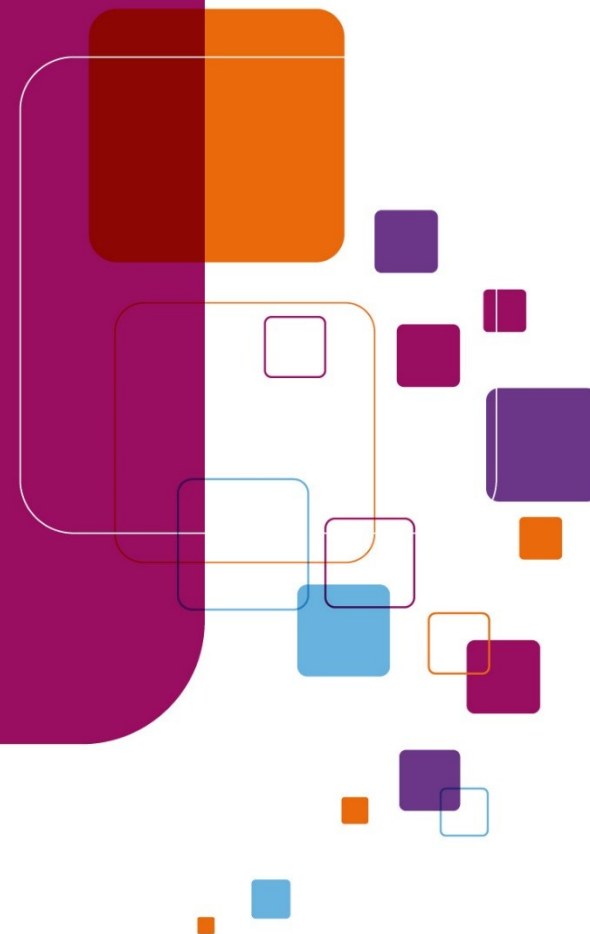


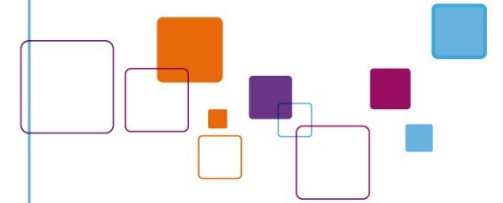
# Club PLUi

## Centre Val de Loire

### Actualités nationales



# Etat des lieux des PLUi 31 décembre 2018



# Les PLUi au 31 décembre 2018



Synthese des PLUi et PLUi sectoriels opposables et en cours au 31 décembre 2018

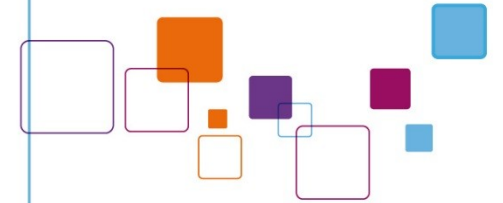


Synthese des PLUi et PLUi sectoriels opposables et en cours au 31 décembre 2018



- PLU : 386 élaborations (10 753 communes et 18 904 981 habitants), 2 révisions (68 communes, 1 397 312), 27 opposables (489 communes, 1 561 944 habitants).
- PLUi sectoriels : 153 élaborations (2 750 communes, 5 630 916 habitants), 99 opposables (1 055 communes, 2 227 159 habitants).

