

SCoT approuvé le
20 décembre 2022

GUIDE DE MISE EN OEUVRE DU VOLET COMMERCE DU SCoT *Centre Ardèche*

Les 82 communes du Schéma de Cohérence Territoriale Centre Ardèche



- Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche
- Communauté de Communes du Pays de Lamastre
- Communauté de Communes Val'Eyrieux
- Lamastre** Chef-lieu d'intercommunalité

Préambule

En décembre 2022, les élus du Syndicat Mixte Centre Ardèche ont approuvé leur Schéma de Cohérence Territoriale. Ce document de planification et d'aménagement du territoire encadre la manière dont les futurs développements s'effectueront dans les prochaines années et ce dans tous les domaines : développement de l'habitat, de l'économie et des équipements. Ces principes de développement tiennent compte d'un enjeu fort de préservation des ressources naturelles et du patrimoine environnemental du territoire.

Le SCoT prévoit également des principes d'aménagement en matière d'urbanisme commercial afin d'encadrer les développements futurs répondant à certains objectifs clairs que les élus ont définis sur cette thématique :

OBJECTIF 8 : Conforter un maillage solidaire d'équipements, de services de proximité satisfaisant aux besoins des habitants.

OBJECTIF 9 : Rechercher une cohérence entre offre et demande en matière d'équipements et d'activités commerciales et revitaliser les centres villes.

OBJECTIF 10 : Maîtriser le développement de la logistique commerciale sur le territoire.

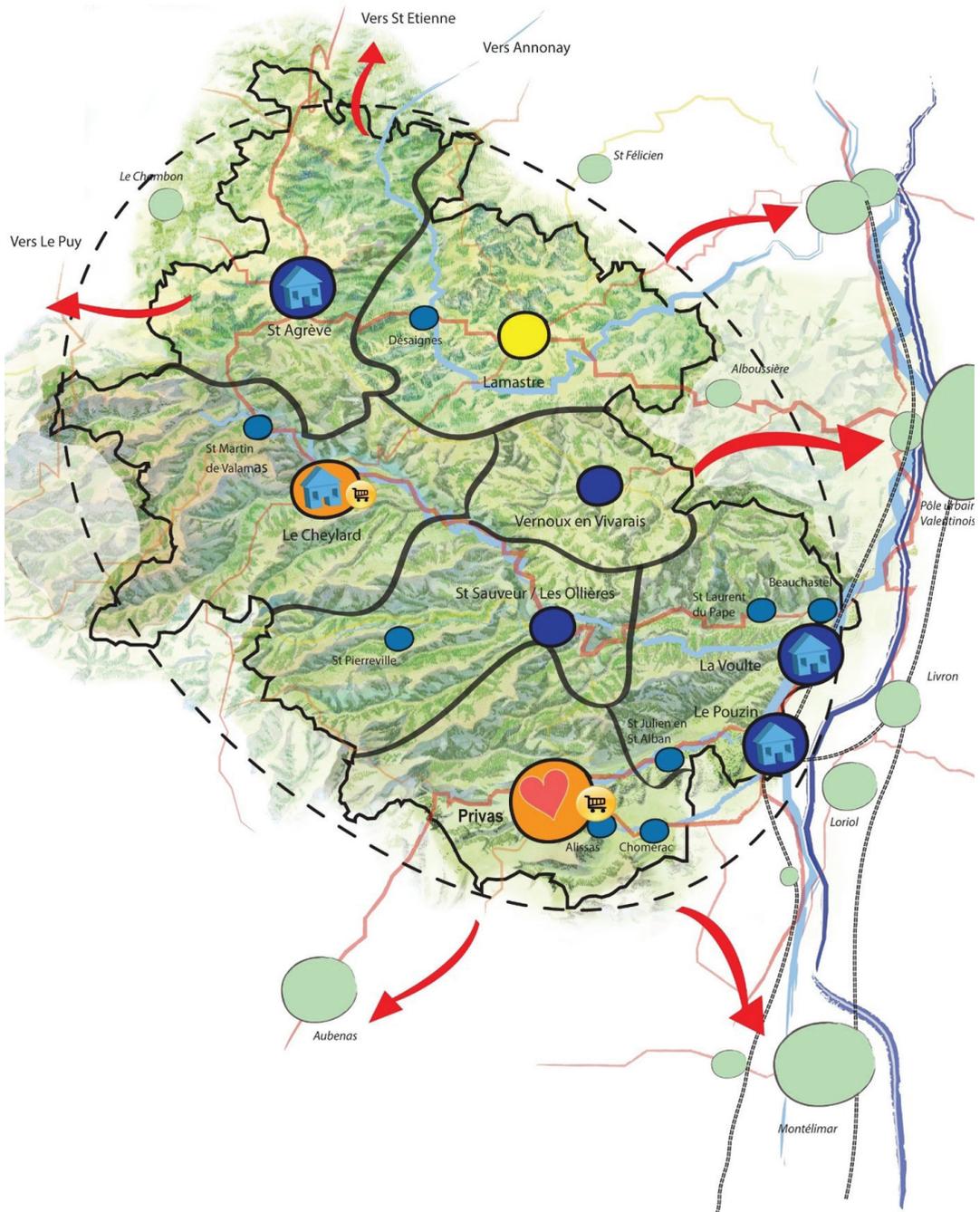
La thématique du commerce est traitée de manière spécifique dans les SCoT, notamment à travers différentes orientations inscrites dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL); document annexe obligatoire et dédié à l'aménagement commercial.

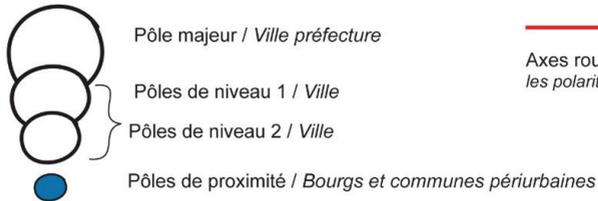
Le Syndicat Mixte Centre Ardèche a souhaité se doter d'un guide de mise en œuvre du volet commerce du SCoT et du DAACL afin de répondre aux objectifs suivants :

- ▶ Faciliter l'appropriation de son contenu auprès des techniciens et des élus du territoire,
- ▶ Rendre opérationnelle la mise en application des prescriptions relatives au commerce, notamment avec leur déclinaison au sein des PLU(i),
- ▶ Réaliser le suivi de l'évolution de l'offre commerciale,
- ▶ Analyser les projets de développement commercial ou de logistique commerciale qui seraient portés par les acteurs privés.

L'armature commerciale définie dans le SCoT Centre Ardèche représente l'organisation territoriale en matière d'offre commerciale. Cette carte illustre le rôle de chaque polarité pour répondre aux besoins des habitants du territoire.

SCoT Centre Ardèche, Armature commerciale, Réalisation SyMCA.





Axes routiers majeurs : faciliter les échanges entre les polarités et vers les territoires voisins.

Stratégie artisanale et commerciale (définition de la centralité et de la périphérie dans le diagnostic)

Pour le commerce en centralité :

Un maillage fin des commerces de proximité dans toutes les centralités : villes / bourgs / périurbain / villages. Soutenir la revitalisation des centres villes/villages,



Privas : commune signataire d'un contrat «Action Coeur de ville» pour la redynamisation du centre ville



La Voulte sur Rhône, Le Pouzin, Saint Agrève et Le Cheylard : communes retenues dans le dispositif «petites villes de demain» pour la redynamisation de leur centralité.



Pour le commerce en périphérie :



Deux zones commerciales majeures : Privas/Alissas Zone du Lac et La Cheylard / La Palisse



Permettre les extensions des GMS existantes et limiter le foncier pour l'accueil d'autres GMS, conditionné à l'optimisation / requalification du foncier existant et à l'amélioration de l'accessibilité tous modes. Pour la zone du Lac et Privas, l'action « Coeur de ville » implique le gel du développement commercial périphérique



Optimiser le foncier et requalifier l'offre existante en périphérie. Possibilité d'accueillir des commerces inexistantes indispensables au fonctionnement du niveau de pôle (défini dans le DOO et DAACL)



Pas de nouveaux développements de commerces en périphérie, extension des commerces existants conditionnée à leur modernisation/requalification / favoriser le commerce de centralité.

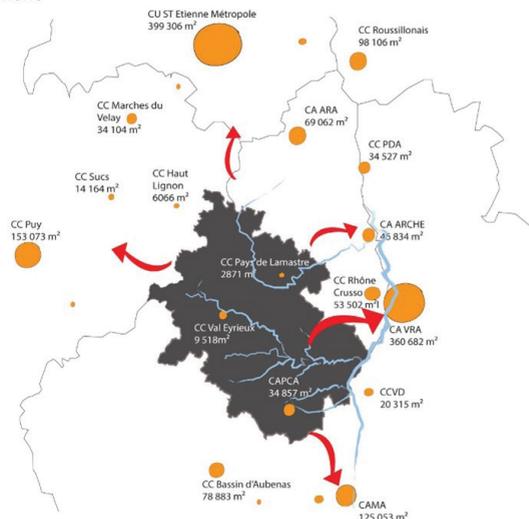


Pas de développement de commerces en périphérie



Principaux flux vers les commerces de GMS offre exceptionnelle : développer une offre en complémentarité.

Principales offres commerciales hors SCoT



Sommaire

PARTIE 1 : LE VOLET COMMERCE DU SCoT CENTRE ARDÈCHE – <i>son périmètre d'action et les outils réglementaires utilisés</i>	p 7
Les apports du DAACL, sa vocation et ce qu'il n'est pas	p 9
Les outils qu'utilise le SCoT Centre Ardèche pour réglementer le commerce	p 10
PARTIE 2 - LES PRINCIPAUX LEVIERS DE MISE EN ŒUVRE DU DAACL	p 13
La Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)	p 15
La mise en œuvre du volet commercial du SCoT Centre Ardèche dans les PLU(i)	p 18
PARTIE 3 - DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS DU VOLET COMMERCIAL DU SCoT DANS LES PLU(I) ET CAS PRATIQUES	p 23
Cas n°1 : Je souhaite revitaliser ma centralité et renforcer mon offre commerciale : les étapes clés	p 25
Cas n°2 - Je souhaite maîtriser l'offre commerciale de ma périphérie, dans une logique de complémentarité avec ma centralité : les étapes clés	p 29
PARTIE 4 : LES AUTRES OUTILS AU SERVICE DE LA RÉDYNAMISATION COMMERCIALE	p 35
Les outils au service de la revitalisation des centres-villes et les acteurs associés	p 36
Les outils au service de la requalification des zones commerciales	p 42
FOCUS sur les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT)	p 44
Les outils de suivi du développement commercial	p 48
ANNEXE	p 51

PARTIE 1

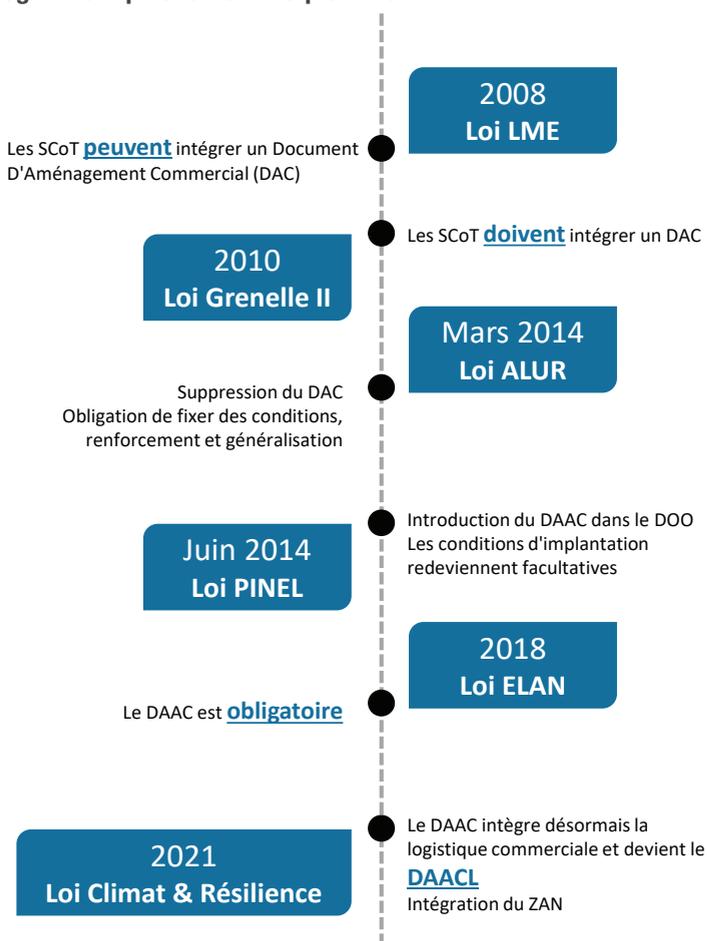
**Le volet commerce du
SCoT Centre Ardèche -
*son périmètre d'action et
les outils réglementaires
utilisés***

Dans un contexte d'évolution de la réglementation, **les documents d'urbanisme (SCoT / PLU) doivent 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.

La réponse à ces enjeux se fait notamment au regard de la **Loi Climat et Résilience**, dans un objectif de prise en compte du **Zéro Artificialisation Nette** et de réduction de la consommation foncière, mais également au regard de la **loi Industrie Verte** pour la transformation des zones commerciales.

