



CHARTRE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

OBJECTIFS : Maintenir et valoriser un commerce de proximité dynamique en facilitant les démarches administratives des artisans, des commerçants et porteurs de projets.

27 janvier 2025



Charte du commerce et de l'artisanat

Table des matières

Objectifs.....	1
Démarche partenariale.....	2
Prise de contact par les commerçants, porteurs de projets.....	3
Les principales réglementations qui s'appliquent aux commerçants.....	4
1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	4
❖ Où peuvent s'implanter les commerces et les activités de restauration à Villepreux ?.....	4
❖ Quelles règles dans le PLU concernent la devanture commerciale de mon activité ?.....	4
❖ Où vont se garer mes clients ?.....	5
❖ Existe-t-il des zones spécifiques où l'implantation commerciale est simplifiée ?.....	5
2. Le Règlement Local de Publicité Intercommunale.....	6
Les autres dispositifs s'appliquant aux commerçants et artisans.....	9
1. Le droit de préemption urbain renforcé.....	9
2. Les périmètres de sauvegarde du commerce de l'artisanat.....	9
3. Les dispositifs fiscaux :.....	10
4. Les dérogations au repos dominical.....	11
5. Les autorisations d'occupation du domaine public.....	11
6. Tranquillité publique.....	11
7. Déchets.....	12

Objectifs

La qualité et le maintien du commerce de proximité constitue un enjeu fort pour des motifs liés à la qualité de vie des habitants, à l'attractivité du territoire, à la qualité de l'intégration urbaine des bâtis et pour des raisons sociales. Si le commerce a assurément une fonction économique importante, il est aussi générateur de vitalité urbaine, de convivialité, d'animation sociale de la ville et des quartiers.

Les commerces et l'artisanat situés dans les villes doivent faire face à une évolution constante :

- Des comportements des consommateurs,
- De leurs modes de consommation,
- À un environnement en pleine mutation notamment avec :
 - o les technologies de l'information et de la communication,
 - o mais également avec la réglementation.

Aussi, afin de contribuer à **conserver des commerces et des espaces urbains qualitatifs, la municipalité souhaite adopter une Charte du commerce et de l'artisanat qui vise à identifier les bonnes pratiques et les écueils à éviter pour les commerçants implantés ou qui souhaiteraient s'implanter sur le territoire.** Elle formule des préconisations concrètes pour intégrer harmonieusement tous les commerces et services dont les devantures et les terrasses participent de la valorisation urbaine.

Ainsi la charte a notamment pour objet de centraliser les informations issues des différentes réglementations locales qui s'applique aux commerçants tels que :

- **Le Plan Local d'Urbanisme,**
- **Le Règlement Local Intercommunal de Publicité,**
- **Le droit de préemption urbain renforcé instauré,**
- **Les périmètres de sauvegarde du commerce de l'artisanat**
- **La taxe sur les friches commerciales,**
- **Les règles relatives aux déchets,**
- **Les dérogations au repos dominical,**
- **Ou encore les autorisations d'occupation du domaine public.**

La présente Charte a donc vocation à simplifier la lecture des différentes réglementations et ainsi à en optimiser le respect dans une démarche partenariale de valorisation des espaces commerciaux de Villepreux.

Démarche partenariale

- ❖ Lorsqu'un commerçant s'installe, souhaite faire évoluer son activité, ou céder son activité, il est encouragé à tenir des échanges réguliers et le plus en amont possible, avec la commune et les tiers en charge de la bonne mise en œuvre des principes de la Charte (architecte, propriétaire, promoteur...).
- ❖ Contactée en amont, la Ville pourra mobiliser ou sensibiliser ses ressources internes et les institutions partenaires comme la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-

en-Yvelines, la commission d'accessibilité, celle de sécurité, les services de douanes (si nécessaire) etc...

