



20 mars 2019

COMPTE RENDU ATELIER DU TERRITOIRE

- COMMERCE
- ARTISANAT



St Sauveur de Montagut, salle Manouiller 9h30- 12h

Présents :

Eliane ADRIEN (*St Martin de Valamas*), Pierre AVENAS (*St Sauveur de Montagut*), Jean-Paul BERNARD (*Le Cheylard*), Jacky CHOSSON (*Lamastre*), Michel GEMO (*Marcols-les-Eaux*), René JULIEN (*Le Cheylard*), Gilles LEBRE (*St Michel de Chabrilanoux*), Brigitte MOREL (*St Agrève*), Nathalie MALET TORRES (*St Etienne-de-Serre*), Jacques MERCHAT (*St Priest*), Monique PINET (*Le Cheylard*), Marielle PLANTIER (*Lamastre*), Jean-Paul RIBES (*St Sauveur de Montagut*), Denis SERRE (*Le Cheylard*), Bénédicte POPIN (*SYMCA*), Béatrice FRASSON-MARIN (*SyMCA*) et Valentin RABIER (*SyMCA*), Stéphanie BERGERON et Béatrice DUMAS (*AID Observatoire*)

Excusés :

Damien DESESTRET (*St Sauveur*), Christine GIGON (*Coux*), Véronique CHAIZE (*Privas*), Jean-Pierre JEANNE (*Coux*), Amélie ROISSAC (*St Sauveur*), Alain SALLIER (*Chalencon*).

Les ATELIERS

Au sein de la démarche d'élaboration du PADD : une instance de discussion, de débats contradictoires et d'aide à la réflexion stratégique. Ces ateliers ont pour objectif d'approfondir des sujets spécifiques par une **contribution des élus** : débat et positionnement sur des questionnements stratégiques issus du diagnostic et de la Conférence des communes du 27 septembre 2018.

- **Se projeter** dans le fonctionnement futur du territoire à toutes les échelles.
- **Débattre** des modes d'organisation du territoire.

Préambule :

Jean-Louis BEYRON, maire de St Sauveur-de-Montagut, accueille les participants. Lui-même ne peut participer à cet atelier, mais deux de ses adjoints – Pierre AVENAS et Jean-Paul RIBES – suivront les travaux. Jacques Merchat, Président du SyMCA remercie le maire de son accueil dans la salle Manouiller.

Méthodologie :

L'atelier commerce/artisanat est animé par le bureau d'étude **AID Observatoire**.

Dans un premier temps, le Bureau d'étude présente le diagnostic mis à jour. Le rapport complet est disponible sur le site internet du SCoT <http://www.scot-centreardeche.fr/>

Suite au diagnostic, il est proposé des enjeux stratégiques issus du diagnostic actualisé mais également croisés avec les **enjeux** identifiés par les élus en Bureau et Conférence des Communes. Il est ensuite proposé de débattre sur des scénarios et propositions d'orientations.

A l'issue du débat, les élus pourront se prononcer sur :

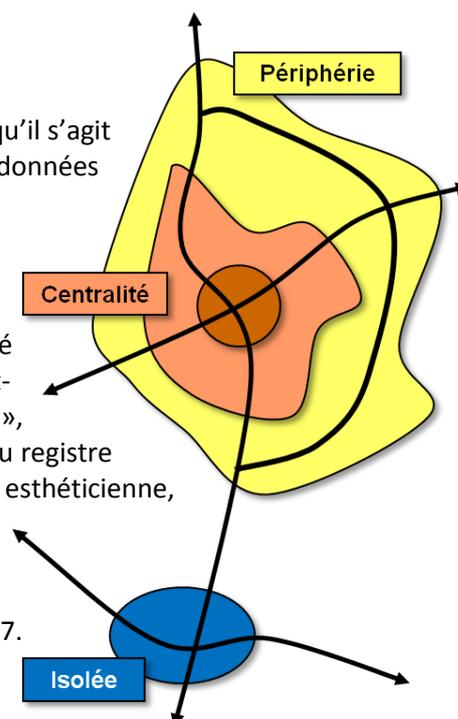
- ★ **Les options prioritaires (consensus),**
- ★ **Les options à considérer (qui posent questions)**
- ★ **Les options à écarter,**
- **Les options à territorialiser**

DIAGNOSTIC

AID procède à la présentation du diagnostic et des enjeux. Il est rappelé qu'il s'agit d'une présentation très synthétique qui met en relief uniquement les données stratégiques qui permettront de positionner les orientations du PADD.

