

**Communauté de Communes du
Pays de la Châtaigneraie**
Monsieur Valentin JOSSE - Président
Les Sources de la Vendée
La Tardière
85120 TERVAL

Pôle Territoires & Entreprises

Dossier suivi par : Stéphanie EGRON
Tél : 02 51 45 32 47
stephanie.egron@vendee.cci.fr

La Roche-sur-Yon, le 19 juin 2023

Objet : Avis PLUIH de la CC du Pays de la Châtaigneraie

Monsieur le Président,

Par lettre reçue le 24 mars 2023, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée sur le projet de PLUIH de la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie arrêté le 16 mars 2023.

Nous avons pris connaissance avec intérêt du projet de PLUIH et nous souhaitons vous faire part de plusieurs observations.

Volet « Commerce »

Nous approuvons les orientations prises dans le PADD qui visent à renforcer l'attractivité des centralités, en affichant la volonté de densifier la population et de favoriser l'implantation d'activités commerciales et artisanales en centre-bourg.

Le maintien et le développement de l'offre commerciale passe par un renforcement de l'attractivité des centres urbains. A ce titre, la mise en œuvre de politiques urbaines et foncières adaptées (combinant l'ensemble des problématiques : localisation des équipements publics, des services de santé, circulation, stationnement, habitat, densification...) est un enjeu-clé de toute politique d'urbanisme commercial.

S'il est clairement affiché dans le PADD, page 14, la volonté de « **maintenir la présence de locaux de commerces, de services et d'artisans dans les centres**, dans la mesure où ils ne sont pas source de nuisance pour l'habitat, **pour faire des centres-bourgs la localisation préférentielle du commerce** », pour autant, **la CCI Vendée considère que les règles relatives au commerce ne sont pas de nature à répondre pleinement aux objectifs fixés.**

.../...



En effet, le règlement du PLUIH autorise l'implantation d'établissements appartenant à la destination « commerce et activités de service » (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) dans les zones U (zone urbaine d'habitat) et dans les zones Ue (zones économiques) pour l'ensemble des communes du territoire.

Autoriser l'implantation de commerces dans l'ensemble de ces zones ne permet pas de garantir pleinement une polarisation des activités commerciales et donc de limiter l'éparpillement de l'offre qui est de nature à réduire l'attractivité commerciale des établissements comme du territoire dans son ensemble, ni de favoriser une maîtrise de la consommation d'espace.

Plus la structure commerciale est dispersée, plus il est difficile au commerce d'exercer pleinement sa fonction, de jouer son rôle d'animateur et enfin d'assurer sa pérennité. La concentration et la continuité de l'offre commerciale sont des facteurs clés pour le maintien, voire le développement du commerce dans les zones de périphéries comme en centralités.

D'autre part, cela est en contradiction avec l'instauration des linéaires de protection des commerces et services identifiés dans chaque commune. Il s'agit d'un levier intéressant pour le maintien dans les centralités de locaux stratégiques pour le commerce à condition que l'implantation des nouveaux commerces soit réglementée.

La CCI demande donc :

- une clarification des vocations des zones d'activités dans le PLU, en excluant à minima les activités relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » dans les zones dédiées à des activités industrielles, artisanales ou de commerce de gros et donc d'identifier sur le territoire une ou des zones à vocation commerciale spécifique pour lesquelles les activités industrielles, commerces de gros et entrepôts seront exclus.
- dans les zones à vocation commerciale spécifique de périphérie, l'instauration d'un seuil de surface de plancher (400 m²) en deçà duquel les commerces ne pourront pas s'implanter, dans l'objectif de favoriser une complémentarité entre les espaces de périphéries et les centralités en termes d'offre et de format de magasins.
- une délimitation de périmètre d'implantation du commerce de proximité, en cœur de bourg, dans chaque centralité, en dehors desquels en zone U toute activité commerciale nouvelle n'est pas autorisée, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

.../...