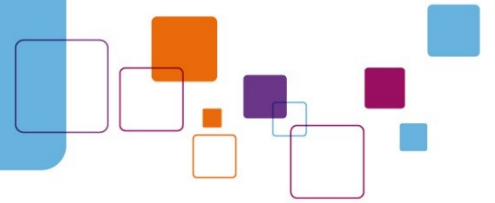
# Tour de France des PLUi 2018-2019



# Les 9 étapes thématiques



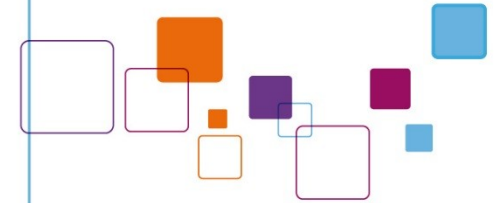
# L'étape #4 - Commerce



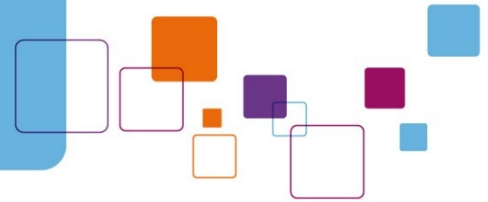
- PLUi et commerce : organiser la coopération et les complémentarités à l'échelle intercommunale
- Octobre 2018
- Retours d'expérience Nantes Métropole (44) et Communauté d'agglomération du Grand Cahors (46).
- Livrable : <http://www.club-plui.logement.gouv.fr/l-etape-4-du-tour-de-france-plui-et-commerce-a480.html>

# L'opération de Revitalisation du territoire (ORT)

Volet commerce



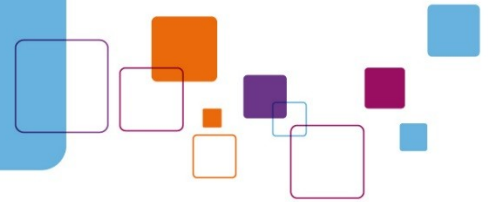
# Objectifs de l'ORT



- L'article 157 de la loi ELAN instaure les ORT : permettre aux collectivités locales de porter un projet global de territoire tournée prioritairement vers la revitalisation du centre-ville de l'agglomération :
  - Intervention sur l'habitat (volet obligatoire) : lutte contre l'habitat dégradé ou indigne et contre la vacance ; production de logements attractifs (retour des familles en ville) et adaptés pour les personnes âgées
  - Maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements
  - Ville durable : valorisation du patrimoine et des paysages, lutte contre l'étalement urbain, performance énergétique des bâtiments, développement des mobilités



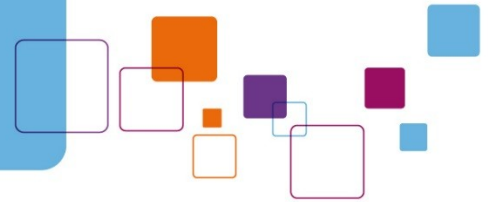
# L'ORT : un cadre intégrateur



## ■ Deux principes :

- L'approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et de l'habitat : le centre-ville au cœur du projet et le développement harmonieux de sa périphérie
- Un projet d'intervention coordonné ; plusieurs dimensions, formalisé dans une convention : légitimité « politique » et visibilité pour mobiliser les financeurs.

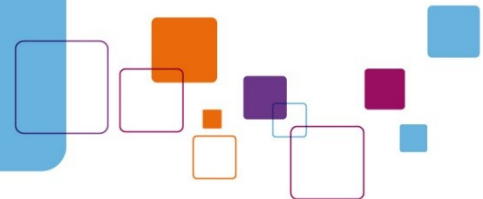
# Contenu de l'ORT



- ■ Objet et calendrier prévisionnel : au moins 5 ans recommandée.
- ■ Éléments de diagnostic au choix des collectivités, et premières orientations de la stratégie de revitalisation.
- ■ Délimitation, dans un premier temps, d'au moins un secteur d'intervention : centre-ville de la ville principale de l'EPCI.
- ■ Description des actions prévues dans ces secteurs d'intervention, dont une concernant l'amélioration de l'habitat.
- ■ Conditions pour déléguer ces actions à des opérateurs.
- ■ Engagement des partenaires, gouvernance, animation, pilotage, coordination, évaluation des actions, association du public.

La convention sera enrichie dans le temps par voie d'avenant.

