

CHIFFRES CLÉS DANS LA LOIRE

2,73 millions de m² de parcs d'activités en projet ou en cours fin 2012 en France

30 projets de zones commerciales en cours sur le territoire des treize SCOT de "l'interscot" de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise

15 millions de m² de friches commerciales à perspective 2020 en France notamment en raison du développement du "e-commerce" et des "drives".

EN SAVOIR PLUS

Les SCOT de l'aire métropolitaine lyonnaise : <http://www.inter-scot.org/Menu/Economie-379>

Etudes du pôle métropolitain : <http://www.polemetropolitain.fr/documentation/>

Chambre de Commerce et d'Industrie de Roanne, de Montbrison ou de Saint-Etienne (CCI).

INDICATEURS

Nombre et type de commerces présents sur la commune et/ou EPCI et leur évolution (INSEE, CCI).

• Surface commerciale de la commune et/ou EPCI (données CCI).

AUTRES OUTILS MOBILISABLES

CDAC et CNAC (commission départementale d'aménagement commercial et commission nationale d'aménagement commercial) composées d'un collège d'élus et de spécialistes sont chargées de délivrer les autorisations d'exploitation commerciale pour les équipements d'une surface de vente supérieure à 1000 m². Elle peut également être saisie à la demande du maire ou du président du SCOT pour les équipements de plus de 300 m². Les « drives » sont soumis à autorisation commerciale au-dessus de 20 m² de surface de plancher.

FISAC Le fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce assure le versement d'aides financières pour la mise en œuvre des projets de revitalisation des commerces.

Droit de préemption urbain et/ou commercial (L.214-1-1 du CU) dans les centres-bourgs pour assurer la pérennité des commerces et éviter les changements de destination, ce droit peut être délégué à l'EPCI pour une cohérence d'ensemble sur la gestion des fonds de commerces.

Mettre en place un **contrat de revitalisation commerciale et artisanale**, dispositif expérimental prévu à l'article 19 de la loi ACTPE du 5 juin 2014 et priorisé sur les secteurs des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Réaliser un **règlement local de publicité** (cf. articles L. 581-14 et L. 581-9 du code de l'environnement) qui définit une ou plusieurs zones où s'applique une réglementation plus restrictive que les prescriptions du règlement national, notamment en matière d'emplacements, de densité, de surface, de hauteur, d'entretien et, pour la publicité lumineuse, d'économies d'énergie et de prévention des nuisances lumineuses.

MOYENS MOBILISABLES DANS LES SCOT

L'article L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme, sur le contenu du document d'orientation et d'objectifs [DOO] en matière d'aménagement commercial a été redéfini par la loi ALUR :

Le DOO précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Il peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent les enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa. Il peut prévoir les conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Il convient donc dans un SCOT de :

- Réaliser un diagnostic sur l'offre commerciale existante (cartographie...), et sur les besoins commerciaux, avec une analyse prospective intégrant notamment des données sur l'évasion commerciale potentielle ;
- Identifier dans le rapport de présentation du SCOT, les zones commerciales comme des espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation (L.122-1-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Se fixer des objectifs dans le PADD pour un développement commercial équilibré et structuré ;
- Définir et justifier au vu des enjeux du territoire, les équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, les secteurs d'implantation périphérique et les centralités urbaines : en surface de vente, en type de commerce, pour la diversification de l'offre, ...qui pourrait être différenciés en fonction de leur impact, et des territoires ;
- Déterminer les localisations préférentielles pour ces équipements ;
- Prescrire des conditions d'implantations de ces équipements commerciaux et dans les secteurs d'implantation définis : prioriser le développement en renouvellement – changement d'usage, densification, limiter, justifier voir proscrire les implantations sur les espaces agricoles et naturels, fixer des principes de dimensionnement du stationnement, la desserte (tous modes confondus) ;
- Recommander la réalisation d'OAP en centre-bourg et dans les zones de périphérie pour mettre en œuvre des prescriptions paysagères, en matière de desserte interne ;
- Recommander ou prescrire la réalisation de règlements locaux de publicités sur les communes : entrées d'agglomération.

Urbanisme commercial

fiche PLU GRENELLE

ENJEUX Le commerce occupe une place essentielle dans nos villes. Il a été et reste à l'heure actuelle un facteur important dans les choix d'urbanisation des territoires. Générateur de déplacements, créateur de lien social, il représente une fonction organisatrice majeure et influe sur nos modes de vie. Aussi le cadre dans lequel s'inscrit le commerce s'intègre de plus en plus dans les documents d'urbanisme.

La définition d'une stratégie commerciale à l'échelle intercommunale et une coordination de la mise en œuvre des prescriptions définies sont un atout pour le volet commercial, pouvant se traduire notamment par un PLU.

