



Economie et Commerce en Urbanisme

UrbaSession - 2018



Les Outils du Plan Local d'urbanisme

La préservation et le développement du commerce de centralité peuvent être favorisés ou régulés par le contenu des documents d'urbanisme. Le contenu du PLU peut s'articuler de façon cohérente avec des outils plus opérationnels (ex : droit de préemption commercial).

Objectifs

- Identifier, en centralité, le linéaire de façade où doivent être préservés les rez-de-chaussée commerciaux,
- Autoriser ou interdire des activités commerciales de détail dans des zones d'activités, des quartiers et des îlots,
- Fixer la taille des pôles (surface des zones-règles d'emprises), ainsi que le nombre, le gabarit et l'implantation des bâtiments commerciaux dans les zones dédiées au commerce au travers d'une

Mode opératoire

- Différencier les règles selon les destinations (fonction ou usage d'un bâtiment) dans une même zone (norme de gabarit, volume, hauteur, emprise au sol...), le code de l'urbanisme reconnaît maintenant 5 destinations et 21 sous-destinations.
- Instaurer une protection des linéaires commerciaux : interdire le changement de destination des locaux de commerce de détail vers d'autres destinations (habitation, activité de service avec accueil de clientèle, bureaux...). Les secteurs géographiques ou voies concernées doivent être délimités avec précision pour ne pas porter atteinte à la liberté du commerce.
- Interdire les commerces en dehors des centres-bourgs afin de préserver un tissu commercial dense



PRÉFET
DE L'ARDÈCHE

Sommaire de la présentation

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le Règlement Ecrit



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet d'aménagement et de développement durables définit notamment :

- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, **l'équipement commercial, le développement économique** et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ex de rédaction de PADD

Développement économique

Il s'agit de favoriser l'implantation du commerce de proximité dans les quartiers centraux et denses (centre-ville, ZA, futur quartier de Font-Trompette) et de favoriser le développement des transports en commun, des modes doux et de parkings de dissuasion.

Les activités attendues au niveau de la ZA sont en priorité les petites et moyennes entreprises de production ou de service et les activités artisanales.

Les activités commerciales attendues sont :

- de l'ordre du quotidien (boulangerie, ...) : centre-ville, quartiers denses (ZA, Font-Trompette)
- de l'ordre de l'hebdomadaire (alimentaire, ...) : centre-ville, ZA
- de l'ordre de l'occasionnel « léger » (habillement, ...) : centre-ville, ZA
- de l'ordre de l'occasionnel « lourd » (petit bricolage, informatique, ...) : ZA



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ex de rédaction de PADD :

DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL / le PADD affirme la volonté de consolider et soutenir le commerce de proximité des centres bourgs et du centre ville de Montaigu.

Dans l'agglomération de Montaigu, le développement des grandes surfaces sera possible sur 2 pôles (entre Boufféré et Montaigu et sur la route de Treize-Septiers).

Les nouvelles surfaces de vente autorisées dans ces pôles ne pourront être inférieures à 300 m²



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article L151-6

- Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en **cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.
- *En l'absence de schéma de cohérence territoriale*, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale *comprendent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal*



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article L151-7

- I. - 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**



Les OAP

Article R151-8

- Elles portent **au moins sur** :
 - 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - 4° Les besoins en matière de stationnement ;
 - 5° La desserte par les transports en commun ;
 - 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL - En cohérence avec à la mise en place d'outils favorisant le maintien des locaux commerciaux au niveau de l'axe central de la commune, et en compatibilité avec le volet commerce du SCoT, sur le linéaire défini allant de l'avenue de Savoie à l'immeuble du Bellevue, via la vieille ville (cf. Règlement graphique) pour préserver la dynamique commerciale dans le centre, les implantations de commerces de proximité et le commerce alimentaire s'implanteront dans les secteurs repérés sur le schéma ci-dessous :



CENTRALITE DU QUOTIDIEN PRINCIPALE

L'axe central de Montmélián s'inscrit dans la catégorie "centralité du quotidien principale" du volet commerce du SCoT de Métropole Savoie. Dès lors, tous les commerces sont autorisés, quelle que soit leur surface.

CENTRALITE DU QUOTIDIEN EN PROJET

La nouvelle polarité commerciale en projet sur le secteur du Triangle Sud s'inscrit dans la catégorie "centralité du quotidien en projet" du volet commerce du SCoT de Métropole Savoie. Dès lors, l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect des conditions et seuils suivants : les magasins sont autorisés jusqu'à 400 m² de surface de plancher ou 300 m² de surface de vente.

PÔLE DE MAILLAGE TERRITORIAL

Ce secteur accueille de façon préférentielle les magasins dont la surface de plancher est comprise entre 300 m² et 4 500 m² ou entre 200 m² et 3.000 m² de surface de vente.

