

## 2.4 Recommandations à usage des PLU(i)

Collectivités	Court-Moyen terme
<p><b>Objectif :</b></p> <p>Afin de traduire la stratégie du SMAC et des SCoT dans les documents d'urbanisme locaux, la présente fiche s'attache à proposer la déclinaison possible des orientations du SMAC dans les PLU(i).</p>	
<p><b>Comment :</b></p> <p>Que peut faire le PLU en matière de commerce ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Délimiter des centralités et des secteurs de périphérie,</li> <li>• Mettre en place des linéaires de protection en faveur de la diversité commerciale,</li> <li>• Interdire / autoriser / autoriser sous conditions dans et hors localisations préférentielles,</li> <li>• Indiquer des formats mini et maxi pour les équipements commerciaux,</li> <li>• Intégrer des conditions qualitatives.</li> </ul> <p>La refonte du code de l'urbanisme au premier janvier 2016 a permis de redéfinir les destinations du PLU(i) et fait apparaître la possibilité de traiter plus précisément ces destinations à travers des sous-destinations<sup>4</sup>. Ainsi dans le règlement du PLU(i), il est possible de traiter seulement certaines sous-destinations à l'intérieur de la destination « commerce et activités des services »<sup>5</sup>, donnant ainsi plus de marges de manœuvre aux collectivités en matière de réglementation du commerce :</p> <p><u>La destination "commerce et activités de service" comprend :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• artisanat et commerce de détail,</li> <li>• restauration,</li> <li>• commerce de gros,</li> <li>• activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>• hébergement hôtelier et touristique,</li> <li>• cinéma.</li> </ul> <p>→ <i>Il n'y a pas de distinction plus fine possible : le PLU(i) ne pourra pas traiter la question des vocations commerciales (identifiées dans la fiche 2.2 du présent document)</i></p>	

<sup>4</sup> Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

<sup>5</sup> Art. R. 151-28 du code de l'urbanisme

**Tableau 3 : Synthèse des orientations du SMAC**

Localisations		Commerce < 300 m²	Commerce > 300 m²
Localisations préférentielles	Centres-villes et centres-bourgs identifiés dans le SMAC	Implantation autorisée	Implantation autorisée
	Secteurs d'implantation de périphérie identifiés dans le SMAC	Implantation non admise <i>(Hormis pour les pôles métropolitains)</i>	Implantation autorisée <i>(travail sur les typologies d'achats et les plafonds par polarité)</i> → Identification du foncier pour les SIP de niveau 1 et de niveau 4
	Centralités urbaines et villageoises non identifiées dans le SMAC	Implantation autorisée	Implantations non admises au-delà de 1000 m² de SV par commerce
Hors localisations préférentielles	Secteurs liés à des logiques de captage de flux	Implantation non admise	Implantation non admise
	ZAE non commerciales	Implantation non admise	Implantation non admise

**Traduction dans les PLU(i) des orientations sur les centralités du territoire :**

**Exemple du zonage/règlement PLUm de Nantes :**

- Délimitation du centre-ville commercial et des quartiers commerçants par un double zonage (contour jaune/orange)
- Possibilité de plafonner les surfaces commerciales (ex. pas de commerces de plus de 1 500 m² de surface de plancher)
- Identification de linéaires de protection « stricts » (commerce) et/ou « souples » (commerce et service)

**Activités économiques**

- ×-× Linéaire commercial souple
- ×-× Linéaire commercial strict

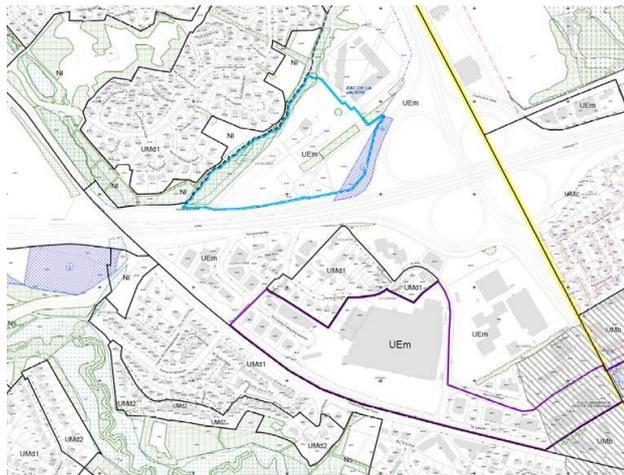
- Polarité commerciale de proximité et centralité commerciale Nantaise
- Périmètre de projet urbain intégrant des commerces