L'implantation de commerces en dehors des centralités et des zones à vocation commerciale ainsi identifiées ne serait donc pas autorisée pour ne pas créer de nouvelles polarités commerciales par le mitage de zones d'activités à vocation industrielle et / ou artisanale ou par des implantations isolées répondant à des logiques de flux.

Il s'agit également de limiter les conflits d'usage entre activités différentes, d'éviter les changements de destination d'un bâtiment artisanal ou industriel en commerce de détail faisant émerger un pôle commercial diffus.

Dès lors, il conviendra aussi, de reconnaître l'existence des commerces situés en dehors des zones commerciales dédiées et des périmètres de préservation du commerce de proximité pour leur permettre à minima de pouvoir se développer par extension de leur surface de vente.

Afin de préserver la vocation commerciale dans le centre-ville de la Châtaigneraie, le PLUIH a délimité des **linéaires commerciaux « à préserver »** en interdisant le changement de destination en habitation des locaux commerciaux et de services existants. La CCI Vendée souscrit pleinement à la mise en place de cet outil. Il s'agit d'un levier intéressant pour le maintien dans les centralités de locaux stratégiques pour le commerce.

Toutefois, il nous semble que la délimitation des linéaires commerciaux sur la commune de La Châtaigneraie nécessite des ajustements.

Selon la CCI de la Vendée qui a mené une étude sur le commerce de la commune de la Châtaigneraie entre juillet 2022 et janvier 2023, le secteur à privilégier pour implanter du commerce dans le centre-ville de la Châtaigneraie va de la place des Ancienne Halles à la Place de la République. C'est le secteur qui dispose du plus grand nombre d'atouts et de potentiels en termes de commercialité (cellules commerciales regroupées, visibilité, accessibilité automobile et piétonne aisée, zones de stationnement, ...) et qui favoriserait le regroupement des commerces.

A l'inverse, les 2 portions de rue suivantes n'ont plus vocation à accueillir du commerce :

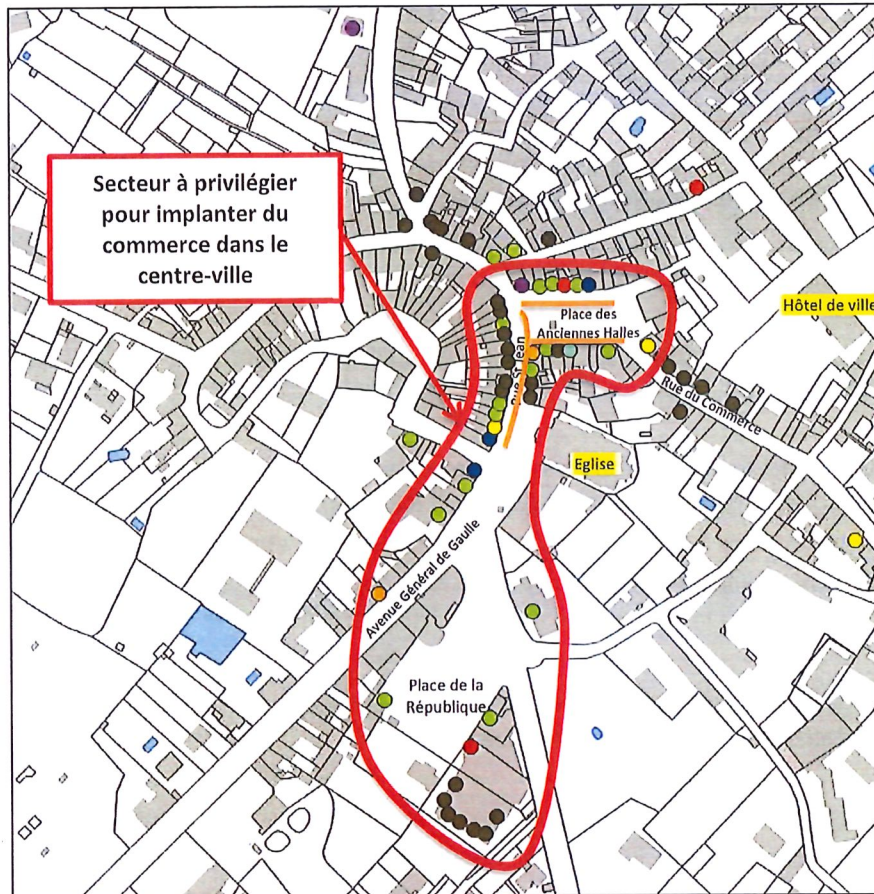
- la portion de la rue du Commerce, entre la rue Amélie Parenteau et le salon de coiffure la Belle Coupe,
- la portion de la rue St Jean entre MMA et l'ex-Boutique Monique.

