

Plan Local d'Urbanisme Communal Durable

PRESCRIPTIONS SPECIALES CONCERNANT LES LINÉAIRES COMMERCIAUX 6.13

(ART L. 151-16 C URB)

MODIFICATION N°6

PROJET

PHASE CONSULTATIONS

Edition du 10 Juillet 2025

APPROBATION DU PLU		APPROBATION DES MODIFICATIONS DU PLU				APPROBATION DES MISES A JOUR			
Approbation du PLU Révisé	11/10/2013	1	16 / 09 / 2016	6	En cours	1	30 / 04 / 2014	7	31 / 05 / 2019
		2	16 / 09 / 2016	7		2	30 / 05 / 2015	8	31 / 01 / 2020
		3	06 / 07 / 2017	8		3	30 / 08 / 2016	9	23 / 10 / 2020
		4	05 / 04 / 2019	9		4	30 / 12 / 2016	10	29 / 01 / 2021
		5	10 / 04 / 2021			5	30 / 01 / 2018	11	31 / 05 / 2021
						6	30 / 08 / 2018	12	

Le Linéaire de Protection du Commerce est inscrit dans les plans graphiques réglementaires et les articles UA 1 et UA 2 du règlement écrit précisent les destinations de commerces et d'activités de service souhaitées ou interdites, au rez-de-chaussée ou aux étages, des immeubles situés le long de ces linéaires.

1. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

L'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, stipule que dans un Plan Local d'Urbanisme, « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est 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 [...]* »

L'article R. 151-37 du même code précise qu' « *Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :*

3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;

4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, 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 règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif. »

A ce titre, il convient de rappeler la liste des destinations des constructions, et leurs sous-destinations, définies aux articles R. 151-27 à R. 151-29 du Code de l'Urbanisme :

Destinations R. 151-27	Sous- destinations R. 151-28	Définitions du contenu des sous- destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)	Exemples
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.	
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière.	
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages. Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.	
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie	

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services. Constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle. Les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	Boulangerie, charcuterie, poissonnerie, coiffeur, fabricant de meubles, pièces automobiles, épicerie, supermarché, hypermarché, drive à livraison piéton.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	Restauration traditionnelle avec clients
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Metro, promocash, grossistes
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et clientèle accessoirement la présentation de biens.	Professions libérales, services aux pros et privés, médical, immobilier, banque, showroom
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Clientèle de passage
	Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment hébergements les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions touristiques dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Il s'agit notamment de constructions : - de l'État - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services - concourant à la production d'énergie	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres publics services similaires.	
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif, destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public.	

	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Elle comprend notamment : - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive du secteur primaire, - l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, - constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. La sous-destination recouvre notamment, les activités de production, construction, réparation, susceptibles de générer des nuisances.	
	Entrepôt	Les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente. Les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail, commandés par voie télématique. Les locaux hébergeant les centres de données.	dark stores data-centers
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.	Locaux de préparation de repas, dark-kitchen

L'outil décrit dans l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, portant sur le maintien de la diversité des commerces dans le centre-ville, le long de rues commerçantes répertoriées dans le PLU, permet d'interdire certaines destinations et sous-destinations décrites dans le tableau ci-avant, qu'elles soient situées en rez-de chaussée ou aux étages d'un immeuble.

