

Communauté de Communes du Pays de Chantonnay
Monsieur Jean-Jacques DELAYE - Président
65 avenue du Général De Gaulle – BP 98
85111 CHANTONNAY CEDEX

Pôle Territoires

Etudes et Attractivité des territoires

Dossier suivi par : Yohann VERDON
Tél : 02 51 45 32 70
yohann.verdon@vendee.cci.fr

La Roche-sur-Yon, le 29 juillet 2019

Nos Réf : YV/SB – 212/2019

Objet : Avis PLUI de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay

Monsieur le Président,

Par lettre reçue le 2 mai 2019, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée sur le projet de PLUI du Pays de Chantonnay arrêté le 27 mars 2019.

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

Volet « foncier économique »

L'offre économique en zone d'activités sur le territoire est structurée conformément au SCOT de la façon suivante :

- Le parc « grand flux » ;
- Les « parcs vitrines » de l'écosystème vendéen ;
- Le maillage mixte de l'écosystème vendéen (PME/PMI, petite logistique, gros artisanat) ;
- Le maillage artisanal local (zones artisanales locales).

La classification des espaces d'activités permet de s'assurer que l'offre est suffisamment diversifiée, tout en évitant une concurrence entre zones d'activités qui seraient de même vocation, de même rayonnement, coûteuses en termes de financements publics et de foncier. Le regroupement d'entreprises de même typologie avec des besoins similaires permet un aménagement des zones proportionné et la garantie d'une meilleure optimisation du foncier. Pour les entreprises, il s'agit d'améliorer la lisibilité des espaces qui leur sont dédiés en limitant un trop fort éparpillement des espaces d'accueil.

... / ...

Le règlement des zones d'activités économiques Ux assigne des vocations économiques aux différents espaces d'activités du territoire et n'autorise le commerce de détail que dans des zones dédiées en Ux, notamment en resserrant le secteur dédié au commerce sur la zone Polaris de Chantonay.

La CCI partage pleinement ces principes. Il s'agit de limiter les conflits d'usage entre activités différentes (gestion des flux) et d'éviter l'implantation de commerces de détail en zone non commerciale, d'éviter les changements de destination d'un bâtiment artisanal ou industriel en commerce de détail pouvant faire ainsi émerger un pôle commercial diffus. Autoriser l'implantation de commerces en périphérie seulement dans ces zones permet de mieux garantir 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, et de favoriser une maîtrise de la consommation d'espace.

Dans un contexte de forte pression sur le foncier agricole, la question de la maîtrise et de l'optimisation du foncier à vocation économique devient 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.

Aussi, c'est avec intérêt que la CCI note l'attention particulière qui est portée à la densification des zones d'activités économiques et l'optimisation du foncier économique dans l'OAP Economique et l'OAP sectorielles activités.

Si la volonté de permettre l'implantation d'activités tertiaires et le petit artisanat dans l'enveloppe urbaine transparaît à plusieurs reprises dans le PLUI, il nous semble que les dispositions applicables aux zones urbaines ne sont pas de nature à répondre à cet objectif.

Hormis les extensions des constructions existantes, les constructions ou changement de destination ayant pour destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont interdites dans les zones urbaines ainsi que les activités appartenant à la sous-destination de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone U et U1.

Or la CCI considère qu'il conviendrait d'autoriser l'implantation d'activités économiques appartenant à ces destinations et sous-destinations (activité tertiaire, industrie légère ou artisanat de production) en zone U, en milieu urbain au sein des bourgs. 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.

.../...

Volet « Commerce »

En s'appuyant sur son projet de territoire, le PLUI de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay porte une stratégie d'aménagement qui vise à conforter l'armature territoriale existante, les bourgs et particulièrement les cœurs de bourgs avec pour objectif d'assurer le maintien des commerces « en réunissant les conditions de leur vitalité : visibilité, accessibilité (parkings), parcours piéton, renforcement de l'habitat à proximité, qualité des façades, équipement public à proximité des espaces de vie... »

Nous approuvons cette approche globale des problématiques liées à la dynamique des centres-villes et du commerce du territoire. La consolidation 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.

De plus, dans le cadre de cette stratégie, plusieurs dispositions réglementent l'implantation des activités commerciales :

- Instauration de linéaires commerciaux à préserver dans le centre-ville de Chantonnay et le cœur de bourg de Bournezeau ;
- Autorisation de création de nouveaux locaux à destination de commerces et activités de service uniquement en zone Uc et U1c correspondant aux centralités des bourgs et au centre-ville de Chantonnay ;
- Différenciation de la vocation économique des zones d'activités en proposant des zones dédiées aux commerces en identifiant deux zones en périphérie de Chantonnay dédiées au commerce (zones Uxccc) ;
- Instauration d'un seuil de surface de vente (300 m²) en deçà duquel les commerces ne pourront pas s'implanter dans les zones dédiées aux commerces.