**Traduction dans le PLU(i) des orientations sur les SIP :**

**Exemple du zonage/règlement et de l'OAP thématique commerce du PLUm de Nantes :**

- Identification dans les ZAE des espaces commerciaux et des espaces à vocation économique hors commerce de manière précise (double zonage au PLUm).
- Interdiction du commerce < à 300m<sup>2</sup> en périphérie et des divisions cellulaires aboutissant à la création de cellules < à 300m<sup>2</sup> (OAP thématique)
- Possibilité de plafonner le développement commercial sur les zones de périphérie (surface de plancher maximale, etc.) (OAP thématique)



	<b>Polarité commerciale majeure</b>		<b>Pôle de services</b>
	<b>Polarité commerciale intermédiaire</b>		<b>Périmètre tertiaire</b>

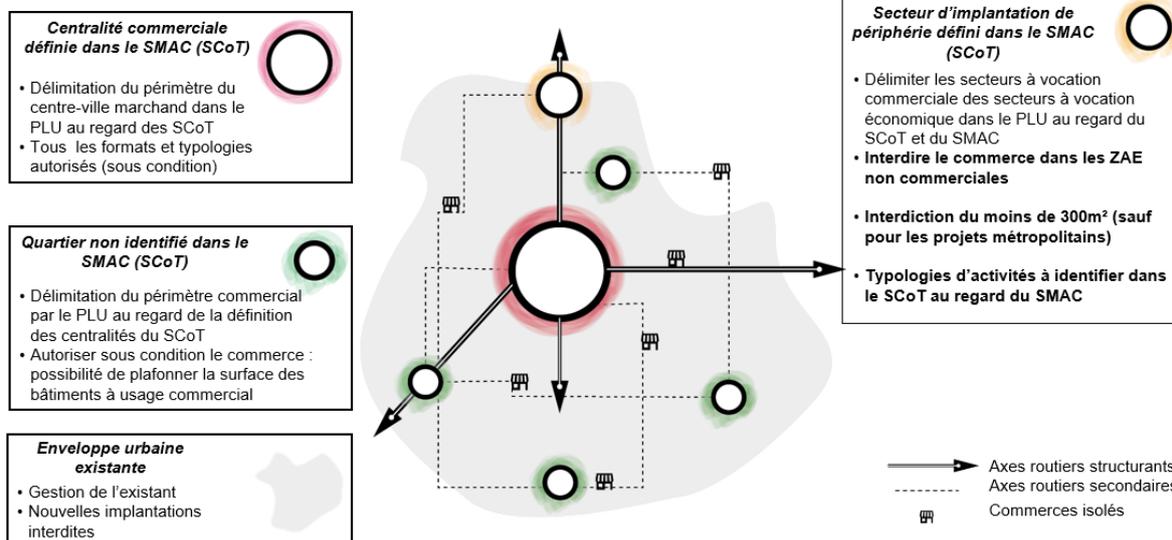
- Tout nouveau commerce de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (env. 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher) doit s'intégrer soit en rez-de-chaussée d'un programme mixte, soit dans une galerie marchande\* existante ;
- Toute extension de galerie marchande\* est limitée à 10 % de la surface de vente de la grande surface alimentaire à laquelle elle est accolée ;
- Toute division d'un commerce existant aboutissant à la création de commerce(s) de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (env. 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher) est proscrite.

**Traduction dans le PLU(i) des orientations « hors localisation préférentielle » :**

En dehors des secteurs identifiés dans le SMAC et dans les SCoT (Centralités et zones de périphérie), il s'agit d'éviter les nouvelles implantations commerciales et notamment dans les zones économiques non commerciales et sur les secteurs liés à des captages de flux routier.

- ➔ Traduction dans le PLU(i) : en dehors des zones Ua (ou autres zonages identifiés comme des centralités actuelles ou en devenir) / Uy (selon l'indice utilisé sur les zones à vocation commerciale) interdire la destination « commerce et activités de service » ou à minima la sous-destination « artisanat et commerce de détail »
- ➔ Exemple de traduction : Dans les zones économiques non commerciales, le PLU(i) pourrait interdire la sous-destination « artisanat et commerce de détail », mais autoriser la sous-destination « restauration », afin de permettre l'accueil d'une offre de restauration répondant aux besoins des actifs de la zone économique (il est possible d'indiquer un plafond de surface de plancher maximal pour éviter le développement de gros établissements de restauration, etc.).

**Schéma 2 : Synthèse de la traduction des orientations du SMAC dans les SCoT et PLU(i)**



**Conseils :**

- En parallèle, il peut être intéressant de mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (ou périmètre de préemption commerciale). Un tel périmètre permet d'être informé des transactions commerciales et d'être prioritaire pour le rachat des baux et fonds de commerce (il est à annexer au PLU(i)).
- Les PLU(i) peuvent intégrer des OAP thématiques ou sectorielles, pour traiter de la question du commerce de manière plus spécifique sur un ou plusieurs sites. Les OAP permettent d'aller plus loin que le règlement et le zonage en termes d'orientations.