



# ANALYSE DES ZONES COMMERCIALES PÉRIPHÉRIQUES

AOÛT 2023



1. La requalification des zones commerciales - Enjeux et projets	p.4
2. Rentabilisation des bâtiments commerciaux	p.10
3. Bâtiments commerciaux qualitatifs	p.14
4. Recommandation pour l'optimisation des surfaces de stationnement	p.24
5. raccordement au réseau pour la production d'EnR sur les zones commerciales périphériques	p.28
6. recommandations techniques pour la biodiversité	p.34
7. Synthèse des entretiens	p.38

PARTIE

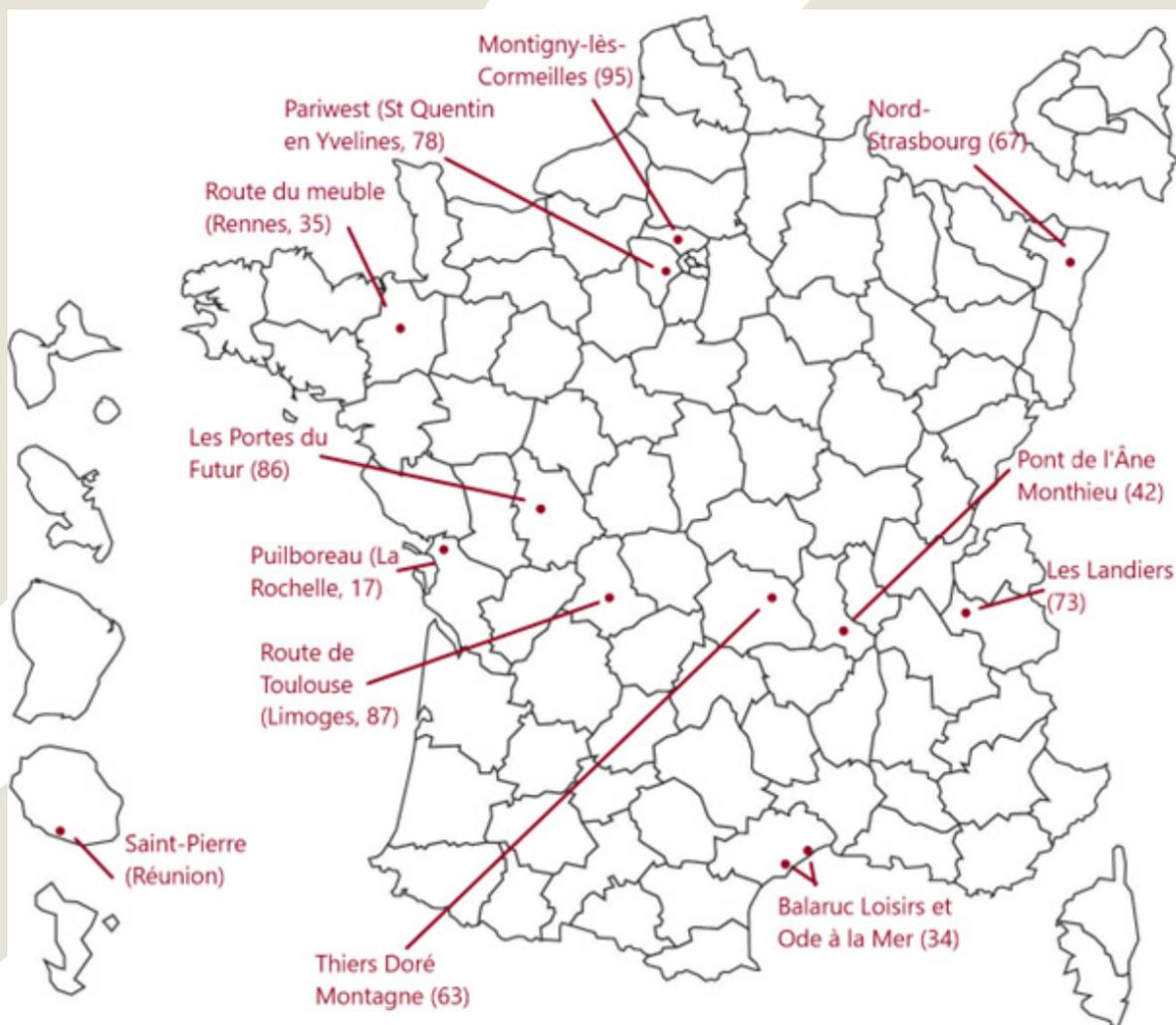
# 1



**REQUALIFICATION  
DES ZONES  
COMMERCIALES :  
ENJEUX ET PROJETS**

## BILAN DU BENCHMARK

### Localisation des projets de requalification étudiés



Thématiques analysées :

- Méthodologie / Outils / Démarche
- Critères / visées
- Programmation
- Jeu d'acteurs publics-privés
- Travaux réalisés + calendrier
- Action foncière
- Modification de PLU(i) – OAP
- Coûts et surcoûts

### Points saillants

- Très peu de projets de requalification de villes comparables à celles du territoire (entrées de petites/moyennes villes éloignées d'une métropole).
- Peu/pas de projets aboutis : manque de financements publics, requalification dite « légère », c'est-à-dire qui ne concerne que la voirie et non le bâti commercial en boîtes à chaussures.

- Sujet inséparable de la question des mobilités : développement lié à la trame viaire, dépendance automobile.
- Démarche sociologique intéressante en amont pour apporter de l'**urbanité** dans les zones commerciales (cf. Pont de l'Âne Monthieu, Saint-Etienne).
- Organisation de concours d'idées comme amorce méthodologique (cf. Zone des Landiers).
- « Disposer d'une **ligne de développement commercial forte**, ce qui implique un **portage politique important**, est un critère de succès pour engager une politique de requalification de périphérie commerciale. » (Lise Bonat, 2022, p. 95)
- « Ce qui ressort, c'est que ça fonctionne quand il y a un **opérateur en capacité de prendre plus large que son propre foncier** et de réfléchir à une logique d'aménagement d'ensemble et de **faire adhérer les enseignes à un projet**. » (Blandine Crousier, Urba Lyon).

Pour aller plus loin : consulter l'annexe 1.

## PAYSAGE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

### Les lois qui ont un impact sur le sujet

#### 1. Loi ALUR (2014)

- **Encadrement du nombre de places de parking rattachées aux bâtiments commerciaux** : les surfaces de parking ne doivent pas dépasser 75% de la surface de plancher des constructions commerciales ;
- Les places de parking non-imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface, les espaces paysagers en pleine-terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques rechargeables (équipées de borne électrique) sont déduites de l'emprise au sol plafonnée ;
- Seule l'emprise au sol est prise en compte, ne sont donc pas concernés les parkings souterrains, sur les toits ou en infrastructures (en plus du foncier déjà utilisé).

#### 2. Code de l'énergie et Loi ELAN (2018)

- Obligation de réalisation d'un « audit énergétique » ;
- **Dispositif « Eco Efficacité Tertiaire » pour les locaux > 1 000 m<sup>2</sup>** ;
- Pour les projets de moins de 10 000 m<sup>2</sup>, une liste d'exceptions et de critères de dérogation existe ;
- Réduire de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040, et 60% d'ici 2050 la consommation énergétique finale du bâtiment, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010.

#### 3. Loi « Climat et Résilience » (2021)

- Instaure le ZAN (zéro artificialisation nette), interdiction de principe de nouvelles zones commerciales (création et extension) ;
- Interdiction pure et simple des projets de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;
- Pour les projets de moins de 10 000 m<sup>2</sup>, une liste d'exceptions et de critères de dérogation existe ;
- Obligation pour les EPCI de réaliser un inventaire des zones d'activité économique de leur territoire ainsi que le taux de vacance ;
- Décrets : possibilité de mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés si la zone d'activité est concernée par un PPA ou une ORT (dispositif spécifique pour les QPV) ;
- Obligation d'installer du photovoltaïque ou des toits végétalisés sur les bâtiments économiques de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (1 000 m<sup>2</sup> pour les bureaux) (art.101) :

- Elles devront porter sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture ou des ombrières ;
- Exemptions sur contraintes techniques, architecturales (surcoûts trop importants) ;
- Entrée en vigueur le **1er juillet 2023**.

#### 4. Loi 3Ds (déconcentration, décentralisation, diversification, simplification, 2022)

- Inaugure le droit à l'expérimentation pour les collectivités locales ;
- Pour les zones commerciales : possibilité d'expérimenter l'instruction et la délivrance des autorisations d'exploitation commerciale (AEC) par l'autorité compétente en matière d'urbanisme (maire ou président de l'EPCI), plus besoin de solliciter la CDAC ou les services de l'Etat ;
- « Moratoire préfectoral » étendu pour les communes concernées par une ORT déjà enclenché par la loi ELAN: possibilité pour la préfecture de suspendre le dossier en CDAC d'un projet commercial au sein du périmètre d'une ORT, sauf si ce périmètre est en centre-ville.

#### 5. Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (2023)

- **Déploiement d'ombrières photovoltaïques sur les parkings existants de plus de 1 500 m<sup>2</sup>** pour au moins la moitié de leur surface ;
- Possibilité de mutualisation pour les gestionnaires de parkings partagés ;
- Exemptions similaires à celles de la loi « Climat et résilience » + critère paysager et s'il y a un projet de restructuration du parc de stationnement.

### Outils, labels, appels à projets, programmes nationaux mobilisables pour une potentielle requalification

- AEU2® - ADEME ;
- Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires : TEPOS, Démarche « EcoQuartier », Projet partenarial d'aménagement (PPA), ORT ;



- ANCT : Action Cœur de Ville – ACV acte 2 ouvert aux entrées de ville (outil le plus important) ;



- Privé (associations, laboratoires).



## COMPRENDRE LES MUTATIONS DU SECTEUR COMMERCIAL : E-COMMERCE, SECONDE MAIN, CRISES

### Evolution des comportements de consommation (par la FEVAD)

#### 1.e-commerce

- Diffusion de la « stratégie omnicanale » des grandes enseignes de distribution ;
- **+ 43 %** d'augmentation du chiffre d'affaires du e-commerce en commerce de détail par rapport à 2019, soit un chiffre d'affaires de **67 milliards d'euros** ;
- Le e-commerce de détail représente 14 % du commerce de détail (contre 10 % en 2019) ;
- « **Plus de 80% des e-acheteurs ont déjà acheté des produits reconditionnés ou de seconde main et/ou vendu eux-mêmes des produits sur Internet** » ;
- La région Auvergne-Rhône-Alpes est classée en tête des taux d'e-consommateurs, avec **83,2% de personnes**.

#### 2.Seconde main

« Les e-acheteurs ont continué à profiter pleinement de la diversification des offres de vente en ligne, notamment de l'accélération de la digitalisation des commerces physiques, des circuits courts et des commerçants de proximité. Les nouveaux comportements d'achat sur Internet et la volonté des acheteurs de consommer plus responsable et de participer au développement local ont profité aux circuits-courts et aux commerces de proximité. C'est notamment le cas pour les enseignes alimentaires et les restaurants dont la dynamique omnicanale est plébiscitée par les e-acheteurs. »

### LA VOLONTÉ DE SOUTENIR LE LOCAL

Parmi les e-acheteurs ayant commandé sur un site de commerçants de proximité cette année

Soutenir les commerces de proximité	60 %
C'est pratique	57 %
Éviter les déplacements en magasin par peur du risque sanitaire	41 %

Source : Baromètre Fevad/Médiamétrie, janvier 2022.

