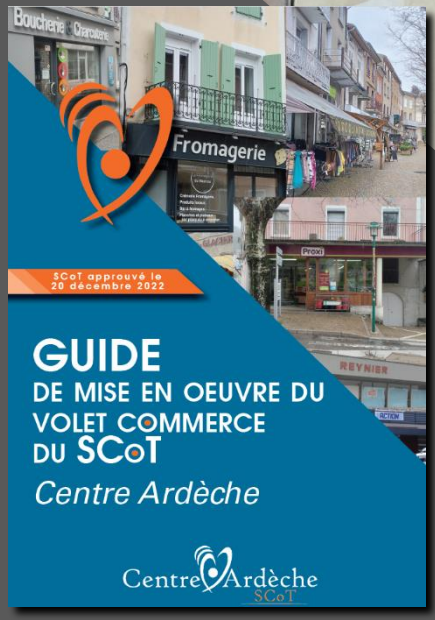


12 avril 2024, 10h

COMITÉ TECHNIQUE

St-Julien en St-Alban

Centre Ardèche
Syndicat Mixte

Ordre du jour

1 – Les enjeux de gouvernance et la complémentarité entre la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux et la CDAC

2 – Retour d'expérience : de quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité SCoT/PLU sur le volet commerce ?

3 – Les autres outils au service de la redynamisation commerciale

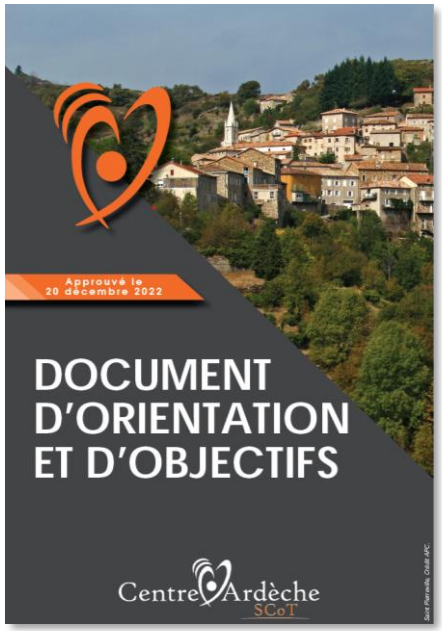
Partie 1

Les enjeux de gouvernance et la complémentarité entre la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux et la CDAC

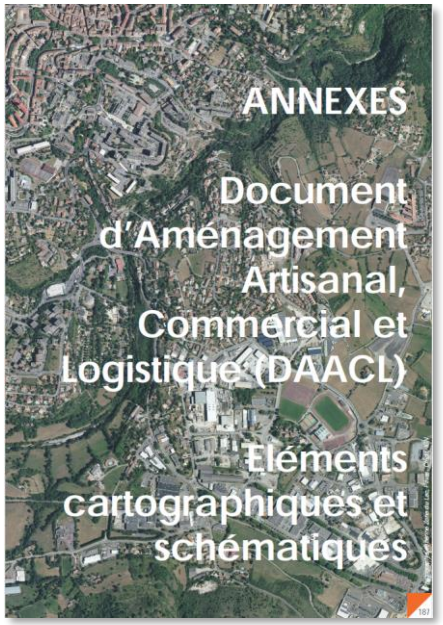
SCoT et commerce, quels rôles à jouer ?

Une complémentarité entre SCoT et PLU(i) à trouver pour répondre à différents enjeux en matière d'aménagement commercial :

- Créer les conditions favorables au **développement commercial dans les centres villes** et centres bourgs des territoires,
- **Maîtriser la création de nouveaux m²** commerciaux,
- **Rééquilibrer** le niveau de contraintes entre **centres-villes/bourgs et périphérie**, entre **e-commerce et commerce physique**,
- **Encourager les complémentarités entre les pôles** et limiter la « fuite » des activités hors centres-villes/ bourgs,
- **Accompagner le renouvellement des zones commerciales existantes** dans une logique de requalification de ces espaces.



- **Définit** les **localisations préférentielles** où commerces et logistiques peuvent se développer
- Il les **hiérarchise** au regard de l'armature territoriale
- Il **définit** les **possibilités hors** localisations préférentielles



- **Il localise** plus précisément, **via des documents graphiques**, les centralités et secteurs d'implantation périphérique
- **Il précise les conditions d'implantation** des équipements commerciaux dans les localisations de périphérie
- Il précise les condition d'implantation des équipements de **logistique commerciale**

Les outils qu'utilise le SCoT Centre Ardèche pour réglementer le commerce

> Il précise les activités qui sont encadrées par le volet commerce

Activités encadrées par le DAACL	Activités non encadrées
1 - Commerces de détail : » alimentaires (boulangerie, boucherie, traiteur, supérette, supermarché, hypermarché, surgelé, primeur…), » de culture-loisirs (fleuriste, bureau de tabac, presse, librairie, jeux-jouets, bazars…), » d'équipement de la maison (mobilier, électroménager, bricolage, jardinage, matériaux, aménagement de la maison…) » d'équipement de la personne (optique, prêt à porter, parfumerie, sport, cycles….) » les artisans-commerçants (boulangerie, boucherie, fleuriste, coiffeur, cordonnier…). **2 - Les activités de restauration,** **3 – la logistique commerciale** (entrepôts dédiés à l'organisation des flux de marchandises générés par de la vente à distance)	» Les artisans non commerçants, y compris les artisans avec show-room (si la surface de vente n'excède pas 20% de la surface de plancher), artisans de production et du bâtiment » L'hôtellerie, » L'industrie, » Les activités de bureau, » Les services aux entreprises, » Les activités agricoles avec point de vente (vente à la ferme), » Le commerce de gros, » Les professions libérales (professions médicales et paramédicales, notaire), » Les activités de services (pharmacie, banque, assurance, agence immobilière…).

Logistique commerciale (encadrées par le **volet commerce** du SCoT) :

- Les entrepôts dédiés à la préparation et l'expédition des commandes réalisées à distance

Veepee amazon LDLC AliExpress

Autres activités logistiques (encadrées par le **volet économique** du SCoT) :

- Les entrepôts dédiés à la préparation et la livraison de tout autres produits manufacturés à destination principale des activités économiques

FRANCE EXPRESS XPOLogistics DHL

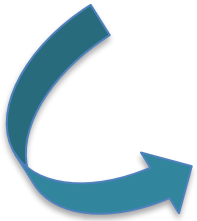
Foncier éco en ZAE

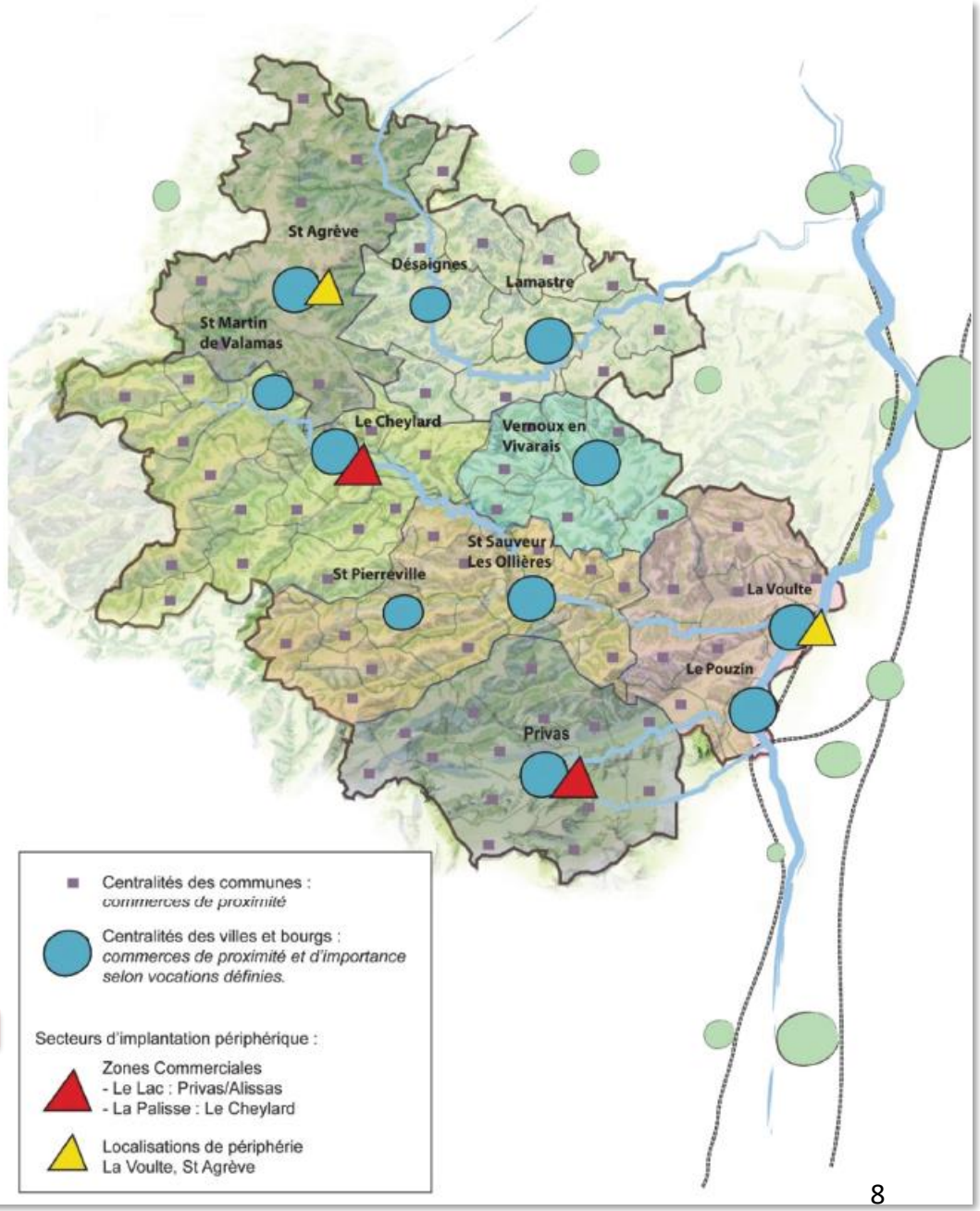
> Il définit les vocations commerciales et les formats en fonction des fréquences d'achat

Fréquence d'achat	Type d'activité concernée	Format de vente concerné	Aire d'influence principale
Régulier	*Produits alimentaires & lessives et produits de toilette*	Petit commerce sédentaire ou non sédentaire Moyenne et grande surface alimentaire	Entre 1 000 et 3 000 hab.
Occasionnel lourd	*bricolage & jardinage*	Grandes et moyennes surfaces spécialisées non alimentaires Formats exceptionnels	>10 000 hab.
Occasionnel léger	*Équipement de la personne & culture loisirs & décoration*		> 20 000 hab. voire métropolitaine
Exceptionnel	*Mobilier & Electroménager & Tv Hifi*		> 40 000 hab. voire métropolitaine (> 200 000 hab.)

