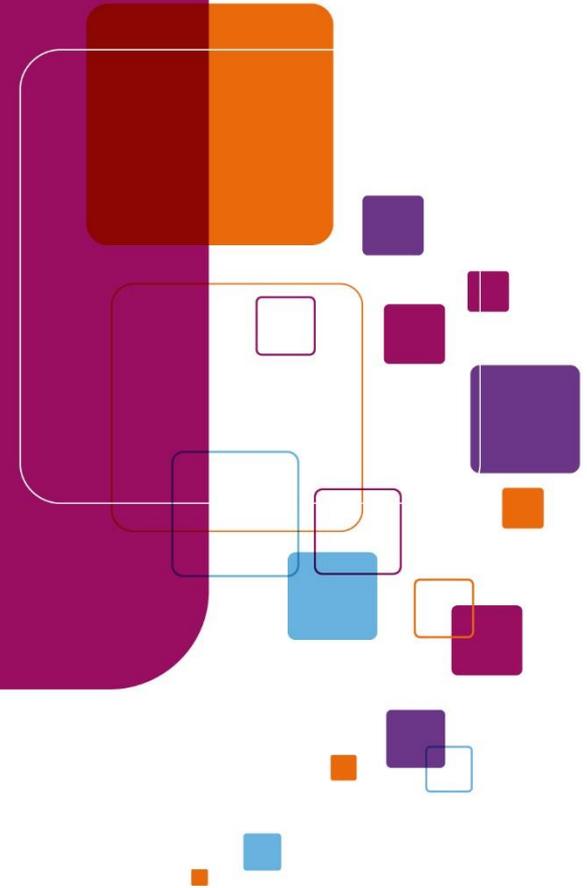
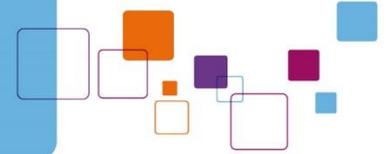


Commerce et planification : cadre réglementaire



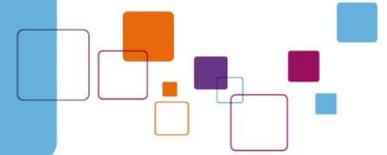
Contexte et définitions



- Programme d'actions Cœur de ville
- Loi ELAN : **Création du nouvel outil : Opération de revitalisation du territoire (ORT)** vise à redynamiser en priorité les centres-villes en mettant en œuvre un projet global de territoire à travers des interventions concertées et transversales sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie et les politiques sociales
- Définition de « commerce de proximité » proposée par l'INSEE : « *Il regroupe l'ensemble des commerces de quotidienneté et des commerces en pôle de vie.* »



Les opérations de revitalisation du territoire (ORT)



Pour simplifier les démarches pour les collectivités avec un contrat intégrateur unique qui vise à formaliser un projet politique mobilisant différents acteurs publics et privés autour d'un projet commun

Ce projet commun répond à 2 questions :

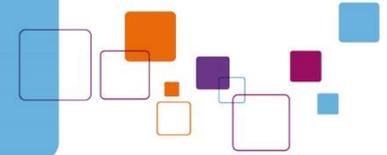
- **quelle place accorder au centre-ville dans l'armature du territoire ?**
- **quelles fonctionnalités lui donner (lieu de rencontre et d'animation, marchand, patrimonial, touristique...) et quelles fonctionnalités donner aux centralités périphériques ?**

Utilisation envisagée dans le cadre du programme Cœur de Ville

Mesures connexes : plus d'AEC pour les commerces en centre-ville et suspension des examens pour la périphérie



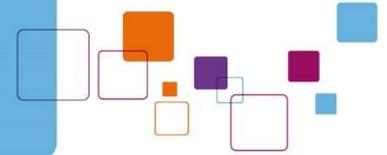
Article 169 de la loi ELAN



- **Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)** obligatoire dans le DDO du SCoT
- **S'il existe un SCoT :**
- DAAC Obligatoire dans le DDO du SCoT avec conditions très précises d'implantation (surfaces, type d'activité...). Ajout de possibilités de définition de conditions d'implantation du commerce dans le DAAC
- **S'il n'existe pas de SCoT :**
- Les orientations relatives à l'aménagement commercial, contenant des conditions d'implantation seront dans le PLUi



Circulaire du 21 décembre 2018 d'application de la loi ELAN



- **Article L.141-17 du Code de l'urbanisme** : permet de développer dans les documents d'urbanisme une approche globale des fonctions commerciales, artisanales et de logistique et améliore la détermination des conditions d'implantation des projets commerciaux importants.
- **Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) est rendu obligatoire dans les SCOT**: son contenu modulable est défini en cohérence avec les objectifs de revitalisation du territoire.
- **Pour les territoires non couverts par un SCOT, l'OAP commerce joue ce rôle dans les PLUi** (obligation qui s'applique aux SCOT prescrits après l'entrée en vigueur de la loi ELAN)



La prise en compte du commerce « requise » par le Code de l'urbanisme



L 151-4 :
Rapport de présentation s'appuie sur un **diagnostic établi** au regard des **besoins répertoriés en matière de développement économique, [...]** de commerce, d'équipements et de services.

L 151-5 :
Le PADD définit les orientations générales concernant **l'équipement commercial et le développement économique**

R 151-8 : OAP « sans règlement » portent au moins sur [...] **la mixité fonctionnelle et sociale**

L 151-7 : OAP peuvent 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

OAP peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager

L 151-16 :
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

Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

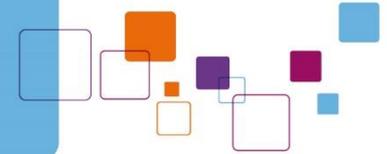
Élaboration du projet d'aménagement et de développement durables

Élaboration des OAP

Élaboration du règlement



Que « peut faire » le PLUi pour le commerce ?



