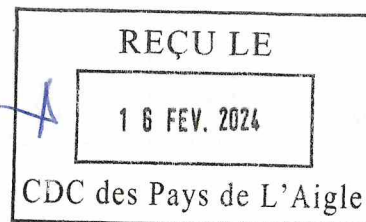


→ J. Seltier  
F. Carhonnell

→ L. Lhannou  
→ D.S.



Département Appui aux Territoires  
Tél : 02 32 38 81 40

**Monsieur le Président**  
**Communauté de communes des Pays de**  
**L'Aigle**  
**Pôle administratif**  
**5 place du Parc**  
**61300 L'AIGLE**

Evreux, le 13 février 2024

**N/Réf. : JMC/LLE/LMN 24002**  
**Objet : Avis Elaboration Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle.

Après examen du dossier, veuillez trouver ci-dessous les remarques et observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie sur le projet de PLUi soumis à avis.

## Volet économie productive

1. Le PLUi reflète une stratégie ouverte d'accueil des entreprises industrielles et des bonnes conditions pour leur développement. Cela conforte l'attractivité de ce « territoire d'industrie ».
  - Une capacité d'implantation préservée dans le cadre de la sobriété foncière : 40 ha de consommation d'espaces à horizon de PLUi.
    - ✓ **Une ambition que soutient la CCI**
  - Une capacité d'accueil d'ICPE reconnue dans l'évaluation environnementale et cohérente avec le label « territoire d'industrie ».
    - ✓ **Un atout que soutient la CCI**
      - P131 de l'EE « Les dispositifs réglementaires assurent-ils la prise en compte des risques industriels et technologiques ?
        - Les établissements industriels pouvant présenter un risque réel pour l'environnement sont interdits dans toutes les zones U et AU à dominante résidentielle. Seules les zones UZ et 1AUZ permettent l'installation d'établissements industriels, limitant ainsi la proximité directe des populations avec ces entreprises.
        - En complément, le règlement autorise la création, l'extension et la modification d'installations Classées pour la Protection de l'Environnement dans la majorité des zones à condition « qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ». Ces prescriptions permettent de limiter les nuisances et le risque industriel tout en permettant le développement de la mixité fonctionnelle, nécessaire notamment à la réduction des besoins de déplacement.
        - Ainsi, les dispositions réglementaires permettent de limiter les risques industriels pour les populations en veillant à identifier des secteurs réservés aux activités industrielles majeures ... ».

2. Le PLUi autorise le développement et la création de nouvelles carrières sur le territoire de la communauté de communes (PADD Axe 2 - Orientation 7 p28).

Même si le recyclage permet de plus en plus la réutilisation des matériaux d'extraction, les besoins en matières premières sont importants.

- ✓ La possibilité d'exploiter, de manière raisonnée, les gisements restent une nécessité et **la CCI soutient le choix de la collectivité.**

3. Le PLUi fragilise l'économie productive en organisant une quasi-impossibilité d'implantation de constructions logistiques.

En effet, le PLUi (p87 du règlement écrit) n'autorise les constructions de la sous-destination « entrepôt » que si elles sont liées à une activité industrielle. Or, nombre d'acteurs indispensables à la logistique industrielle opèrent sur des codes NAF qui ne sont pas industriels.