La particularité de la réglementation de l'urbanisme commercial : des leviers de régulation qui évoluent fréquemment



Les apports du DAACL, sa vocation et ce qu'il n'est pas

Le DAACL (Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique) est un document obligatoire, adossé au SCoT et encadré dans son contenu par le code de l'urbanisme. Il s'agit d'un document qui s'inscrit dans une logique de « bassin de vie », périmètre géographique mieux adapté aux enjeux d'aménagement commercial. Il détermine la répartition du développement commercial sur le plan territorial, entre centralités et périphéries et entre typologies de commerce (formats et fréquences d'achats auxquels ils répondent). Il laisse des marges de manœuvre aux documents d'urbanisme locaux et intègre un volet « logistique commerciale » qui permet de fixer les orientations sur un sujet d'avenir. En revanche, le DAACL n'est pas un « super PLU » qui fixerait des orientations à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de la cellule commerciale. Il ne s'agit pas d'un document de programmation qui serait accompagné d'un plan d'actions. Le volet « logistique commerciale » reste sans réelle jurisprudence à jour.

Le DAACL vient préciser le volet commercial du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) au regard de différentes dispositions :

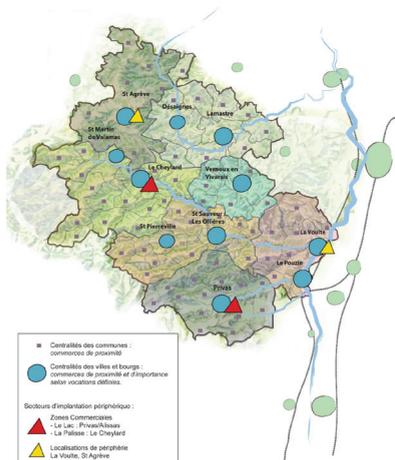
- ▶ **Il localise plus précisément, via des documents graphiques, les centralités et secteurs d'implantation périphériques** identifiés dans le DOO. Pour chaque localisation de périphérie, il dimensionne les espaces fonciers mobilisables pour du commerce.
- ▶ **Il précise les conditions d'implantation des équipements commerciaux** dans les localisations de périphéries, pour répondre à des objectifs d'amélioration de l'accessibilité et de la qualité architecturale et paysagère, de limitation de l'impact environnemental et d'utilisation économe de l'espace. Il précise également des conditions et recommandations spécifiques à chaque secteur.
- ▶ **Il précise les conditions d'implantation des équipements de logistique commerciale**, notamment pour la logistique commerciale de proximité (moins de 5 000 m²), dans les localisations de périphéries identifiées, afin de répondre aux objectifs d'optimisation des flux de livraisons de biens achetés à distance, permettant de limiter les nuisances générées par l'augmentation des flux de transport de marchandises.

Volet commerce du SCoT Centre Ardèche

Le DOO

1. **Il définit** les localisations préférentielles dans lesquelles le commerce et la logistique commerciale peut se développer
2. **Il hiérarchise** les localisations préférentielles au regard de l'armature urbaine du territoire
3. **Il définit** les marges de manœuvre hors localisations préférentielles

SCoT Centre Ardèche : localisations préférentielles des commerces
Réalisation AD / GACA 2017



Le DAACL

1. **Il localise** les centralités et les secteurs d'implantation périphériques dans lesquels le commerce peut se développer
2. **Il prévoit** les conditions d'implantations, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs identifiés

Localisation du centre-ville du Fouleau



Baquet du DOO :

Centralité de Ville porte de la Vallée du Rhône destinée à tous types d'achats et de formats.

Orientation générale et objectifs :

Maintenir l'empirisme et la vocation actuelle du pôle et freiner le développement du commerce de flux, notamment autour des grilles.
Poursuivre l'action en faveur du développement commercial de centralité initiée par la commune, en créant les conditions (urbanisme, accessibilité, offres foncière et immobilière...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre localisé ci-dessus.
Structurer et marquer les liaisons entre le quartier gare (en lien avec la redynamisation de la gare voyageurs) et la centralité marchande.

Recommandations

- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).
- Développer les synergies entre le centre-ville marchand, la grande surface d'entrée de ville située le long de la D65 et le quartier gare (développement et modernisation de cheminements, de la signalétique commerciale, ...).

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

Les extensions de commerces importants existants sont conditionnées à l'amélioration qualitative du bâti commercial et de ses abords (espaces de stationnement, accès, ...)

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

1. Il précise les activités qui sont encadrées par le volet commerce

Le volet commercial du DAACL et le DOO s'appliquent aux **commerces de détail, à la restauration, aux activités artisanales** (inscrites au registre du commerce et des sociétés). Il s'applique également aux activités de logistique commerciale (plate-forme dédiée à l'organisation des flux de marchandises générées par de la vente à distance).

Ne sont pas considérées comme **activité de logistique commerciale** : les entreprises de logistique dédiées à l'approvisionnement des commerces physiques, aux activités de production industrielle ou encore les activités de transport de marchandises.

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



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



XPOLogistics



Activités encadrées par le DAACL

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 (mobiliers, 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)

Activités non encadrées

- » 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...).

Les activités non encadrées par le volet commerce du SCoT Centre-Ardèche relèvent des autres formes d'activité économique présentes sur le territoire et sont donc concernées par le volet économique du SCoT Centre Ardèche.

DEFINITIONS

La surface de vente correspond à l'espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur.

2. Il définit la ou les vocations commerciales et les formats de commerces autorisés / interdits pour chaque localisation préférentielle et en-dehors :

Afin de déterminer les types de commerces autorisés ou non à s'implanter dans les localisations préférentielles du territoire, le SCoT a fait le choix d'utiliser une nomenclature spécifique et légitimée par le code de l'urbanisme. Il s'agit de la **fréquence d'achat** qui détermine pour chaque activité commerciale son aire d'influence géographique selon le format, la nature des produits proposés à la clientèle et la fréquence à laquelle ce type d'achat est réalisée.

Par exemple, les commerces répondant aux besoins dits « réguliers » sont les commerces pour lesquels la clientèle se déplace plusieurs fois par semaine. Il s'agit principalement des commerces alimentaires (petits commerces de proximité et supermarchés). A l'inverse, les commerces répondant aux besoins exceptionnels sont les commerces pour lesquels la clientèle se déplace moins d'une fois par an pour consommer. Il s'agit notamment des achats de mobilier et d'électroménager.

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		>10 000 hab.
Occasionnel léger	 Équipement de la personne & culture loisirs & décoration	Grandes et moyennes surfaces spécialisées non alimentaires Formats exceptionnels	> 20 000 hab. voire métropolitaine
Exceptionnel	 Mobilier & Electroménager & Tv Hifi		> 40 000 hab. voire métropolitaine (> 200 000 hab.)

Ainsi, selon l'armature commerciale du territoire et des polarités majeures situées à proximité (influence des agglomérations de Valence et Montélimar notamment), **chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des catégories de besoins.**

Tableau synthétique de déclinaison des localisations préférentielles pour les commerces d'importance selon la réponse aux fréquences d'achat et par format

(cf. p.135 du DOO du SCoT Centre Ardèche)

Armature territoriale	Commune	Pôle	Format minimum	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Pôle urbain privadois	Privas	Centre-ville de Privas	-				
		Zone commerciale du Lac	300 m ²		3 000 m ² * (3 800m ²)		1 000 m ² * (1 500m ²)
Villes-portes de la vallée du Rhône	La Voulte sur Rhône	Centre-ville	-				
		Localisation de périphérie	300 m ²		1 000 m ² * (1 500m ²)		
	Le Pouzin	Centre-ville	-				
Villes	Le Cheylard	Centre-ville	-				
		Zone commerciale La Palisse	300 m ²		1500 m ² * (1 900m ²)		1 000 m ² * (1 500m ²)
	Lamastre	Centre-ville	-				
	Vernoux, St Sauveur / Les Ollières, St Agrève	Centres-villes	-				
	St Agrève	Localisation de périphérie	300 m ²		800 m ² * (1 100m ²)		
Bourgs	Désaignes, Saint-Martin-de-Valamas, Saint-Pierreville	Centres-bourgs	-	500 m ² * (750m ²)			

* surface de vente maximale par unité commerciale exprimée en m² (et en surface de plancher)



Vocation préférentielle pour les nouvelles implantations et les extensions.



Vocation non préférentielle pour les nouvelles implantations mais extensions admises dans la limite de 10 % pour les commerces existants de plus de 1000 m² de surface de vente, et de + 20 % pour les commerces de moins de 1000 m² de surface de vente.

DEFINITIONS

Les localisations préférentielles

Les localisations préférentielles constituent les secteurs au sein desquels les nouvelles implantations de commerces sont rendues possibles par le présent SCoT.

Les centralités commerciales

Les centralités commerciales correspondent aux secteurs centraux des communes caractérisés par un tissu urbain dense et pouvant polariser une diversité des fonctions

urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs, etc.).

Les secteurs d'implantation périphérique (SIP)

Les secteurs d'implantation périphérique sont des pôles composés de grande(s) surface(s) commerciale(s), souvent organisée(s) autour d'une locomotive alimentaire et localisée(s) principalement à l'extérieur des centralités urbaines.

PARTIE 2

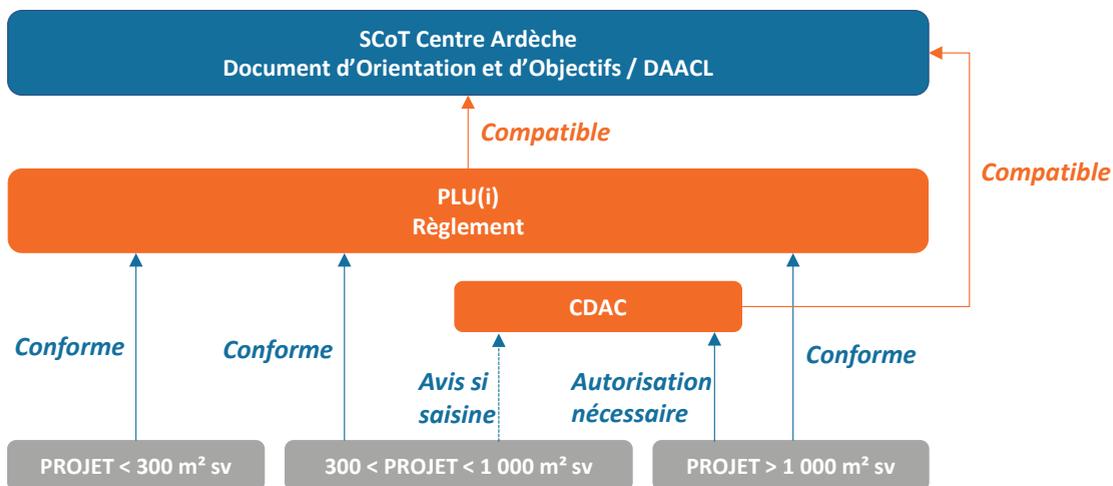
Les principaux leviers de mise en oeuvre du DAACL

Les **documents d'urbanisme locaux** et la **Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)** qui délivre les autorisations d'exploitation commerciale, sont les deux principaux leviers de mise en œuvre des dispositions du DOO et du DAACL.

Ils disposent de **leviers d'encadrement du commerce distincts et complémentaires**. Les orientations du volet commercial du SCoT ont été élaborées de manière à pouvoir être traduites à travers ces deux dispositifs.

	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
	Toutes surfaces	1000 m ² voire 300 m ² (si PC et saisine) > 2500 m ² pour la réouverture au public d'un magasin fermé depuis plus de 3 ans
	<ul style="list-style-type: none"> » localisation des projets » format minimum et maximum » prescriptions, conditions et recommandations qualitatives 	<ul style="list-style-type: none"> » localisation des projets » typologie de commerce / fréquence d'achat » format minimum et maximum » prescriptions, conditions et recommandations qualitatives

Les leviers de mise en oeuvre du SCoT Centre Ardèche



La Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)

A travers ses décisions, la CDAC va permettre d'encadrer les développements (création et extension) de commerces de détail dont la surface de vente est supérieure à 1 000 m², mais également des drives.

Projets soumis à Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC)

Article L. 752-1 du code de commerce

Création et extension des commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m²

Changement de secteur d'activité d'un commerce de plus de 2 000 m² ou 1 000 m² quand la nouvelle activité est alimentaire

Réouverture au public d'un magasin de plus de 2 500 m² inexploité depuis 3 ans

Création ou extension de Drive

Dérogations :

1. Pour les projets de développement n'engendrant pas d'artificialisation des sols **ET** dont l'implantation est prévue dans un secteur ORT.

La saisine de la CDAC est toutefois possible si la convention ORT le prévoit à partir d'un certain seuil de surface de vente (> 5 000 m² et 2 500 m² pour les commerces alimentaires)

2. Pour les projets de développement situés dans un périmètre de Grande Opération d'Urbanisme (au sens du L312-3 du code de l'urbanisme)

2021
Loi Climat &
Résilience

2023
Loi Industrie Verte

La loi ELAN a relevé le seuil d'autorisation de la réouverture au public de magasins inexploités depuis plus de 3 ans (de 1 000 à 2 500 m² de surface de vente), dans l'optique de lutter contre les friches commerciales.

Pour permettre aux collectivités locales d'agir sur la revitalisation de leur centre-ville et centre-bourg ou encore de travailler sur la requalification des espaces économiques existants, les derniers textes de loi ont défini plusieurs dérogations à la demande d'AEC.

Au-delà du format, la localisation du projet sur le territoire détermine si une demande d'AEC doit être réalisée ou non.

Enfin, l'**AEC peut être saisie pour avis** dans le cadre des projets de création ou d'extension de commerces dont la surface de vente est comprise

entre 300 et 1 000 m², situés dans des communes de moins de 20 000 habitants **ET** sur toutes les communes du territoire lorsqu'il y a artificialisation des sols (Article L. 752-4 du code de commerce). La quasi-totalité des communes du SCoT est concernée par cette possibilité de saisine. Il revient donc aux EPCI compétents en matière d'urbanisme d'analyser les demandes de permis de construire et d'arbitrer sur l'opportunité de saisir la CDAC afin d'autoriser ou non le projet. Par ailleurs, le Syndicat Mixte Centre Ardèche, par décision de son bureau exécutif, peut également saisir la CDAC pour ce type de format. C'est un levier particulièrement efficace pour maîtriser les projets de développement en pleine cohérence avec le projet défini dans le SCoT. Il convient au préalable de porter à connaissance les projets de développement auprès de toutes les parties prenantes.