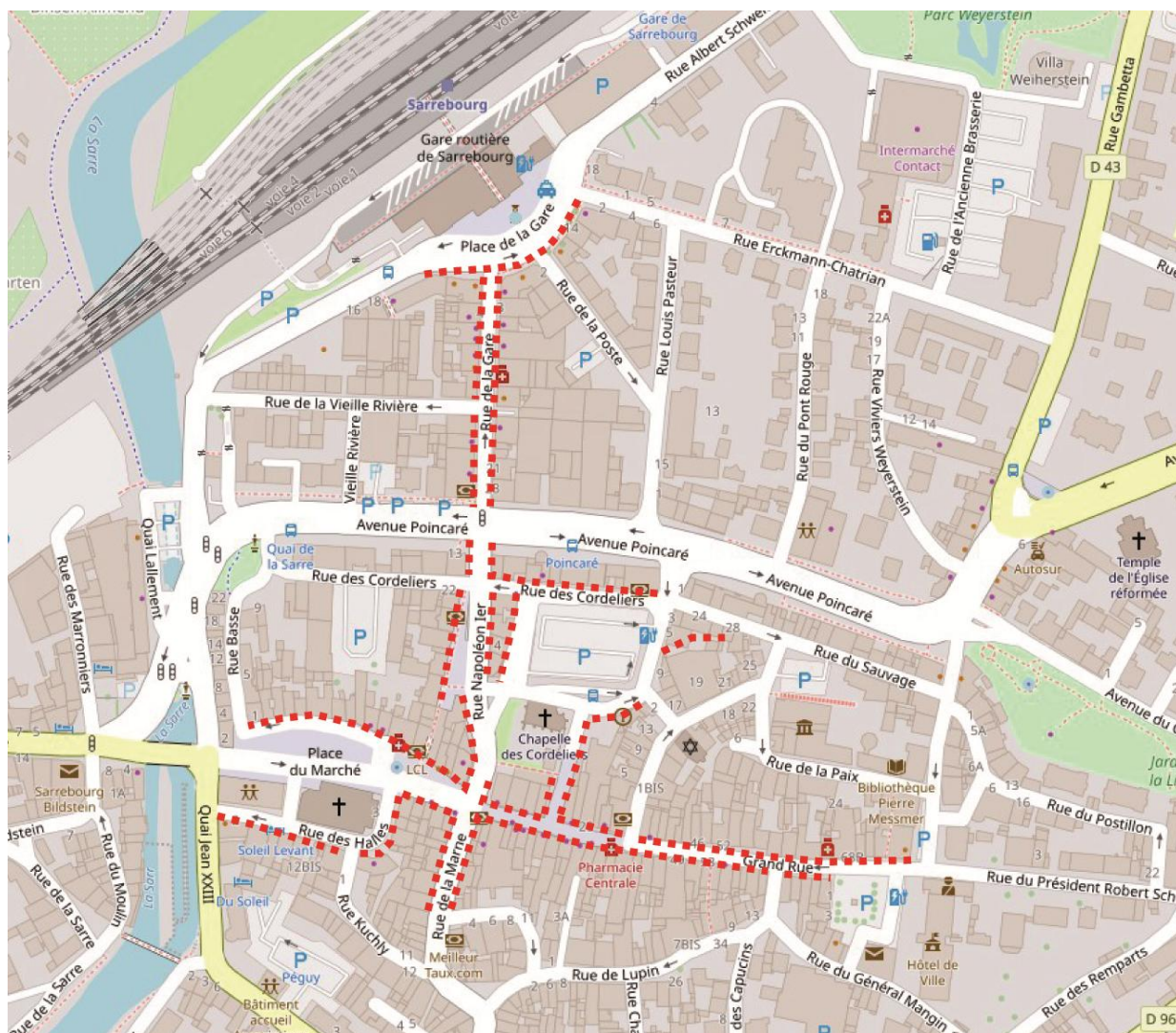
2. PRESENTATION DES LINERAIRES COMMERCIAUX RETENUS

A Sarrebourg, les linéaires commerciaux s'étendent dans les rues commerçantes du centre-ville :

- la Place de la Gare,
- le rue de la Gare,
- la rue Napoléon 1^{er},
- la rue de la Marne,
- la place du Marché,
- la rue des Halles,
- la Grand'Rue,
- la rue du Musée,
- la Place des Cordeliers.

Ces linéaires de protection de la diversité commerciale, sont matérialisés dans les plans graphiques du PLU, par un trait en pointillés.

Ils ont été définis dans une récente étude sur le commerce sarrebourgeois.



Les principes retenus le long de ces linéaires protégés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, sont :

*dans les locaux situés en rez-de-chaussée des immeubles

sont autorisées uniquement les destinations et sous-destinations suivantes :

- l'artisanat et le commerce de détail,
- la restauration,
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

En conséquence, les autres destinations notamment les logements, les commerces de gros ou les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdites.

Sont autorisés, les travaux dans ces locaux permettant de maintenir ou de proposer un changement de destination, uniquement pour une destination ou sous-destination autorisée ci-avant.

*dans les locaux situés dans les étages des immeubles

sont autorisés,

- les logements,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les bureaux.

*dans tous les locaux,

-sont interdits, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux aux étages, ayant une destination distincte de l'activité autorisée en rez-de-chaussée, sauf dans l'hypothèse de la création d'un autre accès indépendant entre ces deux activités/destination.

-sont autorisés, les travaux ayant pour objectif de créer une entrée indépendante pour accéder aux étages pour desservir des locaux ayant une destination autorisée.