**La CCI demande :**

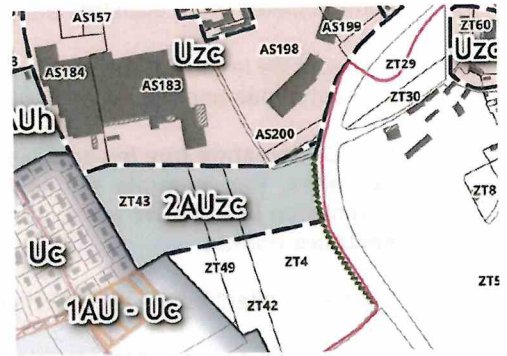
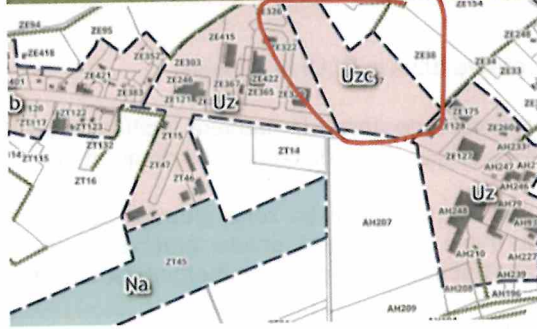
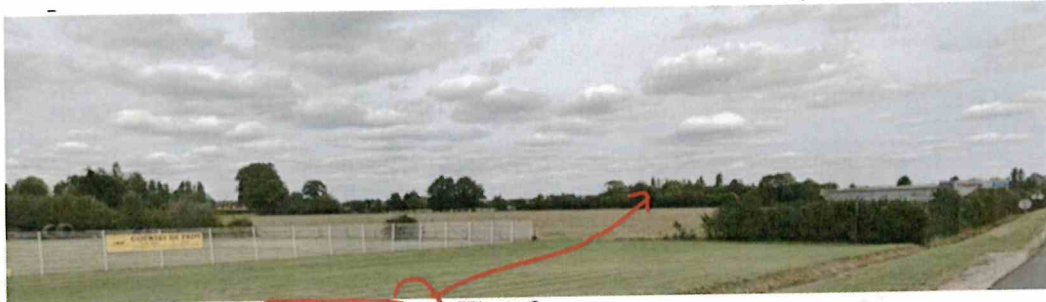
- ✓ **La suppression du (4) du tableau de destinations autorisées de la zone UZ ;**
- ✓ **Le passage au vert (autorisé) de la sous-destination entrepôt pour le règlement écrit de la zone UZ. Une capacité d'accueil d'ICPE.**

## Volet économie présentielle

4. Le développement commercial est déterminé par l'évolution du potentiel commercial. Le potentiel commercial représente la capacité d'une population à effectuer des dépenses. Depuis 2008, le pouvoir d'achat est, au mieux, stable permettant de maintenir le potentiel commercial.
5. Le principal facteur de variation du potentiel commercial d'un territoire est devenu l'évolution démographique. Le PLUiH a pour ambition forte de stabiliser la population du territoire, dans un contexte ornaïs difficile.
6. La traduction de cette stabilisation de la population, si cette ambition est atteinte, sera d'enrayer la dégradation du chiffre d'affaires du commerce, et de permettre un maintien de l'appareil commercial.
7. Cela signifie qu'il n'y a pas de perspective de croissance significative du commerce à l'échelle du bassin de vie. Tout au plus, en cas de construction de nouvelles surfaces commerciales, il y aura transfert. Un jeu à somme nulle en quelque sorte. Cette tension est déjà perceptible par la présence récurrente de locaux commerciaux vacants, tant en périphérie qu'en centralité.

**En toute logique, l'objectif affirmé, à la fois dans le SCoT, le PLUi, l'ORT ou le programme PVD, de renforcement des pôles de centralité se traduira très probablement par une réduction des surfaces commerciales de périphérie.**

- ✓ Pour limiter le risque de friches en périphérie, **la CCI demande donc que les espaces commerciaux (UZc, 1AUzc ou 2AUzc) non encore urbanisés soient reclassés en Zone d'activités non indicées (UZ, 1AUz, ou 2AUz).**
- ✓ Cela concerne la zone UZc (non bâtie en août 2023) à l'entrée Est de la ville de L'Aigle, le long de l'axe de la RD926B, située sur la commune de Saint Sulpice sur Risle.



Cela concerne aussi la zone 2AUZc au Sud du pôle « Leclerc », sur la commune de Saint Sulpice sur Risle.

8. La nécessité de réguler l'implantation commerciale et les équilibres commerciaux a été inscrite dans les orientations du SCoT du P2AO avec la notion de localisation préférentielle du commerce.

