

## I. CONTEXTE

- PLU actuellement en vigueur : 2007
- La ville de Bras Panon sollicite pour la 2<sup>ème</sup> fois l'**avis des personnes publiques associées** dont fait partie la CMAR concernant son **projet de PLU prescrit le 21/09/2011, arrêté le 20/06/2018 puis annulé, et re-arrêté le 27 mars 2019.**
- **Elle a retiré le dossier de la procédure d'instruction le 13/09/18.** Le projet de PLU a été jugé trop gourmand en terres agricoles (28 ha dans le projet contre 16 ha autorisés par le SAR).
- **Le présent projet arrêté en mars 2019 présente des modifications par rapport à la première version de juin 2018 impactant notamment le registre des zones à vocation économiques.**
- Une distinction entre zones de production et zones incluant des activités tertiaires et de service est ainsi proposée, et **3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été ajoutées** : Vocation des zones AUec – équipements et activités économiques mixtes / Valorisation du Domaine de l'Union / ZAE de Paniandy.
- **Un 3<sup>ème</sup> tome a également été ajouté au rapport de présentation** afin d'exposer les études de dérogation à la Loi Barnier (entrée de ville) permettant de limiter les surfaces d'inconstructibilité autour de la RN2. La ville envisage en effet de récupérer de l'espace dédié notamment au foncier d'activité.

## II. CONTENU SYNTHETIQUE DU DOSSIER – VOLET ECONOMIQUE

### II.1. Diagnostic du rapport de présentation

#### Profil des entreprises :

- **Sous-représentation des commerces et des services / surreprésentation de l'industrie (construction)**

#### Situation emploi / chômage :

- Taux de chômage élevé de près de 35%, mais inférieur aux moyennes de référence,
- Une commune au profil **de plus en plus résidentiel**,
- **Evasion** grandissante **de la main d'œuvre** et des consommateurs vers les communes voisines.

#### Zones d'activités économiques (ZAE) :

- ZAE de Paniandy – pôle agroalimentaire,
- Zone artisanale de Bras Panon,
- ZI de Bras Panon,
- ZAE Rivière Du Mat,
- ZAE Ma Pensée,
- Zone artisanale du Refuge.

#### Transport / Circulation / stationnement :

- Pas de véritables problèmes de circulation dans la commune,
- Prévision d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un TCSP,
- Prise en compte de grands projets routiers sans toutefois prévoir d'emplacements réservés :
  - ✓ Route des Hauts de l'Est (3 itinéraires proposés par le Conseil départemental) : Création dans le PLU d'un périmètre d'études de 250 mètres de large autour du tracé de mi-pente, ds lequel il est possible d'appliquer un sursis à statuer sur toute demande d'autorisation de travaux ;
  - ✓ RRTG : Le projet de PLU n'hypothèque pas le futur tracé du réseau régional de transport guidé.

Dérogation à la Loi Barnier : par dérogation de la loi sur les entrées de ville, **récupération d'espace dédié notamment au foncier d'activité** (production et commerce) et aux projets urbains du centre-ville.

## II.2. Axe économique du PADD

Un dynamisme économique en trois principes :

- Pour développer l'emploi : chercher une **diversification de l'activité** en promouvant les filières nouvelles et conforter activités existantes, **en créant des zones dédiées à la production de richesses**.
- Favoriser l'**implantation de services, de commerces de proximité** ou de petites galeries commerçantes, **sur les deux principales polarités du Centre-Ville et de Rivière des Roches** avec un **projet de centre commercial** à court terme :
  - ✓ 3 500 m<sup>2</sup> d'hypermarché,
  - ✓ 1 900 m<sup>2</sup> de boutiques,
  - ✓ 2 000 m<sup>2</sup> de food-court,
  - ✓ Un cinéma.Au total : 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors cinéma) sur 6,2 ha.
- Créer la **route de désenclavement des carrières**.

