

# Club technique régional des SCOT

jeudi 17 novembre 2016

région Centre-Val  
de Loire

**Laetitia Conreux-Mantziaras**  
**DGALN/DHUP/Bureau de la planification**

# Sommaire

- 1 Le commerce à l'échelle du SCOT**
- 2 Le rôle des CNAC**
- 3 Les études : CGEDD, CEREMA et le partenariat avec Fédé des SCOT**
- 4 Une proposition de réseau à l'étude**

## Le bassin de vie : échelle stratégique pour préserver les équilibres entre les polarités commerciales et urbaines

### Les enjeux d'une réconciliation de la ville avec le commerce

- **Diminuer l'impact écologique et environnemental** : équilibre entre les besoins d'équipement commercial et une consommation raisonnée du foncier.
- **Contrôler l'impact économique** : limiter les effets de concurrence néfastes à l'équilibre urbain des territoires et d'éviter la saturation de l'offre commerciale
- **Améliorer l'impact paysager et urbain** : redonner de l'attractivité aux zones commerciales existantes et leur insuffler une urbanité qui les rende plus attractives

## Comment offrir un nouveau modèle d'urbanisme commercial ?

- **La planification** avec l'articulation entre le SCOT et le PLU(i) pour contribuer à lutter contre l'étalement urbain, dont l'urbanisme commercial est l'une des principales causes et permettre l'élaboration d'un projet intercommunal d'aménagement commercial
- **La prévention de création de friches** commerciales et le réinvestissement des friches existantes. [Le SCOT peut imposer à toute ouverture à l'urbanisation, l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée.]
- **La préservation des centres-villes et centres bourgs** de la décroissance commerciale avec un contrôle renforcé de l'implantation commerciale et des incitations à implanter le commerce dans les secteurs déjà urbanisés.

## Le SCOT, conforté en tant que document d'urbanisme intégrateur, a un rôle stratégique dans un l'équilibre territorial de l'aménagement commercial.

- La loi ENE a précisé le contenu du document d'aménagement commercial (DAC), pièce obligatoire du DOO du SCoT, avant que la loi ALUR ne supprime le DAC et que la loi ACTPE n'introduise un document d'aménagement artisanal et commercial (**DAAC**), devenu optionnel.
- Ces évolutions ne remettent pas en cause le rôle stratégique du SCOT dans la déclinaison d'objectifs de préservation des polarités existantes, notamment à travers la définition de localisations préférentielles pour le commerce en vue du maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité (Loi ALUR).

## Article L141-5

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

- 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
- 2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de **revitalisation des centres urbains et ruraux**, de **mise en valeur des entrées de ville**, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- 3° Les conditions d'un **développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale**, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

## La CNAC : instance de recours des décisions et avis des CDAC

### Des évolutions introduites dans la loi ACTPE

- Sa composition a évolué dans le cadre de l'application de la loi ACTPE [passage de 8 à 11 membres notamment grâce à l'élargissement du collège d'élus qui gagne deux sièges].
- Elle peut s'autosaisir sur tout projet supérieur à 20 000 m<sup>2</sup> (art 23 ACTPE)
- Depuis février 2015 l'instruction des dossiers fait l'objet d'une procédure de « guichet unique ». Elle permet au porteur de projet de déposer un seul dossier, portant à la fois sur la demande de permis de construire et sur la demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

## Les principaux critères d'instruction des dossiers de CDAC et CNAC

- Localisation, nature et historique du projet
- Documents d'urbanisme applicables et compatibilité (SCOT, PLU, PLUi)
- Aménagement du territoire (localisation du projet et intégration urbaine, consommation économe de l'espace, effet sur l'animation urbaine, effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs)
- Développement durable (qualité environnementale, performance énergétique, recours aux énergies renouvelables, emploi de matériaux ou procédés écoresponsables, gestion des eaux pluviales, préservation de l'environnement, insertion paysagère, architecturale du projet, nuisances de toute nature).

