



## PRÉFECTURE DE L'ISÈRE

### LE SCHEMA DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DE L'ISERE

L'Observatoire Départemental de l'Équipement Commercial (ODEC) de l'Isère a adopté, à l'unanimité des membres présents, le schéma de développement commercial de l'Isère (SDC) le 9 février 2005.

#### 1 - Fondement juridique et cadre réglementaire

##### A) Mission de l'Observatoire départemental de l'Équipement Commercial

Le décret du 20 novembre 2002 relatif aux schémas de développement commerciaux indique que l'Observatoire doit élaborer pour chaque département, et en fonction des caractéristiques de celui-ci, un ou plusieurs schémas couvrant l'ensemble de l'activité commerciale de ce département.

Il définit le périmètre du ou des schémas, dans le respect des différents principes législatifs de référence.

L'élaboration du schéma de développement commercial de l'Isère a été engagée le 2 février 2004.

En séance du 16 décembre 2003, les membres de l'Observatoire départemental ont notamment décidé qu'un seul schéma serait établi pour l'Isère, mais qu'il comporterait 2 secteurs géographiques, le Sud-Isère (arrondissement de Grenoble), le Nord-Isère (arrondissement de Vienne et de la Tour-du Pin) ;

##### B) Le contenu et les objectifs d'un schéma de développement commercial

###### Le contenu

Le schéma de développement commercial est un document qui rassemble des informations disponibles sur l'activité commerciale et son environnement économique. Il comporte une analyse prospective qui indique les orientations en matière de développement commercial et les secteurs d'activité commerciale à privilégier.

Il porte sur les secteurs d'activité suivants : Commerces, hôtellerie et Cinémas.

###### Les objectifs

Dans le respect des orientations juridiques, le schéma de développement commercial est :

- Un document d'analyse prospective et une aide à la décision pour les membres de la Commission départementale d'Équipement Commercial de l'Isère.
- Il est élaboré à partir de l'inventaire des équipements commerciaux et l'analyse de l'évolution de l'équipement commercial.
- Il est approuvé pour 6 ans et peut être révisé au bout de 3 ans.

### C) L'élaboration du schéma

En séance du 16 décembre 2003, les membres de l'Observatoire de l'Équipement commercial ont décidé que :

- un comité de pilotage, animé par le Directeur départemental de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes, conduirait l'élaboration du schéma en s'appuyant sur les travaux de 2 groupes territoriaux (Sud-Isère et Nord-Isère) ainsi que sur ceux de 2 groupes spécialisés (cinémas et hôtellerie)
- une mission spécifique serait confiée à M. le Sous-Préfet de Vienne en vue de veiller à l'harmonisation avec les schémas des départements voisins.

Ces travaux se sont déroulés tout au long de l'année 2004 avec quatre réunions des comités de pilotage, 8 réunions des groupes territoriaux Nord et Sud-Isère, 1 réunion du groupe de travail cinéma et 1 réunion du groupe de travail hôtellerie.

En outre, ce document a été élaboré en concertation avec les représentants des professions concernées, les chambres consulaires et les représentants des élus territoriaux.

## **2 - Le Diagnostic - Principaux éléments**

Le diagnostic a été réalisé en prenant en compte :

### A - Les facteurs du développement commercial en Isère qui sont basés sur :

- un dynamisme démographique soutenu et une population active en croissance,
- des activités économiques très diversifiées,
- des infrastructures routières rénovées.

### B) L'état des lieux : forces et faiblesses

L'analyse des dépenses commercialisables pour l'ensemble du département Sud et Nord-Isère a débouché sur les principaux constats suivants :

- un bon niveau moyen global de consommation en progression sensible sur 5 ans et supérieur en 2003 (+ 5 points) à la moyenne nationale.
- Dans le Sud-Isère : les dépenses alimentaires sont inférieures, les dépenses cultures-loisirs supérieures aux moyennes nationales. Il est constaté une forte progression relative du potentiel de consommation du Voironnais.
- Pour le Nord-Isère : une prédominance du poids des secteurs alimentaires et équipement de la maison. Il existe un potentiel de consommation en plus forte progression sur le SCOT Nord-Isère.

