

Club technique régional des SCOT

Urbanisme commercial

-

Témoignage du SCOT du Blaisois

(SCOT approuvé le 12 juillet 2016 - révision)



Du SCOT 2006 au Document d'Aménagement Commercial...

Le SCOT 2006

Le projet Leroy Merlin

L'élaboration d'une stratégie commerciale à l'échelle
d'Agglopolys

Le volet commercial dans le cadre de la révision du
SCOT (2012-2016)

Quelle utilisation du Document d'Aménagement
Commercial en CDAC ?

Le SCoT approuvé en 2006



🌐 Pour une offre commerciale équilibrée

Afin de mieux équilibrer l'offre commerciale dans le Blésois, il est important de :

- Revitaliser le centre ville pour conforter sa zone de chalandise ;
- Maîtriser l'extension des grands pôles commerciaux de périphérie ;
- Renforcer et moderniser les pôles commerciaux secondaires.

Prescriptions :

- ✓ Le commerce de centre ville a besoin d'être renforcé notamment à travers l'implantation d'enseignes nationales génératrices de flux voire de l'installation d'une « locomotive ».
- ✓ Il est nécessaire de repenser le cadre, l'aménagement urbain et la répartition des commerces afin de favoriser une réappropriation de l'ensemble du centre.
- ✓ Il convient de limiter l'extension des deux pôles commerciaux de périphérie (les Sablons au sud et les Couratières, Blois 2, au nord).

Le site des Sablons, dont le déplacement et la requalification sont nécessaires, fera l'objet d'une urbanisation commerciale maîtrisée.



- ✓ La création d'un troisième pôle majeur n'est pas nécessaire, que ce soit ex-nihilo ou par grossissement d'un pôle existant.
- ✓ Les commerces des bourgs doivent être maintenus et valorisés notamment dans les pôles relais du territoire.
- ✓ Il n'est pas souhaitable de créer des quartiers monofonctionnels éloignés des lieux de vie. Le commerce et les services de proximité devront être intégrés dans le cadre de la création de nouveaux quartiers.

→ Consensus politique pour rester sur deux pôles commerciaux de périphérie : l'un au sud l'autre au nord

Le projet Leroy Merlin

- Dès 2008-2009, souhait de s'implanter sur le territoire de l'agglomération
- Plutôt proposer une offre de bricolage au nord de l'agglomération
- Très fort intérêt pour s'implanter **en dehors des deux grands pôles commerciaux** de Blois 2 et Blois sud
- Opposition de la CCI qui a milité pour l'implantation sur la zone commercial nord – Blois 2

Le projet Leroy Merlin

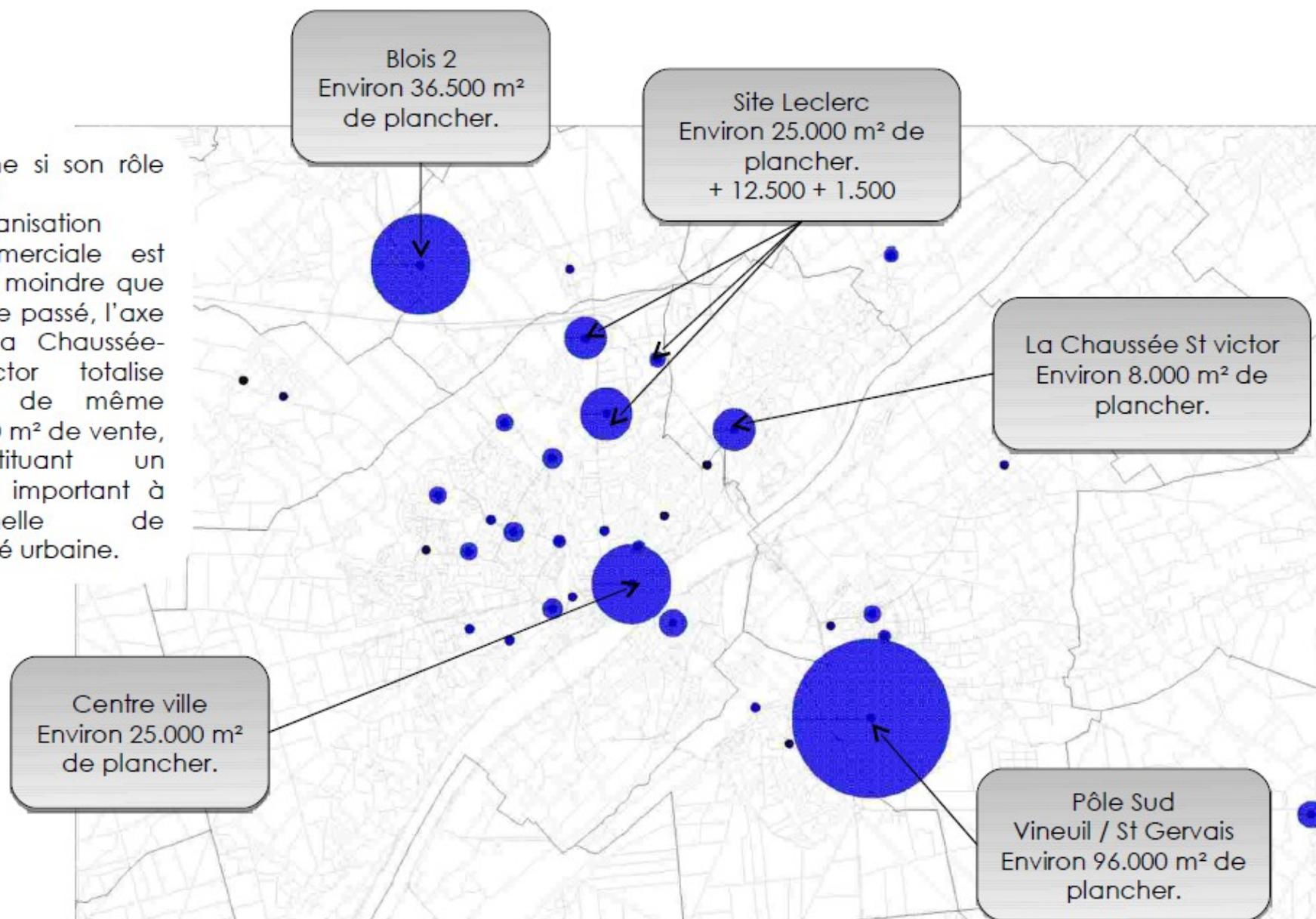
- Travail de justification – compliqué – au regard du SCOT approuvé
- Des crispations politiques sur le sujet de l'implantation du Leroy Merlin
- Choix final d'implantation en dehors des deux pôles commerciaux

