

Envoyé en préfecture le 15/03/2021

Reçu en préfecture le 15/03/2021

Affiché le

ID : 045-200005932-20210309-2021_01_01B-DE



SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DE SOLOGNE

Pièce n°4

Document d'Aménagement
Artisanal et Commercial (DAAC)

Document approuvé en conseil communautaire
le 9 mars 2021



Portes de Sologne

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 15/03/2021

Reçu en préfecture le 15/03/2021

Affiché le



ID : 045-200005932-20210309-2021_01_01B-DE

INTRODUCTION

LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) doit comprendre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques, du point de vue des objectifs de revitalisation des centres villes et maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, codifiés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16 du Code de l'Urbanisme.

L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du Schéma de Cohérence Territoriale.

POINT DE VIGILANCE : UN SCOT INITIE TRES EN AMONT DE LA LOI ELAN

Rendu facultatif par la loi Pinel, le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) redevient obligatoire au sein du SCoT avec la loi ELAN du 23 novembre 2018. Cette dernière précise que le DAAC doit prévoir le type d'activités et la surface de vente maximale des équipements commerciaux. Suite à la délibération portant réalisation du schéma de cohérence territoriale jugée trop antérieure à la loi ELAN, nous nous appuyons sur les dispositions antérieures à ces dernières issues de la loi PINEL du 18 juin 2014 dont la mention du type d'activité et la surface de vente maximale est facultative.

Article complet : Article L141-17 du Code de l'Urbanisme avant loi ELAN

« Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux. Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »

CHAMP D'APPLICATION DU DAAC

Le DAAC s'applique aux magasins de commerce de détail et d'artisanat commercial, aux cinémas, aux drives. Il ne concerne pas les magasins de commerces de gros, l'hôtellerie, la restauration, les activités de loisirs, les concessionnaires automobiles et l'artisanat non-commercial. Il s'applique à tout projet d'équipement commercial qui se définit tel qu'il suit, conformément à l'article L752-1 du Code du Commerce :

1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant, ou les projets portant sur une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m² déferés en CDAC par le maire de la commune d'implantation qui doit comporter moins de 20 000 habitants ;

2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;

3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;

5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2 500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

STRUCTURATION DU DAAC

Le DAAC traduit les orientations en matière d'aménagement du PADD selon une décomposition en trois grandes parties :

PARTIE 1 : Favoriser le développement commercial sur l'ensemble des centralités du territoire

PARTIE 2 : Maîtriser et structurer le développement commercial en localisation de périphérie

PARTIE 3 : Limiter fortement le développement commercial en-dehors des localisations préférentielles

SOMMAIRE

PREAMBULE :	7
1 NATURE ET CONTENU DU DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC)	7
2 LE SRADDET DE LA REGION CENTRE - VAL DE LOIRE	8
SYNTHESE DES PRESCRIPTIONS – HORS PRESCRIPTIONS QUALITATIVES	10
PARTIE 1 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL SUR L'ENSEMBLE DES CENTRALITES DU TERRITOIRE	11
1 LES CENTRALITES / LIEUX DE DEVELOPPEMENT PRIORITAIRE DU COMMERCE	11
1.1 <i>Orienter vers les centralités toutes les formes de commerces</i>	11
1.2 <i>Consolider l'armature existante des centralités</i>	11
2 RENFORCER LA QUALITE DES CENTRALITES	12
2.1 <i>Améliorer la qualité urbaine des espaces marchands de centralité</i>	12
2.2 <i>Favoriser l'accès et les mobilités dans les centralités</i>	12
PARTIE 2 - MAITRISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL EN LOCALISATION DE PERIPHERIE	13
1. VEILLER A LA COMPLEMENTARITE ENTRE POLES DE PERIPHERIE ET CENTRALITES	13
1.1 <i>Structurer des polarités marchandes complémentaires des centralités</i>	13
1.2 <i>Limiter les déséquilibres dans l'armature commerciale</i>	14
2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	15
2.1 <i>Viser une consommation économe du foncier</i>	15
2.2 <i>Viser un développement qualitatif des localisations préférentielles de périphérie</i>	16
PARTIE 3 - LIMITER FORTEMENT LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL EN-DEHORS DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES	17
1 EVITER L'EMIETTEMMENT DE L'OFFRE HORS LOCALISATIONS PREFERENTIELLES	17
1.1 <i>Eviter le développement de projets structurants hors localisations</i>	17
1.2 <i>Être vigilant sur les formats</i>	18
2 FIXER DES CONTRAINTES QUALITATIVES	19
2.1 <i>Viser une consommation économe du foncier</i>	19
2.2 <i>Viser une amélioration qualitative du paysage</i>	19
ANNEXES	20
1. LEXIQUE	20

