

Mettre en oeuvre les orientations commerciales du Scot des Rives du Rhône

Novembre 2020

Guide pratique



Préambule

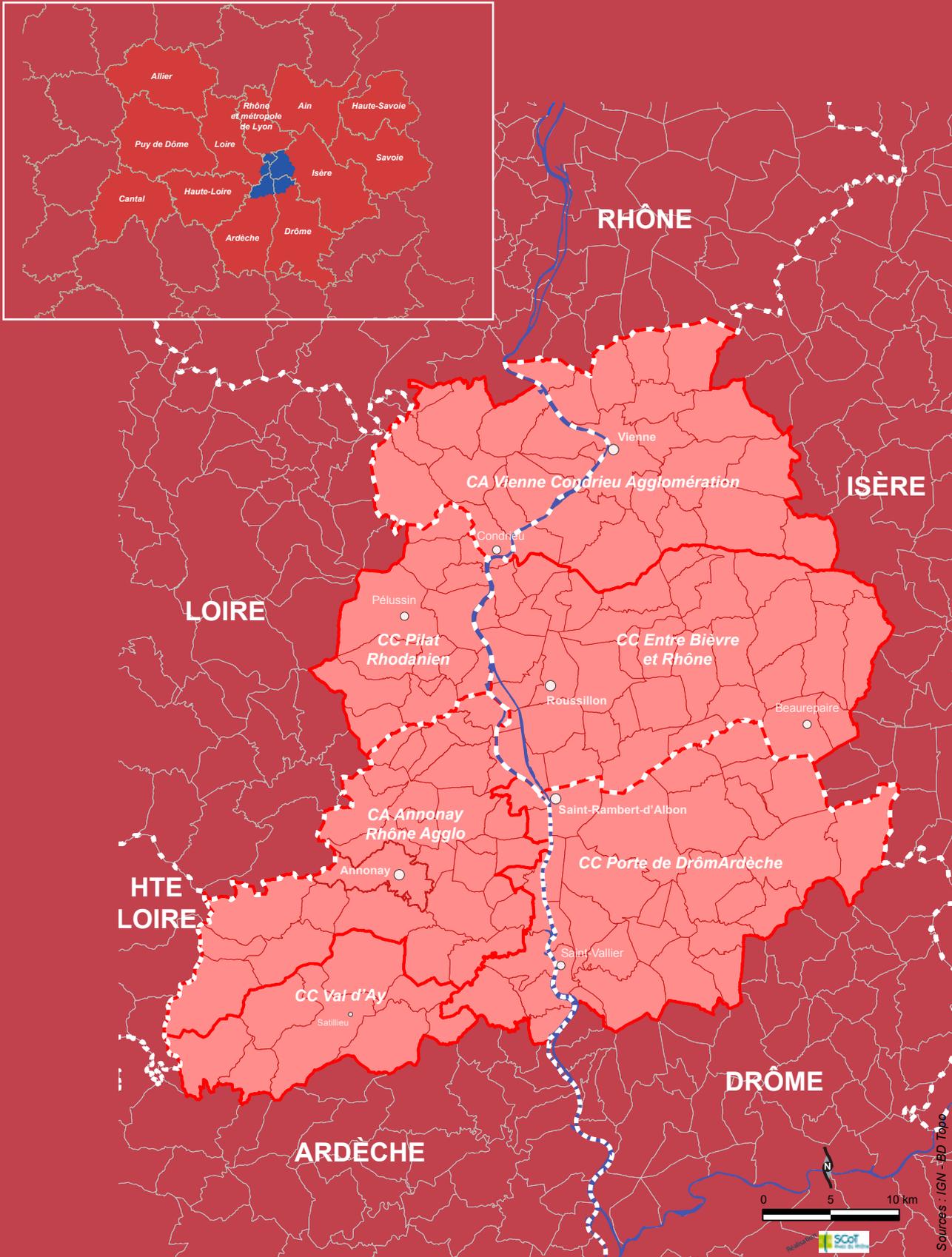


Lors de l'élaboration du Scot, de nombreuses questions ont été soulevées quant aux modalités d'application des orientations commerciales du D00 (Document d'Orientations Générales) et de son DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial).

En réponse, ce guide pratique facilitera l'appropriation et la déclinaison opérationnelle du Scot sur le territoire. Il est bien sûr complémentaire au Scot et ne peut être utilisé seul ou séparément de ce dernier.

Après un rapide rappel des orientations du Scot en guise d'introduction, les outils et procédures techniques et/ou juridiques de mise en œuvre sont abordés (CDAC, PLU(i), schémas commerciaux...). Des recommandations sont ensuite livrées pour l'élaboration des PLU(i). Les autres outils et moyens mobilisables pour revitaliser les centres-villes ou requalifier les périphéries sont également présentés. Enfin, une dernière partie rassemble les précisions utiles aux questions pouvant rester en suspens sur les sujets les plus pointus.

◇ ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020 ◇



Sommaire



INTRODUCTION - p.7

PARTIE 1 :

Les leviers de mise en œuvre du volet commercial du Scot - p.13

PARTIE 2 :

La gouvernance du développement commercial sur les Rives du Rhône - p.21

PARTIE 3 :

Recommandations pour la mise en œuvre du volet commercial du Scot dans les PLU(i) - p.25

PARTIE 4 :

Autres outils au service de la revitalisation des centres-villes et de la requalification des zones de périphérie - p.43

PARTIE 5 :

Foire aux questions - p.55

ANNEXES - p.63

Introduction



LES GRANDS PRINCIPES DU VOLET COMMERCIAL DU SCOT

Le territoire des Rives du Rhône (cf carte précédente) a été marqué, ces dernières années, par un développement commercial important. Ce développement est lié à la fois à la croissance démographique relativement forte et au renforcement de l'attractivité commerciale du territoire. Des équipements tels que Green 7 à Salaise-sur-Sanne, ou encore la zone commerciale de Chasse-sur-Rhône en témoignent. Ces récents développements ont permis de limiter l'évasion commerciale et de rendre le territoire moins dépendant de l'extérieur, notamment sur des besoins de consommation occasionnels.

Cependant, le volume de m² commerciaux créé sur les dernières années a essentiellement concerné les sites périphériques et a largement dépassé l'évolution des besoins de consommation. Le territoire doit également répondre à une tendance à la fragilisation des activités commerciales, artisanales et de services dans les centralités urbaines et villageoises, et à des phénomènes importants d'implantations commerciales d'opportunité le long des axes routiers.

Pour répondre à ces enjeux, les élus ont élaboré un Schéma de cohérence territorial (Scot), approuvé le 28/11/2019, particulièrement volontariste s'agissant du commerce. Ils affirment dans le document une volonté forte de maîtriser le développement des équipements commerciaux et le rythme de création des m² commerciaux en périphérie afin qu'il soit davantage en adéquation avec l'évolution des besoins.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) prévoit pour cela 4 grands types d'orientations :

- La définition des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal. Le DOO identifie toutes les centralités urbaines et villageoises comme des lieux préférentiels pour l'implantation du commerce. Il définit précisément les localisations amenées à accueillir du commerce « d'importance », particulièrement impactant sur l'aménagement du territoire ;
- La hiérarchisation et la consolidation de la structuration commerciale du territoire. Le DOO définit des fonctions hiérarchisées qui orientent l'évolution des pôles marchands. Dans une logique d'équilibre centre-périphérie, il réserve les localisations de périphérie à du commerce peu compatible avec une implantation en tissu urbain. Il précise également la fonction commerciale des localisations préférentielles en lien avec leur positionnement dans l'armature urbaine et commerciale. Il utilise deux types de leviers pour encadrer la fonction commerciale des pôles : le format des unités commerciales (minimum et maximum) et la typologie d'activité sur la base des fréquences d'achat ;

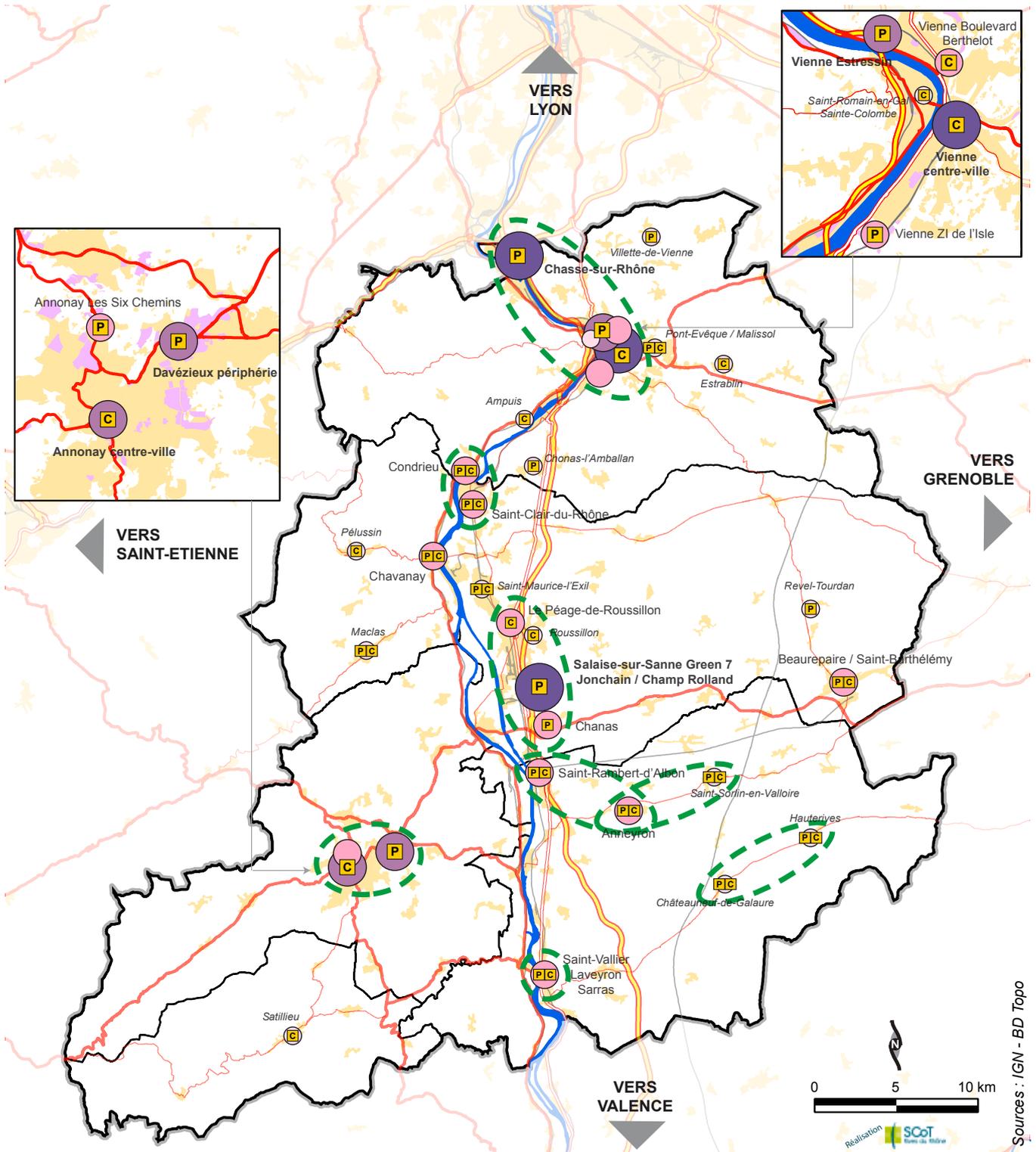
- La polarisation des nouveaux développements dans les centralités et les localisations de périphérie, via des orientations visant à limiter les développements en dehors de ces lieux, tout particulièrement sur les sites de pression commerciale en bords d'axes routiers notamment ;
- La mise en place de prescriptions en matière de qualité, d'accessibilité et de complémentarité, garantes d'un développement commercial plus durable.

Toujours dans l'optique de répondre à ces enjeux, **le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)** vient préciser le volet commercial du DOO via plusieurs types de dispositions :

- Le DAAC localise plus précisément, via des documents graphiques, les centralités et secteurs d'implantation périphérique identifiés dans le DOO. Pour chaque localisation de périphérie, le DAAC dimensionne les espaces fonciers mobilisables pour du commerce. L'analyse des documents d'urbanisme locaux en vigueur en 2018 sur le périmètre du Scot des Rives du Rhône met en évidence que plus de 370 ha de foncier à vocation non commerciale (foncier occupé par d'autres destinations que le commerce¹, ou libre de toute occupation) sont ouverts au commerce dans les zones d'activités économiques. Le foncier à vocation non commerciale identifié dans le présent chapitre comme pouvant être mobilisé pour du commerce en dehors des centralités est réduit à 16,1 ha dont 9,8 ha libres de toute occupation. Cette enveloppe s'entend hors densification / réaménagement des zones déjà occupées par du commerce ;
- Le DAAC précise les conditions d'implantation des équipements commerciaux dans les localisations de périphérie, 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.

¹ Tel que défini au chapitre 4 de la partie 1 du DOO

◇ CARTE DES PRINCIPALES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES ◇



Pôles commerciaux

- Pôle majeur
- Pôle d'agglomération
- Pôle de bassin de vie
- Pôle de proximité intercommunale
- Pôle commercial de centre-ville
- Pôle commercial de périphérie
- Polarité commerciale

0 5 10 km

Sources : IGN - BD Topo

Réalisation **SCoT** Vienne de l'Isle

LES ACTIVITES ENCADREES PAR LE DAAC

Le volet commercial du DOO et son DAAC s'appliquent au commerce de détail, aux activités artisanales impactées par les équipements commerciaux, aux activités de restauration, aux activités de services et aux concessionnaires automobiles. La liste des activités (nomenclature Naf) est annexée à ce document.