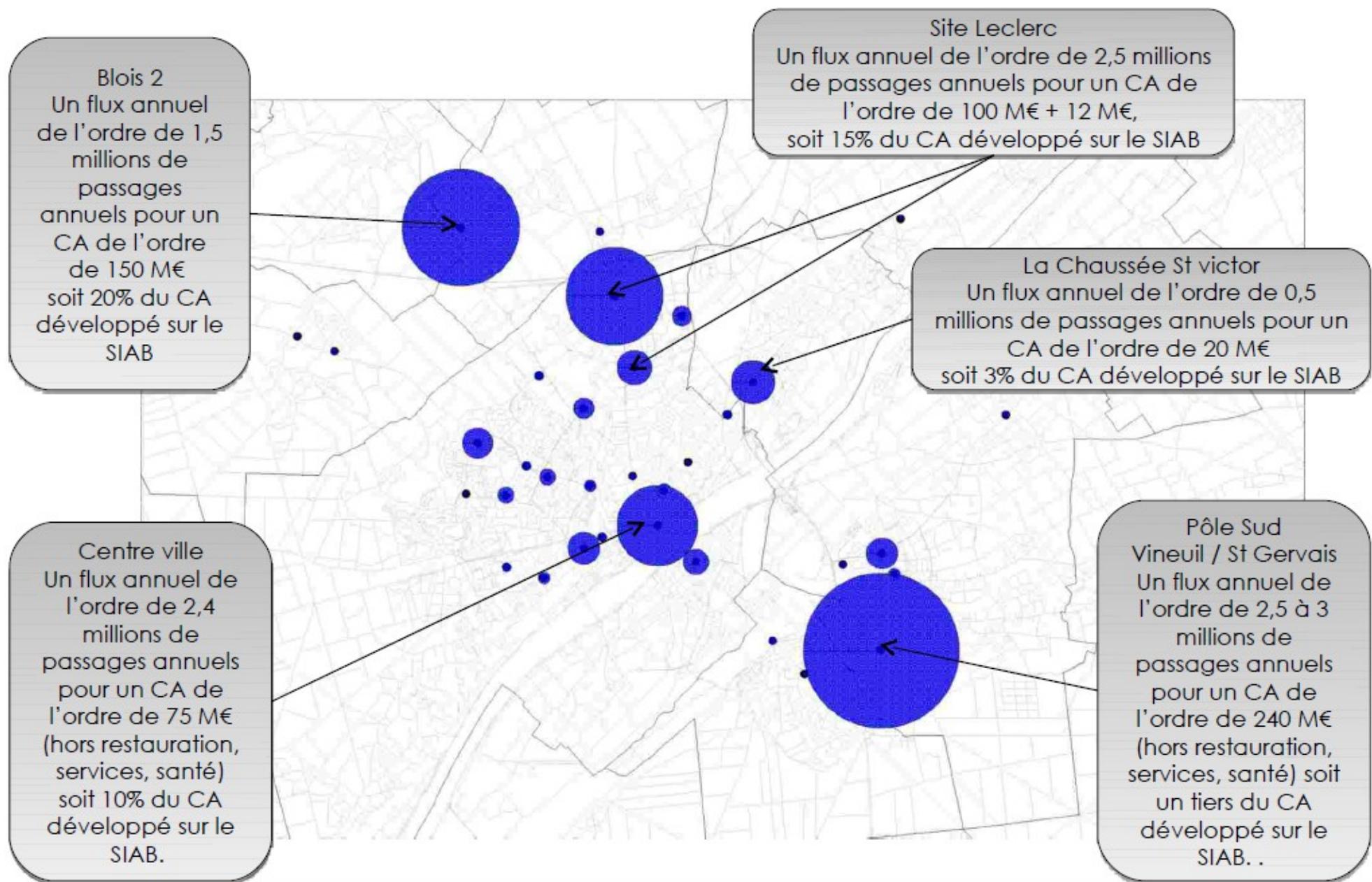


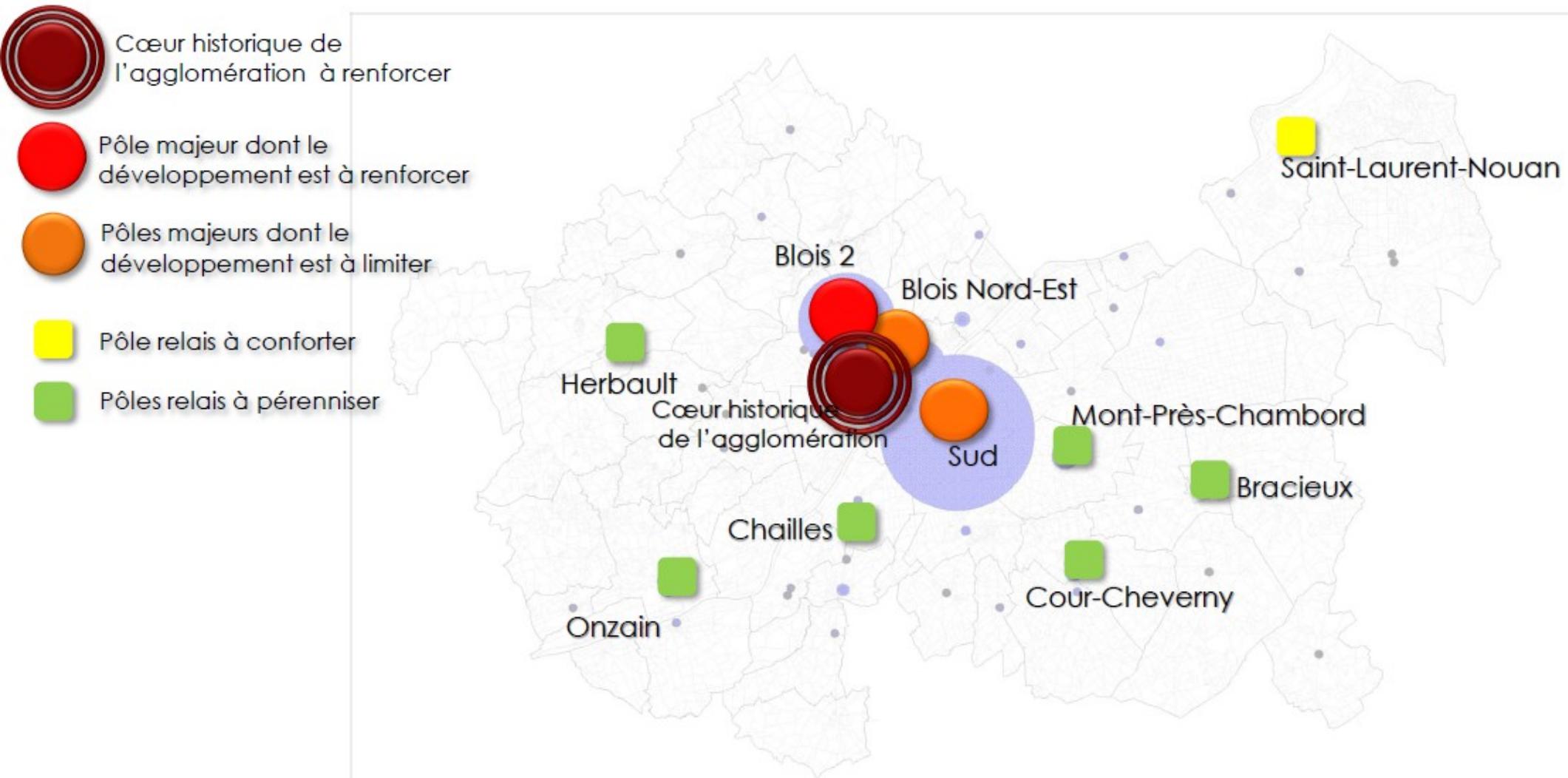
L'élaboration d'une stratégie commerciale à l'échelle d'Agglopolys

