



Matinée d'information

**Document
élaboré par la DDT**

||| **mercredi 4 mars 2015**
8H30 - 12H30

Demain, quel commerce dans les Yvelines ?

Organisée en partenariat avec la DDT 78



Le commerce est soumis depuis quelques années à de puissantes forces de changement. La révolution numérique influe très fortement le secteur, le consommateur est chaque jour plus averti des produits, des pratiques des fabricants et des fournisseurs. Peut-on anticiper ces évolutions pour éviter les friches commerciales ?

Des initiatives voient le jour appuyées ou lancées par des collectivités aussi bien en milieu rural qu'en ville. C'est ce que nous vous proposons de découvrir lors de cette matinée avec Bruno Marzloff, directeur de Chronos (cabinet d'études et de prospectives) et avec des élus et des architectes autour de leurs réalisations.

FICHE : PRISE EN COMPTE DU COMMERCE DE PROXIMITE DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le Rapport de Présentation

Diagnostic du territoire

Le rapport de présentation doit s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, [...] de commerce, d'équipements et de services.

Le diagnostic consiste en l'état des lieux de l'équipement commercial sur le territoire couvert par le PLU. De même, il est pertinent que les équipements commerciaux limitrophes impactant la commune soient pris en compte. Il met en relief les « besoins » de la population, notamment au regard des prévisions démographiques ou économiques.

Pour établir ce diagnostic, il est possible de réaliser une étude du tissu commercial et de son insertion dans son environnement urbain (desserte routière et transports collectifs existants et prévus...) et des évolutions de la population (croissance ou décroissance, résidents, non-résidents...) pour anticiper les besoins en terme d'équipement commercial et les flux engendrés. Toutefois, une telle étude ne saurait se référer à des considérations concurrentielles, comme le type d'enseignes, leurs parts de marchés, l'éventuelle situation monopolistique d'un groupe... La justification des choix d'aménagement devra bien évidemment reposer sur des critères d'urbanisme et de développement durable.

Dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Orientations générales

Le PADD doit définir les orientations générales en matière d'équipement commercial, [...], de développement économique [...].

Dans les orientations d'aménagement de programmation (OAP)

Orientations générales

Les 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.

Dans les documents graphiques

Contenu des documents graphiques	Mise en œuvre
Dispositions graphiques - Secteur de mixité commerciale (article L.123-1-5 II 5°) Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être 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 ;	<ul style="list-style-type: none">➔ Cet outil permet d'identifier une zone commerciale de proximité et permettre de conforter sa vocation.➔ Il peut notamment interdire le changement de destination de locaux à usage commercial situés en rez-de-chaussée par exemple.

Dans le règlement

Contenu du règlement écrit	Lien avec le commerce
<p>Pour chaque zone, le règlement est organisé en 16 articles.</p> <p>Articles 1 et 2 : précisent les occupations du sol interdites ou admises sous conditions.</p> <p>Articles 3 et 4 : réglementent les conditions de desserte des terrains par les réseaux de voiries, les réseaux techniques et les réseaux liés à la gestion de l'eau.</p> <p>Article 5 : La loi ALUR a supprimé cet article.</p> <p>Article 6 : prévoir les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Article 7 : réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Article 8 : organise l'implantation des constructions sur une même propriété.</p> <p>Article 9 : précise l'emprise au sol maximale que peut atteindre la construction.</p> <p>Article 10 : exprime la hauteur maximale que les constructions peuvent atteindre.</p>	<p>> Tous les articles :</p> <p>Les règles du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En ce sens, le règlement du PLU peut donc favoriser la création de commerce.</p> <p>> Articles 1 et 2 :</p> <p style="text-align: center;">➔ Les localisations et superficies</p> <p>Les dispositions de ces articles permettent d'orienter l'usage que peut recevoir la zone. Un PLU peut donc sous certaines conditions interdire les commerces dans certaines zones sans porter une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce et de l'industrie. Une interdiction doit rester toutefois exceptionnelle et être soigneusement motivée par un motif d'urbanisme : par exemple, dans des secteurs de surface limitée du centre-ville, en raison des difficultés de circulation et de stationnement. Inversement, il apparaît plus difficile de faire reposer sur un motif d'urbanisme une interdiction dans les zones à faible densité et a fortiori sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p style="text-align: center;">➔ Les types de commerce</p> <p>La loi ne permet ni de faire la différence entre commerce de gros et commerce de détail, ni même d'affiner les destinations du PLU en distinguant à l'intérieur des catégories « commerce » (alimentaire, équipement de la personne, services...) et « artisanat ». Une commune ne peut donc interdire une catégorie précise de commerce, les interdictions générales et absolues étant prohibées (<i>CE 9 juillet 1982 Société pour la promotion du commerce indépendant sur la Côte d'Azur, Recueil p 788</i>). La liberté du commerce et de l'industrie doit être préservée. Il s'agit de ne pas affecter la concurrence, domaine qui relève du droit de la concurrence et non du droit de l'urbanisme</p> <p style="text-align: center;">➔ Les changements de destination</p> <p>De la même façon, le PLU ne peut interdire, sur certaines voies identifiées, la transformation en une autre destination de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée. Un PLU peut prévoir des interdictions et règles relatives à la destination des constructions. En revanche, sauf à porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété, il ne peut « par principe » interdire les changements de destination dans une zone.</p> <p>> Articles 3 :</p> <p>Le PLU précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, modifier ou créer. A titre de rappel, l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme prévoit l'interdiction de construire en dehors des espaces urbanisés et de part et d'autre des routes importantes, même si des exceptions sont prévues (infrastructures routières, réseaux d'intérêt public, réfection / adaptation / extension de constructions existantes).</p>