Le tableau ci-dessous récapitule les activités concernées et non concernées par le DAAC :

ACTIVITÉS ENCADRÉES PAR LE DAAC

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 (meublier, électroménager, bricolage, jardinage, matériaux, aménagement de la maison...);
- d'équipement de la personne (optique, prêt à porter, parfumerie, sport, cycles....);
- automobile (concessionnaire, vente au détail de véhicules et deux-roues motorisés...);
- les activités de restauration ;
- les artisans-commerçants (boulangerie, boucherie, fleuriste, coiffeur, cordonnier...);
- les activités de services (pharmacie, banque, assurance, agence immobilière...).

ACTIVITÉS NON ENCADRÉES

- Les artisans non commerçants, y compris les artisans avec show room si la surface de vente ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher dédiée à l'activité ;
- L'hôtellerie ;
- Les activités agricoles avec point de vente sur l'exploitation (vente à la ferme) ;
- Le commerce de gros ;
- Les professions libérales (professions médicales et paramédicales, notaires, avocats).

Partie 1

Les leviers
de mise
en oeuvre
du volet
commercial
du Scot



Les documents d'urbanisme locaux et les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC) qui délivrent les autorisations d'exploitation commerciale, sont les deux principaux leviers de mise en œuvre des dispositions du D00

et du DAAC. 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.

LA MISE EN OEUVRE DU VOILET COMMERCIAL DU SCOT

	PLU(i)	CDAC
	Délai 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	1 000 m ² voire 300 m ² (si PC et saisine) > 2 500 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

LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT 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 1000 m², mais également des Drives. Elle peut également 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 1000 m², situés dans des communes de moins de 20000 habitants (Article L. 752-4 du code de commerce). A noter que cette saisine n'est pas possible dans les périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) définis dans le cadre d'Action Coeur de Ville.

La quasi-totalité des communes du Scot est concernée par cette possibilité de saisine. Le Conseil Syndical du SMRR a pris une délibération le 26 juin 2018 donnant délégation au Bureau Syndical pour saisir la CDAC sur des permis de 300 à 1 000 m². Enfin, 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).

◇ LE CHAMP D'APPLICATION DE LA CDAC ◇

Projets soumis à Autorisation d'Exploitation

Commerciale (AEC)

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

■ Avant Loi Elan**
■ Après loi Elan**

*Secteur d'activité : magasin à prédominance alimentaire et autres magasins

**Loi du 23/11/2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique

ACTIVITÉS SOUMISES A CDAC

les commerces de détail :

- alimentaires ;
- d'équipement de la personne ;
- d'équipement de la maison ;
- de culture-loisirs.

les services commerciaux (coiffeurs, cordonniers, parapharmacies, instituts de beauté...).

ACTIVITÉS EXCLUES DU CHAMP D'APPLICATION DE LA CDAC

- les pharmacies ;
- les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles ;
- 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 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.

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 devraient permettre, 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.

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 autorisé.

Avant la loi ELAN, seuls des fonctionnaires habilités à cet effet par le ministre chargé de l'économie (visés au II du L. 450-1 du code de commerce et mandatés par le préfet) pouvaient constater ces infractions.

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 habilités² 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.³

Le représentant de l'État 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 15000 € le fait de ne pas exécuter les mesures prises par le représentant de l'État dans le département.

Orientations du DOO et du DAAC applicables en CDAC

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

- de la localisation de ces développements, en lien avec la définition des localisations préférentielles, et les documents graphiques du DAAC ;
- de la qualité des développements commerciaux, et notamment des orientations du chapitre « qualité, accessibilité, complémentarité » du DOO, ainsi que des conditions fixées dans le DAAC ;
- de la vocation des localisations préférentielles indiquée dans le chapitre « Hiérarchiser et consolider la structuration commerciale du territoire » :
 - 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 refusés (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.

² voir Article R.752-44-19 du code de commerce pour les précisions sur l'habilitation des agents

³ Article R. 752-44-19 du code de commerce

LES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX : PLU ET PLUi

Les documents d'urbanisme locaux disposent également 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 DAAC et notamment 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.

Le PLU(i) peut fixer des règles différentes selon les destinations et sous-destinations dans une même zone. Le tableau ci-dessous présente les différentes catégories de commerces et activités de services qui peuvent être autorisées (avec ou sans conditions) ou interdites dans chaque zone du PLU(i).

◇ LES SOUS-DESTINATIONS DE LA DESTINATION « ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL » : ◇

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	RESTAURATION	Constructions destinées à la restauration ouverte et à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	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 services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	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.

Orientations du volet commercial du DOO et du DAAC 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 à 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 DAAC, 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 affectée 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,...).

LE SCHEMA DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

Le Scot encourage les EPCI à mettre en place un schéma ou une charte de développement commercial permettant de compléter l'approche réglementaire du PLU(i) à travers l'identification et la mise en œuvre d'outils opérationnels en faveur de la préservation du commerce de proximité et garant des équilibres centre/périphérie. Celui-ci permet aux acteurs locaux de s'accorder sur leur politique

commerciale à l'échelle de l'EPCI, mais aussi d'apporter, si les élus le souhaitent, des précisions concernant les outils opérationnels à mettre en place pour soutenir le commerce, les moyens humains et financiers à engager, préciser à la parcelle les secteurs préférentiels de centralité et périphérique en compatibilité avec le DAAC,...

Partie 2

La gouvernance du développement commercial sur les Rives du Rhône



RAPPEL DE LA LEGISLATION EN VIGUEUR AU 01/05/2020

LÉGISLATION EN VIGUEUR :

- Dépôt du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (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 SMRR est destinataire du dossier.
- Pour les communes de moins de 20 000 habitants : 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 de la structure en charge du Scot dans les huit jours (Article R 752-30 du code de commerce). L'organe délibérant de cette structure 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.

LA GOUVERNANCE DES PROJETS

Le Syndicat Mixte des Rives du Rhône a mis en place un mode de gouvernance des projets commerciaux sur son périmètre. Deux cas de figure sont à dissocier :

- **Les projets automatiquement soumis à CDAC** (qui concernent des commerces supérieurs à 1 000 m² de surface de vente et des Drives). Dans ce cas, le Syndicat Mixte des Rives du Rhône est destinataire du dossier de demande d'autorisation et depuis le 1^{er} janvier 2020, de l'analyse d'impact jointe au dossier. Le projet est analysé sur la base d'une grille d'analyse reprenant les dispositions du DOO et du DAAC. Cette analyse technique est examinée en Bureau Syndical. Le Bureau Syndical émet un avis qui est porté en CDAC par le vice-président en charge du commerce.

- **Les projets entre 300 et 1 000 m² de surface de vente.** Le Syndicat Mixte des Rives du Rhône a pris une délibération en Conseil Syndical le 26 juin 2018, donnant délégation au Bureau Syndical pour saisir la CDAC sur des permis de construire commerciaux de 300 à 1 000 m². La procédure d'analyse de ces projets par le Syndicat Mixte est en conséquence la même que pour les projets de plus de 1 000 m². Le projet est analysé selon la même grille d'analyse par le Bureau Syndical. Le Bureau Syndical donne un avis sur le projet et décide de saisir ou non la CDAC pour qu'elle examine le projet.

LE SUIVI DU DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

Parallèlement à l'examen des projets de développement commercial, le Syndicat Mixte des Rives du Rhône a mis en place un dispositif de suivi du développement commercial à travers des indicateurs. Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le DAAC sur le foncier non commercial mobilisable par du commerce dans les secteurs de périphérie, le Syndicat Mixte tient à jour une base de données permettant d'analyser l'évolution de l'occupation du sol, du type d'activité et des types de commerces, et ainsi d'observer l'évolution de ces secteurs commerciaux et de s'assurer de la mise en œuvre des objectifs politiques fixés dans le Scot.

Partie 3 :

Recommandations pour la mise en oeuvre du volet commercial du Scot dans les PLU(i)



Le Scot identifie les principales localisations préférentielles pour le développement commercial et les localise dans son DAAC. Le DOO définit les logiques d'implantation en dehors de ces principales localisations, privilégiant le développement des commerces dans les centralités urbaines et villageoises définies par les documents d'urbanisme locaux. Il donne des orientations concernant le format des commerces. Il identifie également des secteurs dans lesquels les implantations commerciales doivent être proscrites. Il s'agit, à travers les outils déclinés ci-dessous, de délimiter dans le PLU(i) ces localisations préférentielles et mettre en place des dispositions de nature à favoriser le commerce dans ces localisations.

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).

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 le schéma ci-dessous.

Rappel de la réglementation sur les PLU(i) :

L. 151-4 du code de l'urbanisme (CU) : «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 CU : «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 CU : «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 CU : «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.»

◇ EXEMPLE D'UNE POLARITÉ IDENTIFIÉE DANS L'ARMATURE COMMERCIALE DU SCOT ◇

Centralité commerciale définie dans le Scot

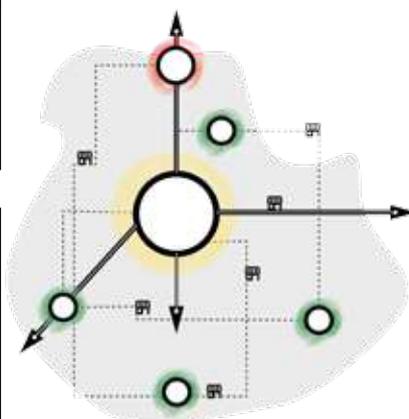
- Délimitation du périmètre du centre-ville marchand
- Mise en place d'une protection des linéaires stratégiques

Quartier

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

Enveloppe urbaine existante

- Gestion de l'existant
- Limitation des nouvelles implantations



- > Axes routiers structurants
- - - - - Axes routiers secondaires
- Commerces isolés

Zone commerciale périphérique

- **Plan de zonage :** Délimitation à la parcelle des secteurs à vocation commerciale des zones économiques, dimensionnement cohérent avec les objectifs sur le foncier
- **Interdiction du commerce dans les ZAE non commerciales**
- **Autorisation sous condition dans les zones commerciales :** unités commerciales de grande taille

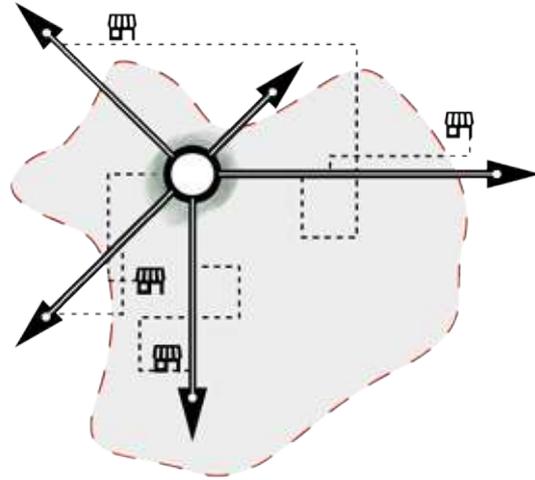
◇ EXEMPLE D'UNE POLARITÉ NON IDENTIFIÉE DANS L'ARMATURE COMMERCIALE DU SCOT ◇

Quartier

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

Enveloppe urbaine existante

- Gestion de l'existant
- Limitation des nouvelles implantations



→ Axes routiers structurants

- - - - - Axes routiers secondaires

 Commerces isolés

 Schéma réalisé par AID

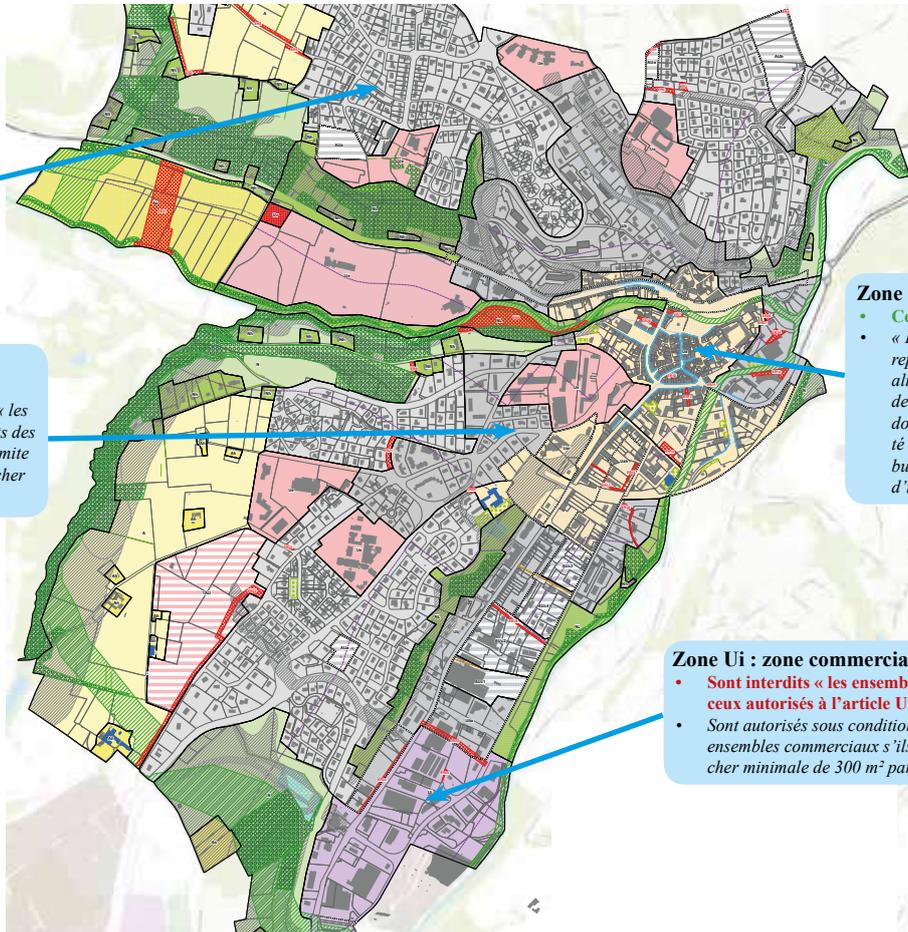
◇ EXEMPLE DU PLU DE L'ARBRESLE ◇

Zone UC :

- Commerces interdits

Zone UB :

- Commerces interdits
- Sont autorisés sous condition « les extensions et les aménagements des commerces existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux. »



Zone UA : le centre-bourg

- Commerce autorisé
- « En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif... »

Zone 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. »

RÉFLEXIONS À MENER POUR DÉFINIR LES SECTEURS AUTORISANT LE COMMERCE DANS MON PLU(I)

DIAGNOSTIC

1. Identifier l'offre commerciale existante sur ma commune :

Locaux commerciaux occupés, vacants, types de commerces (taille, fréquence d'achat,...).