### C) Les analyses territoriales et sectorielles

Globalement, en grandes et moyennes surfaces, l'Isère est moins équipée (- 13,9 %) que la moyenne nationale. Par arrondissement, il s'agit, du moins au plus équipé : Grenoble, Vienne, La Tour du Pin. Après une forte progression de 1994 à 2000, on constate une stabilisation ensuite du nombre de magasins et de la densité relative. Dans le même temps, il est constaté un fort accroissement du poids des maxi-discomptes.

Pour les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>, la densité du nombre de commerces pour 1000 habitants est un peu plus forte dans le Nord-Isère (10,49) que dans le Sud-Isère (8,85) (nombre de m<sup>2</sup> pour 1000 habitants).

### 3 - Orientations du schéma

L'Observatoire d'équipement commercial a pris en compte le contexte juridique et les principaux critères d'appréciation du développement commercial en Isère.

Il prend également en compte, en termes d'analyse prospective, trois grandes orientations essentielles : d'une part, le développement maîtrisé des grandes et moyennes surfaces, d'autre part les objectifs d'aménagement du territoire et du développement durable ; enfin, les objectifs sectoriels et territoriaux.

#### A) Le contexte juridique et les critères d'appréciation

Il s'agit des principes législatifs et des critères jurisprudentiels récents du Conseil d'Etat en matière d'équipement commercial.

Les principes législatifs sont ceux qui sont propres à l'urbanisme commercial mais également ceux précisés par le code de l'urbanisme tels qu'il découlent de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, qui dispose que les schémas de développement commercial doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (SCOT). Un deuxième document d'urbanisme à prendre en considération est le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'implantation. Enfin, d'autres dispositions législatives et réglementaires sont à prendre en compte préalablement à une décision d'implantation commerciale : la prévention des risques naturels et technologiques ainsi que la protection de l'environnement, des sites et des paysages.

Outre ces références obligatoires, les critères qualitatifs d'appréciation sont les suivants :

- le maintien (ou l'amélioration) de la qualité des commerces de centre-ville,
- l'équilibre entre les territoires (centre et périphérie d'agglomération, bourgs - centres et zones rurales
- la réalité des impacts des nouvelles implantations, différents en territoires ruraux ou urbains
- le maintien des prestations commerciales de proximité,
- la qualité de la desserte routière des grands équipements commerciaux, tant en terme de sécurité que de protection de l'environnement
- l'équilibre des enseignes pour éviter la constitution de positions dominantes préjudiciables aux consommateurs,
- la prise en compte de la protection du foncier rural dans le développement commercial en vue de sauvegarder les espaces agricoles.

#### B) Les orientations

Elles s'inscrivent dans le contexte juridique présenté ; ci-dessus, et sont basées sur le développement maîtrisé des grandes et moyennes surfaces commerciales, sur la prise en compte de l'aménagement du territoire et du développement durable, et sur les objectifs territoriaux et sectoriels (commerces, cinémas et hôtellerie).

Le développement maîtrisé des grandes et moyennes surfaces commerciales s'opèrera tant sur le plan géographique que par secteur d'activité de manière à :

- préserver le nécessaire équilibre entre les diverses formes de commerce
- adapter ce développement aux besoins des consommateurs,
- assurer le maintien d'une offre commerciale de proximité
- prendre en compte la protection du foncier rural
- promouvoir un développement des pôles commerciaux du département

La prise en compte de l'aménagement du territoire et du développement durable se définit ainsi :

- assurer la compatibilité entre le schéma de développement commercial et le SCOT en vigueur ainsi que le respect des problématiques d'aménagement,
- anticiper les évolutions réglementaires pour sécuriser les surface commerciales dans la cadre de la prévention des risques. Il est nécessaire de tenir compte des zones à risques à proximité desquelles l'offre commerciale, en se développant, peut mettre en péril la vie des usagers et des consommateurs,
- prendre en compte la qualité de la desserte routière des équipements commerciaux,
- assurer la protection de l'environnement, des sites et des paysages et donc l'objectif de développement durable.

