



JOURNEE COMMERCE ET TERRITOIRES

16 octobre 2014

BIENVENUE



Ouverture

Marc Degrange

Vice Président

de la CCI de LYON



DEROULE DE LA JOURNEE

► CONFERENCES PLENIERES

- Actualités de l'aménagement commercial et du fonctionnement du commerce, lois Duflot Pinel
- Intervention de Jean-Pierre CALVEL, conseiller délégué du Grand Lyon
- Conférence Prospective sur le commerce

► 12h45 : Cocktail apéritif – *Salle LUMIERE*

► Déjeuner libre

► 14h30 à 16h00 : Un atelier au choix

- Atelier 1 – Tourisme et territoires - salle JACQUARD
- Atelier 2 – Les grands projets commerciaux de l'aire métropolitaine lyonnaise - salle AMPERE

► A partir de 16h, présentation de l'outil d'observation UBIBOX (salle JACQUARD)

Le pôle commerce de la CCI de Lyon

Nos leviers d'action

- L'innovation dans le point de vente
- La mise en relation des commerçants
- Une organisation territoriale équilibrée



Commerce et collectivités locales

Que fait la CCI de Lyon ?

- ▶ **Aide à la définition d'une stratégie de développement commercial:**
 - Etat des lieux de l'appareil commercial. Forces et faiblesses
 - Validation du potentiel par études de marché
 - Scénarios de développement : économique et urbanistique
- ▶ **Appui dans la préparation des doc d'urbanisme**
 - Outils juridiques pour gérer le commerce
 - Diagnostic des polarités
 - Expertise préalable - préemption fonds et baux
- ▶ **Observatoire du tissu commercial (Ubibox) et des comportements d'achats**
 - Cartographie à la cellule cadastrale
 - Observatoire en évolution
 - Enquête consommateurs
- ▶ **Un RDV annuel : Commerce et territoires**

Le service Urbanisme Commercial de la CCI de Lyon

Une équipe à l'écoute des collectivités locales

- **Conseils en urbanisme et urbanisme commercial**
 - Janique Thia-Toong
 - David Poudret
 - Hugo Vallée

- **Expertise Systèmes d'Informations Géographiques**
 - Christophe Baume

- **Coordination**
 - Gaëlle Bonnefoy-Cudraz 0472405913

Un site dédié aux collectivités locales : www.vitacommerce.fr

Stratégie de territoire

Que fait la CCI de Lyon ?

► **Connaître et développer votre territoire**

- Cartographie et géolocalisation : CAMELEON/UBIBOX
- Diagnostic/études : BASECO Rhône Alpes- STRATECO+
- Ingénierie de projet

► **Valoriser les filières de votre territoire**

- Marketing territorial/filières
- Évènements

► **Monter en compétences et en connaissance**

► **Le pôle Stratégie et Aménagement du territoire**

- Responsable: Pascal Beauverie – 04.72.40.56.41
- Conseils : Barbara Prot, Marcia Danaia-Antunes, Marion Lardeux