### LA VOLONTÉ DE CONSOMMER RESPONSABLE

Parmi les internautes ayant commandé sur un site de commerces de proximité indépendants ou un site de producteurs circuits-courts.

Privilégier une consommation locale	53 %
Qualité des produits	44 %
Contribuer au dynamisme local	37 %

Source : Baromètre Fevad/Médiamétrie, mai 2022.

Le e-commerce accélère l'économie circulaire :

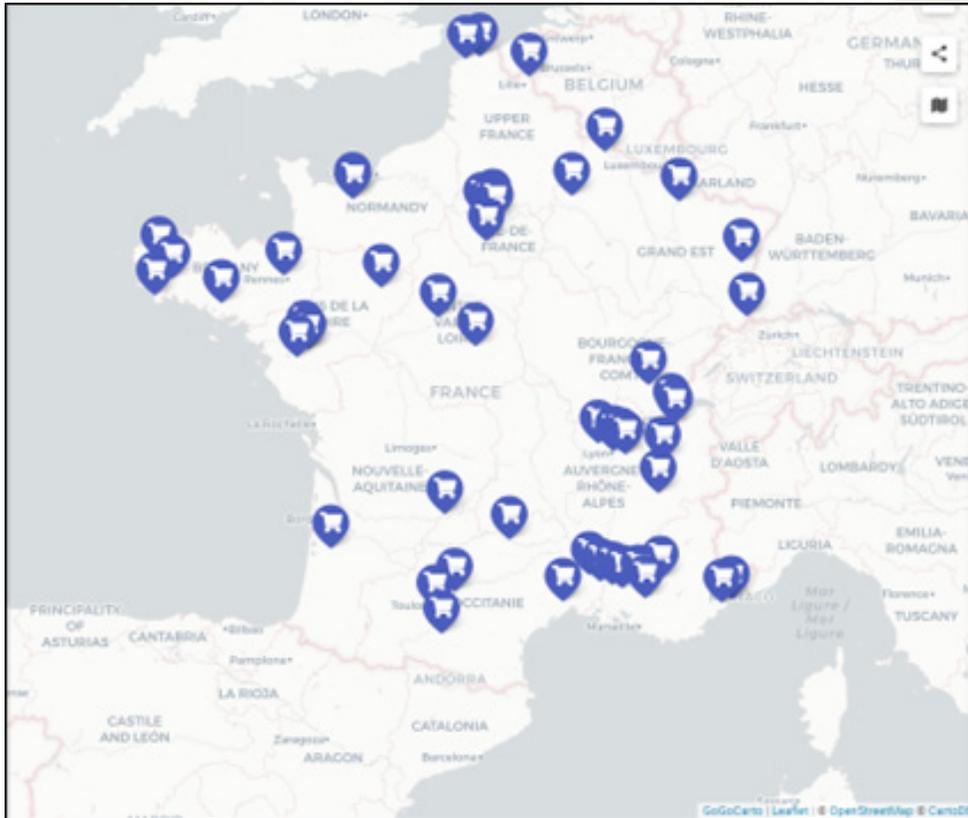
« L'achat de produits de seconde main se démocratise sur Internet. Deux sites parmi les cinq sites marchands les plus visités ont pour activité l'achat et la vente de produits de seconde main.

« Plus de 80% des e-acheteurs ont déjà acheté des produits reconditionnés ou de seconde main et/ou vendu eux-mêmes des produits sur Internet »

Pour aller plus loin : source. Baromètre Fevad/Médiamétrie, janvier 2022.

### 3. Conséquence : essor des contestations contre les projets d'aménagement commercial

Selon la cartographie de Laury-Anne Cholez, Léa Dang et Grégoire Souchay, il y a une 30aine de luttes contre des projets d'aménagement commercial en 2021 :



Source : <https://reporterre.net/Carte-des-luttes-des-contestations-locales-toujours-plus-vives>

PARTIE 2



**RENTABILISATION  
DES BÂTIMENTS  
COMMERCIAUX**

Depuis la loi ELAN il y a une obligation légale du décret tertiaire (DEET), pour les locaux tertiaires de plus de 1000 m<sup>2</sup> de plancher, de réduire leur conso énergétique. Pour cela, il existe plusieurs possibilités :

- Des actions légères : réduit les consommations de 10 à 15% en général grâce à des actions des occupants ;
- L'optimisation des usages : gestion des température et ventilation, meilleur contrôle et suivi des consommations pour savoir où agir ;
- Le changement des équipements : PAC, LED... ;
- Des travaux lourds de rénovations : isolation (façade, toiture...).

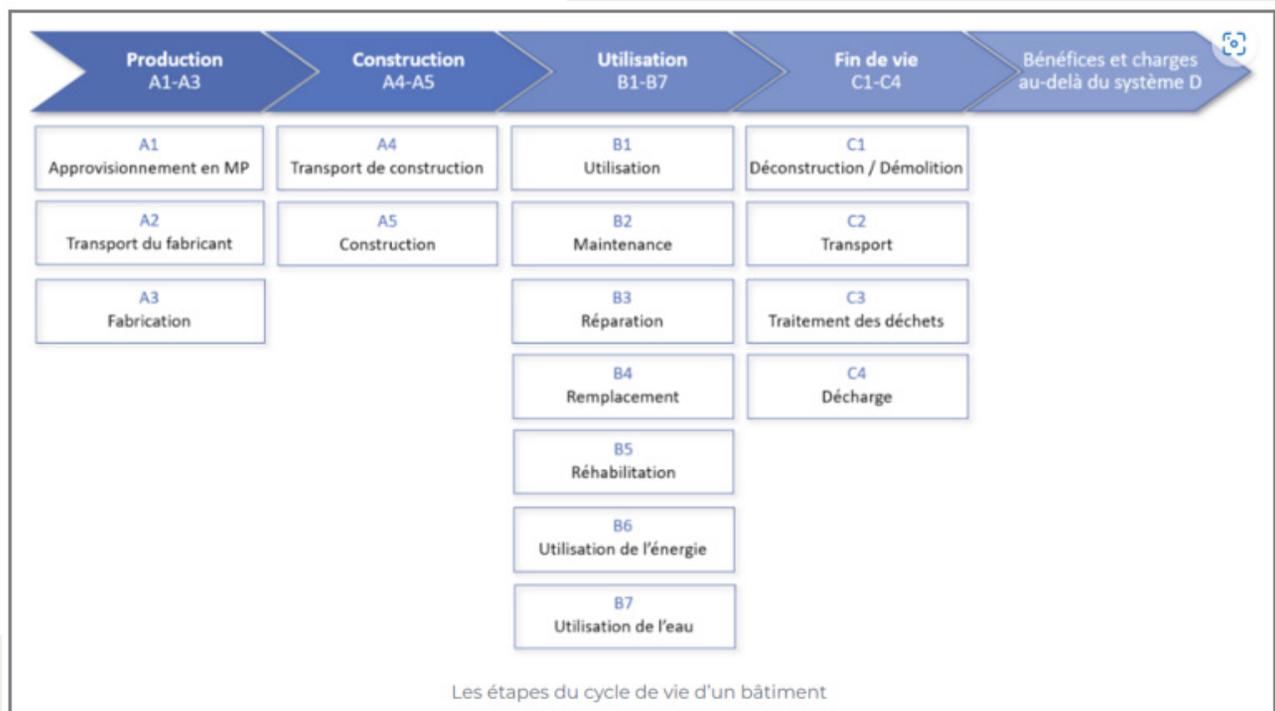
## ANALYSE DU CYCLE DE VIE (ACV) DES BÂTIMENTS

Dans tous les cas, il est important de réaliser une ACV pour savoir si la rénovation est rentable et la rendre réellement efficace d'un point de vue énergétique, mais aussi de consommation de matériaux et de nuisances des travaux (externe et interne à l'entreprise). La réflexion étant que du fait de l'ancienneté de certains bâtiments commerciaux, du faible coût de construction et de la courte durée de vie des bâtiments de type « boîte à chaussure », il pourrait être pertinent dans le cadre d'une requalification de zone de les détruire pour en créer de nouveaux plus performants, et en profiter pour densifier la zone, ou les rendre modulables par exemple. **Les questions que pose cette démarche sont :**

1. Quand est-ce que ces bâtiments ont bel et bien atteint la fin de leur durée de vie ?
2. Question du coût d'investissement pour le propriétaire (bâti et foncier)
3. Question de la continuité des activités durant la démolition/reconstruction pour l'enseigne, notamment due à l'interdiction du transfert des baux commerciaux
4. Question du recyclage des matériaux de l'ancien bâti
5. Question de la nouvelle durée de rentabilité du nouveau bâti et de l'efficacité environnementale de la démarche

**Il faut noter que le résultat de l'ACV dépend toujours de la période d'analyse (début et fin) dont dépendra les taux d'inflation et d'actualisation retenus. Mais globalement, l'impact écologique du bâtiment est supérieur pendant la durée de vie du bâtiment que lors de la construction.** Les Indicateurs à prendre en compte pour une ACV, à toutes les étapes sont :

- Climat (mesuré en équivalent CO<sub>2</sub>) ;
- Energie (mesuré en Méga Joule), différenciation énergie primaire, totale, renouvelable ou non ;
- Economie circulaire (mesuré en tonnes de matière consommées, dont parts réutilisées ou recyclées) ;
- Biodiversité (on ne retrouve pas réellement d'indicateurs précis car cela dépend des espèces étudiées mais on peut regarder la pollution, la destruction d'habitat et les nuisances pour se donner un ordre d'idée).



## L'ACV bâtiment - Inies

Les deux EPCI se sont engagées dans l'élaboration de leur PLUi. Les équipes des Rives du Rhône accompagnent les collectivités à travers des portés à connaissance et à travers des relectures des pièces marchés.

[INIES | Les données environnementales et sanitaires de référence pour le bâtiment \(base-inies.fr\)](https://base-inies.fr)

## SOURCES

DDT25 : [bâtiment cout global.pdf - Google Drive](#)

[Analyse \(developpement-durable.gouv.fr\)](https://developpement-durable.gouv.fr)

[L'ACV bâtiment - Inies](#)

[Environmental effect of structural solutions and building materials to a building - ScienceDirect](#)

Estimation des durées de vie des matériaux extérieurs et intérieurs : [Durée de vie des éléments de construction - infomaison \(hausinfo.ch\)](#)



PARTIE 3



**BÂTIMENTS  
COMMERCIAUX  
QUALITATIFS**

## IMPACT DE LA LOI CLIMAT RÉSILIENCE

« **Obligations d'installer du photovoltaïque ou des toits végétalisés sur certains bâtiments (art.101)**. A partir du 1er juillet 2023, les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, les constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, les constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol, ainsi que les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1.000 mètres carrés d'emprise au sol, devront intégrer :

- Soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- Soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- Soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat,
- Et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Un arrêté du ministre chargé de la construction fixera les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés sur le bâtiment.