Préambule :

1 NATURE ET CONTENU DU DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC)

LE DAAC complète le volet commercial du DOO par deux éléments prévus par la loi ALUR du 24 mars 2014 :

- Les localisations préférentielles : ce sont les lieux de développement du commerce sur la durée du SCoT. Ces localisations sont décomposées en localisation préférentielle de centralités et localisations préférentielles de périphérie. Chaque localisation fait l'objet d'une cartographie présentant un périmètre non délimité à la parcelle, regroupées dans un dossier cartographique annexé.
- Les prescriptions par typologie de localisations et hors localisations qui s'imposent à tout projet d'équipement commercial.

Le présent Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) comporte des prescriptions. Les prescriptions indiquées dans ce document sont des dispositions légales d'urbanisme qui s'imposent aux documents d'urbanisme de norme inférieure dont les PLUi, PLU et cartes communales.



PRESCRIPTION N°

Texte de la prescription...

Les prescriptions sont numérotées

2 LE SRADDET DE LA REGION CENTRE - VAL DE LOIRE

Le **SRADDET de la Région Centre - Val de Loire** arrêté le 20 décembre 2018 a un caractère prescriptif. Le SCoT devra être compatible avec ce nouveau document régional.

Dans sa partie « *Aménagement et développement territorial durables* », le SRADDET intègre une règle n°9 « *Privilégier l'implantation des activités commerciales dans les centres villes* » (cf extraits du SRADDET en pages suivantes).

Cette orientation régionale est déclinée dans les travaux pour la formalisation du DAAC.



EQUILIBRE DU TERRITOIRE

Règle n°9 : Privilégier l'implantation des activités commerciales dans les centres villes



Objectif(s) associé(s) :

Objectifs 2, 5, 13, 14

Programmes et décisions principales visées : SCoT/PLU – Charte de PNR – PDU – PCAET – Acteurs des déchets

Principes et rappels réglementaires

Le territoire régional souffre d'une dégradation du commerce de centre-ville et de centre-bourgs qui se traduit, de manière objective, par des taux croissants de vacance des locaux commerciaux. Ce phénomène porte atteinte à l'attractivité et la vitalité des centralités locales, en particulier dans les villes moyennes du Centre-Val de Loire. L'activité commerciale de proximité subit notamment la concurrence des zones d'activités périphériques qui accueillent des grandes et moyennes surfaces, mais également dans certains secteurs des activités commerciales de proximité (boulangerie, primeurs...). Elle est aussi affectée par les développements périurbains ou la délocalisation en périphérie d'activités économiques, de services ou d'équipements.

Cette règle vise en conséquence à renforcer et accompagner les outils déjà existants en matière d'implantation commerciale, notamment :

- Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT), par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014, doivent désormais définir dans leurs Documents d'orientations et d'objectifs (DOO) les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces en vue de satisfaire aux exigences d'aménagement du territoire notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.
- Le programme « Actions Cœur de Ville » qui porte l'intention de limiter les autorisations d'exploitation commerciale en périphérie des villes concernées.
- Les PDU qui portent un objectif de ville des courtes distances et donc une réflexion sur la localisation des services et activités commerciales.
- Les PDU et PCAET qui promeuvent la réduction des déplacements polluants et des émissions de GES.
- Les chartes de PNR qui développent un projet autour de centralités historiques vivantes et de la protection, la préservation et la valorisation du patrimoine paysager et naturel.