COMMERCE ET TERRITOIRES

CONFERENCE PLENIERE :
ACTUALITES DE L'URBANISME COMMERCIAL





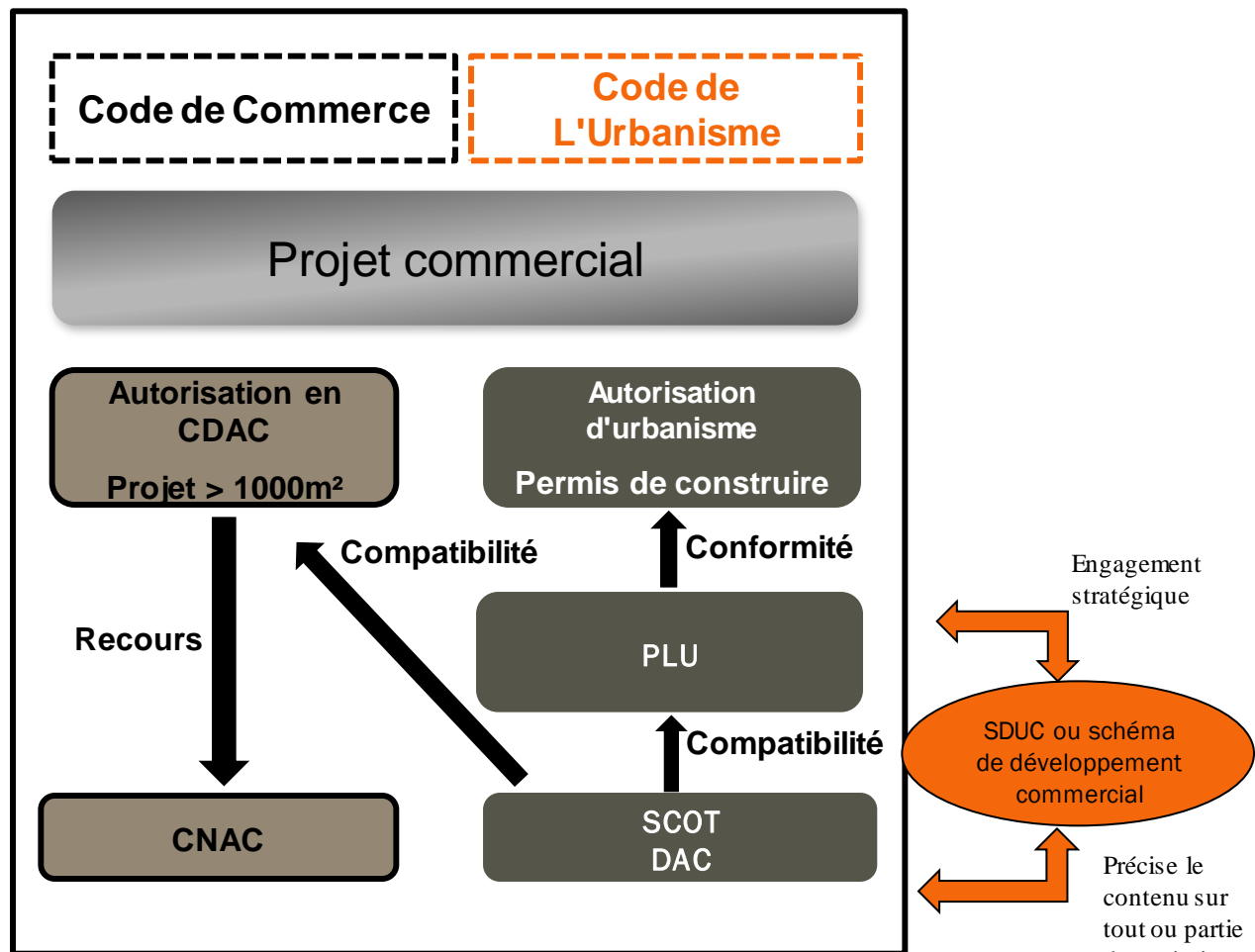
Réforme 2014 de l'urbanisme commercial et autres dispositions relatives au commerce

Dominique MORENO

SUR LA RÉFORME DE L'URBANISME COMMERCIAL

Schéma de gouvernance des implantations commerciales

Régime actuel issu
de la loi de
modernisation de
l'économie
complétée par la loi
Grenelle 2



Lexique

CDAC: commission départementale
d'aménagement commercial

CNAC: Commission nationale
d'aménagement commercial

Conformité: obligation de respecter
la norme supérieure

Compatibilité: non contrariété - ne
pas remettre en cause

1. RÉGULATION DE L'IMPLANTATION COMMERCIALE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

1.1. Dans les SCOT

Rapport de présentation

- Diagnostic : besoins répertoriés notamment en matière de développement économique

Projet d'aménagement et de développement durable

- Objectifs d'implantation commerciale

Documents d'orientation et d'objectifs

- Localisations préférentielles des commerces
- DAAC : centralités et périphérie
- Conditions d'implantation

Question des plafonds de surface commerciale : renvoi à la jurisprudence



Le plafond est une orientation « comme les autres », elle peut être écartée au profit d'une autre

1. RÉGULATION DE L'IMPLANTATION COMMERCIALE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

1.1. Dans les SCOT

Appréciation de la compatibilité

- Loi ACTPE : exigence de compatibilité étendue aux permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale
- Exemples d'incompatibilité et de compatibilité

Application de la règle de l'urbanisation limitée

- En l'absence de SCOT :
- Obtention de la dérogation avant l'autorisation
- Demande de dérogation déposée par le pétitionnaire de l'autorisation d'exploitation

1. RÉGULATION DE L'IMPLANTATION COMMERCIALE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

1.2. Dans les PLU

Rapport de présentation

- Diagnostic : besoins répertoriés en matière de commerce

Projet d'aménagement et de développement durable

- **Orientations générales, équipement commercial**

Orientations d'aménagement de programmation

- En l'absence de SCOT, les mesures de régulation commerciale, normalement dévolues à ce dernier, sont insérées dans les OAP des PLU intercommunaux
- Les OAP peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant en cas de réalisation d'aménagement, de construction, de réhabilitation, qu'un pourcentage de ces opérations destiné est à la réalisation de commerces

1. RÉGULATION DE L'IMPLANTATION COMMERCIALE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

1.2. Dans les PLU

Règlement

- Il peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels soit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions correspondantes.
- Respect de la liberté d'entreprendre et du droit de propriété.
- Absence de disproportion de la mesure qui ne doit pas aboutir à une interdiction générale et absolue et motif d'urbanisme.
- Préservation des linéaires commerciaux
- Lois ALUR et ACTPE : un décret établit une liste de destinations que les règles des PLU peuvent prendre en compte, en précisant que cette liste permet de distinguer les services accueillant de la clientèle.