La loi précise que cette obligation s'appliquera également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments selon des critères détaillés dans le texte et qui seront encore précisés par un décret en Conseil d'État.

S'agissant des obligations réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, elles devront porter sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture ou des ombrières. Des exemptions à cette obligation seront possibles de la part de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, notamment si elles se fondent sur des contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ou, dans le cas des rénovations lourdes, si les conditions économiques ne sont pas acceptables. Là encore, les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'État.

Un arrêté du ministre chargé des installations classées définira par ailleurs les cas dans lesquels tout ou partie de l'obligation est écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, «dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation». À ces mesures s'ajoute une autre obligation portant sur les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique la première obligation, introduite à l'article L111 19-1 du code de l'urbanisme : ils devront «intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation». «Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.» Si ces parcs comportent des ombrières, celles-ci doivent intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface. Là encore, des exemptions sont précisées et un décret en Conseil d'État est prévu pour préciser les critères d'exonération. »

[Loi Climat et résilience : ce qu'il faut retenir des mesures sur les énergies renouvelables \(banquedesterritoires.fr\)](https://www.banquedesterritoires.fr)

[LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets \(1\) - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](https://www.legifrance.gouv.fr)

## PRODUCTION PHOTOVOLTAÏQUE

### Possibilités d'installation :

Pour la production d'électricité photovoltaïque dans les zones commerciales, plusieurs installations techniques sont possibles :

- Une intégration directe au bâtiment ou en surimposition sur la toiture ou en bardage ;
- Une intégration sur la parcelle avec des ombrières ou une installation de production au sol ;
- Une utilisation directe avec par exemple des lampadaires solaires indépendants.

Cette énergie peut ensuite être utilisée de différentes manières :

- Soit revendue totalement ;
- Soit consommée en partie avec une option de revente du surplus produit ;
- Soit totalement autoconsommée.

En cas de revente, il faut savoir que pour aider les petits producteurs, il existe une obligation de rachat de l'électricité en guichet ouvert pour les installations de maximum 500 kWc, la démarche est à effectuer avec Enedis lors de la demande de raccordement et les contrats durent en général 20 ans. Pour tout autre contrat, c'est une mise en concurrence qui s'applique en répondant à des appels d'offres de la CRE.

### Bénéfices d'une installation de production photovoltaïque :

- Image de l'entreprise, contribuer à la transition énergétique
- Réduction de la dépendance énergétique et donc indépendance de la variation des cours de l'électricité (pour l'autoconsommation ou la revente)
- Investissement rentabilisé après environ 15 ou 20 ans pour une durée de vie de 25 ans minimum mais pouvant aller jusqu'à 30 ou 40 ans avec un bon entretien ☒ le TRI est équivalent à un placement bancaire pour des particuliers et supérieur pour des entreprises (car on a un couplage des horaires de production et de consommation durant la journée)
- Subventions :
  - ADEME : guichet virtuel pour les subventions « Tremplin pour la transition écologique des PME » et en répondant à un appel à projet « Entreprises engagées dans la transition écologique », « Pack écoconception »
  - Etat : prime à l'autoconsommation, TVA réduite, obligations d'achat, exonérations d'impôt
  - Banque : éco prêt à taux zéro (éco-PTZ)
  - Collectivités : aides locales dans certains cas (régions, communes...)
  - Fournisseurs d'électricités : Certificats d'économie d'énergies (CEE)

### Inconvénients d'une installation de production photovoltaïque :

- Coûts de l'installation : équipements, raccordement, travaux d'installation
- Coûts d'entretien des panneaux et du réseau électrique
- Taxes sur le réseau de distribution (TURPE) et la vente d'électricité (en fonction de la puissance)
- Immobilisation des équipements sur une longue durée, l'installation nécessitant plusieurs dizaines d'années pour se rentabiliser.
- Impossibilité d'installation dans certains cas en fonction de la structure du bâtiment

## Exemples de réalisations :

- Le centre E. Leclerc de Pineuilh près de Bordeaux (2 000 panneaux sur 3 500 m<sup>2</sup>) couvre 16% de la consommation de l'hypermarché, ce qui permet d'économiser chaque année 13% sur la facture et de s'acheminer doucement vers l'autoconsommation <https://www.leparisien.fr/environnement/transition-connectee/parking-solaire-ou-en-est-on-20-06-2018-7782912.php>
- Usine Renault, gros projet produisant 5MW. [Cléon Photovoltaïque - 2012 \(banquedesterritoires.fr\)](http://banquedesterritoires.fr)
- L'hypermarché E. Leclerc, Les Portes de l'Allier, avec 22.000 m<sup>2</sup> de panneaux solaires, installés sous forme d'ombrières sur son parking de 1.500 places. <https://region-aura.latribune.fr/innovation/2021-11-08/hypermarches-l-un-des-plus-grands-projets-d-ombrieres-photovoltaiques-se-trouve-dans-l-allier-895759.html>

## L'analyse de la rentabilité des installations de productions photovoltaïques :

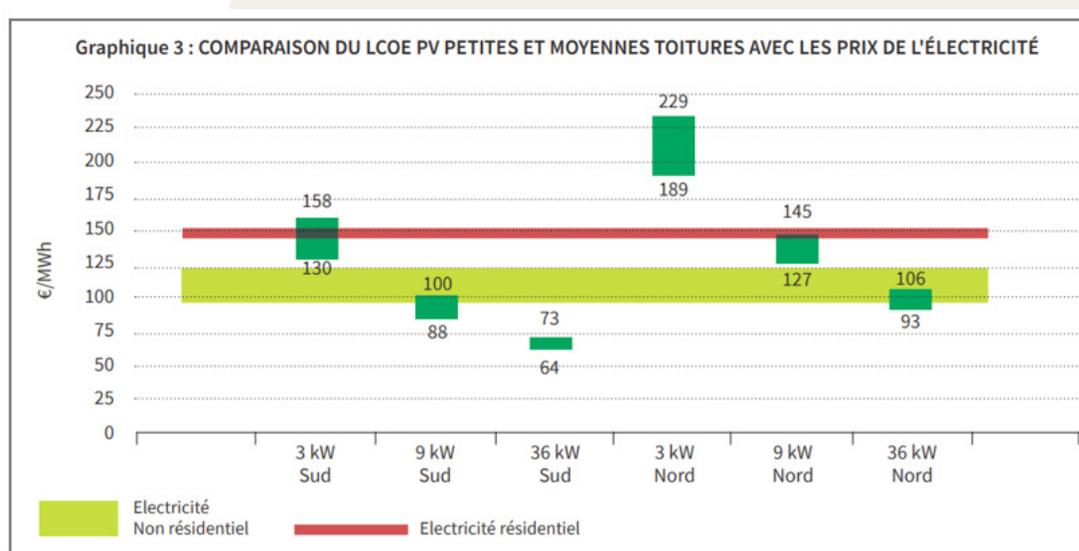
Selon l'ADEME, « A titre d'exemple, des bureaux de 500 m<sup>2</sup> fonctionnant 250 j/an pourrait générer des économies annuelles d'électricité de l'ordre de 2 500 € pour un investissement initial de 40 000 € avec une installation de 25 kWc (16 ans théoriques pour rentabiliser l'investissement). Un supermarché de 3 500 m<sup>2</sup> fonctionnant 300 j/an économiserait 15 000 € euros annuels pour 240 kWc installés et 300 000 euros d'investissement (20 ans théoriques pour rentabiliser l'investissement). La rentabilité d'une installation en autoconsommation provient notamment du fait que le coût d'investissement initial dans la solution photovoltaïque est, grâce au soutien public apporté, couvert par ces économies de facture. »

« **La rentabilité d'un projet d'installation d'autoconsommation repose sur le juste dimensionnement de l'installation PV.** Il convient en effet de concilier deux enjeux : éviter le sous-dimensionnement de l'installation qui limiterait son impact et les bénéfices associés, notamment sur la baisse de facture d'électricité, mais aussi éviter le surdimensionnement, qui augmenterait la quantité du surplus injecté sur le réseau, et ajournerait l'arrivée à l'équilibre financier du projet. »

« Avec le système de soutien en place en 2017, la rentabilité interne d'une toiture tertiaire de taille moyenne (moins de 36 kW) située en région PACA qui bénéficie d'un taux d'autoconsommation de 60% atteint environ 6,8% »

[https://librairie.ademe.fr/cadic/1531/avis-de-lademe\\_autoconsommation\\_pv\\_fevrier2018.pdf?modal=false](https://librairie.ademe.fr/cadic/1531/avis-de-lademe_autoconsommation_pv_fevrier2018.pdf?modal=false)

Pour approfondir : <https://librairie.ademe.fr/energies-renouvelables-reseaux-et-stockage/1956-guide-pour-la-realisation-de-projets-photovoltaiques-en-autoconsommation-9791029708350.html> (livre payant)



<https://librairie.ademe.fr/cadic/767/couts-energies-renouvelables-et-recuperation-donnees-2019-010895.pdf>

Cette analyse réalisée par l'ADEME étudie la rentabilité pour des petites installations photovoltaïques (maison individuelle ou petite surface de panneau). Le LCOE correspond au coût actualisé de l'énergie sur la durée de vie de l'équipement qui la produit. Ainsi, en fonction de la localisation de l'installation en France (Moitié Sud ou moitié Nord du pays) et de la puissance de production installée (3, 9 et 36 kW) les coûts de production de l'énergie sont comparés au prix d'achat (constante rouge et vert). La différence entre le coût d'achat et le coût de production représente le bénéfice (ou la perte) pour l'exploitant de l'installation PV, ces bénéfices ayant de plus globalement augmenté avec l'augmentation des coûts de l'énergie.

>>> Plus de précisions des pages 26 à 30 du rapport cité ci-dessus.

## VÉGÉTALISATION DE LA TOITURE

### Possibilités d'installation :

- Extensive (mousse, graminée, plante grasse, renforcement de la structure pour supporter entre 40 et 100 kg/m<sup>2</sup>) ;
- Semi-intensive ;
- Intensive (« jardin » en pleine terre, au moins 20 cm, renforcement de la structure pour supporter 200 kg/m<sup>2</sup> et nécessite de l'entretien comme un espace vert classique).

