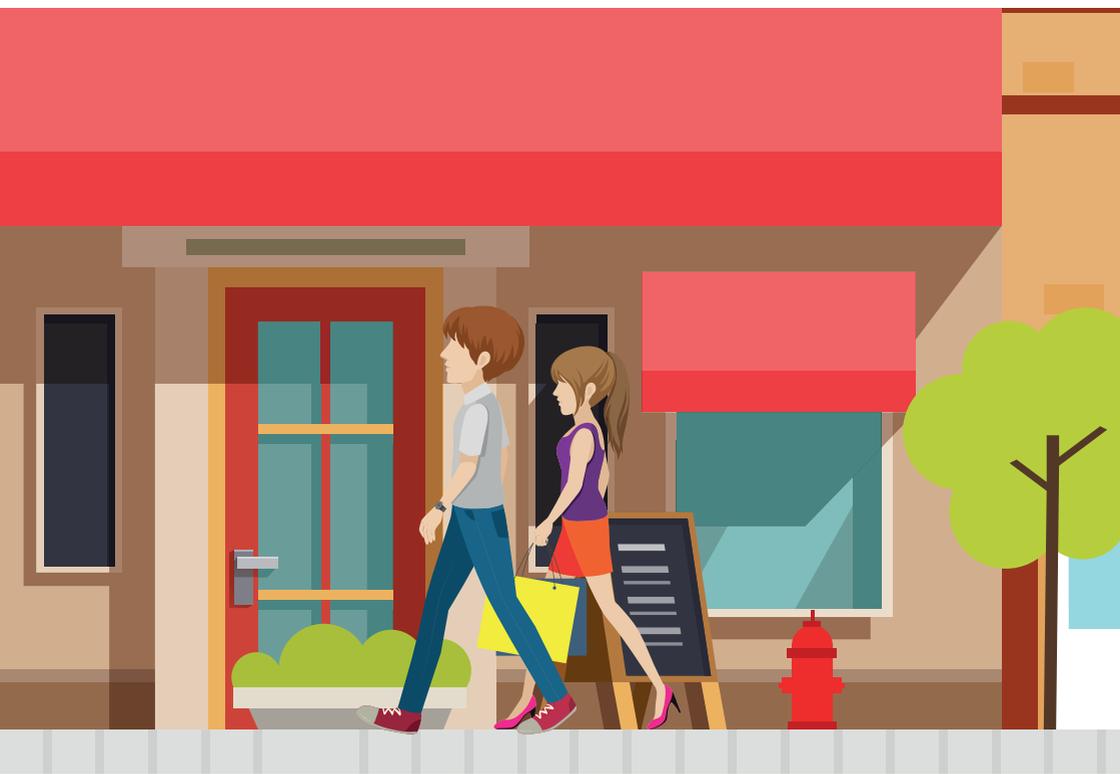




ÉDITION
2024

Guide du commerçant



Toutes les informations sur saint-aubin-du-cormier.bzh
et sur l'application mobile **Saint-Aubin-du-Cormier**



| Sommaire

| Créer et développer son commerce à Saint-Aubin

- Saint-Aubin-du-Cormier, une commune attractive pour s'installer.....4
- Connaître les règles d'urbanisme commercial pour s'installer.....5
- Intégrer un réseau de commerçants et d'artisans.....6
- Recherche d'un local commercial.....7
- Promouvoir mon commerce.....8
- Recrutement.....8
- Gestion des déchets.....9
- Diffusion de musique dans un commerce.....9
- Les commerçants ambulants.....10

| Aides et subventions pour les entreprises et propriétaires de locaux

- Créer ou reprendre une entreprise.....11
- Pass Création.....11
- Pass commerce et artisanat.....12
- Aides financières au titre de la valorisation du patrimoine immobilier en Cités labellisées.....13
- Aides à la rénovation énergétique des bâtiments.....14

| Réaliser des travaux d'aménagement intérieur et extérieur

- Être conseillé pour ses travaux.....15

Les travaux d'aménagement intérieur

- Les règles de votre ERP : création et reprise d'un commerce.....17
- Les obligations de sécurité incendie pendant l'exploitation.....18
- Les obligations d'accessibilité pendant l'exploitation.....18

Les travaux d'aménagement extérieur

- Travaux de façade d'immeuble ou de commerce.....19
- Autorisation d'installation d'enseignes et supports publicitaires.....19
- L'occupation du domaine public.....21

| Annexes

- Annexe 1 : centralité, lieu d'implantation privilégié pour le commerce
- Annexe 2 : les secteurs soumis à l'avis des ABF en Site Patrimonial Remarquable

| Lexique

| Édito



Parmi les atouts majeurs de notre ville, située au carrefour de Rennes, Fougères et Vitré, desservie par l'A84, j'aime à évoquer nos patrimoines (naturel, culturel, historique...), notre dynamique associative (plus de 80 associations), nos écoles (près de 2 000 élèves) et bien-sûr notre riche histoire commerçante. Aujourd'hui, la complémentarité des commerces de centre-ville et de la périphérie participe au dynamisme économique de notre zone de chalandise évaluée à plus de 20 000 habitants.

En développant l'attractivité de notre cité, en attirant de nouveaux habitants et de nouveaux visiteurs, la municipalité contribue à renforcer les potentiels pour vos activités commerciales.

Et pour la 1^{re} fois, nous avons le plaisir de vous proposer ce guide pratique élaboré pour vous accompagner dans la création ou le développement d'une activité commerciale. Il vise à répondre à vos interrogations concernant la réglementation et vous guider vers le bon interlocuteur (rénovation d'un local, installation d'une nouvelle enseigne, occupation de l'espace public, aides possibles...).