- Profiter de la révision du SCOT pour travailler à l'élaboration d'une stratégie commerciale pour la communauté d'agglomération de Blois
- Dans le cadre du diagnostic réalisé en régie
 - > diagnostic économique et commercial confié en 2012 à PIVADIS
 - > formalisation d'un Document d'Aménagement Commercial intégrable au DOO du SCOT en 2013

Même si son rôle dans l'organisation commerciale est bien moindre que par le passé, l'axe de la Chaussée-St-Victor totalise tout de même 8.000 m² de vente, constituant un pôle important à l'échelle de l'unité urbaine.







Le volet commercial dans le cadre de la révision du SCoT... dans un contexte législatif mouvant

Les principales étapes de la révision du SCoT du Blaisois

1

Rapport de présentation

Diagnostic de territoire
Etat initial de l'environnement (EIE)
Justification des choix retenus
Articulation du SCoT avec les documents cadre
Dispositif de suivi-évaluation du SCoT

2

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Propositions et choix d'un scénario et d'un modèle de développement à horizon 20 ans
Définition du projet politique du territoire
Présentation des objectifs retenus

3

DOO

Document d'orientation et d'objectifs
Mise en œuvre du projet dans l'espace et dans le temps
Traduction des objectifs du PADD
Pièce opposable aux documents d'urbanisme

4

Procédure administrative

Hiver 2015-2016 :

- Consultation des Personnes Publiques Associées (Novembre 2015 - Février 2016)
- Enquête publique (8 avril - 11 mai 2016)