Chaque **localisation préférentielle** a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des besoins

Localisation préférentielle des commerces en Centre Ardèche





- Des centralités de bassins de vie pour favoriser le développement du commerce
- 2 zones commerciales
- 2 localisations de périphéries

Deux leviers principaux pour mettre en œuvre les orientations SCoT

	PLU(i)	CDAC
	Délais de mise en compatibilité : 1 an (3 ans si révision)	Application dès l'approbation
	Commerce de détail, restauration, services, automobile	Commerce de détail uniquement
m²	Toutes surfaces	1000 m² voire 300 m² (si PC et saisine) > 2500 m² pour la réouverture au public d'un magasin fermé depuis plus de 3 ans
	» localisation des projets » format minimum et maximum » prescriptions, conditions et recommandations qualitatives	» localisation des projets » typologie de commerce / fréquence d'achat » format minimum et maximum » prescriptions, conditions et recommandations qualitatives

Règlemente toutes surfaces mais nécessité d'avoir des PLU(i) compatibles
Mais des limites dans le règlement écrit en terme de sous-destinations

A partir de 300 m² de surface de vente
Immédiatement opposable
Nécessité de suivre les projets/demandes d'urbanisme

Focus sur la CDAC

Un outil de régulation du commerce…

Activités soumises à CDAC	Activités exclues du champ d'application de la CDAC
Les commerces de détails : » alimentaires, » équipement de la personne, » équipement de la maison, » culture-loisirs. **Les services commerciaux** (coiffeurs, cordonniers, parapharmacies, instituts de beauté…)	» les pharmacies, » les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles, » les halles et marchés d'approvisionnement au détail (couverts ou non) établis sur les dépendances du domaine public, » les magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets situés dans les aéroports ou dans les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires (d'une surface maximum de 2500 m²), » les prestataires de services à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agence de voyages, …), » les établissements de service ou de location de matériels (laveries automatiques), » les restaurants, cafés, bars.

…qui s'assure :

- De la localisation des développements,
- De la vocation des localisations en fonction du DOO du SCoT,
- De la qualité des développements commerciaux

pour délivrer ou non une autorisation d'exploitation commerciale (AEC)

Obligatoire pour tous les commerces de plus de 1000 m² de surface de vente

Focus sur la CDAC

Suite aux règles du SCoT et en référence au code du commerce (art L 752-4), **l'AEC peut être saisie pour tous projets de création ou d'extension de commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m²**

Qui peut faire la saisine ?

- Toutes les collectivités compétentes
- Le bureau syndical du SyMCA

Quid des projets de **moins de 300 m²**, règlementés **uniquement** par les **PLU(i)**.

Les collectivités sont invitées à informer le SyMCA dès lors qu'elles ont connaissance d'un projet de développement commercial.

Un enjeu de gouvernance commun

SCoT Centre Ardèche
Document d'Orientation et d'Objectifs / DAACL

Compatible

PLU(i)
Règlement

Compatible

CDAC

Conforme *Conforme* *Avis si saisine* *Autorisation nécessaire* *Conforme*

PROJET < 300 m² sv | 300 < PROJET < 1 000 m² sv | PROJET > 1 000 m² sv

Partie 2

Retour d'expérience : de quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité SCoT/PLU sur le volet commerce ?

Illustration avec les PLU de Lamastre, La Voulte et Le Cheylard

Compatibilité et documents d'urbanisme

Définition par le Bureau Syndical d'une grille de lecture pour l'analyse de la compatibilité des PLU avec le SCoT

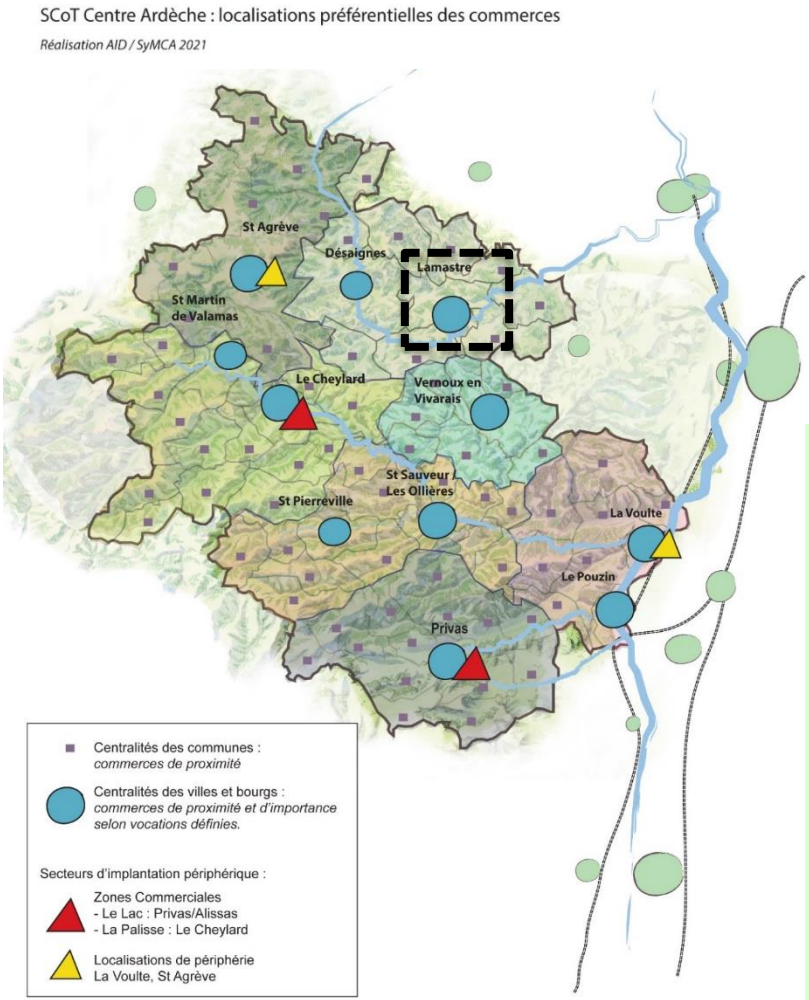
9 points de compatibilité déterminés

1. Armature territoriale
2. Offre de logements neufs et reconquête de la vacance
3. Maitrise de la consommation foncière et densification
4. **Activités économiques et implantations commerciales**
5. Préservation des continuités écologiques
6. Préservation du foncier agricole
7. Ressources, énergie et paysage
8. Mobilité et rapport alternatifs à la voiture individuelle
9. Enveloppes urbaines concertées

De quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité sur le volet commerce ?

→ Illustration avec le PLU de Lamastre

Revitaliser la centralité et renforcer l'offre commerciale

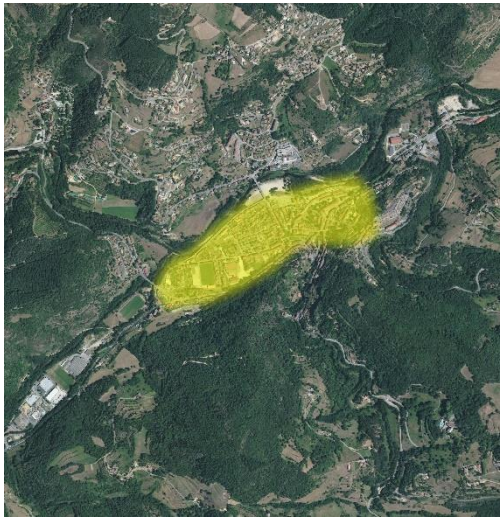


Lamastre : commune identifiée comme **une centralité**
→ *en bleu sur la carte de l'armature*

Cas n°1 : commune identifiée comme un centre-ville
(Privas, La Voulte, Le Pouzin, Le Cheylard, Vernoux, St-Sauveur, Les Ollières ***Lamastre*** *et St Agrève)*

L'implantation de commerces de + de 300 m² **est autorisée au sein du périmètre de la centralité** définie dans le DAACL.

L'implantation de commerces de – de 300 m² **est autorisée** sur le territoire et doit être privilégiée au sein du périmètre de la centralité définie dans le DAACL.



De quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité sur le volet commerce ?

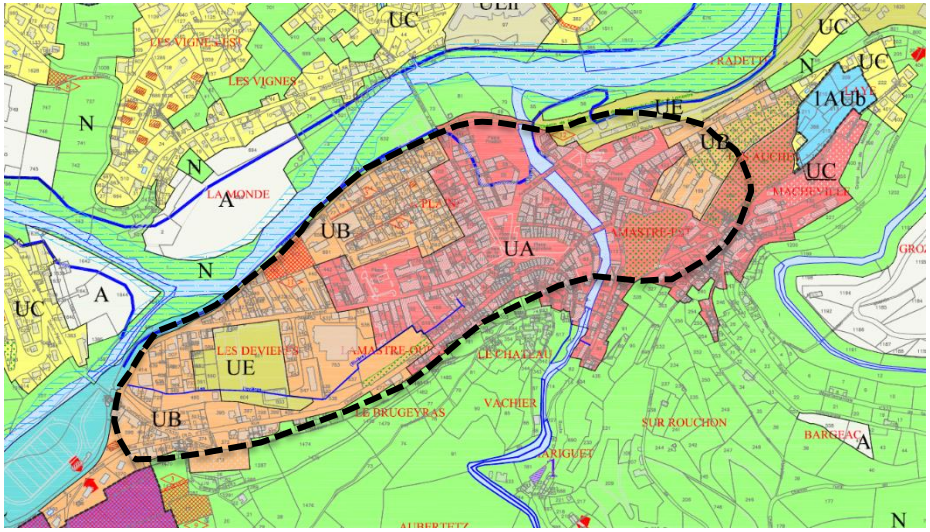
→ Illustration avec le PLU de Lamastre

Revitaliser la centralité et renforcer l'offre commerciale

☑ **Le centre-ville de Lamastre tel que délimité par le SCoT est bien traduit sur le règlement graphique, notamment via les zones UA et UB qui autorisent les commerces sous réserve de ne pas dépasser 300m². Les commerces sont par ailleurs proscrits dans les autres zones.**

Le principe de délimitation de linéaires commerciaux est un point positif supplémentaire.

Périmètre centre-ville – DAACL



Périmètre centre-ville DAACL reporté sur le zonage du PLU

De quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité sur le volet commerce ?

