

**AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINTE FOY L'ARGENTIERE**

I – Le contexte

La commune de Sainte Foy L'Argentière a prescrit par délibération en date du 22 mai 2017 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit pour la ville de répondre à plusieurs objectifs : diversifier l'offre en logements, densifier l'habitat, promouvoir et préserver un dynamisme et une diversité économiques, maintenir l'attractivité commerciale, proposer un cadre de vie agréable dans un environnement de qualité.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 16/07/2018.

La CCI doit rendre un avis avant le 24 octobre 2018.

II- Enjeux pour la CCI :

A/ SUR LE VOLET DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Pas d'observations

B/ SUR LE VOLET COMMERCE

Le PADD met en exergue votre préoccupation de maintenir une offre commerciale de proximité dans le centre bourg et même de le renforcer. Nous souscrivons à cet objectif. Pour ce faire, vous avez institué, dans le cadre du projet de PLU, l'interdiction de transformation des RDC d'activités en zones Ua par la mise en place d'un alignement commercial.

Introduit par la loi LME du 4 août 2008 et inscrit dans le code de l'urbanisme (cf. *Article L 123-1- 5*), ce dispositif permet aux communes d'« identifier et délimiter 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 prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Le plan de zonage du PLU peut donc repérer des linéaires commerçants situés sur les axes commerçants et sur les principaux pôles de centralité. Sur ces linéaires, le commerce est obligatoire en rez-de-chaussée des constructions et les changements de destination sont donc interdits.

La commune peut distinguer deux types de linéaires commerçants :

- le linéaire « toutes activités » : tous les types d'activités sont autorisés,
- le linéaire « commerce et artisanat strict » : seules certaines activités commerciales sont autorisées et les services de type banques, assurances, agences immobilières en sont exclues.

Le règlement de votre projet de PLU contient un lexique indiquant les différentes destinations et sous destinations en détaillant les activités relevant de la catégorie « commerce et activité de service ». Celui-ci pourra ainsi servir de référence pour déterminer quelle destination relève telle ou telle activité.

Le linéaire est souvent matérialisé sur le plan de zonage du PLU par un tracé le long des voies ou portions de rues concernées par cette disposition. Selon qu'il s'agisse d'un linéaire strict ou toutes activités, le tracé diffèrera dans sa transcription graphique.

Sur ce point, nous vous proposons, plutôt que de colorier les parcelles concernées par cet alignement, de les matérialiser par un tracé plus ou moins étendu.

Les parcelles concernées par cet alignement devront être matérialisées par un tracé plus ou moins étendu et il ne doit pas connaître de rupture afin de suggérer la continuité du linéaire commerçant à préserver.

Selon nous, 2 possibilités pour le tracé du linéaire commerce s'offrent à vous :

- soit un tracé « étendu » englobant les RDC créant des ruptures dans le linéaire et actuellement non dédiés à une activité commerciale
- soit un tracé « restreint » et donc exclusivement continu se limitant aux parcelles occupées par du commerce et mitoyennes. Les parcelles commerciales « isolées » ne sont alors plus concernées par les dispositions relatives à l'alignement.

Si la seconde option était choisie, le tracé ne devrait pas être prolonger sur la Grande Rue au-delà de l'Eglise.

En complément des dispositions déjà formulées en faveur du commerce, nous vous indiquons un autre outil, pouvant vous aider dans la réalisation de vos objectifs en matière d'aménagement commercial. Le **droit de préemption commercial**, peut être mis en place à tout moment et est totalement indépendant des dispositions du PLU.

Cet outil permet aux communes ou à son délégataire, depuis la loi ACTPE du 18 juin 2014, de préempter des fonds de commerce, des fonds artisanaux, des baux commerciaux et des terrains lors d'aliénations de cessions à titre onéreux.

Au préalable, la commune aura établi un périmètre de sauvegarde au sein duquel elle pourra intervenir. Si la commune décide de préempter, elle dispose d'un délai de 2 ans, prorogé d'un an en cas de location gérance, pour rétrocéder le bien préempté.

Enfin pour la zone Uic, le règlement autorise les activités d'artisanat et de commerce *uniquement si la surface minimale est de 300m² d'emprise au sol par activités et sous réserve que l'activité commerciale n'entre pas en concurrence avec les commerces du centre bourg.*

Nous attirons votre vigilance sur la seconde condition, correspondant à la portion de phrase soulignée ci-dessus, qui peut être source de contentieux sur le motif d'entraver la liberté d'entreprendre. Nous vous rappelons par ailleurs qu'il n'est pas possible dans un PLU de distinguer au sein de la famille « activité commerciale », le type d'activités autorisées (ex. alimentaire, non alimentaire).

Nous vous suggérons plutôt l'écriture suivante : le règlement de la zone Uic autorise *les activités d'artisanat et de commerce uniquement si la surface minimale est de 300m² d'emprise au sol par activités et qui, compte tenu de leur consommation d'espace importante ou demandant une surface de vente à l'air libre, peuvent difficilement être implantées dans le centre bourg (vente de matériaux, de constructions, location de matériel, jardinerie... à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone ou commerces liés à l'automobile tels que le lavage de voitures, vente de véhicules, concessions automobiles, distribution de carburant...).*

La zone Uic pourrait autoriser également les activités d'artisanat et de commerce d'une surface maximale de 300m² d'emprise au sol à la condition exclusive que celles-ci soient adossées à une activité de fabrication, de production ou d'artisanat déjà présentes sur la zone.

III- Conclusions et suites à donner :

La CCI Lyon Métropole émet un avis favorable relatif au projet de PLU de Sainte Foy L'Argentière et demande la prise en compte des éléments exposés plus haut.

L'Assemblée générale est sollicitée pour donner son accord sur cet avis et autoriser le Président à signer le courrier de transmission de ce dernier au maire de la commune de Sainte Foy L'Argentière.