CE QUE DIT LA LOI

Le commerce, même s'il n'est pas explicitement mentionné, entre dans l'objet de l'urbanisme visé au L110 du Code de l'Urbanisme qui est "d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports".

D'où un des objectifs des documents d'urbanisme qui doivent (L121-1 2 du Code de l'urbanisme) assurer "la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrés entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs".

CADRE LOCAL DE RÉFÉRENCE

SDDC (Schéma Départemental du Développement Commercial) de 2006 : ce schéma est un document d'information évolutif, sans caractère normatif, destiné à éclairer les membres des CDAC. Ce schéma a pour but de proposer des orientations en matière d'urbanisme commercial validées par l'ensemble des acteurs économiques et politiques du territoire.

Volet commercial des SCOT : il oriente le développement commercial sur l'ensemble du territoire du SCOT et définit des prescriptions en fonction de la structure urbaine et de la typologie de la commune (centralité, bourg centre, commune rurale). Il détermine les localisations préférentielles et peut comprendre un document d'aménagement artisanal

Le lien urbanisme et aménagement commercial est également inscrit dans le Code du Commerce au L.750-1 : "Les implantations, extensions, transferts d'activités existantes et changements de secteur d'activités d'entreprises commerciales et artisanales doivent répondre aux exigences d'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement et de la qualité de l'urbanisme. Ils doivent en particulier contribuer au maintien des activités dans les zones rurales et de montagne ainsi qu'au rééquilibrage des agglomérations par le développement des activités en centre-ville et dans les zones de dynamisation urbaine.

Dans le cadre d'une concurrence loyale, ils doivent également contribuer à la modernisation des équipements commerciaux, à leur adaptation à l'évolution des modes de consommation et des techniques de commercialisation, au confort d'achat du consommateur et à l'amélioration des conditions de travail des salariés".

et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux ayant un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. Il peut localiser les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines.

Les SCOT Sornin, Roannais et Sud-Loire, approuvés avant la promulgation de la loi ALUR, comportent un Document d'Aménagement Commercial (DAC) définissant des zones d'aménagement commercial (ZACO ou ZACOM).

PRINCIPES D'ACTION

SUR L'ORGANISATION DE L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL :

- Privilégier** les développements commerciaux dans les centres bourgs et villes ;
- Revitaliser** les fonctions de proximité, favoriser le développement commercial en renouvellement urbain ;
- Répartir** l'offre de manière équilibrée et structurée (adéquation fréquence d'achat/proximité), pour permettre de répondre qualitativement aux besoins de la population existante et à venir ;
- Orienter** les développements commerciaux sur des secteurs bien desservis par les transports en commun et/ou modes doux ;
- Répondre** aux besoins de stationnement, de livraison des marchandises.

SUR LA QUALITÉ DES ESPACES COMMERCIAUX :

- Opérer** un aménagement commercial dans une logique de requalification, et de densification des zones commerciales ;
- Améliorer** l'attractivité et la qualité environnementale et paysagère de l'appareil commercial notamment en entrée de ville ;
- Prendre en compte** l'accessibilité et la desserte interne en mode doux lors des projets d'aménagement commercial ;
- Mutualiser** les stationnements entre les différents usages (habitat, commerce, pôles d'emplois ...).

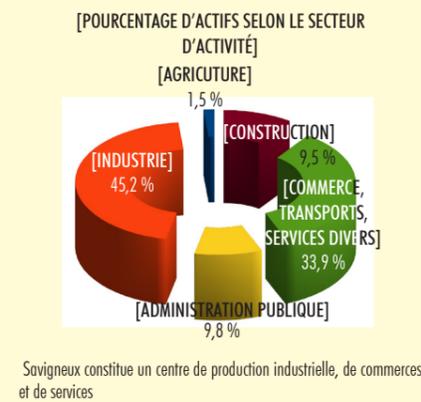
MOYENS MOBILISABLES DANS LE PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION (L.123-1-2 du CU)

“Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des besoins répertoriés notamment en matière de commerce”. Dans le rapport de présentation, il est donc possible de :

- cartographier l'offre commerciale existante sur la commune et la caractériser : nature des commerces, périmètre d'influence, fréquence d'achat ;
- localiser et caractériser les commerces hors de la commune mais dont la commune appartient à la zone de chalandise pour justifier des éventuels besoins de développements commerciaux ;
- analyser la fragilité de l'appareil commercial (âge des commerçants, fréquentation...) et les limites éventuelles actuelles à leur activité (accessibilité, proximité,

EXEMPLE DE GRAPHIQUE PROPOSÉ DANS UN RAPPORT DE PRÉSENTATION



desserte...) confortées par une visite de terrain ;

- effectuer une analyse du tissu urbain existant et des friches, dans les secteurs identifiés par le SCOT, pour définir l'apport potentiel de ces espaces dans le cadre d'un projet de développement commercial ;
- réaliser un état de l'offre en déplacements, notamment collectifs et modes doux, pour définir les secteurs préférentiels de développement ou renforcer l'offre de déplacement vers les zones d'aménagement commercial existantes (dans les bourgs ou en périphérie) ;
- si des zones de développement commercial sont prévues, justifier que leur choix est le moins impactant pour la préservation des espaces naturels et agricoles.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (L.123-1-3 du CU)

“Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable [PADD] définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme...”.