2. Identifier les secteurs de centralité sur ma commune :

Secteurs disposant d'une diversité de fonctions urbaines : habitat, plusieurs commerces et services, plusieurs équipements publics et collectifs,...

PLAN DE ZONAGE

3. Vérifier le niveau de polarité de ma commune dans le Scot :

Voir carte page 91 du DOO ou page 283 du DAAC.

3A. Ma commune EST un pôle commercial repéré sur la carte :

Le DAAC identifie des secteurs de centralité et/ou de périphérie à retranscrire dans le zonage du PLU. Leur périmètre dans le PLU doit être compatible avec les localisations identifiées dans les cartes du DAAC.

Je peux définir des zones supplémentaires non identifiées dans le DAAC où le commerce est autorisé si celles-ci correspondent à des secteurs de centralité disposant d'une diversité de fonctions urbaines identifiées dans le diagnostic. Ces secteurs doivent être de taille limitée.

3B. Ma commune N'EST PAS un pôle commercial repéré sur la carte :

Je peux définir des zones où le commerce est autorisé si celles-ci répondent à un des critères suivants :

- Secteur de centre-ville ou centre-village ;
- Secteur de gare ;
- Secteurs de centralité disposant d'une diversité de fonctions urbaines identifiées dans le diagnostic.

Ces secteurs doivent être de taille limitée.

RÈGLEMENT

4. Vérifier la liste des activités prises en compte dans le volet commerce du Scot et encadrées par celui-ci (p.258 à 266 du DOO) :

- Si l'activité n'est pas encadrée par le volet commerce du Scot, elle peut être autorisée sur n'importe quelle zone du PLU (sous réserve de ne pas être interdit pour d'autres raisons) ;
- Si l'activité est encadrée par le volet commerce du DAAC, elle ne peut être autorisée que sur toute ou partie des zones identifiées précédemment dans le plan de zonage.

5. Définir des limites de surfaces autorisées

Attention : il n'est pas possible de définir dans le PLU des limites de surfaces moins fortes que celles autorisées dans le DAAC, mais des limites de surfaces plus contraignantes peuvent être inscrites dans le règlement si la commune le souhaite.

5A. Dans les zones correspondant aux secteurs de centralité identifiés dans le DAAC (« taches jaunes ») :

Pas de limite de surface à définir pour le commerce.

5B. Dans les zones correspondant aux secteurs de périphérie identifiés dans le DAAC (« taches rouges ») :

- Autoriser uniquement le commerce de plus de 300 m² de surface de vente (ou 400 m² de surface de plancher).
- Accueillir le commerce dans les limites de surface de vente spécifiées dans la fiche DAAC correspondante.

Il est possible d'indiquer en introduction du règlement de la zone ou dans une OAP les limites de surfaces distinctes selon la nature des typologies des commerces (voir DAAC p. 281 et annexes de ce guide). Des conditions spécifiques d'implantation peuvent aussi être prévues dans le DAAC.

5C. Dans les zones de centralité non identifiées dans le DAAC mais définies par la commune :

Interdire le commerce de plus de 300 m² de surface de vente (ou 400 m² de surface de plancher).

CREER LES CONDITIONS DU MAINTIEN ET DU DEVELOPPEMENT DU COMMERCE DANS LES CENTRALITES

FOCUS SUR LES ALIGNEMENTS COMMERCIAUX

L. 151-16 CU : «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».

Cet outil vise à répondre à deux types de problématiques :

- Des emplacements stratégiques en pieds d'immeuble qui mutent vers d'autres destinations que le commerce (logements, garages...) ou risquent de muter ;

- Des activités de services non commerciaux (banques, assurances, téléphonie...) qui n'assurent pas l'animation du centre-ville mais prennent des emplacements stratégiques.

Il permet de conserver ou garantir (dans le cadre de nouvelles constructions) une vocation correspondant à la destination commerces et activités de services en pieds d'immeuble, voire de cibler certaines sous-destinations (artisanat et commerce de détail et restauration par exemple).

◇ 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 créé.

◇ 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

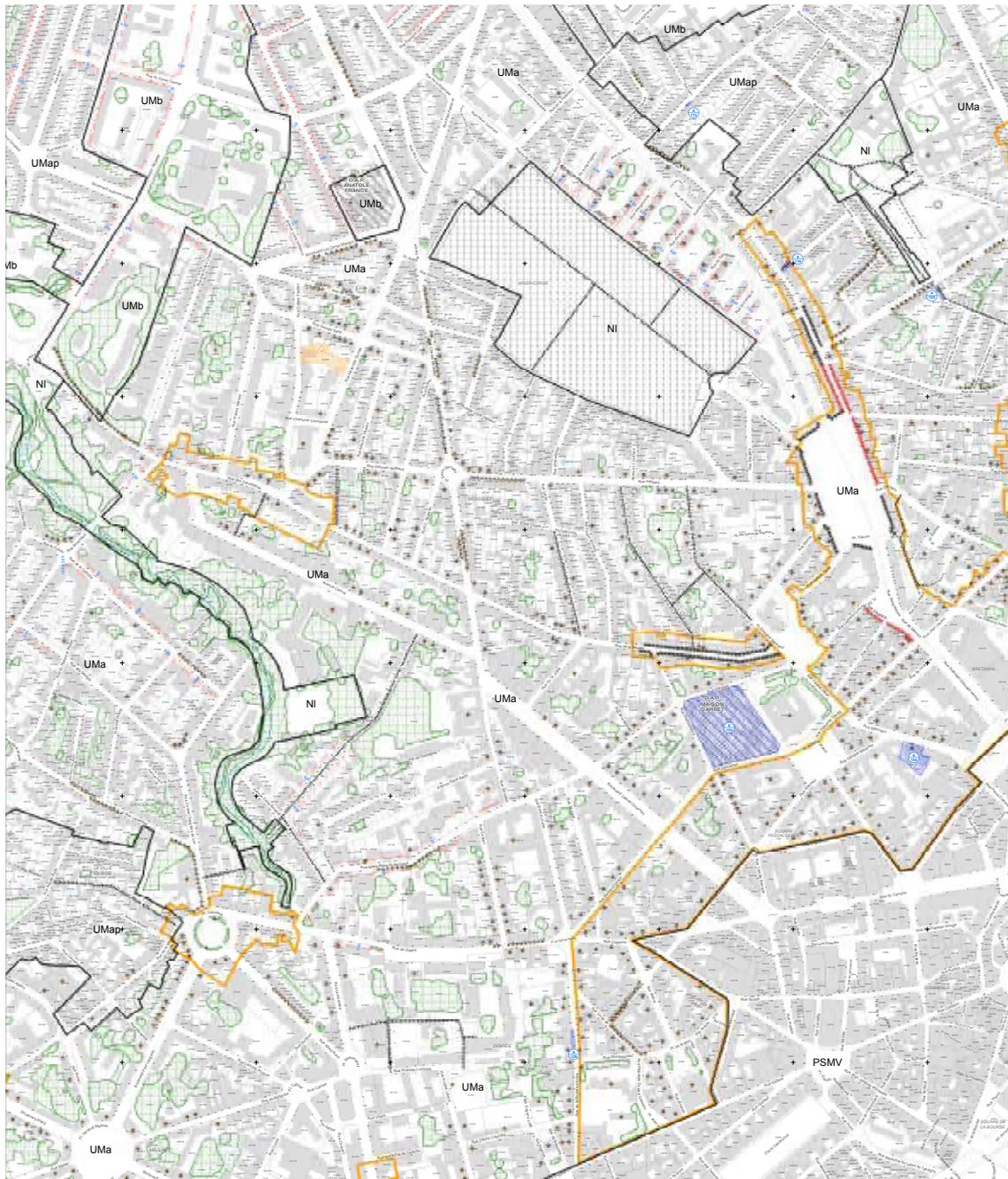
(seuil des 100 m² de surface de plancher dans le PLUM de Nantes),

- Traduire la hiérarchie des polarités commerciales : mettre en place des plafonds de surface.

Activités économiques

XXX Linéaire commercial souple

XXX Linéaire commercial strict



FOCUS SUR LES POLARITES MARCHANDES

Sur la base du même article du code de l'urbanisme, les «polarités marchandes» visent à favoriser la polarisation des 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 risquerait de créer un déséquilibre offre / demande et une fragilisation des activités implantées au sein de polarités marchandes.

Il s'agit également de favoriser le développement du commerce dans des secteurs denses, bien desservis par les transports, ou encore à proximité de services et équipements, et de limiter les implantations d'opportunité sur les lieux de flux.

◇ EXEMPLE DU PLUI DE LA CC DES TERRES DE MONTAIGU ◇



Les périmètres d'implantation du commerce de proximité (L.151-16 du Code de l'urbanisme)

En dehors du périmètre de préservation du commerce de proximité et des zones à vocation commerciale UEC, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite.

FOCUS SUR LES REGLES APPLICABLES EN CENTRALITE

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 de publicité et une charte ou réglementation des enseignes et devantures.

MAITRISER LES DEVELOPPEMENTS COMMERCIAUX EN PERIPHERIE

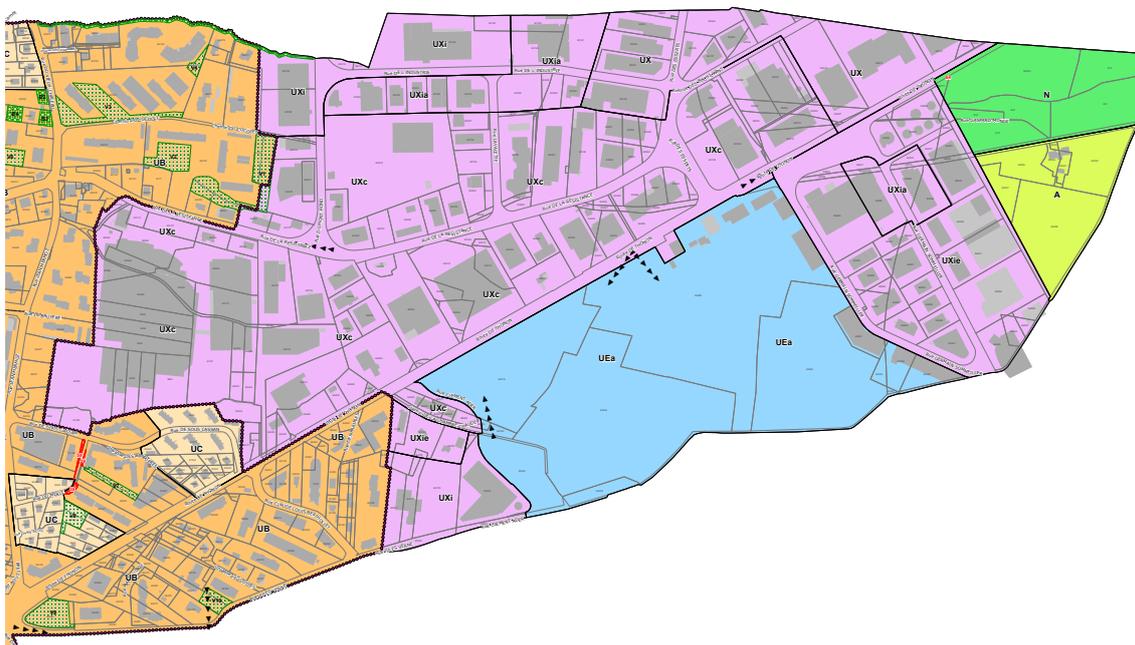
Le DOO et le DAAC traduisent une volonté forte de maîtriser le développement des équipements commerciaux dans le diffus et dans les localisations de périphérie. Le DAAC prévoit, pour chaque secteur d'implantation de périphérie, un volume de foncier maximal mobilisable par les équipements commerciaux.

Le DOO et le DAAC définissent également des objectifs, prescriptions, conditions et recommandations qualitatifs, liés notamment à la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble, à l'accessibilité multimodale, à l'insertion paysagère des nouveaux développements, à la qualité environnementale. Les outils déclinés ci-dessous visent à mettre en œuvre ces prescriptions à travers le PLU(i).