Soutenir les complémentarités entre centres et périphéries via des principes de localisations préférentielles pour les nouveaux commerces

Les localisations préférentielles des commerces en fonction des polarités du SCoT

Niveau de fonction commerciale	Exemple d'activités commerciales	Modes principaux de transports pour les achats	Polarité commerciale majeure	Polarité d'équilibre centrale	Polarités d'irrigation rurale
Achats quotidiens	Boulangerie, boucherie, artisanat, épicerie...	Modes doux, TC, voiture	Oui	Oui	Oui
Achats hebdomadaires	Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé...	Modes doux, TC, voiture	Oui	Oui	
Achats occasionnels légers	Habillement, optique, parfumerie, jouets...	Modes doux, TC, voiture	Oui	Oui	
Achats occasionnels lourds	Bricolage...	Voiture	Oui	Oui	
Achats rares	Mobilier, matériaux, gros électroménager, village de marques...	Voiture	Oui		

→ Les équipements commerciaux sont dimensionnés en fonction du rôle des pôles dans l'armature commerciale et des mobilités qu'ils génèrent en répondant aux besoins de leur bassin de vie afin de limiter l'évasion commerciale. Ainsi, compte-tenu de la diversité des situations de l'existant, la taille des implantations de commerce devra être évaluée à titre d'indicateur en fonction du niveau des besoins et des pôles (voir tableau ci-contre).

→ Le SCoT définit des localisations préférentielles pour le commerce d'importance. Par commerces d'importance sont entendus les commerces soumis à autorisation (+ de 1 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente) :

- Planter les nouveaux commerces d'importance de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et leurs extensions dans les pôles commerciaux majeurs.

- Le développement du commerce s'effectue, en cohérence avec les armatures urbaines et commerciales du territoire, dans les localisations préférentielles suivantes :
1. Les commerces sont localisés de manière préférentielle dans les centres-villes et centralités de quartier, situés au sein des enveloppes urbaines existantes ou futures.
  2. Les espaces commerciaux de périphérie ont vocation à accueillir les commerces dont la taille et les flux qu'ils génèrent sont incompatibles avec leur intégration dans l'espace urbain.

« Le SCoT définit les localisations préférentielles du commerce de la manière suivante :

1. Les commerces sont localisés de manière préférentielle dans les centres-villes et centralités de quartier, situés au sein des enveloppes urbaines existantes ou futures.
2. Les espaces commerciaux de périphérie ont vocation à accueillir les commerces dont la taille et les flux qu'ils génèrent sont incompatibles avec leur intégration dans l'espace urbain. »

Cette orientation du SCoT doit être mise en œuvre dans le PLUi de L'Aigle.

Or, le PLUi autorise la sous-destination commerces de détail de manière indifférenciée dans toutes les zones urbaines et ne cible pas « les centres-villes » ou « les centralités de quartier ».

Cela a pour conséquence que tout terrain constructible situé en zone urbaine, par exemple le long d'un axe, est susceptible de faire l'objet d'une transaction privée amenant une implantation commerciale. Toute transformation d'un local d'habitation en local commercial est possible.

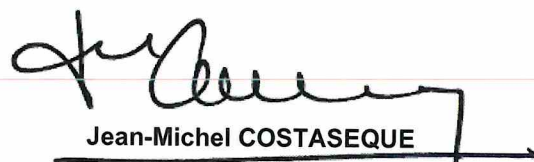
A l'heure de la multiplication des drives et des « boulangeries de rond-point », cette version du PLUi ne permet pas une régulation suffisante des implantations commerciales.

**La CCI demande que les centres-villes, les centres-bourgs et les centralités de quartier soient délimités, par exemple sur la base de secteurs ORT ou de périmètres de sauvegarde du commerce et indicées « c », afin que la destination commerce ne soit autorisée que dans ces secteurs définis.**

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Jean-Michel COSTASEQUE