→ Illustration avec le PLU de Lamastre

Maîtriser l'offre commerciale périphérique, dans une logique de complémentarité

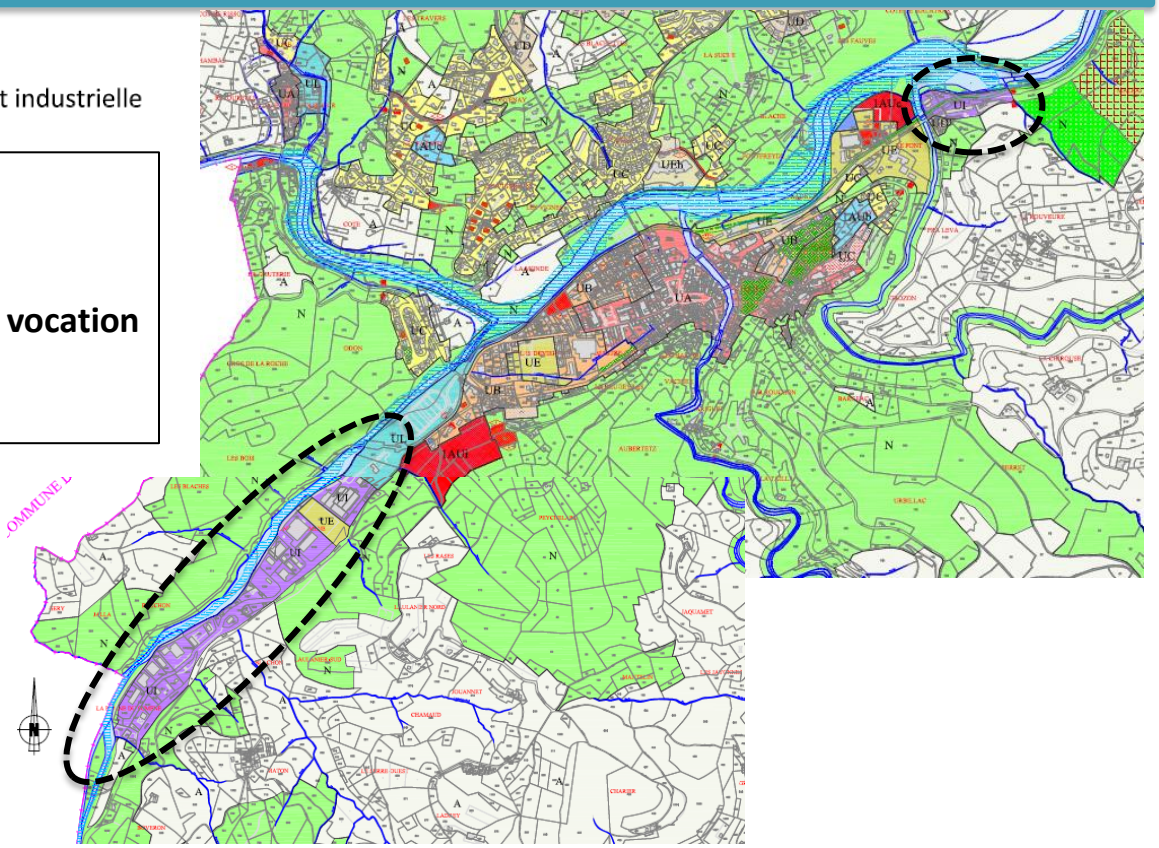
Lamastre : commune identifiée comme une centralité

Aucune implantation périphérique prévue par le SCoT

UI : Zone urbaine à vocation commerciale, artisanale et industrielle

☑ **Ui : commerces interdits**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités artisanales et industrielles



De quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité sur le volet commerce ?

→ Illustration avec le PLU de Lamastre

Maîtriser l'offre commerciale périphérique, dans une logique de complémentarité

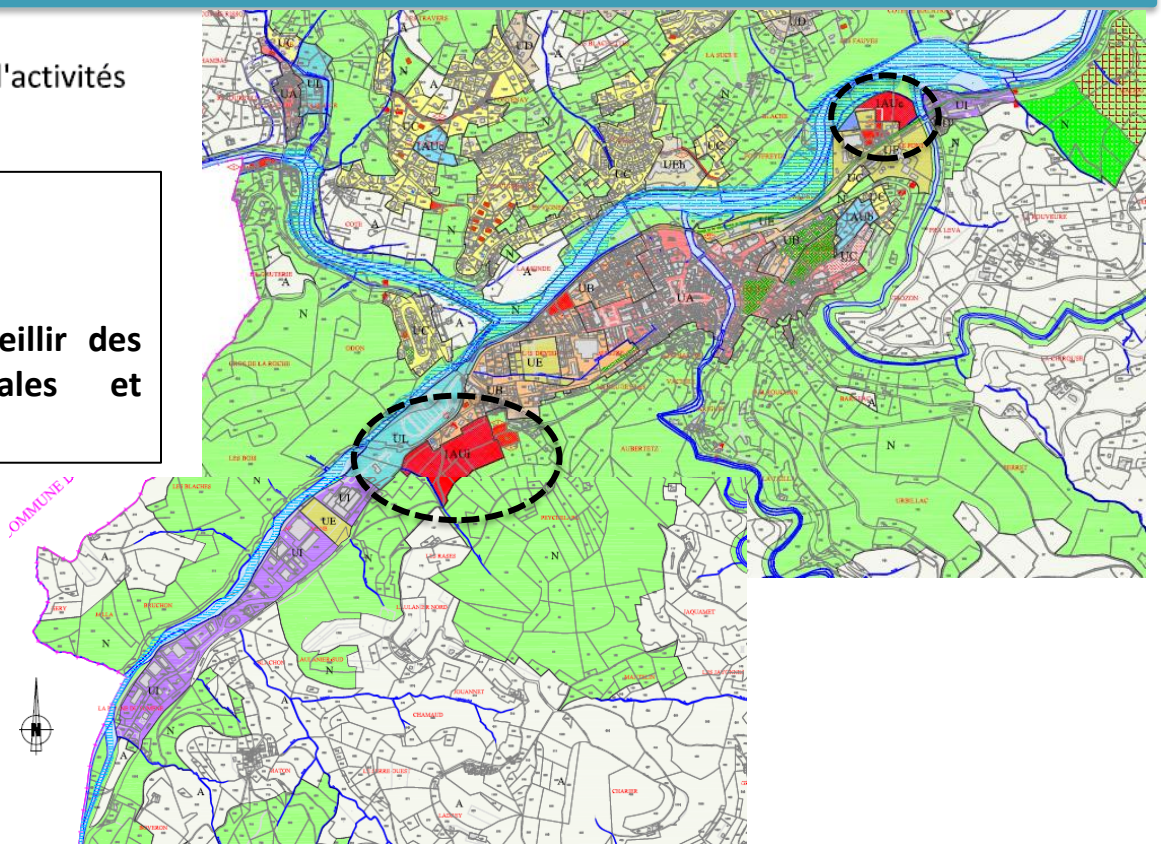
Lamastre : commune identifiée comme une centralité

Aucune implantation périphérique prévue par le SCoT

1AUi : Zone à urbaniser réservée à l'accueil d'activités de bureau, artisanale et industrielle

☑ **1AUi : commerces interdits**

La zone 1AUi est destinée à accueillir des activités de bureaux, artisanales et industrielles



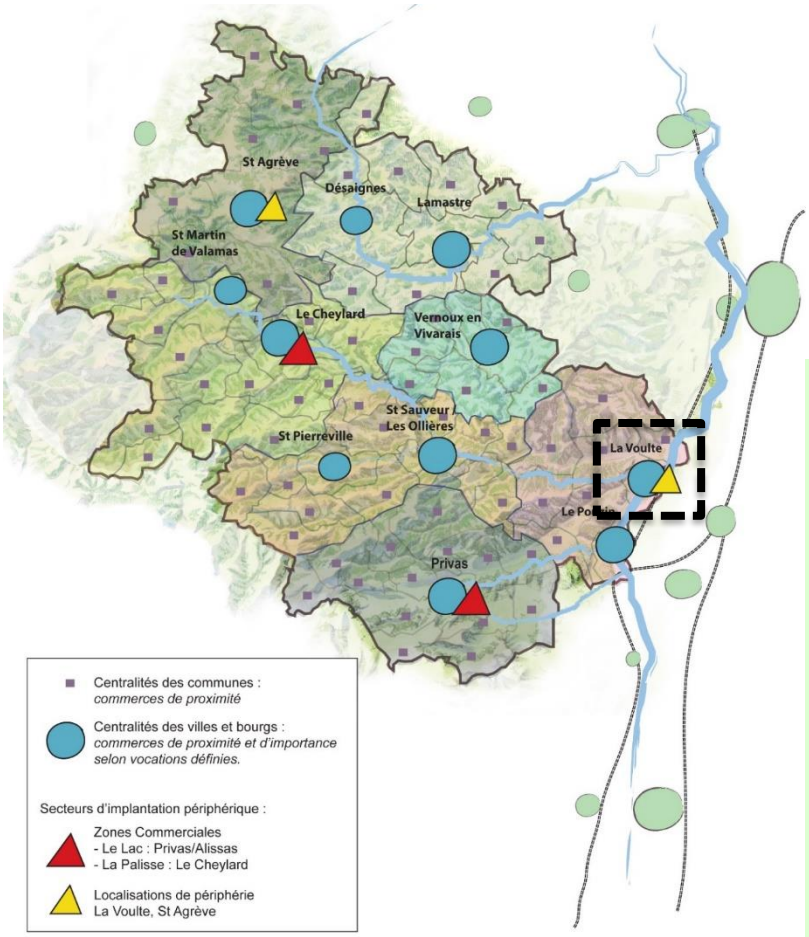
De quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité sur le volet commerce ?

→ Illustration avec le PLU de La Voulte

Revitaliser la centralité et renforcer l'offre commerciale

SCoT Centre Ardèche : localisations préférentielles des commerces

Réalisation AID / SyMCA 2021

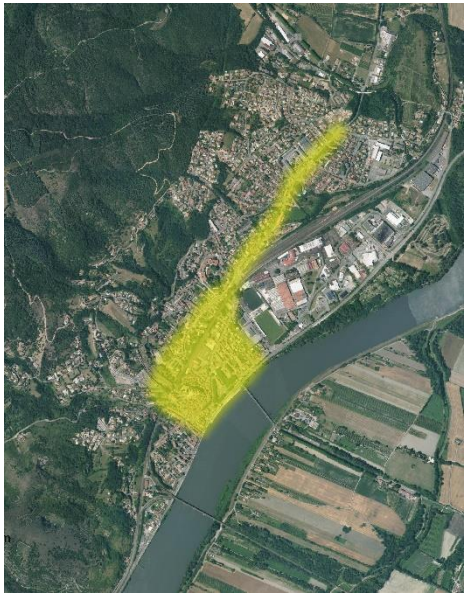


La Voulte : commune identifiée comme **une centralité**
→ *en bleu sur la carte de l'armature*

Cas n°1 : commune identifiée comme un centre-ville
*(Privas, **La Voulte**, Le Pouzin, Le Cheylard, Vernoux, St-Sauveur, Les Ollières Lamastre et St Agrève)*

L'implantation de commerces de + de 300 m² **est autorisée au sein du périmètre de la centralité** définie dans le DAACL.

L'implantation de commerces de – de 300 m² **est autorisée** sur le territoire et doit être privilégiée au sein du périmètre de la centralité définie dans le DAACL.