Procédures en vigueur :

- ▶ **Dépôt du PC AEC en mairie pour les projets soumis à CDAC** (> 1 000 m² de surface de vente pour les créations), envoi du dossier de demande d'autorisation au secrétariat de la CDAC par le maire. **Autorisation de la CDAC nécessaire pour délivrer le permis de construire.** Le Syndicat Mixte Centre Ardèche est destinataire du dossier.

- ▶ **Pour les communes de moins de 20 000 habitants et pour tout projet artificialisant les sols lors de la construction** : pour toute demande de permis de construire d'une surface de vente de 300 m² à 1 000 m² :
 - » **Le maire a la possibilité de saisir directement la CDAC** (via son conseil municipal) dans un délai d'un mois après le dépôt du permis de construire.
 - » **Le maire de la commune d'implantation doit notifier** le permis de construire **au président du SyMCA dans les huit jours** (Article R 752-30 du code de commerce). **Le SyMCA peut saisir la CDAC dans un délai d'un mois** après réception du permis de construire.
 - » **Le permis de construire ne peut être délivré si l'avis de la CDAC est négatif.**



Pour les projets dont la surface de vente est inférieure à 300 m², il ne peuvent être règlementés que par les documents d'urbanisme locaux. Ainsi, les collectivités sont invitées à informer le SyMCA dès lors qu'elles ont connaissance d'un projet de développement commercial.

1. Le champ d'application de la CDAC en matière de typologie d'activité

Il convient de préciser que **la CDAC est un outil de régulation des commerces de détail alimentaires, d'équipement de la personne, d'équipement de la maison et de culture-loisirs**. Elle ne prend pas en compte les concessionnaires automobiles, les services, les activités de restauration (sauf cas

particulier, notamment lorsqu'elles font partie d'un ensemble commercial). La typologie des activités commerciales définies dans le DAACL tient compte des activités soumises à CDAC afin de faciliter l'analyse et l'impact des projets portés par les pétitionnaires.

Activités <u>soumises</u> à CDAC	Activités <u>exclues</u> du champ d'application de la CDAC
<p>Les commerces de détails :</p> <ul style="list-style-type: none">» alimentaires,» équipement de la personne,» équipement de la maison,» culture-loisirs. <p>Les services commerciaux (coiffeurs, cordonniers, parapharmacies, instituts de beauté...)</p>	<ul style="list-style-type: none">» les pharmacies,» les commerces de véhicules automobiles ou de motos,» 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.

La loi ELAN a également apporté un certain nombre de modifications au régime des CDAC. Elle a modifié les critères d'autorisation et la composition des CDAC dans l'optique de prendre davantage en compte les enjeux de revitalisation des centres-villes. Elle a également introduit l'obligation pour le pétitionnaire de réaliser une analyse d'impact qui évalue les effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville, ainsi que sur l'emploi. Ces évolutions permettent, lors de l'examen des projets, de mieux intégrer les enjeux de revitalisation des centralités et de mieux appliquer les orientations du SCoT qui participent à cet objectif.

2. Les orientations du DOO et du DAACL applicables en CDAC

La CDAC s'assurera notamment de la compatibilité des développements commerciaux avec le volet commercial du DOO et le DAACL, du point de vue :

1. de la localisation de ces développements, en lien avec la définition des localisations préférentielles, et les documents graphiques du DAACL,

2. de la vocation des localisations préférentielles indiquée dans le DOO :

- » la création et l'extension d'ensembles commerciaux composés de petites cellules commerciales (inférieures à 300 m² de surface de vente) soumis à AEC doivent être refusées (sauf dans le cas d'une extension limitée) en périphérie,
- » les plafonds de surface par unité commerciale dans les localisations de périphérie doivent être respectés dans un rapport de compatibilité,
- » les typologies d'activités et enseignes annoncées dans le cadre du projet doivent être compatibles avec la vocation préférentielle des pôles, en termes de fréquence d'achat. Les PLU(i) n'ont par ailleurs aucun moyen de traduire ces dispositions. Il est en ce sens particulièrement important que les décisions des CDAC soient compatibles avec ces dispositions.

3. de la qualité des développements commerciaux, et notamment des conditions d'implantation définies dans le DAACL et spécifiques aux centralités et secteurs d'implantation périphérique.

La mise en oeuvre du volet commercial du SCoT Centre Ardèche dans les PLU(i)

Les documents d'urbanisme locaux disposent de moyens pour encadrer les « commerces et activités de services » au sens du PLU(i), c'est-à-dire les commerces de détail au sens de la CDAC ainsi que d'autres activités encadrées par le volet commercial du SCoT et le DAACL : les services, les activités de restauration, le commerce automobile... Et surtout, le PLU(i) **encadre les activités commerciales quelle que soit leur taille, contrairement à la CDAC.**

Grâce aux outils disponibles dans le PLU(i), les localisations préférentielles définies dans les SCoT pourront faire l'objet d'une délimitation à la parcelle et des règles pourront être définies pour mettre en place des dispositions de nature à favoriser le commerce dans ces localisations.

Rappel de la réglementation sur les PLU(i) :

L. 151-4 du code de l'urbanisme : « Le rapport de présentation comprend un diagnostic établi au regard des prévisions économiques (...) et des besoins répertoriés en matière de développement économique, (...) de commerce... »

L. 151-5 du code de l'urbanisme : « Le PADD arrête les orientations générales concernant (...) l'équipement commercial, (...) retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

L. 151-7 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : (...) Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; »

L. 151-16 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est 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. »

Le PLU(i) peut autoriser, interdire, autoriser sous conditions, **les activités de la destination commerces et services et de chaque sous-destination** (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma). C'est également le cas pour la destination « *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires* » dans laquelle les sous-destinations « *Entrepôt* » et « *Cuisine dédiée à la vente en ligne* » est concernée par les orientations relatives à la logistique commerciale.

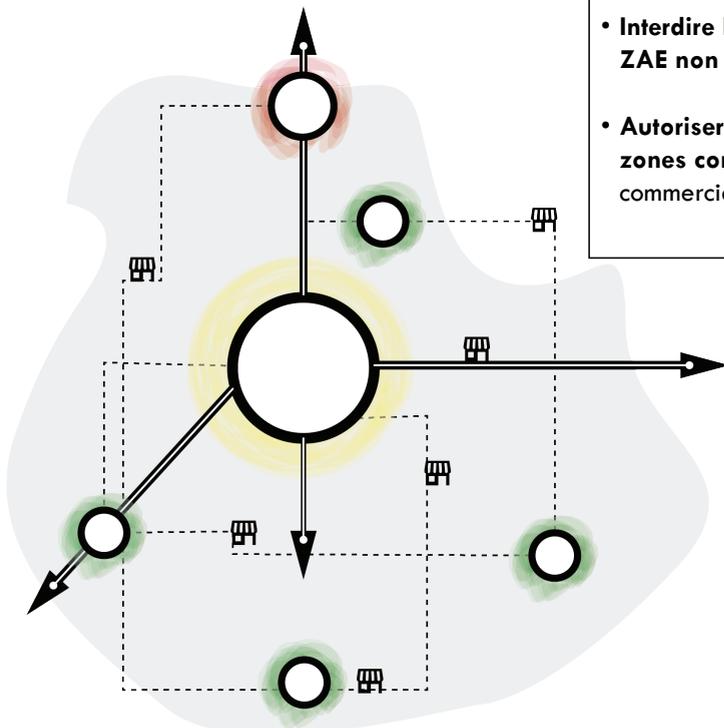
Le PLU(i) peut fixer des règles différentes selon les destinations et sous-destinations dans une même zone en déclinant les zones en secteurs.

1. Les sous-destinations concernées par le volet commerce du SCoT

Destination	Sous-destination	Type de construction concernées
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services et constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de service ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtel	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Autres hébergements touristiques	
Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique; ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées aux activités de direction, de communication, et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la fabrication et à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Pour être compatible avec les dispositions du SCoT, le PLU(i) doit faire appel à différents leviers des règlements écrit et graphique. Ces leviers sont synthétisés sur les schémas ci-dessous.

Exemple d'une polarité identifiée dans l'armature commerciale du SCoT



Zone commerciale périphérique

- **Plan de zonage** : Délimiter les secteurs à vocation commerciale des zones économiques, dimensionnement cohérent avec les objectifs sur le foncier
- **Interdire le commerce dans les ZAE non commerciales**
- **Autoriser sous condition dans les zones commerciales** : unités commerciales de grande taille

Centralité commerciale définie dans le SCoT

- Délimitation du périmètre du centre-ville marchand
- Mise en place d'une protection des linéaires stratégiques



Enveloppe urbaine existante

- Gestion de l'existant
- Limiter les nouvelles implantations



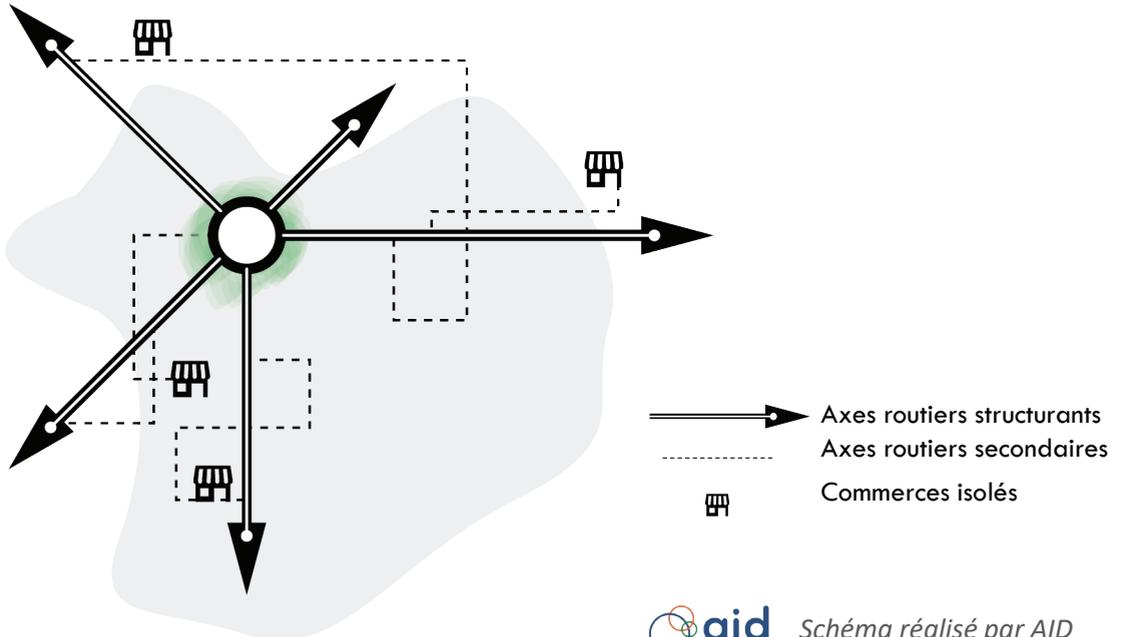
Quartier

- Délimitation du périmètre commercial
- Autoriser sous condition le commerce : possibilité de plafonner la surface des bâtiments à usage commercial



- ➡ Axes routiers structurants
- ⋯ Axes routiers secondaires
- 🏠 Commerces isolés

Exemple d'une polarité non identifiée dans l'armature commerciale du SCoT



Centre-bourg

- Délimitation du périmètre commercial
- Autoriser sous condition les commerces : plafonner la surface des bâtiments à usage commercial



Enveloppe urbaine existante

- Gestion de l'existant
- Limiter les nouvelles implantations



2. Les orientations du volet commercial du DOO et du DAACL applicables dans les PLU(i)

Dans ses règlements graphique et écrit, le PLU(i) peut donc fixer des règles spécifiques aux commerces, quelle que soit leur superficie, mais ne peut distinguer des typologies de commerce contrairement à la CDAC. Les documents d'urbanisme locaux vont par conséquent retranscrire les orientations du volet commercial du SCoT en matière :