FOCUS SUR LA DELIMITATION DES ZONES COMMERCIALES

Les outils du règlement graphique et écrit permettent de bien distinguer les secteurs de zones d'activité à vocation commerciale, et les secteurs à vocation non commerciale. Ce travail de délimitation doit être fait en compatibilité avec les documents graphiques du DAAC (localisations préférentielles de centralité - en jaune - et de périphérie - en rouge) et avec les objectifs de foncier non commercial mobilisable pour du commerce. Pour chaque zone « indiquée », les destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous-conditions peuvent être différentes.

◇ EXEMPLE DU PLU D'ANNEMASSE – DOUBLE-ZONAGE D'UNE ZONE D'ACTIVITÉ INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE POUR LIMITER SA MUTATION VERS LE COMMERCE ◇



Extrait du règlement de la zone UX -

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 à 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.

FOCUS SUR LA VOCATION DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Le PLU(i) peut, à travers son règlement, autoriser, interdire ou autoriser sous conditions les constructions relevant des différentes destinations et sous-destinations. 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 DAAC. A titre d'exemple il peut, dans une zone non commerciale ne faisant pas partie des secteurs d'implantation périphérique (SIP - zones rouges du DAAC), autoriser les activités de restauration dans un secteur de dimensionnement limité au sein d'une zone.

◇ EXEMPLE DU PLU(i) DE LA CC DES TERRES DE MONTAIGU ◇

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.

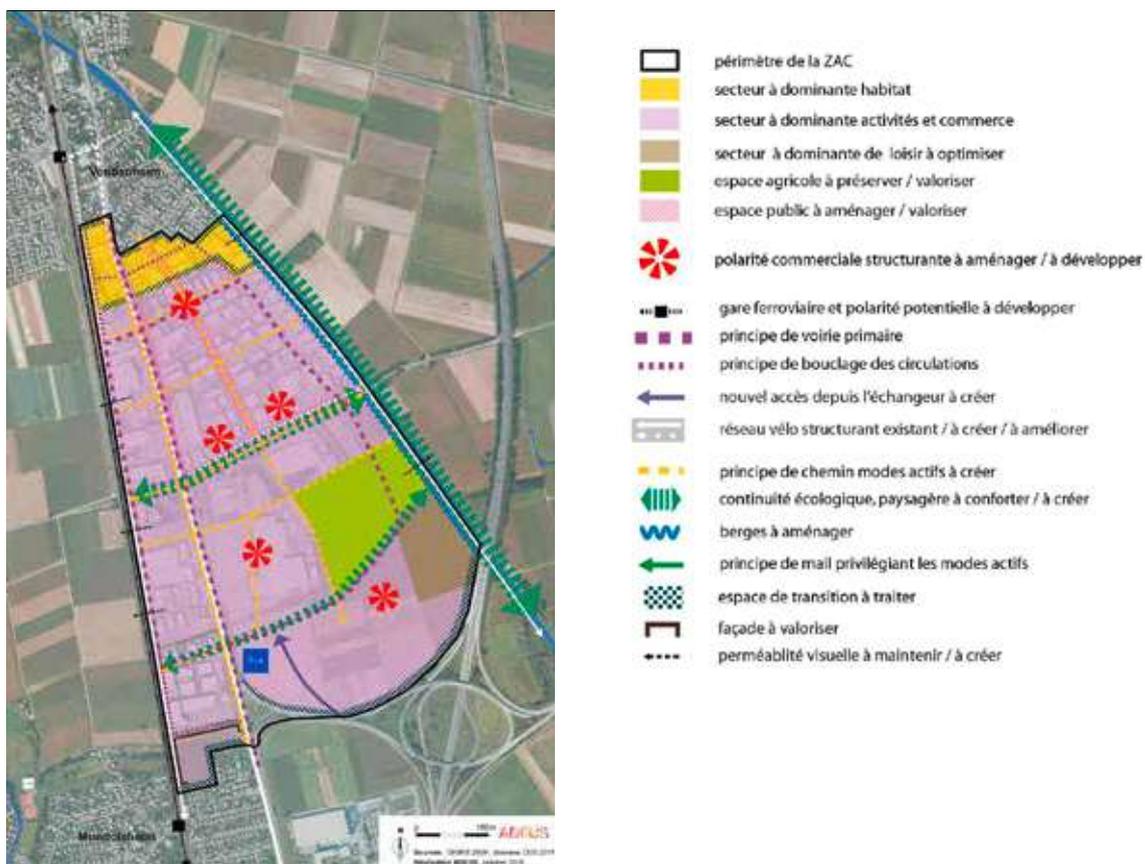
FOCUS SUR LA REQUALIFICATION DES ZONES COMMERCIALES

Le DAAC prévoit, sur de nombreux Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP), la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble dans lequel les futurs développements pourront s'intégrer. Il s'agit d'éviter les logiques de développement au coup par coup, de limiter les conflits d'usage, mutualiser les

accès aux commerces, les espaces de stationnement à une échelle dépassant celle de l'équipement commercial.

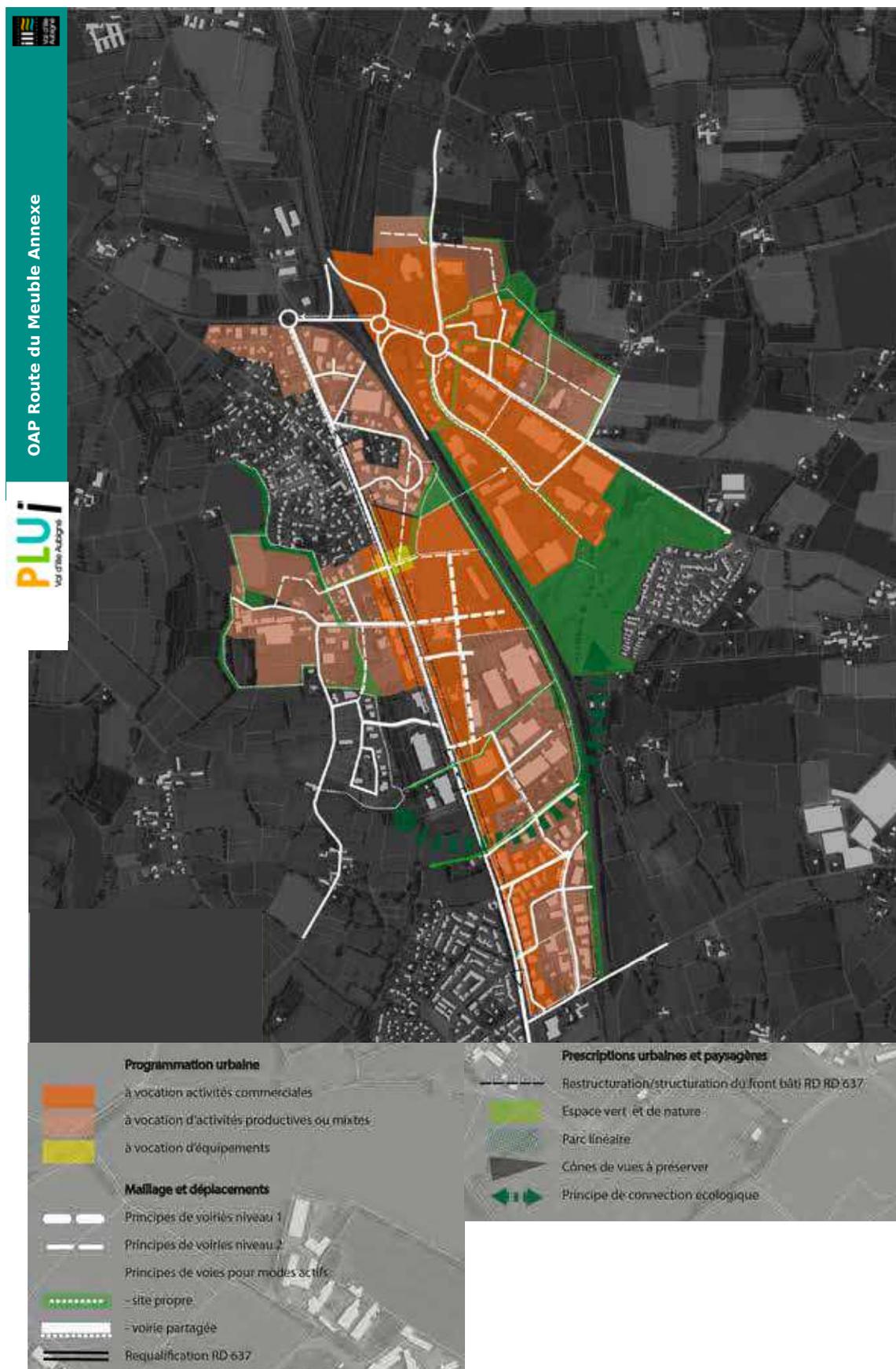
Le PLU(i) peut, à travers ses OAP, définir ce projet d'ensemble.

◇ EXEMPLE DU PLUM DE LA MÉTROPOLE DE STRASBOURG – OAP SUR LA ZONE DE VENDENHEIM ◇

**Les grands principes :**

- Requalifier la partie Nord de la zone en zone urbaine mixte
- Définir des orientations strictes pour la modernisation et la restructuration des secteurs dédiés aux activités
- Définir des principes d'aménagement des voies : aménager une voie structurante...
- Optimiser le stationnement : principes de mutualisation des parkings...
- Recréer des espaces publics
- Aménager des centralités
- Définir le contenu programmatique :
- Autoriser les commerces > 300 m² uniquement.

◇ EXEMPLE DU PLUI DE LA CC VAL D'ILE AUBIGNÉ - OAP POUR LA REQUALIFICATION DE LA ROUTE DU MEUBLE ◇

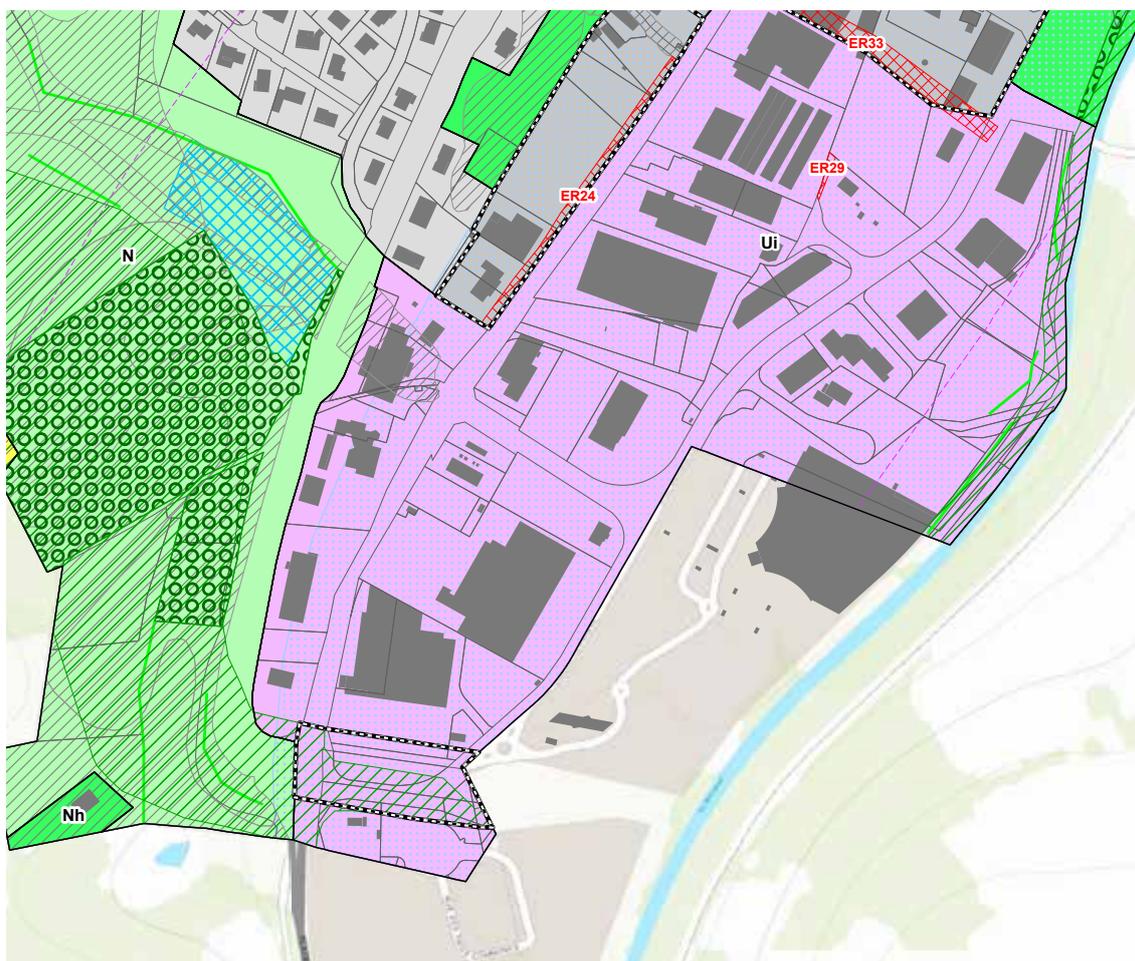


FOCUS SUR LE FORMAT DES COMMERCES

Afin d'éviter une concurrence néfaste pour le commerce de centre-ville, 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».

FOCUS SUR LA QUALITE DE SITES COMMERCIAUX

Le chapitre 1 du DAAC prévoit des conditions d'implantation sur quatre thèmes principaux :

- L'accessibilité ;
- L'amélioration de la qualité architecturale et paysagère ;
- La réduction de l'impact environnemental ;
- L'utilisation économe de l'espace.