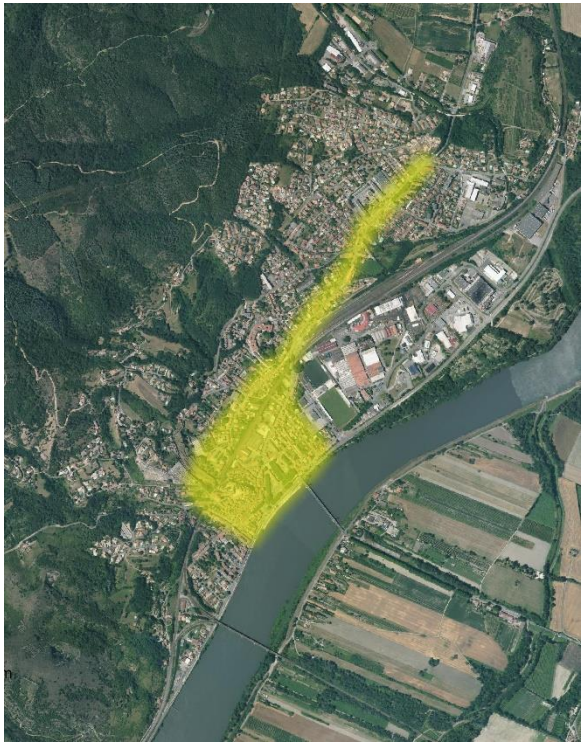
De quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité sur le volet commerce ?

→ Illustration avec le PLU de La Voulte

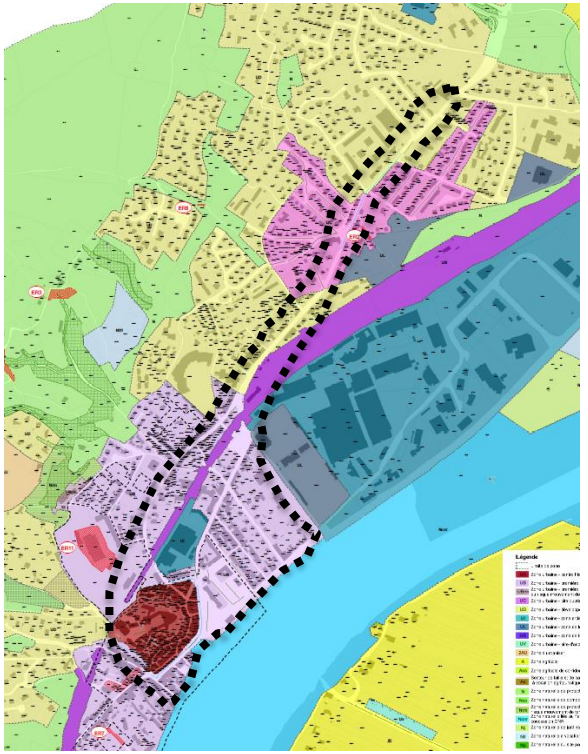
Revitaliser la centralité et renforcer l'offre commerciale

☒ **Le centre-ville de La Voulte tel que délimité par le SCoT mériterait d'être mieux traduit sur le règlement graphique. Actuellement, il englobe la zone UA, une partie de la zone UB, UC, UD et UI.**
Cette multiplication de zones empêche une bonne traduction règlementaire des dispositions du SCoT en matière de localisation préférentielle des commerces.

☑ **Le principe de délimitation de linéaires commerciaux est un point positif qui méritera d'être affiné.**



Périmètre centre-ville – DAACL



Périmètre centre-ville DAACL reporté sur le zonage du PLU

UA	Zone urbaine - centre historique
UB	Zone urbaine - première couronne
UC	Zone urbaine - cité ouvrière
UD	Zone urbaine - développement pavillonaire
UI	Zone urbaine - zone artisanale et industrielle
UL	Zone urbaine - zone de loisir
US	Zone urbaine - zone de fonctionnement ferroviaire

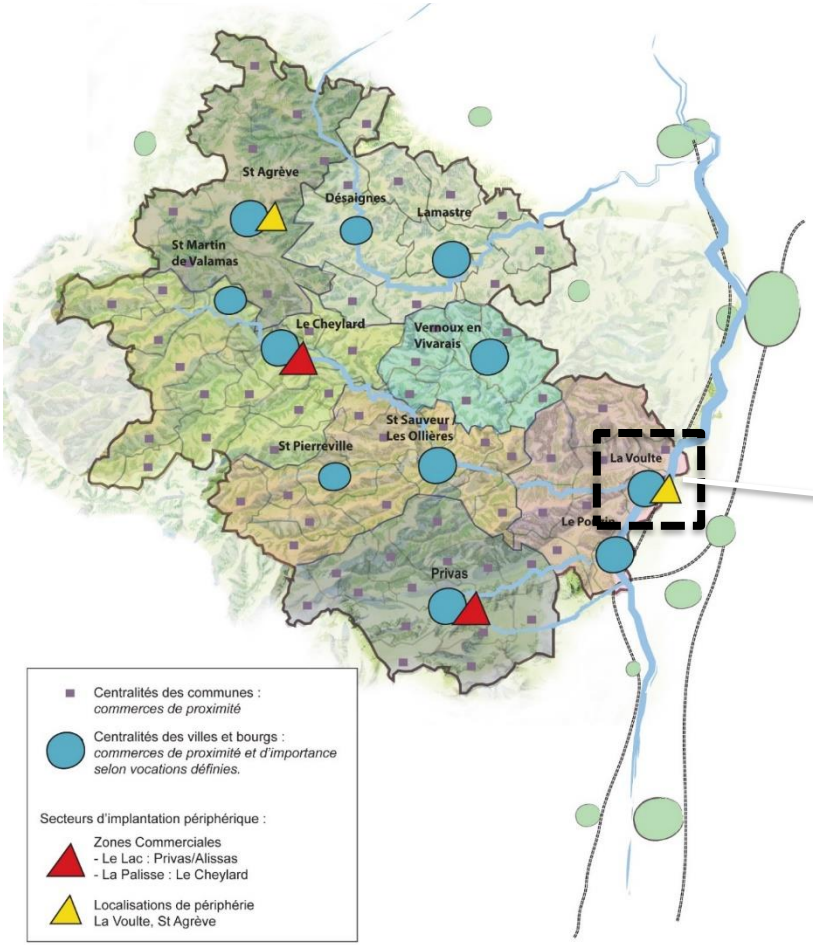
De quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité sur le volet commerce ?

→ Illustration avec le PLU de La Voulte

Maîtriser l'offre commerciale périphérique, dans une logique de complémentarité

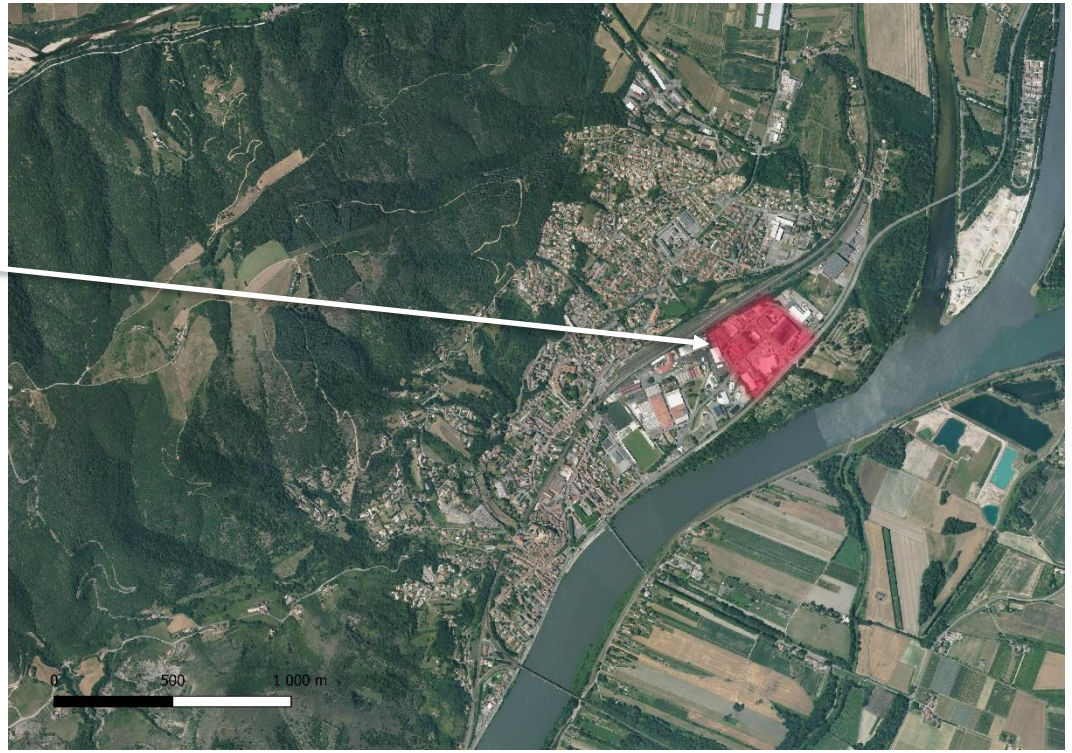
SCoT Centre Ardèche : localisations préférentielles des commerces

Réalisation AID / SyMCA 2021



La Voulte : commune qui possède **un secteur d'implantation périphérique**

→ *en jaune sur la carte de l'armature*



De quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité sur le volet commerce ?

→ Illustration avec le PLU de La Voulte

Maîtriser l'offre commerciale périphérique, dans une logique de complémentarité

La Voulte : commune qui possède **un secteur d'implantation périphérique**
→ en jaune sur la carte de l'armature

Cas n°1 :
commerces **de plus de 300m²** de surface de vente

→ L'implantation de commerces d'importance est **autorisée, sous condition** : respect du format défini selon les commerces répondant aux **achats occasionnels lourds** (bricolage / jardinage)
+ surfaces de vente règlementées : La Voulte : 300 à 1000m² de surface de vente

Cas n°2 :
commerces **de moins de 300m²** de surface de vente

→ L'implantation de commerces de proximité **est proscrite** dans la zone commerciale