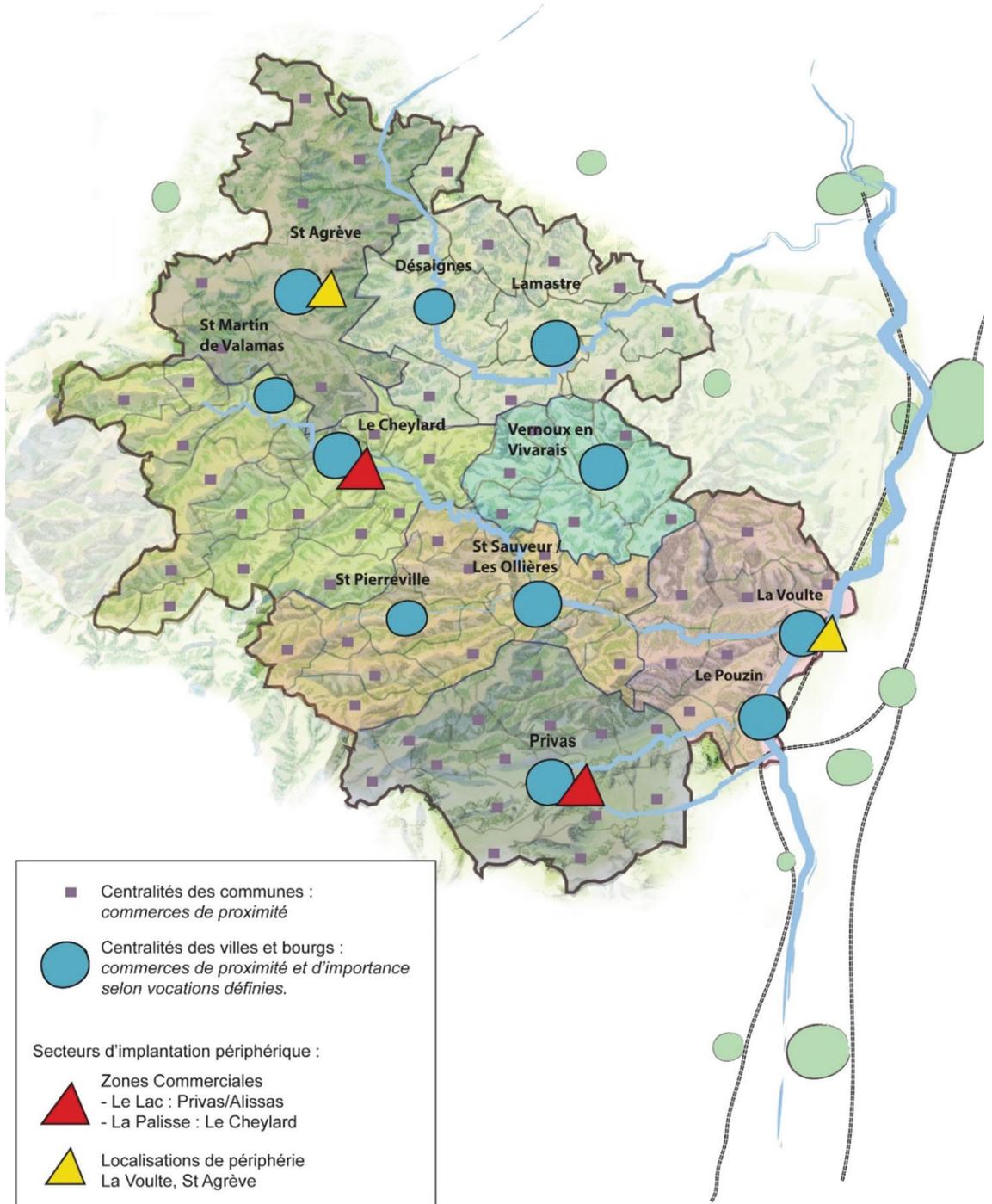
- » **de localisation des développements : délimitation fine des centralités et des secteurs d'implantation périphérique**, traduction dans le zonage et le règlement des principes d'implantation définis en dehors des localisations préférentielles, délimitation des secteurs dans lesquels la diversité commerciale doit être préservée, autorisation ou interdiction du commerce selon les secteurs ...
- » **de vocation des localisations préférentielles** à travers les planchers et plafonds de surface des constructions à usage commercial,
- » **de qualité des développements**, en traduisant les conditions d'implantation des commerces (générales et spécifiques de certains secteurs) dans les articles du règlement (règles de hauteur, de gabarits, règles de densité, traitement des limites, traitement des façades...).

Dans les OAP dites « sectorielles », à l'échelle d'une zone d'activité par exemple, le PLU peut traduire un certain nombre de dispositions du DAACL, notamment les conditions d'implantation générales, relatives à la qualité des équipements et des pôles commerciaux, et les conditions d'implantation spécifiques. Une OAP « sectorielle » peut également préciser un pourcentage maximal de la surface de plancher affecté au commerce dans un secteur et en conséquence calibrer le volume de m² commerciaux.

Certains PLU(i) se sont également appuyés sur une OAP dite « thématique », spécifique au sujet de l'aménagement commercial sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU(i), pour traduire les dispositions relatives aux typologies d'achat privilégiées dans les différentes zones, celles qui sont interdites, ou encore la surface maximale des commerces selon le type d'achat (hebdomadaire, occasionnel lourd, etc.).

PARTIE 3
Déclinaison des
orientations du volet
commercial du
SCoT Centre Ardèche dans
les PLU(i) et cas pratiques

Localisations préférentielles des commerces en Centre Ardèche



Cas n°1 : Je souhaite revitaliser ma centralité et renforcer mon offre commerciale : les étapes clefs

► Étape 1 : J'évalue l'offre existante et le contexte :

J'identifie l'offre commerciale existante sur ma commune,

- » Les locaux commerciaux occupés et les typologies d'activités (boulangerie, pharmacie, primeur, supérette, bureau de tabac, etc.),
- » Les locaux commerciaux inoccupés (la vacance commerciale) et la typologie de l'immobilier : taille, nature du bail, coordonnées du propriétaire, montant du loyer,

J'identifie les secteurs de centralité sur ma commune,

- » Les secteurs qui disposent d'une diversité de fonction (habitat, commerces et services, équipements publics et collectifs etc.).

► Étape 2 : Je vérifie les possibilités d'implantations commerciales en me référant au volet commerce du SCoT (DOO)

Ma commune n'est pas identifiée comme une centralité – en violet sur la carte de l'armature

Rappel des prescriptions qui me concernent :

- N°57 : « l'ensemble des 82 communes du SCoT constituent des localisations préférentielles pour le développement du commerce de proximité, de moins de 300 m² »
- N°64 : « en dehors des localisations préférentielles identifiées par le DOO et des secteurs de centralité délimités dans les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales (sur des secteurs tels que les bords de route à fort trafic lié à des logiques de captage de flux routiers importants). »

Ce que cela signifie :

L'implantation de **commerce d'importance** est **proscrite** pour mon territoire.

Je ne peux pas autoriser l'implantation d'un commerce de plus de 300m².

L'implantation de **commerce de proximité** est **autorisée** en privilégiant ma centralité.

Je peux autoriser l'implantation d'un commerce de moins de 300m².



RAPPEL : des dispositions sont prévues pour permettre l'extension des commerces existants dont la vocation est non préférentielle selon la fréquence d'achat et / ou le format (cf. tableau page 12).

Ma commune est identifiée comme une centralité – en bleu sur la carte de l'armature

Rappel des prescriptions qui me concernent :

Concernant le commerce de proximité (moins de 300m² de surface de vente)

- N°57 : « l'ensemble des 82 communes du SCoT constituent des localisations préférentielles pour le développement du commerce de proximité, de moins de 300 m² »
- N°64 : « en dehors des localisations préférentielles identifiées par le DOO et des secteurs de centralité délimités par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales (sur des secteurs tels que les bords de route à fort trafic lié à des logiques de captage de flux routiers importants). »

Concernant le commerce d'importance (plus de 300m² de surface de vente)

- N°58 : « les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations commerciales d'importance dans les centralités commerciales sont : le centre-ville de Privas, les centres-villes des « Villes portes de la vallée du Rhône », les centres-villes des « Villes », et les centres-bourgs des « Bourgs » au sens de l'armature territoriale du SCoT »

Ce que cela signifie :

Cas n°1

Ma commune est identifiée comme un centre-ville (Privas, La Voulte, Le Pouzin, Le Cheylard, Lamastre, Vernoux-St-Sauveur, Les Ollières et St Agrève)



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

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

Cas n°2

Ma commune est identifiée comme un centre-bourg* (Désaignes, St-Martin-de-Valamas et St-Pierreville)



L'implantation de commerce d'importance **est autorisée au sein du périmètre de ma centralité.**

L'implantation est autorisée sous conditions :

Commerce de 300 à 500 m² et répondant à des **achats hebdomadaires** (moyenne surface alimentaire)

L'implantation de commerce de –de 300 m² **est autorisée** sur mon territoire et doit être privilégiée au sein du périmètre de ma centralité* .

*les périmètres de centralités des centres bourgs ne sont pas définis dans le DAACL mais devront l'être dans les PLU(i)

► Étape 3 : J'identifie les leviers que je peux mobiliser dans le PLU(i)

Cette étape s'inscrit en complémentarité du SCoT et peut être réalisée par n'importe quelle commune concernant son secteur de centralité, quel que soit son niveau d'armature commerciale.

Je souhaite maintenir et préserver le tissu commercial existant de ma centralité

√ Je peux définir des linéaires commerciaux (ou alignements) à protéger



L. 151-16 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est 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 ».

Sur la base de cet article, il est possible de définir ce qu'on appelle des « alignements marchands ».

Exemple du PLUi de la CC des terres de Montaigu – Extrait du règlement graphique

> Les Linéaires commerciaux à préserver

Pour les constructions concernées par le linéaire commercial à protéger (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de service ou de restauration est interdit vers toute autre destination. De même, en cas de nouvelle construction, le rez-de-chaussée devra être destiné à ces mêmes activités. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.

> Les Linéaires commerciaux à développer

Pour les constructions concernées par le linéaire commercial à développer (linéaire indiqué sur le règlement graphique), toute nouvelle construction ou changement de destination, devra destiner les rez-de-chaussée à vocation d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de service ou de restauration. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.

Cet outil vise à répondre à deux problématiques :

- » Des emplacements stratégiques en pieds d'immeubles qui mutent vers d'autres destinations que le commerce (logement, bureaux, garages)
- » Des activités de services non commerciaux (banques, assurances, agences immobilières) qui n'assurent pas l'animation du centre-ville mais prennent des emplacements stratégiques.

Il permet de conserver ou garantir (dans le cas de nouvelles constructions) une vocation commerciale pour les pieds d'immeubles stratégiques en définissant une destination de construction (commerce) voire de sous-destinations (artisanat et commerce de détail et restauration par exemple).

Exemple du PLUM de Nantes Métropole

Objectifs des polarités marchandes :

- Favoriser la concentration des activités au sein d'un zonage spécifique,
- Limiter les implantations en dehors des polarités : interdire le commerce, autoriser sous condition (**seuil des 100 m² SP dans les PLUM de Nantes**),
- Traduire la hiérarchie des polarités commerciales : mettre en place des plafonds de surface.

Activités économiques

- X-X** Linéaire commercial souple
- X-X** Linéaire commercial strict



√ **Je peux définir un secteur de centralité (ou une polarité marchande, Article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme**

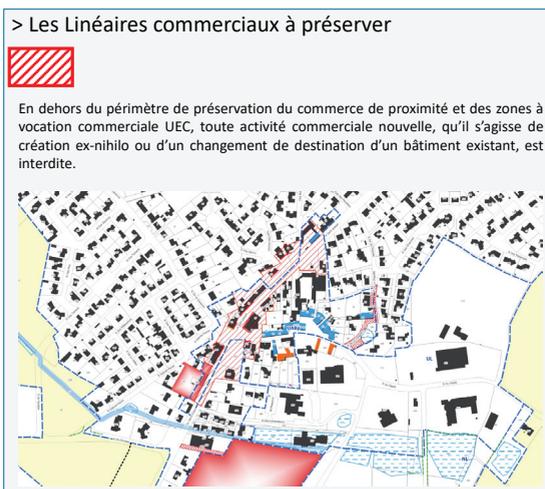


Les polarités marchandes visent à favoriser la polarisation de commerces dans des secteurs de dimensionnement limité.

Il s'agit de limiter les implantations diffuses et le développement excessif d'immobilier commercial dans le tissu urbain qui risqueraient de fragiliser les activités déjà implantées.

Il s'agit également de favoriser le développement du commerce dans les secteurs denses, accessibles et de limiter les implantations d'opportunité dans les zones de flux.

Exemple du PLUi de la CC des terres de Montaigu – Extrait du règlement graphique



√ **Je peux définir différentes règles applicables en Centralité pour les bâtiments à vocation commerciale**

Dans les centralités urbaines et villageoises identifiées par le SCoT ou par le PLU(i) comme des secteurs préférentiels pour l'implantation des commerces, le PLU(i) doit mettre en place des règles d'urbanisme favorables au développement du commerce.

A titre d'exemple, il peut s'agir des règles suivantes :

- » définir des règles de hauteur pour favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments (ex : RDC d'une hauteur minimale de 3,20 m),
- » définir un nombre minimal de places de stationnement et des zones de livraison adaptées à la fonction commerciale (ne pas intégrer d'exigences trop importantes s'agissant du nombre de places par local, voire ne pas exiger de place pour un local de petite taille en centralité et organiser le stationnement sur les emprises publiques),
- » homogénéiser les règles de recul des bâtiments par rapport à la voie sur un même axe et réglementer l'aspect extérieur des façades et des devantures. Le cas échéant ces principes peuvent être complétés avec un Règlement Local de Publicité communal ou intercommunal et une charte enseigne / devanture.

Cas n°2 : Je souhaite maîtriser l'offre commerciale de ma périphérie, dans une logique de complémentarité avec ma centralité : les étapes clés

► Étape 1 : J'évalue l'offre existante et le contexte :

J'identifie l'offre commerciale existante sur ma commune ainsi que sur ma zone commerciale

- » Les locaux commerciaux occupés et les typologies d'activités (de proximité et d'importance : hypermarchés, grandes enseignes de bricolage, de déstockage,

d'équipement de la maison etc.),

- » Les locaux commerciaux inoccupés (la vacance commerciale) et la typologie de l'immobilier : taille, nature du bail, coordonnées du propriétaire, montant du loyer,
- » Le foncier nu et constructible, au sein de ma zone d'activité.