## A. L'activité des CDAC

### 1. Bilan global

#### DECISIONS PRISES AU COURS DES REUNIONS DES COMMISSIONS DEPARTEMENTALES D'AMENAGEMENT COMMERCIALE PAR ANNEE

REUNIONS	DECISIONS						TAUX				SURFACE MOYENNE DES PROJETS	
	Autorisations			Refus		Total		Autorisations		Refus		
	Nb	Nb	Sv (m <sup>2</sup> )	Nb	Sv (m <sup>2</sup> )	Nb	Sv (m <sup>2</sup> )	Nb	Sv	Nb		Sv
<b>2009</b>	751	1 151	3 107 535	155	605 231	1 306	3 712 766	88%	84%	12%	16%	2 843
<b>2010</b>	828	1 296	3 326 707	154	547 530	1 450	3 874 237	89%	86%	11%	14%	2 672
<b>2011</b>	775	1 252	3 298 209	128	436 328	1 380	3 734 537	91%	88%	9%	12%	2 706
<b>2012</b>	665	1 024	2 765 367	133	478 527	1 157	3 243 894	89%	85%	11%	15%	2 804
<b>2013</b>	640	1 012	2 403 668	105	335 685	1 117	2 739 353	91%	88%	9%	12%	2 452
<b>2014</b>	642	1 041	2 484 754	123	404 249	1 164	2 889 003	89%	86%	11%	14%	2 482

## 1. Evolution de l'activité de la CNAC depuis l'entrée en vigueur de la LME

### DECISIONS PRISES AU COURS DES REUNIONS DE LA COMMISSION NATIONALE D'AMENAGEMENT COMMERCIALE PAR ANNEE (Champ : Décisions avec réexamens)

REUNIONS	DECISIONS						TAUX				SURFACE MOYENNE DES PROJETS Sv (m <sup>2</sup> )	
	Autorisations			Refus		Total		Autorisations		Refus		
	Nb	Nb	Sv (m <sup>2</sup> )	Nb	Sv (m <sup>2</sup> )	Nb	Sv (m <sup>2</sup> )	Nb	Sv	Nb		Sv
<b>2009</b>	13	128	547 508	58	393 055	186	940 563	69%	58%	31%	42%	5 057
<b>2010</b>	18	152	720 742	54	337 211	206	1 057 953	74%	68%	26%	32%	5 136
<b>2011</b>	21	202	1 188 804	59	544 970	261	1 733 774	77%	69%	23%	31%	6 643
<b>2012</b>	19	186	1 032 464	91	574 515	277	1 606 979	67%	64%	33%	36%	5 801
<b>2013</b>	19	151	667 293	106	737 070	257	1 404 363	59%	48%	41%	52%	5 464
<b>2014</b>	17	109	553 070	96	574 801	205	1 127 871	53%	49%	47%	51%	5 502

Sv : Surface de vente

Source : DGE -STCAS-SDCAR-CAR1,

Fichier statistique issue de la Base de gestion des décisions prises par les commissions départementales et la commission nationale constituée par arrêté ministériel du 10 juin 1988 publié au Bulletin officiel de l'administration centrale de l'économie, des finances et du budget (fascicule 88.1.2)

## Des études pour mieux comprendre l'évolution de la place du commerce dans les différents territoires

*Urbanisme commercial*

### Intégrer les activités commerciales dans le tissu urbain : enjeux et opportunités

#### L'étude mixité et densité commerciale du CEREMA

Retours d'expériences à travers l'analyse de 5 projets « exemplaires ».

- Identifier les leviers offerts par les documents de planification pour améliorer la qualité des nouveaux projets commerciaux ;

- Accompagner les services de l'État dans l'examen des dossiers CDAC

Cette synthèse fait suite à l'étude réalisée par le CEREMA en 2015 pour le compte de la Direction générale à l'Aménagement, au Logement et à la Nature sur le développement de nouvelles pratiques en matière d'urbanisme commercial

L'intégration des fonctions commerciales dans le tissu urbain concerne aujourd'hui l'ensemble des territoires urbanisés (centres-villes et centres-bourgs, nouveaux quartiers urbains créés en extension urbaine ou par renouvellement urbain). Cette publication analyse les enjeux et les opportunités des espaces commerciaux de périphérie situés aux abords du tissu urbain constitué aussi bien par des espaces existants en restructuration que par des espaces nouveaux.