- ❖ Les signataires de la charte s'engagent à s'inscrire dans une démarche partenariale avec les collectivités territoriales. Il leur est recommandé de s'appuyer sur les services des collectivités pour toute demande concernant les documents d'urbanisme et les orientations communales qui encadrent le projet. La commune s'engage à soutenir l'aboutissement du projet et proposera de **fournir les informations techniques nécessaires aux porteurs de projets**, pour les aider à mieux comprendre le contexte environnant dans lequel le projet s'insère, mais également pour partager sa connaissance de la clientèle et de l'offre concurrentielle présente sur le territoire.

La commune s'engage à **réduire autant que possible le délai d'instruction qui lui incombe** afin de favoriser le déroulement des projets.

- ❖ **Dans la limite du respect du droit de la concurrence, la commune s'engage à communiquer sur les projets au travers des différents supports dont elles sont dotées.**

Les porteurs de projets sont invités à se rapprocher de la Ville dès que leur projet devient concret.

- ❖ Enfin, la municipalité est régulièrement contactée par des porteurs de projets pour connaître les locaux éventuellement disponibles ou les possibilités d'évolution de certains locaux. Dans ce cadre, la commune peut mettre en relation porteurs de projets et propriétaires de locaux commerciaux et artisanaux.

Prise de contact par les commerçants, porteurs de projets

Des réunions de présentation et d'échanges pourront être organisées avec la commune au bon niveau d'interpellation : élus, DGS, directions et services concernés. Pour accompagner le porteur de projet, la Ville pourra associer les partenaires compétents. En cas d'autorisation d'urbanisme nécessaire, une présentation détaillée du projet pourra être proposée au service instructeur du droit des sols de la commune, en particulier si le projet est complexe. Un dossier de pré-permis de construire (PC) pourra être déposé pour fluidifier l'instruction de la future autorisation d'urbanisme. Ce dépôt devra être réalisé au moins un mois avant la date de dépôt de PC prévisionnelle.

La porte d'entrée des commerçants auprès de la Ville est la Direction Générale des Services, il convient d'utiliser en priorité l'adresse mail suivante : directiongenerale@villepreux.fr

Les principales réglementations qui s'appliquent aux commerçants

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

C'est le document réglementaire qui régit le droit aux travaux et aménagements extérieurs des bâtis. Le PLU divise la Ville en plusieurs zones réglementaires où l'activité commerciale et artisanale n'est pas systématiquement possible.

Consulter le PLU dans sa globalité : sur le site internet de la Ville (rubrique votre quotidien>urbanisme) ou de Saint-Quentin-en-Yvelines

❖ **Où peuvent s'implanter les commerces et les activités de restauration à Villepreux ?**

- Dans les zones « Mixtes » (M) du PLU, et sous condition dans les zones Résidentielles et les zones d'Activité (A) ;
- Dans les zones Naturelles : seulement sur certains sites du domaine des Gondis et de Grand's Maisons. Cf. p106 du règlement
- Dans les zones agricoles : uniquement dans les bâtiments identifiés « e », à la ferme du Val Joyeux et de la Faisanderie.

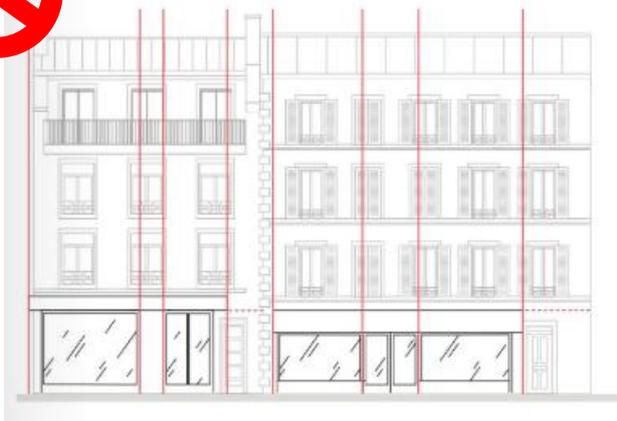
❖ **Quelles règles dans le PLU concernent la devanture commerciale de mon activité ?**

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec les dimensions et la composition de la façade dans laquelle elles s'intègrent, sans masquer les éléments décoratifs architecturaux.