EQUILIBRE DU TERRITOIRE



Énoncé de la règle n°9 : Privilégier l'implantation des activités commerciales dans les centres villes et centre-bourgs

Lors de l'élaboration de leurs plans et programmes, les territoires mettent en œuvre l'ensemble des dispositions pour assurer un développement prioritaire des activités commerciales et artisanales au sein des centralités urbaines dans l'objectif de maintenir une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacements et les émissions de gaz à effet de serre, d'assurer une cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de contribuer à la limitation de la consommation d'espace et à la préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Cette règle définit plusieurs étapes permettant d'opérer les choix d'implantation :

- Identifier les centralités et linéaires commerciaux (succession de plusieurs commerces) à préserver, connaître les niveaux d'occupation et les potentiels de densification, analyser les logiques d'implantation à l'œuvre.
- Définir des dispositions en faveur du maintien et de l'implantation des activités commerciales en centres-bourgs et centres-villes.
- Mobiliser prioritairement le bâti commercial et le foncier disponible dans les centralités.
- Le cas échéant, argumenter l'implantation d'activités commerciales en périphérie en justifiant l'absence de disponibilités, et en garantissant la qualité des aménagements, leur intégration paysagère, la prise en compte des objectifs de lutte contre le réchauffement climatique, et leur accessibilité.

Par ailleurs, les villes connaissant un taux de vacance commerciale structurellement élevé sont particulièrement invitées à établir un périmètre d'action sur le centre-ville qui permette de mettre en œuvre, de façon coordonnée les différents outils disponibles (périmètre de sauvegarde...).

Recommandations associées à la règle n°9

Afin de conforter la règle ci-dessus et d'assurer l'équilibre du maillage des équipements commerciaux, il est recommandé de :

- Intégrer l'élaboration d'un Document d'Aménagement, Artisanal et Commercial (DAAC) dans les démarches d'élaboration et révision de SCoT.
- Porter une réflexion sur le foncier commercial en centre-ville (identification des secteurs prioritaires, analyse offre/demande...), et mettre en place des mesures de protection des linéaires identifiés contre le changement de vocation.
- Réguler la concurrence commerciale entre centres et périphéries en mobilisant le cas échéant les outils suivants :
 - La mise en œuvre d'analyses d'impact de l'ouverture de nouvelles zones commerciales en périphérie sur les commerces de centres-villes ou centres-bourgs.
 - La mise en place d'un seuil minimum de surfaces commerciales implantées dans les zones périphériques. A titre illustratif, le SCoT du Pays Castelroussin prévoit de ne pas autoriser les implantations inférieures à 300m² dans les secteurs périphériques.
 - La limitation du développement de certains types de commerces.
- Encourager la réhabilitation et la reconfiguration des espaces vacants, bâtis ou rez-de-chaussée commerciaux
- Adapter la politique de transport et de stationnement si pertinent

Acteurs et partenaires concernés : Collectivités territoriales, Pays/PETR, acteurs publics et privés de l'habitat et de l'aménagement, opérateurs économiques du commerce, chambres consulaires...

Synthèse des prescriptions – hors prescriptions qualitatives

Typologies et polarités concernées	Création de commerces	Typologies de commerces	Extensions de commerces
Centralités : Ardon, La Ferté Saint Aubin, Méneestreau-en-Villette, Marcilly-en-Villette, Ligny-le-Ribault, Sennely, Jouy-le-Potier	Aucune prescription limitative	Tous types de commerces	Aucune prescription limitative
Localisations de périphérie : Zone Auchan La Ferté Saint Aubin, Zone Carrefour Market La Ferté Saint Aubin, ZAC du Rothay La Ferté Saint Aubin, Zone Nord Ardon	-Interdiction des projets d'équipement commercial proposant ou une plusieurs unités commerciales d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ² - Interdiction de création de nouvelle galerie marchande -Tout projet d'équipement commercial doit éviter l'implantation de commerces qui pourraient s'implanter en centralité et doit faire la démonstration dans le cadre de sa demande d'autorisation en CDAC qu'il n'y a pas de possibilités existantes d'implantation dans la centralité de la commune d'implantation	-Privilégier les commerces d'achats lourds -Eviter les commerces d'achats légers -Eviter les commerces qui pourraient s'implanter en centralité	-Extension toujours conditionnée par un projet de requalification ou modernisation de tout ou partie du bâtiment -Limitée à 10% de la surface de vente pour les commerces alimentaires > 2.000 m ² SV -Limitée à 40% de la surface de vente pour les commerces alimentaires entre 1000 et 1.999 m ² SV -Pas de seuil maximum pour les commerces non-alimentaires
Hors localisation : Le reste du territoire	-Même prescriptions que les localisations de périphérie auxquelles s'ajoutent : -Tout projet situé hors localisation, supérieur à 300m ² de surface de vente, fera l'objet d'une saisine de la CDAC. -Interdiction de tout projet d'équipement commercial de 1 000 m ² de surface de vente ou plus. -Tout projet d'équipement commercial devra faire la démonstration dans le cadre de sa demande d'autorisation en CDAC qu'il n'y a pas de possibilité existante d'implantation au sein d'une localisation préférentielle de la commune d'implantation.	<i>Même prescriptions que les localisations de périphérie</i>	-Extension toujours conditionnée par un projet de requalification ou modernisation de tout ou partie du bâtiment -Limitée à 10% de la surface de vente pour les commerces alimentaires > 2.000 m ² SV -Extension de tous les autres types de commerces limitée à 20% de la surface de vente

