



Répondre au besoin d'emplois en espace rural - créer une zone artisanale



PRÉSENTER LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE VILLAGE RURAL OU PÉRIURBAIN OU BOURG-CENTRE

Le rapport de présentation peut comporter :

- La description de l'offre sur les sites de même vocation sur la commune ou les communes voisines et leur taux de remplissage.
- Une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis des zones d'activité de la commune.
- La description de la stratégie intercommunale en matière de développement économique et du rôle de la commune dans cette stratégie.
- La justification de la prise en compte des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux dans le choix de la localisation de la zone.
- Dans le cas où le foncier dédié à la zone représente plus de 1ha, le rapport de présentation devra comporter des éléments justifiant de la mutualisation de ce foncier avec d'autres communes villages ou bourg-centre, de l'accord de l'EPCI et actant l'abandon par ces communes de leur "droit" à la création d'une zone artisanale d'ici 2040.

Dans tous les cas, et au delà des enjeux et projets repérés dans le SCoT, la commune doit faire le lien avec la stratégie de développement économiques fixée par l'intercommunalité, à l'échelle de son territoire.



AFFIRMER DANS LE PADD LE CHOIX DE DÉVELOPPER L'EMPLOI EN COHÉRENCE AVEC L'OFFRE EXISTANTE

Le PADD doit fixer des orientations générales concernant le développement économique. A ce titre, la création ou l'extension d'une zone d'activité artisanale ou industrielle y a toute sa place.



ADAPTER LES RÈGLES DU PLU

Plusieurs outils du règlement du document d'urbanisme peuvent être mis en oeuvre pour prévoir et encadrer la création ou l'extension d'une zone artisanale.

- **Le dimensionnement de la zone urbaine ou à urbaniser à vocation d'activité économique** : La surface de la zone constructible doit être cohérente avec le potentiel foncier du niveau d'armature (jusqu'à 3ha max) et la stratégie de l'EPCI.

- **La définition d'une orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle** : Au delà de l'inscription de foncier constructible dans le zonage, la définition de principes d'aménagements dans une OAP permet de fixer les attentes de la commune en matière d'espaces communs, de schéma de desserte, de végétalisation...

- **La définition des destinations et sous-destinations autorisées** : la commune peut choisir le caractère des activités qu'elle souhaite permettre dans la zone en autorisant certaines destinations et/ou sous destination de construction. Ainsi si l'objectif consiste à accueillir l'artisanat du secteur de la construction et de l'industrie (maçonnerie, menuiserie...), le règlement pourra autoriser la sous-destination "industrie". Si l'objectif est de permettre l'accueil d'un artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services, le règlement de la zone devra prévoir que l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés.

Si le SCoT promeut la mixité des fonctions urbaines, il n'est pas nécessairement adapté d'autoriser l'ensemble des destinations et sous-destinations sur chacune des zones urbaines de la commune. Certaines vocations industrielles et artisanales pourraient ne pas être compatibles avec l'habitat ou encore l'autorisation de certain type de commerce en zone d'activités pourrait ne pas être souhaitable. Ainsi, la connaissance du contexte local, la mise en perspective avec le projet et la lutte contre les nuisances doivent permettre d'adapter les destinations et sous-destinations à autoriser dans chacune des zones du PLU.

NB : le commerce et l'artisanat avec activité commerciale ne peuvent être dissociés dans le règlement du PLU.

- **La définition de règles d'implantation et de hauteur** : l'objectif est de gérer l'aspect des volumes souhaités sans empêcher une optimisation ultérieure du foncier ou l'évolution de l'entreprise par l'agrandissement des bâtiments du fait par exemple de reculs trop importants par rapport à la voirie ou aux limites séparatives.

- **La création d'emplacement réservé** : si la collectivité est déterminée à assurer une vocation publique de certains espaces ou voiries et cheminements, un emplacement réservé permettra de justifier de cette vocation et de s'assurer dans le temps que ces espaces resteront publics.



POUR ALLER PLUS LOIN

- La Zone d'Aménagement Concerté :

Il s'agit d'une procédure opérationnelle et financière qui permet à la commune d'encadrer fortement une opération d'urbanisme et s'assurer que les prescriptions prévues seront appliquées.



