

Club technique régional des SCOT en région Centre-Val de Loire Jeudi 17 novembre 2016

Urbanisme commercial
(équipements, aménagements, implantations)

10h00 - Ouverture de la journée par **Pierre BAENA**, Directeur-adjoint de la DREAL Centre-Val de Loire,

10h05 - Portrait du commerce en région Centre-Val de Loire
par **Mathieu BLIN**, Responsable Études Aménagement Communication, CCI Centre-Val de Loire

10h40 - Prendre en compte les mutations sociétales et comportementales en matière de commerce dans les documents d'urbanisme réglementaire
par **Stéphane MERLIN**, Directeur Associé de PIVADIS

11h20 - Point de vue d'un groupe de maîtrise d'ouvrage de centres commerciaux
par **Karl ACKER**, Directeur régional du développement zone Grand Ouest, Groupe Casino

11h50 - Témoignage d'un SCOT en révision
par **Géraldine DUVALLET**, Responsable pôle Prospective et Planification urbaine, Direction Aménagement et Développement Durable, Mairie d'Orléans et AgglO Orléanaise

12h40 - 14h00 pause-déjeuner (à dix mn de marche)

14h00 - Témoignage d'un SCOT révisé
par **Julie TRUFFER**, Responsable du SIAB (SCOT du Blaisois)

14h40 - Eclairages du Ministère en charge de l'Urbanisme (DGALN)
par **Laetitia CONREAU MANTZIARAS**, Adjointe à la cheffe du bureau de la planification urbaine et rurale et du cadre de vie, Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

15h20 - Droit de l'urbanisme commercial
par **Jean-Philippe STREBLER**, Directeur du syndicat mixte du SCOT de Sélestat et sa région (67)

16h00 - Bibliographie sur l'urbanisme commercial et questions d'actualités
par **Francis LALBA**, chargé de mission à la DREAL Centre-Val de Loire

16h30 - Fin des travaux.

Rappels et repères

Rappels

- ...Schéma de Développement Commercial (article R751-18 du code du commerce modifié par [Décret n°2008-1212 du 24 novembre 2008](#))
« *Le schéma de développement commercial est un document qui rassemble des informations disponibles sur l'activité commerciale et son environnement économique. Il comporte (...) une analyse prospective qui indique les orientations en matière de développement commercial et les secteurs d'activité commerciale à privilégier.* »
- ...
- possibilité d'adopter un Document d'Aménagement Commercial (DAC) prévue par la loi du 4 août 2008 (L. n° 2008-776, de modernisation de l'économie)
- intégration de ce DAC dans le DOO du SCOT exigée par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010
- suppression du DAC par la loi ALUR du 24 mars 2014
- rétablissement de la possibilité d'élaborer un « Document d'Aménagement Artisanal et Commercial » (DAAC) par la loi du 18 juin 2014.

(en partie source DALLOZ – fiche de JP STREBLER)

Une nouvelle compétence des EPCI

La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) fait disparaître la notion d'intérêt communautaire relative aux zones d'activités économiques et fait apparaître la compétence « **politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire** ». Cette nouvelle compétence induit un rôle accru des communautés et des métropoles dans l'aménagement commercial et les projets commerciaux. On manque de recul sur la montée en puissance de cette prise de compétences.