Les moyens d'actions pour intégrer ces fonctions au tissu urbain ont été renforcés par plusieurs mesures législatives et réglementaires récentes. Ces mesures (lois ALUR et ACTPE adoptées en 2014) renforcent les outils de régulation de l'urbanisme commercial en matière de planification spatiale, de lutte contre les friches commerciales et promeuvent l'échelon intercommunal (loi NOTRe) pour la définition de l'intérêt communautaire en matière de commerce.

Dans ce contexte d'évolution, à la croisée des enjeux d'aménagement et des enjeux économiques (le commerce de détail représente 12 % des emplois du secteur marchand en France en 2013 d'après l'Insee), les difficultés pour concevoir et encadrer la place des projets commerciaux dans les territoires, restent nombreuses. Cependant, et sans attendre les effets des lois récentes précitées, des initiatives sur les territoires mettent en évidence le rôle crucial de la cohérence de l'action publique, depuis la construction d'une vision stratégique territoriale jusqu'à la négociation avec les opérateurs commerciaux lors de la mise en œuvre des projets opérationnels, voire de leur exploitation commerciale.

Cinq opérations (Abbeville-La Sucrière, Aulnoye-Aymeries, Bretignolles, Epagny-Annecy et Montreuil-Grand Angle) et quelques autres exemples identifiés sont présentés dans cette publication. Ils permettent de dresser un panorama d'initiatives et de pratiques sur les territoires mais aussi des opportunités à saisir afin d'amplifier les effets attendus dans les prochaines années.

Fiche synthèse – Mai 2016

## Les apprentissages de l'étude CEREMA :

- Le commerce n'est qu'une composante du projet de territoire.
- L'action publique dépasse le seul encadrement des opérateurs commerciaux pour s'inscrire dans un partenariat avec eux.

La desserte d'une zone commerciale par un (TCSP) à Epagny, commune de l'agglomération d'Annecy



© Maire d'Epagny



Source : dossier de concertation pour la liaison de la RD508, Plan d'aménagement de synthèse sur le Grand Epagny (74).

La continuité des espaces publics et de l'architecture à Bretignolles sur Mer



© Denis Crozier (2015)

Un projet autour de la gare d'Aulnoye – Aymeries misant sur le flux de voyageurs associés



Source : présentation au Congrès des Maires du Nord (2014)

## Un partenariat avec la Fédération des SCOT pour l'année 2017

- **Recenser** la prise en compte de l'urbanisme commerciale dans les SCoT
- **Comparer et analyser les SCoT** (les facteurs d'opportunité, les dispositifs de régulation) pour mieux appréhender la manière dont les SCOT s'emparent de la question commerciale.
- **Anticiper et décrypter l'avenir du commerce** et de son lien avec le territoire.

## Un rapport du CGEDD et de l'IGF sur la revitalisation commerciale des centres-villes

- Une vitalité commerciale en centre-ville liée à une **démographie dynamique** et une **situation socioéconomique favorable**, de bonnes **conditions économiques** d'exploitation et un **environnement urbain adapté**, un équilibre à préserver entre périphérie et centralité.
- préconise de mobiliser cinq leviers d'action : une incitation à définir des stratégies locales ; une meilleure organisation de l'offre commerciale ; une bonne coordination des acteurs ; un accompagnement des commerçants ; une mobilisation et une gestion du foncier commercial par la puissance publique.

### La revitalisation commerciale des centres-villes

JUILLET 2016

Pierre-Mathieu **DUHAMEL**  
Julien **MUNCH**  
Camille **FREPPEL**

Pierre **NARRING**  
Jean-Paul **le DIVENAH**

## La mise en place d'un réseau ville, commerce et territoire ?

### Un éventuel partenariat entre la DHUP et la DGE

- Mobiliser et mettre en réseau les acteurs de l'urbanisme commercial.
- Mettre en commun la connaissance, les bons exemples et les réflexions prospectives sur tous les sujets concernant les liens entre la ville, le commerce et l'aménagement du territoire.
- Décliner des actions avec les acteurs de l'aménagement commercial sur la planification, l'aménagement opérationnel et la construction pour une redynamisation des centralités urbaines et une amélioration de la qualité des zones d'entrée de ville.

**Merci  
de votre  
attention**



MINISTÈRE  
DU LOGEMENT  
ET DE L'HABITAT  
DURABLE