### Bénéfices :

- Image de l'entreprise et esthétique du bâtiment
- Impact positif sur la biodiversité
- Impact positif sur le phénomène d'îlot de chaleur
- Meilleure retenue de l'eau et meilleure qualité (filtration)
- Impact sur la qualité de l'air (dépollution)
- Meilleure isolation thermique et acoustique
- Meilleure durée de vie de la toiture, car protection physique contre les intempéries

### Inconvénients :

- Coûts de l'installation : équipements, travaux d'installation
- Coûts d'entretien : arrosage, désherbage qui varie fortement selon le type de toiture installée
- Augmentation de la charge sur la structure du bâtiment (contraintes techniques)

### Conseils de réalisations :

Outils d'aide à la décision Faveur pour estimer l'impact sur le ruissellement urbain du Cerema : [Outil Faveur \(cerema.fr\)](http://cerema.fr) Il faut demander un accès par mail

Voir la thèse du Cerema, conseil de réalisation d'une toiture pour optimiser le stockage de polluant atmosphérique dans la toiture (cf tableau page suivante)

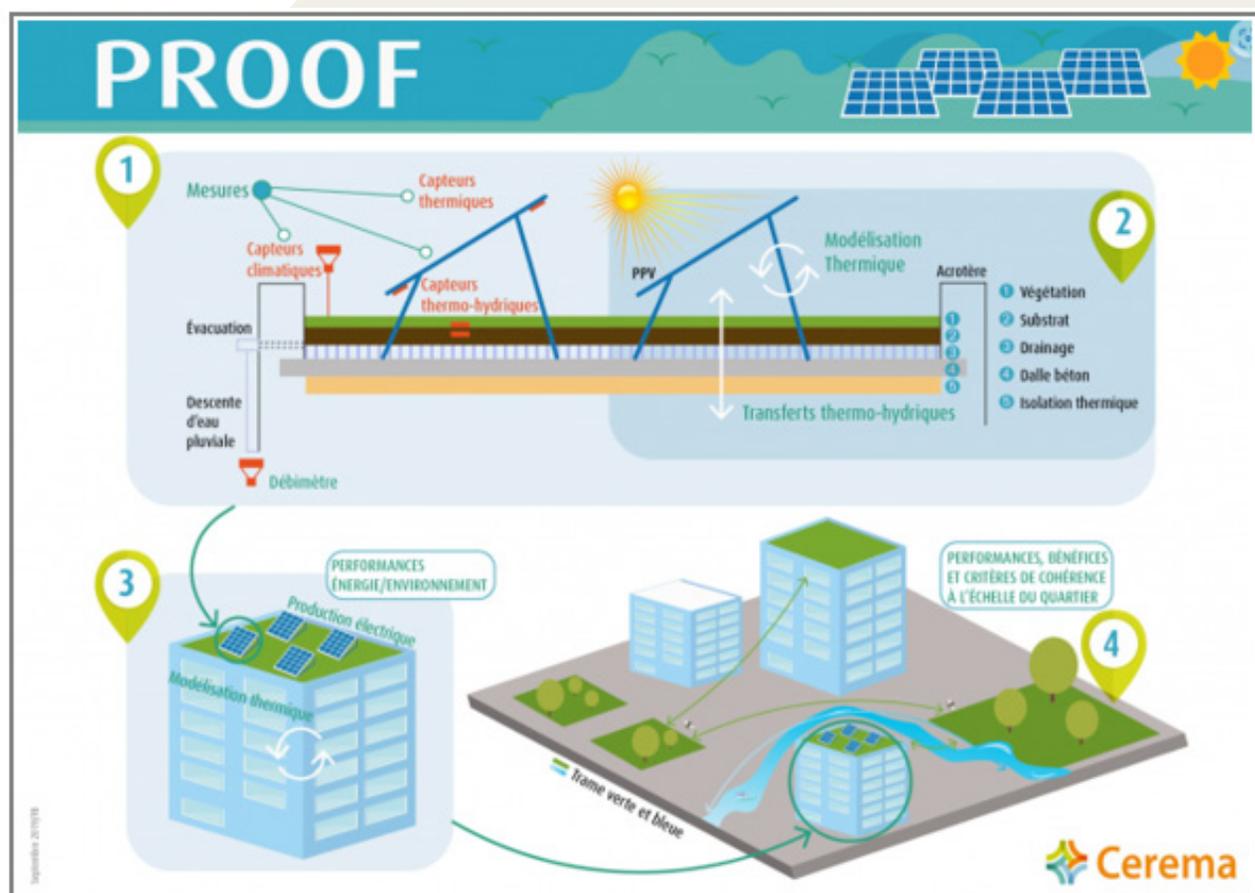
[Les toitures végétalisées, puits et sources d'éléments en traces métalliques \(cerema.fr\)](http://cerema.fr)

## PRODUCTION PHOTOVOLTAÏQUE

Plus qu'une addition des effets positifs :

- La végétation refroidit les panneaux photovoltaïques ce qui améliore leur production (meilleur rendement) ;
- Les panneaux protègent la biodiversité du soleil et de la météo.

Cette solution implique toutefois une plus forte augmentation de la charge sur la structure du bâtiment (contrainte technique).



[Evaluer les performances environnementale et énergétique de toitures combinant végétalisation et panneaux photovoltaïques | Cerema](#)

## BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION

**Obligations légales :**

- La réalisation d'un audit énergétique pour les entreprises ayant un effectif de plus de 250 salariés et témoignant d'un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions € et un bilan supérieur à 43 millions €.
- Dans la loi ELAN (2018), le Dispositif Eco Efficacité Tertiaire (DEET) également appelé « décret tertiaire », impose une réduction des consommations énergétiques progressive pour les bâtiments tertiaires. Cette nouvelle réglementation vise à économiser 60% d'énergie finale dans ces bâtiments à l'horizon 2050. Sont concernés tous les bâtiments ou locaux d'activité à usage tertiaire et dont la surface d'exploitation est supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>. « La réglementation exige une réduction de la consommation d'énergie finale en appliquant une des deux méthodes présentées à l'article L 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation : réduire de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040, et 60% d'ici 2050 la consommation énergétique finale du bâtiment, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010 »

### **Possibilités techniques :**

- Rénovation de l'enveloppe
- Efficacité énergétique des systèmes (chauffage, climatisation, éclairage, ECS...)
- Utilisation de matériaux peu carbonés et locaux

### **Bénéfices :**

- Image de l'entreprise
- Subventions
- Baisse de la facture énergétique

### **Inconvénients :**

- Coûts de l'installation : équipements, travaux d'installation
- Perturbation des activités sur le site durant les travaux

### **Accompagnements pour le secteur tertiaire :**

- Le crédit d'impôt rénovation énergétique pour les TPE-PME du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2024. « Le montant de ce crédit d'impôt est de 30 % des dépenses éligibles, dans la limite de 25 000 euros par entreprise. Les travaux éligibles concernent : l'isolation, les systèmes de chauffage (biomasse et pompe à chaleur) et de production d'eau chaude sanitaire (solaire), les systèmes de ventilation, les systèmes de régulation du chauffage et de la ventilation, le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid. »
- Les mesures de la Transition écologique et rénovation énergétique des TPE/PME, de France Relance qui propose des diagnostics et des accompagnements avec un budget total du dispositif de 15 millions €

[Prise en compte du carbone dans les projets de rénovation - Etat des lieux et pratiques actuelles en France - Cerema](#)

[Bâtiments performants en énergie : les enseignements du programme PREBAT - Webinaire de restitution du 6 avril 2021 | Cerema](#)

[DPE tertiaire \(avant juillet 2021\) \(ademe.fr\)](#)

[Coûts des travaux de rénovation - Chauffage \(ademe.fr\)](#)

## **SOURCES**

### **Solaire**

<https://www.ecologie.gouv.fr/dispositifs-soutien-aux-energies-renouvelables>

<https://www.ecologie.gouv.fr/solaire>

<https://www.ecologie.gouv.fr/systemes-dautoconsommation>

<https://www.ecologie.gouv.fr/dispositifs-soutien-aux-energies-renouvelables#scroll-nav>

[https://www.edfenr.com/guide-solaire/aides-panneaux-solaires/?utm\\_source=1012&utm\\_medium=Search-payant&utm\\_campaign=5c2ee016-88bd-ed11-83ff-000d3adf74db&utm\\_term=Bing&utm\\_content=Extension-annonce&msclkid=b0147fe99f2816ff2f081bc70e68c102](https://www.edfenr.com/guide-solaire/aides-panneaux-solaires/?utm_source=1012&utm_medium=Search-payant&utm_campaign=5c2ee016-88bd-ed11-83ff-000d3adf74db&utm_term=Bing&utm_content=Extension-annonce&msclkid=b0147fe99f2816ff2f081bc70e68c102)

<https://www.edfenr.com/guide-solaire/pour-les-professionnels/>

<https://www.edfenr.com/guide-solaire/lampadaires-solaires/>

<https://mypower.engie.fr/energie-solaire/conseils/offre-panneaux-photovoltaiques-solaires-pour-les-professionnels.html>

<https://www.projet-photovoltaique.fr/>

<https://fhe-france.com/bat/bepos/>

[https://re.jrc.ec.europa.eu/pvg\\_tools/fr/#PVP](https://re.jrc.ec.europa.eu/pvg_tools/fr/#PVP)

## **Végétalisation de la toiture**

Présentation : [Bâtiment et biodiversité. Et si l'on pensait les villes et les bâtiments comme des écosystèmes.](#)  
- [Vidéo Dailymotion](#)

[Écologie des toitures végétalisées \(2021\) - ARB \(arb-idf.fr\)](#)

[NR\\_890\\_web\\_1\\_.pdf \(arb-idf.fr\)](#)

[ARB-idF - Ecologie des toitures vegetalisees - WEB\\_Bdef.pdf](#)

[Guide des toitures végétalisées et cultivées \(calameo.com\)](#)

[Toiture végétalisée : Les prix, les différents modèles et avantages 2023 \(guide-travaux-toiture.be\)](#)

[Toiture végétalisée & écologique | Prix m<sup>2</sup>, pose et normes \(guide-toiture.com\)](#)

## **Bâtiment basse consommation**

<https://www.observatoirebbc.org/>

[Bâtiments démonstrateurs à basse consommation d'énergie : Enseignements opérationnels du programme PREBAT | Cerema](#)

[Bâtiments démonstrateurs à basse consommation d'énergie PREBAT - 2012-2019 | Publications du Cerema](#)  
[costic-brochure-guideademe\\_d\\_2\\_col-8.pdf \(banquedesterritoires.fr\)](#)

[Bâtiments performants en énergie : les enseignements du programme PREBAT - Webinaire de restitution du 6 avril 2021 | Cerema](#)

[La rénovation énergétique | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](#)

[Exigences réglementaires thermiques pour les bâtiments existants | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](#)

## ANNEXE

### Végétation

- Racines traçantes pour obtenir de préférences des racines de plus gros diamètre en surface
- Forte biomasse
- Répartition homogène des racines secondaires sur l'ensemble de l'épaisseur du substrat

### Substrat

- Teneur en matière organique la plus proche possible de la limite supérieure des Règles Professionnelles (80 g kg<sup>-1</sup>) et à décomposition lente (par ex. fortement humifiée : débris végétaux compostés)
- pH dans la gamme haute des préconisations professionnelles, en particulier si le site est soumis à des pluies acides
- Capacité d'échange cationique élevée (par exemple supérieure à 10 cmol+ kg<sup>-1</sup>)
- Composants minéraux avec capacité de rétention des ETM élevée et peu de désorption (l'argile expansée semble plus performante que la pouzzolane par exemple)
- Teneurs totales en ETM faibles et de préférences inférieures aux seuils de la NF U44-551
- Evaluer le potentiel d'émission à court terme à partir d'une extraction au NH<sub>4</sub>NO<sub>3</sub> et d'une lixiviation selon la norme 12457-3
- Tout en restant dans des gammes de poids acceptables, diminuer la granulométrie des éléments grossiers pour réduire la conductivité hydraulique et augmenter la surface de contact avec les eaux