Précisions sur les extensions : Pour les bâtiments existants, les extensions sont possibles mais limitées à 10% de la surface de vente existante à compter de l'approbation du SCOT. Pour les futures constructions, les extensions seront possibles mais limitées à 10% de la surface de vente existante à compter de la date de délivrance du Permis de Construire

Partie 1 - Favoriser le développement commercial sur l'ensemble des centralités du territoire

Afin de conforter et renforcer l'armature des centres-villes et centres-bourgs du territoire, le DAAC prévoit des prescriptions encourageant les développements commerciaux au sein des centralités.

Liste des localisations préférentielles concernées : Ardon, La Ferté Saint-Aubin, Ménestreau-en-Villette, Marcilly-en-Villette, Ligny-le-Ribault, Sennely, Jouy-le-Potier.

1 LES CENTRALITES / LIEUX DE DEVELOPPEMENT PRIORITAIRE DU COMMERCE

Dans un contexte marqué par des difficultés à maintenir un maillage de pôles commerciaux de centralités, le SCoT oriente au sein des localisations préférentielles de centralité toutes les typologies de commerces.

1.1 Orienter vers les centralités toutes les formes de commerces



PRESCRIPTION 1

Les centralités sont le lieu de développement privilégié du commerce sur le territoire, le DAAC favorise tout projet d'équipement commercial en centralité.



PRESCRIPTION 2

Le DAAC laisse la possibilité à tout nouveau projet d'équipement commercial en centralité d'accueillir tous les types de commerces (achats légers, lourds, alimentaires, non-alimentaires).

1.2 Consolider l'armature existante des centralités



PRESCRIPTION 3

Tout projet d'équipement commercial en centralité doit viser le maintien et la consolidation de l'offre commerciale existante au sein des centralités.



PRESCRIPTION 4

Le DAAC ne fixe pas de seuil maximum d'extension des équipements commerciaux présents en centralité.

2 RENFORCER LA QUALITE DES CENTRALITES

2.1 Améliorer la qualité urbaine des espaces marchands de centralité

Dans un contexte de sélectivité accrue des clientèles, le DAAC encourage l'amélioration qualitative des localisations préférentielles en centralité.



PRESCRIPTION 5

Le DAAC encourage tout projet d'équipement commercial en centralité à viser l'amélioration qualitative du paysage et une meilleure intégration architecturale et paysagère du commerce.

2.2 Favoriser l'accès et les mobilités dans les centralités

Afin de dynamiser le tissu commercial des centralités, notamment en termes de desserte des besoins de proximité, le DAAC encourage l'amélioration de l'accessibilité des centralités.



PRESCRIPTION 6

Le DAAC encourage tout projet d'équipement commercial en centralité à viser l'amélioration de l'accessibilité tous modes et à privilégier les modes alternatifs à la voiture.

Partie 2 - Maîtriser et structurer le développement commercial en localisation de périphérie

Les prescriptions suivantes concernent uniquement les localisations préférentielles de périphérie.

Liste des localisations :

- 1 - Zone Auchan La Ferté Saint-Aubin.
- 2 - Zone Carrefour Market La Ferté Saint-Aubin.
- 3 - Projet ZAC du Rothay à La Ferté Saint-Aubin.
- 4 - Zone Nord Ardon.