En préambule, AID précise les définitions utilisées afin que chacun ait le même niveau de langage (périphérie, centralité, grandes et moyennes surfaces, commerce de proximité notamment). Il est également précisé que la notion d'artisanat dont on parle dans le volet « artisanat-commerce » des SCoT et des DAAC s'entend par « artisanat commercial », c'est-à-dire de professionnels à la fois commerçants et artisans, inscrits au registre des métiers et au registre du commerce : boulanger, boucher, coiffeur, esthéticienne, etc. L'artisanat au sens « BTP », « plombier », etc. est traité dans le volet « économie » des SCoT.

Les sources utilisées pour ce diagnostic sont celles de l'INSEE et de la CCI07. Elles sont à chaque fois indiquées.



Répondre aux ENJEUX

Issus du diagnostic / débattu en Bureau / Issus de la Conférence des Communes/ Issus des débats en atelier

- **1. Définir le positionnement commercial** des pôles en lien avec leur niveau dans l'armature territoriale.
- **2. Générer des complémentarités entre offre de grandes surfaces et de proximité**, entre centralité et périphérie, en :
 - **créant les conditions du maintien d'une offre commerciale et artisanale de proximité dans l'ensemble des centralités du territoire (maillage)** (répondre aux besoins des habitants captifs, conforter les centralités et limiter les friches/la vacance)
 - **desservant de manière optimale les habitants actuels et futurs du Centre Ardèche** sur les différentes catégories de besoins, depuis les besoins de première nécessité jusqu'aux besoins plus anomaux

L'analyse des flux de consommation met en évidence une desserte globalement satisfaisante sur l'alimentaire. Il s'agira de s'interroger sur la capacité des polarités à retenir davantage les consommations en non alimentaire, dans un contexte où les marges de manœuvre sont limitées par la taille des bassins de vie
- **3. Encourager les équilibres et complémentarités** entre les formes de commerces et les sites commerciaux (valoriser sur les ressources du territoire à travers toutes formes de vente : circuits, courts, vente directe, tournées, etc.)
- **4. S'appuyer sur l'attractivité touristique du territoire** (maintenir le commerce en centralité, valoriser le patrimoine du territoire, encourager les activités liées au tourisme)
- **5. Renforcer la qualité et l'attractivité des espaces marchands** (améliorer les entrées de villes, renforcer l'aménagement paysager, l'accessibilité, etc.)



FICHE 1 – COMMERCE ARTISANAT



Préalable :

« Les **Schémas de Cohérence Territoriale**, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales **précisent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal** ».

Article L141-16 – Le SCoT définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de :

- **revitalisation des centres villes,**
- 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 GES,
- **cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux** de personnes et de marchandises,
- **consommation économe de l'espace** et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

La loi Elan (2018) rend obligatoire la réalisation d'un Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC). Elle crée les Opérations de revitalisation de territoire (ORT).

AID indique que seuls 2 moyens permettent aux SCoT de cadrer la typologie des commerces autorisés:

- 1- de distinguer la localisation des commerces de + de 300m² et ceux de – de 300m²,
- 2- de définir leur localisation selon des critères de fréquences d'achat (quotidiens, hebdomadaires, occasionnels, exceptionnels). Les documents d'urbanisme ne peuvent réglementer l'installation selon le type de commerces (alimentaire, équipement de la maison, etc.).

Il est également précisé que **« le SCoT ne fait pas le commerce. Il crée les conditions de sa localisation et établit les règles en termes de dimensionnement »**. Au stade du PADD, il ne s'agit que de définir les orientations à 20 ans ; elles laissent des marges de manœuvre qui seront débattues au moment du DOO.