### Filtre

- Importance de conserver cette couche pour limiter le lessivage des particules fines atmosphériques et issues du substrat

### Drainages

- Pour les métaux, favoriser les matériaux minéraux si une amélioration de la qualité des eaux est attendue
- pH dans la gamme haute des préconisations professionnelles, en particulier si le site est soumis à des pluies acides
- Capacité d'échange cationique élevée (par exemple supérieure à 10 cmol+ kg<sup>-1</sup>)
- Composants minéraux avec capacité de rétention des ETM élevée et peu de désorption comme l'argile expansée
- Matériaux présentant une faible quantité de particules fines
- Teneurs totales en ETM faibles et de préférences inférieures aux seuils de la NF U44-551
- Evaluer le potentiel d'émission à court terme à partir d'une extraction au NH<sub>4</sub>NO<sub>3</sub> et d'une lixiviation selon la norme 12457-3
- Tout en restant dans des gammes de poids acceptables, diminuer la granulométrie des éléments grossiers pour réduire la conductivité hydraulique et augmenter la surface de contact avec les eaux

### Autres matériaux

- Porter une attention particulière à l'étanchéité ainsi qu'aux autres matériaux constitutifs de la toiture (couvertines, descentes d'eaux pluviales...) si des objectifs précis de qualité des eaux sont attendus

Il est important que l'entreprise qui fournit les matériaux puisse attester d'une évaluation fréquente des caractéristiques physico-chimiques des teneurs en ETM totales et extractibles ainsi que des capacités de sorption/desorption des matières premières utilisées pour leur fabrication.

**Légende**

Mesure visant à :

- Éviter les émissions de métaux par les matériaux de la structure végétalisée
- Améliorer les capacités de rétention des métaux de la structure végétalisée



**Figure 87- Synthèse des préconisations techniques pour une diminution des flux d'ETM en sortie de toiture végétalisée**

PARTIE **4**



**RECOMMANDATION  
POUR L'OPTIMISATION  
DES SURFACES DE  
STATIONNEMENT**

Aujourd'hui les zones commerciales périphériques du territoire sont des espaces dédiés à la voiture individuel, développées selon le principe du « no-parking, no-business », entraînant les habituels impacts sur l'étalement et l'artificialisation des sols, ainsi qu'une ségrégation de fait des personnes ne disposant pas de ce moyen de locomotion. S'il est impossible de faire disparaître l'usage de la voiture individuelle de ces espaces dû à l'importance de ce moyen de transport sur le territoire rural et périurbain et à la nature des achats qui sont réalisés dans les zones commerciales, il est toutefois possible et nécessaire de le réduire.

**Depuis la loi ALUR, les surfaces de parking ne doivent pas dépasser 75% de la surface de plancher des constructions commerciales.** Néanmoins, les places de parkings non-imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface, les espaces paysagers en pleine-terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électrique rechargeables (équipées de borne électrique) sont déduites de l'emprise au sol plafonnée. Seule l'emprise au sol est prise en compte, ne sont donc pas concernés les parkings souterrains, sur les toits où en infrastructures (en plus du foncier déjà utilisés).

## Réduire l'autosolisme

- Développer l'offre alternative : transports en communs, modes doux, le covoiturage, l'autopartage et l'autostop
- Pour les bureaux et les employés des zones d'activités :
  - Organiser le télétravail (dans et inter-entreprise) pour permettre d'utiliser moins de places de stationnement ;
  - Mutualiser les flottes des entreprises ;
  - Les entreprises peuvent préciser si elles acceptent que du covoiturage/auto-stop soit réalisé avec les véhicules de fonction (dans ce cas, celui-ci est gratuit).

## Optimiser l'espace

- Mutualiser les espaces : parkings et voiries entre les commerces et avec les abords de la zone ;
- Anticiper et interdire les stationnements sauvages, et sur les espaces verts (très courant chez les concessionnaires automobiles) ;
- Associer d'autres usages à ses espaces : désimperméabiliser, production photovoltaïque, végétaliser, élargir les horaires de stationnement pour des équipements proches si possibles, accueillir d'autres activités comme des marchés lorsqu'ils ne sont pas utilisés ;
- Si possible densifier verticalement les parkings.

## Outils

- Réaliser des Plans de Déplacements Inter Entreprise à l'échelle des zones pour estimer précisément le besoin (nombre d'emplois et de clients) en fonction des parts modales voulues et possibles ;
- Modifier le PLU de manière à fixer une limite maximale en nombre de place, ou à minima supprimer/baisser les limites minimales ;
- S'insérer dans des lignes de covoiturage et d'auto-stop du territoire.

## Exemples de réalisations :

- Parking relais à Arcachon pour les bus scolaires transformé en parking touristique durant l'été ;
- Covoiturage : Ouestgo, Mov'ici et Tous ensembles pour le covoiturage ;
- Tisséo collectivités pour la promotion du covoiturage en entreprises (communications, garantie de retour, « ambassadeurs » covoiturage en entreprise, réduction pour le service d'autopartage, mise en place d'événements pour dépasser la masse critique d'utilisateurs...);
- TAG&Car à Grenoble, association TC et covoiturage avec une incitation financière pour le conducteur et compris dans l'abonnement TC pour le passager.

## Recommandations covoiturage (Cerema et ADEME)

Article L. 3132-1 du code du transport : « Le covoiturage se définit comme l'utilisation en commun d'un véhicule terrestre à moteur par un conducteur et un ou plusieurs passagers, effectuée à titre non onéreux, excepté le partage des frais (...) ».

Pour la bonne mise en place d'initiatives de covoiturage sur un territoire :

- Une plateforme régionale de mise en relation (responsabilité : Région) ;
- Des programmes d'aménagement des infrastructures (responsabilité : Départements et autorités organisatrices de la mobilité) ;
- Des actions de promotion et de communication (responsabilité : autorités organisatrices de la mobilité, entreprises et gestionnaires de zones d'activités) ;
- Un dispositif régional de suivi et d'évaluation (responsabilité : Région).

Pistes de facilitation :

- Aménager les aires de covoiturage spontanées avec notamment des stationnements réservés et sécurisés (couplés avec des stationnements courtes durées par exemple en ville), une identification visuelle... ;
- Favoriser l'intermodalité et faire du covoiturage un nouveau transport public ;
- Proposer des aides et indemnités, surtout pour les passagers qui sont sinon des autosolistes ;
- Les zones d'activités et entreprises sont un bon levier pour développer le covoiturage sur tout le territoire ;
- Utilisation de borne et de panneaux interactifs dans les aires en compléments de plateformes ;
- Penser en amont au suivi et à la mesure des pratiques de covoitages ;
- Compléter le covoiturage avec de l'autostop organisé (=covoiturage spontané) ;
- Créer des aires de covoiturage sur les parkings de commerces existants, le surplus de places nécessaire pour les pics de fréquentation (en général le samedi et les soirs de semaine) étant ainsi utilisé par les covoituteurs lors des périodes de moindre fréquentation (journée en semaine).

## SOURCES

### Contexte des impacts de l'automobile (modèle canadien)

[Dépendance à l'automobile - Collectivités viables \(collectivitesviables.org\)](http://collectivitesviables.org)

[Gestion du stationnement - Collectivités viables \(collectivitesviables.org\)](http://collectivitesviables.org)

[Compacité / Densité - Collectivités viables \(collectivitesviables.org\)](http://collectivitesviables.org)

### Etat législatif pour les stationnements des surfaces commerciales :

[Note conjoncturelle n°10 : La surface de stationnement \(polygone.fr\)](http://polygone.fr)

### Revue des transports urbains :

[Cairn\\_etude\\_stationnement.pdf](#)

### Puca, optimisation du foncier :

[fiche\\_2.3\\_les\\_solutions\\_pour\\_faire\\_mieux.pdf \(urbanisme-puca.gouv.fr\)](http://urbanisme-puca.gouv.fr)

**Autopartage :**

[L'autopartage en France | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](#)

[Enquête Autopartage 2022 - La librairie ADEME](#)

**Covoiturage :**

[Covoiturage : informations à connaître | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](#)

[Covoiturage domicile-travail : résultats des premières enquêtes du Cerema | Cerema](#)

[Organiser une ligne de covoiturage : les leviers d'action pour les collectivités | Cerema](#)

**Autostop :**

[fiche\\_web\\_covoiturage\\_n4\\_rezopouce\\_08-10-2020.pdf \(cerema.fr\)](#)

[Rezo Pouce - L'autostop au quotidien](#)

PARTIE

# 5



**RACCORDEMENT AU  
RÉSEAU POUR LA  
PRODUCTION D'ENR  
SUR LES ZONES  
COMMERCIALES  
PÉRIPHÉRIQUES**

Avec les nouveaux objectifs de la loi Climat et Résilience et de la loi d'accélération des énergies renouvelables, les zones commerciales vont devoir participer à l'effort d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Outre les installations permettant une autoconsommation de l'électricité produite, il se pose donc la question de réfléchir à leur raccordement au réseau de distribution électrique.

## ETUDE DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES RÉSEAUX DE DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE

Rappel du fonctionnement du réseau électrique français : Différence entre les réseaux de transport (HT pour haute tension) géré par RTE et de distribution (MT et BT pour moyenne et basse tension) avec comme principal distributeur d'électricité Enedis (qui couvre 95% du territoire).

- Les tarifs d'utilisation des réseaux publics d'électricité (TURPE) sont calculés afin que les recettes des gestionnaires de ces réseaux couvrent les charges engagées pour l'exploitation, le développement et l'entretien des réseaux. Il est prévu par les articles L341-2 et suivants du code de l'énergie. Le TURPE est applicable à tous les utilisateurs des réseaux publics d'électricité et respecte quelques grands principes :

- Le paiement à l'injection ou au soutirage, est indépendant de la distance parcourue, on parle alors de tarification « timbre-poste » ;
- La péréquation tarifaire, qui impose que les tarifs soient identiques sur tout le territoire.

D'autres taxes existent pour les installations industrielles qui consomment des quantités d'électricité bien plus importantes mais ne s'applique pas aux commerces.

- La couverture des coûts engagés par les gestionnaires de réseaux. Deux arrêtés de même date fixant les prescriptions particulières de raccordement en fonction du type de réseau :

- L'arrêté du 23 avril 2008 relatif aux prescriptions techniques de conception et de fonctionnement pour le raccordement à un réseau public de distribution d'électricité en basse tension ou en moyenne tension d'une installation de production d'énergie électrique ;
- L'arrêté du 23 avril 2008 relatif aux prescriptions techniques de conception et de fonctionnement pour le raccordement au réseau public de transport d'électricité d'une installation de production d'énergie électrique.