1. VEILLER A LA COMPLEMENTARITE ENTRE POLES DE PERIPHERIE ET CENTRALITES

Le territoire fait face à un enjeu de maintien de ses centralités et des équilibres marchands en place. Les projets d'équipement commercial en localisation de périphérie ne doivent pas entraîner d'affaiblissement des centralités du territoire.

1.1 Structurer des polarités marchandes complémentaires des centralités



PRESCRIPTION 7

Tout projet d'équipement commercial doit éviter l'implantation de commerces qui pourraient s'implanter en centralité et doit faire la démonstration dans le cadre de sa demande d'autorisation en CDAC qu'il n'y a pas de possibilités existantes d'implantation dans la centralité de la commune d'implantation.



PRESCRIPTION 8

Tout projet d'équipement commercial doit éviter l'implantation de commerces d'achats léger et privilégier les commerces d'achats lourds (produit ou achat encombrant, nécessitant d'être transporté par caddy, d'être emporté en voiture par le client ou livré à son domicile).

1.2 Limiter les déséquilibres dans l'armature commerciale



PRESCRIPTION 9

L'extension de tout commerce alimentaire de plus de 2.000 m² de surface de vente (SV) est limitée à 10% de la surface de vente initiale et conditionnée à un projet de modernisation ou requalification de tout ou partie du bâtiment commercial.



PRESCRIPTION 10

L'extension de tout commerce alimentaire entre 1.000 m² SV et 1.999 m² SV est limitée à 40% de la surface de vente initiale et conditionnée à un projet de modernisation ou requalification de tout ou partie du bâtiment commercial.



PRESCRIPTION 11

Le DAAC ne fixe pas de seuil maximum aux extensions des commerces non-alimentaires présents au sein des localisations préférentielles de périphérie. Ces extensions sont conditionnées à un projet de modernisation / requalification de tout ou partie du bâtiment commercial.



PRESCRIPTION 12

Le DAAC interdit la création de nouvelle galerie marchande.



PRESCRIPTION 13

Le DAAC interdit les projets d'équipement commercial comprenant une ou plusieurs unités commerciales d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m². *Par exemple, un projet d'équipement commercial de 2.000 m² de surface de vente découpés en cinq cellules ne pourra pas disposer de cellules de 300 m² de surface de vente ou moins.*

2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le territoire souhaite adosser le développement de l'offre en localisation préférentielle de périphérie à un développement qualitatif et économe en foncier.

2. 1. Viser une consommation économe du foncier



PRESCRIPTION 14

Tout projet d'équipement commercial doit viser une consommation économe du foncier dédié au stationnement par le respect du seuil imposé par la loi ALUR : les espaces de stationnement développés par tout nouveau projet commercial représentent au maximum 75% de la surface de plancher de l'opération commerciale.



PRESCRIPTION 15

Tout projet d'équipement commercial doit privilégier si possible des formes d'intégration du stationnement économes en foncier et favoriser le stationnement mutualisé. Il veillera à limiter l'artificialisation des sols et à maximiser la végétalisation des aires de stationnement.



PRESCRIPTION 16

Tout projet d'équipement commercial doit prioriser la requalification des friches existantes au sein des localisations préférentielles. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra démontrer dans le cadre de sa demande d'autorisation en CDAC qu'il n'y a pas de possibilités d'implantation dans une friche existante au sein de la localisation préférentielle d'implantation.



PRESCRIPTION 17

Tout projet d'équipement commercial doit viser une consommation du foncier aussi économe que possible en optimisant l'organisation spatiale du bâti.

2.2 Viser un développement qualitatif des localisations préférentielles de périphérie



PRESCRIPTION 18

Tout projet d'équipement commercial doit rechercher une qualité d'intégration en matière d'architecture, de forme, d'aménagement et de végétalisation. Il devra permettre une amélioration qualitative du paysage de la localisation préférentielle.



PRESCRIPTION 19

Tout projet d'équipement commercial doit avoir autant que possible recours à des procédés respectueux de l'environnement, favorisant les économies d'énergie ou le recours à des énergies renouvelables : toitures végétalisées, panneaux photovoltaïques, isolation.



PRESCRIPTION 20

Tout projet d'équipement commercial doit favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture par des cheminements piétons et cyclables aisés et accessibles à tous entre les magasins et ensembles commerciaux. Des emplacements pour le stationnement des vélos doivent être prévus dans chaque projet de construction à usage commercial.

