

Club technique régional des SCOT Région Centre-Val de Loire

Jeudi 17 novembre 2016

SCOT

Orléans Val de Loire

Schéma de COhérence Territoriale

Géraldine DUVALLET et Angélique LEPEINTRE

Boigny-sur-Bionne - Bou - Chanteau - La Chapelle-Saint-Mesmin - Chécy - Combleux
Fleury-les-Aubrais - Ingré - Mardié - Marigny-les-Usages - Olivet - Orléans - Ormes
Saint-Cyr-en-Val - Saint-Denis-en-Val - Saint-Hilaire-Saint-Mesmin - Saint-Jean-de-Braye
Saint-Jean-de-la-Ruelle - Saint-Jean-le-Blanc - Saint-Pryvé-Saint-Mesmin - Saran - Semoy

agence d'urbanisme
DE l'agglomération orléanaise
www.aqao.org



Agglo
Orléans Val de Loire

SCoT

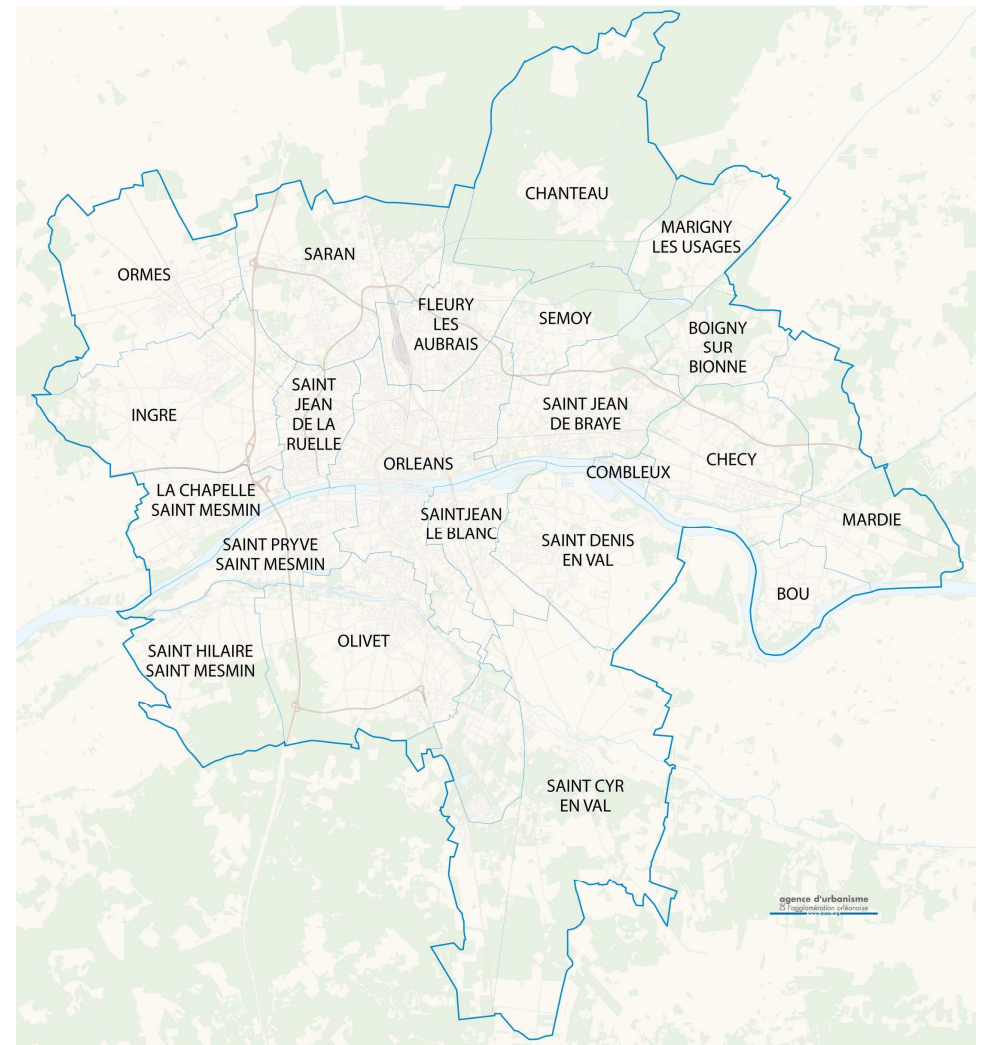
Sur quel territoire ?

