

Déclinaison réglementaire de la stratégie commerciale

FICHE-OUTIL n°13

1/ Cadre "réglementaire"

Au regard des enjeux commerciaux posés par le SCOT, le PLU2 de la MEL se doit de décliner les orientations du DOO (faisant valeur en l'absence de DAAC - Document d'Aménagement Artisanal et Commercial -de document commercial de la planification) et de préciser ainsi la localisation des activités commerciales et de services sur le territoire de la MEL.

Du SCoT au PLU : Rappel des grandes orientations et objectifs commerciaux du SCOT (PADD et DOO)

Ce que dit le PADD du SCoT : Satisfaire les besoins de proximité des habitants (Axe 5)

➤ **Organiser le développement commercial en donnant la priorité au commerce de proximité**

La proximité commerciale dans le SCOT : « Permettre à chacun, quels que soient son lieu de résidence ou de travail et ses moyens, d'avoir accès à une offre commerciale de base, composée d'un assortiment limité de produits (principalement alimentaires) ou de services, et répondant à des besoins quotidiens ou de dépannage » (PADD p°61)

- Bâtir une armature commerciale permettant de mieux mailler l'offre sur le territoire
- Faire évoluer vers davantage d'intégration urbaine, de diversité fonctionnelle et d'optimisation du foncier les grands centres commerciaux métropolitains existants. **Pas de nouveau grand centre commercial** (sauf Promenade de Flandre)

Ce que dit le DOO du SCoT : Organiser le développement commercial métropolitain (Chapitre 5)

➤ **2 dimensions**

- ① **Les localisations préférentielles du commerce :** renforcer les centralités commerciales urbaines (définies en fonction de l'armature urbaine et à délimiter par les PLU)
- ② **Les conditions d'implantation spécifiques** représentées par :
 - les espaces « diffus » du tissu urbain ⇨ implantations ponctuelles permises jusque 400 m² de surface de plancher (chiffre modulable à la marge)
 - les grands centres commerciaux d'agglomération (liste définie par le SCOT)

2/ Objectifs poursuivis par le PLU2

La stratégie commerciale métropolitaine vise, en lien avec le SCoT, à promouvoir une offre commerciale équilibrée et de qualité sur l'ensemble du territoire, répondant ainsi à la totalité des besoins de la population qu'ils soient occasionnels ou de quotidienneté.

En effet, outre les enjeux liés à la filière de la grande distribution, le Plan d'actions commerce métropolitain adopté en 2016 fait du maintien et du développement du commerce de proximité un axe fort, en particulier pour le lien social et l'animation urbaine qu'il contribue à renforcer.

Un développement commercial qualitatif et durable est également souhaité.

Le projet de PADD du PLU2 propose donc une **organisation géographique du commerce** et des activités de services fondée sur 5 orientations :