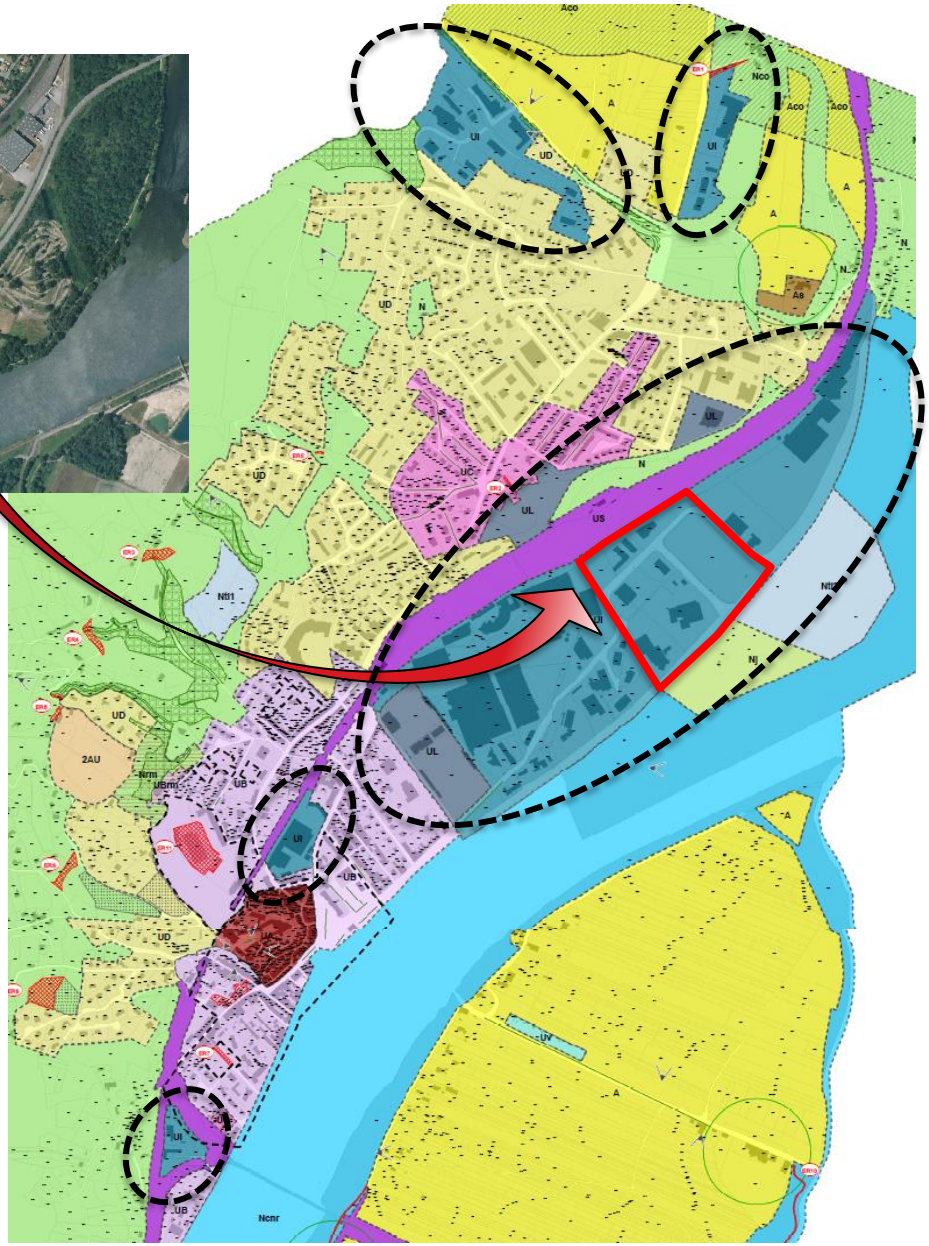
Pour les commerces existants liés à des achats hebdomadaires, à des achats occasionnels légers ou à des achats exceptionnels, l'extension reste possible mais dans le limite de :

- *10% pour les commerces existants de plus de 1000m² de surface de vente*
- *20% pour les commerces de moins de 1000m² de surface de vente*

Maîtriser l'offre commerciale périphérique, dans une logique de complémentarité

UI

Zone urbaine -
zone artisanale et industrielle



- **Des zones UI de surfaces conséquentes permettent l'accueil d'activités commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires.**

- **La zone d'implantation périphérique correspond à un secteur restreint de cette vaste zone UI.**

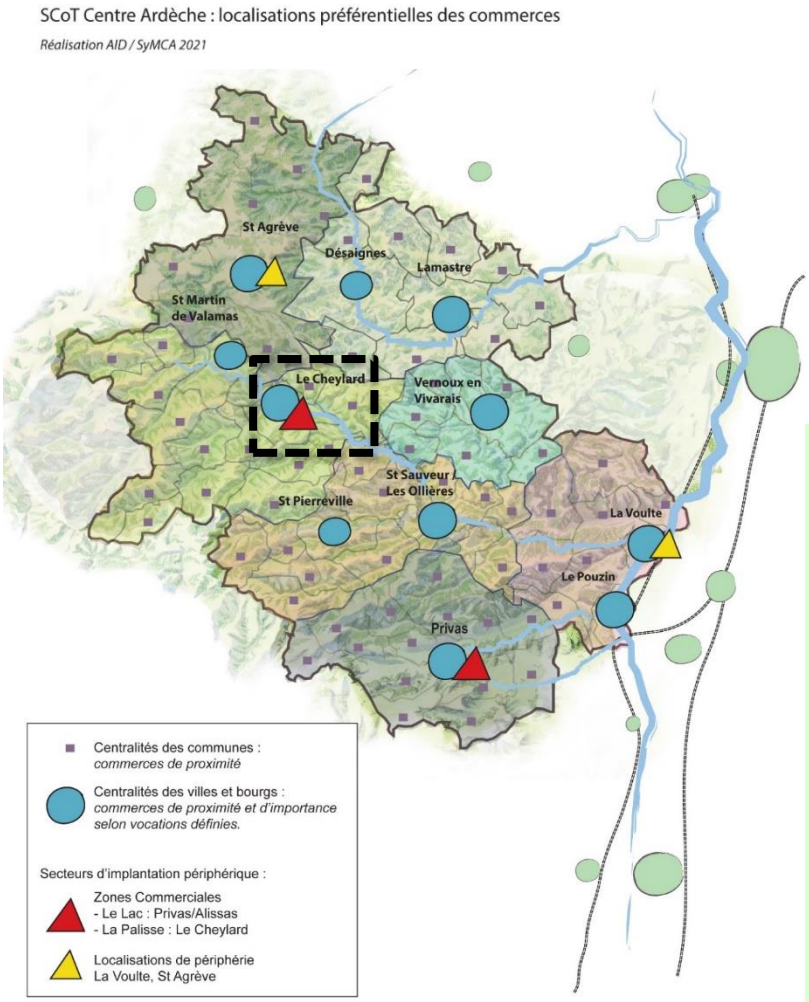
- **Au-delà du zonage qui n'est pas du tout compatible, se pose la question du règlement écrit qui autorise toute activité commerciale, sans conditions particulières.**

- **En effet, seule la petite partie identifiée en secteur d'implantation périphérique pourrait autoriser le commerce d'importance lié <u>uniquement</u> à de l'occasionnel lourd (300 à 1000m² de surface de vente).**

De quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité sur le volet commerce ?

→ Illustration avec le PLU du Cheylard

Revitaliser la centralité et renforcer l'offre commerciale



Le Cheylard : commune identifiée comme **une centralité**
→ *en bleu sur la carte de l'armature*

Cas n°1 : commune identifiée comme un centre-ville
*(Privas, La Voulte, Le Pouzin, **Le Cheylard**, Vernoux, St-Sauveur, Les Ollières Lamastre et St Agrève)*

L'implantation de commerces de + de 300 m² **est autorisée au sein du périmètre de la centralité** définie dans le DAACL.

L'implantation de commerces de – de 300 m² **est autorisée** sur le territoire et doit être privilégiée au sein du périmètre de la centralité définie dans le DAACL.

De quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité sur le volet commerce ?

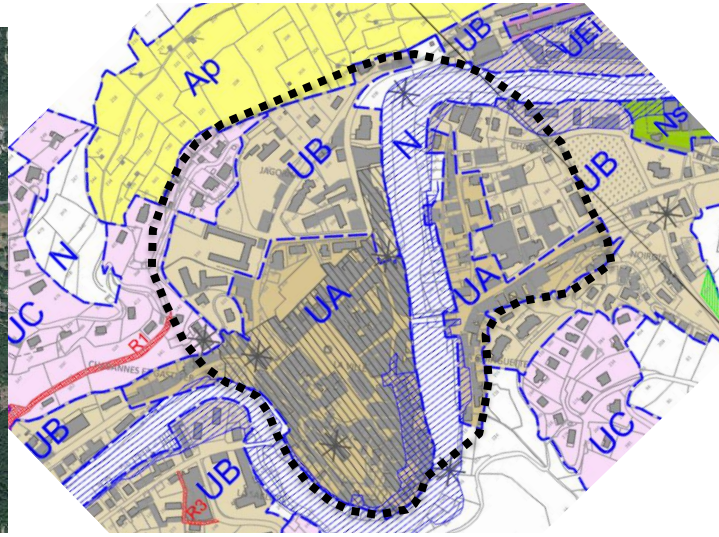
→ Illustration avec le PLU du Cheylard

Revitaliser la centralité et renforcer l'offre commerciale

Le centre-ville du Cheylard tel que délimité par le SCoT mériterait d'être mieux traduit sur le règlement graphique. Actuellement, il englobe la zone UA et une partie de la zone UB.
La zone UB allant bien au-delà du centre-ville, il conviendrait d'harmoniser le zonage de façon à pouvoir traduire règlementairement les dispositions du SCoT en matière de localisation préférentielle des commerces.

Le principe de délimitation de linéaires commerciaux serait également à privilégier.