<p>Article 11 : définit l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et porte principalement les caractéristiques architecturales, les matériaux employés, la forme des toitures, les clôtures...</p>	<p>> Articles 11 :</p> <p>Pour maintenir les commerces de centre-ville, les favoriser, ou les mettre en valeur, le PLU peut notamment prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ la réhabilitation ou la restauration de certains quartiers, portant à la fois sur la valorisation des bâtiments d'habitation existants, la création de nouveaux commerces de proximité, la requalification des espaces publics, des rues et du stationnement, dans le but d'assurer leur protection ; ➔ des dispositions permettant la continuité de l'aspect des surfaces commerciales ; ➔ des dispositions sur l'attrait des rues et la façon dont sont occupés les rez-de-chaussée.
<p>Article 12 : régit les normes de stationnement pour chaque type de construction.</p>	<p>> Articles 12 :</p> <p>La commune peut agir sur les stationnements ou la desserte par les transports en commun. L'article 12 permet en effet de définir un nombre d'emplacements minimum ou de réduire le nombre de places de stationnement automobile, en fonction notamment du renouvellement et du développement urbains ou des politiques sectorielles telles que le commerce.</p>
<p>Article 13 : précise les obligations en matière d'espaces libres et de plantations.</p>	<p>Pour les équipements commerciaux, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être supérieure aux ¾ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le plan local d'urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016 (<i>article L 111-6-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi Alur</i>).</p>
<p>Article 14 : La loi ALUR a supprimé cet article.</p>	
<p>Article 15 et 16 : Précisent les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p>	
<p>Le droit de préemption</p>	<p>➔ la préemption commerciale</p> <p>Il existe aujourd'hui la possibilité de recourir à un droit de préemption spécifique à l'artisanat et au commerce. Ce régime vise exclusivement les biens mobiliers dont la cession s'effectue sous forme de fonds ou de baux commerciaux. La LME a étendu ce droit de préemption commercial aux terrains susceptibles de recevoir des projets de commerce d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m² après délimitation d'un périmètre ciblé d'intervention au nom de l'intérêt général (article L. 214-1 du code de l'urbanisme), pour tenter de maintenir la diversité commerciale et la préservation du dernier commerce, dans les centres-villes notamment.</p> <p>Des périmètres doivent être clairement identifiés et ciblés en fonction des paramètres de diversité commerciale selon deux familles de critères : ceux qui permettent d'apprécier les objectifs de sauvegarde du commerce de proximité et de diversité (taille des surfaces commerciales, nature des activités, type de commerce, maintien de l'offre de diversité) et ceux qui visent à traduire le contexte local (données socio-économiques, secteurs d'activité, dynamique commerciale, localisation, stratégie, environnement commercial, état du foncier, condition d'accès, stationnement, flux, territoires à enjeu spécifique).</p>