► Étape 2 : Je vérifie les possibilités d'implantations commerciales en me référant au volet commerce du SCoT (DOO)

Ma commune possède une zone commerciale majeure – en rouge sur la carte de l'armature

Rappel des prescriptions qui me concernent :

- N°58 : « Les deux zones commerciales majeures (Zone du Lac à Privas et la Palisse au Cheylard constituent des localisations préférentielles pour l'implantation de nouveaux commerces d'importance »
- N°60 : « les zones commerciales majeures **n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente** »
- N°66 : « L'implantation **d'équipement logistique commerciale de proximité (entrepôt de moins de 5 000 m²) est privilégiée dans le secteur d'implantation périphérique de la zone commerciale du Lac (Privas / Alissas) et La Palisse (Le Cheylard). En dehors de cette localisation préférentielle, le territoire n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipement.** »

Ce que cela signifie :

Cas n°1

Pour les commerces **de plus de 300m²** de surface de vente



L'implantation de commerce d'importance **est autorisée, sous conditions** :

Respect du format défini selon les commerces répondant aux achats occasionnels lourds (bricolage / jardinage) et exceptionnels (mobilier / électroménager) :

	Occasionnel lourd	Exceptionnel
ZC du Lac	De 300 à 3000 m ² sv	De 300 à 1 000 m ² sv
La Palisse	De 300 à 1 500 m ² sv	De 300 à 1 000 m ² sv

Cas n°2

Pour les commerces de moins de 300m² de surface de vente



L'implantation de commerce de proximité est **proscrite dans ma zone commerciale.**

Cas n°3

Pour les **entrepôts de logistique commerciale de proximité** (- de 5 000m²)



L'implantation d'un équipement de logistique commerciale de proximité est **autorisée** dans les deux secteurs définis.

Ma commune possède une localisation de périphérie –en jaune sur la carte de l'armature

Rappel des prescriptions qui me concernent :

- N°58 : « Les deux localisations de périphérie (St-Agrève et la Voulte-sur-Rhône) constituent des localisations préférentielles pour l'implantation de nouveaux commerces d'importance »
- N°60 : « les localisations de périphérie **n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente.** »

Ce que cela signifie :

Cas n°1

Je souhaite implanter un commerce de **plus de 300m²** de surface de vente



L'implantation de commerce d'importance est **autorisée, sous conditions :**

Respect du format défini selon les commerces répondant aux achats occasionnels lourds (bricolage / jardinage) :

La Voulte	De 300 à 1000 m ² de SV
St Agrève	De 300 à 800 m ² de SV

Cas n°2

Je souhaite implanter un commerce de **moins de 300m²** de surface de vente



L'implantation de commerce de proximité est **proscrite pour ma zone commerciale.**

► Étape 3 : J'identifie les leviers que je peux mobiliser dans le PLU(i)

Je souhaite encadrer le développement commercial au sein de ma zone commerciale

√ Je peux définir des secteurs à vocation commerciale et logistique



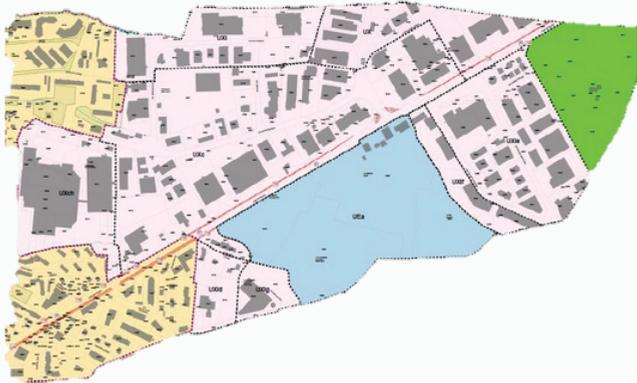
Les outils du règlement graphique et écrit permettent de faire la distinction entre les secteurs de zones d'activités à vocation commerciale et les secteurs à vocation non commerciale. Il en est de même pour la vocation logistique.

Ce travail de délimitation doit être fait en compatibilité avec les documents graphiques du DAACL (localisations préférentielles en rouge) et avec les objectifs de foncier non commercial mobilisable pour du commerce.

Pour chaque zone « indicée », les destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous-condition peuvent être différentes.

Il peut aller plus loin que le SCoT afin de prévoir des possibilités de développement, dans des secteurs choisis, des différentes sous-destinations encadrées par le DAACL.

Exemple du PLU d'Annemasse - Double zonage d'une zone d'activité industrielle et commerciale pour limiter sa mutation vers le commerce



ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions à usage de logement :
* dans le secteur UXif.
* autres que celles mentionnées l'article UX2-4.
2. Les activités commerciales dans les secteurs UXi, UXid, UXig et UXif.
3. Les commerces de vente aux détails dans le secteur UXie.
4. Les établissements hôteliers sauf dans le secteur UXie.
5. Les activités autres que commerciales dans les secteurs UXc et UXch, à l'exception des équipements publics et installations publiques qui sont autorisés.
6. Les constructions autres que celles liées aux activités relatives à la santé humaine dans le secteur UXs, à l'exception des équipements publics et installations publiques qui sont autorisés.

8 zones économiques indicées différemment, avec une réglementation différente des constructions à vocation économique

- Les zones urbaines à vocation économique, qui comprennent les secteurs :
 - **UEI** : zones économiques industrielles et logistiques localisées le long des axes majeurs et des sorties d'autoroute. Ces zones sont principalement dédiées à accueillir des constructions à vocation industrielle, des entrepôts et des commerces de gros.
 - **UEE** : zones économiques d'équilibre situées à proximité des axes principaux. Ces zones sont mixtes en termes de vocation et sont principalement dédiées à accueillir des constructions à vocation industrielle, artisanale et tertiaire. La zone comprend un sous-secteur **UEES** permettant d'accueillir en outre les activités de restauration et d'hôtellerie.
 - **UEP** : zones économiques de proximité situées le long d'axes secondaires ou à proximité directe des bourgs. Ces zones ont une vocation de proximité, et sont principalement dédiées à l'accueil d'entreprises liées à l'artisanat de production.
 - **UET** : zones économiques tertiaires.
 - **UEC** : zones économiques à vocation commerciale.
 - **UES** : zones économiques autorisant les activités de restauration et d'hôtellerie.
 - **UECL** : zones mixtes accueillant des activités commerciales et de loisirs.

√ Je peux réglementer les formats de commerce



Le SCoT proscrit le développement du commerce de proximité dans les localisations de périphérie et prévoit un format maximal des unités commerciales dans ces localisations.

Le PLU(i) peut traduire ces dispositions en autorisant les constructions à usage commercial sous condition qu'elles atteignent une surface minimale et ne dépasse pas une surface maximale. Ces conditions doivent être exprimées en surface de plancher.

Exemple du PLU de l'Arbresle - Format minimal des cellules commerciales en zone commerciale

Ui : zone commerciale

- Sont interdits : « *les ensembles commerciaux sauf ceux autorisés à l'article Ui2* »
- Sont autorisés sous condition (Ui2) : « *Les commerces ou ensembles commerciaux s'ils ont une surface de plancher minimale de 300 m² par cellule commerciale,* »



Je souhaite requalifier ma zone commerciale

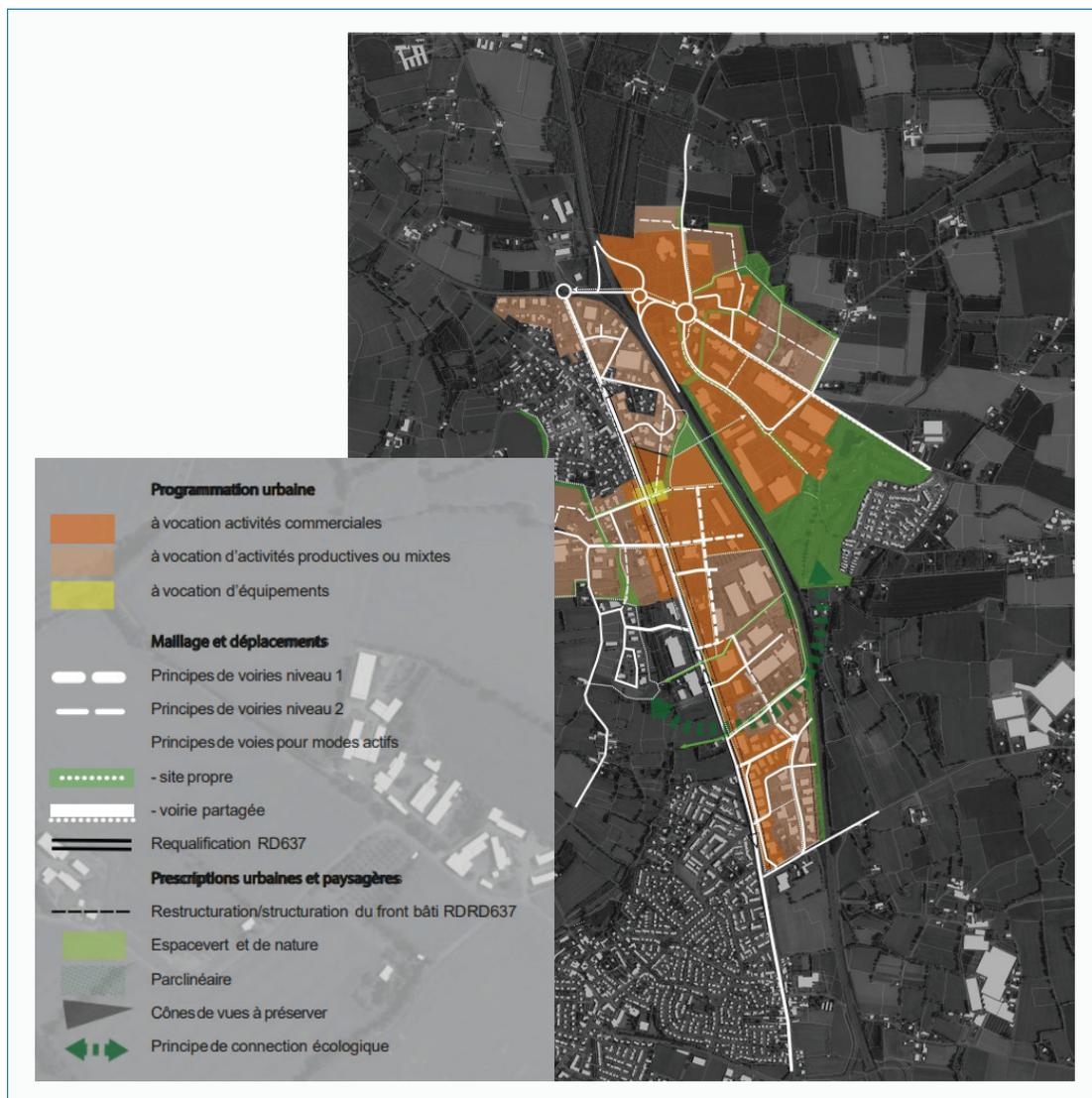


Certains territoires ont souhaité mettre en place une OAP thématique ou sectorielle dans leur PLUi avec un double objectif :

- » affirmer et afficher clairement la stratégie d'aménagement commercial du territoire, la rendre lisible,
- » prévoir des dispositions que l'on ne peut pas écrire dans le règlement en lien avec la rigidité de cet outil.

- » Les OAP peuvent être utilisées pour affirmer une stratégie dissociant des typologies d'activité, pour afficher une programmation commerciale par pôle ou prévoir des règles spécifiques à certains types d'équipements.

Exemple du PLUi de la CC Val d'Ile Aubigné - OAP pour la requalification de la Route du meuble



√ Je peux intégrer au PLU(i) différentes dispositions



Décliner les conditions en matière de **d'utilisation économe de l'espace** :

- » introduire des règles de volume et de gabarit des bâtiments (hauteurs, reculs par rapport aux limites des parcelles, surface libre, ...)
- » autoriser les possibilités de densification (construction sur plusieurs étages, mutualisation des parkings ...)
- » interdire l'extension d'un même commerce de part et d'autre d'une voie : regroupement des équipements sur un même site ;
- » définir un coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions dans un souci de densification des zones commerciales ;
- » mettre en place des minima de stationnement peu élevés (1 place pour 30 à 40 m² par exemple).



Décliner les conditions en matière de **qualité architecturale et d'insertion paysagère** :

- » établissement d'une palette de couleur des façades ;
- » harmonisation de la hauteur des clôtures ;
- » interdiction de stockage de matériaux en limite de parcelle, sauf si une haie végétale (si possible d'essence locale) assure une fonction brise vue ... ;
- » définition d'un quota d'espace libre paysager et des normes qualitatives (par exemple nombre d'arbres pour 3 places de stationnement...), marges de recul paysager, préservation des éléments paysagers / vues, création de cheminements piétons végétalisés et sécurisés... ;
- » définition des modalités d'aménagement relatives aux mobiliers urbains et à la signalétique ;
- » créer au sein d'une **zone mixte un traitement différencié** pour les activités industrielles et commerciales pour favoriser l'une ou l'autre des activités en fonction de la vocation souhaitée à long terme.



Décliner les conditions en matière de **réduction de l'impact environnemental** :

- » inopposabilité des dispositions interdisant l'installation de dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ou permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre (sous réserve d'une bonne insertion paysagère) ;
- » imposer un coefficient de biotope (ex. 0,30 à l'échelle de l'opération) couplé à un pourcentage maximal d'imperméabilisation des sols à l'échelle de l'opération ;
- » favoriser les continuités écologiques en limitant l'usage de barrières et de murets au profit du végétal ;
- » imposer l'usage d'essences locales dans le traitement des espaces verts ;
- » imposer un pourcentage minimum d'espaces plantés perméables.



Autres dispositions / principes en matière d'accessibilité :

- » inscription de l'obligation de continuités piétonnes adaptées et accessibles entre les arrêts de transports et les entrées commerciales (prévoir notamment que le cheminement soit continu, protégé, accessible aux personnes à mobilité réduite) ;
- » localisation adéquate des points d'arrêt du réseau à moins de 300m de l'entrée des commerces et mise en accessibilité des points d'arrêt ;
- » intégrer des normes pour les deux-roues (ratios de places par m² de surface de plancher) ;
- » favoriser le développement d'espaces de covoiturage,
- » développe les points de recharge pour véhicules hybrides ou 100% électriques.