Périmètre centre-ville – DAACL

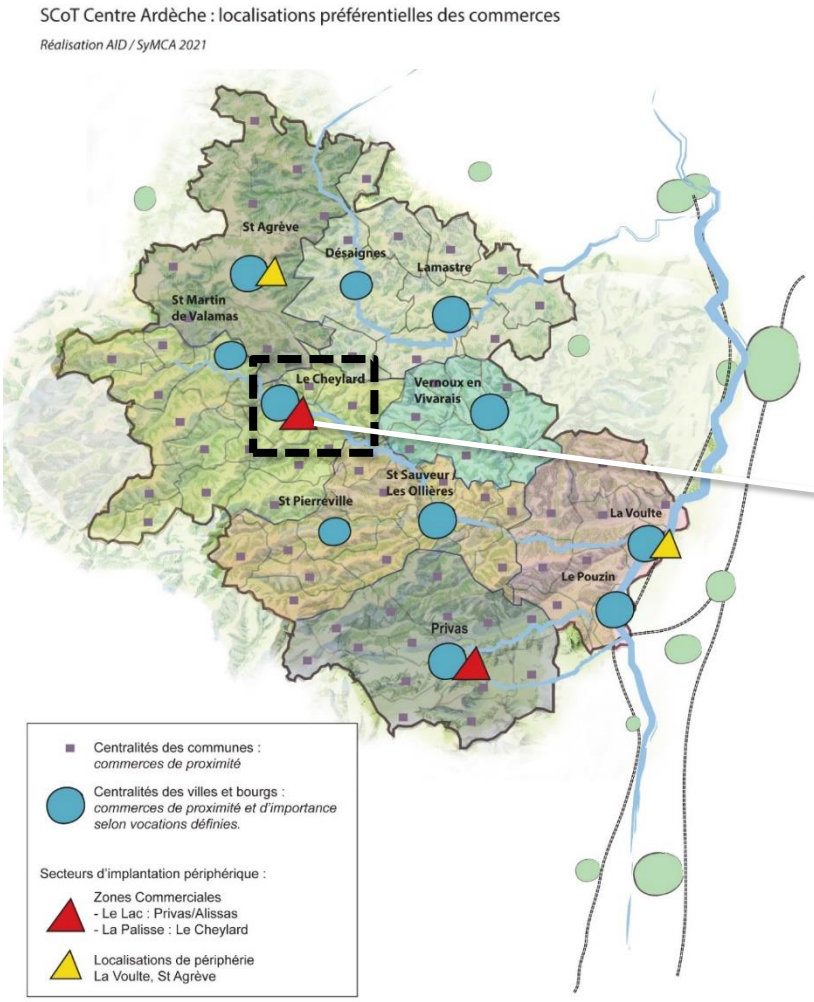


Périmètre centre-ville DAACL reporté sur le zonage du PLU

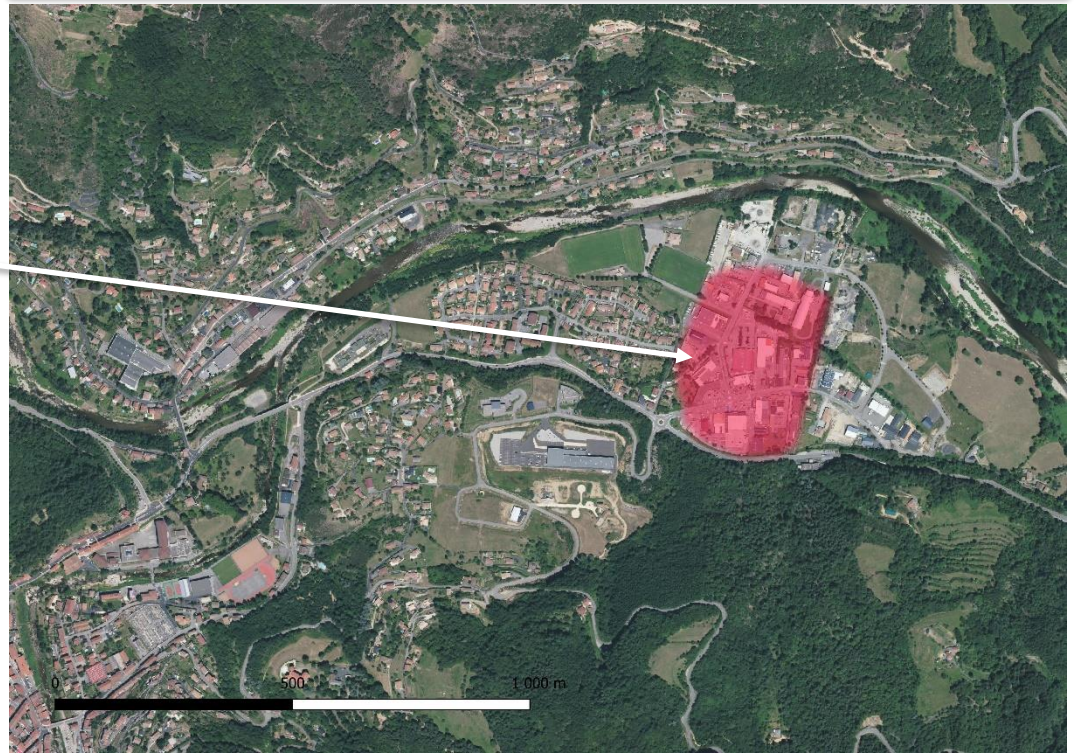
De quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité sur le volet commerce ?

→ Illustration avec le PLU du Cheylard

Maîtriser l'offre commerciale périphérique, dans une logique de complémentarité



Le Cheylard : commune qui possède **une zone commerciale majeure**
(une partie de la zone de la Palisse)
→ *en rouge sur la carte de l'armature*



De quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité sur le volet commerce ?

→ Illustration avec le PLU du Cheylard

Maîtriser l'offre commerciale périphérique, dans une logique de complémentarité

Le Cheylard : commune qui possède **une zone commerciale majeure**
→ *en rouge sur la carte de l'armature*

Cas n°1 : commerces **de plus de 300m²** de surface de vente

L'implantation de commerces d'importance est **autorisée, sous condition** : respect du format défini selon les commerces répondant aux **achats occasionnels lourds** (bricolage / jardinage) **et exceptionnels** (mobilier / électroménager)
+ surfaces de vente règlementées

	Occasionnel lourd	Exceptionnel
La Palisse	De 300 à 1 500 m²	De 300 à 1 000 m²

Cas n°2 : commerces **de moins de 300m²** de surface de vente

L'implantation de commerces de proximité **est proscrite** dans la zone commerciale

Cas n°3 : Entrepôts de logistique commerciale de proximité (**moins de 5000m²**)

L'implantation d'un équipement de logistique commerciale de **proximité est autorisée** dans le secteur défini

Pour les commerces existants liés à des achats hebdomadaires ou à des achats occasionnels légers, l'extension reste possible mais dans le limite de :

- *10% pour les commerces existants de plus de 1000m² de surface de vente*
- *20% pour les commerces de moins de 1000m² de surface de vente*

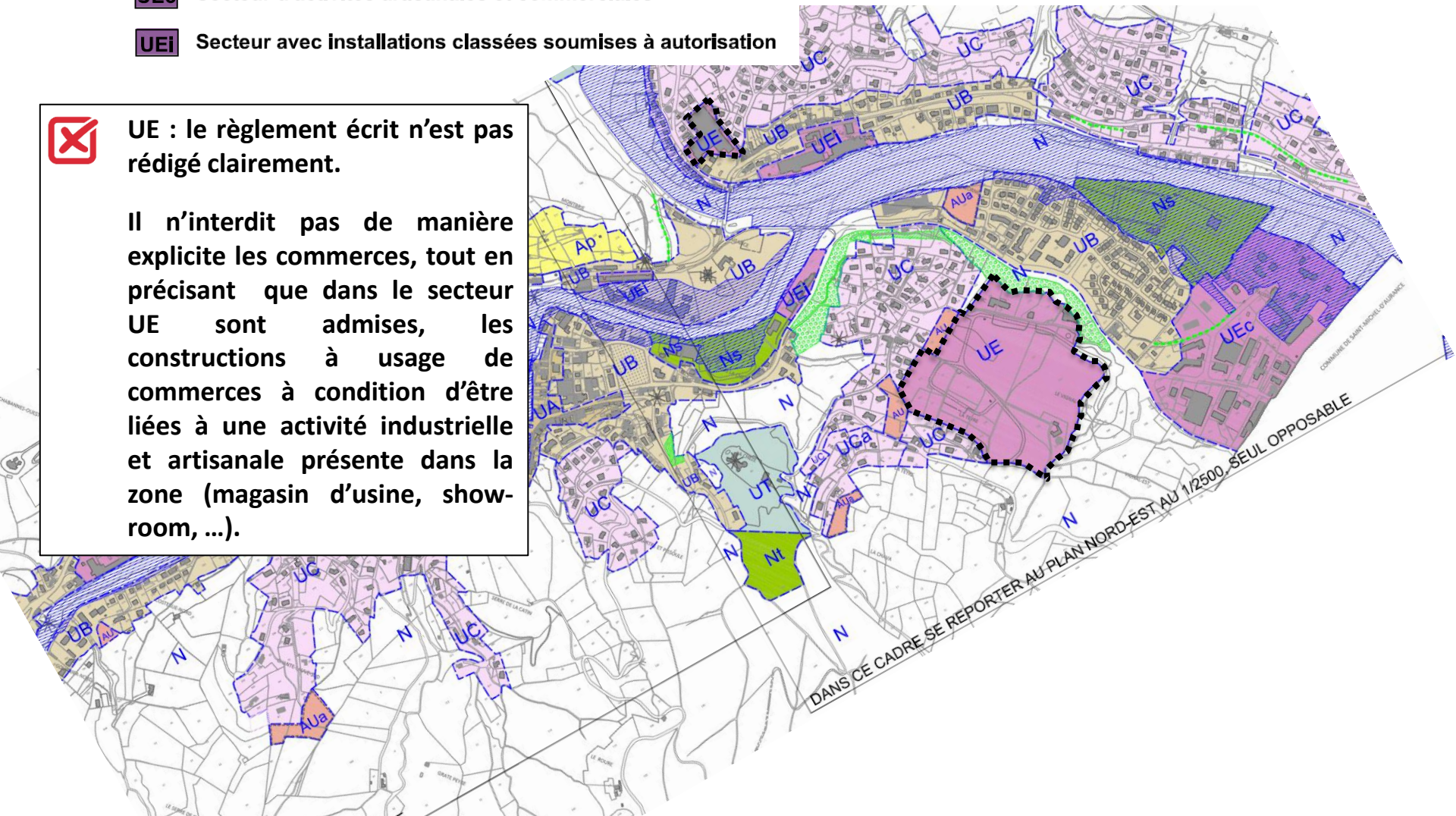
Maîtriser l'offre commerciale périphérique, dans une logique de complémentarité

3 zones identifiées :

- **UE** Zone urbaine d'activités économiques à vocation industrielle
- **UEc** Secteur d'activités artisanales et commerciales
- **UEi** Secteur avec installations classées soumises à autorisation

UE : le règlement écrit n'est pas rédigé clairement.

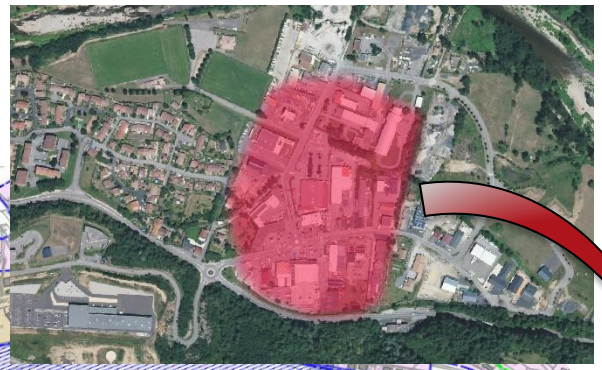
Il n'interdit pas de manière explicite les commerces, tout en précisant que dans le secteur UE sont admises, les constructions à usage de commerces à condition d'être liées à une activité industrielle et artisanale présente dans la zone (magasin d'usine, show-room, …).



Maîtriser l'offre commerciale périphérique, dans une logique de complémentarité

3 zones identifiées :