Conditions de stationnement annexes aux équipements soumis à autorisation d'exploitation commerciale

2. RÉGULATION PAR AVIS CONFORME OU AUTORISATION DES CDAC/CNAC

2.1. Projets soumis à permis de construire

Le permis de construire tient lieu d'autorisation d'exploitation sous réserve que la CDAC/CNAC émette un avis favorable dans le cadre de l'instruction dudit permis.

Avis défavorable empêche la délivrance du permis

Avis de la CDAC ou de la CNAC contesté que lors d'un recours contre le permis

Contestation de l'avis de la CDAC devant la CNAC

Requérants limitativement énumérés. Limitation des moyens invoqués contre le permis.

La CNAC émet un avis substitutif à celui de la CDAC, dans un délai de quatre mois ; à défaut, l'avis de la CDAC est réputé confirmé.

2. RÉGULATION PAR AVIS CONFORME OU AUTORISATION DES CDAC/CNAC

2.2. Projets non soumis à permis de construire

Maintien du dispositif d'autorisation d'exploitation commerciale

2. RÉGULATION PAR AVIS CONFORME OU AUTORISATION DES CDAC/CNAC

2.3. Critères décisionnels

La loi ACTPE prévoit de compléter ces critères au regard des dernières jurisprudences

- en matière d'aménagement du territoire : localisation du projet et son intégration urbaine, consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement ; au titre de l'animation, référence aux zones littorales, impact sur les modes de déplacements alternatifs ;
- en matière de développement durable : qualité environnementale comprenant la performance énergétique, les eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols, de même seraient pointées l'insertion paysagère et les nuisances envers l'environnement proche ;
- en matière de protection du consommateur : variété de l'offre...
- A titre accessoire : aspect social

2. RÉGULATION PAR AVIS CONFORME OU AUTORISATION DES CDAC/CNAC

2.4. Commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC)

Augmentation des membres du collège des élus locaux

Le président de l'EPCI compétent en urbanisme et le président du SCoT pourraient saisir l'Autorité de la concurrence en cas de soupçon d'abus de position dominante

2. RÉGULATION PAR AVIS CONFORME OU AUTORISATION DES CDAC/CNAC

2.5. Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC)

Représentants des élus locaux

Motivation obligatoire

Nouvelle demande : modification substantielle du projet au regard des critères légaux

En cas de refus d'autorisation par la Commission nationale.
Nouvelle demande : suppression du délai d'un an

Rapport annuel incluant l'activité des CDAC.
Dispositif d'observation du tissu commercial. Données à disposition des CCI

Saisine d'office : conférer à la CNAC une faculté de se saisir d'office des recours concernant des projets supérieurs à 20 000 m²

2. RÉGULATION PAR AVIS CONFORME OU AUTORISATION DES CDAC/CNAC

2.6. Contrôle de l'implantation des drives

2.7. Dispositif anti-friche commerciale

4. PRÉEMPTION COMMERCIALE

Possibilité de
délégation par la
commune

Obligation de préciser
dans la déclaration
préalable l'activité de
l'acquéreur pressenti,
le nombre de salariés
du cédant et la nature
de leur contrat de
travail, le chiffre
d'affaires et
production du bail

Introduction, à titre
expérimental sur cinq
ans, d'un contrat de
revitalisation
commerciale mis en
œuvre par l'État, les
collectivités territoriales
et leurs établissements
publics.

Objet du
contrat de
revitalisation
artisanale et
commerciale

- Favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres marqués soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la mono-activité au détriment des commerces et des services de proximité, soit par une dégradation de l'offre commerciale
- Expérimentation sur 5 ans.
- Association des CCI et CMA

2

SUR LES AUTRES DISPOSITIONS CONCERNANT LE COMMERCE

1. EVOLUTION DU FISAC

Appels à projet

Mise aux
normes
accessibilité

Transmission de l'autorisation d'occupation

3. SOLDES

**Suppression des
soldes flottants**

**Extension de 5 à 6
semaines de la
durée des soldes
saisonniers**

Possibilité, pour les commerçants, de mettre en œuvre sur la voie publique un **système de vidéoprotection**

Deux conditions:

- Information préalable du maire de la commune concernée;
- Autorisation des autorités compétentes.



Visionnage des images assuré par des agents de l'autorité publique individuellement désignés et habilités des services de police et de gendarmerie nationale.

6. BAUX COMMERCIAUX et COMMERCE URBAIN

Suppression de la référence à l'indice du coût de la construction et remplacement par l'ILC ou l'ILAT

Réajustement annuel du loyer limité à 10 % du dernier loyer acquitté en cas de déplaçonnement

Droit de priorité au locataire pour l'achat du local commercial mis en vente

Durée des baux précaires portée de 2 à 3 ans



JEAN PIERRE CALVEL
Conseil délégué au commerce
Grand Lyon



COMMERCE ET TERRITOIRES

CONFERENCE PLENIERE :
PROSPECTIVE SUR LE COMMERCE





FRANCOIS BELLANGER
Directeur de transit-city