> – Un périmètre de décision,

- Les 22 communes de l'Agglo
- Arrêté par le préfet en 2003
- Approuvé en 2008
- Mis en révision en juillet 2014

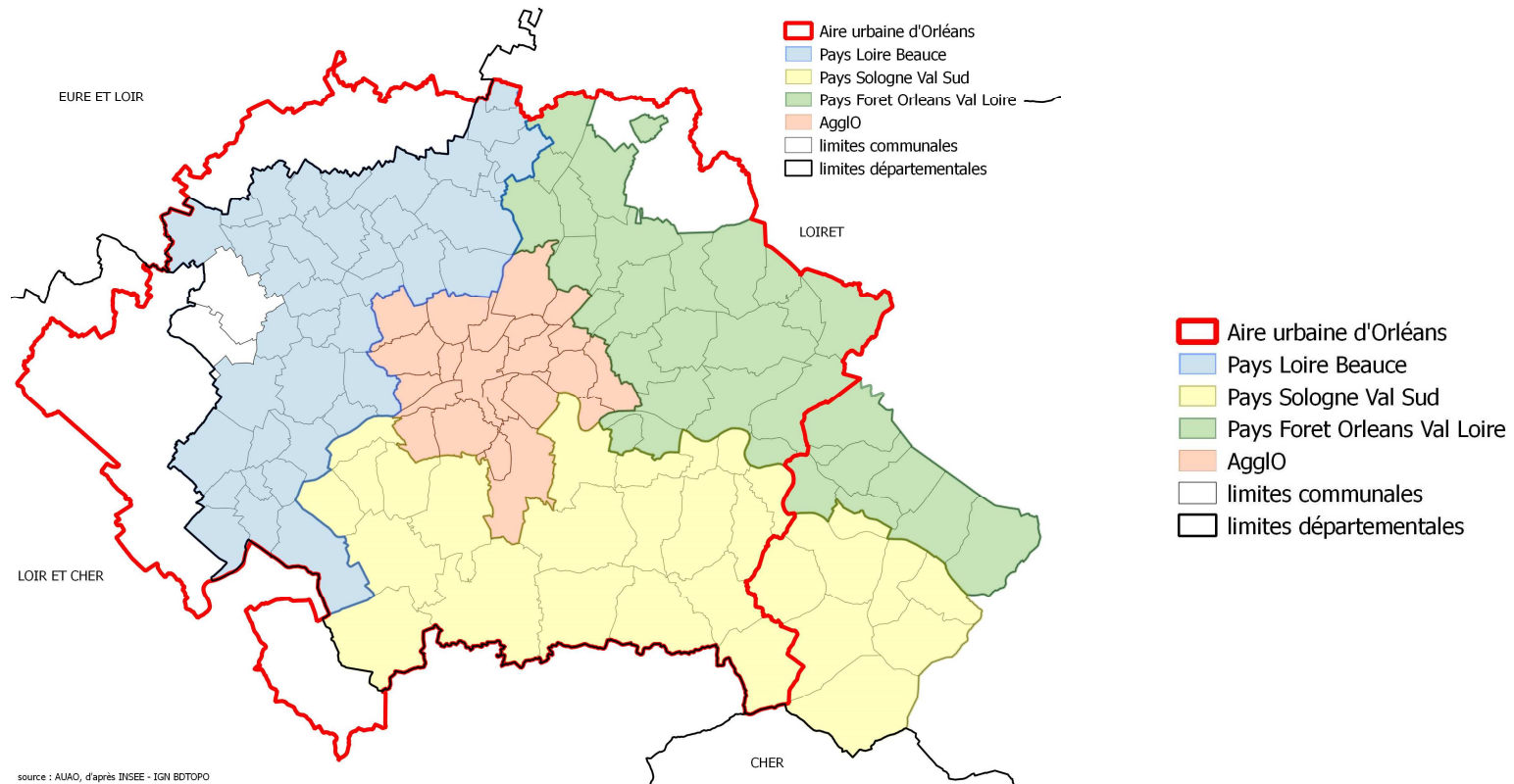
> Un périmètre d'étude et de réflexion,

- L'aire urbaine,
- Le lien avec Paris,
- L'axe ligérien...