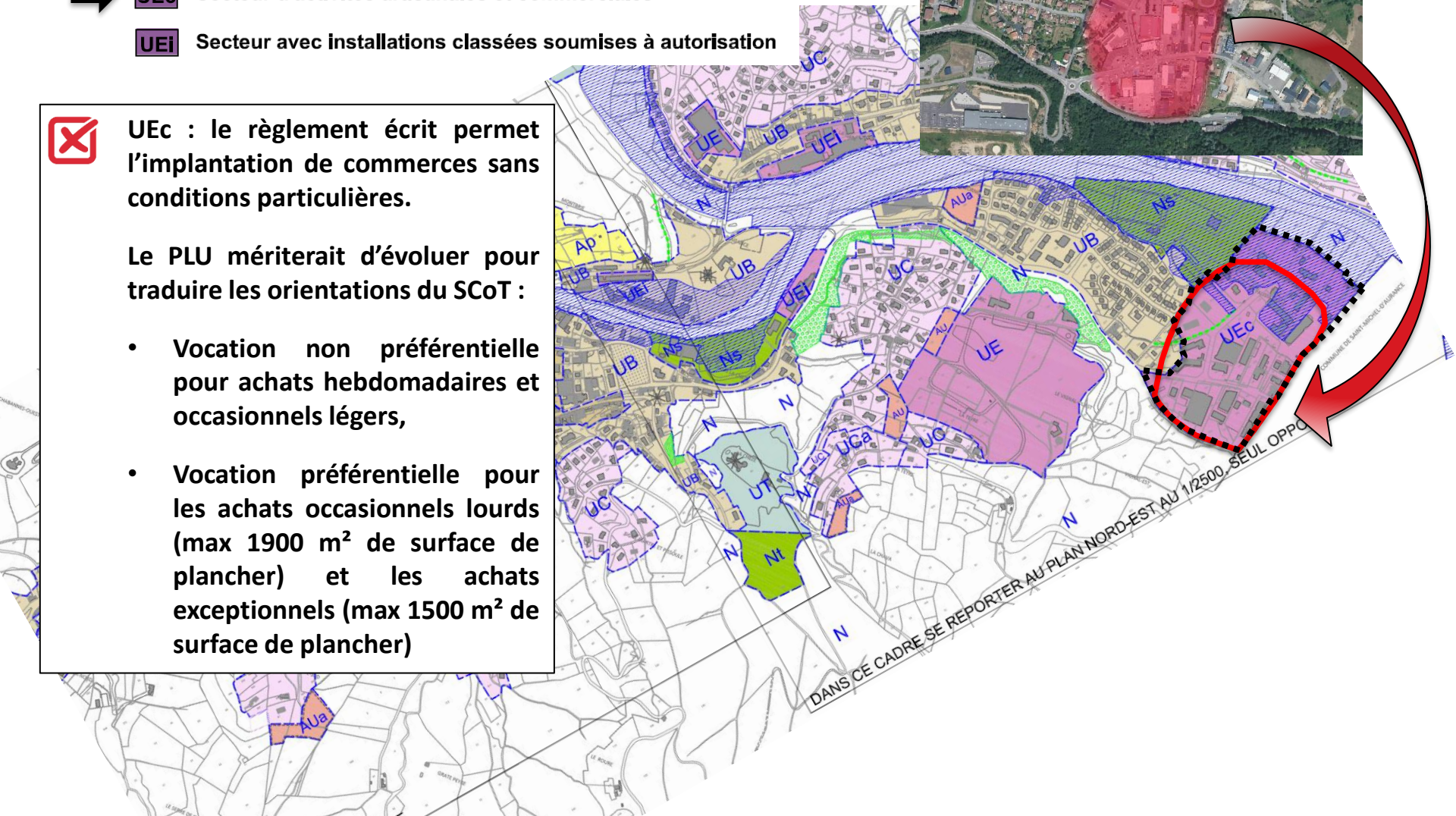
- **UE** Zone urbaine d'activités économiques à vocation industrielle
- **UEc** Secteur d'activités artisanales et commerciales
- **UEi** Secteur avec installations classées soumises à autorisation



UEc : le règlement écrit permet l'implantation de commerces sans conditions particulières.

Le PLU mériterait d'évoluer pour traduire les orientations du SCoT :

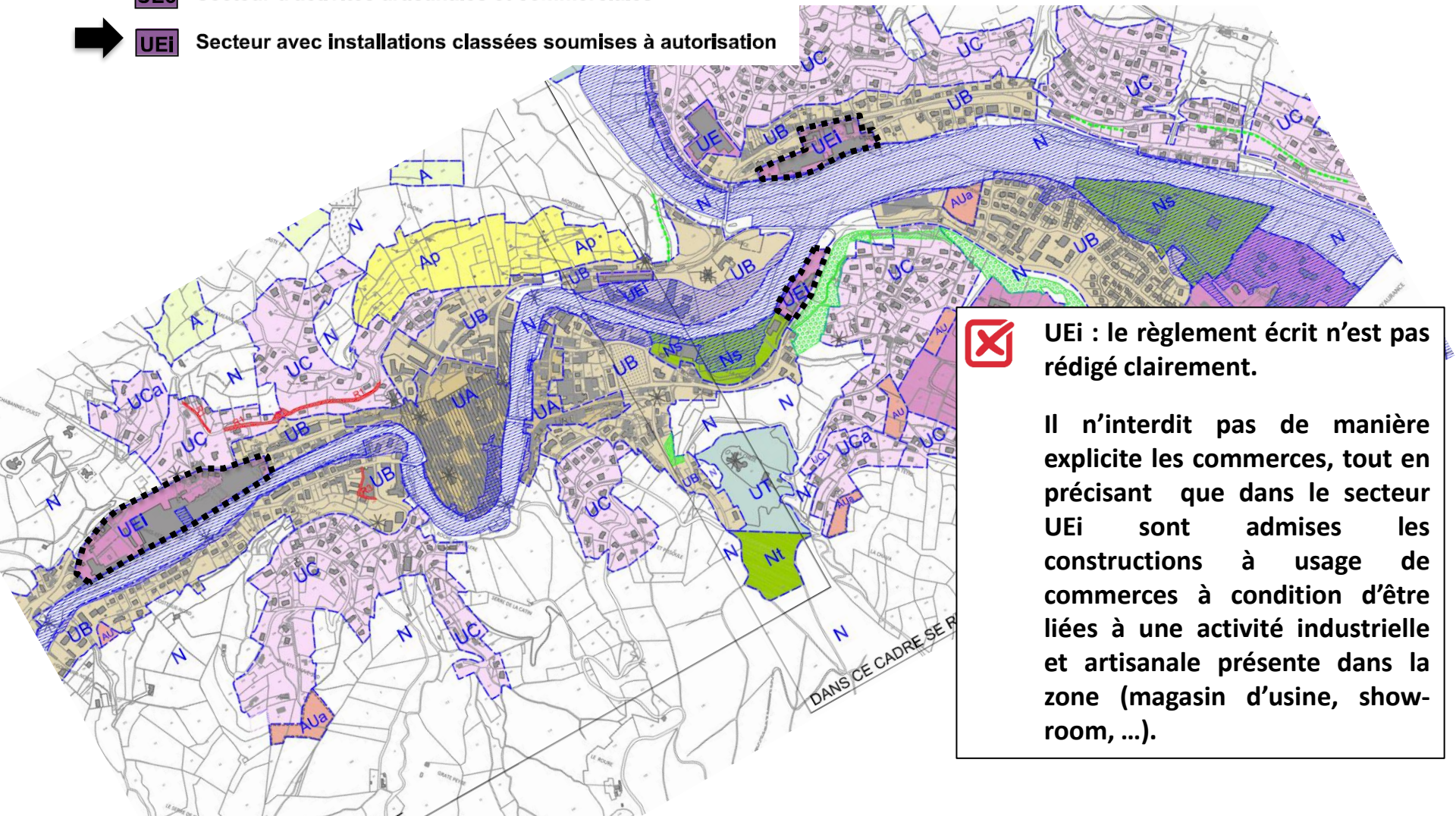
- **Vocation non préférentielle pour achats hebdomadaires et occasionnels légers,**
- **Vocation préférentielle pour les achats occasionnels lourds (max 1900 m² de surface de plancher) et les achats exceptionnels (max 1500 m² de surface de plancher)**



Maîtriser l'offre commerciale périphérique, dans une logique de complémentarité

3 zones identifiées :

- **UE** Zone urbaine d'activités économiques à vocation industrielle
- **UEc** Secteur d'activités artisanales et commerciales
- **UEi** Secteur avec installations classées soumises à autorisation



UEi : le règlement écrit n'est pas rédigé clairement.

Il n'interdit pas de manière explicite les commerces, tout en précisant que dans le secteur UEi sont admises les constructions à usage de commerces à condition d'être liées à une activité industrielle et artisanale présente dans la zone (magasin d'usine, show-room, …).

Partie 2

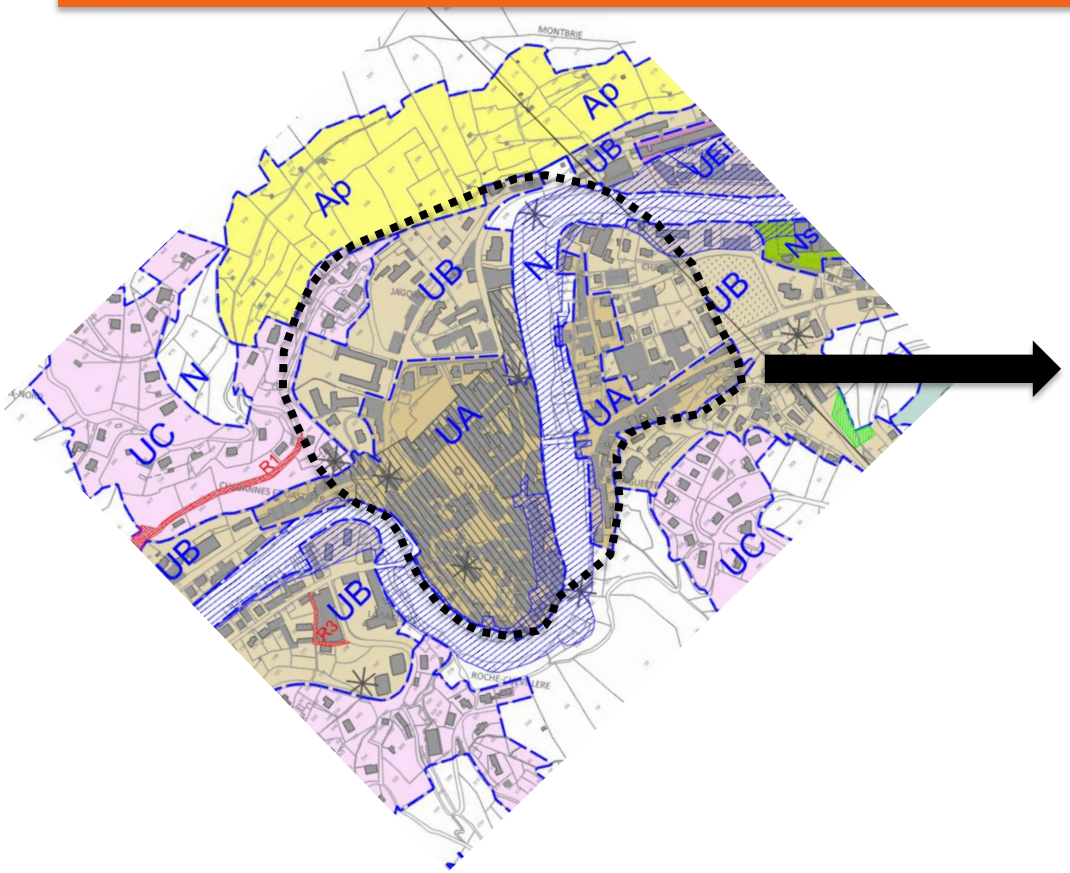
Retour d'expérience : de quelle façon le SyMCA appréhende la compatibilité SCoT/PLU sur le volet commerce ?