La modernisation et l'extension des commerces existants d'une surface de plancher inférieure à 300 m² ou d'une surface de vente inférieure à 200 m² sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de plancher ou de la surface de vente existante.

Les implantations commerciales rechercheront une qualité renforcée en matière d'insertion dans le paysage (architecture, aménagement extérieur, végétation, ...).

Les projets devront viser une consommation de foncier aussi économe que possible (intégration d'une partie du stationnement en sous-sol, dans le volume du bâtiment ou en ouvrage, mutualisation du stationnement avec d'autres commerces, constructions du commerce sur plusieurs niveaux ...).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ex : extrait OAP thématique « Critères de localisation préférentielle du commerce (PLUI Eurométropole de Strasbourg °

- la création de tout nouvel ensemble commercial ne doit pas intégrer d'unité commerciale de moins de 300 m² de surface de vente en dehors des galeries commerciales,
- l'extension ou la création des galeries commerciales est autorisée dans la limite d'environ 10 % de la surface de vente existante de la grande surface alimentaire à laquelle elle est accolée ou à créer,
- la surface de vente maximale pour chaque établissement commercial s'élève à 5 000 m².



Le règlement écrit

- Article L151-16 :

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est **préservée ou développée la diversité commerciale**, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, **et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.**



Le règlement écrit

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière
- 2° Habitation
- 3° **Commerce et activités de service**
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire



Le règlement écrit

Article R151-28

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition



Le règlement écrit

- Article R151-33

Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

1° Les types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.



Le règlement écrit

Article R151-37

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :

- Définir des règles permettant d'imposer **une mixité** des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière
- Définir des **règles différenciées** entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;
- Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être **préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;**



Le règlement écrit

Dans le sous-secteur UEa :

(2) – Les constructions répondant à la sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » et « **commerce de gros** » sont autorisées sous réserve d'être **compatible avec la vocation dominante industrielle et artisanale** de la zone, notamment parce qu'elles n'induisent pas une fréquentation importante par les particuliers et que leur activité n'est pas orientée de manière principale vers la vente de produits de consommation.



Le règlement écrit

Dans le sous-secteur 1AUEa :

(2) – Les **constructions répondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « commerce de gros »** sont autorisées sous réserve d'être **compatible avec la vocation dominante industrielle et artisanale** de la zone, notamment parce qu'elles n'induisent pas une fréquentation importante par les particuliers et que leur activité n'est pas orientée de manière principale vers la vente de produits de consommation.

(3) – Les **constructions répondant aux sous-destinations « restauration », « établissements d'enseignement », « établissements de santé et d'action sociale » et « équipements sportifs »** sont autorisées à condition d'être liées à la vocation ou au fonctionnement du parc d'activités (ex : restaurant inter-entreprise, crèche d'entreprise, locaux de formation professionnelle, etc.)



Le règlement écrit

Sur le secteur U1a seulement.

Sont autorisés sous conditions particulières :

L'aménagement et l'extension des surfaces commerciales existantes dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², dans la limite d'une augmentation de 20% par rapport à la surface de plancher autorisée à la date d'approbation du PLU, **sous réserve d'être compatibles et nécessaires aux activités tertiaires et industrielles du Parc d'Activités de Courtabœuf.**

Les constructions nouvelles à usage de commerces et l'aménagement et l'extension des surfaces commerciales existantes dont la surface de plancher est inférieur à 500 m², sous réserve d'être compatibles et nécessaires aux activités tertiaires et industrielles du Parc d'Activités de Courtabœuf.

Le règlement écrit

ARTICLE 1AUa 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sous réserve qu'elles respectent les principes définis dans les orientations d'aménagement,

Les activités urbaines (commerces, services, artisanat,...) de moins de 300m² sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores et olfactives,

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient liées et compatibles avec l'activité urbaine.



Le règlement écrit

Cette zone correspond aux zones urbaines de la commune consacrées au développement des zones d'activités économiques.

Elle est destinée à l'accueil de constructions liées et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services et des équipements liés au fonctionnement de la zone (restaurants, hôtels, crèches, aires de détente, etc.)

Les constructions à usage d'habitation n'y sont pas autorisées à l'exception des logements de fonction ou de gardiennage.

Elle comprend 5 zones :

- la zone **UEa** où tous les types d'activités sont autorisés.
- la zone **UEb** destiné à des implantations tertiaires.
- la zone **UEc** autorisant tout type d'activités, à l'exception du commerce de détail.
- la zone **UEci** correspondant à des zones situées au cœur des quartiers d'habitat autorisant tout type d'activités, à l'exception du commerce de détail et des installations classées soumises à autorisation.
- la zone **UEd** qui correspond à des zones où sont autorisés les équipements et installations liés au traitement des déchets et à la station d'épuration.

Dans la zone UEa, l'implantation de nouveaux commerces, coques ou cellules commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² est interdite.



FIN