Présentation du SCoT

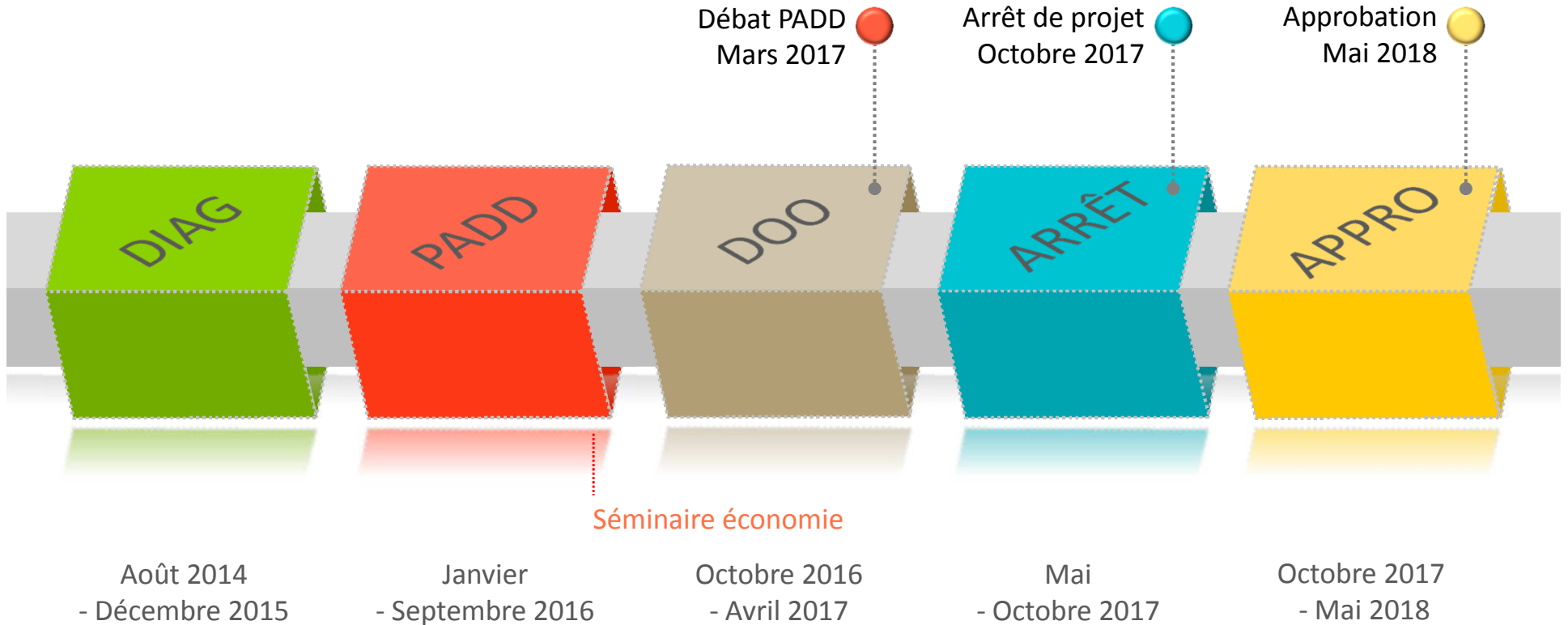
Sur quel territoire ?



08/06/2016

Présentation du SCoT

Quel calendrier ?



APPROBATION D'UN DAC EN 2012

Approbation du DAC

- **2011/2012** : Elaboration d'un DAC au sens de la loi LME de 2008 - art. L 752-1-II
 - ⇒ DAC élaboré par l'Agglo en concertation avec les 22 communes ainsi que les partenaires publics (Etat, Région, CD45,...) ainsi que les enseignes et commerçants
 - ⇒ **approbation du DAC par l'Agglo le 25 octobre 2012 pour une durée de 5 ans**
- **Fin 2013** : Un DAC opérationnel et **opposable, y compris aux PLU**
 - ⇒ DAC soumis à enquête publique du 2 mai au 3 juin 2013
 - ⇒ Délibération en septembre 2013 pour confirmer le DAC avec intégration de modifications mineures issues de l'enquête publique

Le DAC définit différentes typologies de pôles et les éléments de règlement y afférant

- Hors centralités urbaines régies par les PLU, les projets de + de 1000m² de surface de plancher ne sont possibles que dans les zones identifiées dans le DAC et dans la limite de la surface d'extension éventuellement autorisée.