En complément : mise en place de **chartes paysagères**

PARTIE 4

Les autres outils au service de la redynamisation commerciale

Les outils au service de la revitalisation des centres-villes et les acteurs associés

Pour agir sur la **redynamisation commerciale des centres-villes**, de nombreuses **actions** de tout type peuvent être mises en œuvre.



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

◆ 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 événements et réseaux nationaux			◆	◆	●		
	Mettre en place des aides à l'installation d'activités commerciales			◆	●	●		●

		Syndicat Mixte Centre Ardèche	Service Urbanisme	Service Développement Economique	Manager de centre-ville	Chef de projet PVD / ACV	Associations commerçants	CCI/CMA
2 IMMOBILIER COMMERCIAL	Animer les cellules vacantes			●	◆	●	◆	
	Réaliser une expertise sur les modalités de portage de l' immobilier commercial stratégique		◆	◆	●	●		
	Mettre en place une procédure de gestion du périmètre du sauvegarde du commerce et de l'artisanat	●	◆	◆	●	●		
	Reprendre des baux commerciaux stratégiques pour les mettre en sous-location			◆	◆			
	Mettre en place des aides à la rénovation des devantures pour le centre-ville		◆	◆	●	●		●

		Syndicat Mixte Centre Ardèche	Service Urbanisme	Service Développement Economique	Manager de centre-ville	Chef de projet PVD / ACV	Associations commerçants	CCI/CMA
3 DIVERSITE ET ATTRACTIVITE COMMERCIALE	Identifier le potentiel de développement commercial (étude de marché)			◆	●			
	Mettre en place une boutique test			◆	◆		●	●
	Intégrer et rendre visible la production locale dans le commerce			●	◆		◆	
	Mise en place d'un marché thématique (exemple : en saison estivale, nocturne...)			●	◆		◆	●

		Syndicat Mixte Centre Ardèche	Service Urbanisme	Service Développement Economique	Manager de centre-ville	Chef de projet PVD / ACV	Associations commerçants	CCI/CMA
4 ATTRACTIVITE DU CENTRE-VILLE ET EXPERIENCE CLIENT	Globaliser les actions d'attractivité événementielles et commerciales				◆		◆	
	Créer une identité "commerce"			●		●		
	Fidéliser la clientèle du centre-ville							
	Animer l'espace public avec des aménagement temporaires					●		
	Mise en place de terrasses saisonnières sur l'espace public pour les commerces alimentaires et les Cafés/restaurants		◆		●			
	Piétonniser partiellement des rues du centre-ville		◆		●			
Déployer le design actif		●			◆	●	◆	

		Syndicat Mixte Centre Ardèche	Service Urbanisme	Service Développement Economique	Manager de centre-ville	Chef de projet PVD / ACV	Associations commerçants	CCI/CMA
5 LES OUTILS REGLEMENTAIRES	Interdire les changements de destination dans le périmètre du centre-ville (commerce vers une autre destination)	●	◆	●	●			
	Définir les linéaires commerciaux à protéger dans le PLU(i)	●	◆	●	●			
	Mise en œuvre d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat	●	◆	●	●			●
	Mettre en place une charte des devantures et terrasses		◆	●	●		●	
	Mettre en place un règlement local de Publicité		◆	●	●		●	

1. Structurer une gouvernance et accompagner la dynamique économique et commerciale

Outils / Actions	Objectifs	Mode opératoire	Acteurs de la mise en œuvre
Création d'une association de commerçants	<ul style="list-style-type: none"> Organiser des animations commerciales Créer une relation pérenne entre les commerçants/ artisans et la ville Créer un lieu d'échanges et de partage entre les commerçants 	<ol style="list-style-type: none"> Définition du mode de gouvernance de l'association : partenariats, animations... Définition des actions de l'association : soutien et accompagnement des commerçants, prises en charge des actions de communication et d'animations commerciales, fédération des acteurs avec des actions collectives, recherche de porteurs de projets, accompagnement à l'installation de nouveaux commerçants... 	<ul style="list-style-type: none"> Manager de centre-ville Commerçants
Création d'un poste de Manager de centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> Développement et accompagnement de la dynamique commerciale Mise en œuvre des orientations de la politique commerciale 	<ol style="list-style-type: none"> Définition du champ d'action du Manager de centre-ville Rédaction d'une fiche de poste 	<ul style="list-style-type: none"> Service économique et urbanisme de la commune ou de l'EPCI
Formation et accompagnement des commerçants aux nouvelles pratiques digitales	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la visibilité des activités marchandes du centre-ville S'adapter aux nouveaux usages et modes de consommation 	<ol style="list-style-type: none"> Réalisation d'un diagnostic de la culture digitale des entreprises Création d'un groupe de travail avec la Ville, les chambres consulaires, l'ACAH Identification des thématiques et des outils à traiter en priorité Détermination des formations pour les professionnels 	<ul style="list-style-type: none"> Manager de centre-ville Association de commerçants CCI / CMA
Mise en place d'une application mobile à destination de la clientèle	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la visibilité des activités marchandes de la commune Informer et communiquer sur les événements auprès des habitants 	<ol style="list-style-type: none"> Création d'un groupe de travail avec les acteurs économiques du territoire (commerçants, entrepreneurs, indépendants, artisans, structures institutionnelles etc.) Identification des besoins et objectifs de l'application (noms des enseignes, horaires, coordonnées, liens vers les sites web / réseaux sociaux, actualités, événements, notifications, carte interactive, stationnement, itinéraires modes doux pour l'accès aux commerces, répertoire du monde économique, disposition de QR code à la gare ...) Elaboration d'un cahier des charges et sélection du prestataire Création de l'application Communication sur la démarche 	<ul style="list-style-type: none"> Manager de centre-ville Association de commerçants CCI / CMA
Participation à des événements et réseaux nationaux	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer le réseau de la ville Découvrir de nouvelles pratiques et de nouveaux concepts 	<ol style="list-style-type: none"> Identification des événements nationaux ou réseaux auxquels adhérer (Centre-Ville en Mouvement, Salon de la Franchise, Salon des Entrepreneurs...) Formation du Manager de centre-ville pour le rendre ambassadeur de la commercialisation Participation aux événements et mise en place d'un fichier de suivi des bonnes pratiques 	<ul style="list-style-type: none"> Manager de centre-ville Association de commerçants Elus en charge de la politique commerciale

Mettre en place des aides à l'installation d'activités commerciales	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Favoriser l'implantation d'activités nouvelles ➤ Aider les porteurs de projets au lancement de leurs activités ➤ Favoriser la communication avec les services concernés 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Détermination du périmètre d'intervention 2. Définition des modalités des aides (loyers progressifs, aide à la rénovation des façades etc.) 3. Définition des critères d'éligibilité (nature de l'activité au regard de la stratégie, modalité d'installation : création, reprise, transfert ...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Service économique et urbanisme de la commune ou de l'EPCI • Manager de centre-ville
--	---	--	---

2. Intervenir sur l'immobilier commercial

Outils / Actions	Objectifs	Mode opératoire	Acteurs de la mise en œuvre
Animer les cellules vacantes	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réduire la vacance commerciale ➤ Améliorer l'attractivité du centre-ville 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Définition du périmètre d'intervention et des outils de l'opération (messages visuels, supports, vitrophanies etc.) 2. Elaboration d'un cahier des charges et choix d'un prestataire spécialisé (artiste local, entreprise) 3. Accord avec les propriétaires pour la mise en place des visuels sur les locaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Manager de centre-ville • Association de commerçants • Propriétaires des locaux commerciaux • Prestataire extérieur
Réaliser une expertise sur les modalités de portage de l' immobilier commercial stratégique	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcer l'activité commerciale ➤ Recommercialiser les locaux commerciaux ➤ Améliorer l'attractivité de la commune ➤ Faire baisser les coûts d'exploitations 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Identification des actifs stratégiques au regard du diagnostic et définition du portefeuille d'actifs 2. Identification des différentes modalités de gestion et d'acquisition des biens et réalisation d'un plan d'affaire 3. Définition des modalités de portage : rejoindre une foncière commerciale existante ou créer une structure interne à la commune 	<ul style="list-style-type: none"> • Service économique et urbanisme de la commune ou de l'EPCI
Mettre en place une procédure de gestion du périmètre du sauvetage du commerce et de l'artisanat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maîtriser les mutations des locaux commerciaux et des activités présentes 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Création d'un fichier qualifié des locaux commerciaux avec état d'occupation du local (occupé, vacant, en intention de vendre etc.) avec des informations personnalisées (activités, coordonnées locataire / propriétaire, fin du bail, surface, loyer etc.) 2. Formalisation d'un document à destination des porteurs de projets, agents immobiliers etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Service économique et urbanisme de la commune ou de l'EPCI • Manager de centre-ville (en appui)
Reprendre des baux commerciaux stratégiques pour les mettre en sous-location	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maîtriser la destination de locaux commerciaux stratégiques ➤ Compléter l'offre commerciale du centre-ville 	<p><i>En lien avec l'action précédente</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mise en place du dispositif de location / sous-location 	<ul style="list-style-type: none"> • Service économique et urbanisme de la commune ou de l'EPCI • Manager de centre-ville (en appui)
Mettre en place des aides à la rénovation des devantures pour le centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Harmoniser les linéaires commerciaux et le parcours marchand ➤ Inciter les commerçants à la rénovation de leurs devantures 	<p><i>Action conditionnée au respect de la charte des devantures et des terrasses</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Définition de la modalité de l'aide et des critères d'éligibilité (périmètre, nature de l'activité, repeinture de la façade, changement d'enseigne, installation ou réentoilement des stores ...) 2. Délibération annuelle sur le montant alloué aux aides et sur le taux de subventionnement 	<ul style="list-style-type: none"> • Service économique et urbanisme de la commune ou de l'EPCI

3. Renforcer la diversité et l'attractivité de l'offre commerciale

Outils/ Actions	Objectifs	Mode opératoire	Acteurs de la mise en œuvre
Réaliser une étude de marché et définir le potentiel de développement commercial	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Disposer d'une offre commerciale adaptée aux besoins du territoire ➤ Améliorer la diversité commerciale du centre-ville 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Recensement de l'offre commerciale actuelle présente en centre-ville 2. Définition d'un cahier des charges pour le choix d'un prestataire, en lien avec l'association de commerçants (estimation des parts de marché du centre-ville par famille de produits, estimation du potentiel de développement à horizon X années, estimation du chiffre d'affaires de la commune à horizon X années, exemples d'activités pouvant s'implanter en centre-ville...) 3. Choix d'un prestataire en étude de marché 	<ul style="list-style-type: none"> • Manager de centre-ville • Association de commerçants • Prestataire spécialisé
Mettre en place une boutique test	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Améliorer la diversité commerciale du centre-ville ➤ Aider les porteurs de projets à s'implanter ➤ Favoriser les flux piétons en centre-ville 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Choix du modèle d'acquisition du local (achat / location / sous-location) 2. Elaboration d'un cahier des charges et mise en place d'appels à candidatures pour l'attribution du bail à condition préférentielles (loyer progressif, gratuité du loyer en début de location, travaux pris en charge etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Service économique et urbanisme de la commune ou de l'EPCI • Manager de centre-ville
Intégrer et rendre visible la production locale dans le commerce	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Répondre aux nouveaux comportements d'achats ➤ Attirer une nouvelle clientèle en centre-ville 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Identification des labels, réseaux clients présents en Ardèche, labels touristiques (viticoles, hôteliers, cyclotourisme) 2. Définition d'une stratégie de mise en valeur des labels et du territoire (soirées, animations, communication, mise en relation des producteurs et des commerces) 3. Communication 	<ul style="list-style-type: none"> • Manager de centre-ville • Association de commerçants • Office de Tourisme
Mise en place d'un marché thématique (exemple : en saison estivale, nocturne...)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcer l'attractivité du centre-ville ➤ Animer le centre-ville 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Associer les commerçants non-sédentaires du centre-ville 2. Définition des modalités de création du marché (thématique, temporalité, emplacement, communication, animations etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Manager de centre-ville • Commerçants non-sédentaires

4. Renforcer l'attractivité du centre-ville et améliorer l'expérience client dans les espaces publics

Outils / Actions	Objectifs	Mode opératoire	Acteurs de la mise en œuvre
Globaliser les actions d'attractivité événementielles et commerciales	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fédérer les acteurs du commerce et plus largement de la commune ➤ Créer une synergie entre les événements ville et ceux proposés par les commerçants 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Identification des temps forts menés par la commune et les commerçants 2. Organisation d'un programme rythmant les temps forts de l'année création d'un calendrier unique 3. Communication sur les animations 	<ul style="list-style-type: none"> • Manager de centre-ville • Association de commerçants • Autres associations (sportives, culturelles...)
Créer une identité "commerce" pour la commune	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fédérer les acteurs et les projets de la ville ➤ Fédérer les commerçants autour d'une identité commune 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Définition d'un cahier des charges pour le choix d'un prestataire, en lien avec l'association de commerçants (valorisation du commerce local, son image, sa clientèle, ses projets...) 2. Choix d'un prestataire en marketing territorial 	<ul style="list-style-type: none"> • Manager de centre-ville • Association de commerçants • Prestataire extérieur
Fidéliser la clientèle du centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcer la fréquentation du centre-ville ➤ Donner de la visibilité au commerce local 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Définition des actions de sensibilisation à mener (apéros commerçants / nocturne commerçante / lettre aux nouveaux arrivants avec valorisation des commerces et services du centre-ville, campagnes de soutien des flux avec bons d'achats etc.) 2. Communiquer sur la mise en place des dispositifs 	<ul style="list-style-type: none"> • Manager de centre-ville - Association de commerçants
Animer l'espace public avec des aménagements temporaires	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Favoriser la déambulation piétonne en centre-ville ➤ Augmenter le temps de présence dans le centre-ville 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Définition collective des aménagements temporaires souhaités (jeux pour enfants, décorations, jardin éphémère etc.) 2. Définition d'un calendrier (période, temporalité, emplacement) 3. Communication sur la démarche 	<ul style="list-style-type: none"> • Manager de centre-ville • Association de commerçants
Mise en place de terrasses saisonnières sur l'espace public pour les commerces alimentaires et les Cafés/restaurants	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcer l'attractivité du centre-ville ➤ Améliorer le temps de présence de la clientèle 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Accorder une occupation du domaine public saisonnière aux activités de restauration et alimentaires (boulangeries / pâtisseries, fromagerie, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Service urbanisme de la commune ou de l'EPCI
Piétonniser partiellement des rues du centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Favoriser la déambulation piétonne ➤ Apaiser les cheminements piétons les jours de marché 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mise en place d'un groupe de travail (élus, commerçants, habitants) 2. Définition des modalités de piétonnisation (rues, temporalité ...) 3. Révision du plan de circulation 4. Mise en place et communication sur la démarche 	<ul style="list-style-type: none"> • Service urbanisme et voirie de la commune ou de l'EPCI
Déployer le design actif	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Apaiser la circulation ➤ Favoriser la déambulation piétonne et sécuriser les parcours marchands 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mise en place d'un groupe de travail (élus, habitants, commerçants) 2. Définition des objectifs du design actif (favoriser les modes doux, apaiser la circulation, rendre l'espace public plus agréable, rendre attractive la rue commerçante principale ...) 3. Définition des modalités de mise en œuvre (couleurs, motifs, emplacements etc.) 4. Elaboration d'un cahier des charges 5. Sélection d'un prestataire spécialisé 6. Mise en œuvre de la démarche et communication sur la démarche 	<ul style="list-style-type: none"> • Manager de centre-ville • Association de commerçants • Prestataire spécialisé