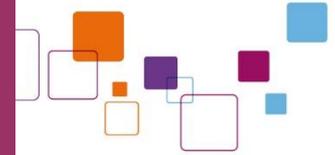
□ La démarche de PLUi va permettre de :

1. **disposer d'une connaissance plus fine** des dynamiques commerciales à l'échelle du territoire intercommunal en intégrant la question du commerce dès la phase de diagnostic du PLUi (Rapport de présentation),
2. **définir au travers du PADD de manière prospective et partagée** ce que souhaitent les élus en termes d'armature commerciale et d'équilibres commerciaux,
3. **disposer d'outils réglementaires** pour mettre en œuvre la stratégie (destinations et sous-destinations, mixité fonctionnelle, diversité commerciale, emplacements réservés)



PLUi CC L'intercom Lisieux

Rapport de
présentation
(diagnostic)
du PLUi



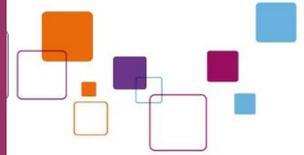
CC Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, PLUi modifié par délibération du 9.11.17, révisé par délibération du 31.05.18

Lisieux : pôle économique et commercial d'une aire urbaine de 50 000 habitants environ

Pôle économique et commercial de toute une microrégion, qui s'étend sur une 15aine de kilomètres autour de la ville

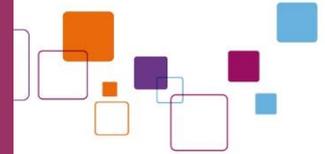
	Nombre	Part
Service	135	22%
Café hôtel restaurant	104	17%
Hygiène santé beauté	79	13%
Équipement de la personne	79	13%
Alimentaire	60	10%
Vacant	57	9%
Équipement de la maison	50	8%
Culture loisirs	29	5%
Auto cycle	21	3%
TOTAL	614	100%

Source : Cap Terre juin 2011



- Le projet du territoire se fonde principalement sur le renforcement de l'attractivité commerciale pour limiter le phénomène d'évasion et le développement de la complémentarité entre les pôles commerciaux du centre-ville et de la périphérie.
- PADD débattu en mars 2017 prévoit :
 1. Organiser l'aménagement commercial en limitant « les implantations commerciales ex-nihilo et en renforçant les centralités (centre-ville de Cahors, centres-bourgs, commerces de quartiers) en y concentrant l'offre commerciale structurante ». **Le commerce « d'hyper-proximité » peut se déployer dans toutes les communes**
 2. Agir sur l'environnement des entreprises afin de conforter, restructurer (insertion paysagère et architecturale) et/ou densifier les zones d'activités économiques existantes (13 sites en 2017 dont des zones commerciales),
 3. Maintenir et dynamiser les services, commerces et activités artisanales en encourageant notamment la mixité des fonctions au sein des zones à vocation résidentielle en autorisant dans les secteurs bien desservis la présence de commerces, d'artisanat ou de services





- ❑ « OAP Commerce » définit les **principes d'aménagement**
- ❑ ...**applicables à tout type de projet dans un objectif d'encadrement quantitatif** (plafond de m² de surfaces de vente) et **qualitatif** (intégration urbaine et paysagère) de l'évolution des pôles commerciaux majeurs (plus de 10 000m² de surfaces de vente) au profit d'un rééquilibrage vers les centralités (ville, bourgs, quartiers)
- ❑ ...**déclinés en fonction des spécificités des territoires** : Certains pôles majeurs (en raison de l'urbanisation et desserte en transports) évoluent vers des centralités urbaines avec une mixité des fonctions ; les autres vers une diversification économique
- ❑ ...**déclinés par type de polarités** : surfaces de vente et/ou en matière de nature de commerce (linéaires stricts ou souples) en fonction de la catégorie et du rayonnement des pôles



Destinations, sous destinations

Le règlement
du PLUi

Les fonctions pouvant être autorisées par les PLUi dans les nouvelles constructions sont limitatives et définies réglementairement.

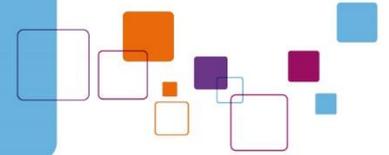
- Destination « commerce et activités de service » peut faire l'objet de règles spécifiques dans le PLUi et recouvre plusieurs sous-destinations (article R151-28 Code de l'urba) :
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerce de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Cinéma

Nouvelles possibilités de différencier les règles en matière commerciale : innovation par rapport à la réglementation antérieure (ne prévoyant qu'une distinction entre commerce et hôtellerie)

Dispositions prises sur certaines artères du centre-ville :

- Le changement de destination au détriment de la destination « commerce et activité de service » est interdit et contraint le maintien d'une activité de commerce, de restauration ou de service en rez-de-chaussée
- **Toute nouvelle implantation de type « services à caractère immatériel et intellectuel » (mutuel, assurance, agences immobilière, agences de travail temporaire...) est interdite**
- Augmentation de la part d'alimentaire et de métiers de bouches sur certaines artères du cœur de ville
- Stabilisation des activités de services sur les linéaires concernés
- Maintien de la continuité de linéaires commerciaux du cœur de ville

En conclusion...



- A l'instar de toutes les composantes d'un projet de territoire...
- la question commerciale doit être accompagnée d'une réflexion plus vaste sur le développement de ce territoire :
- renforcement des centralités,
- habitat,
- mobilité,
- agriculture,
- tourisme...

Il est donc essentiel d'utiliser les potentialités offertes par le PLUi pour préserver et implanter des commerces