Le DAC prévoit également la mise en œuvre d'une Charte architecturale et paysagère sur l'ensemble des zones commerciales

DAC 2012 - 2017

Les constats tirés du diagnostic de 2010 :

1. Des centralités urbaines secondaires peu constituées du point de vue commercial*, ce qui limite le service rendu à la population.

(à l'exception du centre ville d'Olivet)*

2. Des polarités de rayonnement qui vieillissent, et ont besoin d'être modernisée voire réinventées pour continuer à attirer une clientèle extérieure.

3. Une ambition de rayonnement « régional » du point de vue commercial, qui nécessite l'apport de 2/3 enseignes clefs, à forte image, plus qu'une démultiplication de m² commerciaux.

4 De nombreux projets, en cours ou à venir, dont plusieurs de grande ampleur et souvent en directe concurrence.

DAC 2012 - 2017

Les orientations retenues :

- a. **Poursuivre l'aménagement du centre ville d'Orléans** comme pôle de rayonnement métropolitain.
- b. **Structurer les autres centres villes et centres bourgs au sein de l'agglomération** du point de vue commercial, sans créer de nouvel hypermarché.
 - c. **Conditionner le développement des zones commerciales existantes à leur requalification**, dans le cadre d'une charte architecturale et paysagère, fixant des objectifs qualitatifs et de développement durable.
- d. **Plafonner le développement de l'ensemble des pôles commerciaux** en fonction de leur rôle dans l'organisation commerciale de l'agglomération.
- e. **Laisser l'opportunité de créer au plus deux nouveaux pôles commerciaux visant à conforter le rayonnement commercial de l'agglomération**, par l'accueil de concepts commerciaux modernes dans le cadre d'une charte architecturale et paysagère, fixant des objectifs qualitatifs et de développement durable.
- f. **Rechercher un meilleur équilibre de l'appareil commercial**, entre les formes de distribution, entre les différents types de pôles (proximité, centralités, zones commerciales) et entre les secteurs géographiques, en tenant compte des dynamiques démographiques au sein de l'agglomération et sur sa zone d'influence.

LE BILAN DU DAC – 2012 - 2017

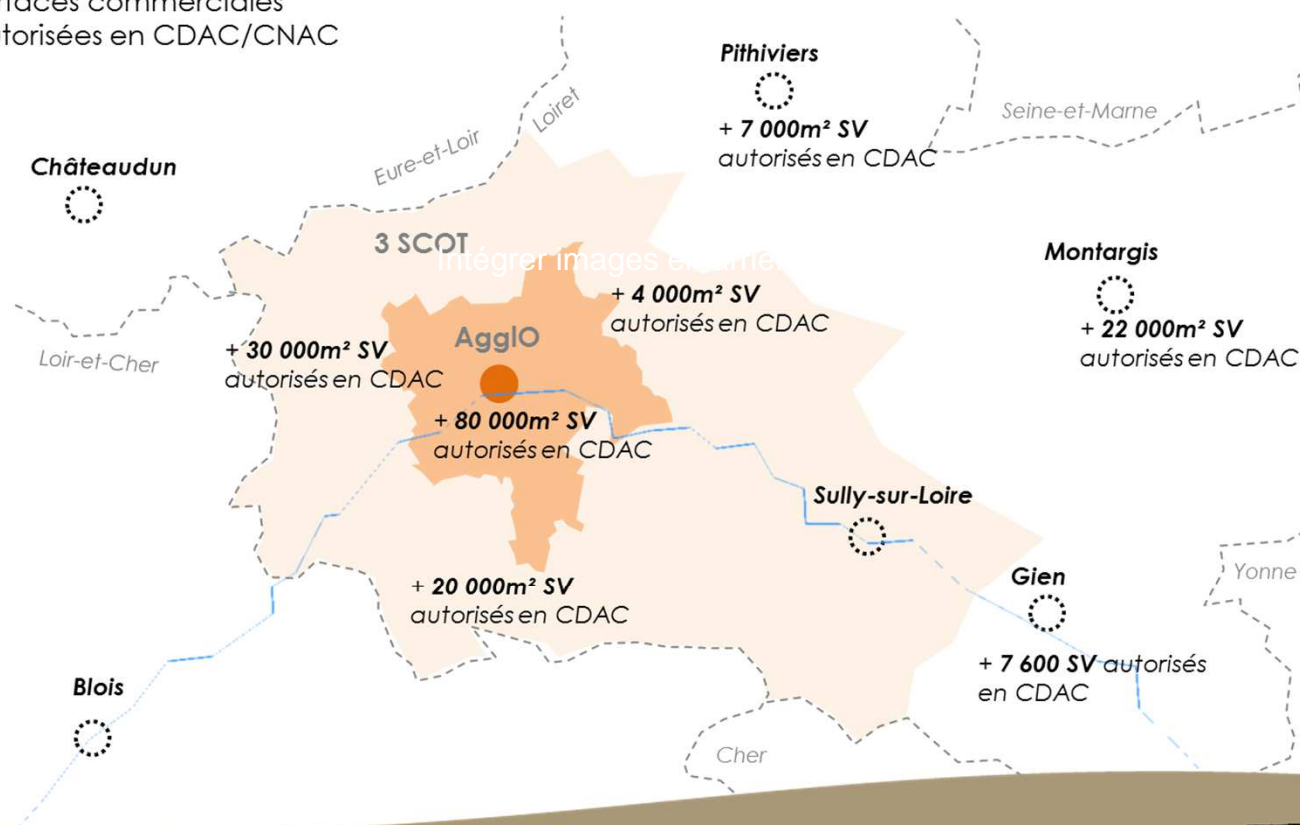
Un bilan positif concernant la création de m² commerciaux sur le territoire de l'agglomération avec 80 000m² de surfaces autorisées en CDAC/CNAC en 7 ans
Des **développements commerciaux dans l'ensemble maîtrisés et** mis en œuvre de manière concertée avec l'AggLO

