

P.P. d.
Urbanisme
courrier Arrivé
Le : 11/10/16

MAIRIE d'ARLES
Courrier enregistré n° 14079
Date 12/10/16
Réponse attendue avant le
Destinataire Copie à - Cabinet - S. ORZY B

Monsieur Hervé Schiavetti
Maire
Hôtel de ville
BP 90196
13 367 ARLES Cedex

N/Réf : 2A DP/PD

Dossier suivi par : Delphine Pauleau – 04 90 99 08 05

Objet : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme – Avis des Personnes Publiques Associées

Arles, le 3 octobre 2016

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me transmettre le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune par courrier en date du 11 juillet 2016 et je vous en remercie. Je tiens à souligner la qualité du travail réalisé et les nombreux échanges qui ont eu lieu tout au long de l'élaboration du PLU. Dans son ensemble, le projet arlésien est ambitieux, les multiples friches urbaines situées en cœur urbain font l'objet de projets de reconquête conciliant espace de vie, de loisirs et de développement économique, offrant un nouveau visage à Arles.

Diagnostic

Le rapport de présentation comprenant le contexte territorial d'où découle le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) identifie clairement les quatre piliers économiques du territoire, à savoir : le fleuve, le tourisme, l'agriculture et l'économie commerciale. Si pour ce dernier point, le contexte est clairement défini et chiffré, il en est moins pour l'économie fluviale et touristique. En effet il serait intéressant de consolider le diagnostic sur ces deux points. De manière plus globale, le diagnostic gagnerait à développer la partie économie notamment par rapport à l'important réseau de TPE et PME présent sur le territoire. Aussi, vous trouverez attaché à ce courrier des éléments complémentaires.

Au regard des fortes pressions foncières qui pèsent sur le territoire arlésien, soumis au risque inondation, la ville doit se réinventer au sein de son enveloppe urbaine et être force de proposition en matière de mixité fonctionnelle. Cette vision partagée par la CCI du Pays d'Arles est transcrite clairement dans le projet de PLU. Pour autant, « le choix de l'économie urbaine et intégrée » ne doit pas faire oublier que certaines activités économiques ont besoin d'espaces et sont peu conciliables avec un environnement urbain dense. Aussi, un équilibre doit être trouvé entre diversification des usages et la préservation d'espaces à caractère purement économique.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Au regard des éléments cités dans le premier paragraphe, le PADD reflète les grands projets économiques du territoire et met peu en exergue l'économie de proximité. En effet, Arles pôle urbain et économique majeur du Pays d'Arles accueille des projets ambitieux (Fondation *Luma*, Port de Plaisance, conservatoire de musique, etc.) dont les retombées devraient largement dépasser les frontières de la ville. Pour autant, ces projets ne doivent pas faire oublier qu'une économie locale, parfois complémentaire de ces grands projets existe et doit pouvoir s'implanter. Les espaces prévus exclusivement pour l'implantation des TPE et PME sont faibles. Aussi, un projet clair doit se dessiner pour ces activités.

Projets commerciaux et protection des linéaires

Un rééquilibrage commercial entre la zone de Fourchon et la zone de Montmajour permettra d'offrir une diversité commerciale notamment pour les commerces dédiés à l'équipement de la maison et de la personne. De plus, l'avenue de la Libération et de Stalingrad sont deux axes structurants qui vont faire l'objet d'un renouvellement urbain et sur lesquels l'intégration des activités commerciales et de services en pied d'immeuble est nécessaire. L'orientation 3 du PADD « Le choix de l'économie urbaine et intégrée » concernant le renouveau économique arlésien, explicite le projet sans préciser ces deux secteurs. Une précision pourrait être apportée sur ce point.

Afin de créer la ville des proximités, limitant les déplacements quotidiens et renforçant l'économie du territoire en intégrant des pôles de proximité, la CCI approuve la volonté de protéger certains linéaires commerciaux, notamment au sein des quartiers de Trinquetaille, de Grifeuille et de Pont-de-Crau et également au sein des villages de Mas-Thibert, de Moulès et de Salin-de-Giraud. Au même titre, il serait souhaitable de protéger les linéaires commerciaux du village de Raphèle. Cette volonté de protection doit s'accompagner de la mise en œuvre d'une politique de dynamisation commerciale afin de faire vivre et parfois faire vivre à nouveau certains secteurs en déprise comme les rez-de-chaussée commerciaux de Grifeuille. A l'image des actions menées sur Salin-de-Giraud, la CCI reste présente pour échanger sur l'ensemble de ces questions et développer des projets partenariaux.

Quartier de la gare

Point d'entrée de la ville, ce quartier dispose d'un ensemble d'atouts à valoriser. La CCI du Pays d'Arles appuie le projet de développer un quartier mixte : économie tertiaire et habitat au sein de cet espace. Son attractivité passera par un renouveau architectural et paysager permettant d'offrir une entrée structurée du cœur de ville.

Salin-de-Giraud, Mas-Thibert et Raphèle

Comme évoqué plus haut, l'ambition de consolider les centralités commerciales des deux villages camarguais que son Salin-de-Giraud et Mas-Thibert est partagé par la CCI. Même si les difficultés économiques sont moindres sur Raphèle, il semble primordial de protéger les linéaires.