Partie 3 - Limiter fortement le développement commercial en-dehors des localisations préférentielles

Les prescriptions suivantes concernent tous les espaces extérieurs à des localisations préférentielles en périphérie ou centralité.

1 EVITER L'ÉMIETTEMENT DE L'OFFRE HORS LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

Le DAAC a identifié les lieux de développement du commerce sur son territoire : les localisations préférentielles. Afin d'éviter l'émiettement et la fragilisation de l'armature commerciale, le DAAC vise à limiter les développements commerciaux structurants en-dehors de ces localisations.

1.1 Eviter le développement de projets structurants hors localisations



PRESCRIPTION 21

Le DAAC interdit tout projet d'équipement commercial comprenant la création de 1 000 m² de surface de vente ou plus en-dehors des localisations préférentielles.

Par ailleurs, tout projet situé hors localisation, supérieur à 300m² de surface de vente, fera l'objet d'une saisine de la CDAC.



PRESCRIPTION 22

Tout projet d'équipement commercial doit éviter l'implantation de commerces qui pourraient s'implanter en centralité.



PRESCRIPTION 23

Tout projet d'équipement commercial doit éviter l'implantation de commerces d'achats légers et privilégier les commerces d'achats lourds (produit ou achat encombrant, nécessitant d'être transporté par caddy, d'être emporté en voiture par le client ou livré à son domicile).



PRESCRIPTION 24

Le porteur de projet devra démontrer dans le cadre de sa demande d'autorisation en CDAC qu'il n'y a pas de possibilité existante d'implantation au sein d'une localisation préférentielle de la commune d'implantation.



PRESCRIPTION 25

L'extension de tout commerce alimentaire de plus de 2 000 m² de surface de vente (SV) est limitée à 10% de la surface de vente initiale et conditionnée à un projet de modernisation ou requalification de tout ou partie du bâtiment commercial. Pour l'ensemble des autres commerces, les extensions sont limitées à 20% de la surface de vente initiale et sont conditionnées à un projet de modernisation ou requalification de l'ensemble du bâtiment commercial.

Précisions sur les extensions : Pour les bâtiments existants, les extensions sont possibles mais limitées à 10% de la surface de vente existante à compter de l'approbation du SCOT. Pour les futures constructions, les extensions seront possibles mais limitées à 10% de la surface de vente existante à compter de la date de délivrance du Permis de Construire

1.2 Être vigilant sur les formats



PRESCRIPTION 26

Le DAAC interdit la création de nouvelle galerie marchande.



PRESCRIPTION 27

Le DAAC interdit les projets d'équipement commercial comprenant une ou plusieurs unités commerciales d'une surface de vente inférieure à 300 m² surface de vente *Par exemple, un projet d'équipement commercial situé entre 1 000 et 1 500m² de surface de vente découpés en trois cellules ne pourra pas disposer de cellules de 300 m² de surface de vente ou moins.*

2 FIXER DES CONTRAINTES QUALITATIVES

Si le DAAC limite le développement commercial hors localisation préférentielle, il fixe nonobstant des prescriptions qualitatives que devront suivre tout projet d'équipement commercial.

2.1 Viser une consommation économe du foncier



PRESCRIPTION 28

Tout projet d'équipement commercial doit viser une consommation économe du foncier dédié au stationnement par le respect du seuil imposé par la loi ALUR : les espaces de stationnement développés par tout nouveau projet commercial représentent au maximum 75% de la surface de plancher de l'opération commerciale.



PRESCRIPTION 29

Tout projet d'équipement commercial doit privilégier si possible des formes d'intégration du stationnement économes en foncier et favoriser le stationnement mutualisé. Il veillera à limiter l'artificialisation des sols et à maximiser la végétalisation des aires de stationnement.



PRESCRIPTION 30

Tout projet d'équipement commercial doit viser une consommation du foncier aussi économe que possible en optimisant l'organisation spatiale du bâti.

2.2 Viser une amélioration qualitative du paysage



PRESCRIPTION 31

Tout projet d'équipement commercial doit rechercher une qualité d'intégration en matière d'architecture, de forme, d'aménagement et de végétalisation. Il devra permettre une amélioration qualitative du paysage de la localisation préférentielle.