| Objectif fixé par le DAC 2012/2017 | Résultat |
|---|-------------------------------|
| ○ Poursuivre l'aménagement du centre-ville d'Orléans comme pôle de rayonnement métropolitain. | partiel |
| ○ Structurer les centralités de ville et de quartier | faible |
| ○ Conditionner le développement des zones commerciales à une montée en qualité urbaine, architecturale et paysagère | partiel |
| ○ Plafonner le développement des pôles en fonction de leur place dans la hiérarchie | atteint |
| ○ Permettre la création d'un nouveau pôle thématique de rayonnement large | En cours et atteint pour Ikea |
| ○ Rechercher un meilleur équilibre de l'appareil commercial tout en tenant compte des dynamiques démographiques au sein de l'agglomération et sur sa zone d'influence | Partiellement atteint |

LE BILAN DU DAC – 2012 - 2017

- Les créations de commerces ont respecté globalement les enveloppes de m² et les périmètres imposés par le précédent DAC et ce dans un contexte de renforcement du maillage commercial dans les autres territoires de l'Aire urbaine

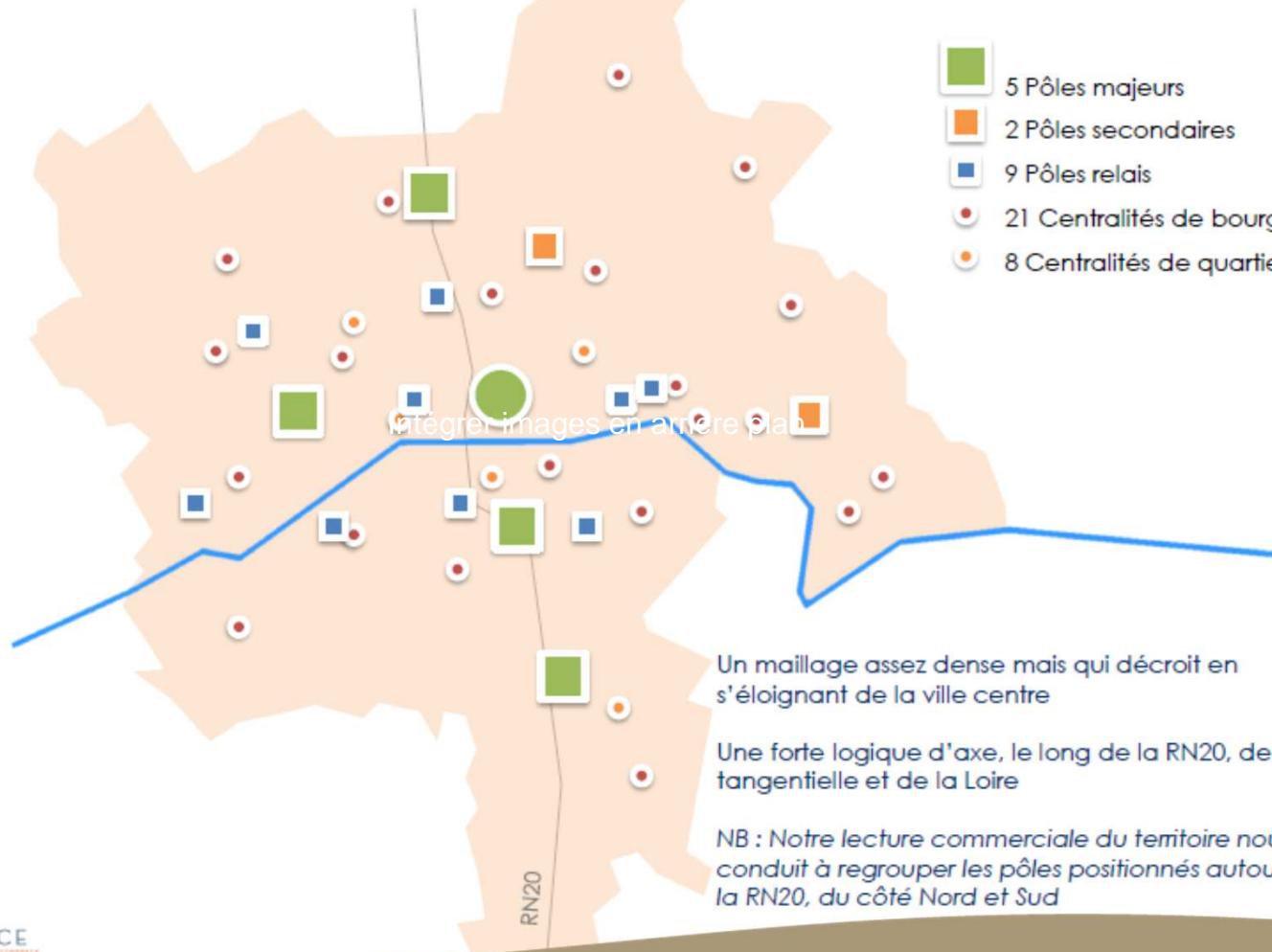
Surfaces commerciales autorisées en CDAC/CNAC



L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE EN 2016

ARMATURE COMMERCIALE

- 5 Pôles majeurs
- 2 Pôles secondaires
- 9 Pôles relais
- 21 Centralités de bourgs
- 8 Centralités de quartier



LES NOUVEAUX ENJEUX

Les enjeux de développement commercial :