Deux orientations relatives à l'accessibilité et au tourisme peuvent également impacter le volet économique :

- ✓ Voie de **bouclage entre les quartiers du Centre-Ville et de Rivière des Roches**,
- ✓ Développement des transports en commun, dont projet de **TCSP Est**,
- ✓ Amélioration de la **voirie dans les Hauts**,
- ✓ Valorisation du patrimoine local culturel et historique : **mise en tourisme du domaine de l'Union** avec initiatives pédagogiques et agrotouristiques.

## II.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

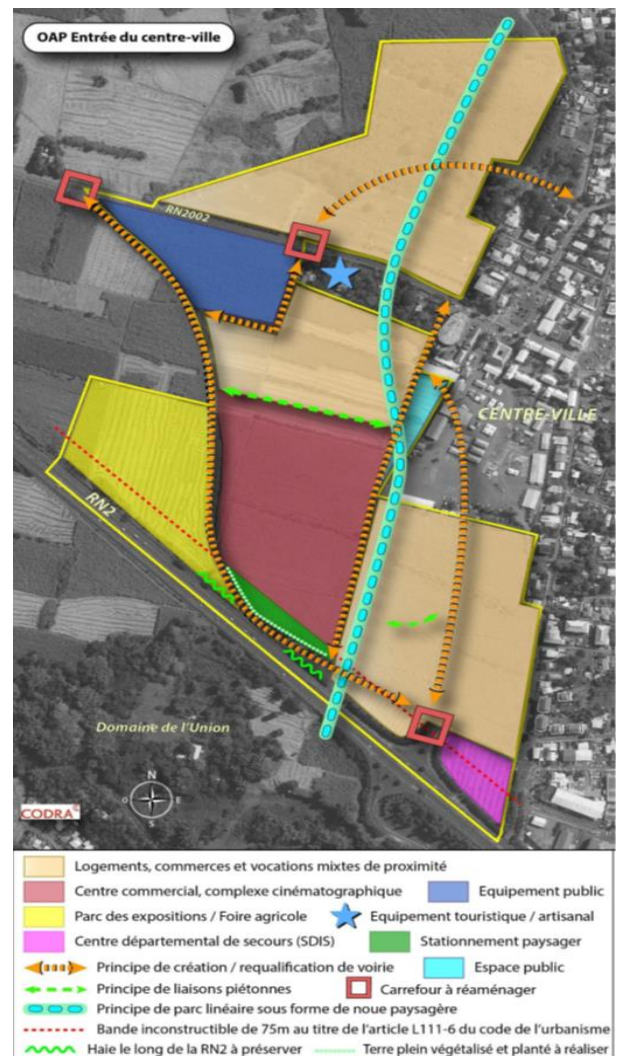
Les OAP ciblent les dispositions d'aménagement à prioriser sur certains quartiers de la commune.

Le présent projet de PLU reprend les OAP de juin 2018 :

