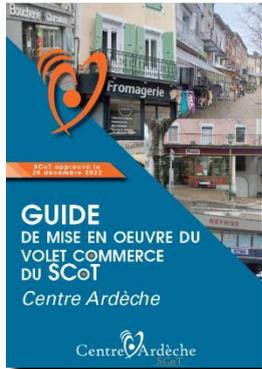


Compte rendu du Comité Technique « experts » COMMERCE

Saint-Julien en Saint-Alban, 12 avril 2024, 10h.



Présents : Vincent BORGET (CCVE), Jérôme BOSC (DDT 07), Marine CHANUT (CCVE), Anne CITTERIO (DDT 07), Anne JULIEN (CAPCA), Aurélia MARCEL (CAPCA), Anne VERNOUX (Privas).

Equipe technique SCoT : Valentin RABIER, Julie SCHMITT.

Excusés : Florence AYMONIN (Privas), Stéphanie BARD (CCPL), Loïs CARLINI (CAPCA), Stéphanie CURE (CAPCA), Frédéric DEROUX (DDT 07), Floriane MICHEL (CCVE), Laure VIGNERON (DDT 07).

Le support de présentation est distribué en séance et adossé à ce compte-rendu.

Le guide commerce sera envoyé à toutes les communes et partenaires par voie postale. Il est également disponible à l'adresse https://www.scot-centreardeche.fr/fr/il4-info_i73-guide-de-mise-en-oeuvre-du-volet-commerce-du-scot-centre-ardeche.aspx

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

Le SCoT Centre Ardèche est exécutoire depuis 1 année. Concernant le volet commercial, une partie de ses orientations est immédiatement opposable alors que d'autres dépendent de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT. Par conséquent, il existe de forts enjeux de gouvernance sur cette thématique.

Les élus ont ainsi souhaité se doter d'un guide pour faciliter la compréhension et la mise en œuvre des prescriptions du SCoT pour les communes et pour les techniciens. C'est avec l'accompagnement du bureau d'études AID Observatoire, que l'équipe technique a corédigé ce guide distribué aux partenaires techniques ce jour.

Le comité technique a donc pour objet une présentation succincte des orientations commerciales du SCoT et un partage des enjeux liés à la compatibilité des documents d'urbanisme sur ce point. Il s'agit d'aboutir à une vision commune et un discours partagé quant aux projets de développement commercial possibles et ainsi s'accorder sur les bonnes procédures à conduire pour en faciliter l'aboutissement sur le territoire.

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

Il est rappelé que le SCoT dispose de deux parties régissant la question du commerce :

- Le **Document d'Orientation et d'Objectifs** (DOO) qui structure l'armature commerciale du territoire (lieux où les commerces peuvent se développer), hiérarchise les localisations préférentielles de sorte à les rendre cohérentes et complémentaires entre elles et définit les possibilités pour les commerces déjà implantés,
- Le **Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique** (DAACL) localise plus finement, par des documents graphiques au sein de ces localisations préférentielles, les possibilités en centralité et en périphérie.

Le DAACL figure en annexe du DOO par souci de sécurité juridique, de manière à ce qu'en cas de recours sur le volet commerce, cela ne fasse pas « tomber » l'intégralité du SCoT. En effet, il est régulier que les SCoT soient attaqués sur des points liés aux règles d'implantation commerciale, en particulier par un certain nombre d'enseignes de grande distribution notamment. Néanmoins, il est important de rappeler que le SCoT n'avait toutefois fait l'objet d'aucun recours dans la période légale suivant son approbation.

Le DAACL permet de règlementer :

- Le commerce de détail,
- Les activités de restauration,
- La logistique commerciale. *Elle concerne les entrepôts liés à la distribution de commandes réalisées à distance (cdiscout, amazon, etc.). Les entrepôts logistiques de produits à destination d'autres activités économiques (entreprises, etc.), sont règlementés par le DOO au sein de son volet développement économique.*

Le SCoT règlemente le commerce en fonction de formats (fixation d'un minimum et d'un maximum de surface de vente) par localisation préférentielle et en fonction de 4 types de fréquences d'achat.

En termes de gouvernance, il existe deux types de leviers pour règlementer le commerce :

1. **Les documents d'urbanisme** (PLU(i)) : ils permettent de règlementer toutes surfaces mais nécessitent la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Ils ne peuvent pas règlementer les fréquences d'achat (comme dans le SCoT), ils définissent seulement les sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition selon les différents types de zones et de secteurs dans le règlement écrit. Par ailleurs, ils précisent des surfaces de plancher et non des surfaces de vente (300 m² de surface de vente = 400 m² de surface de plancher).
2. **La Commission Départementale d'Aménagement Commercial** (CDAC) : elle permet de délivrer des autorisations d'exploitation commerciale (AEC). Sa saisine est automatique pour tout projet supérieur ou égal à 1000 m² de surface de vente, mais elle peut être saisie par la collectivité compétente en matière de PLU(i) ou le SyMCA pour tout projet supérieur ou égal à 300 m² de surface de vente. Elle s'assure de la localisation des projets en fonction de l'armature commerciale du SCoT, de la vocation des localisations au regard du SCoT et de la qualité des développements projetés. La CDAC s'appuie donc sur le DOO et le DAACL.