- Renforcer l'identité du territoire et affirmer son rôle et son statut régional → offre commerciale exclusive et montée en qualité de « l'expérience shopping »
- Favoriser les sites qui sont en capacité d'attirer des concepts commerciaux différenciant, rayonnants et originaux → donner la priorité au développement du centre-ville
- Contenir le dynamisme des pôles Relais et proposer une réflexion d'ensemble sur la dynamisation du cœur de ville et des centralités de bourg et de quartier
- Permettre une meilleure intégration urbaine et architecturale des pôles commerciaux, particulièrement aux abords de la RD2020 en entrée Nord de l'Agglo

Les enjeux stratégiques :

- Affirmer davantage les « principes fondateurs » et cibler le type de développement commercial souhaité plutôt que d'accueillir ouvertement tous types de projets
- Privilégier le développement des centralités et marquer une pause concernant les pôles de périphérie
- Renforcer encore le caractère intégrateur du SCoT par la mise en place de dispositifs opérationnels et organisationnels (modalités de travail avec les territoires voisins de l'Agglo)

Le SCoT de l'Agglo

➤ **Enjeux commercial :**

ex : Privilégier le développement des centralités et marquer une pause concernant les pôles de périphérie

La ville des proximités

La ville élémentaire : Les « services élémentaires » du quotidien (par exemple : faire ses courses, se soigner, se promener, éduquer ses enfants)

Accessibilité : Les distances « acceptables » pour des déplacements quotidiens, essentiellement à pied

