



CHÂTEAURoux  
Métropole

# Urbanisme commercial : les outils juridiques et fiscaux

Intervention de Mme Monjoint, Maire-adjointe déléguée  
au commerce, à l'occupation du domaine public et à  
l'économie numérique

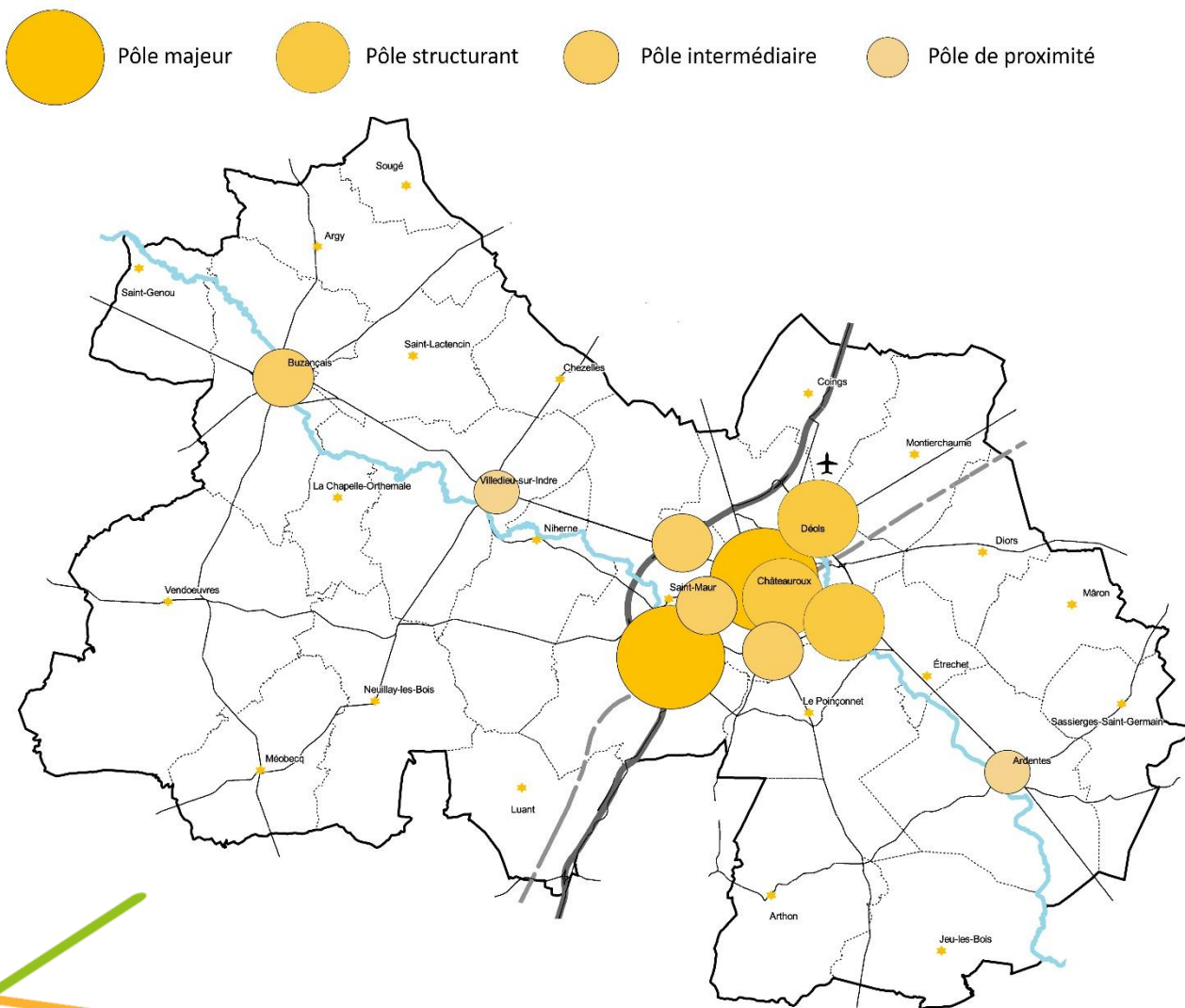


CHÂTEAURoux  
Métropole



# UN SCOT VOLONTARISTE SUR LE VOLET COMMERCIAL

## Organisation des polarités commerciales à l'échelle du SCOT



**2 Pôles majeurs:** le centre-ville de Châteauroux et ses 340 commerces et la zone Cap Sud et ses 90 000 m<sup>2</sup> de grandes et moyennes surfaces.