Concernant ces orientations les objectifs sont à la fois sectoriels et territoriaux.

Ils sont définis pour l'ensemble du département, pour les cinémas et les hôtels et par territoires Sud-Isère et Nord-Isère pour les commerces.

Les orientations générales, par secteur d'activité, sont :

- Pour le cinéma

En conformité avec les orientations du Comité National de la Cinématographie :

- Conserver un équilibre des divers équipements des territoires pour faciliter l'accessibilité du public (notion de proximité), et maintenir une diversité des opérateurs,
- assurer la complémentarité des équipements en évitant de privilégier les seuls équipements multiplexes de périphérie.

- Pour l'hôtellerie

Les orientations suivantes sont retenues, en veillant à tenir compte des nouvelles offres d'hébergement que sont les chambres d'hôtes et les résidences hôtelières :

- la région grenobloise, la ville de Vienne et l'agglomération Nord-Isère appellent des compléments d'équipement hôtelier de qualité, adaptés aux besoins prévisibles à court terme.
- dans les zones touristiques de montagne, l'offre paraît satisfaisante dans les massifs préalpins (Vercors et Chartreuse) ; il existe, en revanche, des potentialités de développement, notamment dans l'Oisans, mais aussi dans le massif de Belledonne.

- Pour le Commerce

Concernant le Sud-Isère, et globalement, pour l'ensemble des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>, et si l'on excepte les secteurs de l'équipement de la personne et des sports-loisirs-culture, il apparaît globalement qu'il existe des potentialités de développement des autres secteurs d'activité dans l'ensemble de l'arrondissement de Grenoble. C'est également vrai, dans toutes les zones périphériques autour de la région urbaine de Grenoble.

Dans la région urbaine de Grenoble, toutes catégories de commerces confondues, c'est dans le Grésivaudan, dans le secteur Sud et à un degré moindre, en Bièvre-Valloire, que se trouvent les plus fortes potentialités de développement.

En ce qui concerne la ville de Grenoble, il conviendra :

- de redonner une véritable dynamique au centre-ville en complétant ponctuellement l'offre qualitative,
- d'assurer l'accompagnement commercial de la requalification sociale ou du développement de certains quartiers,
- d'autoriser un développement équilibré des commerces du secteur de Grand'Place, d'une part dans leur fonction de proximité, d'autre part en s'appuyant sur l'attractivité du centre commercial, très bien desservi par les transports en commun.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération « La Métro », et s'agissant des grandes et moyennes surfaces à dominante alimentaire, ce secteur étant assez bien équipé en hypermarchés, le schéma fixe pour objectif des « restructurations-requalifications » adaptées au potentiel des pôles urbains de ces grands équipements, afin de réussir leur intégration à la ville.

En ce qui concerne le Nord-Isère, globalement, pour l'ensemble des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> et par rapport aux taux moyens d'équipements nationaux, il existe, pour les deux arrondissements du Nord-Isère, des potentialités de développement dans les secteurs de l'équipement de la personne, de la maison et du sport-culture-loisirs. Elles sont limitées à l'arrondissement de la Tour-du-Pin dans le secteur du bricolage et à l'arrondissement de Vienne dans celui du jardinage. Pour le secteur des grandes et moyennes surfaces alimentaires, on ne note pas de déficiences.

**En conclusion** le schéma a donc réuni un ensemble de critères qui sont à la fois quantitatifs et qualitatifs.

Les décideurs locaux auront ainsi à leur disposition, un outil d'aide à la décision, dans le cadre des délibérations qu'ils seront amenés à prendre pour les futurs dossiers soumis à la Commission départementale d'Équipement Commercial de l'Isère.