Ce sont des secteurs plus éloignés du cœur de ville et qui présentent plusieurs handicaps en termes de commercialité : manque de visibilité, accessibilité difficile, ... Sur ces secteurs, il ne devrait pas y avoir de linéaire commercial pour laisser la possibilité d'une éventuelle transformation en logements.

.../...



Délimitation des linéaires commerciaux
selon la CCI Vendée



Toujours concernant les linéaires commerciaux, nous rappelons également qu'il est possible d'y apporter une limite de temps. Si l'emplacement venait à perdre sa valeur commerciale, sa transformation en logement notamment peut être un moyen d'éviter un local vacant en front de rue, tout en permettant l'accueil d'une clientèle nouvelle pour les commerces qui se maintiennent. Ainsi, cette disposition peut ne pas s'appliquer aux locaux dont l'activité aurait cessé depuis plus de 5 ans par exemple.

De plus, il aurait pu être intéressant de définir des linéaires commerciaux d'autres communes comme par exemple, Cheffois ou Mouilleron-Saint-Germain.

.../...

Volet « foncier économique »

La CCI Vendée soutient l'orientation du PLUIH visant à permettre l'implantation d'activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires en zone U, en milieu urbain au sein des bourgs (activité tertiaire, industrie légère, artisanat de production...). L'intégration de ces activités sous conditions (si elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles notamment avec l'habitat) permet de favoriser une mixité fonctionnelle au sein des bourgs, de limiter la dissociation entre lieu de vie et lieu de travail et de limiter la consommation d'espace dans les zones d'activités et donc de foncier agricole.

Aussi, c'est avec intérêt que la CCI note pour les zones UE, la libéralisation des règles d'emprise et de volume ainsi que du stationnement. L'absence de règles strictes en matière d'implantation dans le règlement des zones UE à vocation économique permet de renvoyer au projet d'entreprise pour envisager des projets plus denses, qualitatifs, durables et fonctionnels.

Dans un contexte de forte pression sur le foncier agricole, la question de la maîtrise et de l'optimisation du foncier à vocation économique est devenue primordiale. L'optimisation des zones d'activités économiques doit être présente dans les réflexions d'aménagement, de commercialisation, de requalification tout en intégrant les contraintes et besoins exprimés par les entreprises.

Nous sommes convaincus que l'ensemble de ces recommandations contribueront à renforcer le PLUI et lui permettront de mieux garantir un bon équilibre entre les différentes formes de commerces et les différents pôles commerciaux qui animent le territoire.

Dans le cadre de l'évaluation des résultats de l'application du PLUIH, la CCI Vendée possède un Observatoire de l'offre commerciale permettant de disposer d'une information fiable sur l'état du commerce d'un territoire donné et de suivre son évolution sur une échelle de temps et sur des périmètres géographiques modulables. Aussi, cet outil pourrait être mobilisé pour mesurer l'évolution du nombre de commerces.

En conclusion, le projet de PLUIH de la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie appelle un avis réservé de la CCI Vendée assorti de recommandations à prendre en compte.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments distingués.

Christian DOUMAYROU

Elu référent Territoire
CCI Vendée