Au sein d'une Opération de Revitalisation Territoriale, aucune AEC n'est nécessaire hormis pour les « drive » de plus de 20 m².

La CDAC est composée de 14 membres qui évoluent en fonction des projets et de leur situation géographique. Pour les projets en Centre Ardèche, le SyMCA est membre. Elle est pilotée par la DDT. Elle se réunit au besoin, en fonction des projets.

La liste des membres qui composent la CDAC en Ardèche est annexée à ce compte-rendu.

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

En effet, a minima, pour tout projet de création ou d'extension de commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 m² et 1 000 m² de surface de vente, **il y a une obligation de le notifier au SyMCA sous 8 jours**, lequel dispose de 1 mois pour saisir la CDAC selon les enjeux liés au projet concerné.

Au regard des leviers permis par les PLU(i), l'exemple de l'analyse de la compatibilité du Cheylard permet d'illustrer les limites du règlement écrit d'un PLU, étant donné qu'il n'est pas possible, au sein de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », de décliner des règles pour les commerces selon la fréquence d'achats ou de prévoir des superficies différenciées selon les typologies de commerces.

L'Etat fait remarquer que d'un point de vue réglementaire, en plus du règlement graphique et écrit d'un PLU(i), les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent également constituer un outil intéressant et complémentaire afin d'encadrer les implantations commerciales. L'exemple est donné d'une commune en Ardèche où une OAP a permis de bloquer un projet commercial non souhaité, tandis que cela n'aurait pas été possible avec le règlement écrit et graphique. Elle a été un outil de négociation avec le porteur du projet.

Cependant le SyMCA précise que cet outil est à manier avec prudence. En effet, juridiquement une OAP ne peut être plus restrictive que les règlements écrit et graphique (cette question a été posée par le SyMCA au juriste de la fédération nationale des SCoT). Néanmoins, l'OAP peut être un outil très intéressant pour rappeler les enjeux de gouvernance en matière de commerce, préciser les seuils à partir desquels les projets sont soumis à AEC, etc.

L'Etat fera passer aux membres du comité technique l'exemple d'OAP en question.

La CAPCA s'interroge sur la manière de travailler ensemble entre commune et EPCI sur cette question du commerce, en particulier lorsque l'EPCI ne dispose pas de la compétence PLUI.

Le SyMCA rappelle qu'il existe en effet un fort enjeu de gouvernance commun. Qu'il s'agit d'un chantier important à mener pour mettre « de l'huile dans les rouages » de procédures pas toujours aisées à prendre en main. Il commence par une acculturation de tous les techniciens à l'image de cette première réunion.

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

La question du commerce est l'un des points d'analyse de compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le SCoT travaillée par les élus du Bureau Syndical. En effet, le commerce revêt un enjeu important dans la reconquête des centralités et le maintien du dynamisme des territoires ruraux. Par ailleurs, c'est un axe très normé sur lequel le SCoT joue un rôle primordial.

3 analyses de documents d'urbanisme sont détaillées en séance, il s'agit des PLU de Lamastre, la Voulte et le Cheylard.

A l'issue de ce déroulé, la question posée est celle de la bonne temporalité de mise en compatibilité. En effet, les communes disposaient d'une année à partir de la date où le SCoT a été rendu exécutoire pour délibérer sur la compatibilité ou non de leur document avec le SCoT et de la démarche choisie par la commune (modification ou révision).

Sur le territoire, 2 ou 3 communes ont pris cette délibération. Ce faisant, les autres PLU peuvent dès lors être entachés d'illégalité. En somme, toute autorisation d'urbanisme peut être contestée par un tiers.

Ainsi, il s'agit pour les communes et les intercommunalités disposant de la compétence PLU de savoir si, au regard des enjeux locaux en termes de commerce, il semblerait nécessaire d'ajuster les PLU existants dans l'attente d'une révision complète d'un document ou de l'élaboration d'un document à l'échelle intercommunale afin de s'assurer que la stratégie de développement commercial et de renforcement des centralités puisse être respectée.

3. Les autres outils au service de la redynamisation commerciale

Un grand nombre d'outils au service de la redynamisation commerciale des centres-villes et des zones commerciales existent. Ils sont détaillés dans le guide commerce sous forme de tableaux qui permettent d'identifier pour chacun d'eux les objectifs recherchés, le mode opératoire à suivre et les acteurs à mobiliser.

Le guide se veut relativement exhaustif et le SyMCA n'est pas à même de pouvoir tous les détailler. Néanmoins l'équipe technique se tient à disposition des partenaires, communes, EPCI ou tout autre acteur qui souhaiterait les déployer pour les appuyer autant que de besoin et en faciliter la mise en œuvre.