



Pôle Développement des Entreprises
& des Territoires – Appui aux Territoires
PR - 2022 - 036

Communauté de communes
Entre Dore et Allier
Madame Elisabeth BRUSSAT
Présidente
29 avenue de Verdun
63190 LEZOUX

Clermont-Ferrand, le 12 décembre 2022

**Objet: PLU de Lezoux – Modification simplifiée n°4 –
Avis de la CCI du Puy-de-Dôme Clermont Auvergne Métropole**

Madame La Présidente,

Nous avons bien reçu votre courriel daté du 30 novembre 2022 concernant la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lezoux pour laquelle vous consultez la Chambre de Commerce en tant que personne publique associée.

Lors de l'examen attentif de ce dossier, nous avons noté que la présente modification simplifiée n°4 a pour objectifs de :

- **Modifier le règlement des zones UJ (article UJ1)** afin de préserver les zones d'activités industrielles existantes en interdisant la création de nouvelles surfaces commerciales, mais aussi le changement de destination des locaux existants vers une vocation commerciale.
- **Mettre en place une protection du linéaire marchand du centre-ville** comprenant les rues du Commerce, du Maréchal Leclerc, Jean Moulin, Notre Dame, de la Baronne et Saint-Taurin selon votre plan de zonage joint à l'annexe et **modifier le règlement de la zone Ud (article Ud1) comme suit – sont Interdits** « le long du linéaire marchand porté sur le plan de zonage, le changement de destination à vocation de logements des locaux à usage commercial et/ou artisanal situé au rez-de-chaussée des immeubles en façade sur rue ».

.../...

Concernant la **modification du règlement des zones UJ (article UJ1)** : celles-ci sont destinées à accueillir des entreprises des secteurs secondaires (industrie et/ou BTP) ou tertiaires (bureaux, transport, logistique, ...), dont les activités ne permettent pas de se situer en centralité en raison des nuisances ou pollutions qu'elles peuvent générer. Au regard de la pénurie actuelle de foncier économique pour ce type d'activités, la préservation de la vocation de ces zones est indispensable pour répondre aux besoins des entreprises souhaitant s'implanter ou se développer sur le territoire.

La commune de Lezoux est idéalement positionnée sur l'axe autoroutier A89 (Clermont-Ferrand / Lyon) et doit maintenir cette offre pour répondre aux besoins des entreprises en développement. Ce type de zone Uj vient compléter l'offre en foncier économique existante et peut prendre le relai de la pépinière d'entreprises (Pôle Transformance de Lezoux) située sur la Parc d'activités Entre Dore et Allier.

Aussi, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Puy-de-Dôme Clermont Auvergne Métropole souscrit à cette démarche qui vise à préserver les zones d'activités industrielles existantes en périphérie de la ville.

Concernant la mise en place **d'une protection du linéaire marchand du centre-ville de Lezoux**, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Puy-de-Dôme Clermont Auvergne Métropole ne peut qu'encourager cette démarche qui permettra, dans le cadre du programme « Petites Villes de demain » dont Lezoux est lauréate et de la future ORT, de préserver le tissu commercial existant et de développer des offres complémentaires.

Toutefois, à la lecture du plan de localisation des rues concernées pour une identification du linéaire marchand (page n°7 de l'annexe au rapport de présentation), nous constatons que le linéaire marchand envisagé, est très étendu.

Aussi, et afin de se concentrer sur le cœur de ville, il nous semblerait plus opportun que ce linéaire marchand de protection soit modifié comme suit :

- inclure-la totalité de la rue Leclerc ;
- inclure-la rue des Augustins (hors Place de la Mairie) entre La Mairie et le carrefour avec la Rue Saint-Taurin de façon à établir une boucle ;
- exclure la rue de la Baronne (avec seulement 2 façades avec vitrine) ;
- exclure le haut de la rue Saint-Taurin (longue avec 1 seule façade avec vitrine du n°16 environ jusqu'à la salle Le Lido).

Ce faisant, la commune pourra contribuer à densifier son centre-bourg en créant une continuité commerciale plus « ramassée » mais aussi plus attractive en termes de flux de clients, notamment piétons.

.../...

Néanmoins, la CCI souhaite attirer l'attention de la collectivité sur l'importance de créer un cheminement agréable et continu pour les chalands.

Si ce périmètre de protection ne s'accompagne pas de l'instauration d'un droit de préemption commerciale sur la cession des fonds de commerce, des fonds artisanaux et des baux commerciaux (Article L214-1 du Code de l'Urbanisme), et d'une politique active de lutte contre la vacance potentielle, il est à craindre que des locaux restent inoccupés, sans perspective de reprise et/ou de transformation. Ce risque de « mitage » du linéaire commercial serait contreproductif par rapport aux objectifs de revitalisation de la commune.

De plus, il est important de pouvoir adapter les locaux commerciaux aux besoins des commerçants et aux attentes des consommateurs. La diversité de l'offre, tant dans les produits, que dans les gammes ou les formats proposés est indispensable pour limiter l'évasion vers les deux grands pôles commerciaux voisins (Thiers à l'Est ; Pont-du-Château / Clermont-Fd à l'Ouest). La mise en place d'un droit de préemption commerciale, pourrait permettre à la collectivité de disposer d'un outil efficace pour redessiner le paysage commercial et l'adapter face à la croissance de sa population et à ses comportements d'achats.


Au-delà de ces remarques, qu'il nous semble important d'intégrer dans vos réflexions, nous vous informons que la Chambre de Commerce et d'Industrie Puy-de-Dôme Clermont Auvergne Métropole émet un avis favorable sur la modification simplifiée n°4 du PLU de Lezoux.

Les services de la CCI se tiennent, bien entendu, à votre disposition, pour vous accompagner dans vos démarches de revitalisation commerciale et vous permettre d'identifier les opportunités de développement sur votre territoire.

Aussi, n'hésitez pas pour cela à vous rapprocher de Martine Messéant, Responsable du service Appui aux Territoires - Tél : 04 73 60 46 63 - Courriel : martine.messeant@puy-de-dome.cci.fr

Nous vous prions d'agréer, Madame La Présidente, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Président,



Claude BARBIN.