Débat sur le diagnostic et les enjeux:

Les élus s'interrogent sur le risque, en définissant des « schémas » (*tel type de commerce pour tel type de polarité*), de s'enfermer dans des modèles qui laissent peu de place à la singularité de chacun des pôles. Il est rappelé que les définitions sont collégiales, les orientations sont décidées ensemble. Il faut toutefois rester dans la mesure du raisonnable ; les commerces sont en lien avec le potentiel de la polarité. On ne peut vouloir accueillir une GMS de + de 300m² si le potentiel n'y est pas. De plus le contexte évolue très vite ces dernières années. Il faut se projeter à 20 ans à un moment où l'on va vers un nouveau modèle économique et donc commercial (changement des habitudes de consommation notamment). Les choix du passé en matière commerciale ont correspondu à un modèle économique qui est à présent en pleine mutation.

« Il s'agit d'une construction collégiale : prendre en compte les choix singulier dans un cadre raisonné. Il y a un enjeu fort aujourd'hui en termes d'environnement mais également d'énergie, et donc un besoin de mutualisation »

Pour Lamastre, les chiffres présentés, et notamment le maintien du chiffre d'affaires du commerce en centre-ville, confortent les élus dans leurs choix **d'équilibre entre la centralité et la périphérie**. Cette politique volontariste répond aussi à la vocation touristique de la commune et notamment l'accueil des usagers du train touristique qui nécessite un accueil commercial dense et de qualité. Il faut bien connaître l'offre du tissu commercial pour être réactifs au moment d'une opportunité.

Pour Le Cheylard, le choix est aujourd'hui de **privilégier les deux types d'offre** : en périphérie sur la zone de la Palisse car les commerces fonctionnent bien, et le centre-ville.

« Ce diagnostic, par bassin/EPCI, permet de se situer les uns par rapport aux autres ». Il est souligné aussi que le commerce ne répond pas aux mêmes exigences que les services publics, l'objectif est de produire des bénéfices pour dégager un salaire.

L'intervention publique pour l'installation ou le maintien d'un commerce dans un village est discutée (par ex. multiservices). La réussite dépend de plusieurs facteurs, dont l'implication du gérant. Il y a des expériences d'installations ratées qui coûtent cher aux communes. **Le choix de mettre en place des transports vers les polarités commerçantes est à privilégier** pour renforcer ces dernières, plutôt que de vouloir installer des commerces dans les villages où, outre leur fonction sociale, la faisabilité économique est faible. Par exemple l'offre commerciale et de services de St Sauveur rayonne sur l'attractivité de St Etienne-de-Serre. Par contre, la commune de Marcolles-Eaux fait part de sa difficulté sur ce sujet. L'unique commerce du village ne tient pas, et les premiers commerces sont à St Sauveur soit à plus de 20km du village. Il est évident que la densité de population dans les centres bourgs conditionne la viabilité des commerces.

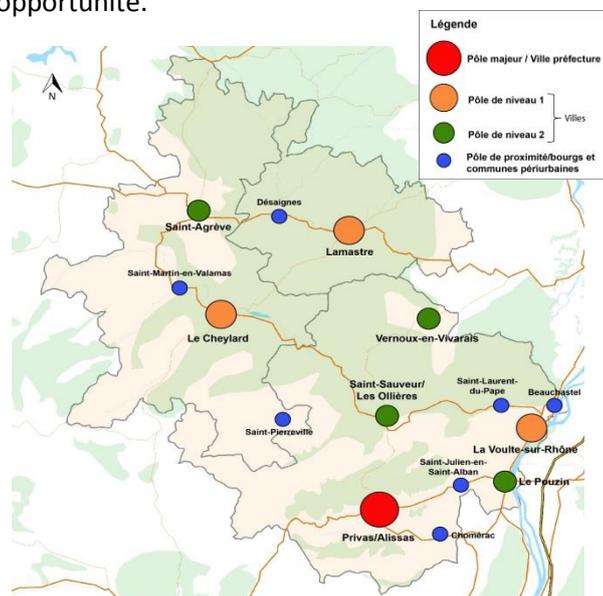
Les élus s'entendent sur le fait que le cadre concernant le commerce doit tenir compte du positionnement de chaque polarité, mais aussi de son contexte et de ses choix politiques.