Le PADD arrête les orientations générales concernant [...] l'équipement commercial, le développement économique [...] pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ». Les orientations générales qui peuvent être arrêtées par le PADD sont :

- favoriser le développement du commerce et la mixité fonctionnelle dans le centre-bourg ou ville ;
- assurer un développement du commerce de périphérie mesuré, articulé avec les besoins intercommunaux et peu consommateur d'espaces ;
- optimiser les zones commerciales existantes et améliorer leur attractivité notamment par leur qualité environnementale ;
- proscrire l'urbanisation des espaces agricoles et naturels ;

- favoriser les développements de l'urbanisation proche des services et commerces de proximité pour améliorer leur attractivité et leur accessibilité par des modes doux ;
- assurer une desserte des commerces actuels et futurs par les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle ;
- sécuriser les déplacements doux en centre-bourg ou ville et permettre le stationnement des vélos notamment ;
- mener des réflexions d'aménagement de zone intégrant une démarche Approche Environnementale de l'urbanisme (AEU©).

RÈGLEMENT (L.123-1-5 du CU)

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Il est donc possible de :

- créer des zonages spécifiques à vocation d'activités économiques et commerciales ;
- identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif, (L.123-1-5 II 5° CU), notamment l'interdiction du changement de destination des commerces en rez-de-chaussée sur les linéaires commerciaux.
- réglementer spécifiquement le PLU concernant les implantations commerciales, notamment en ce qui concerne le stationnement. Dans la mesure du possible et lorsque le contexte le permet, favoriser la mutualisation des aires de stationnement. L'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme limite la surface de stationnement à 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce sauf mention dans le PLU (pouvant aller jusqu'à 100 %).
- autoriser les activités commerciales dans les zones urbaines des centres bourgs et quartiers identifiés (zones U) avec néanmoins des conditions particulières de limitation de surface de plancher pour certaines zones ;
- distinguer les différentes destinations d'activités (commerces, bureaux, services avec accueil du public ...) permettant d'appliquer des règles adaptées à chaque activité (attente de décret d'application prévu à l'article 59 de loi ACTPE du 5 juin 2014) ;
- interdire les implantations commerciales dans certaines zones.

“Les orientations d'aménagement et de programmation [OAP] comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine [...] et assurer le développement de la commune.

Les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et la réalisation des équipements correspondants”.

Sur le centre-bourg ou dans certains quartiers, le PLU peut définir des OAP prescrivant des principes d'aménagement, en particulier la part et la localisation préférentielle des commerces notamment en rez-de-chaussée, en prenant en compte

les voies et les modes de dessertes, l'offre en stationnements, les problématiques de livraisons de marchandises...

Sur les zones de périphérie, pour contribuer notamment à la qualification paysagère des entrées de ville, le PLU peut définir des OAP qui encadrent les formes urbaines, l'organisation spatiale avec notamment des principes d'ordonnancement des constructions (harmonisation des implantations et des volumes), les surfaces de ventes et les principes de desserte ainsi que le lien avec le reste du territoire ;

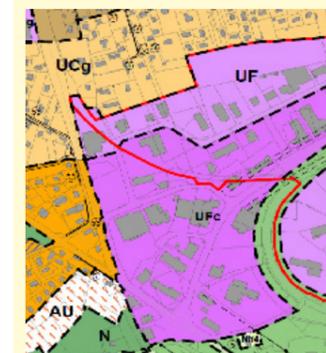
L'échéancier peut permettre de phaser le développement des zones commerciales notamment de périphérie et par conséquent d'ouvrir à l'urbanisation en fonction des impacts sur l'activité commerciale de proximité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION [OAP] (L.123-1-4 du CU)



ZAC DES TERRASSES D'ANDRÉZIEUX

Schéma de principe d'aménagement proposant une localisation préférentielle des commerces en rez de chaussée (en violet sur le plan) sur certains îlots au sein d'un secteur mixte d'habitat, d'équipement et d'activités.



EXEMPLE DU PLU DE MONTBRISON La zone Uf est une zone équipée réservée aux activités économiques. Elle comprend un sous secteur Ufc qui correspond à une zone d'aménagement commercial avec des dispositions réglementaires spécifiques en matière de commerce.