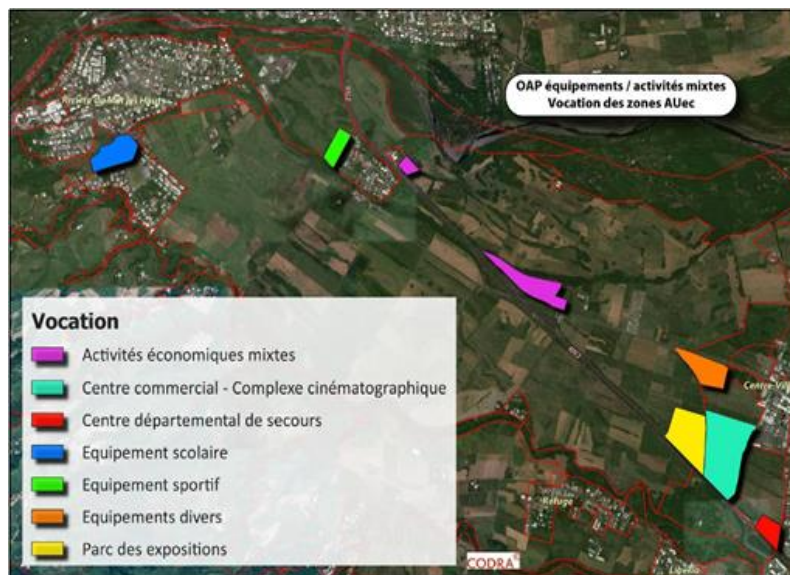
- **Protection du patrimoine arboré**
- **Réaménagement de l'entrée ouest du centre-ville** à moyen-long terme pour la réalisation d'un cœur économique incluant les projets suivants inscrits dans un schéma directeur d'aménagement :
  - ✓ **centre commercial** structurant avec complexe cinématographique,
  - ✓ parc des expositions (transfert du champ de foire actuel),
  - ✓ lien avec le **domaine de l'Union**, présenté dans la liste des emplacements réservés comme un projet de « Création d'une structure touristique et des ateliers des métiers et des arts » 3491 m<sup>2</sup>,
  - ✓ **équipements commerciaux complémentaires**,
  - ✓ Création/requalification de voirie ou de mails via un **itinéraire de bouclage et développement des transports en commun**, dont le TCSP Est.

...Et en propose 3 nouvelles en mars 2019 :

- **Vocation des zones AUec** - extension d'équipements et d'activités économiques mixtes liée à l'évolution démographique, à l'arrivée d'une nouvelle population sur la commune et au développement de l'emploi : réalisation de nouveaux équipements, commerces et services de proximité.



- **Valorisation du Domaine de l'Union :** programme spécifique de valorisation des espaces extérieurs (jardins) et de découverte patrimoniale et culturelle des constructions.
- **ZAE de Paniandy :** insertion paysagère et qualité de l'urbanisme (anti-nuisances) avec prise en compte de la dérogation de la loi Barnier réduisant la bande d'inconstructibilité le long de la RN2 de 75 mètres à 45 mètres. Création d'une zone tampon d'équipements et de service entre la zone habitée voisine et la ZAE, et mise en place de liaisons pour faciliter les flux.



#### II.4. Règlement (zonage et destination des sols)

- **Zones économiques Ue :** 19,8 ha d' « espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, et d'autres activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique. »

Ce zonage inclut :

- ✓ l'actuelle ZAE de Rivière du Mât les Bas,
- ✓ la zone artisanale et la ZI de Bras Panon situées vers le centre-ville,
- ✓ la zone artisanale du Refuge,
- ✓ la zone de Rivière des Roches.

- **Futurs espaces économiques 1AUe :** 23,6 ha à aménager en priorité :

- ✓ ZAE Rivière du Mât Les Hauts (22,4 ha),
- ✓ Extension de la zone de Rivières roches (1,4 ha).

La disposition du SAR plafonnant les surfaces de commerces, bureaux et équipements d'intérêt collectif à 5% s'applique dans ces zones.

- **Futures zones dédiées à l'implantation d'équipements, aux commerces et aux activités économiques autres que de production, AUec sur 19,8 ha :**

- ✓ 4,1 ha d'extension de la ZAE de Paniandy en deux phases :
  - une 1<sup>ère</sup> zone 1AUec au nord de 0,6 ha, où la construction de bâtiments d'activité n'est autorisée qu'à partir de 50 m de l'axe de la RN2 (conséquence Loi Barnier),
  - une 2<sup>ème</sup> zone 2AUec qui ne pourra être aménagée qu'après l'aménagement de la précédente zone entrepris de 3,5 ha ;
- ✓ Une zone 1AUec « à réaliser en priorité » de 12,8 ha pour le réaménagement du champ de foire avec centre commercial et Parc des Expositions (incluant 4,8 ha d'extension) ;
- ✓ 3 autres zones 1AUec à Rivière du Mât les hauts sur 5,6 ha d'équipements publics :
  - 2,9 ha pour un projet d'équipement scolaire,
  - 1,4 ha pour un projet d'équipement sportif,
  - 1,3 ha pour un projet de caserne de pompiers ;
- ✓ Enfin, 1 zone 2 AUec de 2,9 ha correspondant à des équipements publics structurants en centre-ville qui ne pourront être réalisés qu'après l'aménagement des précédentes zones entrepris.