Nous restons à votre écoute et à votre disposition et nous vous remercions pour votre dynamisme !

Bonne lecture.

Remerciements à tous les contributeurs de ce document.

Créer et développer son commerce à Saint-Aubin



Saint-Aubin-du-Cormier, une commune attractive pour s'installer

Idéalement située entre les axes Rennes/Fougères et Vitré/Saint-Malo. avec un accès direct à l'A84, elle se trouve de fait dans la couronne rennaise, à seulement 15 minutes des portes de la capitale bretonne.

54%

d'augmentation de la population en 20 ans

65%

des habitants ont moins de 45 ans

350

entreprises sont installées à Saint-Aubin

2764

emplois, dont 900 au 11^e RAMa¹



Saint-Aubin-du-Cormier dispose de deux pôles complémentaires :

- **le centre-ville** (commerces et services de proximité)
- **la zone de Chedeville** proche de l'A84 (zone d'activité et commerces).

L'activité commerciale s'organise autour du centre de gravité que constitue la place Alexandre Veillard, où le marché a lieu tous les jeudis (avec une trentaine d'exposants). Les tronçons rue Porte Carrée, rue de l'Écu, rue de la Libération et rue Heurtault prolongent le parcours marchand.

La ville de Saint-Aubin-du-Cormier est riche d'un patrimoine bâti et naturel : un château symbole de la puissance de l'état breton, un jardin médiéval pour découvrir les plantes médicinales et deux clochers logés dans le cœur historique.



Créer et développer son commerce à Saint-Aubin

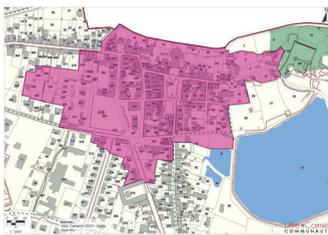


Connaitre les règles d'urbanisme commercial pour s'installer

La vitalité d'un centre-ville dépend en grande partie du pouvoir d'attraction des commerces, des services existants et de son identité patrimoniale. Les ambitions de la commune pour maintenir le dynamisme de son centre-ville et renforcer son attractivité se matérialisent par trois documents de planification d'urbanisme

1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes

Il précise que la centralité (carte à droite) est positionnée comme le lieu d'implantation privilégié pour les commerces répondant à des besoins courants et des achats réguliers. L'offre commerciale de périphérie a pour vocation de répondre à des achats et déplacements occasionnels afin de limiter la captation des flux.



Voir la carte centralité : annexe 1, page 22.

2 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

C'est un document de planification à l'échelle communale pour établir un projet commun d'aménagement et de développement durable en prenant en compte les évolutions du territoire. Concrètement, il interdit le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée d'immeuble en habitation, dans le centre-ville.

3 Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

Il est dédié à la préservation et à la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables. Ce document impose des prescriptions et règles relatives à la qualité architecturale de ce secteur protégé. Ainsi, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis sont soumis à une autorisation préalable et à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (délai supplémentaire d'un mois pour l'instruction des dossiers).



Voir la carte SPR (Site Patrimonial Remarquable) : annexe 2, page 24.

Créer et développer son commerce à Saint-Aubin



Intégrer un réseau de commerçants et d'artisans

Les associations de commerçants participent au dynamisme commercial du territoire en proposant des animations tout au long de l'année. Elles assurent également la représentation des intérêts des commerçants auprès des acteurs locaux.

L'adhésion aux associations offre de nombreux avantages : jeux commerciaux, de carte de fidélité, chèques cadeaux, intégrer un réseau, gagner en visibilité.



Union des Commerçants, des Industriels et des Artisans du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier



ucia.cormier@gmail.com



Club du commerce et de l'artisanat des 3 com's



fede3coms@gmail.com

Créer et développer son commerce à Saint-Aubin



Recherche d'un local commercial

Les bonnes pratiques

Avant l'acquisition ou la reprise d'un local, n'oubliez pas de vérifier :

1

que le local est bien compatible avec votre activité

2

le coût des travaux d'adaptation aux normes ERP¹

Où s'informer ? Par qui se faire conseiller ?

Liffré = Cormier
COMMUNAUTÉ

Le service développement économique de Liffré-Cormier Communauté



Les agences immobilières du territoire

À savoir

A compter du 1^{er} janvier 2024, la commune de Saint-Aubin-du-Cormier a instauré la taxe sur les friches commerciales pour favoriser le retour d'une activité dans les cellules vacantes.



¹Établissement Reçevant du Public

Créer et développer son commerce à Saint-Aubin



Promouvoir mon commerce



Le Grand Staobin

Pour l'ouverture de chaque nouveau commerce, un article est publié dans le magazine trimestriel municipal.

Site internet LCC¹

Vous pouvez apparaître sur l'annuaire internet de LCC¹ 
Vous devrez créer un compte et renseigner vos informations

Mairie - Service communication

 communication@ville-staubinducormier.fr



Recrutement

Les Points Accueil Emploi (PAE) de LCC

Ils vous accompagnent lors de vos recherches de candidats, et vous informent sur des dispositifs d'aide à l'emploi (alternance, AFPR...) et de financement de formation (OPCO, CPF...).

PAE² - Antenne Saint-Aubin

 pae.saintaubin@liffre-cormier.fr

 02 23 42 42 10

Créer et développer son commerce à Saint-Aubin



Gestion des déchets



En tant que professionnel, vous êtes responsable de la collecte et du traitement de vos déchets jusqu'à leur élimination.

Les administrations, les commerçants, les artisans, les professions libérales et autres professionnels doivent passer un contrat avec un organisme agréé ou utiliser le service public du SMICTOM¹ du Pays de Fougères.