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la façade et doivent être adaptés à l'architecture de la construction. Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (coffre) sauf impossibilité technique. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Sauf impossibilité d'ordre technique ou architectural, les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les dispositifs de protection doivent en outre privilégier une transparence visuelle maximale.

Le respect de l'unité architecturale, exemple :



Les éléments des devantures aux rez-de-chaussée respectent la linéarité des façades : les lignes verticales et horizontales sont alignées avec les éléments architecturaux du bâtiment.

Concernant le choix des couleurs et des matériaux la sobriété facilitera l'insertion de la façade dans son environnement, notamment avec des couleurs en harmonie avec le style architectural du bâtiment concerné, cela implique l'utilisation d'un nombre de couleurs limité et de limiter les accessoires implantés en devanture.

❖ Où vont se garer mes clients ?

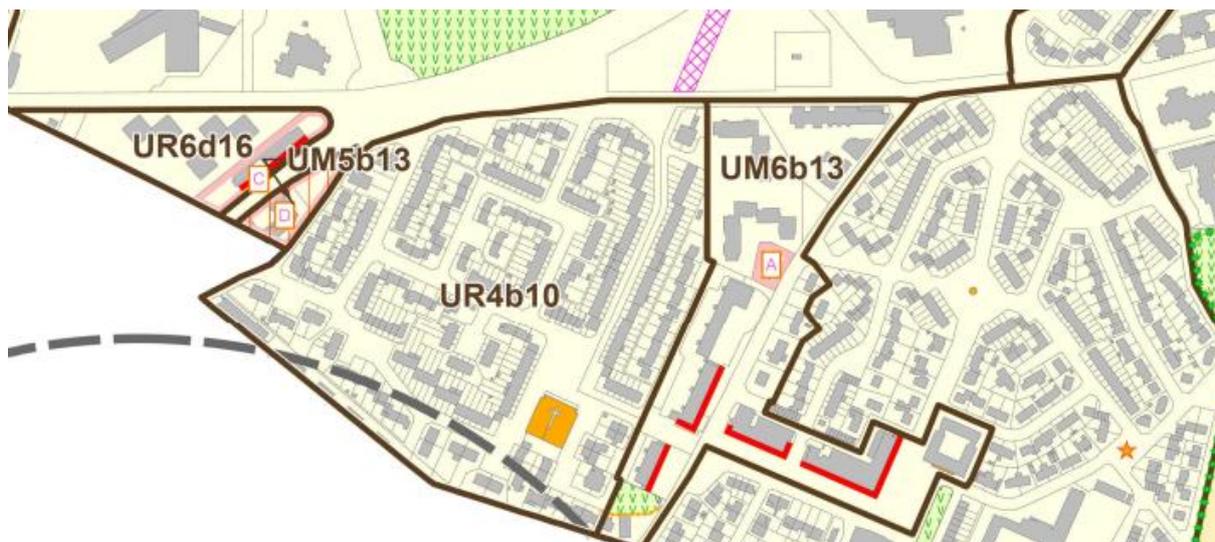
Si le commerce fait moins de 200 m² il n'est pas imposé de créer des places de stationnement, les clients pourront se garer sur le domaine public. Si le commerce est supérieur à cette surface, 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² doit être créée.

Exemple : mon commerce fait 224 m² : je dois créer 4 places de stationnement.

Il n'y a pas d'obligation de création de stationnement pour les salariés SAUF pour les vélos : une place de stationnement de vélo doit être créée par tranche de 10 employés.

❖ Existe-t-il des zones spécifiques où l'implantation commerciale est simplifiée ?