## S3RENR AURA

Ce document vise à faciliter l'atteinte des ambitions régionales fixées par les Schémas régionaux du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE) des anciennes régions Auvergne et Rhône-Alpes. Ce schéma entre en vigueur le 15 février 2022 et fixe l'objectif d'accueillir 7 600 MW d'énergies renouvelables supplémentaires sur les réseaux électriques d'ici 2030, soit une augmentation de 60% de la capacité installée. Pour cela, une enveloppe de 564M€ d'investissement est prévue. L'objectif est de répondre aux enjeux de la décentralisation de la production et aux nouveaux usages amenés par la transition énergétique (électrification).

« Le montant des investissements nécessaires à la création de nouveaux ouvrages électriques est pris en charge par les producteurs d'énergie renouvelable au travers d'une quote-part mutualisée. Cette quote-part, arrêtée par le préfet (arrêté 22-017), d'un montant de 36,97 k€ par MW installé. Les travaux nécessaires au renforcement des ouvrages électriques existants seront quant à eux financés par les gestionnaires de réseau »

## POUR LES ZONES COMMERCIALES TERRITOIRE DU SMRR

- Dans le cas de petits producteurs dans les zones commerciales et les zones d'activités, il est possible

de se raccorder directement au réseau de distribution donc en basse tension. Enedis gère 95% du réseau de distribution, il faut donc bien vérifier que la zone est bien dans leur réseau, sinon il y a un fournisseur spécifique à contacter. Mais Enedis se charge d'accompagner les porteurs de projets dans leurs démarches;

- Carte des lignes Enedis sur le territoire : Vous êtes urbaniste ou bureau d'études - Enedis Open Data – Enedis Open Data (fichier téléchargeable en shapefile) ;
- Pour ce qui concerne le raccordement au réseau HT, c'est-à-dire pour les sites importants, une autre note (CapaRéseau) a été réalisée et présente les différents postes sources du territoire à proximité des zones commerciales ainsi que les capacités restantes de raccordement dédiés aux EnR.

Plusieurs dispositifs sont possibles, chacun avec ses avantages, leur bon fonctionnement dépend du bon dimensionnement du projet :

- L'injection réseau : choix de revendre la totalité de l'énergie produite et de l'injecter sur le réseau ;
- L'autoconsommation : On déduit de sa facture d'électricité l'énergie qui a été produite et directement consommé sur place, rien n'est injecté sur le réseau donc il n'y a pas de TURPE à payer ;
- L'autoproduction : les deux en même temps, possible depuis 2019, l'électricité produite est directement consommée sur place et si la production dépasse la consommation, le surplus est vendu sur le réseau.

Les producteurs peuvent aussi bénéficier de l'obligation d'achat pour la production par panneau photovoltaïque : « Auparavant le seuil d'éligibilité au tarif d'achat était de 100 kWc, il est maintenant porté à 500 kWc sous conditions (bilan CO<sup>2</sup> des installations inférieures à un seuil fixé). Dans tous les cas, la demande de bénéfice du tarif d'achat est à faire au moment de la constitution de votre demande complète de raccordement via le portail raccordement d'Enedis. »

**Dans tous les cas, le raccordement sur le réseau de distribution est nécessaire et il est à la charge du producteur (des aides de la commune sont possibles) et il se réalise sur son espace personnel Enedis.** Il vaut mieux réaliser une étude avec un bureau d'étude pour définir le projet et quoi qu'il en soit, un raccordement nécessite une étude de faisabilité, suite à quoi le raccordement prend entre 2 et 18 mois.

Puissance de raccordement	Point d'entrée Portail	Equipe en charge du traitement
BT≤36 kVA	Portail Raccordement (enedis.fr)	Accueil Petits Producteurs
BT>36 kVA ou HTA	Enedis, l'électricité en réseau (raccordement entreprise-enedis.fr)	Accueil Marché d'Affaire
La puissance du site de production détermine le point de départ de votre demande de raccordement.	Le niveau de puissance du projet concerné appelle des technologies de raccordement distinctes, donc des points d'entrée différents.	De l'initialisation de votre demande à la mise en service du raccordement, une équipe Enedis dédiée vous accompagnera sur toutes les étapes.

Présentation de la phase travaux et mise en service puis conseil pour la personne morale organisatrice :

<p><b>Une fois le dossier d'instruction complété, vous êtes informés de sa recevabilité !</b></p> <p>Vous devez alors signer et transmettre trois documents qui officialiseront la démarche de raccordement :</p>	<p><b>Pour que l'opération puisse être mise en service, vous devez obtenir les documents suivants :</b></p>
<p><b>1. Proposition technique et financière</b></p> <p>Une fois la proposition technique et financière acceptée et l'acompte versé, la phase de travaux peut commencer.</p>	<p><b>1. Accord de rattachement à un périmètre d'équilibre</b></p> <p>Fournis par le Responsable d'Équilibre ou par EDF dans le cadre de l'obligation d'achat.</p>
<p><b>2. Convention de raccordement</b></p> <p>Elle définit les modalités techniques, juridiques et financières du raccordement du site candidat au réseau.</p>	<p><b>2. Contrat d'injection (CAE ou CARD-I)</b></p> <p>Contractualisation pour l'injection de l'électricité sur le réseau public entre le producteur et Enedis.</p>
<p><b>3. Convention d'exploitation</b></p> <p>Elle définit les relations entre les parties ainsi que les règles d'exploitation à respecter lors du raccordement de l'installation.</p>	<p><b>3. Consuel de l'installation</b></p> <p>Certificat de conformité de l'installation.</p>
	<p><b>4. Paiement du solde de raccordement</b></p> <p>Acquittement de la facture.</p>
	<p><b>5. Demande de mise en service à Enedis</b></p> <p>Pour la mise en service de votre raccordement de production, transmettre votre consuel et votre CAE ou CARD-I à Enedis à partir de votre compte raccordement. Pour la mise en service de votre raccordement consommation, faire la demande auprès de votre fournisseur d'électricité.</p>

## **[ GUIDE PÉDAGOGIQUE DE L'AUTOCONSOMMATION COLLECTIVE RÉALISÉ PAR ENEDIS**

Il est possible pour tout utilisateur : ensemble commercial, ou zone mixte (tertiaire, industriel, équipement, résidentiel) de mutualiser sa production et sa consommation d'électricité, pour cela, les règles sont :

- La puissance de production cumulée doit être inférieure à 3 MW ;
- La distance de raccordement des membres max de 2 km (avec des dérogations jusqu'à 20 km) ;
- La création d'une personne morale organisatrice (PMO), différentes possibilités juridiques selon les objectifs: modèle patrimonial (un seul acteur) ou modèle ouvert aux tiers.

Pour les coûts, les taxes, les bénéfices et les subventions possibles tout dépendra du dimensionnement du projet dont dépendra ensuite le modèle économique.

Précision pour le raccordement :

### Je fais ma demande de raccordement électrique en ligne ^

Vous connaissez toutes les caractéristiques de la future installation de production d'électricité, **créez votre compte raccordement**.

Constituez votre dossier dans votre **compte raccordement**, **en vous munissant au préalable** :

- de l'autorisation d'urbanisme si elle est exigée par votre commune (permis de construire, déclaration préalable ...),
- du plan de masse qui présente le projet d'aménagement de votre terrain (en termes d'accès à la voie publique et de branchement sur le réseau),
- du **mandat**, si vous souhaitez vous faire accompagner par un professionnel.

Nous vous informerons sous un **délai de 2 semaines** que votre dossier est complet.

### Je suis l'organisation des travaux ^

Après l'étude de votre demande de raccordement, **Enedis vous adresse le Proposition De Raccordement (PDR)** dans un délai maximal de six semaines si votre raccordement ne nécessite pas de travaux d'extension du réseau ; dans le cas contraire, ce délai est de trois mois. La proposition de raccordement est valide pendant trois mois.

**Dans le cas d'une installation déjà raccordée au réseau électrique par nos services, il n'y a généralement pas de travaux à réaliser.** Nous procéderons à la mise en service de votre installation à distance.

La proposition de raccordement précise **le délai indicatif** de raccordement à compter de votre accord et, le cas échéant, **la liste des travaux à votre charge**.

## INSTALLATIONS DE PRODUCTION PHOTOVOLTAÏQUE

Exemple des différentes possibilités de modèle de gestion de la centrale :

- La centrale clé en main, les autorisations sont obtenues, la centrale est développée, construite puis vendue quand elle est prête à être mise en service avec seulement un contrat. Se fait de moins en moins et seulement pour les grands groupes (ex : Leclerc) ou les industriels qui ont la capacité et quelques particuliers.
- La location-vente, le développeur va trouver un tiers investisseur, souvent une banque, qui va venir acheter le bien qu'il construit puis le restituer à terme avec ou sans valeur résiduelle après un certains nombres d'années d'exploitation par le tiers investisseur qui va se rembourser en vendant l'énergie produite par la centrale pendant 10, 15 ou 20 ans.
- Et sinon EDF reste propriétaire et loue la centrale en la gérant.

## SOURCES COMPLÉMENTAIRES

[Les réseaux électriques | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](https://ecologie.gouv.fr)

[Les réseaux de distribution d'électricité dans la transition énergétique | France Stratégie \(strategie.gouv.fr\)](https://strategie.gouv.fr)

[Le schéma décennal de développement du réseau | RTE \(rte-france.com\)](https://rte-france.com)

[Le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables d'Auvergne Rhône Alpes \(S3REnR\) | RTE \(rte-france.com\)](https://rte-france.com)

[Je réalise le bilan électrique de mon territoire | Enedis](#)

[Raccordement Installation de production Entreprise \(enedis.fr\)](#)

[Enedis Particuliers | Raccordement Production Electrique Photovoltaïque](#)

[Enedis l'électricité en réseau \(raccordement-entreprise-enedis.fr\)](#)

PARTIE 6



**RECOMMANDATIONS  
TECHNIQUES POUR  
LA BIODIVERSITÉ**

Depuis l'objectif des Rives du Rhône de promouvoir un territoire à biodiversité positive en 2010 et avec la révision du label en cours, les zones commerciales périphériques, qui sont aujourd'hui des espaces très pauvres en termes de biodiversité, peuvent et doivent elles aussi jouer un rôle dans l'accueil et la préservation de l'environnement. D'autant plus que ces actions en faveur de la biodiversité vont faire de ces zones des espaces plus accueillants et résilients face au changement climatique en luttant contre les îlots de chaleur urbain, en désartificialisant les sols et en rendant ces milieux plus accueillants pour les piétons, favorisant donc les modes doux.

## INSTALLATIONS FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ

### Bâtiments

- Installer les bâtiments sur les zones les moins fertiles et favorables à la biodiversité (zone humide, boisement, arbres existants, etc), et/ou construire sur pieux pour limiter l'impact des fondations ;
- Privilégier les murs poreux, avec des anfractuosités, des cavités et des recoins ;
- Éviter les traitements nocifs (peintures, insecticides, fongicides...);
- Encourager la plantation de plantes grimpantes ;
- Aménager des espaces plantés et désartificialisés au pied des façades.

### Parking

- Végétaliser dès que possible, les places et les espaces entre les places de stationnement ;
- Privilégier les surfaces semi-perméables végétalisées et non en synthétique.