SMICTOM¹ du Pays de Fougères

 02 99 94 34 58



Diffusion de musique dans un commerce



Diffuser de la musique pour améliorer le confort de la clientèle dans un commerce, implique de régler des droits d'auteur à la SACEM¹.

Chaque année, ces droits sont reversés au profit des auteurs, producteurs et artistes-interprètes. Leur montant est déterminé de manière forfaitaire en fonction de votre activité et de l'importance de votre établissement.



SACEM² Rennes

 02 90 92 21 90

¹Syndicat Mixte de Collecte et Tri des Ordures Ménagères

²Société des Auteurs, Compositeurs et Éditeurs de Musique

Créer et développer son commerce à Saint-Aubin



Les commerçants ambulants

Les municipalités gèrent les emplacements de leur(s) marché(s). Néanmoins, quelques conditions sont à respecter telles que l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés. Vous devez également être en possession d'une carte de commerçant ambulant. La demande est à faire auprès de la Chambre des Commerces et de l'Industrie ou de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en fonction de votre statut.



Ensuite, il est nécessaire de se présenter à la mairie pour effectuer une demande d'emplacement (passager ou permanent).

Mairie - Police municipale

 police.municipale@ville-staubinducormier.fr

Aides et subventions pour les entreprises et propriétaires de locaux



Créer ou reprendre une entreprise

Des dispositifs d'aides et d'accompagnement existent pour vous guider et vous soutenir dans les différentes étapes de la création/reprise d'entreprise.

Service Développement Économique LCC

02 99 68 31 31

CCI 35

02 99 33 66 66

CMA 35

02 23 50 05 00



Pass Création

Financé par la Région Bretagne, le Pass Création propose un accompagnement gratuit du projet de création/reprise jusqu'au développement de l'activité à destination de tout porteur de projet disposé à créer ou à reprendre une entreprise à court terme.

Groupement Pass Création 35

passcreation35@bretagne.cci.fr

02 99 33 66 66



Aides et subventions pour les entreprises et propriétaires de locaux



Pass commerce et artisanat

Aides aux projets de création, reprise, modernisation ou extension d'entreprises, cette aide se caractérise par le soutien aux investissements matériels, d'attractivité, de travaux immobiliers d'embellissement, d'accessibilité, de mises aux normes ou de stratégie commerciale ou numérique.



Liffré=Cormier
COMMUNAUTÉ

Modalités

- 30 % du montant HT
- 6 000 € d'investissement minimum
- 7 500 € de subvention maximum co-financé par la Région Bretagne et Liffré-Cormier Communauté.

Bénéficiaires

Entreprises commerciales et artisanales indépendantes, situées en centralité, comptant au maximum 7 ETP¹ en CDI et dont le chiffre d'affaires ne dépasse pas 1 million d'euros HT.

Service Développement Économique LCC



02 99 68 31 31



Aides et subventions pour les entreprises et propriétaires de locaux



Aides financières au titre de la valorisation du patrimoine immobilier en Cités labellisées

Cette aide, co-financée par la Région Bretagne et la Ville de Saint-Aubin-du-Cormier, vise à soutenir les investissements de restauration patrimoniale portés par les particuliers et commerçants dans les Petites Cités de Caractère telles que Saint-Aubin-Du-Cormier.

Bénéficiaires

Locaux situés dans l'emprise du SPR¹ pour réaliser des investissements de restauration et de mise en valeur des édifices patrimoniaux largement visibles de la voie publique.

Deux types de travaux :

1 Enseignes de style

- 20 % du montant HT
- 1 500 € d'investissement minimum
- 4 000 € de subvention maximum

2 Restauration de façade

- 20 % du montant HT
- 5 000 € d'investissement minimum
- 15 000 € de subvention maximum



Service Urbanisme



02 99 39 29 67

¹Site Patrimonial Remarquable (voir carte page 24)

Aides et subventions pour les entreprises et propriétaires de locaux



Aides à la rénovation énergétique des bâtiments

Vous avez besoin d'améliorer l'isolation de votre commerce ? De diminuer vos factures d'énergie ?

Vous pouvez prétendre à des aides pour être accompagné et financer les travaux de rénovation énergétique qui correspondent à vos besoins d'éco-rénovation : *Certificat d'économies d'énergie, Ma Prime Rénov, Tremplin, Diag Éco-Flux, le prêt Éco-Énergie, le fond chaleur.*

ALEC du Pays de Rennes



02 99 35 23 50



Réaliser des travaux d'aménagement intérieur et extérieur

Avant tout travaux, aménagement ou modification de votre Établissement Recevant du Public (ERP), des démarches administratives doivent être réalisées auprès du service urbanisme de la commune.



Être conseillé pour ses travaux

Architecte conseil de Liffré-Cormier Communauté

Des permanences gratuites sont mises en place par le Département d'Ille-et-Vilaine sur le territoire (Liffré, Saint-Aubin-du-Cormier). Elles existent pour vous accompagner dans vos projets de construction, de rénovation, d'agrandissement... L'architecte conseil peut vous guider sur l'accessibilité de votre établissement, la qualité architecturale du projet, l'amélioration des performances énergétiques et les procédures administratives.