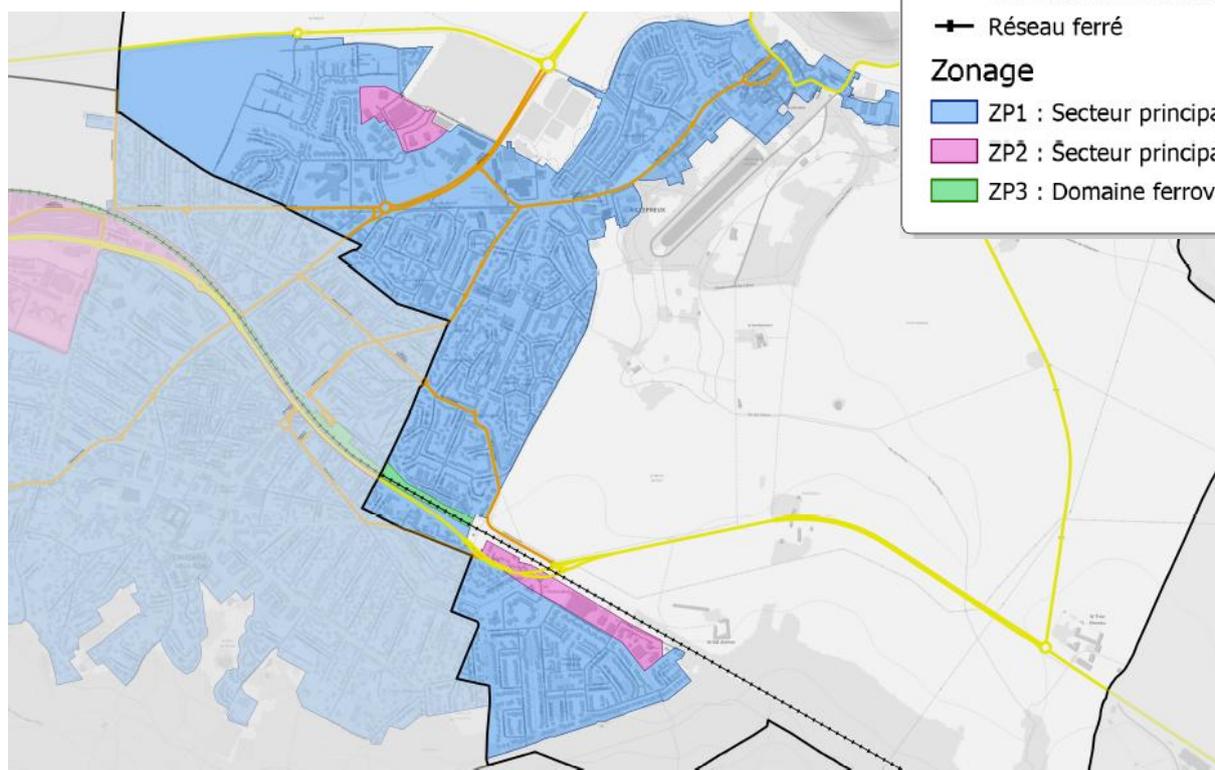
Oui dans les zones dites de diversité commerciale à protéger ou développer, elles sont situées avenue de Touraine, avenue des Clayes et chemin des Vignes, elles sont identifiées en rouge ci-dessous :



Le changement de destination des locaux artisanaux et commerciaux de détail situés en rez-de-chaussée le long des voies, ou sections de voies, et dans les secteurs repérés aux documents graphiques par figuré linéaire, est interdit à l'exception des cas suivants :

- Changement de sous-destination en restauration ;
- Changement de sous-destination en service avec accueil d'une clientèle
- Changement de destination en constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