Ces conditions seront étudiées à l'échelle de chaque projet, mais le PLU(i) dispose également de nombreux outils pour garantir la réalisation des objectifs qualitatifs du Scot.

Dispositions du PLU(i) de nature à décliner les conditions en matière l'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).

Dispositions du PLU(i) de nature à décliner les conditions en matière de qualité architecturale et d'insertion paysagère :

- Etablir une palette de couleur des façades ;
- Harmoniser 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... ;
- Définir 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... ;
- Définir les 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.

En complément : mise en place de chartes paysagères.

Dispositions du PLU(i) de nature à traduire 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'espèces locales dans le traitement des espaces verts ;
- Imposer un pourcentage minimum d'espaces plantés perméables et/ou un coefficient de pleine terre.

Autres dispositions / principes en matière d'accessibilité :

- Inscrire 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 et éclairé la nuit) ;
- Localiser adéquatement des points d'arrêt du réseau à moins de 300 m de l'entrée des commerces et mettre en accessibilité les 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.

AFFIRMER UNE STRATEGIE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DANS LE PLU(I)

Certains territoires ont souhaité mettre en place une OAP thématique dans leur PLU(i) 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.

C'est le cas de la métropole de Strasbourg, de la Métropole de Nantes, ou encore de la CC des Terres de Montaigne (exemple ci-dessous). Ces 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 DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES TERRES DE MONTAIGNE ◇

La CCTM a utilisé l'OAP commerce, en complément d'un règlement déjà très encadrant pour limiter la taille des unités commerciales selon le niveau de polarité. L'OAP s'applique dans un rapport de compatibilité contrairement au règlement et les élus souhaitaient avoir une souplesse vis-à-vis de ce type de disposition.

ORIENTATION

Le Pôle de Pays n'a pas vocation à accueillir des unités commerciales de plus de 6 000 m² de surface de vente couverte.

Les pôles d'appui n'ont pas vocation à accueillir des unités commerciales de plus de 2 500 m² de surface de vente couverte.

Les pôles de proximité n'ont pas vocation à accueillir des unités commerciales de plus de 1 000 m² de surface de vente couverte.

La CCTM souhaitait contraindre la création de petites cellules commerciales en périphérie sans pour autant empêcher une surface commerciale existante de se relocaliser avec sa galerie, ce que le règlement ne permettait pas de faire. Ils ont pour cela utilisé l'OAP commerce :

ORIENTATION

Les zones UEC, 1AUEC et 2AUEC qui correspondent aux zones commerciales de périphérie, n'ont pas vocation à accueillir des unités commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² et la surface de vente inférieure à 300 m², et des ensembles commerciaux composés totalement ou partiellement d'unités commerciales inférieures à 400 m² de surface de plancher et 300m² de surface de vente.

De même, les divisions de bâtiments aboutissant à la création d'une unité commerciale de moins de 400 m² de surface de plancher ne sont pas souhaitées.

Cette disposition s'applique également pour les commerces existants situés en dehors du périmètre d'implantation du commerce.

Les zones UEC, 1AUEC et 2AUEC n'ont pas plus vocation à accueillir des activités de restauration.

Par exception, dans le cadre de la relocalisation d'un ensemble commercial existant sur le pôle de Pays, composé partiellement d'unités commerciales inférieures à 400 m² de surface de plancher :

- Le nombre d'unités commerciales de moins de 400 m² de surface de plancher existantes au sein de l'ensemble commercial à la date d'approbation du PLU(i) pourra être conservé dans le cadre de la relocalisation de l'équipement en zone UEC ou 1AUEC ;
- Les activités de restauration présentes au sein de l'ensemble commercial existant à la date d'approbation du PLU(i) pourront être conservées dans le cadre de la relocalisation de l'équipement en zone UEC ou 1AUEC.

La CCTM souhaitait règlementer l'installation de distributeurs automatiques et a inséré pour cela des orientations dans son OAP commerce :

ORIENTATION

Les points de vente ou de prestation de services ne comportant pas de surface de vente ou d'accueil de la clientèle, intégrés dans une construction en pied d'immeuble ou implantés sur le domaine public ou privé, déconnectés du lieu de production pour les prestations à caractère artisanal et la restauration, s'implantent dans les périmètres d'implantation du commerce de proximité ou dans les zones UEC et 1AUEC.

Il s'agit notamment des distributeurs automatiques de pain, d'aliments, de restauration à emporter, et fournisseurs de prestations de services tels que les laveries automatiques.

Il en est de même pour les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile.

◇ EXEMPLE DU PLUM DE NANTES MÉTROPOLÉ ◇

2.1.2 AMÉLIORER L'INSERTION URBAINE DES POLARITÉS COMMERCIALES DU NORD OUEST

Ce territoire regroupe 4 polarités majeures : Atlantis, Route de Vannes, Grand Val et Viv'Erdre, présentant déjà des densités commerciales élevées.

Objectifs de programmation à l'horizon 2030 :

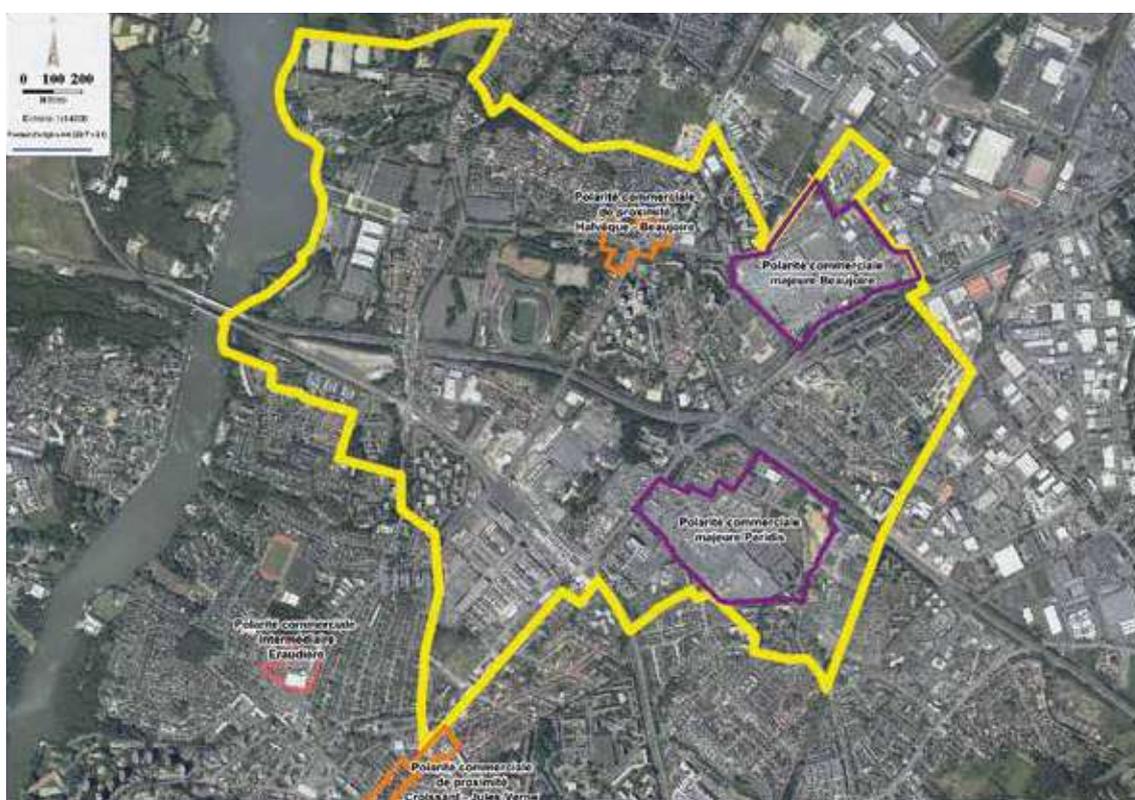
- Limiter leur développement entre **15 000 et 20 000 m²** de surfaces de vente supplémentaire maximum à horizon 2030 ;
- Phaser leur développement pour permettre le renouvellement d'autres secteurs plus vieillissants et/ou plus dynamique sur le plan démographique ;
- Favoriser une meilleure qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère de ces polarités.

2.2.2 HALVÊQUE - BEAUJOIRE - RANZAY PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN INTÉGRANT DES COMMERCES

Halvêque – Beaujoire – Ranzay est un secteur de plus de 200 hectares, situé au nord-est de Nantes, dans lequel une dynamique de renouvellement urbain est à l'œuvre. Cette zone mixte, idéalement située au bord de l'Erdre, et bien desservie, notamment par le périphérique et le pôle d'échange multimodal d'Haluchère, comprend :

- Deux équipements métropolitains majeurs : le stade et le parc des expositions de la Beaujoire ;
- Deux polarités commerciales majeures : Beaujoire et Paradis ;
- Des activités économiques structurantes ;
- Des quartiers politiques de la ville et un tissu pavillonnaire ;
- Une polarité commerciale de proximité.

Les orientations commerciales pour ce secteur de projet urbain viennent compléter celles encadrant le développement du territoire nord-est (cf. 2.1.3).



Orientations d'aménagement :

- 1 - Conforter le commerce de proximité autour de la centralité émergente Halvêque/Beaujoire ;
- 2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité supplémentaire sur le secteur HBR pour répondre aux besoins des nouveaux habitants et usagers en respectant le principe de polarisation et en cohérence avec l'offre commerciale de proximité existante (St Joseph de Porterie, Bottière, Bottière Chenaie, Croissant Jules Verne, etc.).

Partie 4

Autres outils au service de la revitalisation des centres-villes et de la requalification des zones de périphérie



LES OUTILS AU SERVICE DE LA REDYNAMISATION DES CENTRES-VILLES

La démarche de redynamisation des centralités passe par la nécessité d'élaborer une stratégie commerciale à la fois à l'échelle de la commune, mais aussi à l'échelle de l'intercommunalité. Cette stratégie est le socle indispensable à la mise en place d'un plan d'action vertueux en matière de redynamisation commerciale. Cette stratégie doit aussi s'appuyer sur une gouvernance claire, capable de mobiliser l'ensemble des acteurs du territoire (commune, intercommunalité, associations de commerçants, chambres consulaires, partenaires, financeurs, etc.).

La déclinaison de la stratégie à travers les outils réglementaires est un préalable, mais elle doit être accompagnée de la mise en œuvre de dispositifs complémentaires pour garantir un résultat.

Ce chapitre propose des exemples d'outils et actions permettant de travailler sur la question de la redynamisation commerciale selon 3 grands thèmes déclinés ci-après :

1. Structuration de la gouvernance

- Définition de l'intérêt communautaire en matière de commerce ;
- Mise en place d'un comité de suivi transversal (élu, techniciens, unions commerciales, etc.) ;
- Création d'un poste de manager de territoire/commerce ;
- Mise en place d'observatoires (Bourse aux locaux vacants, recensement de l'offre, etc.) ;
- Identification des fonds et dispositifs d'intervention.



2. Valorisation de l'immobilier commercial et du cadre urbain en centralité

- Valorisation de l'aménagement urbain des centralités : accessibilité, lisibilité, stationnement, qualité des espaces publics, services collectifs, éclairage public ;
- Chartes d'aménagement : devantures et terrasses ;
- Taxe sur les friches commerciales et locaux commerciaux vacants et allègements fiscaux ;
- Opérations façades, devantures, vitrines, accessibilité ;
- Signalétique harmonisée ;
- Règlement local de publicité ;
- Création d'un établissement de portage foncier en phase avec la stratégie du territoire : SEM, EPFL, etc. ;
- Outils pour le rachat de locaux : foncière, droit de préemption.



3. Penser le commerce de demain

- Elaboration d'études de potentiel dans le cadre des nouveaux projets urbains : adapter l'offre immobilière en locaux d'activité aux potentialités réelles, limiter la vacance ;
- Travail sur l'animation et la promotion du commerce (animation, fidélisation, etc.) ;
- Accompagnement des commerçants pour faire face aux changements sociétaux (gestion, marketing, multicanal, financement participatif, etc.) ;
- Test du changement sur l'immobilier (boutiques éphémères, boutiques à l'essai, bail dérogatoire) et sur l'espace public (place making) ;
- Travail sur le marketing territorial : démarche qualité, formation, marque de territoire, développement de services collectifs à la clientèle.



FOCUS SUR LES OPERATIONS DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT) ET LE DISPOSITIF ACTION CŒUR DE VILLE

Un projet de territoire global et mixte au service de la revitalisation des centralités

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.»⁴



Il s'agit d'agir sur plusieurs facteurs d'attractivité des centres-villes :

- Habitat : réhabilitation et restructuration de l'habitat et des friches urbaines ;
- Développement économique : nouvelles implantations des artisans et des entreprises ;
- Accessibilité, mobilité et infrastructures numériques ;
- Urbanisme et aménagement : aménagement des espaces publics et valorisation du patrimoine ;
- Services aux habitants : rénovation et extension des équipements de loisirs et de culture, et des services publics.

Les ORT sont la déclinaison réglementaire du dispositif «Action Cœur de Ville», bénéficiant à 222 villes moyennes sur le territoire national, et notamment aux villes de Vienne et Annonay sur le territoire du Scot des Rives du Rhône.

Le dispositif en gestation «Petites villes de demain» annoncé pour avril ou mai 2020 avant la crise sanitaire, est un dispositif du même type qui s'adresse aux villes de moins de 20 000 habitants et devrait également s'appuyer sur l'ORT pour sa mise en œuvre.

Les ORT au sens de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas réservées 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.»