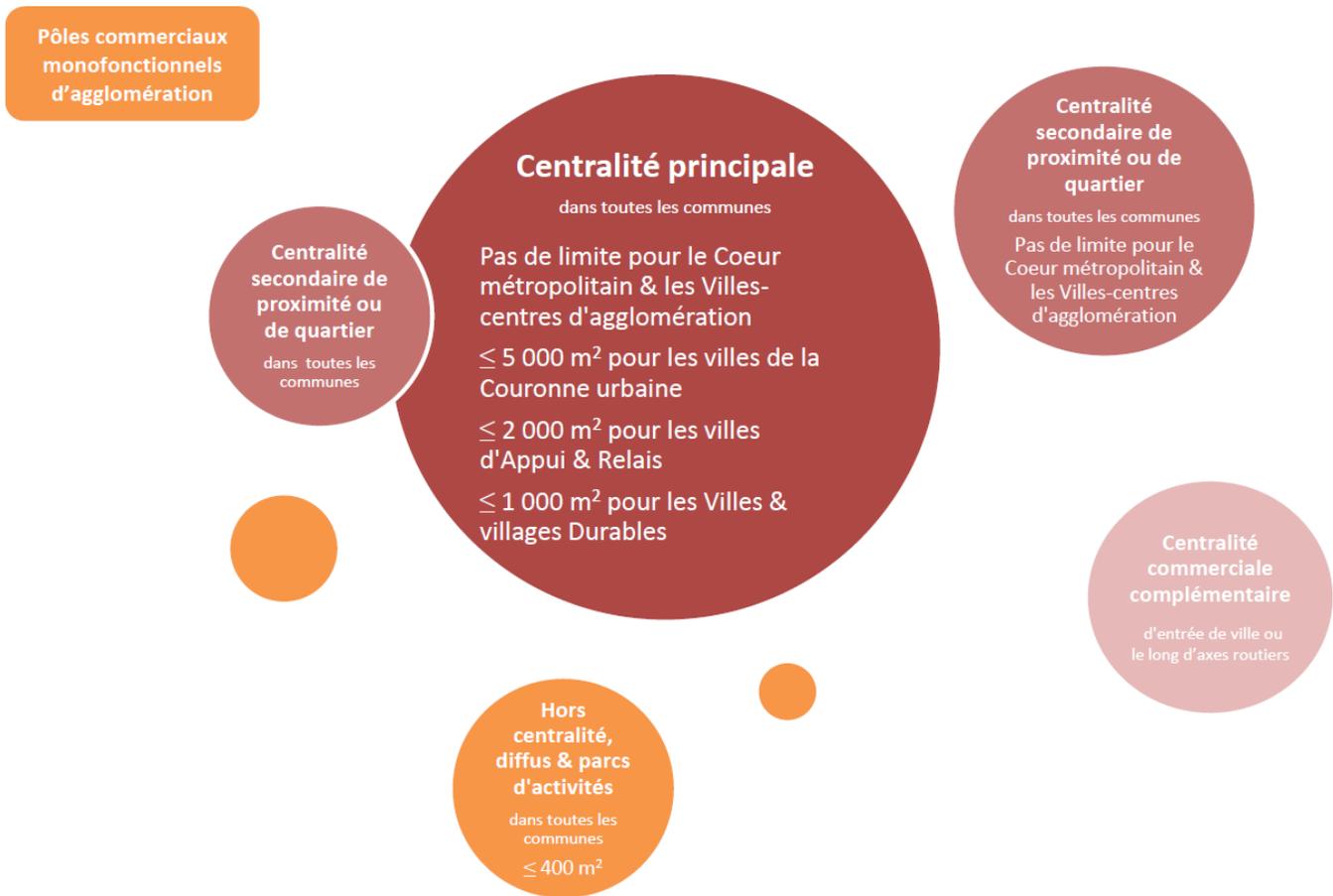
- ✓ Conforter les centralités commerciales urbaines en fonction de l'armature urbaine et favoriser le développement de l'offre de proximité ;
- ✓ Maîtriser le développement commercial diffus ;
- ✓ Restructurer les pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération ;
- ✓ Promouvoir un tissu commercial plus durable et qualitatif ;
- ✓ Accompagner les nouveaux modes de consommation.

Par déclinaison du PADD, le PLU2 identifie 6 types de « situations commerciales » sur le territoire (v. illustration sur le schéma ci-dessous) :

- les centralités urbaines commerciales principales ;
- les centralités urbaines commerciales secondaires et/ou de quartier ;
- les grands centres commerciaux monofonctionnels d'agglomération ;
- les centralités commerciales complémentaires en entrée de ville ou le long d'axes routiers ;
- le reste du tissu urbain mixte et économique ;
- les zones A et N.

En fonction des orientations du SCoT et des différents territoires de dynamiques urbaines du PLU2, ces 6 types de situation disposent de règles, outils et zonages différenciés.

Les différents types de situation commerciale dans le PLU2 hors zones agricoles et naturelles



A noter : les seuils affichés dans le schéma ci-dessous et qui seront retranscrits dans le règlement du PLU2 sont exprimés en mètres carrés de surface de plancher.

3/ Quels zonages et outils du PLU2 pour quel type de « situation commerciale » ?

- **Les centralités urbaines commerciales principales**

Il s'agit du lieu d'implantation privilégié du commerce. Dans chaque territoire de dynamique urbaine, les centralités urbaines principales disposent d'un zonage dédié parmi les zones urbaines mixtes (ex : UCO1, UAR 1,... voir tableau de synthèse ci-dessous).

Le règlement y favorise l'intensification et la diversification des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements,...) et le commerce n'y est pas ou peu limité.

Leur localisation et leur périmètre ont été définis grâce à un travail d'analyse cartographique reprenant plusieurs indicateurs (forme du tissu bâti, desserte en TC, espaces publics de type place, présence d'équipements publics, de commerces et de services).

Les périmètres proposés peuvent faire l'objet d'ajustements sur la base de vérification de terrain avec les communes.

- **Les centralités urbaines commerciales secondaires**

Il s'agit de « zonages adaptés » à identifier parmi les zones urbaines mixtes les plus denses (ex : USE2, UCO7,...voir tableau de synthèse ci-dessous).

Le règlement favorise également l'intensification et la diversification des fonctions dans ce type de secteur (habitat, activités, équipements,...), mais le commerce peut y être plus limité que dans les centralités principales.

Les centralités urbaines commerciales secondaires (qui peuvent être assimilées à des centralités de quartier) sont délimitées au sein de certaines zones urbaines mixtes sur proposition de la commune.

- **Les grands centres commerciaux mono fonctionnels d'agglomération**

Limités en nombre sur l'ensemble de la métropole, ils sont repris dans un zonage spécifique de type UX qui ne peut être étendu au-delà de ses limites actuelles.

