

FICHE PEDAGOGIQUE

> Le volet économique et commercial dans le PLUi

Quelques exemples non exhaustifs d'actions ou réflexions conduites par les communes :

Limoux : exercice du droit de préemption commercial par la commune afin d'éviter que les commerces du centre ville ne soient que des bars et restaurants.

Roquetaillade : acquisition par la municipalité d'une maison de village et projet d'aménagement d'un commerce de proximité (dépôt de pain, point presse, épicerie de première nécessité) associé à un magasin de producteurs/viticulteurs.



L'enjeu d'un lien économique et commercial avec le territoire voisin des Pyrénées Audoises

L'interface économique et commerciale entre la Communauté de Communes du Limouxin et du Pays de Couiza et le territoire voisin qu'est la Communauté de communes de Pyrénées Audoises s'illustre très concrètement par la présence d'une zone d'activité située à cheval sur les deux territoires (communes de Couiza et d'Espéras). Cette situation implique une prise en compte mutuelle des documents d'urbanisme pour une stratégie commune de développement et de gestion de la ZAE.

Le Contexte

D'un point de vue économique, le territoire se caractérise par son passif industriel, en particulier sur l'axe Limoux-Couiza, confronté à une régression amorcée depuis plusieurs décennies. Ainsi, le maintien et le développement de l'emploi constituent un enjeu central. En effet, le regain d'attractivité, qu'il est nécessaire d'insuffler au territoire réside en grande partie dans sa capacité à développer de l'emploi en vue d'une part de maintenir la population en place et d'autre part d'attirer de nouvelles populations.

A l'aide du document d'urbanisme, il s'agit de rechercher un nouveau souffle économique est cruciale pour le territoire mais ne doit pas se faire au détriment de la qualité du territoire et du dynamisme des centres anciens.

Un tour d'horizon de la situation économique du territoire

Quelques indicateurs du territoire

- Diminution de 30 % du nombre annuel d'entreprises créées entre 2009 et 2014 (228 entreprises créées en 2014)
- 76% des entreprises du territoire relèvent du secteur tertiaire, et seulement 8% relèvent du secteur industriel
- Diminution de 1% du nombre d'emplois entre 2008 et 2013, dont 60 % sont concentrés à Limoux

Les faiblesses

- Une dissémination de bâti commercial ou artisanal sans qualité architecturale et sans aménagements des abords
- Des entrées de village des communes rurales qui nuisent à l'image du territoire, avec un rejet en périphérie du tri sélectif, de bâtiments artisanaux, de terrains vagues, ...
- Une présence de zones blanches de téléphonie mobile et une absence du haut-débit qui constituent des freins au développement des entreprises et à l'attractivité économique, en particulier sur le Pays de Couiza et l'est du Pays Limouxin

Les atouts

- Un volume d'emplois qui se maintient, notamment grâce à un réseau de TPE important
- Une ville centre qui concentre une majorité des emplois et un axe Couiza-Limoux, (puis Carcassonne) qui constituent le cœur d'une dynamique économique
- Une certaine proximité avec l'axe autoroutier qui peut constituer un facteur d'attractivité
- Quelques outils et structures destinés à encourager et soutenir l'installation d'entreprises sur le territoire

Un équilibre à trouver entre développement économique et intégration paysagère

En termes de localisation de l'activité économique sur le territoire, l'impact de la RD118 est très visible, les communes traversées étant les plus porteuses en matière de création d'entreprises.

Le développement des zones économiques ne saurait se faire sur d'autres secteurs dont l'accès est plutôt limité. En effet, les communes situées à l'écart de l'axe principal que constitue la RD 118 risquent de ne pas être suffisamment attractives d'un point de vue économique.

Enfin, ce territoire se caractérise par de paysages ruraux, viticoles et vallonnés dans lequel les activités économiques ne sont pas toujours bien intégrées : entrées de villages inesthétiques voire désertifiées, zones d'activités de faible qualité architecturale et paysagère. Ce choix de positionnement d'une zone mixte (artisanale et commerciale) au rond point d'entrée de ville se retrouve dans de nombreux territoires ruraux ; cela découle des pratiques d'achat très liées aux navettes domicile-travail (les achats sont effectués sur le chemin).

Il s'agit, à travers le PLUi, de trouver un équilibre permettant de développer l'activité économique sans dégrader le paysage et le patrimoine du territoire.



Agir avec le PLUi

Outils opérationnels pour le développement économique, complémentaires au PLUi

Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

Procédure d'aménagement au cours de laquelle une collectivité publique décide de réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains dans le but de les utiliser ou de les rétrocéder. Elle peut avoir pour objet la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services ou d'installations et d'équipements publics ou privés. Lorsque l'intercommunalité est dotée d'un PLUi, les ZAC ne peuvent être créées qu'à l'intérieur des zones urbaines ou destinées à être urbanisées

Zone d'aménagement différé (ZAD)

Outil de réserve foncière à long terme permettant à une collectivité publique, un établissement public ou une société d'économie mixte de s'assurer progressivement la maîtrise des terrains pour une opération future. Il consiste en un droit de préemption sur toutes les ventes d'immeubles, pour une durée de quatorze ans.

Les obligations assignées au PLUi :

Extrait de l'article L.121-1 1° du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable^{1°} L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;**
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; [...]

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, **en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière [...] d'activités économiques [...]** en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, [...]

Les possibilités d'actions au sein des Communautés de Communes du Limouxin et du Pays de Couiza

Sur ce territoire, le PLUi a un rôle central à jouer en matière de développement économique et constitue une opportunité pour :

- ➔ Trouver la complémentarité entre les communes afin de faire un choix raisonné

des sites les plus propices au développement d'activités et favoriser le maintien des commerces en centre bourg

- ➔ Faire un bilan de l'urbanisme commercial actuel sur le commerce de proximité, l'étalement urbain, l'artificialisation des sols au détriment de l'agriculture, le coût des voiries et réseaux divers et l'impact paysager
- ➔ Prévoir la réhabilitation des ZA ; traitement architectural des hangars, hiérarchie et plantation des voies, unité du mobilier (coffrets, clôture, candélabre ...), insertion des dépôts dans des alvéoles plantées ...

Le PLUi est un outil de planification stratégique et traduit un projet de territoire, à travers le PADD. Il permet ainsi de faire émerger une véritable dimension économique dans le projet politique. Ainsi, le PLUi constitue une opportunité pour créer des synergies et rechercher les complémentarités, en matière de développement économique.

Dans un territoire tel que celui des Communautés de Communes du Limouxin et du Pays de Couiza, il est souhaitable que le PLUi s'accompagne de politiques locales volontaristes des collectivités contribuant à dynamiser le tissu économique.

Les questions à se poser

- Où encourager les développements des activités économiques ?
- Quelle complémentarité entre les commerces de proximités et les Zones d'Activité Économique ?
- Quel équilibre entre développement économique et préservation des paysages ?
- Quelles réponses apporter aux besoins des entreprises et développer l'attractivité ?
- Comment revaloriser/réhabiliter les anciennes devantures de commerce ?