5. Accompagner la stratégie par les outils réglementaires

Outils / Actions	Objectifs	Mode opératoire	Acteurs de la mise en œuvre
<p>Interdire les changements de destination dans le périmètre du centre-ville (commerce vers une autre destination)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Eviter les ruptures de linéaires et les dents creuses ➤ Protéger la commercialité du centre-ville 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Définition du périmètre marchand du centre-ville : <ul style="list-style-type: none"> ○ en dehors de ce périmètre, l'implantation de commerces est proscrite ○ à l'intérieur de ce périmètre, les changements de destination des RDC commerciaux vers une autre destination est proscrite 2. Intégration de ces éléments au PLU(i) (règlement graphique et écrit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Service urbanisme de la commune ou de l'EPCI
<p>Définir les linéaires commerciaux à protéger dans le PLU(i)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville ➤ Protéger les implantations commerciales existantes en rez-de-chaussée ➤ Prévenir les implantations non désirées sur les linéaires à forte commercialité 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Définition des linéaires marchands à protéger 2. Intégration des alignements au PLU(i) (règlement graphique et écrit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Service urbanisme de la commune ou de l'EPCI
<p>Mise en œuvre d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat / exercice du droit de préemption commercial</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Disposer d'un outil de veille ➤ Orienter les transactions ➤ Maîtriser les mutations commerciales 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Elaboration d'un périmètre de sauvegarde à partir des conclusions d'une étude préalable 2. Validation et délibération d'un périmètre de sauvegarde en conseil municipal 3. Annexion au PLU(i) et communication auprès de l'écosystème local 4. Mise en place d'une veille des biens concernés grâce aux Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) 5. Intégration des données dans un observatoire géoréférencé 6. Anticipation des mutations des locaux prioritaires 7. Préemption éventuelle et rétrocession 	<ul style="list-style-type: none"> • Service urbanisme de la commune ou de l'EPCI
<p>Mettre en place une charte des devantures et terrasses</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Harmoniser les linéaires commerciaux et le parcours marchand 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Identification du périmètre d'application de la charte 2. Elaboration d'un cahier des charges et sélection d'un prestataire spécialisé 3. Organisation d'ateliers de concertation auprès des commerçants pour expliquer les objectifs de la charte et fixer des règles communes 4. Suivi et mise en œuvre de la charte 	<ul style="list-style-type: none"> • Service urbanisme de la commune ou de l'EPCI
<p>Mettre en place un règlement local de Publicité (Intercommunal)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcer l'attractivité et le dynamisme des activités commerciales en favorisant des dispositifs publicitaires de qualité et harmonieux sur le territoire ➤ Lutter contre la pollution visuelle et préserver le patrimoine naturel et bâti en garantissant l'intégration des éléments de publicité dans l'environnement 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prescription de l'élaboration d'un RLP(i) par l'organe délibérant de l'EPCI 2. Elaboration du projet de RLP(i), incluant la consultation des PPA, les temps de concertation (commerçants, monde associatif, habitants...) 3. Délibération arrêtant le projet de RLP(i) 4. Enquête publique 5. Délibération approuvant le RLP(i) 	<ul style="list-style-type: none"> • Service urbanisme de la commune ou de l'EPCI

Les outils au service de la requalification des zones commerciales

En matière de **requalification des zones commerciales**, d'autres **outils** peuvent être mis en place afin de définir un projet d'aménagement maîtrisé par la sphère publique.

Plusieurs outils réglementaires ou de négociation avec les porteurs de projet peuvent être mobilisés :

Outils règlementaires et de financement des projets

Outils / Actions	Objectifs	Mode opératoire	Acteurs de la mise en œuvre
Projet urbain partenarial (PUP)	<p>➤ Permettre à une collectivité, dans le cadre d'une opération, d'assurer le financement d'équipements publics (réseaux, voiries...) par des opérateurs privés (propriétaires fonciers, aménageurs, constructeurs...)</p> <p><i>[Exonération de taxe d'aménagement si PUP]</i></p>	<p>1. Formalisation par convention conclue entre la collectivité locale et l'opérateur privé (incluant les montants et délais de paiement dans le cadre du financement des équipements publics)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Service urbanisme de la commune ou de l'EPCI • Opérateurs privés
Taxe d'aménagement (TA)	<p>➤ Financer les équipements publics nécessaires aux futures constructions et aménagements</p> <p><i>[Pas de projet urbain partenarial possible si TA]</i></p>	<p>1. Taxe à payer à la suite d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable de travaux)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Service urbanisme de la commune ou de l'EPCI
Permis d'Aménager (PA)	<p>➤ Permettre à une collectivité de contrôler l'aménagement d'un secteur (réalisation de voies ou espaces communs...)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dépôt du dossier de PA 2. Délai d'instruction 3. Décision de la collectivité 4. Affichage de la décision 	<ul style="list-style-type: none"> • Service urbanisme de la commune ou de l'EPCI

Outils pour la mobilisation du foncier

Outils / Actions	Objectifs	Mode opératoire	Acteurs de la mise en œuvre
Déclaration d'utilité publique (DUP) et expropriation	<ul style="list-style-type: none"> Permettre à une collectivité la réalisation d'une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant, pour cause d'utilité publique 	<ol style="list-style-type: none"> Lancement d'une enquête d'utilité publique par le préfet (recueil d'avis des personnes intéressées, éventuel appui sur une étude d'impact) Examen des avis par une commission Formulation d'un avis favorable ou défavorable sur le projet Déclaration d'utilité publique 	<ul style="list-style-type: none"> Service urbanisme de la commune ou de l'EPCI Préfet
Association foncière urbaine (AFU)	<ul style="list-style-type: none"> Permettre le remembrement de parcelles en vue d'en faire l'apport ou la vente à un organisme (collectivité, EPF, société d'aménagement...), dans le cadre d'un projet d'aménagement 	<ol style="list-style-type: none"> Pré-étude d'aménagement Constitution de l'AFU Montage du projet et adaptation de la trame foncière au projet Instruction administrative du dossier Réalisation des travaux et commercialisation des lots Dissolution de l'AFU 	<ul style="list-style-type: none"> Service urbanisme de la commune ou de l'EPCI Propriétaires fonciers
Versement pour sous densité	<ul style="list-style-type: none"> Limiter l'étalement urbain en taxant les nouvelles constructions qui n'atteignent pas un seuil minimal de densité de bâti 	<ol style="list-style-type: none"> Instauration d'un seuil minimal de densité par secteur (SMD) fixé pour une durée de trois ans, par délibération du conseil municipal / communautaire 	<ul style="list-style-type: none"> Service urbanisme de la commune ou de l'EPCI

Outils de négociation propriétaire / promoteur

Outils / Actions	Objectifs	Mode opératoire	Acteurs de la mise en œuvre
Bail à construction	<ul style="list-style-type: none"> Permettre à un locataire (collectivité ou opérateur privé) d'édifier des constructions sur le terrain d'un bailleur 	<ol style="list-style-type: none"> Etablissement du contrat de location entre le locataire et le bailleur : engagement pour le locataire à construire sur le terrain du bailleur et de conserver en bon état les constructions sur toute la durée du bail A l'échéance du bail, le bailleur devient propriétaire des constructions réalisées par son locataire 	<ul style="list-style-type: none"> Service urbanisme de la commune ou de l'EPCI Propriétaires fonciers Promoteurs
Dation	<ul style="list-style-type: none"> Troquer la vente d'un terrain contre la remise de locaux construits ou à construire (troc) 	<ol style="list-style-type: none"> Cession, par le vendeur, de tout ou partie de son terrain à l'acheteur Remise de locaux construits / construction de locaux neufs par l'acheteur au vendeur 	<ul style="list-style-type: none"> Service urbanisme de la commune ou de l'EPCI Propriétaires fonciers Promoteurs

FOCUS sur les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT)

Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) ont pour objet « la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable».

- **Les ORT sont la déclinaison réglementaire du dispositif « Action Cœur de Ville » et « Petite Ville de Demain ».**

A l'échelle du Syndicat Mixte, Privas bénéficie du dispositif Action Cœur de Ville et les communes de Le Pouzin, La Voulte Sur Rhône, St Agrève et Le Cheylard bénéficient du dispositif Petite Ville de Demain. Mais les ORT au sens de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas réservées qu'à ces villes. **Elles peuvent être mises en place sur n'importe quel territoire**, à travers une convention entre l'Etat, ses établissements publics intéressés (ANAH, EPF, ...), un EPCI à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres, ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention. La convention définit « le projet urbain, économique et social de revitalisation de territoire concerné, favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation ».

POUR QUOI FAIRE ?

La centralité (ou les centralités) de mon territoire connaît / connaissent une certaine **dévitalisation** ?



QUOI ?

Initié par la loi ELAN, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour **porter et mettre en œuvre un projet de territoire**



COMMENT ?

Un nouveau contrat **intégrateur** permettant de regrouper les démarches, dispositifs, projets de territoire, etc. déjà en place tout en apportant une plus-value réglementaire et opérationnelle supplémentaire.

Processus d'élaboration d'une Convention ORT

Que contient l'ORT ?

Temps 1

- ✓ Objet et calendrier prévisionnel
- ✓ Eléments de diagnostic et premières orientations de la stratégie de revitalisation
- ✓ Délimitation, dans un premier temps, d'au moins un secteur d'intervention : centre-ville de la ville principale de l'EPCI
- ✓ Description des actions prévues dans ces secteurs d'intervention, dont une concernant obligatoirement l'amélioration de l'habitat

Temps 2

- ✓ Conditions pour déléguer ces actions à des opérateurs
- ✓ Engagement des partenaires, gouvernance, animation, pilotage, coordination, évaluation des actions, association du public



Paramètres du projet de revitalisation pour chacune des communes signataires de la Convention ORT :

- ✓ Stratégie de redynamisation
- ✓ Secteur(s) d'intervention opérationnel(s)
- ✓ Plan d'actions
- ✓ Plan de financement prévisionnel

Bénéfices de l'ORT et boîte à outils à disposition des communes

Intérêts et bénéfices de l'ORT pour les territoires :

- ✓ Mettre en cohérence les stratégies de redynamisation élaborées par l'intercommunalité et les communes, afin de construire un projet de territoire global
- ✓ Mutualiser les moyens pour la réalisation d'études stratégiques et la mise en place d'actions favorisant la redynamisation des centralités



Les volets de l'habitat et du commerce sont les principales thématiques bénéficiant de nouveaux droits réglementaires

Les avantages concrets et immédiats de l'ORT :

Une fois le projet de territoire défini par les élus en lien avec l'Etat et les partenaires, la convention d'ORT congère des nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

1

Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville :

Dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques

2

Mieux maîtriser le foncier :

- Droit de préemption urbain renforcé
- Droit de préemption dans les locaux artisanaux

3

Favoriser la réhabilitation de l'habitat :

- Accès prioritaire aux aides de l'Anah
- Eligibilité au Denormandie dans l'ancien

4

Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux :

- Permis d'innover
- Permis d'aménager multi-site

► Dès lors qu'une Convention ORT est signée, le territoire bénéficie d'outils réglementaires spécifiques permettant ainsi de mener à bien son plan d'action.