⁴ Article 157 de la LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique [1]

LES ORT : UN PROJET DE TERRITOIRE GLOBAL ET MIXTE



Des efforts concentrés dans les «secteurs d'intervention»

C'est la convention qui délimite le périmètre des secteurs d'intervention, intégrant obligatoirement le centre-ville de la ville centre mais pouvant également concerner d'autres centres-villes de l'EPCI. C'est dans ces périmètres qu'un certain nombre de règles, ou au contraire la possibilité de déroger à certaines règles vont s'appliquer. Il peut être précisé que ces secteurs ne sont pas obligatoirement contigus.

C'est bien dans ces secteurs d'intervention que vont être concentrés les efforts et les actions portées, financées et mises en œuvre dans le cadre de la convention.

Des actions portant notamment sur le foncier et l'immobilier

Les actions portent à la fois sur l'habitat (revalorisation des îlots d'habitat vacants ou dégradés, lutte contre l'habitat indigne, plans de relogement...), la transition énergétique (amélioration de la performance du parc immobilier, végétalisation), l'amélioration des aménagements et équipements publics et des conditions d'accessibilité, la dimension économique, touristique et culturelle des centres-villes. Cette approche globale est au cœur du dispositif.

S'agissant du commerce et plus largement des activités économiques, les actions mises en œuvre pourront notamment concerner :

- Des interventions sur les espaces et équipements publics de proximité «prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces et des locaux artisanaux de centre-ville et de mobilité ainsi que l'objectif de localisation des commerces en centre-ville» ;
- Des dispositifs d'intervention immobilière et foncière visant la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants ainsi que des sites administratifs et militaires déclassés ;
- Des actions destinées à moderniser ou à créer des activités ou des animations économiques, commerciales, artisanales, touristiques ou culturelles ;
- Des actions ou opérations favorisant, en particulier en centre-ville, la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales

ou artisanales, au sens des actions menées par l'EPARECA dans les quartiers prioritaires. Pour la mise en œuvre de ce volet, l'EPARECA (à présent intégrée à l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT)) peut intervenir dans le périmètre des ORT et plus exclusivement dans les quartiers politique de la ville.

Une réglementation particulière dans les périmètres d'intervention

- L'instauration du droit de préemption urbain renforcé et du droit de préemption commercial : l'ORT «peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé, (...) et à l'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.» Le droit de préemption commercial (sur les fonds et baux commerciaux) peut être délégué à l'opérateur de l'ORT ;
- Un local, un bail : dans les périmètres d'intervention des ORT les baux relatifs à un local commercial ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux ainsi que des locaux destinés à l'habitation ;
- Les travaux qui conduisent à la condamnation de l'accès indépendant aux logements ne sont plus possibles dans les périmètres d'intervention des ORT ;
- Le régime des autorisations d'exploitation commerciale est modifié : les projets au sein des périmètres d'intervention sont exonérés d'autorisation et les projets soumis à AEC hors périmètre d'intervention, sur la commune signataire de l'ORT, les communes de l'EPCI signataire ou des EPCI limitrophes peuvent être suspendus par le préfet ;
- La lutte contre la "fuite" des services publics : tout projet de fermeture ou de déplacement d'un service de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un organisme chargé d'une mission de service public, doit être justifié et accompagné d'un descriptif des mesures envisagées pour permettre localement le maintien de ce service sous une autre forme.

LES OUTILS AU SERVICE DE LA REQUALIFICATION DES ZONES COMMERCIALES

La question de la requalification des zones commerciales apparaît de plus en plus comme essentielle, voire indispensable dans le cadre de l'objectif de tendre vers le zéro artificialisation net (ZAN).

Le schéma ci-dessous s'attache à traduire les outils qu'il est possible de mobiliser selon le niveau d'ambition en matière de requalification que les collectivités souhaitent mettre en œuvre.



Le premier élément indispensable et peu coûteux à disposition des collectivités est la retranscription des objectifs de requalification des zones commerciales dans le PLU(i). D'autres outils tels que les chartes peuvent aussi venir en appui, bien qu'elles restent non opposables.

Ces outils permettent de faire en sorte que les nouveaux développements se fassent selon des règles et dans des secteurs bien précis, afin d'améliorer la situation au fil des projets. Les OAP viennent également utilement compléter les règlements des PLU(i) pour préciser le projet et définir le niveau d'ambition sur les zones commerciales.

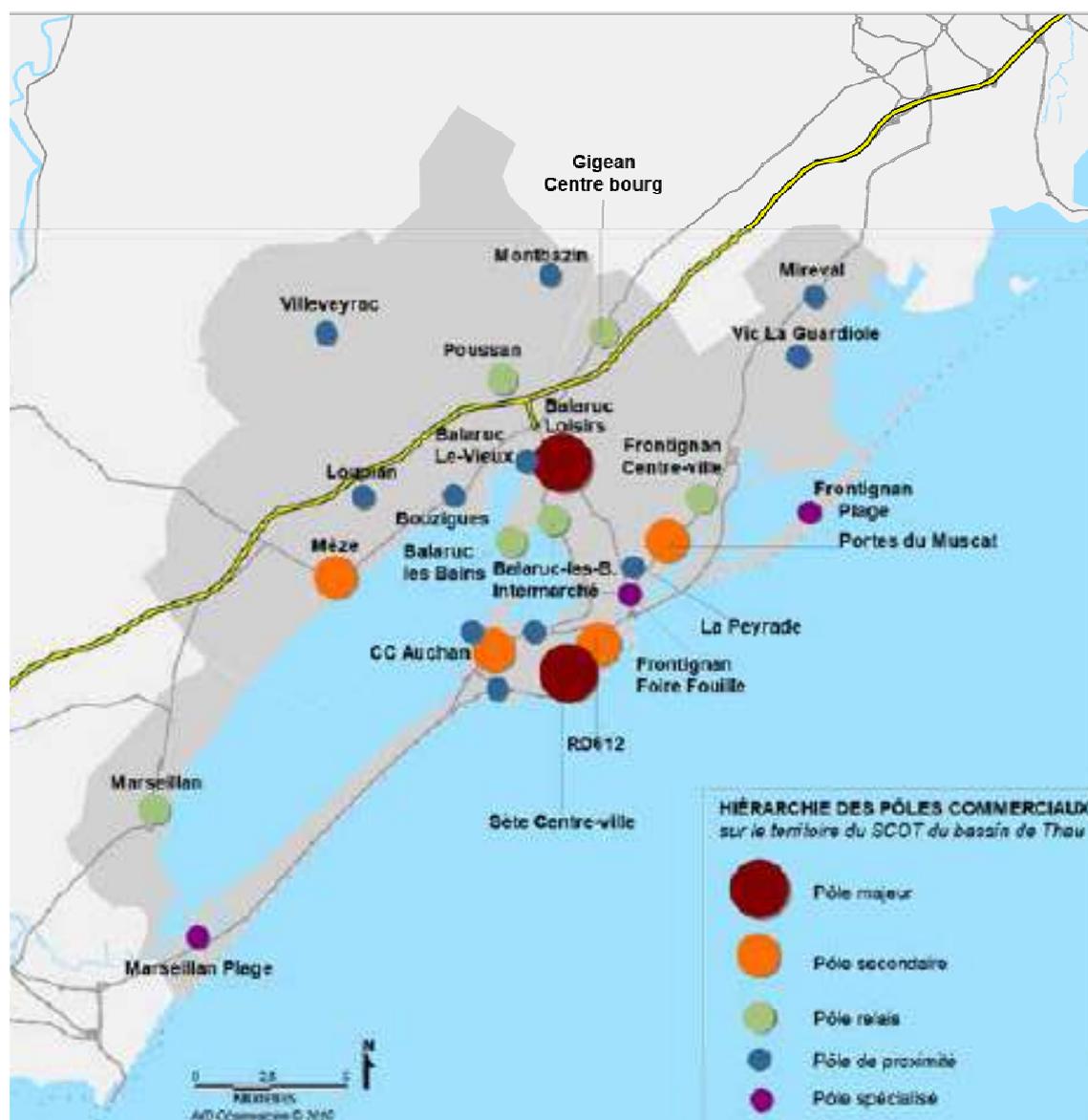
Enfin, les collectivités qui souhaitent engager une requalification lourde et dans un laps de temps plus resserré peuvent mobiliser des outils

opérationnels complémentaires (ZAC, concession d'aménagement) et mettre en place des moyens plus importants (acquisitions foncières, etc.). Le coût de requalification étant généralement lourd, les collectivités se tournent bien souvent vers des partenariats publics/privés permettant de limiter le niveau de financement apporté par la collectivité. A ce jour, les exemples de requalification qui ont vu le jour ou qui sont en cours actuellement, ont nécessité des contreparties importantes (en termes de création de m²) afin de permettre de mobiliser ces acteurs privés.

Pour assurer la réalisation d'un projet de requalification, il est indispensable de mobiliser un ensemble de leviers complémentaires.

◇ EXEMPLE DE LA ZONE DE BALARUC LOISIRS SUR LE BASSIN DE THAU ◇

A l'échelle de l'agglomération du Bassin de Thau, l'armature commerciale est relativement lisible. Le centre-ville de Sète et le pôle de Balaruc Loisirs constituent les deux pôles commerciaux majeurs de l'agglomération. L'agglomération s'est dotée d'un Schéma de développement commercial en 2008 et a entamé l'élaboration d'un DAC en 2009. Le DAC contraint fortement le développement des grandes surfaces malgré un taux d'évasion élevé vers Montpellier. Cette évasion permet à l'agglomération de disposer d'un potentiel de développement que les élus souhaitent mettre au service de la requalification du pôle périphérique majeur de Balaruc Loisirs.





L'Agglomération a lancé les premières études sur la requalification de la zone en 2010, dans l'optique de créer une ZAC.

- 34 000 m² de surface de vente de plus de 300 m² en 2010 (date de l'étude de faisabilité) ;
- 76 activités ;
- Des problématiques d'accessibilité, de signalétique, de livraison, d'environnement urbain, de sécurité ;
- Un état de santé problématique de certaines activités.

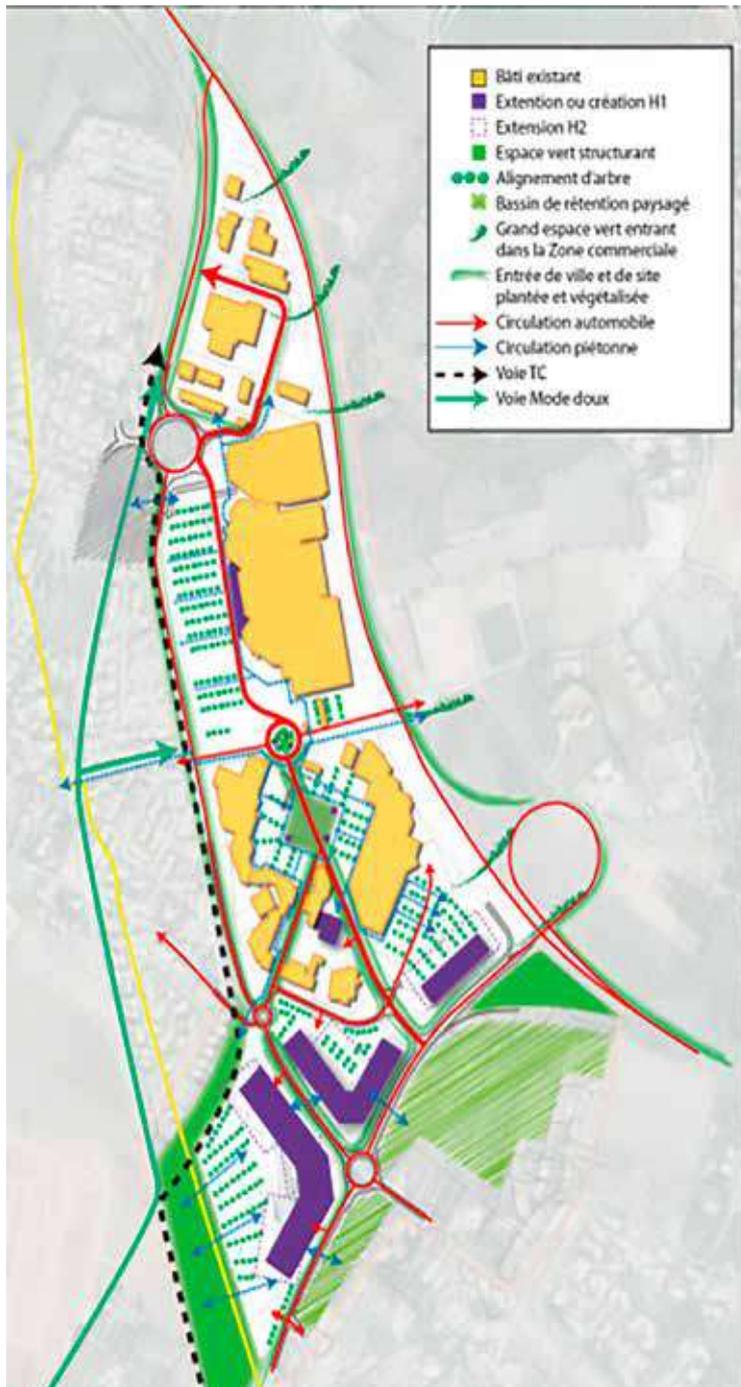


L'ambition du projet : Redynamiser la zone commerciale de Balaruc en requalifiant le cœur de site et en apportant de nouvelles locomotives

- Recréation du lien entre les 3 secteurs ;
- Requalification du secteur central ;
- Extension de 14 ha avec un parti pris urbain et un souci de connexion permanent avec la zone existante ;

- Intégration de parcours piétonniers sécurisés et connexion au réseau de transport en commun (pole TC au nord) ;
- Gestion de la question hydraulique au sud de l'échangeur ;
- 40 000 m² de surface en extension : commerce et loisirs (cinémas, restaurants, services, hôtellerie).