2. Le Règlement Local de Publicité Intercommunale



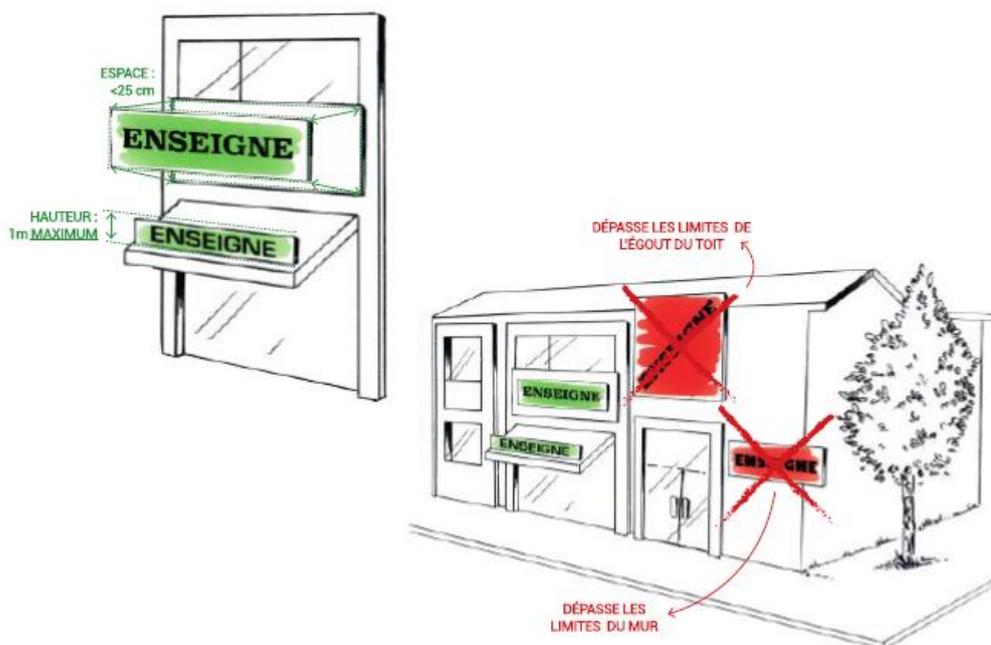
La majorité du territoire se trouve en ZP1, secteur principalement d'habitat, et une partie des commerces, notamment au Val Joyeux sont en ZP2, secteur principalement d'activité. Nous ne traiterons ici que des enseignes et non de la publicité et de pré-enseignes.

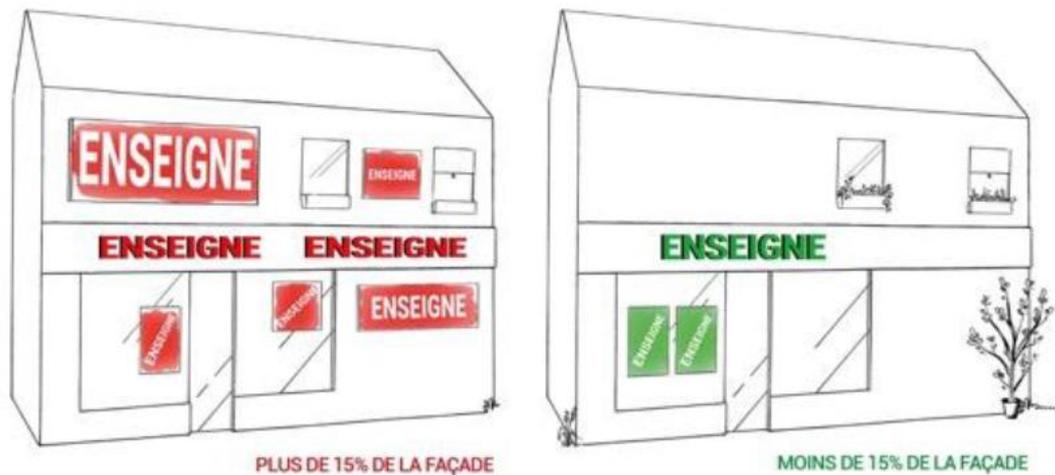
En matière d'enseignes, les règles retenues concernent, sauf mention contraire, l'ensemble du territoire intercommunal, y compris hors agglomération.