**3 Pôles structurants:** le pôle commercial Carrefour, le Forum et Grandéols.

### Objectif du SCOT:

**EQUILIBRER LES IMPLANTATIONS COMMERCIALES ENTRE LE CENTRE-VILLE ET LES ZONES PÉRIPHÉRIQUES EN IDENTIFIANT DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENCIELLES**

Le SCOT définit **deux types d'espaces** comme **lieux d'implantation prioritaires** du commerce :

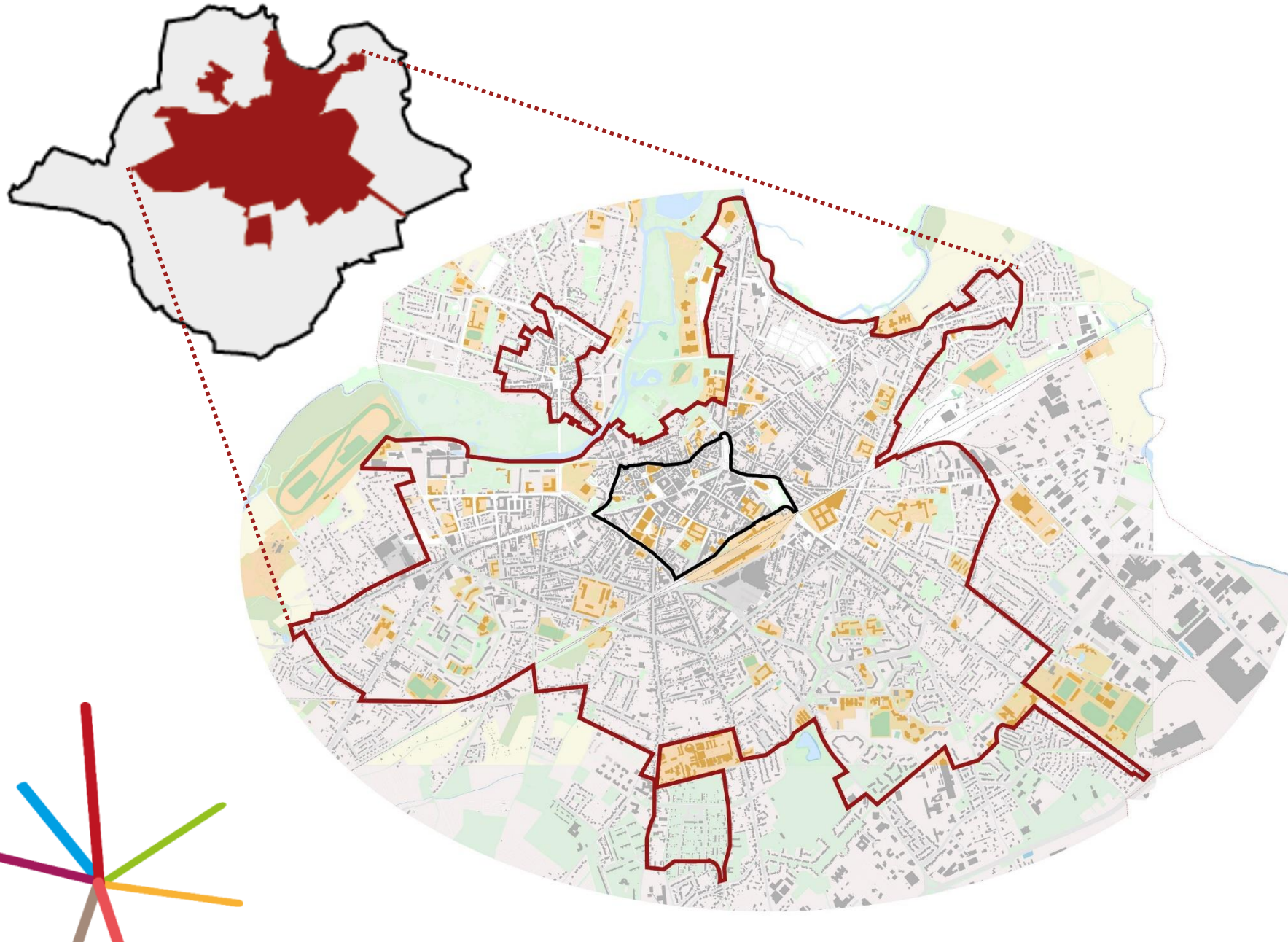
- **Les centralités,**
- **Les espaces de développement commercial de périphérie**

