire sont ceux qui ont démarré le plus rapidement. Le PLUi était alors perçu comme une expression du projet de territoire. Toutefois pour d'autres territoires, le PLUi est aussi un moyen de construire un projet de territoire.

Il faut pouvoir justifier certains choix. Prenons l'exemple de Fruges. Il est décidé de créer un bassin de rétention au point bas. Mais ce choix doit avoir des répercussions dans une autre thématique. Il faut que cette solution réponde à des éléments du projet de territoire. Pour chaque action, des ponts entre les thématiques et entre les actions ont été fait. Ainsi, on peut parler de « stratégie globale ».

Enfin, l'appel à projets pour le territoire à énergie positive vise à coordonner une multiplicité d'actions, cela peut donc être un moyen d'être transversal.

Ressources techniques - Bilan du Club

- *Nathalie PITAVAL, Cerema Direction territoriale Nord Picardie (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement)*

Nathalie PITAVAL présente un état des lieux des ressources qui peuvent être mobilisées grâce au club PLUi national et indique qu'un bilan approfondi du fonctionnement du club PLUi Nord-pas-de-Calais va être réalisé au moyen d'un questionnaire en ligne.

Pour mémoire, le Club PLUi national est impulsé et piloté par le ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité en partenariat avec des associations d'élus et avec l'appui du CEREMA. Ce Club est notamment piloté en partenariat. Le Club national fonctionne « *pour et grâce* » aux acteurs locaux, qui font des retours d'expériences de l'élaboration de leur PLUi.

On observe un réel engouement pour l'appel à projets du ministère ce qui illustre une forte dynamique du développement de l'outil PLUi sur une grande partie territoire (essentiellement dans la partie Nord de la France et sur les espaces proches du littoral). Il y a aujourd'hui 210 démarches de PLUi de plus par rapport à 2011, ce qui représente 20% de la population française couverte par un PLUi.

Dans le Nord-pas-de-Calais, le club est piloté par les deux DDTM 62 et 59 et l'Agence d'Urbanisme de Saint-Omer alors que dans d'autres territoires, celui-ci est assuré par la DREAL. Il faut noter que la région NPDC par la mise en place de son club qui est dynamique et fait partie des premiers clubs PLUi. Elle est donc pionnière sur le sujet des PLUi.

En créant le club PLUi, l'idée du ministère était de constituer un réseau d'acteurs avec des lieux de réflexion, mais aussi sur des points techniques, avec le traitement de thématiques-clés qui permettent de travailler de manière plus fine pour perfectionner le contenu des documents d'urbanisme. Aujourd'hui, le réseau du club PLUi fonctionne bel et bien et il convient de l'enrichir encore par une capitalisation de la connaissance et les retours d'expérience qui tendent à s'intensifier. Le club PLUi a pour objectif de faciliter les échanges entre les acteurs qui œuvrent pour les PLUi.

Il a pour objectif de produire de la documentation qui tente de répondre aux enjeux juridiques, techniques, etc. Des documents sont disponibles : une note qui va bientôt sortir sur la modération de la consommation d'espaces. Des brochures sur PLUi et paysage, PLUi et mobilité, PLUi et TVB, PLUi et climat ont été produites.

Il est à noter que depuis janvier 2015, le ministère a confié au CEREMA Nord Picardie une mission d'accompagnement de deux clubs territorialisés : le Club PLUi Nord-pas-de-Calais et le Club Picardie qui vient de se lancer en 2015.

Le CEREMA a construit un questionnaire pour permettre aux participants de faire part de leurs besoins, envies, retours d'expériences, etc. Ce questionnaire permettra de faire une évaluation du fonctionnement actuel du club. Il est construit en quatre parties :

- Évaluation du fonctionnement actuel du Club PLUi ;
- Evolution potentielle de l'organisation du Club ;
- Sujets traités relatifs au contenu technique des PLUi ;
- Sujets potentiels sur le contenu technique des PLUi et capitalisation des connaissances.

Il est essentiel de travailler à la capitalisation des connaissances : comment capitaliser ? Comment organiser cette capitalisation en ligne notamment via le site extranet du club PLUi national ?

En conclusion, Nathalie PITAVAL indique l'existence de la Lettre d'information du Club (laquelle contient de l'actualité juridique, permet de faire un zoom sur un témoignage d' élu, de faire paraître des brèves) et rappelle l'adresse de l'Extranet du club PLUi avec le nom d'utilisateur (**plui**) et le mot de passe (extr@plui).

Conclusion de la journée

➤ *Synthèse des ateliers : La journée s'achève par la restitution du contenu des 3 ateliers.*

Atelier n°1 – Commerce et artisanat (Anne-Sophie MARGOLLÉ, DDTM 62)

Anne-Sophie MARGOLLÉ note que les participants à l'atelier 1 ont plutôt raisonné sur le commerce, car ce thème est mieux connu. L'atelier a permis de présenter des données de cadrage pour la région Nord-pas-de-Calais (données disponibles sur le nombre d'établissements par communes, le type d'activités proposé etc, via les communes grâce à une application).