Approbation du SCoT

2012

Identifier les enjeux :
le diagnostic



Le lancement de la révision du SCoT

2013

Faire des choix :
le PADD

2014

Communiquer
sur le PADD

2015

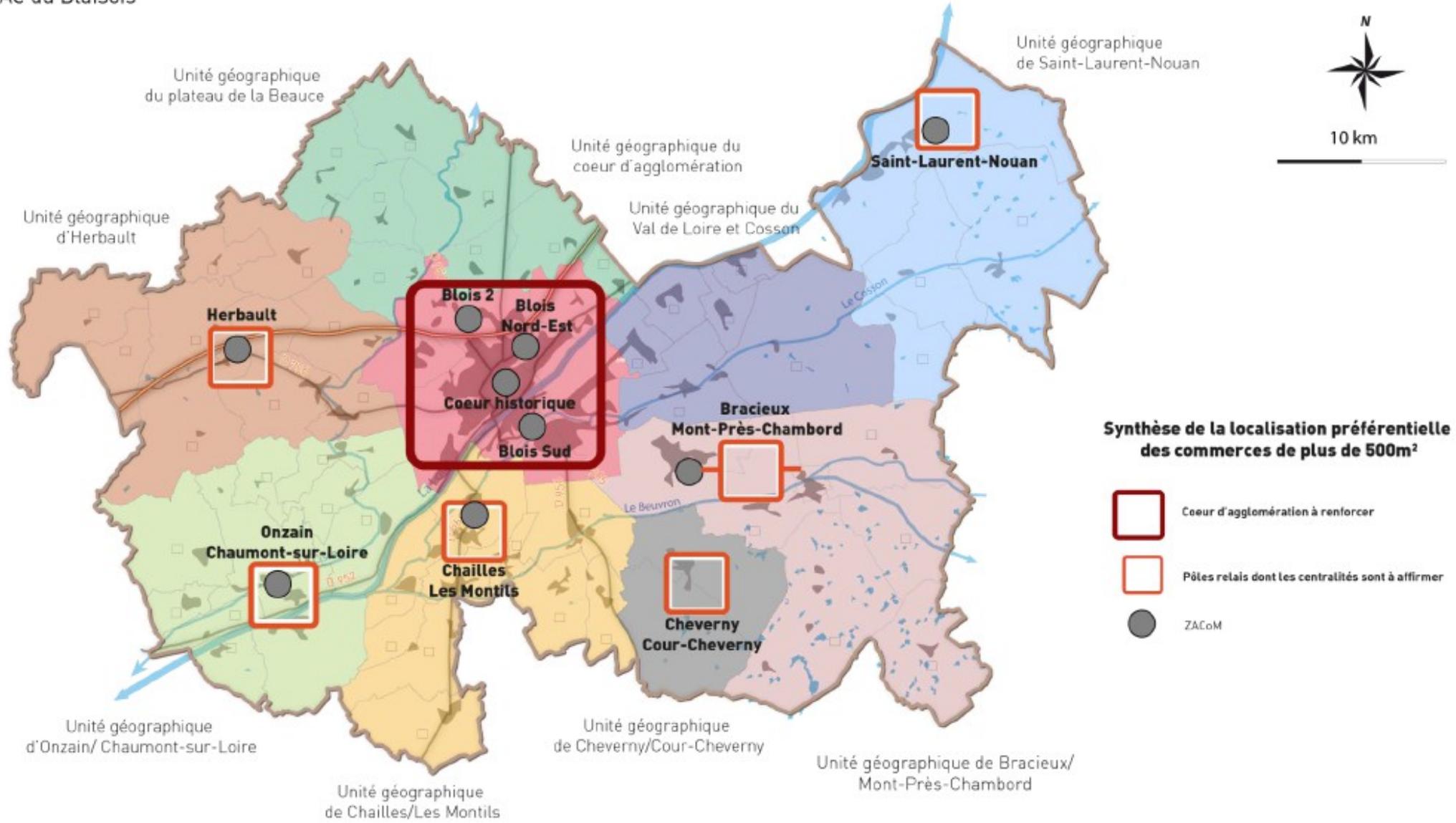