On notera que la **ZAE Ma Pensée** (11 ha) recensée par l'atlas du foncier économique de l'AGORAH, en bordure de littoral n'apparaît pas au PLU comme zone d'activités, et qu'elle est même classée en site « agricole et naturel », secteur protégé en raison des richesses des sols et sous-sols et par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer. Ce classement **exclut pour l'heure toutes constructions liées au déploiement d'activités.**

### III. ANALYSE TECHNIQUE DU DOSSIER

#### III.1. Rapport de présentation : un diagnostic économique à conforter

Le PLU dispose de ZA dédiées aux activités de production en particulier artisanales, et en prévoit le développement.

S'il est fait cas de l'industrie et de la construction au sens de l'INSEE, il aurait été intéressant d'intégrer la notion d'activités de production eu égard à la vocation des ZA proposée dans cette nouvelle version du PLU (production d'un côté et commerces, services et équipements de l'autre).

A titre d'information, 40% du tissu des entreprises marchandes (hors agriculture et administration) de Bras-Panon relèvent de l'artisanat. **Environ 230 structures artisanales installées sur la commune auraient**, de part la nature des activités exercées, **vocation à s'implanter dans une ZA de production. L'intégration de données économiques relatives au tissu artisanal auraient ainsi eu du sens dans le diagnostic.**

La ZAE de Paniandy était à l'origine dédiée à un tissu productif du domaine agro-alimentaire. Aujourd'hui, les entreprises installées sur le site sont issues de divers secteurs d'activité. Le projet d'implantation de Royal Bourbon sur la ZA n'a pas vu le jour. Pour information, **une quarantaine de structures artisanales exerçant dans l'alimentation sont implantées sur la commune, et environ 450 à l'échelle de la CIREST.**

Concernant les services et petits commerces, les éléments du diagnostic n'en relèvent pas l'état de santé, la dynamique, si ce n'est que l'offre est insuffisante. La commune subit certes une « hyper-résidentialisation », avec éviation des actifs vers les communes voisines, mais qu'en est-il au niveau des commerces du centre-ville ? En ce sens, **une analyse du comportement de la consommation des ménages aurait été éclairante.**

#### III.2. PADD et OAP : un développement du foncier économique peu lisible dans la stratégie et les orientations proposées

Si la **mise en place d'espaces économiques dédiés à la production** (projet de ZAE de Rivière du Mât les Hauts et extension du site de la Rivière des Roches) est bien prévue sur le territoire communal, cette orientation n'est **pas valorisée dans les OAP** qui n'intéressent que le centre-ville et la zone à vocation d'équipements, de commerces et de services de Paniandy.

Il est prévu de « *créer des zones dédiées à la production de richesses* ». Pour honorer cet enjeu, le document met en avant la plus-value que représentent les programmations commerciales (grande distribution) en cours, en continuité de l'agglomération, occultant la création de foncier dédié à la production.

Les 23,6 hectares d'extension de ZA dédiés au tissu productif représentent pourtant un solide socle pour le développement de l'activité et de l'emploi sur la commune.

Il est par ailleurs stipulé en p 12 du PADD que « *le SAR définit un potentiel d'extension pour la vocation d'activités économiques de production (industrie, entrepôt, artisanat).* » **Citer la présence d'entrepôts en zone d'activités de production semble peu approprié** ici. En effet l'entrepôt est une fonction « support » liée aux activités industrielles et artisanales, mais ne correspond pas à une vocation en tant que telle dans une zone de production. Aussi, il serait préférable de ne pas le spécifier ici.