Service Habitat de LCC



02 99 68 31 31



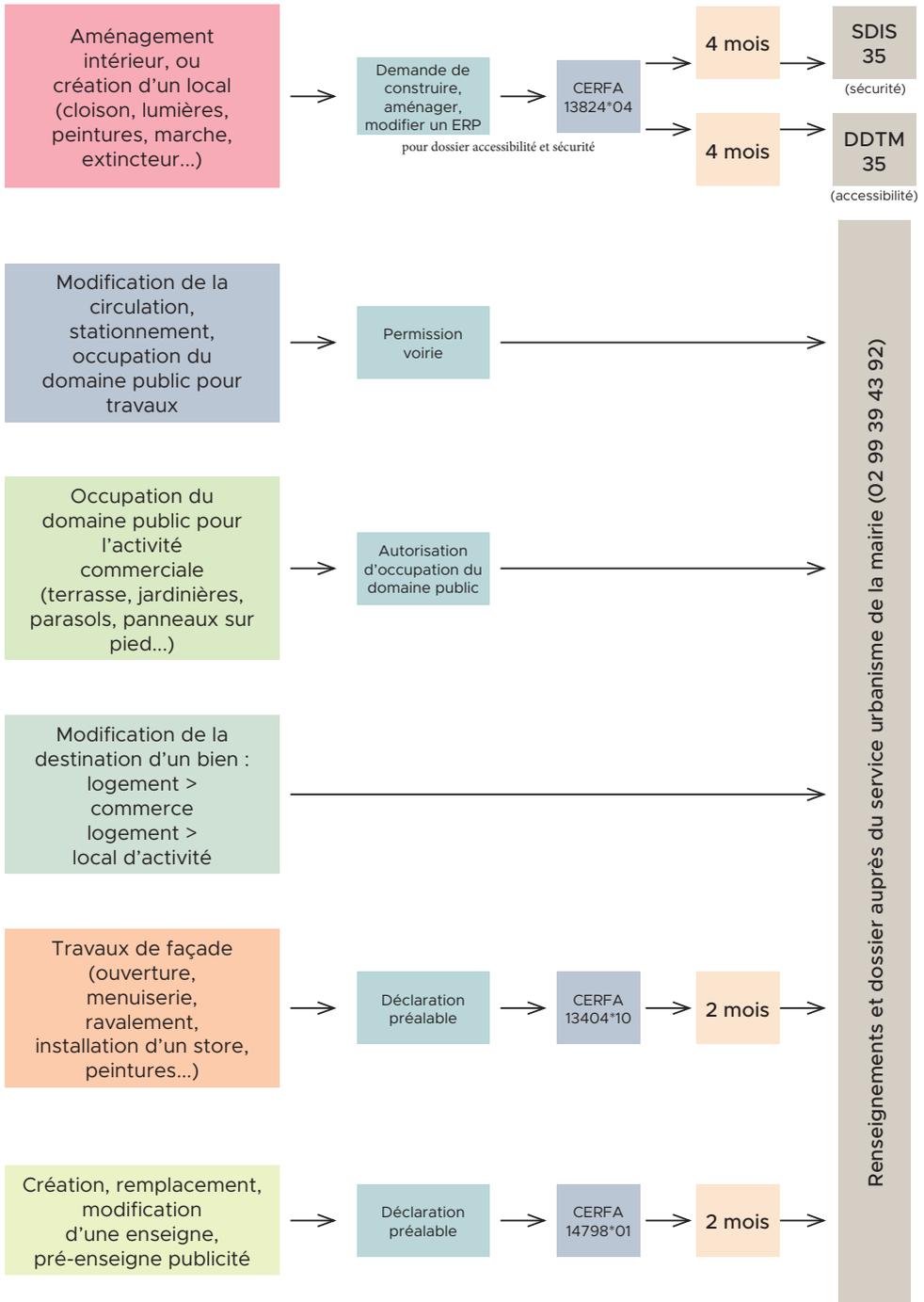
Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Si votre commerce est situé au sein d'un secteur protégé (Site Patrimonial Remarquable), les travaux extérieurs (façade, enseigne, vitrine...) seront soumis à l'avis conforme ou à l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France. Des permanences gratuites de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP), service de l'ABF, ont lieu un jeudi matin par mois, au 3 rue de la Libération, à Saint-Aubin-du-Cormier.

Pôle de Services de Proximité



02 23 42 42 10



Les travaux d'aménagement intérieur



Les règles de votre ERP : création et reprise d'un commerce

La construction et l'exploitation d'un Établissement Recevant du Public (ERP) sont soumises à des obligations de sécurité et d'accessibilité. Attention, il s'agit de deux procédures différentes dépendantes d'organisation différentes : la commission accessibilité (DDTM 35) et la commission sécurité (SDIS 35).



Ensemble des obligations liées aux ERP

Que contient le dossier d'autorisation de travaux, en pièces jointes au formulaire CERFA Numéro 13824*04 ?



Un dossier permettant de vérifier la conformité aux règles de sécurité

- **des plans de l'ensemble de l'établissement** (y compris parties non accessibles au public), lisibles, cotés ou à l'échelle, permettant d'apprécier les accès pour les secours et les dégagements pour l'évacuation du public
- **une notice de sécurité** dûment complétée, datée et signée
- **la ou les demandes de dérogations** et leurs justifications

Un dossier permettant de vérifier les règles d'accessibilité PMR¹

- **des plans cotés en 3D** (longueur, largeur, hauteur) précisant les places de stationnement, les cheminements extérieurs et intérieurs, les espaces de manœuvre, de retournement, les pentes et dévers, le sens d'ouverture des portes, l'emplacement des appareils sanitaires et accessoires obligatoires
- **des plans avant travaux** pour un bâtiment existant
- **une notice descriptive** d'accessibilité (modèle disponible sur le site de la Préfecture 35)
- **la ou les demandes de dérogations** éventuelles.

Les travaux d'aménagement intérieur



Les obligations de sécurité incendie pendant l'exploitation

L'ERP doit être doté de dispositifs d'alarme et d'avertissement, d'un service de surveillance et de moyens de secours contre l'incendie appropriés aux risques.