Débat sur la prospective territoriale à 10 ans :

La prospective s'appuie sur le scénario préférentiel de développement démographique du SCoT. Il est difficile de faire une prospective à l'échelle de temps du SCoT (20 ans), car le commerce évolue très vite. Les chiffres sont donc à prendre avec beaucoup de précautions, ils donnent simplement des tendances.

Ces tendances montrent également qu'il n'est pas nécessaire de forcément développer plus, mais de bien utiliser l'existant. Pour les petits commerces par exemple, les boutiques actuelles peuvent absorber une partie du chiffre d'affaire complémentaire. La commune de Lamastre n'a pas de commerces vacants dans son centre-ville. C'est pour cette raison que le PLU a été construit en interdisant les changements de destination des locaux commerciaux.

Concernant le potentiel pour le commerce de proximité, il est à noter que le nombre de boutiques indiqué dans le tableau présenté (*diapo 22 « 4. Prospective à 10 ans. Potentiel de développement commercial du commerce de proximité (moins de 300m²) à horizon 10 ans »*) est un repère indicatif et non un objectif à atteindre. Avant de créer de nouveaux locaux, il convient de conforter le chiffre d'affaires des commerces existants et de réemployer les locaux vacants en centralité.



La question de la prospective concernant le e-commerce est également posée : ce type de commerce semble amené à se développer notamment du fait des jeunes générations qui utilisent plus volontiers ce type d'achat que les personnes âgées. Il est précisé que le e-commerce semble se tasser, du moins il se développe moins vite qu'auparavant. Pour Lamastre, il est surtout essentiel que les commerces disposent d'une visibilité de leurs produits sur Internet même si les ventes continuent de se faire en boutique.

Débat sur les orientations proposées :

 Option(s) à privilégier (consensus majoritaire)

 Option(s) à considérer (pas de consensus)

 Option(s) à écarter (consensus majoritaire)

 Option(s) à territorialiser

Les scénarios

Evaluation	Au fil de l'eau (développement périphérique principalement)			Requalification de la périphérie			Maillage : priorisation des centralités		
	-	+/-	+	-	+/-	+	-	+/-	+
<i>Attractivité commerciale du territoire</i>		X			X			X	
<i>Part de marché des centralités (+ : évolution/- : baisse)</i>	X			X					X
<i>Lisibilité de l'offre</i>		X				X			X
<i>Compatibilité avec le potentiel de développement</i>	X					X		X	
<i>Desserte optimale des populations / rapprochement des consommations</i>	X				X				X
<i>Viabilité économique des activités – risque de friches</i>		X			X			X	
	Un scénario qui facilite les implantations commerciales en périphérie et sollicite peu les interventions publiques en centralité			Un scénario qui suppose une intervention publique et privée principalement sur les polarités de périphérie et sollicite peu les interventions publiques en centralité			Un scénario qui limite les développements en périphérie, afin de privilégier la mise en place d'actions publiques permettant la redynamisation des centralités urbaines et villageoises		

Les élus affirment majoritairement l'abandon d'un scénario « au fil de l'eau » qui signifie « pas d'intervention politique ». Or, si les élus ont souhaité s'engager dans le SCoT, s'est justement pour réfléchir différemment et se donner des perspectives.

« Dans le cadre du SCoT, nous souhaitons nous donner les moyens d'avoir une perspective différente. Le fil de l'eau signifie au contraire ne pas avoir de vision. Il doit donc être abandonné ».

La Communauté de communes du pays de Lamastre se reconnaît plus spécifiquement dans le scénario 3 « maillage » qui privilégie la centralité. Ce scénario correspond au mode de développement commercial qu'elle a privilégié et qui se révèle positif aujourd'hui. Le scénario 2 concernant les actions à mener sur la périphérie correspond bien également aux deux autres EPCI qui disposent des deux zones périphériques principales : La Palisse au Cheylard et Le Lac à Privas/Alissas.