Définir des règles:
le DOO

2016

Rendre opposable:
l'approbation du SCoT

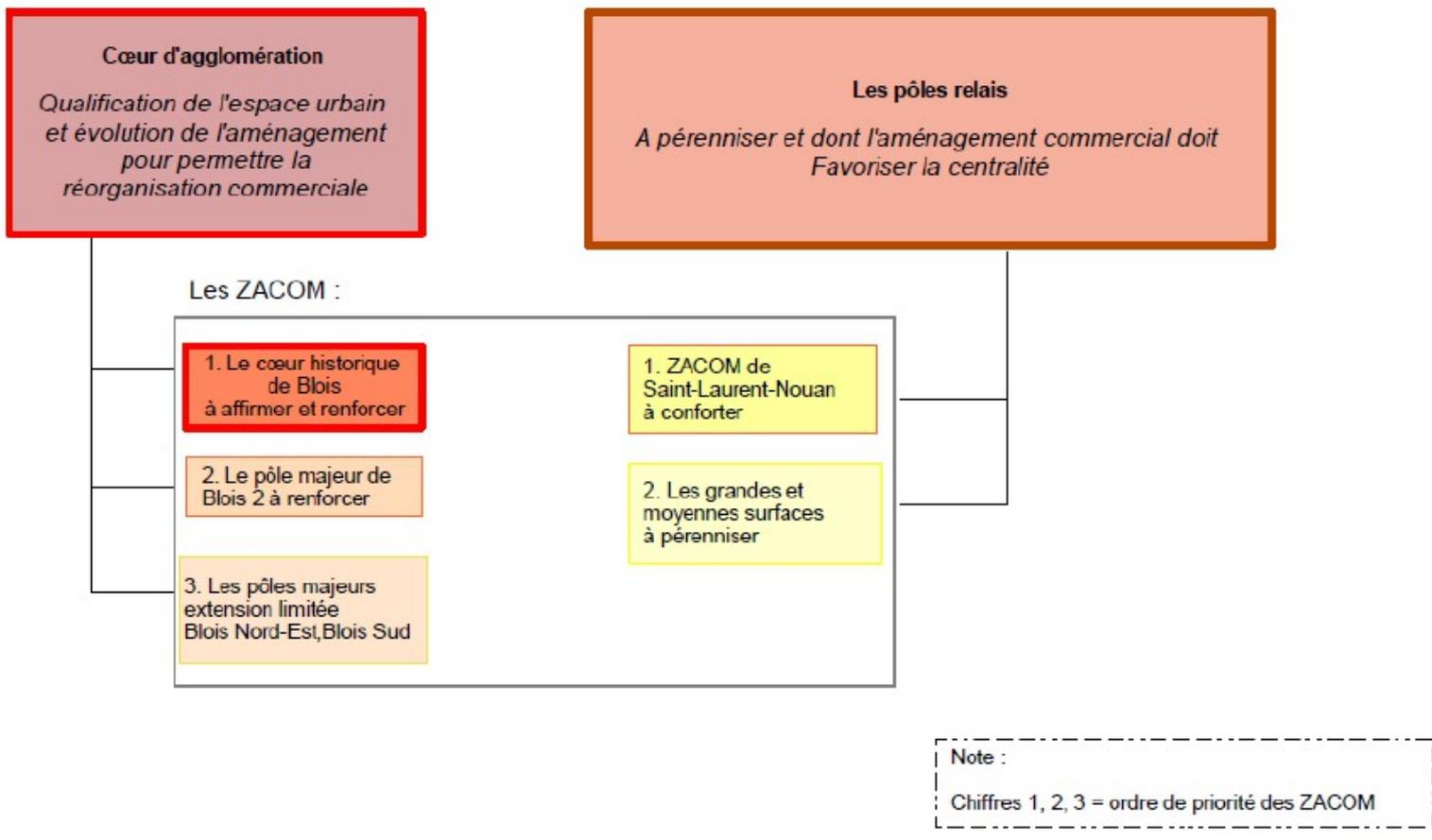
Synthèse de la localisation préférentielle des commerces de plus de 500m²