Exemples de propositions visant à assurer la compatibilité SCoT / PLU : illustration avec Le Cheylard

Exemples concrets d'évolutions à apporter au PLU du Cheylard afin de traduire les orientations commerciales du SCoT

Propositions visant à assurer la compatibilité SCoT / PLU

Traduire la centralité commerciale définie dans le SCoT pour étoffer le maillage de l'offre commerciale de proximité au plus près des habitants



Envisager une seule et même zone, ou à défaut y décliner un indice « c » pour traduire la centralité commerciale en UB :

- UA = Zone urbaine au bâti ancien traditionnel du centre
- UBc = secteur urbain qui correspond aux premières extensions urbaines, et faisant partie de la centralité commerciale de la commune

Exemples concrets d'évolutions à apporter au PLU du Cheylard afin de traduire les orientations commerciales du SCoT

Propositions visant à assurer la compatibilité SCoT / PLU

Permettre l'installation d'artisans et de commerces dans le centre-ville historique

Conditions liées au DAACL

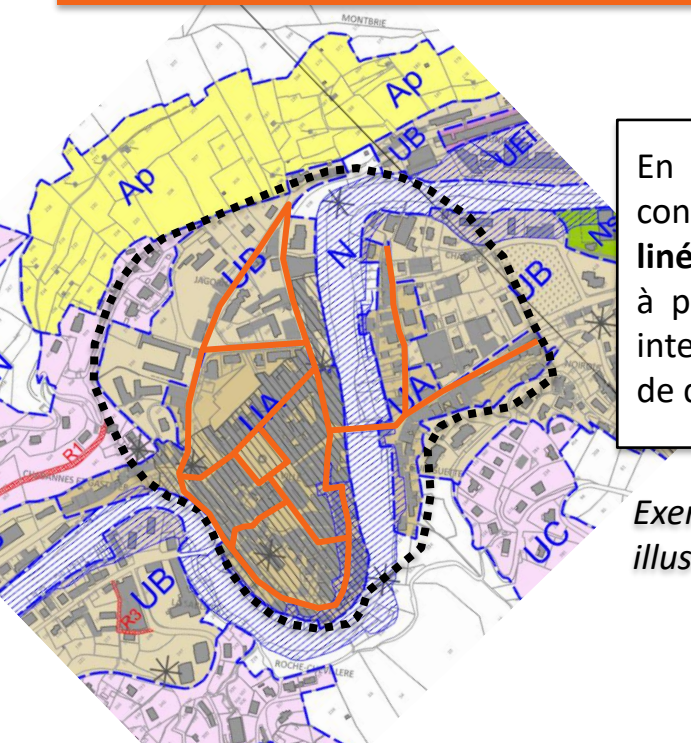
Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Au sein de la **zone UA et du secteur UBc**, **les constructions, installations ou extensions liées à l'artisanat et aux commerces de détail sont autorisées sans conditions**. Dans la zone UB non indicée et dans la zone UC, seuls les commerces de moins de 400 m² de surface de plancher sont autorisés.
	restauration	X		Au sein de la **zone UA et du secteur UBc**, les constructions, installations ou extensions liées aux **activités de restauration sont autorisées sans conditions particulières**. Dans la **zone UB** non indicée et dans la zone UC, **seules les activités de restauration de moins de 400 m²** de surface de plancher **sont autorisées.**
	commerce de gros – sous-destination non concernée par le volet commerce du SCoT			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - sous-destination non concernée par le volet commerce du SCoT			
	hébergement hôtelier et touristique - sous-destination non concernée par le volet commerce du SCoT			
	Cinéma - sous-destination non concernée par le volet commerce du SCoT			

Ce que je peux règlementer

Exemples concrets d'évolutions à apporter au PLU du Cheylard afin de traduire les orientations commerciales du SCoT

Propositions visant à assurer la compatibilité SCoT / PLU

Préserver et/ou développer les linéaires marchands pour un centre-ville vivant et dynamique



En complément, il est conseillé **d'identifier les linéaires commerciaux** à préserver de façon à interdire le changement de destination

Exemple (à titre illustratif uniquement) :

Linéaire le long duquel le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitation, bureau et service est interdit au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

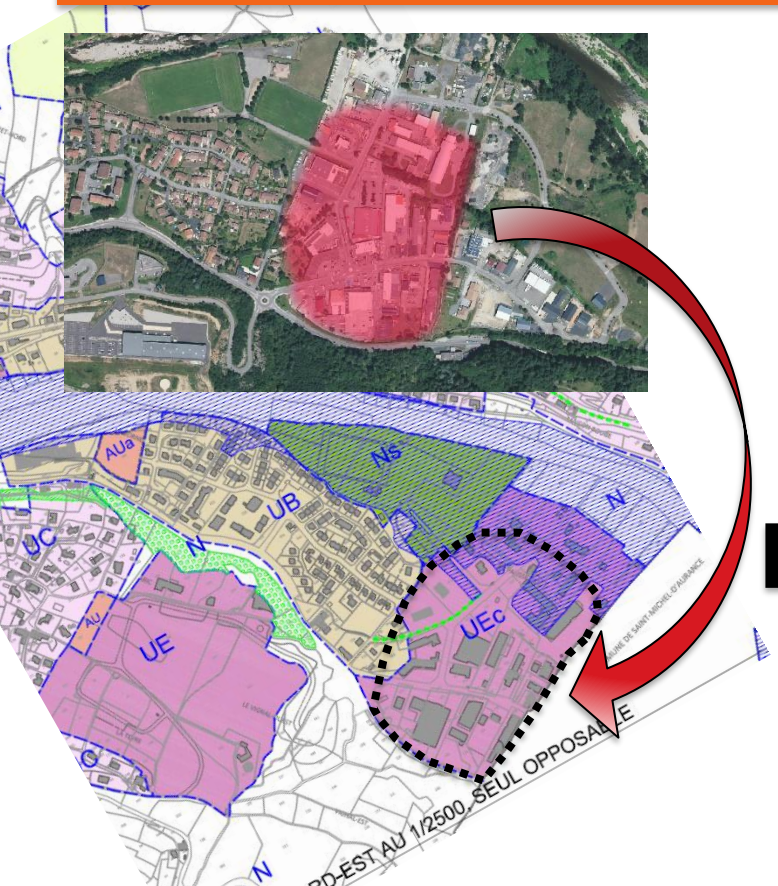
D'autres leviers…

- Favoriser une règlementation souple en matière de stationnement pour les commerces de centre-ville
- Réfléchir aux parcours pour les différents usagers et les accompagner d'une signalétique adaptée
- Veiller à la qualité des espaces publics et du mobilier urbain
- Accompagner le dynamisme du tissu commercial (association des commerçants ?)
- Etc…

Exemples concrets d'évolutions à apporter au PLU du Cheylard afin de traduire les orientations commerciales du SCoT

Propositions visant à assurer la compatibilité SCoT / PLU

Bien encadrer les implantations commerciales périphériques dans une logique de complémentarité avec le centre-ville, et non de concurrence



Réduire le périmètre du secteur UEc afin de correspondre au secteur périphérique identifié dans le SCoT, et y décliner les règles associées.

Interdire le commerce dans le reste de la zone UE et au sein du secteur UEi.

Exemples concrets d'évolutions à apporter au PLU du Cheylard afin de traduire les orientations commerciales du SCoT

Propositions visant à assurer la compatibilité SCoT / PLU

Permettre l'installation d'entreprises artisanales et commerciales nécessitant des surfaces plus importantes générant parfois des nuisances.
Soutenir l'existant en autorisant une extension mesurée…

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	En UEc uniquement	Dans le reste de la zone UE et dans le secteur UEi	Au sein du secteur UEc, **seules sont autorisées** les **constructions artisanales ou commerciales**, dans une limite de 400 m² à 1900 m² de surface de plancher. Les extensions sont permises sous réserve que la surface totale de la construction principale et de son extension n'excède pas 1900 m² de surface de plancher.
	restauration	En UEc uniquement	Dans le reste de la zone UE et dans le secteur UEi	
	commerce de gros – sous-destination non concernée par le volet commerce du SCoT			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - sous-destination non concernée par le volet commerce du SCoT			
	hébergement hôtelier et touristique - sous-destination non concernée par le volet commerce du SCoT			
	Cinéma - sous-destination non concernée par le volet commerce du SCoT			

Exemples concrets d'évolutions à apporter au PLU du Cheylard afin de traduire les orientations commerciales du SCoT

Propositions visant à assurer la compatibilité SCoT / PLU

Maîtriser le développement de la logistique commerciale sur le territoire
Conserver le foncier pour des fonctions productives

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Commerce et activités de service	*Industrie – sous-destination non concernée par le volet commerce du SCoT*			
	Entrepôt	X		En UEc est autorisée l'implantation d'entrepôts répondant à une logique de logistique commerciale de proximité, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 5000 m². Dans le reste de la zone UE et en UEi, l'implantation d'entrepôts répondant à une logique de logistique commerciale de proximité est interdite. En UE et UEi sont toutefois autorisés sans conditions particulières les entrepôts liés à d'autres activités que la logistique commerciale de proximité.
	Bureau – sous-destination non concernée par le volet commerce du SCoT			
	Centre de congrès et d'exposition - sous-destination non concernée par le volet commerce du SCoT			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	En UEc uniquement	Interdit en UE et UEi	

Partie 3

Les autres outils au service de la redynamisation commerciale

Les outils au service de la revitalisation des centres-villes

Les outils au service de la revitalisation des centres-villes

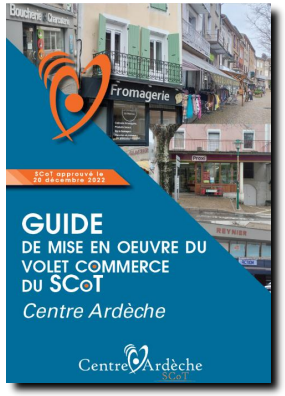
> 5 types d'actions peuvent être mises en œuvre :

1. Structurer une gouvernance et accompagner la dynamique économique et commerciale,
2. Intervenir sur l'immobilier commercial,
3. Renforcer la diversité et l'attractivité de l'offre commerciale,
4. Renforcer l'attractivité du centre-ville et améliorer l'expérience client dans les espaces publics,
5. Accompagner la stratégie par les outils règlementaires

◆ Acteurs à l'initiative, maître d'œuvre

● Acteurs participants aux démarches initiées

		Syndicat Mixte Centre Ardèche	Service Urbanisme	Service Développement Economique	Manager de centre-ville	Chef de projet PVD / ACV	Associations commerçants	CCI/CMA
1 GOUVERNANCE ET ACCOMPAGNEMENT DE LA DYNAMIQUE COMMERCIALE	Création d'une association de commerçants				●		◆	●
	Création d'un poste de Manager de centre-ville			◆		●		
	Formation et accompagnement des commerçants aux nouvelles pratiques digitales			◆	◆			●
	Mise en place d'une application mobile à destination de la clientèle			●	●		◆	●
	Participation à des évènements et réseaux nationaux			◆	◆	●		
	Mettre en place des aides à l'installation d'activités commerciales			◆	●	●		●



C'est par la somme d'actions complémentaires menées à l'échelle du centre-ville que ce dernier retrouvera son attractivité

Les outils au service de la requalification des zones commerciales

> 3 grands types d'outils existent et son présentés dans le guide :

1. Règlementaires et de financement des projets :
   Projet urbain partenarial, taxe d'aménagement, permis d'aménager

2. Pour la mobilisation du foncier :
   Déclaration d'utilité publique, association foncière urbaine, versement pour sous densité

3. De négociation propriétaire/promoteur :
   Bail à construction, dation

D'autres dispositifs existants

> Des dispositifs nationaux bien connus sur le territoire, les ORT, pour favoriser le commerce, l'habitat, l'aménagement urbain et l'accessibilité aux services

Merci de votre attention

Centre Ardèche
SCoT