3. JUSTIFICATIONS DES LINEAIRES RETENUS

L'outil décrit dans l'article L. 151-16 du code de l'Urbanisme a pour objectif de maintenir une diversité des commerces au sein des centres-villes, notamment en spécifiant dans les planches graphiques d'un Plan Local d'Urbanisme, les destinations que la municipalité souhaite maintenir et consolider, et celles qu'elle juge non prioritaires.

Comme de nombreuses villes moyennes, le tissu urbain de Sarrebourg s'est développé depuis 2013, en accueillant des commerces en périphérie de l'agglomération.

A l'époque, ces zones d'extensions urbaines avaient été créés dans le PLU pour offrir une attractivité commerciale du bassin sarrebourgeois, et éviter la fuite des enseignes vers d'autres pôles urbains proches.

Les règles du PLU permettent dans ces zones commerciales périphériques, l'installation de grandes enseignes commerciales, ainsi que de petits commerces de moins de 400 m², à conditions qu'elles soient regroupées au sein d'un même ensemble commercial. Les petits commerces autonomes ne peuvent s'installer qu'en centre-ville.

Il apparaît ces dernières années, que le centre-ville rassemble de plus en plus d'activités de services (formations professionnelles, services spécifiques, lieu de stockage pour le commerce en ligne) au sein de locaux commerciaux, souvent laissés vides par une succession de faillites de commerces d'enseignes nationales.

L'installation de ces nouvelles activités se fait au détriment des petits commerces de proximité. Elles n'exercent pas une attractivité commerciale intéressante pour le centre-ville et peuvent tout autant s'installer dans des locaux en dehors du cœur urbain.

En lien avec d'autres opérations de revitalisation du centre-ville, (OPAH-RU, ORT, Opération Cœur de ville...), la municipalité souhaite donc axer sa politique pour maintenir une diversité des commerces attractifs dans les deux axes commerciaux majeurs :

- du Nord au Sud, de la Place de la Gare à la rue de la Marne,
- d'Est en Ouest, de la Grand'Rue à la place du Marché,

ainsi qu'autour de la Place des Cordeliers et rue du Musée.

Sur ces linéaires commerciaux, la municipalité a souhaité voir prioritairement se maintenir ou s'installer :

- des logements, des bureaux et services d'accueil du public dans les étages des immeubles,
- de l'artisanat et commerce de détails, de la restauration, dans les rez-de-chaussée,
- des services publics.

Les autres destinations, qui n'induisent pas une forte attractivité dans ces axes, ne sont pas à privilégier, et elles peuvent s'installer dans les autres rues de la commune, dans d'autres quartiers ou dans des pépinières d'entreprises : professions libérales, grossistes, activité de vente en ligne exclusives, établissement bancaires, showroom...

En outre, cet outil permet également de maintenir les logements, les activités de services et les bureaux dans les étages, en marquant une différenciation des destinations entre les rez-de-chaussée de ces immeubles, et leurs étages. Le principe de suppression des entrées aux étages depuis les rues commerçantes, déjà inscrit dans le règlement du PLU en 2013, est renforcé.

4. LES INCIDENCES DE L'INSTAURATION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX SUR LES DEMANDES EN URBANISME

Le règlement de la zone UA, correspondant à la zone urbaine à caractère mixte qui comprend notamment le centre ancien, introduit de nouvelles destinations et sous-destinations, issues des articles R. 151-27 et R. 151-28, dans les articles UA1 et UA2, et définit celles qui sont interdites et celles qui sont autorisées le long des linéaires commerciaux. Le règlement, précise également, ces destinations selon le rez-de-chaussée d'un immeuble, et ses étages.

Ces linéaires de protection commerciaux sont, en outre, indiqués dans les planches graphiques règlementaires.

L'article R. 421-14 du Code de l'Urbanisme précise que « Sont **soumis à permis de construire** les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

...
c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ; »

L'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme stipule que « Doivent **être précédés d'une déclaration préalable** lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire [...], les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

...
b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ; ».

En conséquence de ces dispositions,

- chaque changement de destination d'un local situé en rez-de-chaussée d'un immeuble situé le long d'un linéaire de protection commercial, accompagné ou non de travaux portant sur la structure porteuse du bâtiment,
- chaque changement de destination sur des locaux dans les étages,

doit faire l'objet d'une autorisation en urbanisme (déclaration préalable en urbanisme ou permis de construire), qui peut être refusée si la destination nouvelle n'est pas compatible avec celles définies dans le règlement issu de cette présente modification.