La zone du Lac à Privas a accompagné les mouvements de populations vers les communes limitrophes. Cette zone répond donc aujourd'hui à des besoins locaux. De plus, elle dispose de services et d'équipements (proximité d'un collège, d'habitations...). Néanmoins, il est admis que la zone doit être requalifiée : elle est peu organisée et dispose de locaux vacants. De plus, il existe une concurrence entre les locaux commerciaux qui se créent au dépend des activités artisanales qui ne trouvent plus de place. Il faut laisser les zones accessibles aux activités qui n'ont pas leur place en centralités (réfléchir en termes de flux, de circulation camions, etc.)

« Pour que le commerce vive, il faut créer les conditions autour et optimiser l'existant »

Les communes qui subissent l'impact négatif du commerce en périphérie sur leur centre-ville mobilisent aujourd'hui l'argent public pour demander la revitalisation de leur centralité. Il est demandé de préciser si une zone devrait être réduite dans le cadre du SCoT. AID affirme qu'il n'est pas prévu dans les SCoT en général de diminuer des zones, mais il est par contre important de réorganiser le foncier dédié aux activités. Le SCoT peut affirmer la destination des zones plutôt commerciales ou économiques. Ce zonage est possible dans les PLU, le SCoT pourra demander à ce qu'il soit mis en place. La commune de Lamastre précise qu'il est nécessaire parfois que la règle soit bien écrite au risque sinon de ne pas pouvoir maîtriser les installations. La commune est justement en conflit avec un commerçant sur ce sujet.

Pour exemple, la commune de Privas est en train de traiter cette question dans son PLU en distinguant bien les espaces à vocation commerciale, des espaces à vocation économique, à travers un double zonage sur la zone du Lac.

Débats sur les orientations

Il est présenté des orientations à destinations des zones périphériques et des orientations pour les centralités.

1 - Pour les 2 zones de périphérie principales
(Privas/Le Lac et Le Cheylard/La Palisse), **il convient de :**

-  **a) Développer / diversifier l'offre commerciale** sur des fonctions, des typologies et des enseignes inexistantes.
-  **b) Renforcer l'offre existante** en limitant le foncier mobilisable pour de nouveaux commerces.
-  **c) Ne permettre que l'extension de l'existant** uniquement.

Pour Le Cheylard, il est précisé le souhait de **renforcer l'offre existante mais pas en limitant le foncier** sinon on risque de s'enfermer et de verrouiller le développement. Il serait plutôt souhaitable de « maîtriser » le foncier, sans forcément le limiter. La zone de La Palisse fonctionne bien et dispose de potentiel. Il faut néanmoins distinguer le potentiel pour les activités économiques ou pour le commerce.

Le souhait de la commune du Cheylard est de travailler également sur la centralité, il faudra donc bien identifier les complémentarités entre

les deux secteurs. AID rappelle que les capacités de consommation sont limitées et qu'il s'agira donc de se « partager le gâteau » pour ne pas déstabiliser les secteurs. Le diagnostic montre une forte diminution du chiffre d'affaires du centre-ville en dix ans, directement corrélée à la création de la zone commerciale périphérique.

Les élus soulignent que la prospective présentée ne prévoit pas un fort potentiel de développement. Ils s'interrogent donc sur l'opportunité de traiter les 2 zones commerciales principales de la Palisse et du Lac de la manière, car 80% du potentiel de développement concernent le bassin de Privas. Les besoins en matière de commerce ne seront donc pas identiques sur les 2 bassins.

Ils insistent sur l'importance d'utiliser déjà le foncier existant pour renforcer l'offre et analyser ce que le foncier disponible représente aujourd'hui. Il faut économiser le foncier et donc en préserver pour les activités économiques et artisanales.

« Il faut bien utiliser l'existant et requalifier les locaux vacants avant d'ouvrir davantage de foncier »

Pour les villes, il y aura **nécessité à territorialiser** l'orientation. Sur St Agrève par exemple, une zone Ui permet l'installation d'une nouvelle enseigne. On est donc plutôt sur du renforcement. La commune de Lamastre se retrouve plutôt dans le maintien de l'offre périphérique pour renforcer son centre-ville.