PRÉVOIR UNE ZONE ARTISANALE DE PLUS DE 1HA

Afin de favoriser l'emploi au plus près des logements, les villages ruraux et villages périurbains de même que les quatre bourgs-centre de l'armature territoriale du SCoT peuvent prévoir, sous conditions, la création ou l'extension d'une zone artisanale ou une zone d'accueil d'activités industrielles à hauteur de 1 hectare.

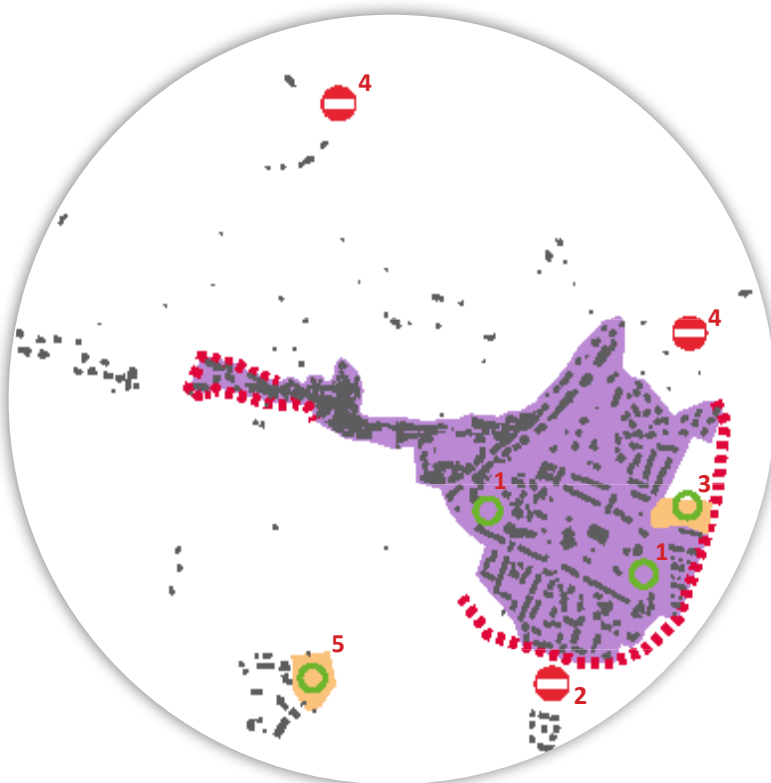
Il est possible de mutualiser ce potentiel de 1 ha pour créer une zone de création de zone artisanale et d'accueil d'activités industrielles d'envergure supérieure.

Cette possibilité de mutualisation est encadrée par le SCoT :

- L'accord de l'EPCI dont les communes sont membres est nécessaire.
- Au maximum 3 communes peuvent mutualiser leur possibilité de création de zone artisanale. Ainsi, le foncier déployé sur une commune ne peut dépasser 3 hectares. Ce potentiel comprend la totalité des parcelles constructibles à vocation d'activité économiques du document d'urbanisme et des espaces et voiries liées à la future zone.
- Des éléments justifiant de la mutualisation de ce foncier avec d'autres communes villages ou bourg-centre, de leur volonté de ne pas créer de zone artisanale sur leur territoire d'ici 2040 et actant leur choix de céder cette possibilité (délibération du conseil communautaire par exemple).
- L'ouverture de la nouvelle zone est conditionnée au remplissage des sites existants de même vocation sur la commune ou les communes voisines.
- En terme de localisation, une zone artisanale mutualisée doit respecter le principe de continuité urbaine en évitant les implantations isolées. L'implantation doit se faire en extension de bâtiments existants même si ceux-ci ne sont pas repérés en enveloppe urbaine principale au DOO (voir le schéma ci-dessous)



La commune doit se référer à la stratégie de développement économique de l'EPCI dont elle est membre.



1. L'enveloppe urbaine existante est le lieu prioritaire de l'urbanisation
2. Le front urbain est une limite au-delà de laquelle aucune extension n'est permise
3. Le développement de l'urbanisation est autorisé, sous certaines conditions, en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine existante et à l'intérieur du front urbain.
4. Le développement économique est à éviter en discontinuité de toute urbanisation
5. Développement économique en extension d'une urbanisation existante