PRESCRIPTION 32

Tout projet d'équipement commercial doit avoir autant que possible recours à des procédés respectueux de l'environnement, favorisant les économies d'énergie ou le recours à des énergies renouvelables : toitures végétalisées, panneaux photovoltaïques, isolation.



PRESCRIPTION 33

Tout projet d'équipement commercial doit favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture par des cheminements piétons et cyclables aisés et accessibles à tous entre les magasins et ensembles commerciaux, ainsi que depuis les arrêts de transports en commun. Des emplacements pour le stationnement des vélos doivent être prévus dans chaque projet de construction à usage commercial.

Annexes

1. LEXIQUE

Achat lourd

Produit ou achat encombrant, nécessitant d'être transporté par caddy, d'être emporté en voiture par le client ou livré à son domicile, et exigeant une surface de vente d'une emprise importante (magasin de bricolage, de jardinage, de meubles, hypermarché, ...).

Achat léger

Produit ou achat peu encombrant, facile à transporter à pied, à vélo ou en transport en commun (vêtement, livre, médicament, petit panier alimentaire, ...).

Centralité

Tout secteur, centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense, présentant une diversité de fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques en termes de réponse aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre.

Les centralités urbaines correspondent au centre des villes, bourgs, villages et quartiers. Insérées dans le tissu urbain, les centralités rassemblent une mixité de fonctions urbaines structurantes : équipements publics (équipements scolaires, équipements administratifs...), activités, logements, commerces ; et disposent d'une bonne accessibilité par tous modes de déplacement (piéton, véhicules particuliers, vélos, transports en commun).

Article L. 141-16, alinéa 2 du Code de l'urbanisme

Commerce « locomotive »

Commerce qui génère un flux de clientèle très important, qui profite aux autres commerces, et qui constitue de ce fait un facteur déterminant d'attractivité commerciale d'un site marchand.

Cette locomotive est en général un hypermarché, un supermarché ou un commerce spécialisé de grande taille (bricolage, meuble, ...).

Commerce de proximité

Par opposition aux commerces de destination, le commerce de proximité répond aux besoins quotidiens des habitants, cette offre est généralement tournée vers l'alimentaire (généraliste, métiers de bouche), la santé (pharmacie, optique) et les services au sens large (services à la personne, agences, auto-école...). L'offre de proximité est accessible à pied et rayonne sur une zone de chalandise restreinte.

Commerce de destination

Par opposition aux commerces de proximité, l'offre de destination est dédiée aux achats occasionnels, voire exceptionnels notamment dans les secteurs d'activités suivants : équipement de la personne, équipement de la maison, culture loisirs. Elle s'inscrit généralement au sein de pôles commerciaux structurants, qui rayonnent à une large échelle (centres-villes, grands centres commerciaux...).

Drive

Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandé par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, tel que défini à l'article L752-1 du code du commerce.

Ensemble commercial

L'ensemble commercial est défini par l'article L752-3 du Code de Commerce. Il désigne les magasins qui sont réunis sur un même site, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, et qui :

- ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- ou bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- ou font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- ou sont réunis par une structure juridique commune.

Galerie marchande

Regroupement dans un même espace (couvert ou de plein air) d'un ensemble de commerces de détails, soit accolées à une locomotive marchande (supermarché, hypermarché, grande surface spécialisée) soit autonome (notamment en centre-ville). Les galeries marchandes accueillent généralement des formats boutiques (moins de 300 m² de surfaces de vente) mais les plus importantes peuvent également accueillir des moyennes et grandes surfaces spécialisées.

Pôle commercial ou pôle marchand

Un pôle correspond à un regroupement d'environ 5 commerces et services positionnés à proximité les uns des autres, en un lieu central de la commune ou du quartier, et qui présentent une certaine synergie en termes de clientèles et de typologie d'offre.

Surface de vente (source INSEE)

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc...

Zone commerciale

Elle est composée de plusieurs moyennes et grandes surfaces localisées dans le prolongement de l'enveloppe urbaine ou à l'écart. La zone commerciale a souvent un fonctionnement déconnecté des secteurs d'habitat des alentours, en raison du monopole de l'accessibilité automobile, de l'absence d'espaces publics et de fonctions urbaines autres que commerciales ou économiques.