2 – Sur les pôles de niveau 1 et 2 (villes) en périphérie, il convient de :

-  a) Développer l'offre pour accueillir **davantage de commerces + de 300m²**.
-  b) **Renforcer les pôles** disposant d'une offre de grandes et moyennes surfaces (GMS) en permettant éventuellement l'accueil d'un commerce inexistant
-  c) Permettre l'**extension de l'existant** uniquement pour leur modernisation et/ou requalification afin de maintenir l'offre

3 - Autoriser le développement des m² commerciaux en périphérie **mais strictement conditionné à la requalification** et/ou l'amélioration de l'accessibilité tous modes. 

4 - Renforcer les conditions qualitatives (architecturales, environnementales, paysagères et d'accessibilité) **pour l'implantation et/ou l'extension de commerces**, sur l'ensemble des zones de périphérie et pour toutes les GMS. 

Tous les élus s'accordent sur la nécessité de renforcer la notion de qualité et d'accessibilité des zones.

« Il serait en effet plus vertueux d'avoir des abords de qualité autour des grandes surfaces »

5 - Jouer la carte de la proximité en renforçant les centralités du territoire, ainsi que le maillage fin du commerce de proximité dans tous les **centres villes, bourgs et villages** du territoire. 

6 - Hiérarchiser le type d'offre commerciale à privilégier selon le niveau de polarité des centralités au regard de l'armature commerciale et de l'armature territoriale (*par ex. privilégier l'offre de proximité sur les pôles de proximité et élargir à l'accueil de GMS en centralité sur le pôle majeur Privas, etc.*) 

8 - Favoriser l'accueil de nouvelles enseignes/locomotives en priorité dans la polarité majeure (ville préfecture) et dans les pôles de niveaux 1 et 2 (villes) 

9 - Conforter tout commerce existant qui répond aux besoins réguliers et du quotidien des habitants. 

7 - Contenir le développement commercial en périphérie et travailler sur **les complémentarités centre/périphérie** afin de ne pas concurrencer les centres villes. 

10 - En matière de commerce de centre-ville, agir en faveur de la réappropriation des locaux vacants en centralité, et réglementer la **qualité des aménagements**. 



Les élus se questionnent sur la présence de petits commerces dits de proximité dans les zones périphériques. Par exemple au Cheylard, sur la zone de La Palisse, il existe une offre de petits commerces. Ceux-ci fonctionnent bien et il n'est pas question de les supprimer. Il faut en revanche faire des choix : soit poursuivre cette implantation, soit la stopper pour autoriser uniquement ce type de commerces en centralité. AID précise que pour freiner l'ouverture de petits commerces en zone d'activités et inciter plutôt leur installation en centre-ville, les collectivités ont le choix d'imposer uniquement des commerces de plus de 300m² sur les zones commerciales pour proposer une réelle complémentarité de l'offre entre centre et périphérie. Il s'agit d'un choix politique sur ce qui est souhaité.

Il est aussi précisé que l'offre en centre-ville peut être proposée également à des enseignes plutôt présentes en périphérie, mais de plus petite taille (par exemple, l'Intermarché au centre de Lamastre). La commune de St Sauveur a également dû travailler pour l'accueil du Carrefour Contact qui avait au départ un a priori très négatif de la part des commerçants du centre. Le SCoT peut inciter à travers les prescriptions, mais le PLU peut le traduire à travers des surfaces de plancher.

« Le SCoT n'est pas un document dans lequel chacun prend ce qu'il veut. Il donne une direction générale pour tout le territoire Centre Ardèche, définir une grande tendance... Les collectivités locales auront ensuite des libertés dans leur PLU pour réglementer selon leur propre souhait mais en répondant à l'orientation générale ».

L'orientation 7, au stade du PADD, est validée car elle correspond à la sensibilité des élus présents pour la complémentarité entre les offres en périphérie et en centralité. De plus, le fait de contenir n'est pas « exclusif », il permet le développement raisonné comme évoqué dans les premières orientations.

7 - Contenir le développement commercial en périphérie et travailler sur les complémentarités centre/périphérie afin de ne pas concurrencer les centres villes.