Coût : 20 M€.



Une concession d'aménagement sur le périmètre de projet :

- Un aménageur : SPL Sète Agglopolé Méditerranée ;
- Un déficit d'opération limité, pour partie compensé par l'Agglo.

LES OUTILS DE NÉGOCIATION AVEC LES PORTEURS DE PROJET

Au-delà de la mise en place d'une réglementation à travers les outils d'urbanisme que sont le Scot et le PLU(i), le dialogue et la négociation avec les porteurs de projet permettent bien souvent de « sortir par le haut » de situations conflictuelles, et de mettre davantage les projets privés au service des objectifs poursuivis par la collectivité.

Ce volet permet de mettre en avant des exemples de négociations pouvant être menées avec les opérateurs commerciaux sur les zones commerciales de périphérie :

- Négocier sur les aménagements d'une zone commerciale : si le dimensionnement du projet provoque un besoin de développement d'infrastructures importantes, il peut être demandé aux promoteurs de financer tout ou partie des infrastructures ;
 - Exemples d'outils mobilisables : taxe d'aménagement, projet urbain partenarial, etc.
- Prévoir une clause de non-concurrence avec les enseignes du centre-ville dans le cadre des développements en zone commerciale ;
 - Sur des secteurs soumis à une ZAC, PUP ou permis d'aménager.
- Permettre le développement de projets d'ampleur, seulement si cela permet de requalifier l'ancien et de réemployer des friches ;
 - Exemples d'outils mobilisables : mise en place d'un plan d'aménagement d'ensemble (OAP, ZAC, etc.).
- Les commerçants de périphérie qui investissent dans le commerce de proximité (programme de fidélisation redistribué entièrement au commerce de proximité) ;
 - Négociation entre collectivité et commerçants/associations.
- Pour les enseignes alimentaires en périphérie : conditionner le développement en périphérie à l'implantation d'un format proximité en centralité ;
 - Négociation entre la collectivité et le développeur privé.
- Créer du lien entre filières locales et zones commerciales (jardins partagés sur les toits des magasins, chantier d'insertion dans le cadre de la réalisation de travaux, etc.).
 - Négociation entre la collectivité et les commerçants/développeurs.

Le tableau ci-après propose un recensement des outils permettant de travailler sur le sujet du renouvellement urbain des zones de périphérie avec une mobilisation des acteurs privés :

TYPE D'OUTIL	OUTIL	ACTEURS MOBILISÉS
OUTILS RÉGLEMENTAIRES ET D'ENCADREMENT DU DÉVELOPPEMENT	PLUi (règlement et OAP)	Collectivité
	Zone d'aménagement concertée (ZAC) : permet à la collectivité de maîtriser le projet sur un secteur identifié	Collectivité
	Projet urbain partenarial (PUP) : permet à la collectivité sans être propriétaire du foncier de négocier avec un promoteur pour développer le secteur ou une partie du secteur : le promoteur négocie le foncier et fait son projet en participant financièrement aux équipements publics (pas de TA si PUP)	Acteurs publics et privés
	Permis d'aménager : Il est nécessaire pour la collectivité d'être propriétaire du foncier pour mettre en place un permis d'aménager	Acteurs publics et privés
OUTILS POUR MOBILISATION DU FONCIER	Droit de préemption urbain (DPU) et commercial (DPC) : rachat de locaux (DPU) et de baux, fonds de commerces ou terrain commerciaux (DPC). Est aussi utilisé comme un outil de veille	Collectivité
	Déclaration d'utilité publique (DUP) et expropriation : outil d'expropriation nécessitant de justifier d'un projet d'utilité publique	Collectivité
	Association foncière urbaine (AFU) : un outil qui permet aux propriétaires de négocier le remembrement de parcelles (mais utilisé plutôt dans un contexte rural sur du foncier nu)	Acteurs privés
OUTILS INCITATIFS POUR DENSIFICATION DU SECTEUR	Versement de sous densité (VSD) : outil à caractère dissuasif qui tend à rationaliser l'usage du foncier	Collectivité
OUTILS POUR CONTRIBUER AUX FINANCEMENTS DE CERTAINS AMÉNAGEMENTS	Taxe d'aménagement (TA) : permet le financement des équipements publics induits par l'urbanisation comme la création ou l'extension de routes, d'assainissement, d'écoles, etc. (pas de PUP si TA)	Acteurs publics et privés
OUTILS DE NÉGOCIATION PROPRIÉTAIRE/ PROMOTEUR	Le bail à construction : Le bail à construction est un contrat par lequel le locataire s'engage à édifier des constructions sur le terrain du propriétaire et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail	Propriétaires et promoteurs
	La dation : Vente d'un terrain contre la remise de locaux construits ou à construire	Propriétaires et promoteurs

Partie 5 :

Foire aux

questions



CE QUI EST ENCADRÉ PAR LE VOLET COMMERCE DU SCOT (DOO ET DAAC) ET CE QUI NE L'EST PAS :

Est-ce-que tout est prescriptif dans le DAAC ?

Oui, l'ensemble du DAAC est prescriptif à l'exception des parties indiquées spécifiquement « recommandations ».

Qu'est-ce qui peut être encadré par le volet commerce du Scot ?

Le commerce de détail (et non le commerce de gros), les services aux particuliers, l'artisanat commercial et les activités de restauration.

Le commerce de détail s'entend comme des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Les commerçants-artistes tels que les bouchers, boulangers, chocolatiers fleuristes... entrent également dans cette catégorie de commerces de détail.

Les services aux particuliers sont les activités de service avec pas de porte, incluant notamment des prestataires de services à caractère artisanal (coiffeurs, auto-école, cordonniers...), mais également les banques, agences d'intérim, agences immobilières...

La liste des activités encadrées par le volet commercial du Scot est annexée à ce document (nomenclature Naf).

Les professions libérales sont-elles considérées comme du commerce ?

Les professions libérales (professions médicales et paramédicales, notaires...) ne peuvent pas être considérées comme des « commerces » ni comme des prestataires de services à caractère artisanal. Elles ne sont pas réglementées par le volet commercial du Scot.

Le DAAC réglemente-t-il l'implantation de maisons médicales ?

Non, mais les maisons médicales seront "encadrées" par les autres volets du DOO (logique de localisation en centralité notamment).

Comment peut-on différencier un concessionnaire automobile d'un garage, notamment quand les deux activités sont faites par la même entreprise sur le site ?

Alors que les concessions automobiles sont encadrées par le DAAC, les garages ne le sont pas. Afin de différencier ces deux activités, il convient de se référer à la classification Naf de l'entreprise concernée :

Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	Encadré par le Scot
Commerce d'autres véhicules automobiles	Encadré par le Scot
Entretien et réparation de véhicules automobiles légers	Hors catégorie
Entretien et réparation d'autres véhicules automobiles	Hors catégorie
Commerce de gros d'équipements automobiles	Hors catégorie
Commerce de détail d'équipements automobiles	Encadré par le Scot
Commerce et réparation de motocycles	Encadré par le Scot

Cette classification a toutefois des limites, les activités n'étant pas systématiquement référencées de la même manière. La différenciation se fait alors lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Comment différencier un commerce de détail et un commerce de gros ?

Le DAAC encadre l'implantation des commerces de détail, mais pas celle des commerces de gros. Le commerce de détail se définit comme « des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. »⁵

La nomenclature Naf précise également pour chaque activité, s'il s'agit d'un commerce de détail ou d'un commerce de gros. Les limites pour distinguer un commerce de détail d'un commerce de gros sont en revanche les mêmes que celles évoquées dans la réponse précédente.

⁵ Circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973

LES MODALITÉS D'ACCUEIL DE NOUVEAUX COMMERCES HORS DES SECTEURS IDENTIFIÉS DANS LE DAAC

Les communes classées en « pôle de bassin de vie » ou « pôle de proximité intercommunale » peuvent-elles accueillir un nouveau commerce de moins de 300 m² (le règlement du PLU le permettant) en dehors de la zone de centralité identifiée en jaune dans le DAAC

Oui, à condition d'identifier dans le PLU(i) les centralités supplémentaires à celle identifiée dans le DAAC sur la base des critères définis (tissu urbain dense, diversité de fonctions...) et de ne pas se situer en zone commerciale de périphérie.

Peut-on créer une autre polarité commerciale que celles identifiées en localisations préférentielles ?

Toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanale. A ce titre, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centralité existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de la centralité urbaine et les critères de délimitation du DOO. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec l'objectif de favoriser le commerce de proximité dans ces lieux.

Il n'est toutefois pas possible de créer de nouvelles zones commerciales de périphérie autres que celles identifiées dans le DAAC.

Un commerce ou service à domicile peut-il s'installer en zone résidentielle hors centralité ?

Même si de manière générale le développement de ce type de commerce dans les zones d'habitat n'est pas promu par le Scot, il est possible exceptionnellement dans certains cas de l'autoriser pour prendre en compte

les particularités de communes rurales.

Il n'y a pas de compatibilité directe avec le DAAC pour ce type d'installation. Le PLU(i) peut autoriser dans le règlement la construction, l'aménagement et l'extension des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à condition que ces locaux soient accessoires à une construction à destination principale d'habitation. Cela permet de rendre possible l'installation de ce type d'activité en étant compatible avec le DAAC.

Peut-on créer des commerces/services aux abords des gares ?

S'il s'agit d'une gare située en périmètre de centralité c'est possible, qu'il s'agisse d'une centralité identifiée dans le DAAC ou dans le PLU(i). S'il s'agit d'une gare dont on ne peut justifier qu'elle est en centralité, le PLU(i) doit y contraindre le développement du commerce pour être compatible avec le DAAC.

La réalisation d'une surface alimentaire (de type supermarché), en dehors des principales localisations préférentielles définies par le DAAC est-elle possible ?

Le DOO et le DAAC sont très clairs sur ce point : les commerces supérieurs à 300 m² sont uniquement autorisés au sein des localisations préférentielles (centralités et périphéries). En dehors, l'implantation de surfaces alimentaires de type « supérettes » (300 m² de surface de vente maximum) est possible dans les secteurs de centralité définis par les communes au sein de leurs documents d'urbanisme (secteurs de dimensionnement limité cumulant plusieurs fonctions urbaines).

LES POSSIBILITÉ D'INSTALLATION D'ACTIVITÉS NON COMMERCIALES DANS LES SECTEURS IDENTIFIÉS DANS LE DAAC

Les localisations préférentielles de périphérie identifiées au Scot sont-elles exclusivement à destination commerciale ou puis-je y autoriser également l'implantation d'activités artisanales et/ou industrielles ?

Le DAAC n'encadre pas les activités non commerciales (industrie, artisanat, habitat...) ainsi que le commerce de gros. Dans ce cadre, ces activités peuvent s'implanter dans les secteurs de périphérie du DAAC (secteurs rouges) sans contrainte particulière et les activités déjà implantées peuvent continuer de s'y développer. Le Scot a toutefois

fortement restreint les surfaces où les commerces de périphérie peuvent se développer. En autorisant les activités non commerciales, les communes et EPCI réduisent donc leurs capacités d'accueil de commerces de périphérie sur leur territoire. De plus, cette mixité industrie/artisanat et commerce implique des contraintes particulières : prix du foncier plus élevé pour le commerce que l'industrie, flux de camions issus des industries peu compatibles avec les flux générés par les commerces (bruit, sécurité des clients...) et complexification d'une politique d'aménagement d'ensemble et requalification de la zone commerciale.

LE CAS DES ENSEMBLES COMMERCIAUX

Qu'est-ce qu'un ensemble commercial ?

La notion d'ensemble commercial est définie dans le L. 752-3 du code de commerce :

«Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.»

Cette notion a de longue date posé des questions dans le cadre de son application. Au final un équipement commercial sera regardé comme un ensemble commercial s'il remplit deux conditions :

- L'unité du site : Il y a unité de site lorsqu'il est raisonnablement possible d'aller à pied d'un magasin à un autre. La présence d'une voie publique ne rompt pas l'unité de site lorsqu'il est aisément possible

de la franchir. Jusqu'à une distance de l'ordre de 200 mètres, on peut considérer que deux magasins relèvent du même site.

- L'un des quatre critères alternatifs :

- Les commerces sont créés dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier : ZAC, lotissement, permis valant autorisation de diviser ;
- Les commerces sont organisés autour d'une voirie commune ou de parkings communs ;
- Le critère de gestion commune concerne notamment des communautés d'enseignes d'appartenance à des centrales d'achat communes. Cette organisation de publicité commune est entendue comme caractérisant l'ensemble commercial. Le recours à une publicité commune par les commerçants d'un quartier ne va cependant pas à lui seul caractériser l'ensemble commercial ;
- Le critère d'appartenance à une structure juridique concerne des liaisons économiques et juridiques entre les structures dont l'application ne fait pas véritablement difficulté.

A noter que la notion d'ensemble commercial est exclue lorsque le projet s'inscrit à l'intérieur d'une ZAC créée dans un centre urbain, c'est-à-dire un quartier depuis longtemps aggloméré d'une commune ayant plus de 2.000 habitants ou à l'intérieur d'une agglomération multi-communale de plus de 2000 habitants.

La mutation d'activité pour une cellule commerciale de moins de 300 m² de surface de vente dans un ensemble commercial au sein d'un secteur d'implantation périphérique est-elle possible ?