DAC du Blaisois



Pour les surfaces commerciales de + de 500 m² de plancher

LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES



Gouvernance et suivi – l'autorité compétente à la possibilité de solliciter l'avis de la CDAC pour toute nouvelle implantation comprises entre 500m² et 1500m² de surface de plancher

Zones prioritaires / à la parcelle / avec prescriptions et recommandations

N°	Nom	Localisation préférentielle	Surface plancher : taille mini / maxi	Foncier à vocation commerciale	Niveau de priorité / vocation de la zone
1	ZACOM Cœur historique	Cœur d'agglomération Blois	Toutes tailles confondues	Renouvellement urbain, extension	Niveau ++++ Commerce de proximité, intermédiaire, majeur.
2	ZACOM Blois 2	Cœur d'agglomération Villebarou	500 m2 minimum	Foncier limité, renouvellement urbain, densification	Niveau ++ Commerce intermédiaire, majeur. En complémentarité avec le développement du cœur historique et centres-bourgs.
3	ZACOM Blois Nord-Est	Cœur d'agglomération Blois	500 m2 minimum	Extension limitée, renouvellement urbain, densification	Niveau + Commerce intermédiaire, majeur. En complémentarité avec le développement du cœur historique et centres-bourgs.
	ZACOM Blois Sud	Cœur d'agglomération Vineuil / Saint-Gervais-la- Forêt	500 m2 minimum	Extension limitée, renouvellement urbain, densification	Niveau + Commerce intermédiaire, majeur. En complémentarité avec le développement du cœur historique et centres-bourgs.
1	ZACOM de Saint-Laurent- Nouan	Pôle relais Saint-Laurent-Nouan	500m2 minimum	Foncier disponible, extension, renouvellement urbain	Niveau ++ Commerce intermédiaire, majeur.
2	ZACOM grandes et moyennes surfaces alimentaires	Pôle relais Herbault, Onzain, Chailles, Mont-près-chambord	4000m2 maximum (surface initiale+extension)	Extension limitée	Niveau + Commerce, proximité, intermédiaire.

« Lorsqu'une grande et moyenne surface est déjà présente sur le pôle relais (isolé ou en binôme de communes), la création de nouvelles surfaces supérieures à 1000 m² n'est pas souhaitable. »

Prescriptions transversales afin :

- d' améliorer la **qualité paysagère** des zones commerciales.
- d' **optimiser la consommation foncière**
- d'assurer la desserte en **transport en commun**

Classification INSEE des grandes et moyennes surfaces alimentaires	Surface de vente	Surface de plancher théorique = surface de vente X 1,5
Supérette	Inférieure à 400 m ²	Inférieur à 600 m ²
Supermarché	De 400 à 2500 m ²	600 à 3750 m ²
Petit supermarché, magasin plutôt urbain, produits principalement alimentaires	De 400 à 1000 m ²	De 600 à 1500 m ²
Grand supermarché, point de vente plutôt rural, produits alimentaires et non alimentaires	De 1000 m ² à 2500 m ²	De 1500 m ² à 3750 m ²
Hypermarché	Supérieure à 2500 m ²	Supérieur à 3750 m ²

Exemples Locaux :



Maison du monde – St Gervais-la-forêt – 850m² surf. de vente – 1000 m² surf. de plancher



Kiabi – Villebarou – 1 300m² surf. de vente – 1 600 m² surf. de plancher



Carrefour Market – La Chaussée-saint-victor – 2 200 m² surf. de vente – 3 400 m² surf. de plancher