Tout au long de l'exploitation de l'ERP, il existe des obligations pour la sécurité incendie :

- de **formation du personnel** aux conduites en cas d'incendie et à la manœuvre des moyens de secours
- de **vérification et d'entretien des installations techniques** (chauffage, éclairage, installations électriques, VMC, moyens de secours...)
- de tenir un **registre de sécurité d'incendie**.



Les obligations d'accessibilité pendant l'exploitation

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les ERP doivent se mettre en conformité par rapport aux règles d'accessibilité, soit en procédant à des aménagements, soit en proposant un calendrier d'échéancier de travaux (ou AAP - Agenda d'Accessibilité Programmé) jusqu'en 2025.

Si vous êtes dans l'impossibilité de procéder à certains aménagements, des dérogations aux règles d'accessibilité sont envisageables sous l'avis de la commission d'accessibilité.



Vérifier si votre bail précise si ces travaux sont à votre charge ou à celle de votre propriétaire.

Les ERP ont l'obligation de procéder à des vérifications régulières de leurs installations et de tenir un registre d'accessibilité et de sécurité qui indique notamment : les vérifications techniques, les formations suivies par le personnel, les travaux réalisés.

Les travaux d'aménagement extérieur



Travaux de façade d'immeuble ou de commerce

Tous changements intervenant sur l'extérieur du bâtiment tels que les menuiseries, le ravalement de façade, l'installation d'un store... doivent être déclarés au service urbanisme de la maire.

Pour les immeubles situés dans le secteur "Site Patrimonial Remarquable", les travaux seront soumis à l'avis conforme ou à l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France, ce qui rallonge les délais d'instruction des dossiers.

Cf.
Page 5

Avant de valider des devis, il est préférable de s'assurer que le projet soit conforme aux attentes.



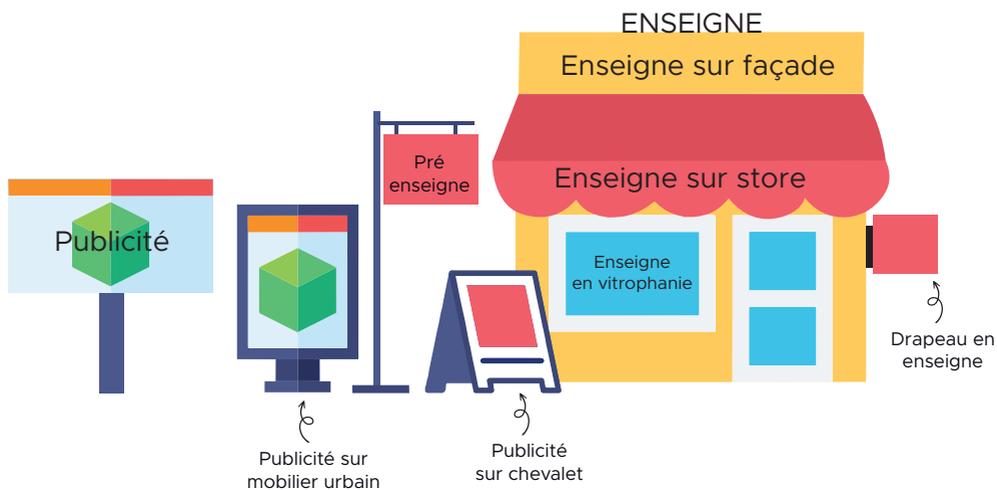
Autorisation d'installation d'enseignes et supports publicitaires

Toute entreprise souhaitant installer ou modifier un support commercial (enseigne, pré-enseigne, publicité) est soumise à une autorisation préalable délivrée par le Préfet, puis à compter du 1^{er} janvier 2024, par le Maire de votre commune.

Vous devez pour ce faire compléter le CERFA Numéro 14798*01 relative à la demande d'autorisation préalable de nouvelle installation, de remplacement, de modification d'un dispositif ou d'un matériel supportant de la publicité, une pré-enseigne ou une enseigne.



Les travaux d'aménagement extérieur



Les règles d'extinction nocturne des enseignes et vitrines

Dans le but de réduire les nuisances, l'éclairage nocturne des publicités lumineuses, pré-enseignes lumineuses, enseignes lumineuses et des bâtiments non résidentiels est réglementé.

Pour le confort des habitants et pour des enjeux environnementaux, il est recommandé d'accorder l'éclairage des commerces avec l'éclairage public, c'est à dire une extinction des publicités lumineuses, des pré-enseignes, des enseignes et des vitrines, deux heures après la cessation de l'activité jusqu'au lever du soleil.



Les travaux d'aménagement extérieur



L'occupation du domaine public

L'occupation du domaine public est réglementée et nécessite une autorisation de la commune.

Ceci concerne : **les étalages de produits** accolés à la devanture du commerce ou sur le trottoir, **les terrasses ouvertes** sans emprise au sol et **les contre-terrasses**.

L'autorisation d'occupation du domaine public :

est
nominative*

*aucun droit de cession ni de sous-location

est valable
pour une
durée
déterminée

fait l'objet
d'une
redevance
annuelle

son tarif est
défini par la
commune*

*en fonction de l'emprise au sol, de l'usage et de la durée de l'exploitation

L'autorisation d'occupation du domaine public entraîne des obligations légales telles que le respect des horaires autorisés, la souscription à une assurance adaptée, les règles de sécurité, la libre circulation des piétons, l'entretien et le nettoyage de l'espace dédié.