Il convient de retenir que d'après le règlement :

- Les enseignes perpendiculaires sont limitées en nombre à une par façade d'un même établissement.
- Les enseignes sur toiture ou terrasse en tenant lieu sont interdites excepté en zone de publicité n°2.
- Les enseignes lumineuses sont éteintes entre 22 heures et 6 heures lorsque l'activité signalée a cessé.
- Lorsqu'une activité cesse ou commence entre 21 heures et 7 heures, les enseignes sont éteintes au plus tard une heure après la cessation d'activité de l'établissement et peuvent être allumées une heure avant la reprise de cette activité. Il est rappelé que les enseignes clignotantes sont interdites ! (sauf pharmacies).
- Les enseignes numériques sont interdites excepté si elles signalent des services d'urgences ou si elles sont situées en zone de publicité n°2 (ZP2). Lorsqu'elles sont autorisées, une seule enseigne numérique est autorisée par établissement. La surface unitaire d'une enseigne numérique ne peut excéder 2 mètres carrés encadrement inclus.

Par ailleurs, les schémas ci-dessous illustre les attendus en matière de taille des enseignes :



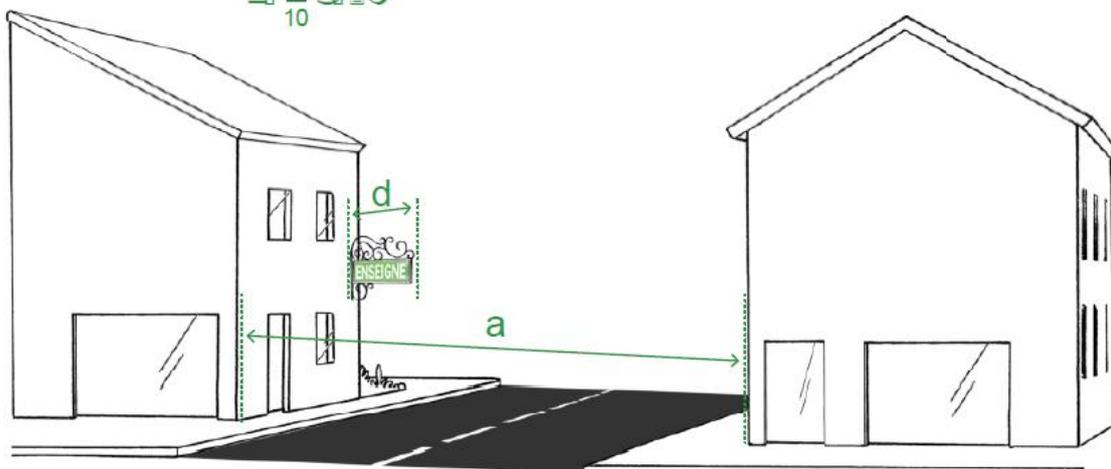


Les enseignes perpendiculaires au mur, qui doivent par ailleurs faire l'objet d'une déclaration préalable ne doivent pas :

- dépasser la limite supérieure de ce mur,
- être apposées devant une fenêtre ou un balcon,
- constituer par rapport au mur, une saillie supérieure au dixième de la distance séparant les deux alignements de la voie publique, sauf si des règlements de voirie plus restrictifs en disposent autrement (dans tous les cas, cette saillie ne peut excéder 2 m).