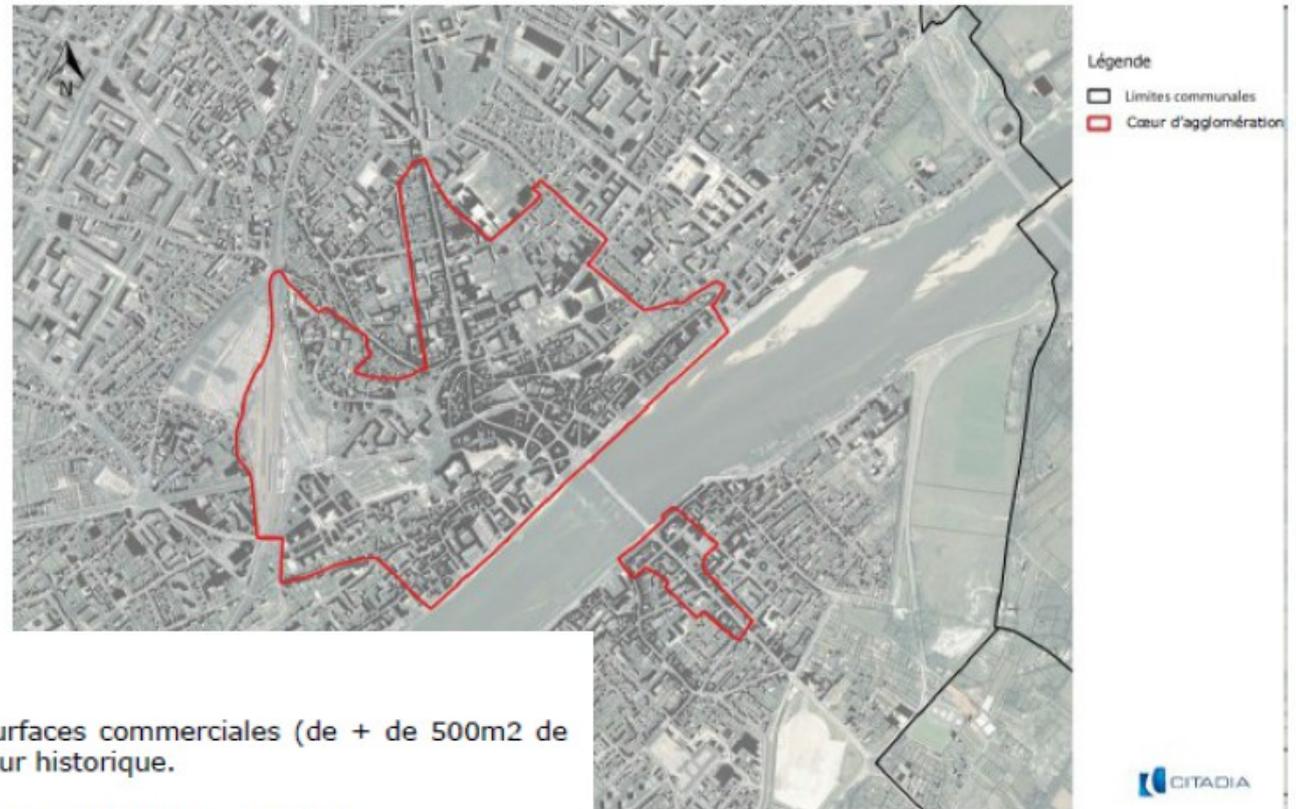


Décathlon – Villebarou – 5 100 m² surf. de vente – 5 600 m² surf. de plancher

Éléments non présents dans le DOO mais dans le rapport de présentation du SCoT dans la partie justification des choix retenus.

Orientation 1 - Le cœur historique à affirmer et renforcer par des aménagements qui accompagnent la modernisation, la dynamique commerciale et la qualification des espaces urbains

Délimitation de la ZACoM du cœur d'agglomération



Localisation : COEUR AGGLOMERATION

Niveau de priorité : NIVEAU ++++ Les nouvelles surfaces commerciales (de + de 500m² de plancher) seront prioritairement localisées au sein du cœur historique.

Niveau de commerce : TOUT CONFONDU (PROXIMITE, INTERMEDIAIRE, MAJEUR)

Vocation de la zone : localisation préférentielle pour les achats quotidiens, hebdomadaire et pluri-mensuels

Commune concernée : Blois

Foncier mobilisable pour du commerce : renouvellement urbain, extension

Délimitation de la ZACoM : enveloppe existante du PSMV (périmètre sauvegardé et de mise en valeur) du centre historique de Blois, élargie à la gare, au secteur du Bourgs Neuf, à l'avenue Wilson et une partie des quais du quartier vienne.

Prescriptions pour l'implantation et l'extension de commerce :

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de confortement et de développement commercial dans ces secteurs. A ce titre, ils doivent :

- définir un linéaire commercial prioritaire extrêmement précis au sein de la centralité sur lequel le changement de destination sera interdit ;
- délimiter les secteurs au sein des centralités dans lesquels doivent être privilégiés les nouveaux développements commerciaux ;
- favoriser le développement de projets mixtes, en prévoyant des règles de hauteur des bâtiments permettant la mise en place de locaux d'activités en rez-de-chaussée ;
- Contribuer à réduire la vacance et permettre de conserver un accès autonome aux logements présents aux étages.