# TRADUCTION DES RÈGLES D'IMPLANTATION DU SCOT AU PLUi

	Type d'espace	Périmètre/ localisation	Commerces existants/vacants	Nouveau commerce avec surface plancher inférieure à 300m <sup>2</sup>	Nouveau commerce avec surface plancher supérieure à 300m <sup>2</sup>
Règles du SCoT	Centralité(s)	Un périmètre de centralité « large »	Commercialité du local préservée quelle que soit la surface	Autorisé	Autorisé
	Espaces commerciaux de périphérie	Cap Sud Grandéols Forum Leclerc Avenue de Tours  <b>Aucun nouvel espace autorisé</b>	Commercialité du local préservée quelle que soit la surface  Extensions possibles dans la limite d'une enveloppe foncière de 4 ha sur 20 ans pour le Pays	<b>Interdit</b>	Autorisé
Proposition règle complémentaire PLUi	Espaces urbanisés avec commerces isolés/diffus	Zone U (urbaine) et AUd (à Urbaniser) à vocation habitat du PLUi	Commercialité du local préservée quelle que soit la surface  Possibilité de mise aux normes et d'extension mesurée	Seulement si commerce de proximité (achat du quotidien/1ère nécessité)	Seulement si commerce de proximité (achat du quotidien/1ère nécessité)

UNE PROPOSITION DE RÈGLE COMPLÉMENTAIRE DU PLUi PERMETTRAIT D'AUTORISER SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE U ET AU À VOCATION RÉSIDENTIELLE, LES COMMERCE DE PROXIMITÉ/ PREMIÈRE NÉCESSITÉ.




# LE PÉRIMÈTRE DE CENTRALITÉ COMMERCIAL DE LA COMMUNE DE CHÂTEAURoux



## LES CARACTÉRISTIQUES DE ZONE DE CENTRALITÉ:

- une densité de bâtis,
- la présence d'équipements publics et/ou d'espaces de convivialité,
  - une mixité de fonctions,
  - des déplacements piétons.

### Légende:

-  Périmètre de centralité de Châteauroux
-  Périmètre d'aide à l'implantation commerciale
-  Equipement



# DES ACTIONS COERCITIVES AUX ACTIONS INCITATIVES


## LA TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES:

Afin d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché les biens vacants et d'influer sur le niveau des loyers parfois trop élevés qui empêchent toute relocation eu égard aux conditions du marché, la ville de Châteauroux a mis en place la taxe sur les friches commerciales en 2016.

En **2016**, 46 locaux ont été ciblés et plus de **60 % d'entre eux ont retrouvé une activité**. Pour 2019, 34 locaux sont de nouveaux ciblés.

## LE DISPOSITIF D'AIDE A L'IMPLANTATION COMMERCIALE:

Afin d'encourager l'implantation de nouveaux commerces dans le centre-ville, la Ville de Châteauroux a souhaité mettre en place une aide à l'implantation commerciale à compter de janvier 2017. Cette aide prend la forme d'un soutien financier correspondant à un pourcentage du bail commercial (75% du montant du bail sur le 1er exercice, limité à un plafond mensuel de 400 €).



**Entre 2017 et 2018**, le dispositif d'aide à l'implantation commerciale a permis d'accompagner l'**installation de 20 commerces** en centre-ville.



*Ce local resté vacant une dizaine d'années a été ciblé par la taxe sur les friches commerciales.*

*En 2017, le local a été entièrement rénové et la boutique La Malle Ô Bidule s'y est installée pour disposer d'une plus grande surface de vente.*