Il ne s'agit pas de nouveaux outils, mais d'une simplification des procédures existantes :

COMMERCE

Outils prioritaires	Description et effets de l'outil
Exonération d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC)	<p>En secteur d'intervention comprenant un centre-ville, la Convention ORT peut soumettre à AEC les projets dépassant certains seuils qu'elle fixe (minimum 5 000 m² de surface de vente ou 2 500 m² de surface de vente pour un commerce à prédominance alimentaire).</p> <p>Les opérations immobilières « mixtes » combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situés dans un centre-ville compris dans l'un des secteurs d'intervention d'une ORT sont exonérées d'AEC dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation.</p> <p>► Favoriser le développement de l'appareil commercial dans les centralités prioritaires</p>
Suspension des projets commerciaux en dehors des secteurs d'intervention	<p>Le préfet peut suspendre l'instruction en commission départementale d'aménagement commercial des demandes d'AEC :</p> <p>-> déposées en dehors des secteurs d'intervention de la convention d'ORT,</p> <p>-> pour des projets situés dans des communes non-signataires mais membres de l'EPCI signataire ou d'un EPCI limitrophe, de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération.</p> <p>Procédure de suspension possible seulement après avis ou à la demande des collectivités concernées : pour un projet s'implantant dans une commune signataire d'une ORT, l'avis du président de l'EPCI et de chacun des maires des communes de l'EPCI signataires s'impose.</p> <p>► Limiter le développement de surface commerciale à l'extérieur des centres-villes</p>
Instauration du droit de préemption	<p>L'ORT permet d'instaurer le droit de préemption urbain (DPU) renforcé et du droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial. La collectivité peut dorénavant déléguer ce droit de préemption à l'un des opérateurs de l'ORT.</p> <p>► Appuyer et soutenir un projet global de revitalisation pour les centralités (légitimité de l'outil au regard de l'ORT).</p>

HABITAT (dispositifs mobilisés par l'ANAH)

Outils prioritaires	Description et effets de l'outil
Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) - Multisite	<p>L'ORT vaut convention d'OPAH si elle comporte tous les éléments requis (périmètre, montant des aides, mesure d'accompagnement social, interventions urbaines).</p> <p>► Intervention sur l'habitat dégradé, des copropriétés désorganisées, des logements indignes.</p>
Vente d'immeuble à rénover (VIR)	<ul style="list-style-type: none"> » Requalification d'immeuble en situation de vacance par des opérateurs institutionnels ou parapublics, » Subventions de l'ANAH aux vendeurs, maîtres d'ouvrage pour les travaux de rénovation lourde, » Revente à un prix intégrant la subvention à des particuliers, bailleurs privés ou propriétaires occupants qui respectent les engagements ANAH. <p>► Faciliter l'accès sociale dans l'habitat ancien et la remise sur le marché locatif de logements vacants.</p>
Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)	<ul style="list-style-type: none"> » Intervention d'opérateurs institutionnels publics et para-publics dans des contextes de marchés souvent détendus » Gestion d'un parc à loyer maîtrisé par des opérateurs (SPL/ SPLA, SEM, EPA, EPF/EPFL, bailleurs sociaux, concessionnaire d'aménagement) » Subventions de l'ANAH en qualité de Propriétaires Bailleurs <p>► Réguler le marché locatif privé en termes de qualité de l'offre et de mixité sociale.</p>
Denormandie dans l'ancien	<p>Dispositif fiscal adressé aux bailleurs qui achètent dans les communes éligibles au dispositif ou qui souhaitent mettre leur bien en location longue durée. Ils bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération (3 conditions : montant des travaux doit représenter 25% du coût total de l'opération ; typologies des travaux ; plafond des dépenses de 300 000€ pris en charge ; loyers pratiqués plafonnés)</p> <p>► Favoriser et encourager la réhabilitation de l'habitat ancien.</p>

AMENAGEMENT URBAIN

Outils prioritaires	Description et effets de l'outil
Permis d'aménager multisite	<p>L'ORT donne lieu à la délivrance d'un permis d'aménager (consistant le plus souvent à diviser un terrain et à l'aménager) mais portant sur des unités foncières non contiguës lorsque l'opération d'aménagement garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés et s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme.</p> <p>Ce dispositif vient en réponse à la difficulté d'obtenir un équilibre financier pour une opération d'aménagement situé sur un seul tenant, en raison des surfaces réduites des parcelles en centre-ville.</p> <p>► Faciliter et motiver les opérations d'aménagement en centre-ville.</p>
Permis d'expérimenter	<p>L'ORT permet aux maîtres d'ouvrage des constructions ou des aménagements situés dans le périmètre du ou des secteurs d'intervention de l'ORT, de déroger aux règles opposables à leur projet à condition de démontrer que sont atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé.</p> <p>Avant la loi ELAN, ces dérogations ne pouvaient être applicables que dans les cas des Opérations d'Intérêt National (OIN). Les dérogations peuvent dorénavant concerner le Code de l'Urbanisme, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code de la Santé.</p> <p>► Soutenir la créativité architecturale et l'innovation dans les centres-villes.</p>

ACCESSIBILITE AUX SERVICES

Outils prioritaires	Description et effets de l'outil
Maintien des services publics	<p>Le maire de la commune et le président de l'EPCI doivent être informés de la fermeture ou du déplacement d'un service public situé dans le périmètre de l'opération. Ils doivent être avertis des informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement ainsi que des mesures envisagées pour permettre localement le maintien de ce service sous une autre forme au moins six mois avant la date prévue de son déplacement.</p> <p>► Maintenir les services de proximité participant à la dynamisation des centralités.</p>

Les outils de suivi du développement commercial

Le SCoT étant approuvé, **il convient au Syndicat Mixte de réaliser le suivi de sa mise en œuvre** et surtout des évolutions qui s'opèrent en matière de développement commercial du territoire.

Le syndicat Mixte peut se doter d'indicateurs de suivi qui permettront :

- » de réaliser l'évaluation des orientations du SCoT pendant sa mise en œuvre,
- » d'analyser les tendances qui se dessinent en matière d'évolution de l'offre commerciale sur le territoire et de la demande de la clientèle.

1

TISSU COMMERCIAL



- Mouvements au Registre du Commerce,
- Nombre de commerces,
- Effectifs salariés du commerce,
- Fiscalité commerciale/ TASCOM,
- Liste des grandes surfaces,
- Nombre de commerces de détail par centre-ville,
- Ouverture de nouveaux commerces au cours de l'année,
- Nombre de marchés hebdomadaires,
- Ouverture de nouveaux marchés au cours de l'année,
- Nombre de producteurs locaux.

3

ACTIONS COMMUNES & EPCI



- Définition des centralités dans les PLU(i),
- Définition des zonages commerce et de leur règlement dans les PLU(i),
- Définition des linéaires et polarités commerciales dans les PLU(i),
- Plans de revitalisation/ dynamisation du centre-ville,
- Bilan des Stratégies de développement commercial définies,
- Bilan des projets de redynamisation de centre-ville et des actions opérationnelles mises en œuvre, notamment dans le cadre de PVD et ACV.

IMMOBILIER COMMERCIAL



- Suivi des CDAC,
- Suivi des PC intégrant des projets de construction de commerce,
- Nombre de transactions immobilières,
- Valeur locative,
- Nombre de locaux commerciaux vacants et de m² vacants.

TENDANCES DE CONSOMMATION ET CLIENTS



- Évolution de la population,
- Typologie des ménages,
- Age/CSP des habitants,
- Mobilités professionnelles des actifs,
- Chiffre d'affaires commercial par SIP et par commune,
- Part du e-commerce.

2

4

1. TISSU COMMERCIAL

Indicateurs	Sources de données disponibles
Nombre de commerces (et son évolution : ouverture/fermeture) : <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'activités par typologie et par commune 	Export du fichier du stock des établissements de l'INSEE (SIRENE)
Effectifs salariés du commerce : <ul style="list-style-type: none"> • Effectifs + établissements par typologie et par commune 	Export du fichier ACOSS
Mouvements au Registre du Commerce et fichier CMA : <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de mouvements 	Export du fichier du registre du commerce et du fichier CMA des créations, fermetures et liquidations
Fiscalité commerciale/ TASCOM <ul style="list-style-type: none"> • Surface de plancher par typologie et commune 	Export du fichier depuis le logiciel « fiscalis »
Suivi des CDAC : <ul style="list-style-type: none"> • Surface de m² et typologie du projet (alimentaire, ...) • Avis de la commission et réalisé ou non 	Export du fichier des CDAC de la préfecture de l'Ardèche
Liste des grandes surfaces <ul style="list-style-type: none"> • Surface, typologie et densité de surface 	Achat d'un fichier qualifié de grandes surfaces. Ou un export du fichier de la CCI
Nombre de marchés hebdomadaires et ouverture de nouveaux marchés	Questionnaire auprès des communes ou échange en direct avec les communes et les EPCI

2. IMMOBILIER COMMERCIAL

Indicateurs	Sources de données disponibles
Nombre de transactions <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de ventes • Somme de surfaces/ Prix moyen au m² • Géolocalisation des transactions 	Export du fichier Etalab (https://app.dvf.etalab.gouv.fr/)
Valeur locative : Prix des loyers moyens au m ² selon la localisation et l'état du local	Mise en place d'un suivi des valeurs locatives grâce à un questionnaire auprès des commerçants ou export du fichier de la côte annuelle des valeurs vénales

3. STRATEGIES COMMERCIALES COMMUNES/EPCI

Indicateurs	Sources de données disponibles
Suivi de la déclinaison du SCoT dans les PLU(i) <ul style="list-style-type: none"> • Périmètre de centralité, • Linéaire commercial, • Zonage et règlement commerce, OAP sectorielle ... 	Participation du Syndicat Mixte aux démarches engagées par les communes / EPCI
Suivi des stratégies de revitalisation/ dynamisation des centres villes <ul style="list-style-type: none"> • Schéma de développement commercial, • Convention ORT, • Plans d'actions, ... 	

4. TENDANCES DE CONSOMMATION

Indicateurs	Sources de données disponibles
Évolution de la population : <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitants par commune et par année 	Export des données INSEE sur la typologie des habitants de la zone de chalandise du SCoT Centre Ardèche
Typologie des ménages : <ul style="list-style-type: none"> • Type de ménages et leur évolution : seul, couple sans enfant, couple avec enfants, famille monoparentale par commune 	
Age des habitants : <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitants par tranche d'âge par commune • Indice de jeunesse par commune 	
CSP des habitants : <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitants par CSP et part des CSP+ • Concentration de l'emploi • Taux de chômage 	
Mobilités professionnelles des actifs : <ul style="list-style-type: none"> • Destination de travail des actifs résidents • Origine des emplois sur le territoire • Typologie des actifs et des emplois 	
Chiffre d'affaires commercial par SIP et par commune : <ul style="list-style-type: none"> • Chiffre d'affaires par commune, pôles, famille d'activité, par type de distribution 	Enquête consommation des ménages - CRCI Auvergne Rhône-Alpes
Part e-commerce : <ul style="list-style-type: none"> • Part du e-commerce dans les dépenses des ménages et son évolution 	

Annexe

Le contrôle de conformité : s'assurer du respect de l'autorisation

La loi ELAN a introduit un contrôle de conformité visant à s'assurer du respect de l'autorisation d'exploitation commerciale avant l'ouverture au public des surfaces autorisées. Ce contrôle est réalisé par un organisme indépendant, habilité par le préfet de département. Le pétitionnaire (porteur de projet) choisit l'organisme qui réalisera le contrôle de conformité dans la liste des organismes habilités par le préfet. Cet organisme délivre un certificat de conformité. Un mois avant la date d'ouverture au public du projet, le bénéficiaire communique ce certificat au représentant de l'Etat dans le département, au maire et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre. C'est au regard du certificat que le préfet procédera au contrôle de l'exploitation commerciale. Le préfet dispose d'un délai de deux mois pour contester la conformité de l'équipement à l'AEC. En l'absence de délivrance du certificat par le pétitionnaire (porteur de projet) dans le délai prescrit, l'exploitation des surfaces concernées est réputée illicite.

Le contrôle porte notamment sur la surface de vente, le secteur d'activité de chaque magasin de plus de 300 m², le nombre de places de stationnement, le nombre de pistes de ravitaillement, l'emprise au sol affectée au retrait des marchandises, la superficie totale du terrain d'assiette et les références cadastrales, le nombre et la localisation des dispositifs d'énergie renouvelable intégrés au projet.

Constater l'exploitation illicite de surfaces commerciales

Le texte donne également la possibilité à des agents habilités par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre s'il est compétent, de constater l'exploitation illicite d'une surface de vente ou, s'agissant de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail, l'exploitation d'une surface d'emprise au sol ou d'un nombre de pistes de ravitaillement non autorisés.

Pour l'application de ces dispositions, **le maire, sur le territoire de sa commune, ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, sur le territoire de ses communes membres, peut mandater ses agents habilités* à cet effet pour réaliser des contrôles.** Cette infraction peut être constatée à tout moment et aucun délai de prescription n'est inscrit dans les textes (l'infraction peut être constatée plusieurs mois ou années après les dernières modifications du magasin).

Si une infraction est constatée, l'exploitant concerné en est informé, à charge pour lui, le cas échéant, d'informer le titulaire de l'autorisation d'exploitation commerciale. Il est invité à s'expliquer sous quinze jours francs, son silence valant acquiescement au constat d'infraction.

Si, à l'expiration de ce délai, les agents de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale maintiennent leur constat, le maire ou le président de cet établissement transmet un rapport relevant les infractions au préfet, qui met en œuvre, s'il y a lieu, les mesures appropriées**.

Le représentant de l'Etat dans le département met en demeure l'exploitant concerné soit de fermer au public les surfaces de vente exploitées illégalement en cas de création, soit de ramener sa surface commerciale à l'autorisation d'exploitation commerciale accordée par la commission d'aménagement commercial compétente, dans un délai de trois mois à compter de la transmission au pétitionnaire du constat d'infraction. Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il prend, à défaut, un arrêté ordonnant, dans un délai de quinze jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective. Ces mesures sont assorties d'une astreinte journalière dont le montant ne peut excéder 150 € par mètre carré exploité illicitement. Est puni d'une amende de 15 000 € le fait de ne pas exécuter les mesures prises par le représentant de l'Etat dans le département.

* voir Article R. 752-44-19 du code de commerce pour les précisions sur l'habilitation des agents

** Article R. 752-44-19 du code de commerce



Centre Ardèche
Syndicat Mixte

Syndicat Mixte Centre Ardèche
40 avenue Louis Blanchon
07000 SAINT-JULIEN EN SAINT-ALBAN
04 75 60 77 80
www.scot-centreardeche.fr