Le règlement de la zone UX correspond au caractère à dominante commerciale de ces centres, même si quelques activités, équipements et services y sont autorisés. L'augmentation des surfaces commerciales est encadrée et doit s'inscrire dans des démarches d'amélioration de la qualité environnementale, paysagère et architecturale globale de la zone.

Sous réserve d'un projet urbain cohérent et concerté, les sites inscrits en UX et leur environnement pourraient voir les dispositions du PLU2 évoluer dans le cadre d'un autre zonage et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Leurs périmètres ont été délimités sur la base de leurs emprises actuelles, en concertation avec les communes et des acteurs économiques.

- **Les centralités commerciales complémentaires**

Elles disposent d'un zonage adapté issu du UX (ex : UX1, UX2,...), sur des sites beaucoup plus petits que ceux des centres commerciaux d'agglomération.

Les règles associées sont adaptées à leur caractère à dominante commerciale. La programmation ou les surfaces commerciales y sont précisées et l'évolution est encadrée. La qualité environnementale, paysagère et architecturale des opérations d'aménagement et de construction est règlementée.

Situées sur certaines entrées de ville, le long d'axes routiers importants et/ou en complément d'une zone d'activités économiques, les centralités commerciales complémentaires sont délimitées sur proposition des communes, en concertation avec les communes voisines.

- **Le reste du tissu urbain mixte et économique**

Il s'agit de l'ensemble des zonages de type U mixte et U économique qui n'accueillent pas de centralités urbaines commerciales ou de centralité complémentaire.

Les commerces y sont autorisés mais dans la limite de 400m². Les surfaces commerciales existantes au-delà de 400 m² disposent néanmoins de facultés d'évolution mesurée pour permettre les travaux d'amélioration et/ou de modernisation.

En zonage UI (zone économique industrielle) le commerce de détail est interdit. C'est le cas également dans certains zonages adaptés de la zone UE (ex : UE1, UE2,...) où il est souhaité ne pas ou ne plus développer de commerce.

- **Les zones naturelles et agricoles**

Il s'agit des zones A et N du PLU2 où le règlement interdit le commerce à l'exception :

- des constructions, aménagements et extensions des bâtiments destinés à la vente ou à la transformation des produits de l'exploitation et des exploitations environnantes, dans la mesure où cette activité constitue le complément de l'exploitation agricole;
- des commerces de détail liés à la ruralité et aux spécificités du territoire dans les bâtiments repérés à l'inventaire des bâtiments agricoles en zone A et N (IBAN).

- **Les linéaires commerciaux et artisanaux ou toute activité**

Les linéaires commerciaux et artisanaux ou toutes activités sont des outils complémentaires des zonages du PLU2. Ils permettent de déterminer des affectations exclusives des rez-de-chaussée des constructions.

2 types de linéaires commerciaux sont prévus dans le PLU2 :

- Dans les linéaires « artisanaux et commerciaux » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à l'artisanat, au commerce de détail, aux cafés et restaurants, aux équipements d'intérêt collectifs et services publics. Sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés préalablement.
- Dans les linéaires « toute activité » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves et existantes et aux changements de destination ayant une façade sur la voie concernée par un linéaire.

Il est proposé de ne mobiliser ce type d'outil que dans les périmètres des centralités urbaines commerciales principales et secondaires.

Les linéaires artisanaux et commerciaux les linéaires toute activité sont repérés au plan du règlement sur proposition des communes.

Il est à noter que les dispositions prévues au PLU2 font de ces linéaires des outils sensiblement différents des linéaires commerciaux du PLU1. Il est donc nécessaire de bien mesurer sur chaque linéaire du PLU1, l'opportunité de maintenir un outil au PLU2.

Tableau de synthèse : zonage des centralités urbaines commerciales principales et secondaires

N°	Tissu	Dynamique urbaine								
		UCM	UCA	UCO	UVC	USE	UGB	UAR	UVD	
1	Centralités									Centralité commerciale urbaine principale
2	Mixte dense									
3	Résidentiel de l'ère industrielle									Centralité commerciale urbaine secondaire
4	Résidentiel intermédiaire									
5	Résidentiel collectif									Hors centralité et diffus
6	Résidentiel pavillonnaire									
7	Résidentiel diversifié									
8	Hameaux									

4/ Les dispositions favorisant la qualité des implantations commerciales

Le règlement du PLU2 prévoit des règles favorisant la qualité des implantations au même titre que celles liées à l'habitat ou aux autres activités économiques dans les dispositions générales communes à toutes les zones et dans les zonages urbains mixtes et économiques.

Le commerce fait par ailleurs l'objet de dispositions spécifiques sur la question du stationnement, comme le prévoit le code de l'urbanisme.