L'attractivité démographique du village peut entraîner le changement de destination de certains locaux commerciaux.

Règlement

La volonté de créer une ville mixte où fonctions productives et habitat se côtoient semble bien prise en compte dans le règlement notamment sur les secteurs UV où seuls est interdit l'industrie et le commerce de gros.

Au chapitre 3, « **Dispositions applicables à la zone UE** », il serait plus explicite de définir une seule zone UE et **six sous-secteurs** (UE_b, UE_c, UE_m, UE_p, UE_{pl} et UE_t) plutôt que six typologies de zones économiques distinctes qui dans ce cas-là ne considère pas la zone UE_(stricte) comme un zonage à part entière. Le choix de découper les secteurs économiques en fonction des activités qui vont y être implantées est très judicieux, il s'agit là essentiellement d'une problématique de forme.

Dans un souci de rationalisation de l'espace, il est préférable d'interdire les constructions à usage d'habitation au sein de certaines zones d'activité. Aussi nous préférierions que l'habitat soit strictement interdit sur la zone portuaire et les zones commerciales à savoir les sous-secteurs UE_p et UE_c. Pour les sous-secteurs UE_{pl} et UE_t nous validons la réglementation obligeant l'habitat à être intégré au bâti de l'activité.

Les restrictions en matière d'emprise au sol des constructions semblent top importantes, toujours avec comme problématique la rationalisation du foncier économique, nous souhaitons un pourcentage d'emprise au sol des constructions la moins limitative, voir aucune limitation si cela est possible et ceci pour tous les secteurs. Sachant qu'à ce pourcentage vient s'ajouter celui des espaces verts variant de 20% à 45% de l'unité foncière.

En conclusion, dans la perspective de la prise en compte de l'ensemble des remarques citées ci-dessus et au regard de l'ensemble du projet notre chambre consulaire émet un avis favorable.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Francis GUILLOT
Président

COMPLEMENT D'INFORMATION POUR LE DIAGNOSTIC

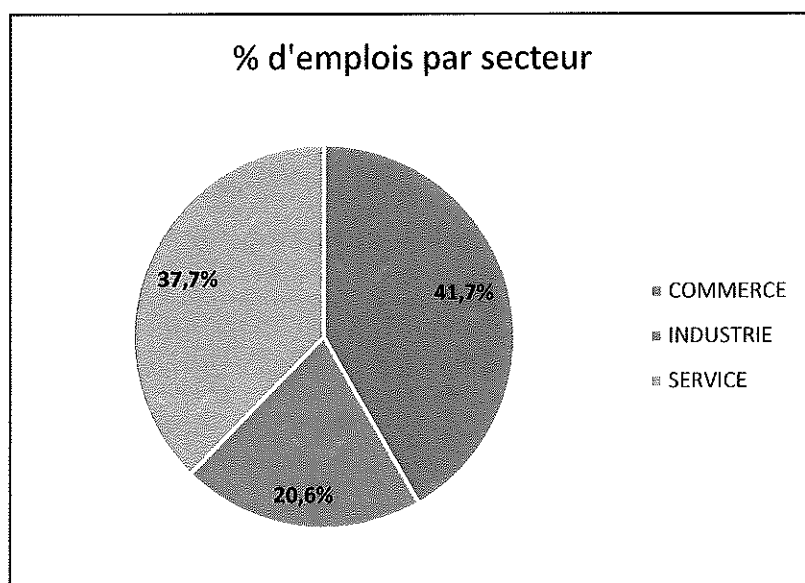
Au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS), 2 625 établissements sont inscrits en date du 05 octobre 2016 sur un total de 4 238 à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette soit 62% des établissements du territoire intercommunal.

Le profil des établissements

Tranche d'effectif	établissements		Dont commerces		Dont services		Dont industries	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Aucun salarié	1259	48,0 %	536	46,4%	560	51,5%	163	42,6%
De 1 à 5 salarié(s)	1 016	38,7%	474	41,0%	394	36,2%	148	38,6%
De 6 à 10 salariés	198	7,5%	90	7,8%	76	7,0%	32	8,4%
De 11 à 19 salariés	79	3,0%	30	2,6%	29	2,7%	20	5,2%
De 20 à 49 salariés	53	2,0%	19	1,6%	19	1,7%	15	3,9%
De 50 à 99 salariés	12	0,5%	2	0,2%	5	0,5%	5	1,3%
100 et plus	8	0,3%	4	0,3%	4	0,4%	0	0,0%
TOTAL	2 625	100,0%	1 155	100,0%	1 087	100,0%	383	100,0%

L'emploi

Au total, les secteurs de l'industrie, du commerce et des services représentent 8 321 emplois sur la commune d'Arles, soit 55% des emplois de l'ACCM.



Le secteur du commerce est celui qui représente le plus d'emploi avec 41,7% des emplois, suivi de près par le secteur des services avec 37,7% des emplois et le secteur de l'industrie qui représente 20,6% des emplois.