# Étapes-clefs de l'ORT



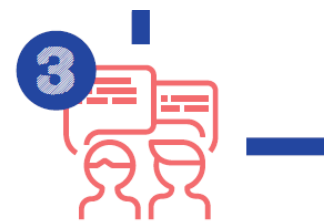
## 4 ÉTAPES POUR CONSTRUIRE UNE ORT



Définir un projet de revitalisation du territoire et les parties prenantes



Préciser le contenu de la convention (durée, secteurs d'intervention, calendrier, financements et gouvernance)



Faire délibérer l'intercommunalité, la ville principale voire les autres communes volontaires



Signer la convention d'ORT avec l'ensemble des partenaires puis la publier

# Cas particulier du programme Action Coeur de Ville (ACV)

Signature de la convention cadre : début de la phase d'initialisation

## Phase d'initialisation du programme ACV : de 1 à 18 mois

En cours de phase d'initialisation : homologuer **dès que possible** en convention ORT :

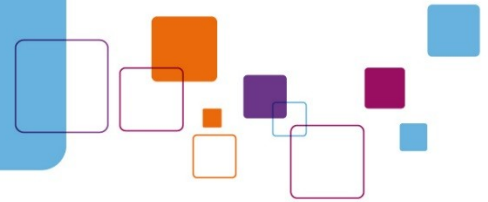
- 1) le comité local se réunit
- 2) le pdt de l'EPCI et le maire de la ville principale écrivent au préfet et demandent l'homologation
- 3) le préfet constate que c'est possible et publie l'arrêté



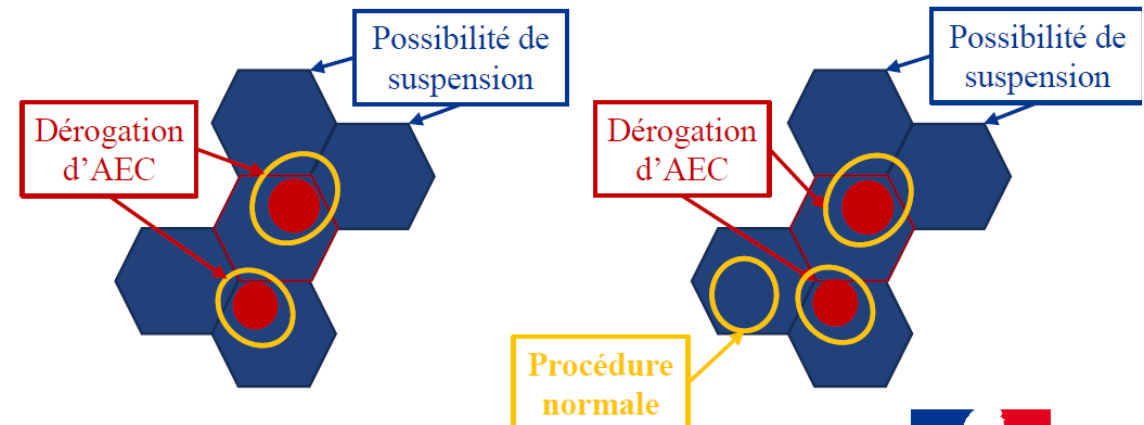
Ou bien en fin de phase d'initialisation : avenant à la convention valant convention d'ORT : délibération des instances et signatures



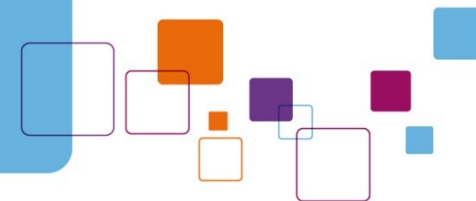
# Effets de l'ORT - volet commerce



- L'ORT favorise le retour des commerces en cœur de ville, en exemptant d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) les commerces s'implantant dans un secteur d'intervention incluant un centre-ville identifié par la convention ORT.



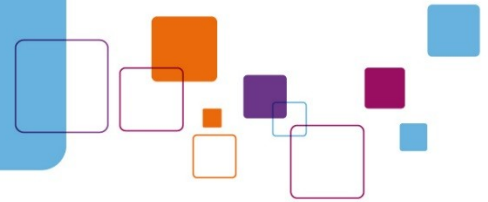
# Suspension de projets commerciaux en périphérie



- Décret n° 2019-795 du 26 juillet 2019 relatif à la faculté de suspension de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale

Possibilité pour le préfet de suspendre « au cas par cas » l'enregistrement et l'examen en CDAC de nouveaux projets commerciaux en périphérie des secteurs d'intervention de l'ORT et situés dans des communes de l'EPCI signataire de la convention d'ORT ou dans un EPCI limitrophe, afin d'éviter qu'un projet commercial ne nuise aux actions de l'ORT.