Afin de préserver la vocation commerciale et la continuité marchande en centralités, le PLUI a délimité des linéaires commerciaux, interdisant le changement de destination de locaux concernés par la destination « commerce et activités de services » vers la destination « habitation ».

La CCI Vendée souscrit pleinement à la mise en place de cet outil mais regrette toutefois qu'il ne soit utilisé que par les communes de Chantonnay et Bournezeau. Il s'agit d'un levier intéressant pour le maintien dans les centralités de locaux stratégiques pour le commerce.

Cependant, le caractère stratégique pour le commerce des locaux ainsi identifiés nous incite à préconiser que l'interdiction de changement de destination ne porte pas uniquement vers la destination « habitation » mais vers l'ensemble des autres destinations.

.../...

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.

La création au sein de la zone U de sous-secteurs correspondant aux centralités des bourgs et au centre-ville de Chantonnay en dehors desquelles les constructions à destination de commerces et activités de service, donc de nouveaux commerces, ne pourront pas s'implanter permet de favoriser la concentration des commerces. C'est un facteur indispensable de l'attraction et de l'animation commerciale. 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 CCI se félicite de l'instauration de ces sous-secteurs qui participent à remplir l'objectif du territoire de renforcer le commerce et les centralités.

Nous souhaitons toutefois attirer votre attention sur le fait que la destination « commerce activité de service » concerne l'ensemble des activités relevant des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Commerce de gros
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (dont professions libérales, maison de santé, ...)

Si nous souscrivons à l'intérêt de concentrer la plupart de ces activités dans les centralités, cela nous semble moins prioritaire à minima pour les activités de commerce de gros.

Cependant, il nous semble que pour plusieurs communes, les périmètres couvrent des zones trop étendues notamment le long d'axes de circulation principaux. Les navettes domicile/travail croissantes stimulent le commerce de flux sur des axes de communication importants et favorisent la création de commerces ou petits pôles qui peuvent générer un affaiblissement des centralités, ce qui irait à l'encontre de la volonté du territoire.

La CCI propose par conséquent les ajustements suivants :

- sur la commune de Chantonnay, arrêter la zone U1c en limite nord au niveau du carrefour rue Nationale / avenue Henri Rochereau / avenue du Général de Gaulle ; en limite sud au croisement entre l'avenue Georges Clémenceau et la rue des soupirs ;
- sur la commune de Saint-Prouant, ne pas intégrer dans la zone UC, les espaces situés au nord-est de la rue de l'Océan (ilot de l'école publique et parking) ;

.../...

- sur la commune de Saint-Germain-de-Prinçay, arrêter la zone Uc en limite nord au croisement entre la rue Louis Marchegay et la rue Edouard Majou ; en limite sud au croisement entre la rue Louis Marchegay et la rue du Prieuré.
- Sur la commune de Saint-Hilaire-le-Vouhis, arrêter la zone Uc en limite nord à la parcelle AC 123 mais élargir le périmètre jusqu'aux parcelles AC108 et AC107 pour lesquelles une veille foncière est en cours avec l'EPF de Vendée avec pour objectif éventuel d'y relocaliser certains commerces de la commune.

De plus, à travers l'instauration d'un seuil de surface de vente (300 m²) en deçà duquel les commerces ne pourront pas s'implanter dans les zones d'activités commerciales de périphérie (zones Uxccc), la CCI Vendée note positivement la volonté de favoriser une complémentarité entre les espaces de périphéries et les centralités en termes d'offre et de format de magasins.

Enfin, nous vous rappelons que la CCI Vendée a rassemblé dans un document, ses préconisations en termes d'aménagement du territoire en faveur du développement économique de nos territoires : « Aménagement et urbanisme, pour un territoire au service des entreprises ». Ce document est téléchargeable à l'adresse suivante : <http://www.vendee.cci.fr/amenagement-et-urbanisme>

En conclusion, sous réserve de prendre en compte les observations ci-dessus, le projet de PLUI de la Communauté de Communes du Pays de Chantonay appelle un avis favorable de la CCI Vendée.

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

Clément PLAULT



Président de la Commission
Aménagement et Attractivité des Territoires