Ville des proximités = ville élémentaire + forte accessibilité

Le SCoT de l'Agglo

La ville des proximités

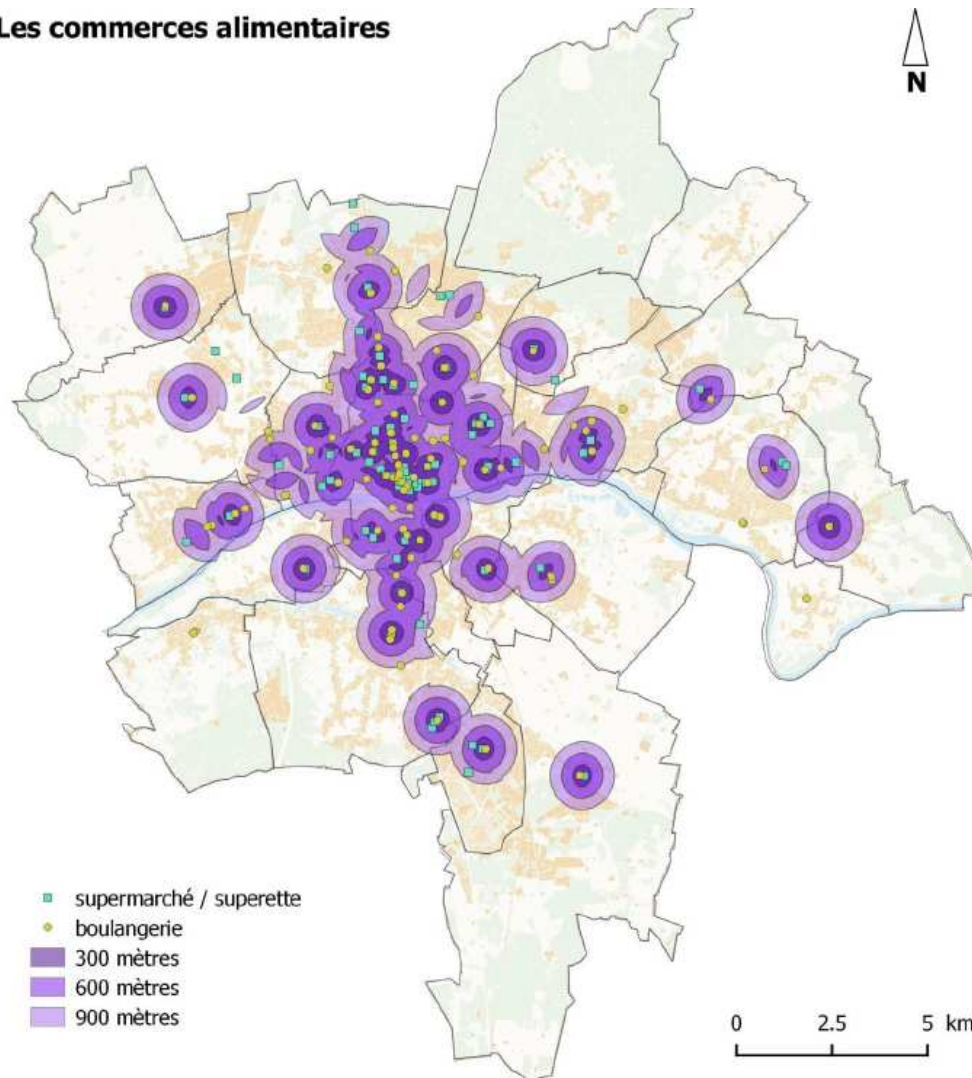
> Essayer de définir la ville des proximités

| Thème | | | objets | source | tampon |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|--|-----------------------|--------------|
| la ville des proximités | La ville élémentaire | Commerce alimentaire | supermarché / superette | AUAO - pages jaunes | 300;600; 900 |
| | | | boulangerie | AUAO - pages jaunes | 300;600; 900 |
| | | Santé | généraliste | AUAO - pages jaunes | 300;600; 900 |
| | | | pharmacie | AUAO - pages jaunes | 300;600; 900 |
| | | Education | maternelle | AUAO - BD Equipements | 300;600; 900 |
| | | | élémentaire | AUAO - BD Equipements | 300;600; 900 |
| | Espaces verts | parcs et jardins | AUAO - BD OCCSOL | 300;600; 900 | |
| | | Loire et Loiret | AUAO - BD OCCSOL | 300;600; 900 | |
| | la ville de la mobilité | | arrêt de Tram A | TAO | 300;600; 900 |
| | | | arrêt de Tram B | TAO | 300;600; 900 |
| | | | arrêts des lignes structurantes de bus | TAO | 300 |
| | | | gare SNCF | IGN - BD TOPO | 300;600; 900 |