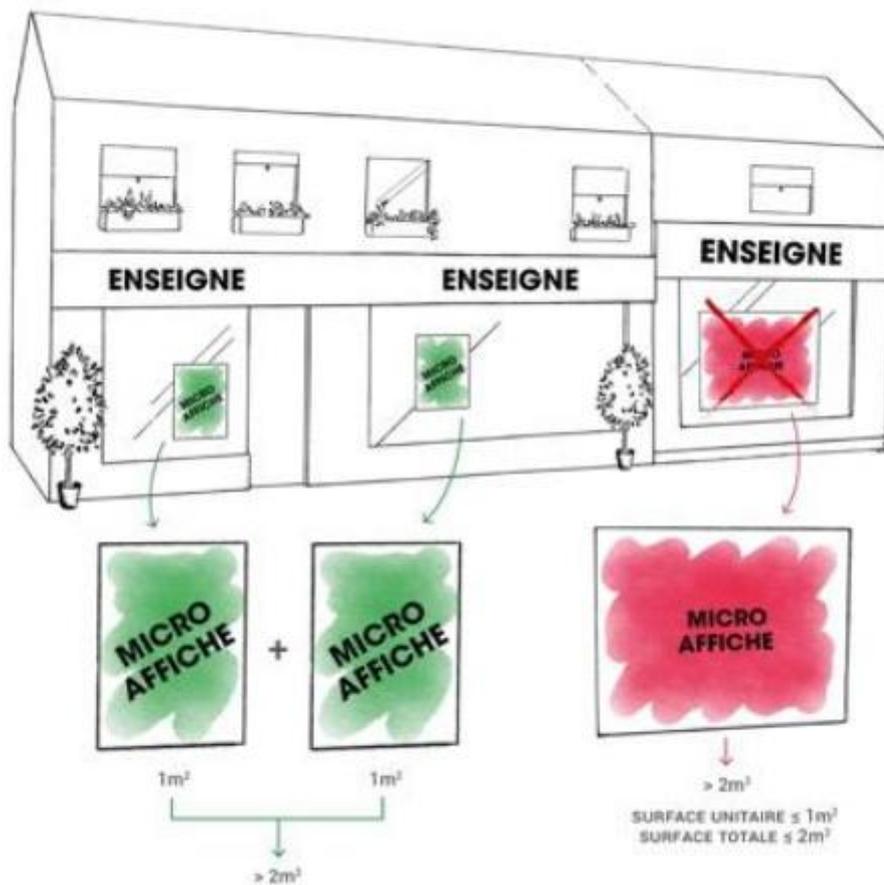
a = distance entre les 2 alignements de la voie publique

$$d \leq \frac{1}{10} a$$



Le Règlement rappelle les dispositions du code de l'environnement sur les dispositifs de petits formats intégrés à des devantures commerciales : Les dispositifs de petits formats intégrés à des devantures commerciales ont une surface unitaire inférieure à 1 mètre carré. Leurs surfaces

cumulées ne peuvent recouvrir plus du dixième de la surface d'une devanture commerciale et dans la limite maximale de 2 mètres carrés.



Les autres dispositifs s'appliquant aux commerçants et artisans

1. Le droit de préemption urbain renforcé

Instauré depuis 2017 sur les zones du territoire classées en zone urbaine ou à urbaniser du PLU, il oblige tout propriétaire d'un bien immobilier à en proposer l'acquisition à la commune avant de le céder, la mairie peut l'utiliser pour acheter des locaux commerciaux.

2. Les périmètres de sauvegarde du commerce de l'artisanat

Des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sont venus renforcer le droit de préemption, ils permettront notamment d'acquérir, à partir de février 2025, les baux commerciaux et professionnels, les fonds de commerce et artisanaux cédés sur la commune.

Cet outil est instauré pour tenter de maintenir une diversité du commerce et de l'artisanat de proximité, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou services tertiaires, lutter contre la sur-représentation de certaines offres commerciales dans

certains secteurs et de faciliter la venue et l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans les secteurs urbains fragilisés.

Les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat répartis en quatre secteurs :

- Haie-bergerie,
- Val Joyeux,
- Pointe à l'Ange,
- Hauts du Moulin.

Les périmètres précis sont consultables sur le site de la Ville.

3. Les dispositifs fiscaux :

La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a instauré sur l'ensemble de son territoire **une taxe sur les friches commerciales**. Elle lui permet de surtaxer en taxe foncière les locaux commerciaux non exploités depuis au moins 2 ans en majorant la taxe foncière de 10 à 40 %. Elle ne s'applique cependant pas automatiquement puisque les propriétaires peuvent justifier de la difficulté à trouver un repreneur. En outre, la Ville conserve un pouvoir de décision puisqu'elle est consultée pour appliquer ou non (selon des critères objectifs) la taxe sur les friches commerciales.