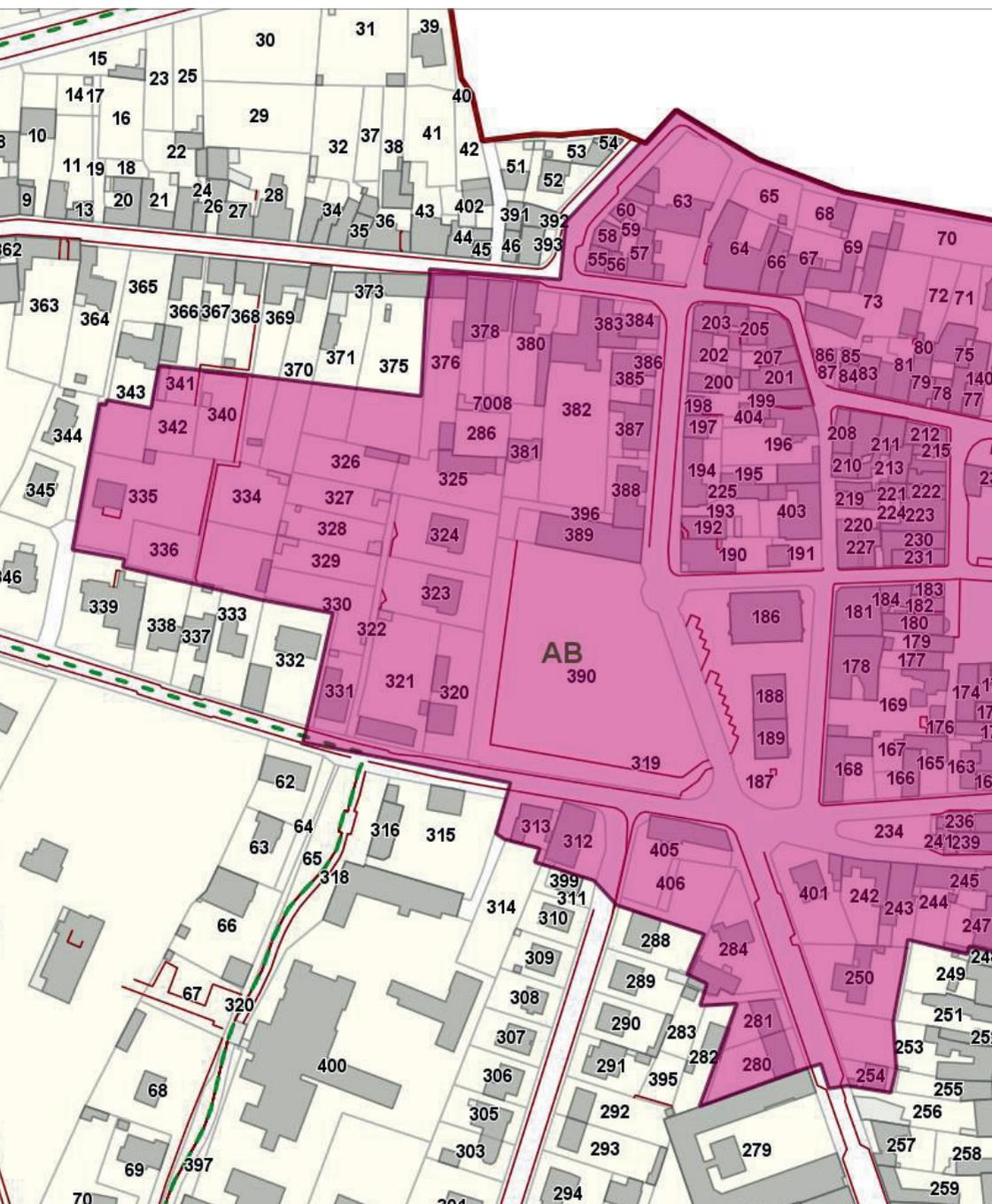
Les commerçants ont une responsabilité civile sur les équipements, les biens, et les personnes. Ils ont l'obligation de contracter des assurances adaptées.

Pour l'obtenir, le propriétaire ou locataire du fonds de commerce doit faire une demande au service urbanisme de la commune.