Le SCoT de l'Agglo

La ville des proximités

Les commerces alimentaires



source : AUAO, d'après pages jaunes

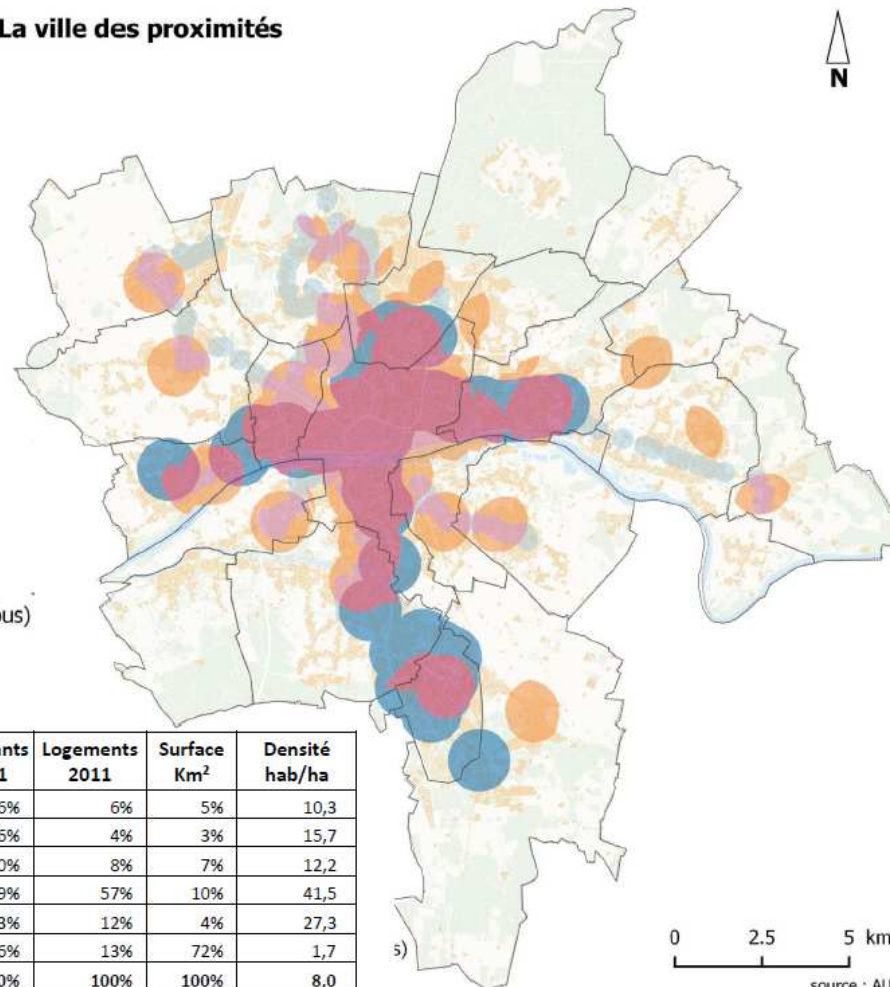
Le SCoT de l'Agglo

La ville des proximités

La ville des proximités

La ville des proximités

- Ville des Mobilités
- Ville des Mobilités (bus)
- Ville élémentaire
- Ville élémentaire + Ville des Mobilités
- Ville élémentaire + Ville des Mobilités (bus)



| | Emplois 2014 | Habitants 2011 | Logements 2011 | Surface Km ² | Densité hab/ha |
|----------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| Mobilité | 10% | 6% | 6% | 5% | 10,3 |
| Mobilité (bus) | 3% | 6% | 4% | 3% | 15,7 |
| Proximité | 9% | 10% | 8% | 7% | 12,2 |
| Proximité + Mobilité | 52% | 49% | 57% | 10% | 41,5 |
| Proximité + Mobilité (bus) | 7% | 13% | 12% | 4% | 27,3 |
| hors "ville intense" | 19% | 16% | 13% | 72% | 1,7 |
| Total Agglo | 100% | 100% | 100% | 100% | 8,0 |

Le SCoT de l'Agglo

Volet commercial

Le SCOT de l'Agglo comme outil :

- permettant d'affirmer une stratégie plus large de développement économique de l'agglomération (marketing territorial)
- s'appuyant sur un DAAC, dans la continuité d'une lisibilité souhaitée de la planification commerciale
- Permettant la déclinaison de politique d'intervention à l'échelle de l'Agglo