L'objectif est de lutter contre la vacance commerciale afin de conserver l'attractivité des pôles commerciaux Villepreusiens.

La Taxe Locale sur la Publicité Extérieure est également en vigueur sur le territoire communal, cependant il existe des dérogations à son application. Elle évolue chaque année mais son montant est calculé comme suit en 2025 :

TYPES DE SUPPORT	SUPERFICIE	TARIFS 2023	TARIFS 2024	TARIFS 2025
Enseignes et dispositifs publicitaires non numériques	≤ 50 m ²	16,70 € le m ²	17,70 € le m ²	18,60 € le m ²
	≥ 50 m ²	33,40 € le m ²	35,40 € le m ²	37,10 € le m ²
Enseignes et dispositifs publicitaires numériques	≤ 50 m ²	50,10 € le m ²	53,10 € le m ²	55,70 € le m ²
	≥ 50 m ²	100,20 € le m ²	106,20 € le m ²	111,20 € le m ²
Enseignes de commerces autres que scellées au sol	≤ 12 m ²	EXONERATION	EXONERATION	EXONERATION
	≥ 12 m ²	EXONERATION	EXONERATION	EXONERATION
Affichages de publicités à visée non commerciale, spectacles, manifestations sportives, etc...		EXONERATION	EXONERATION	EXONERATION

A Villepreux, l'immense majorité des commerçants en sont exemptés.

4. Les dérogations au repos dominical

Conformément à l'article L.3132-26 du Code du travail, le Maire peut apporter des dérogations au repos dominical après demande d'avis auprès des commerces de détail. Souvent proposés aux mêmes dates, les dates retenues pour l'année 2025 sont par exemple les suivantes :

- 12 janvier,
- 29 juin,
- 31 août,
- 7, 14, 21 et 28 septembre,
- 30 novembre,
- 7, 14, 21 et 28 décembre.

5. Les autorisations d'occupation du domaine public.

Certains commerçants souhaitent pouvoir installer des terrasses ou des étals devant leur commerce. La Ville y est favorable lorsque cela favorise la convivialité et le bien vivre ensemble.

Ainsi, si cela ne fait pas obstacle à la libre circulation des usagers, la commune délivre des autorisations d'occupation du domaine public. Elles sont concédées moyennant le paiement d'une redevance dont le tarif est fixé par le Conseil Municipal. En 2025 les tarifs sont ceux décrits ci-dessous. Ils sont révisés chaque année sur la base de l'évolution de l'inflation.

- Terrasse ouverte démontable : 76.80 €/m² /mois pour une surface de 30 m² maximum
- Terrasse fermée : 0.60€/m²/jour.

Les commerçants sont invités à proposer du mobilier uniformisé et peuvent implanter des meubles destinés à embellir les lieux comme des éléments végétaux.

6. Tranquillité publique

Certaines activités commerciales peuvent générer des nuisances pour les riverains, or il convient de respecter le voisinage. Le Maire est compétent pour prévenir les troubles de voisinage. Il est donc demandé aux commerçants, artisans et porteurs de projet d'adopter des pratiques respectueuses de leur environnement humain.

7. Déchets

Chaque commerçants ou artisans a des contraintes différentes selon son activité, ainsi ils peuvent se rapprocher du service Urbanisme de Villepreux (urbanisme@villepreux.fr) qui organisera une rencontre avec le service « déchets propreté urbaine » de Saint-Quentin-en-Yvelines. Pour plus d'efficacité, le porteur de projet, commerçant ou artisan, devra décrire avec précision son activité et son lieu d'implantation.

Les commerçants et artisans peuvent également signaler toute difficulté relative au traitement de leurs déchets via l'outil « PEPS » (Portail Espaces Publics Services) de Saint-Quentin-en-Yvelines.