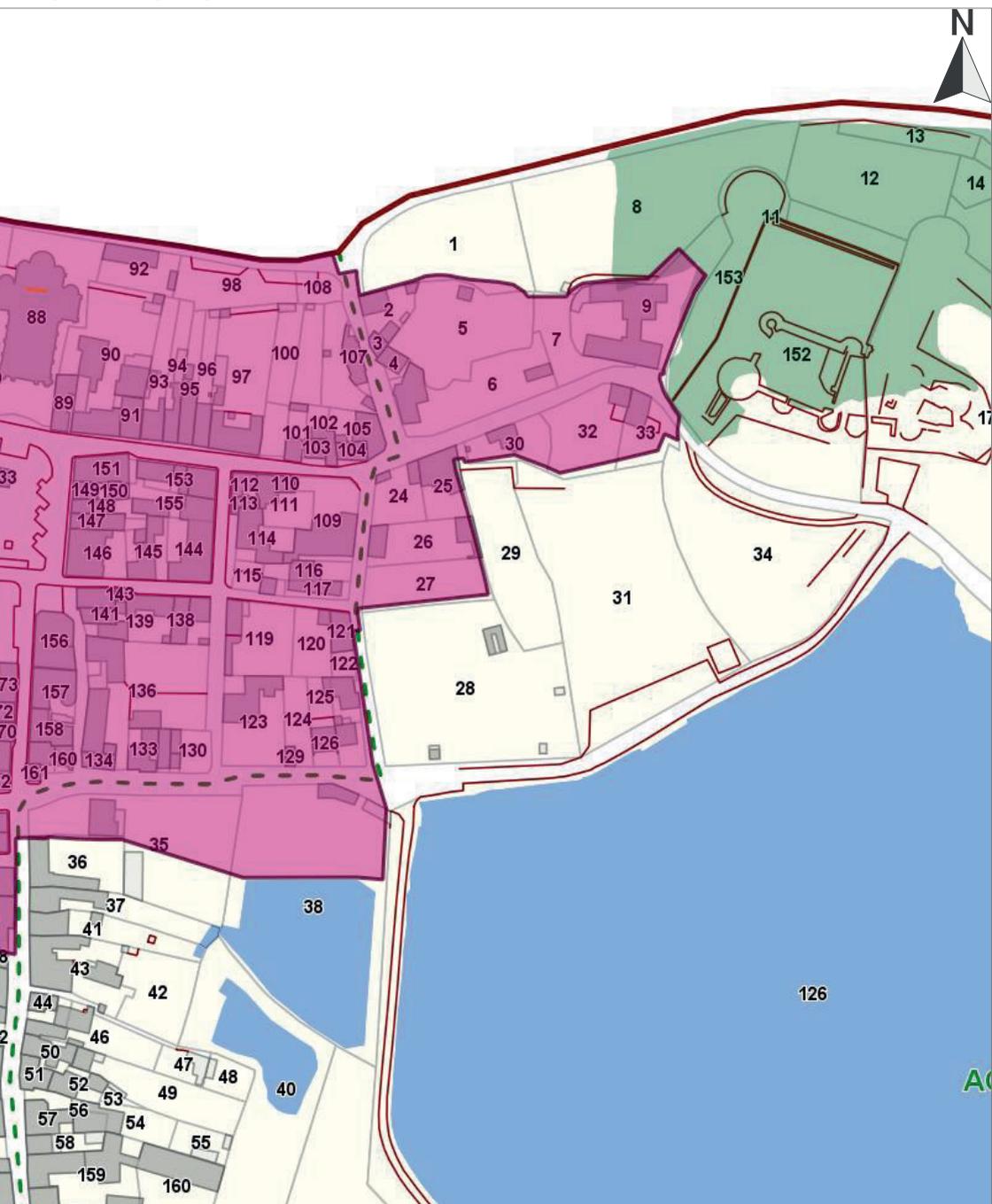
02 99 39 43 92

Annexes

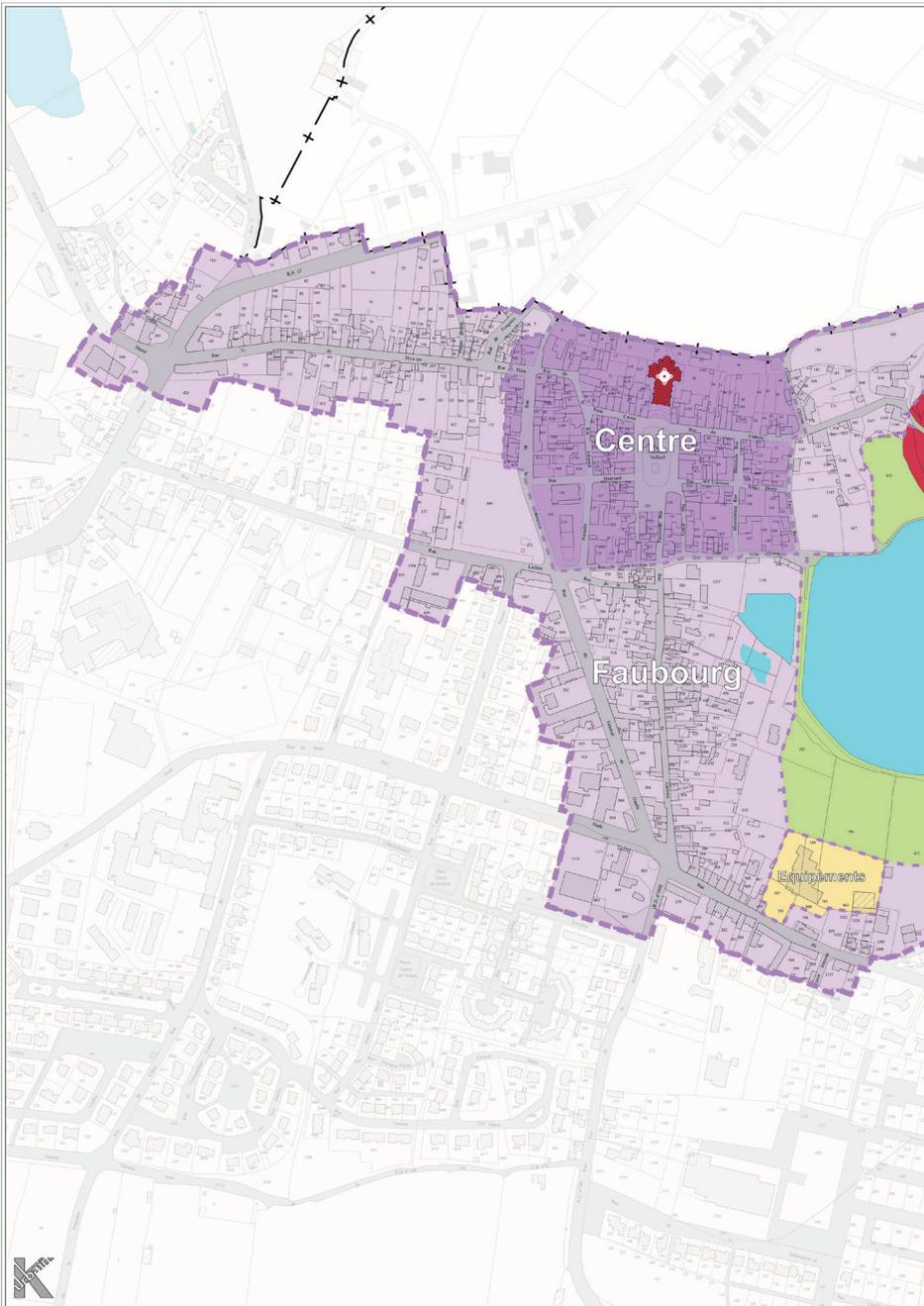


Annexe 1

Centralité, lieu d'implantation privilégié pour le commerce

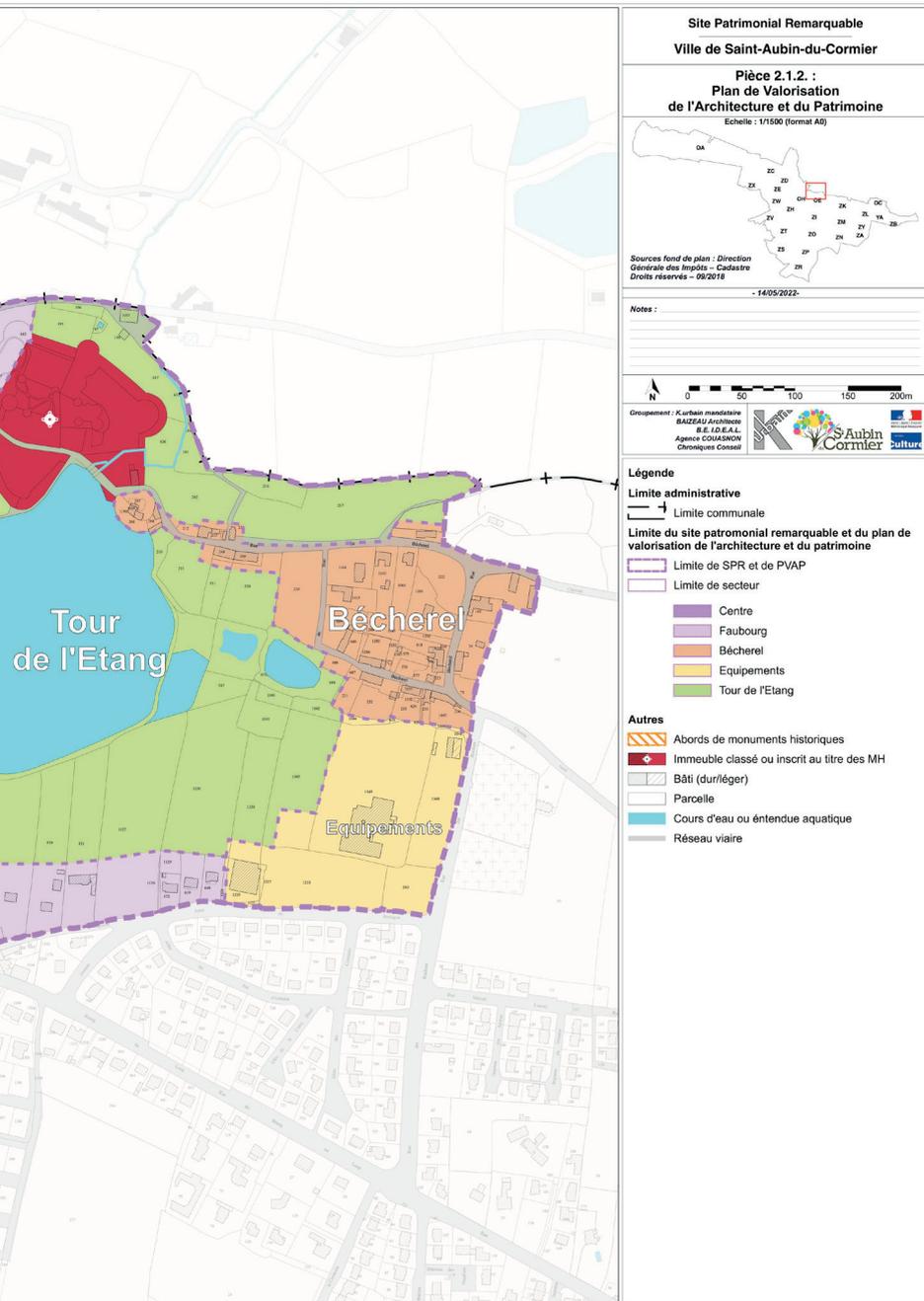


Annexes



Annexe 2

Les secteurs soumis à l'avis des ABF en Site Patrimonial Remarquable



| Lexique

11^e RAMa	11 ^e Régiment d'Artillerie de Marine
AAP	Agenda d'Accessibilité Programmé
ABF	Architecte des Bâtiments de France
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CERFA	Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs
CMA	Chambre des Métiers et de l'Artisanat
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
ERP	Établissement Recevant du Public
ETP	Équivalent Temps Plein
LCC	Liffré-Cormier Communauté
PAE	Point Accueil Emploi
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PVAP	Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
RCS	Registre du Commerce et des Sociétés
SACEM	Société des Auteurs, Compositeurs et Éditeurs de Musique
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SPR	Site Patrimonial Remarquable
UCIA	Union des Commerçants, des Industriels et des Artisans

| Contact

Retrouvez plus d'informations sur :

 saint-aubin-du-cormier.bzh

 [VilledeSaintAubinduCormier](https://www.facebook.com/VilledeSaintAubinduCormier)

 [villesaintaubinducormier](https://www.instagram.com/villesaintaubinducormier)

 Saint-Aubin-du-Cormier



Ou contactez la mairie :

 02 99 39 10 42

 mairie@ville-staubinducormier.fr

 Horaires d'ouverture :

lundi - mercredi - vendredi : 9h - 12h et 14h30 - 17h30

mardi - jeudi : 9h - 12h

samedi : 9h - 11h30 (état-civil seulement)



S. Aubin
du Cormier

Édition avril 2024