La présentation de l'atelier a donné une contextualisation du commerce dans l'histoire du petit commerce aux grandes surfaces jusqu'aux hypermarchés. Aujourd'hui, le commerce semble petit à petit revenir dans les centres-villes mais au détriment des commerçants plutôt indépendants, et avec des franchises.

Les participants ont mis en exergue plusieurs questionnements : l'impact des grandes surfaces, l'artificialisation des sols, les mobilités, l'impact du commerce sur les paysages, les effets du commerce sur la dévitalisation des centres-villes. Les discussions ont permis de conclure à une complémentarité entre le grand commerce périphérique et le petit commerce des centres-villes.

Anne-Sophie MARGOLLÉ précise que les participants se sont également interrogés sur la manière de redynamiser le commerce de proximité. Cela dépend d'un aménagement plus général des centres-villes et de la façon dont est améliorée leur attractivité (bâti, devantures commerciales, mixité fonctionnelles, mobilier urbain, etc.). La question des friches commerciales a également été abordée, de même que la question des livraisons en centre-ville (contrôle des zones de livraison, mise en place des points de logistique de proximité...). La difficulté de prendre en compte les normes d'accessibilité en centre-ville fut également évoquée.

Par ailleurs, l'enjeu numérique est central pour le commerce. Il faut convaincre les commerçants de rester en centre-ville et pour ce faire, leur donner un accès Internet très haut-débit.

L'atelier permet de rappeler l'importance de mener un dialogue constant avec ces commerçants pour maintenir une dynamique d'acteurs. Sur ces thèmes du commerce et de l'artisanat, des échanges entre participants ont conclu pour les OAP d'avoir dans le document des premières pages plus transversales et ensuite des opérations plus sectorielles.

Atelier n°2 – Tourisme et économie présentielle (Thomas WATTEZ)

Thomas WATTEZ indique quels étaient les questionnements évoqués dans cet atelier : la sectorisation du tourisme privé et de l'habitat et la difficulté de l'inclure dans un document d'urbanisme, la difficile intégration des questions de mobilité liées au tourisme et leur quasi-absence dans les documents d'urbanisme...

Le fil directeur de l'atelier fut de questionner la manière dont un document d'urbanisme fait la place (ou pas) à toutes les initiatives plus privées.

Les discussions ont montré la nécessité d'intégrer la question des mobilités liées au tourisme. Les participants ont réfléchi à la manière de juger de la pertinence d'un projet (public ou privé) dans un contexte territorial et de la manière de juger de la légalité de l'opposer.

L'atelier 2 a pointé les différences entre les caractéristiques de l'économie présentielle et de l'économie touristique. En effet, la distinction entre les deux se joue sur l'ancrage territorial. L'économie présentielle se diffuse sur l'ensemble d'un territoire, mais reste cantonnée à cet espace. L'économie touristique mène à des imbrications entre différents territoires.

Les discussions et présentations ont rappelé la nécessité de mener un diagnostic efficient. Dans un PADD, on peut prendre en charge cette question en se demandant quelle est l'identité touristique d'un territoire. Le travail mené par l'agence d'urbanisme montre qu'un Schéma local de développement touristique peut être un outil fédérateur car une logique de territoire entre plusieurs EPCI est mise en place, ce qui permet de diffuser les impacts positifs sur le territoire plus large.

En définitive, le thème de l'atelier 3 constitue une thématique transversale et large qui, avec un vrai portage peut avoir des retombées sur de nombreux domaines et constituer un socle fédérateur pour les territoires.

Atelier n°3 – Environnement et économie (Nicolas SÉGARD, DDTM 62)

Nicolas SEGARD décline le fil directeur de l'atelier 3 : comment concilier environnement et développement économique ? Il apparaît que l'environnement est souvent perçu comme une contrainte alors qu'il serait important de le transformer en atout. Les discussions de cet atelier montrent qu'il y a un besoin de retours d'expériences sur les territoires avec des « pilotes » (par exemple la communauté de communes de Fruges). Les participants se sont demandés si la thématique « environnement » doit être « systématisée » sur chaque territoire.

La présentation du PNR des Caps et Marais d'Opale montre que l'environnement peut être une ressource d'un territoire par le développement de la filière bois, par la mise en valeur de l'environnement comme attrait touristique.

Le tour de table, plutôt tourné sur la prise en compte de l'environnement dans les différentes pièces du PLUi, montre que l'importance de la question de la définition et de la priorisation des sujets. Il importe de bien définir dans le diagnostic, bien définir ce qu'est l'environnement et ce qu'il doit recouvrir dans les documents.

Enfin, il est important de définir les priorités pour se donner les moyens de construire un vrai projet de territoire et non pas lister des thématiques un peu éparées.

L'atelier 3 met en valeur la nécessité de pratiquer la concertation et la culture de projet : le PLUi peut être un bon outil pour mettre en application un projet de territoire. Cela passe aussi par le « dialogue interservices » dans les collectivités et le défi délicat de mobiliser les acteurs économiques dans la démarche de PLUi.

ANNEXE

Note de cadrage réalisé par l'Agence d'urbanisme de Boulogne-sur-Mer
(Thomas WATTEZ) et la DDTM 62 (Bruno LESAFFRE)

Les attendus d'un PLUi en matière de Développement économique

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 :**

Étude 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,

Hierarchisation,

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