### Espaces verts et haies

- Installer des espaces verts composés d'espèces locales et de strates différentes (herbes, arbustes et arbres);
- Favoriser les sources de pollen, nectar et nourriture ;
- Choisir des arbres et des plantes adaptés aux besoins actuels et futurs pour s'adapter au changement climatique (sécheresse et fortes variations de température) ;
- Planter les arbres dans un écosystème : non-isolés, en plantant le pied, les couplant à des arbustes pour plus de résilience et de services écosystémiques.

### Gestion de l'eau

- Créer des noues paysagères et jardins de pluie plantés ;
- Créer des mares avec des pentes douces (10 – 20%) et de profondeur minimale de 80 – 100 cm ;
- Possibilité d'utiliser des toitures végétalisées pour filtrer et retenir l'eau de pluie tout en accueillant de la biodiversité ;
- Installer des systèmes de phyto-épuration, bassin de prétraitement (dégraisseur, déshuileur, dessableurs) pour les activités compatibles.

### La trame noire

- Réduire le nombre et la densité des points lumineux en hiérarchisant les besoins d'éclairage et des enjeux de protection (limite de l'urbanisation, trame...);
- Jouer sur l'orientation et sur la hauteur des luminaires pour limiter l'éclairage au sol (proscrire la contre-plongée) ;
- Prendre en compte les indices de réflexion des revêtements (sol et murs) ;

- Optimiser la durée de l'éclairage : avec des extinction 1 ou 2h après la fin d'activité et un éclairage seulement 1h avant le début par exemple, ou avec des systèmes intelligents mais qui doivent être bien réglé pour se déclencher lors d'un véritable besoin. Attention à ne pas jouer que sur le cœur de la nuit mais aussi sur les périodes de transitions : crépuscule et aube ;
- Choisir des équipements permettant d'émettre le moins de lumière et avec un spectre le plus petit possible et faire attention aux simples mesures d'économie d'énergie car les LEDs ne sont pas forcément bénéfiques pour la biodiversité, voire aggravent la pollution lumineuse car émettent plus de lumière bleue.

## [ GESTION

### Règle lors des chantiers

- Préserver les sols au maximum en limitant les surfaces impactées (stockage et circulation) ;
- Protéger les arbres et la végétation existante (ne pas désherber à outrance, couvrir les branches, repérer les racines pour ne pas les détruire) ;
- Conserver la terre qui contient une banque de graine de la zone.

### La gestion raisonnée

- Préserver les cycles biologiques et physicochimiques ;
- Utiliser des moyens de traitement mécaniques, ou au besoin thermiques mais non chimiques ;
- Limiter les tontes et seulement sur les bonnes périodes perturbant le moins les espèces installées ;
- Laisser les espèces pionnières se développer ;
- Favoriser le composte et l'éco pâturage ;
- Conserver des espaces sans entretiens.

### Autres recommandations

- Sensibiliser les employés à l'utilisation de savons et produits de nettoyage biodégradable et sans phosphate ;
- Développer et entretenir la présence de poubelle et le nettoyage des espaces extérieurs des zones commerciales, très sales et pollués aujourd'hui.

## [ OUTILS

- Intégrer ces recommandations pour la biodiversité dans les documents d'urbanismes en les rendant plus contraignants, soit lors de leur révisions, soit dans des OAP thématiques ;
- Moduler les taxes : PTZ+, VSD, TAXCOM, parking, etc en fonction des critères écologiques pour des mesures incitatives ;
- Etablir des chartes de l'arbre à l'échelle des EPCI ou même du SCOT ;
- Définir des Schémas Directeurs de l'Eclairage, document non réglementaire d'initiative locale, plutôt à l'échelle intercommunale. Plus ambitieux et précis, le Schéma Directeur d'Aménagement Lumière ;
- Intégrer la trame noire et des recommandations techniques dans le SCOT et les PLUi, avec des prescriptions plus précises dans les OAP thématiques. Rappel de la réglementation :
  - décret du 30 janvier 2012 qui prescrit l'extinction des enseignes lumineuses de 1h à 6h, les enseignes clignotantes étant interdites. Il est recommandé de limiter la taille de ces enseignes ;
  - arrêté du 27 décembre 2018, pour les parkings, l'allumage se fait au coucher du soleil et doit d'éteindre

au plus tard 2h après la fin d'activité et peut reprendre à 7h ou 1h avant le début d'activité. On a une densité de flux lumineux qui doit être  $< 25\text{lm/m}^2$  en agglomération et  $< 20\text{lm/m}^2$  hors agglo.

## [ REMARQUES

Après ces prescriptions générales, chaque projet doit s'adapter aux spécificités du territoire, de plus chaque projet doit être pensé avec l'importance d'anticiper les plans et coûts de gestions pour un bon entretien et des services écosystémiques qui s'inscrivent dans la durée et tout au long de la vie de ces zones. Ainsi, il est conseillé de travailler avec des écologues, paysagistes et des associations locales pour mener à bien ces projets et assurer leur suivi.

D'autre part, ces zones sont implantées dans un territoire, bien souvent entre des espaces urbanisés et des espaces naturels ou agricoles, il est donc important que ces zones participent à la continuité des corridors écologiques, trames vertes, bleues, noires et brunes du territoire.

## [ SOURCES

- Pour un territoire à biodiversité positive, Dossier pédagogique, SCOT des Rives du Rhône
- Prendre soin des arbres en ville, pour une approche transversale, Plante&Cité Septembre 2022
- Trame Noire, Méthode d'élaboration et d'outils pour sa mise en œuvre, OFB
- Guide de préconisations pour un éclairage de qualité dans le Pilat, PNR du Pilat

PARTIE 7



**SYNTHÈSE DES  
ENTRETIENS**

## LISTE DES PERSONNES INTERVIEWÉES

Les entretiens ont été sollicités afin de faire en sorte d'avoir un panel large d'acteurs des zones commerciales périphériques. Tous les acteurs n'ont ainsi pas forcément la même approche de ce qu'est une zone commerciale périphérique et de ce que signifie requalification.

Spécialistes de la thématique :

- Nicolas GILLIO, Cerema, chargé de mission appui socio-économique aux territoires (03/05)
- Blandine CROUSIER, Agence UrbanLyon, chargée d'études commerce et économie (21/04)

Acteurs du secteur privé :

- Benjamin VINCENT, Responsable développement immobilier, LIDL Pontcharra (19/04)
- Marc LECOQ, Foncière FREY, directeur de l'aménagement et des projets urbains (14/04)
- Johan MARY, EDF RENOUELABLE, chargé de développement (15/05)
- Loïc GRABER, Terre et Lac (panneaux solaires), chargé des relations avec les collectivités locales et du 1er volet commercial (22/05)

Techniciennes collectivités :

- Lou DOUBLIER, Chasse-sur-Rhône, chargée de projet « Petite Ville de Demain » (15/06)
- Anne-Sophie DELOCHE, Salaise-sur-Sanne, chargée de l'urbanisme (20/06)

Elus :

- Gilles VIAL, maire de Salaise-sur-Sanne, 2e VP à l'économie et aux entreprises (CC EBER), 11ème VP au SMRR délégation concertation, communication, foncier (20/06)
- Sylvie DEZARNAUD, présidente de la CC EBER, conseillère municipale à Revel-Tourdan, conseillère régionale AuRA, 2e vice-présidente du SMRR délégation commerce (07/07)

## ZONE COMMERCIALE :

La définition d'une zone commerciale est globalement partagée par l'ensemble des acteurs. Elles prennent la forme d'un regroupement de « différents types de commerces » Globalement, l'ensemble des « zones commerciales ont les mêmes problématiques (...) un très fort développement des m2 commerciaux pendant de nombreuses années », « au gré des opportunités », avec un « modèle économique frugal » d'un point de vue construction et aménagement. Elles sont ainsi « caractérisées par leur rendu urbain » : « **c'est un peu anarchique** ».

## PÉRIPHÉRIE :

Ici, des distinctions sont apportées par trois acteurs. Lidl explique : « on ne se trouve pas en périphérie on se trouve en entrée de ville, certes pas en centre-bourg », confondant périphérie et périurbain. Frey distingue périphérie (hors de la ville) de périurbain (quand la zone est rattrapée par l'urbanisation).

Il faut noter la nécessité de distinguer une zone commerciale périphérique d'un espace urbain et d'un espace rural. Celles-ci seront différentes en termes de taille (plus petites dans les espaces ruraux), de types de commerces implantés et d'ancienneté (plus récentes dans les espaces ruraux), mais aussi en possibilité d'amener des modes de transports collectifs ou actifs (qui n'existent déjà quasiment pas en milieux ruraux).

Une actrice va plus loin que tous les autres sur la question. « À l'ère de la ville du quart d'heure »,

« **La problématique pure de la zone commerciale de périphérie, c'est la périphérie** »

Dans le sens où l'étalement urbain en périphérie a engendré une dépendance à l'automobile et a vidé les centres-villes. La « ville du quart d'heure » est un concept de l'universitaire Carlos Moreno, postulant globalement qu'une ville résiliente doit compter plusieurs centralités où les habitants peuvent retrouver tout ce dont ils ont besoin à moins d'un quart d'heure en modes doux de chez eux.

## REQUALIFICATION :

Faut-il les « rendre plus attractives » ? En tout cas, cela implique une « réflexion d'ensemble beaucoup plus complexe » que ce qui est réalisé actuellement et qui est considéré comme insuffisant. Aussi, le Cerema distingue trois paliers de requalification :

- À minima : refaire la voirie et les espaces publics sans volonté d'intervenir sur les espaces privés ;
- Moyenne : nécessité d'extension pour refaire ce qui existe ;
- Poussée : refaire sur l'assiette foncière existante, voire réduire la place prise par le commerce dans cette enveloppe.

Actuellement, nous sommes au premier palier, voir pour quelques endroits au second (Strasbourg Nord est cité en exemple). Pour « recoudre une frange urbaine », il faut passer par « de la destruction, de la reprise et de la densification pour équilibrer » et ainsi « remettre au goût du jour » « en tenant compte de tout ce qui nous inquiète ».

**Ainsi, Frey parle de : « renouvellement urbain et commercial » sur le même modèle que la politique de la ville.**

## QUALITÉ ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE - ESTHÉTIQUE :

La question esthétique est moins abordée que prévue. On peut néanmoins relever quelques éléments. Tout le monde est d'accord pour dire que ce ne sont pas de beaux espaces, « qu'il n'y a rien d'uniforme » et que ces zones sont symptomatiques d'une « banalisation du paysage » avec les mêmes bardages métalliques partout et leur « pollution visuelle ». De plus, elles donnent une mauvaise « image » car il s'agit de la première impression qu'on aura en entrant dans une ville.

