

Delphine
CHALLANS GOIS Communauté
31 MAI 2024
C1437
COURRIER-ARRIVEE

Communauté de Communes de
Challans Gois Communauté
Monsieur Alexandre HUVET - Président
16 rue du Parc de Pont Habert - CS 50337
85300 SALLERTAINE

- Fabrice
- N. Billon
- Président

Pôle Territoires

Dossier suivi par : Anita MENEUX
Tél : 02 51 45 32 23
anita.meneux@vendee.cci.fr
Nos réf : SB/AM-020/2024

La Roche-sur-Yon, le 14 mai 2024

Objet : Avis PLUi

Monsieur le Président,

Par lettre reçue le 28 février 2024, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée sur le projet de PLUi de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté arrêté le 15 février 2024. Nous avons pris connaissance avec intérêt du projet de PLUi.

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.

Il est clairement affiché dans le PADD, page 10, la volonté de « **maintenir la présence de locaux de commerces, de services et d'artisans dans les centres, en complément d'une limitation, voire interdiction, des galeries marchandes monofonctionnelles en périphérie des centralités** ».

L'OAP « Commerce » vient « **encadrer les nouvelles implantations commerciales sur le territoire intercommunal afin de préserver le commerce en centre-bourg** ».

Le règlement reprend bien les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi pour la destination « artisanat, commerce de détail, hôtels et restauration », en interdisant les nouvelles constructions en dehors des centralités et des espaces commerciaux de périphérie.

La CCI Vendée souscrit pleinement à ces orientations.

Afin de préserver la vocation commerciale dans les centralités de Challans, Beauvoir-sur-Mer et Saint-Christophe-du-Ligneron, le PLUi a délimité des **linéaires commerciaux** à préserver, en interdisant le changement de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée vers toute autre destination que celle relative à l'activité commerciale, l'activité de service et l'activité artisanale.

.../...

La CCI Vendée s'interroge sur la non mise en place de cet outil dans les centralités de Bouin, Froidfond, La Garnache, Saint-Gervais et Sallertaine.

Il s'agit d'un levier intéressant pour le maintien dans les centralités de locaux stratégiques pour le commerce.

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.

Volet « foncier économique »

La CCI Vendée soutient l'orientation du PLUi visant à conforter l'offre d'accueil des entreprises tout en veillant à l'optimisation de la ressource foncière, la mutualisation du stationnement, l'accessibilité, et l'insertion environnementale comme paysagère.

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.

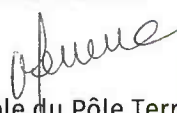
C'est avec intérêt que la CCI note pour les zones UE, la libéralisation des règles d'emprise et de volume ainsi que du stationnement. L'absence de règles strictes en matière d'implantation dans le règlement des zones UE à vocation économique permet de renvoyer au projet d'entreprise pour envisager des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

La CCI Vendée souscrit à l'orientation du PLUi 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.

En conclusion, le projet de PLUi de la Communauté de Communes de Challans Gois Communauté appelle un avis favorable de la CCI Vendée.

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

Anita MENEUX


Responsable du Pôle Territoires
CCI Vendée