Enfin **la création d'un centre commercial en bordure de la RN2 et proche du centre-ville ne représente-t-elle pas une menace pour les petits commerces et services de proximité existants** dans le coeur urbain ? Ce projet pourrait profiter au centre-ville dans la mesure où le principe de liaisons par voie douce, piétonne et voirie entre ces deux polarités est bien assuré. Le projet de bouclage de l'hyper centre ne doit pas non plus avoir pour conséquence un évitement des lieux. **Ce principe de raccordement intersites gagnerait donc ici à être davantage développé dans les OAP.**

Attention pages 17 et 18 des OAP, erreur d'indice de zonage sur la zone de Paniandy : pas 1AUe mais 1AUec.



### III.3. Règlement : Dispositions techniques des zones Ue et AUe à améliorer

Destination des sols, types de constructions/travaux autorisés :

**Pourquoi interdire les habitations destinées au gardiennage dans les ZAE** de production, alors même que les entreprises artisanales sont très regardantes sur la sécurité des sites d'activités et demandeuses de ce type service ? Pourquoi ne les autoriser que dans les zones AUec (et ce jusqu'à 70m<sup>2</sup>) ? Pour illustration, dans certaines autres zones d'activités de production de l'île, il est spécifié « *Sont admis sous condition : ...Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la zone.* »

Gabarit des accès et voirie :

Attention dans la future ZA, **les formes, caractéristiques et largeurs des voies et portails doivent permettre le passage et les manœuvres de poids lourds et porte-containers**, même pour des entreprises de taille modeste (matériaux de grand gabarit à transporter par exemple pour les professionnels de la charpente, de la menuiserie, du travail des métaux). Certaines entreprises doivent parfois renoncer à s'implanter sur des sites d'activités du fait d'ouvertures et d'accès sous-dimensionnés.

Ainsi concernant les impasses qui « *doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour* », il pourrait être ajouté, « *ainsi que les véhicules lourds en lien avec les activités implantées sur le site* ». Même idée concernant les accès.

Gestion des déchets :

« *Un local réservé au stockage des containers des déchets et de collecte sélective ainsi qu'une aire de présentation de ces containers est exigé pour les opérations de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.* » Cette disposition est tout à fait indiquée dans toute opération de ZA.

Stationnement :

Concernant le stationnement, la règle s'appliquant aux constructions dédiées aux activités artisanales ou industrielles est la suivante : « *...une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage et l'espace de livraison-déchargement.* » Parle-t-on ici de surfaces de stockage et de déchargement intérieures ou extérieures ? Telle que rédigée, la phrase prête à confusion. S'il s'agit de surfaces intérieures, sachant que les superficies les plus souvent recherchées par les artisans ne dépassent pas les 200 m<sup>2</sup> d'ateliers surface de stockage intérieur comprise, cela implique **un seuil de 2 places par entreprise** (superficie minimale d'une place de stationnement : 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements) qui semble **un peu bas**. Un seuil de 40% sans compter l'espace de « livraison-déchargement », paraîtrait plus adapté.

Rappelons que nombre d'entreprises qui utilisent des poids lourds ont besoin d'un espace d'une part pour décharger ou charger des produits et matériaux, et d'autre pour déposer temporairement des containers de marchandises. Il faut donc prévoir suffisamment de surface dans les cours attenantes (stationnement + livraisons).

Imperméabilisation des sols :

« *Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace perméable* ».

Dans une commune connaissant une forte pluviométrie et de fait des risques d'inondation élevés, un **seuil minimal de surface perméable légèrement plus élevé** de 25% permettant de limiter les risques d'inondation et de ruissellement semblerait **tout indiqué** (c'est le cas à Ste-Rose par exemple).

## IV. AVIS DE LA CMAR

**Avis favorable** avec prise en compte des observations techniques de la CMAR.