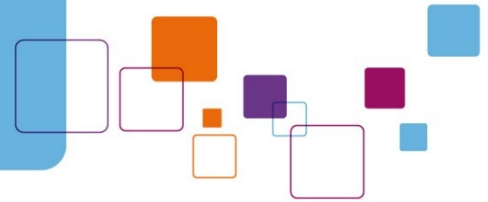
# Suspension au cas par cas



- Suspension « au par cas » : caractère exceptionnel, répond à une raison impérieuse d'intérêt général en termes d'aménagement du territoire, au regard des objectifs et moyens investis dans des opérations de revitalisation de territoires

Faisceau d'indices (précisé dans prochaine circulaire) : vacance de logements, vacance commerciale, chômage, tous éléments utiles de connaissance relatif à la zone de chalandise. Données à minima sur 3 ans, datées, sourcées, contextualisées

# Modalités de saisine



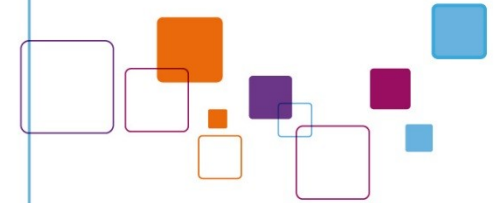
## ■ Deux voies possibles :

Saisine pour avis des collectivités par le préfet : 15 jours maxi après enregistrement de la demande en CDAC -> puis retour des avis des élus 15 jours maxi -> puis arrêté du préfet 7 jours maxi

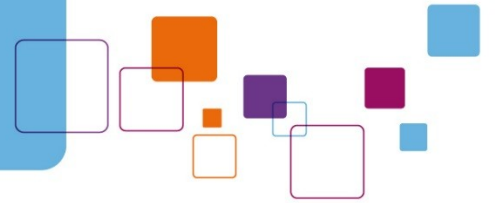
Saisine du préfet par les élus pour demande de suspension : 21 jours maxi après enregistrement de la demande en CDAC -> le préfet dispose de 15 jours maxi pour suspendre l'instruction CDAC



# Les attendus d'un PLUi en matière de développement commercial

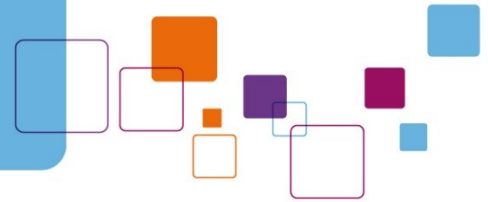


# Contexte et enjeux



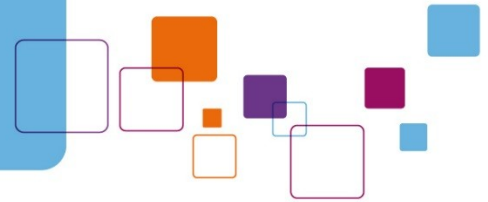
- Economique : créer de la richesse et de l'emploi
- Social : cadre de vie agréable répondant aux aspirations de la population
- Environnemental : qualité des constructions et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Réglementaire : article L101-2 du code de l'urbanisme

# Les documents d'urbanisme



- SCOT et PLUI : à l'échelle de la solidarité territoriale
- Le préalable : une bonne connaissance des dynamiques commerciales et un projet de territoire
- Connaître, prescrire et mettre en œuvre les outils des documents de planification territoriale

# Le contenu des documents d'urbanisme



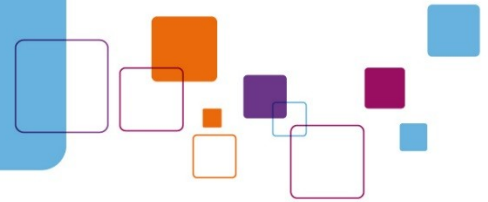
- Le diagnostic commercial dans les documents
- Poids économique du commerce
- Equipement commercial existant, observation
- Les dynamiques en œuvre