Recommandations en matière de Déplacements – stationnement – accessibilité – insertion urbaine:

Les documents d'urbanisme locaux et les projets qui s'implantent, peuvent mettre en place des aménagements favorisant le bon fonctionnement des commerces :

- *capacités et gestion du stationnement (stationnement courte durée, longue durée), sans obligation de création de places de stationnement pour la création de commerce, considérant que dans le cœur historique, le stationnement à destination commerciale soit être géré collectivement et non pour chaque commerce ;*
- *mise en place d'une signalétique commerciale homogène et d'un jalonnement ;*
- *continuité des cheminements doux (trottoirs, traversées piétonnes) et accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite ;*
- *mise en place de mobilier urbain qualitatif et homogène ;*
- *présenter des formes urbaines exemplaires en matière d'optimisation et d'animation et de traitement de l'espace public, de hauteur des bâtiments (permettant la mise en place de locaux d'activités en rez-de-chaussée des bâtiments) et d'alignement du bâti (assurer la visibilité des commerces, la continuité du linéaire commercial)*

Quelle utilisation du Document d'Aménagement Commercial en CDAC ?

La pression commerciale s'accroît au nord de la ville

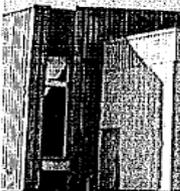
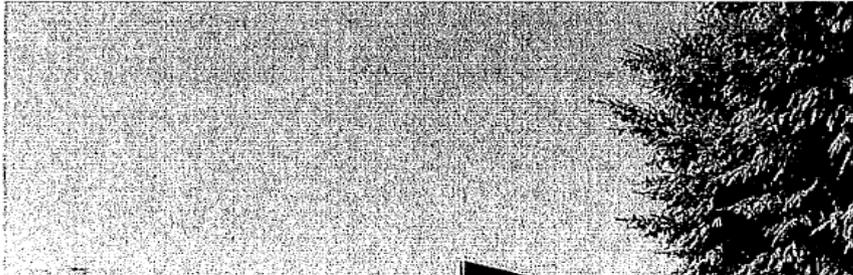
07/09/2016 05:46

La CDAC se réunit ce mercredi pour examiner un projet commercial inattendu du côté de l'avenue de Châteaudun sur l'ancien site Novellini.

Décidément, les projets commerciaux se multiplient au nord de la ville, précisément dans le secteur de l'avenue de Châteaudun entre la rocade et le boulevard de l'Industrie. Le dernier en date, au menu aujourd'hui de la CDAC (commission départementale d'aménagement commercial), est aussi inattendu qu'ambitieux.

Aux manettes, on trouve la Compagnie du jardin des plantes, un promoteur de la région parisienne, qui envisage d'installer trois grandes enseignes sur le site occupé jusqu'en 2008 par Novellini avant le transfert de l'activité à Contres. Elle est prête à faire un chèque de 2 M € pour l'achat du terrain.

Trois surfaces de vente sur 7.000 m² et des bureaux



Zone Auchan : la justice dit non à l'extension

Les juges n'ont pas suivi les préconisations du rapporteur public en rejetant la requête d'Immochan qui avait déposé un projet d'extension de 4.750 m².

Nouveau coup de théâtre dans le projet d'extension de la zone commerciale des Sablons à Vineuil. Il y a un mois, on semblait s'acheminer



toqué.

qu'il qualifie de « surprenante ». évoque « un manque à gagner important pour l'agglomération » et parle de « priorisation arbitraire des projets dans le Scot ». Il s'étonne également de voir des collectivités s'opposer à l'arrivée d'enseignes désireuses d'investir. « Elles ne sont pas si nombreuses. Elles veulent s'installer à Vineuil, pourquoi vouloir forcer la nature ? » Le directeur régional du développement d'Immochan rappelle aussi que son groupe s'est beaucoup engagé financièrement et ce de longue date. « Nous sommes aménageurs de la ZAC des Sablons depuis 2006.

ment que ce soit décalé dans le temps. Si la cour administrative d'appel suit le rapporteur public, il y a un vrai risque de bousculer l'équilibre en place. Incontestablement, l'attrac-

point chaud

Blois : c'est " non " pour le projet commercial

La Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), réunie hier, a dit « non » au projet commercial sur l'ancien site Novellini, sur l'avenue de Châteaudun (9 voix contre, 0 pour). Un promoteur de la région parisienne, la Compagnie du jardin des plantes, était prêt à faire un chèque de 2 M € pour l'achat du terrain et y installer trois grandes enseignes (lire NR de mercredi). Un projet qui ne tenait cependant pas compte du Scot (Schéma de cohérence territoriale) en négligeant le fait que le site Novellini ne se situe pas sur une zone prioritaire d'aménagement commercial (Zacom). La priorité de la municipalité en place demeure l'installation de commerces en centre-ville.

Immochan relance la guerre de la périphérie contre le centre

Alors que les enseignes lorgnent en priorité vers le sud, un feu vert donné à l'extension de la zone Auchan constituerait un coup rude pour le centre-ville.

L'extension de la zone d'activité des Sablons à Vineuil se profile-t-elle ? Après les deux refus de la CDAC (commission départementale d'aménagement commercial), un feu vert