Ce type d'opération ne fait l'objet d'aucune demande d'autorisation d'urbanisme. Elle ne peut être contrainte ni par le DAAC ni par le PLU(i).

La division d'une cellule de moins de 300 m² est-elle possible dans un ensemble commercial existant ?

La division d'une cellule de moins de 300 m² ou de plus de 300 m² (si elle aboutit à des cellules de moins de 300 m²) au sein d'un ensemble commercial n'est pas autorisée par le DOO et le DAAC. Cependant, si elle ne fait pas l'objet d'une demande spécifique (de type permis de construire...), elle échappe à tout contrôle amont mais la constatation à posteriori du caractère illicite d'une exploitation commerciale est désormais possible. Si elle fait l'objet d'une demande d'autorisation, la conformité sera observée au regard du PLU(i). La rédaction des dispositions interdisant les cellules de moins de 300 m² de surface de vente en périphérie, en compatibilité avec le DAAC qui n'autorise pas ces cellules en zone commerciale, doit en ce sens être particulièrement soignée.

Puis-je autoriser des ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente totale dans les secteurs de centralités non identifiés dans le DAAC ?

La notion « d'ensemble commercial » n'est pas reconnue dans le code de l'urbanisme et ne résulte que de l'application du code du commerce. Une solution peut toutefois être trouvée pour encadrer cette notion tout en limitant les risques de fragilisation juridique. Dans les secteurs de centralité non identifiés au DAAC, seuls les commerces de moins de 300 m² de surface de vente sont autorisés. Afin de permettre

la réalisation d'ensembles commerciaux dépassant au global cette limite de 300 m² de surface de vente, sans toutefois que chaque cellule commerciale ne dépasse individuellement cette limite, la rédaction suivante peut être intégrée dans le règlement :

Sont admis sous conditions :

Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail et à usage d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- *Dans la limite de 300 m² de surface de vente par unité commerciale pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail ;*
- *Dans la limite de 400 m² de surface de plancher par unité commerciale pour les constructions à usage d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;*
- *Et dans la limite de X* m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.*

Il conviendra d'ajouter la définition d'un ensemble commercial dans le règlement (voir réponse à la question « qu'est-ce qu'un ensemble commercial ? »). De plus, dans un souci de cohérence interne entre les documents du PLU, il est nécessaire que cette prescription repose sur une orientation d'urbanisme clairement expliquée et justifiée dans le rapport de présentation (dans la justification des choix notamment) et dans le PADD.

* limite à définir en fonction du contexte local (fonction des commerces pré-existants, nature du centre-ville).

L'IMPOSSIBILITÉ POUR LES COMMUNES DE PLUS DE 20 000 HABITANTS DE SAISIR LA CDAC DE FAÇON VOLONTAIRE

Pour les communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas concernées par l'article L.752-4 du code de commerce [La CDAC 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], la CDAC peut-elle être

saisie pour les commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m² ?

Il n'est pas possible de saisir la CDAC pour les commerces de 300 à 1 000 m² dans les communes de plus de 20 000 habitants. Il n'existe aucun dispositif en ce sens à ce jour.

LES CONDITIONS DE RÉOUVERTURE AU PUBLIC DE FRICHES COMMERCIALES

La loi ELAN a relevé de 1 000 à 2 500 m² de surface de vente le seuil d'autorisation pour la réouverture au public de magasins inexploités depuis plus de 3 ans sans nécessiter une autorisation d'exploitation commerciale (AEC).

La réouverture d'un magasin peut-elle se faire sur tout type de commerce ou doit-elle correspondre à la nature initiale du commerce (alimentaire, équipement de la personne, de la maison...)?

Dans tous les cas (commerce supérieur ou inférieur à 2 500 m² de surface de vente), si une activité non commerciale (industrie, artisanat,...) occupe temporairement les locaux, l'autorisation d'exploitation commerciale est-elle toujours en vigueur ?

La loi fait référence aux commerces appartenant à la sous-destination du code de l'urbanisme «artisanat et commerce de détail». La réouverture au public d'un «commerce de détail» engendrant

un changement de sous-destination est donc impossible sans nouvelle AEC (pas de mutation vers du «commerce de gros» ou «activités de services»). De fait, la réouverture peut se faire pour tout commerce appartenant à cette sous-destination, quel que soit la nature du commerce initial (passage d'un magasin alimentaire à un magasin de bricolage par exemple). Attention néanmoins, si le bâtiment a été occupé entre temps par une autre activité que commerciale, l'AEC n'est plus valable et une nouvelle AEC est nécessaire.

Par ailleurs, il est important de noter qu'une cessation d'activité peut prendre plusieurs formes : absence d'ouverture du commerce pendant au moins 100 jours, exploitation partielle sur moins d'un quart de la surface, ouverture intermittente... Le tableau ci-dessous délivre une vision synthétique des conditions de réouverture des magasins.

CONDITION DE RÉOUVERTURE AU PUBLIC DES MAGASINS (COMMERCES DE DÉTAIL) INEXPLOITÉS SANS DEMANDE DE NOUVELLE AEC		
Surface de vente	< 2500 m ²	> 2500 m ²
Jusqu'à 3 ans après la fin d'exploitation	OUI	OUI
Au-delà de 3 ans après la fin d'exploitation	OUI	NON
En cas d'occupation temporaire depuis la fin d'exploitation par une activité non commerciale	NON	NON

LE SIGNALEMENT DE L'EXPLOITATION ILLICITE DE SURFACES DE VENTE COMMERCIALES

Quelles sont les marges de manœuvre des communes et EPCI pour signaler l'exploitation illicite de surfaces commerciales ?

La loi Elan permet aux communes et aux EPCI à fiscalité propre de contrôler l'exploitation illicite d'une surface commerciale. Le maire, sur le territoire de sa commune, ou, s'il en a la compétence déléguée, 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.

Si une infraction est constatée, l'exploitant concerné en est informé. 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 : mise en demeure de l'exploitant concerné de fermer au public les surfaces de vente exploitées illégalement ou de ramener sa surface commerciale à l'autorisation d'exploitation commerciale accordée par la commission d'aménagement commercial compétente. 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.

La loi Elan permet aux communes et aux EPCI à fiscalité propre de contrôler l'exploitation illicite d'une surface commerciale (voir question précédente). Ce dispositif peut-il être utilisé pour des commerces de moins de 300 m² qui se seraient implantés dans un bâtiment existant sans réaliser de travaux, donc non soumis à demande d'autorisation commerciale ni à permis de construire ; cela pour un commerce qui se serait installé dans un secteur :

- **qui n'autorise pas le commerce dans le PLU ?**
- **qui autorise le commerce dans le PLU, mais dont le PLU n'a pas été mis en compatibilité avec le Scot ?**

Le dispositif de contrôle d'exploitation illicite ne peut être réalisé que pour des projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale. De ce fait, tout projet de moins de 300 m² ne peut être concerné

par ce dispositif.

Toutefois, il existe des garde-fous et possibilité pour une commune de bloquer un projet non compatible avec le PLU ou le Scot dans certaines conditions. Ainsi, si un commerce « s'installe » dans un bâtiment d'ores et déjà existant, cela ne signifie pas absence d'autorisation. Trois cas de figures sont à distinguer :

- Soit le bâtiment était déjà utilisé pour du commerce : dans ce cas, sauf modification du bâtiment, il sera impossible de l'empêcher : le PLU ne peut avoir pour effet de revenir sur des destinations déjà existantes et autorisées antérieurement ;
- Soit le bâtiment n'était pas utilisé pour un commerce et aucune modification du bâtiment n'est requise : il conviendra alors uniquement de déposer une déclaration préalable de changement de destination, déclaration qui pourra être refusée pour les motifs d'incompatibilité avec le Scot et/ou le PLU ;
- Soit le bâtiment n'était pas utilisé pour un commerce et le changement de destination s'accompagne de travaux de modifications (notamment de la façade, très courant en cas de changement de commerce) : dans ce cas un permis de construire sera requis, celui-ci pourra être refusé pour les motifs d'incompatibilité avec le Scot et/ou le PLU.

En d'autres termes, seule la première situation empêchera la commune d'intervenir : la destination demeurant inchangée et le bâti également, le PLU ne pourra venir régir cette situation.

Concernant un projet soumis à permis de construire et qui serait conforme au PLU mais incompatible avec le Scot (cas où le PLU n'a pas été mis en compatibilité avec le Scot) : Il est possible, à la condition d'avoir respecté le délai de recours contentieux et d'avoir saisi le Tribunal administratif compétent, de contester le permis de construire délivré en excipant l'illégalité du PLU en ce que ce dernier autorise l'implantation de commerce alors que le Scot l'interdit. A noter que cela peut entraîner en parallèle une annulation totale ou partielle du PLU.

Annexes



LISTE DES ACTIVITÉS ENCADRÉES PAR LE VOLET COMMERCIAL DU SCOT

CODE	Libellé	Typologie
1011Z	Transformation et conservation de la viande de boucherie	Quotidien
1012Z	Transformation et conservation de la viande de volaille	Quotidien
1013A	Préparation industrielle de produits à base de viande	Quotidien
1013B	Charcuterie	Quotidien
1071C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	Quotidien
1071D	Pâtisserie	Quotidien
1072Z	Fabrication de biscuits, biScottes et pâtisseries de conservation	Quotidien
1082Z	Fabrication de cacao, chocolat et de produits de confiserie	Quotidien
1085Z	Fabrication de plats préparés	Quotidien
1089Z	Fabrication d'autres produits alimentaires n.c.a.	Quotidien
1101Z	Production de boissons alcooliques distillées	Quotidien
4110A	Promotion immobilière de logements	Services
4110B	Promotion immobilière de bureaux	Services
4110C	Promotion immobilière d'autres bâtiments	Services
4511Z	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	Automobile
4519Z	Commerce d'autres véhicules automobiles	Automobile
4532Z	Commerce de détail d'équipements automobiles	Automobile
4540Z	Commerce et réparation de motocycles	Automobile
4711A	Commerce de détail de produits surgelés	Quotidien
4711B	Commerce d'alimentation générale	Quotidien
4711C	Supérettes	Quotidien
4711D	Supermarchés	Hebdomadaire
4711E	Magasins multi-commerces	Hebdomadaire
4711F	Hypermarchés	Hebdomadaire
4719A	Grands magasins	Hebdomadaire
4719B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé	Occasionnel / exceptionnel
4721Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé	Quotidien
4722Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé	Quotidien
4723Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé	Quotidien
4724Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé	Quotidien
4725Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé	Quotidien
4726Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	Quotidien
4729Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé	Quotidien
4741Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé	Exceptionnel
4742Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé	Occasionnel léger
4743Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé	Exceptionnel
4751Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé	Occasionnel léger
4752A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)	Occasionnel lourd
4752B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m ² et plus)	Occasionnel lourd
4753Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé	Exceptionnel
4754Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé	Exceptionnel
4759A	Commerce de détail de meubles	Exceptionnel
4759B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer	Exceptionnel

4761Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé	Occasionnel léger
4762Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé	Quotidien
4763Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé	Occasionnel léger
4764Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé	Occasionnel léger
4765Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé	Occasionnel léger
4771Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé	Occasionnel léger
4772A	Commerce de détail de la chaussure	Occasionnel léger
4772B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage	Occasionnel léger
4773Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé	Services
4774Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé	Services
4775Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé	Occasionnel léger
4776Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé	Occasionnel lourd
4777Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé	Occasionnel léger
4778A	Commerces de détail d'optique	Occasionnel léger
4778C	Autres commerces de détail spécialisés divers	Occasionnel / exceptionnel
4779Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin	Occasionnel lourd/léger
5610A	Restauration traditionnelle	Restauration
5610B	Cafétérias et autres libres-services	Restauration
5610C	Restauration de type rapide	Restauration
5621Z	Services des traiteurs	Quotidien
5629A	Restauration collective sous contrat	Restauration
5629B	Autres services de restauration n.c.a.	Restauration
5630Z	Débits de boissons	Restauration
6411Z	Activités de banque centrale	Services
6419Z	Autres intermédiations monétaires	Services
6499Z	Autres activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite, n.c.a.	Services
6512Z	Autres assurances	Services
6619A	Supports juridiques de gestion de patrimoine mobilier	Services
6810Z	Activités des marchands de biens immobiliers	Services
6820A	Location de logements	Services
6820B	Location de terrains et d'autres biens immobiliers	Services
6831Z	Agences immobilières	Services
6832A	Administration d'immeubles et autres biens immobiliers	Services
6832B	Supports juridiques de gestion de patrimoine immobilier	Services
7722Z	Location de vidéocassettes et disques vidéo	Services
8551Z	Enseignement de disciplines sportives et d'activités de loisirs	Services
9313Z	Activités des centres de culture physique	Services
9329Z	Autres activités récréatives et de loisirs	Restauration
9512Z	Réparation d'équipements de communication	Services
9521Z	Réparation de produits électroniques grand public	Services
9522Z	Réparation d'appareils électroménagers et d'équipements pour la maison et le jardin	Services
9523Z	Réparation de chaussures et d'articles en cuir	Services
9525Z	Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie	Occasionnel léger
9529Z	Réparation d'autres biens personnels et domestiques	Services
9601B	Blanchisserie-teinturerie de détail	Services
9602A	Coiffure	Services
9602B	Soins de beauté	Services
9603Z	Services funéraires	Services
9604Z	Entretien corporel	Services
9609Z	Autres services personnels n.c.a.	Services



Syndicat Mixte des Rives du Rhône

Espace Saint-Germain

Bâtiment Orion

30 avenue Général Leclerc

38200 VIENNE

Tél : 04 74 48 64 71

contact@scot-rivesdurhone.com