Mais deux acteurs au moins ont relevé des éléments importants : « on a beau les décrier, les appeler France moche, aujourd'hui, environ 2/3 des dépenses des français se font dans ces zones ». Aussi :

**« S'il n'y a pas de problème [de rentabilité] sur une zone, personne ne va chercher à la requalifier, personne. Même si elle est moche. »**

## LES MOTS D'ORDRE : DÉSARTIFICIALISER, VÉGÉTALISER, DENSIFIER, FAVORISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE. LE RAPPORT AU ZAN ET À LA LOI D'ACCÉLÉRATION DES ENR :

Un acteur comme Lidl explique qu'ils se font « accompagner par des écologues, par des paysagistes, sur tous les projets bien en amont pour anticiper toutes ces questions et réfléchir déjà au niveau programmatique et environnemental (...) C'est toute une réflexion qui est dans l'ADN de Lidl ». Cependant, réfléchir au niveau d'une seule parcelle pour ces questions n'est pas suffisant et il a été souligné que tous les acteurs du commerce ne se présentent pas comme Lidl et répondent à chaque projet que ce n'est pas leur « cœur de métier ».

Ces zones sont intéressantes et complexes car « déjà artificialisées », il s'agit de « foncier dégradé » qui pour le moment va « à l'encontre des politiques environnementales que tout le monde veut mettre en place aujourd'hui ». Tous les acteurs soulignent la « prise de conscience environnementale », surtout chez les nouvelles générations.

Le Cerema apporte un point de réflexion non négligeable qui résume la situation :

**« Il y a des sujets assez épineux qui mettent en tension le besoin de réduire les effets d'îlots de chaleur urbains liés à l'aménagement de ces espaces, donc ça veut dire renaturer et revégétaliser ; mais de l'autre côté on a des questions du type : ce sont des espaces artificialisés, pourquoi ne pas en profiter pour refaire la ville sur la ville et donc essayer de densifier au maximum et créer de la charge foncière pour financer les opérations. »**

Ainsi, de nombreux « mots à la mode » comme renaturation ou densification entrent parfois en contradiction les uns avec les autres et n'ont pas vraiment d'application opérationnelle faisable.

Il faudra faire attention à la désartificialisation selon quelques acteurs : il ne suffira pas de « gratouiller 50 places de stationnement ».

En ce qui concerne la mixité fonctionnelle, un problème de taille est le risque de « conflits d'usages » entre des activités comme le commerce et l'industrie, notamment pour un territoire comme celui des Rives du Rhône. « La mixité n'est pas une solution pour toutes les zones », notamment celles à proximité d'usines comme à Salaise-sur-Sanne. Il en ressort qu'il faut prioriser les petites zones commerciales qu'il est possible de densifier verticalement « par la construction en étage ». Une actrice appelle ça la « mixité réfléchie » qui anticipe les potentiels conflits et sélectionne les fonctions qui sont compatibles entre elles à un endroit donné.

Il ne faut pas hésiter à pousser la réflexion stratégique plus loin, malgré la non-faisabilité pour le moment :

**« Si on fait de la mixité d'usage, il faut la faire à 100 % avec des services, des écoles, des médecins pour qu'il y ait vraiment des villes à part entière, des quartiers à part entière qui se recréent dans ces lieux-là. »**

**« Ce qui veut dire qu'en plus il faut faire des lieux de vie qui soient agréables et que de temps en temps, il ne faut pas hésiter à déconstruire pour ne rien refaire à la place. »**

**« On manque de nature c'est clair, peut-être en opportunité d'agriculture urbaine »**

Le problème, ce sera le manque de rentabilité de cette logique pour les acteurs privés. « C'est un courage politique qui est compliqué à mettre en place ».

Enfin, les sujets du ZAN et des EnR, au cœur des politiques publiques actuelles, font débat pour tous les acteurs. Pour le premier, une citation peut résumer la diversité des avis :

**« Je pense que l'ambition est bonne, que l'enjeu est très pertinent, après la contrainte numéraire a toujours ses limites ».**

Le ZAN n'est pas un sujet concernant directement les zones commerciales périphériques du territoire, mais plutôt la thématique de l'habitat, étant donné que tous les acteurs s'accordent à dire qu'il n'y a plus besoin de développer l'offre. Il est donc souvent conseillé de percevoir le ZAN comme un outil, « une opportunité » plutôt que comme une fin en soi qui amène donc à penser la mixité fonctionnelle sur certaines des zones du territoire, notamment par la construction de logements en étage.

**« On a besoin de reregarder la qualité des usages. Parce que la densité supposée par le ZAN, nous [Chasse-sur-Rhône] on la suit qu'à moitié par exemple. On a des OAP de densité, mais ce qu'on regarde c'est aussi comment nos équipements vont accepter cette densité. Ok le promoteur veut faire 90 logements, la parcelle le supporte, mais pas la commune en fait. »**

Pour le second, les limites sont beaucoup plus criantes, notamment pour les ombrières : « est-ce qu'il ne faudrait pas plutôt autoriser les enseignes et les propriétaires à réduire les places de stationnement, quitte à densifier la zone commerciale plutôt que de les obliger à équiper en ombrières leurs parkings ? ». L'installation d'ombrières ferait que les parkings ne seraient plus mutables, de nombreux acteurs les voient en concurrence avec les arbres qui remplissent de meilleures fonctions écologiques. Ce sera le point de vigilance à avoir.

## **ACTEURS ET FONCIER :**

L'un des acteurs privés nous a expliqué qu'aujourd'hui « le privé a besoin d'être rassuré » car le contexte fait qu'investir coûte de plus en plus cher. Il s'agit de leur propriété foncière et immobilière, donc ils ont conscience que c'est à eux que revient la charge de porter les projets de requalification mais la plupart estiment ne

rien pouvoir faire sans le secteur public qui porte un « projet de territoire ». Ils mettent en avant un rôle « d'accompagnateur » du public.

De l'autre côté, nous pouvons noter une certaine frustration du public vis-à-vis du privé :

**« On se heurte vite souvent, j'ai pu voir sur différents dossiers, à des problèmes de succession, des problèmes d'indivision et on s'aperçoit qu'on n'a pas vraiment la main. Pour avoir la main, il faudrait tout acheter, tout acquérir (...) mais c'est quand-même très compliqué »**

**« Pour l'instant c'est de la théorie ces projets, pas de la réalisation. Les opérateurs privés adorent communiquer sur leurs projets mais pas forcément sur des projets qui ont vu le jour »**

**« C'est toujours comme ça quand on rencontre un opérateur. Pour vous vendre le projet ils vont faire briller tout ce qu'il faut (...) après plus le temps avance plus il y a des choses qui s'en vont pour des raisons économiques, des raisons techniques »**

**« C'est souvent des usines à gaz »**

Tous estiment par contre qu'il y a un réel « travail partenarial » à effectuer entre tous les acteurs, publics comme privés. Du côté du secteur public, des élus, la nécessité d'un « portage politique fort dans la durée, par-delà les cycles et les mandats électoraux » est soulignée à de nombreuses reprises. Cela nécessite de tenir tête de manière plus forte face aux vellétés des enseignes commerciales notamment.

Un acteur souligne cependant la qualité du travail effectué par tous les acteurs publics, élus comme techniciens, sur le territoire des Rives du Rhône :

**« Dans votre situation vous avez mis en place un certain nombre d'outils qui peuvent vous permettre d'avoir des exigences vis-à-vis des porteurs de projets »**

Il précise également que les acteurs locaux ont tout intérêt à solliciter de manière plus récurrente les services de l'Etat, la Région ou le Département, notamment car de nombreuses voiries desservant les zones commerciales périphériques sont propriétés de ces acteurs.

Du côté du secteur privé, un « **travail de pédagogie** » réalisé par les collectivités est essentiel pour les rallier au projet de territoire. Le secteur public apparaît comme « chef d'orchestre » des requalifications, il « ne peut pas le faire seul car c'est trop cher » et ainsi, le secteur privé lui « apporte des moyens des compétences et une capacité à prendre des risques financiers ».

Enfin, le Syndicat Mixte des Rives du Rhône est là pour accompagner et aider les collectivités sur la thématique dont l'outil du DAAC, « **est un peu la doctrine nationale appliquée avec des spécificités locales** », ce qui permet de prendre en compte ces dernières lorsque la loi ne le fait pas.

## **TRANSPORTS, MOBILITÉS, VOIRIE ET RAPPORT AU CENTRE-VILLE :**

Tous les acteurs sont unanimes quant à la nécessité de développer les transports en commun ainsi que les modes actifs (vélo, marche) pour requalifier les zones :

**« Le point commun des projets qui marchent, c'est le transport en commun lourd, c'est pas le bus, c'est un métro ou un tram »**

**« La desserte en commun est une question-clé (...) mais ce n'est pas une réponse à la suppression de la voiture individuelle »**

Cela sera valable surtout pour les zones commerciales (péri)urbaines, et non pas les zones commerciales en périphérie rurale, car la nécessité d'avoir une voiture pour ramener des achats occasionnels lourds ou des courses conséquentes reste une caractéristique invariable.

En ce qui concerne les centres-villes, il est nécessaire de les reprioriser et il s'agit de la dynamique actuelle, mais il ne suffira pas « de faire revenir les commerces de périphérie dans les centres-bourgs pour sauver le dynamisme ». Il est alors préconisé de réduire les zones commerciales périphériques, et que l'offre accessible dans l'un soit « **mise en complémentarité** » à l'offre accessible dans l'autre.

## MÉTHODOLOGIES ET OUTILS PRÉCONISÉS :

- Être ambitieux sur les réglementations et les OAP dans les PLU et futurs PLU-i : « le premier [outil], c'est le PLU. Il est réglementaire, le porteur de projet c'est à peu près le seul truc qu'il va accepter de regarder ».
- Se rapprocher du « véhicule de portage foncier » créé par Frey avec la Banque des Territoires et la Caisse des Dépôts par exemple.
- Echanger avec les services de l'Etat et les (in)former sur les zones commerciales périphériques du territoire et leurs spécificités, (et solliciter davantage la Région ou le Département pour le foncier qui les concerne notamment).
- Si cela est nécessaire, faire des « opérations tiroirs » : créer un nouveau site commercial en extension, aux normes actuelles même si « ça fait mal au cœur », transférer les enseignes sur le nouveau site et requalifier, renaturer, détruire l'ancien. Ce n'est pas une méthodologie idéale car cela consomme des terrains, mais il s'agit de la seule qui a marché jusqu'à aujourd'hui. À prendre avec des pincettes.
- S'appuyer sur les ressources et la méthodologie du Cerema, des différents observatoires (commerce, ENR).
- Aller vers plus de ZAC de renouvellement dans certains cas, même si c'est un outil lourd car « on manque encore d'outils efficaces pour intervenir sur des périmètres relativement larges ».
- « Apprendre à intervenir en amont », « devenir incontournables pour les porteurs de projets », « monter en compétences dans les services des collectivités locales, et aussi une bonne articulation entre les services de l'urbanisme et les services commerce ».
- Règlements locaux de publicité, voire cahiers de prescriptions architecturales plus tard.
- Urbanisme négocié : AMI, AP, PUP, PPA ; mais cela doit venir en complément des points précédents et pas seul.



Rives  
du Rhône

**SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHÔNE**

Espace Saint-Germain, bâtiment Ellipse  
30, Avenue Général Leclerc  
38200 VIENNE

T. 04 74 48 64 71 / [contact@scot-rivesdurhone.com](mailto:contact@scot-rivesdurhone.com)

[scot-rivesdurhone.com](http://scot-rivesdurhone.com)