Pour le SCOT : rapport de présentation, PADD, DOO et DAAC pour le SCOT

Etude septembre 2019 : les SCOT et l'aménagement commercial de demain : 40 mesures -

[http://www.fedescot.org/images/pdf/ressources\\_et\\_publications/etudes/Les-SCoT-et-lamenagement-commercial-de-demain\\_FedeSCoT2019.pdf](http://www.fedescot.org/images/pdf/ressources_et_publications/etudes/Les-SCoT-et-lamenagement-commercial-de-demain_FedeSCoT2019.pdf)

# Le PLUi

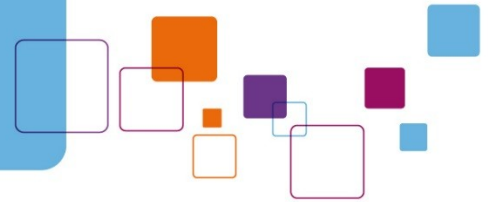


- Le rapport de présentation : diagnostic, observation, les différentes sources de données, etc.

Travail en cours Cerema et DGE

- Le PADD
- Le règlement : pour une meilleure opérationnalité de l'aménagement commercial – destinations et sous-destinations, la mixité fonctionnelle, la diversité commerciale, le zonage, le règlement écrit, etc.
- Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ou thématiques

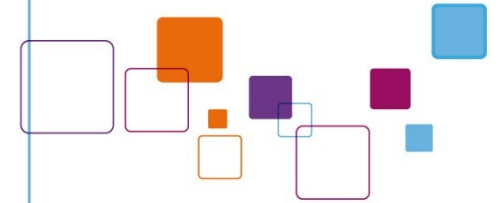
# Jurisprudence



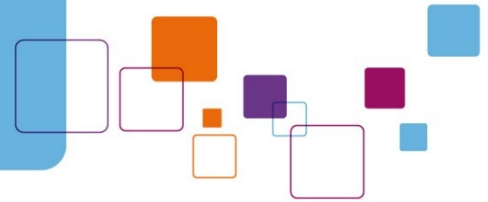
- La jurisprudence Vusser commune d'Appingedam (Pays-Bas) – janvier 2018
  - principe de la liberté d'établissement (directive européenne « services »)
  - raison impérieuse d'intérêt général (RIG)
  - préservation et viabilité du centre-ville
- Arrêt CAA Bordeaux, 12 juillet 2016, commune de Cahors

Conforte l'utilisation du droit de préemption urbain pour des raisons d'intérêt général, , en l'espèce DPU sur les baux commerciaux dans un périmètre défini

**Programme  
d'appui  
« Petites villes  
de demain »**



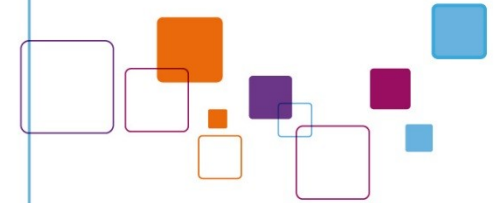
# Références



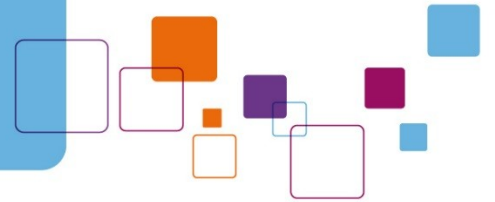
- Instruction aux Préfets du 16 octobre 2019
- Note méthodologique d'accompagnement du CGET en date du 24 octobre 2019



# Réseau commerce, ville et territoires (CVT)



# Devenir membre du réseau



- Mail à adresser à [commerce-ville-territoire@developpement-durable.gouv.fr](mailto:commerce-ville-territoire@developpement-durable.gouv.fr)
- Pour en savoir plus : <https://cohesion-territoires.gouv.fr/reseau-commerce-ville-et-territoire>

**Merci de votre  
attention**