Des propositions venant du CGEDD

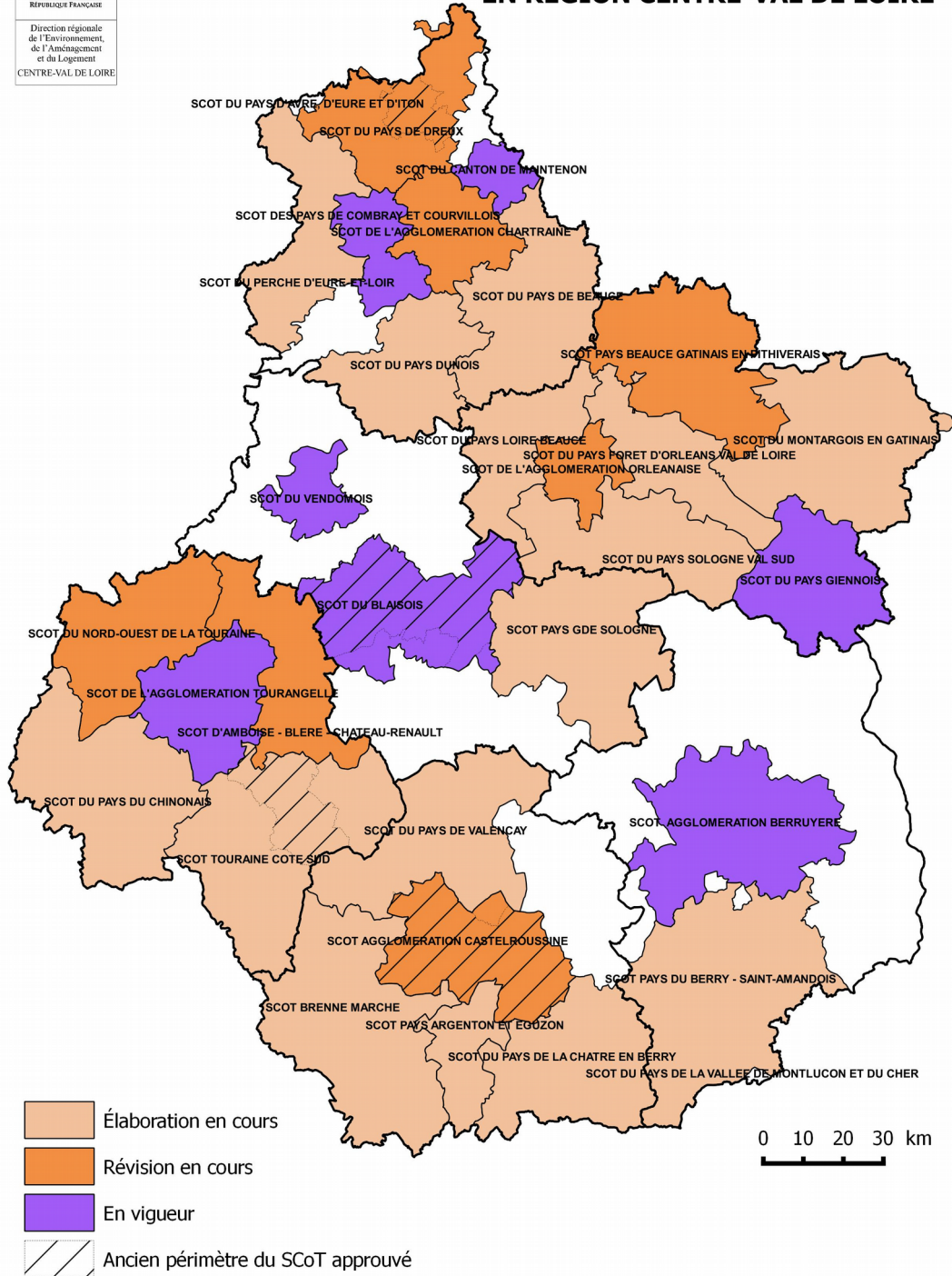
- le rapport "Urbanisme et mobilité" de Bruno FARÈNIAUX, Hervé de TRÉGLODÉ, Ruth MARQUÈS, Philippe SCHMIT, Pierre TOULOUSE - novembre 2015, 118 p.
Le CGEDD y recommande notamment d'examiner l'opportunité de basculer dans le code de l'urbanisme les dispositions relatives à l'aménagement commercial actuellement placées dans le code de commerce et de renforcer les exigences de desserte en TC et en modes actifs.
<http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/164000045.pdf>
- le rapport "la revitalisation commerciale des centres-villes", cosigné avec l'Inspection Générale des Finances), octobre 2016
(cf. aussi la synthèse et les "graphiques", en pièces distinctes).
<http://www.economie.gouv.fr/remise-rapport-sur-revitalisation-commerciale-des-centres-villes-direct-video-a-17h30>.

Carte des SCOT en Centre-Val de Loire

Document de travail



ÉTAT D'AVANCEMENT DES SCOT EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE



DREAL CVDL / SBLAD / DADT / CLO - Octobre 2016

Antécédents du club technique régional des SCOT Centre-Val de Loire

La DREAL Centre-Val de Loire anime un club technique régional des SCOT composé des DDT, chefs de projet ou directeurs de SCOT, agences d'urbanisme, INSEE et services du Conseil Régional du Centre-Val de Loire. Pour favoriser les échanges de bonnes pratiques, d'informations, et d'outils, en progressant collectivement, ce club se réunit deux ou trois fois par an sur invitation.

Antécédents du club, plus ou moins directs, avec la thématique urbanisme commercial :

5 juillet 2012 (à Orléans) :

- future « Grenellisation » des SCOT (par les DDT)

23 octobre 2012 (à Tours)

- Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable (Conseil Régional du Centre)

Vendredi 5 avril 2013 (à Orléans)

- l'économie dans les SCOT approuvés (DREAL)
- actualisations 2010 des zones d'emplois, aires urbaines et bassins de vie (INSEE Centre)

Mardi 9 juillet 2013 (à Orléans)

- nouvelle politique territoriale du Conseil Régional (direction de l'aménagement du CR du Centre)

Jeudi 28 novembre 2013 (à Tours)

- étude technique sur la densification autour des gares (DREAL Centre)

Jeudi 17 avril 2014 (à Orléans)

- tour de table « vie, suivi, analyse des résultats » des SCOT approuvés

Mercredi 9 juillet 2014 (à Orléans)

- données accessibles sur les portails (...) (SCOT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais)
- présentation de l'étude régionale systémique (DREAL-SBLAD)

Jeudi 13 novembre 2014 (à Orléans)

- analyses des résultats des SCOT : premiers jalons (DREAL Centre)

Mercredi 22 avril 2015 (à Orléans)

- analyse des indicateurs les plus fréquents dans les SCOT (DREAL Centre)

Jeudi 17 septembre 2015 (à Blois) sur la thématique « Energie-Air-Climat »

- le volet Energie-Air-Climat de la loi Transition Energétique pour la Croissance Verte (DREAL Centre)

Jeudi 25 février 2016 (à Orléans)

- quelques apports de la loi NOTRe du 7 août 2015 (DREAL Centre-Val de Loire)

Mardi 5 juillet 2016 (à Tours)

- le rapport « urbanisme et mobilité » du CGEDD de novembre 2015 (CGEDD)
- réflexions sur les alter-mobilités dans le péri-urbain de Tours (Université de Tours)

Restitutions et diaporamas en ligne sur le site de la DREAL Centre-Val de Loire :

<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/club-technique-regional-des-scot-r637.html>

(ou taper « club des SCOT » sur un moteur de recherche).

Extraits du code de l'urbanisme

Sous-section 5 : Equipement commercial et artisanal (DOO du SCOT)

Article L141-16

Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Article L141-17

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.

À compléter par L. 142-4, L. 214-1, sous destinations des bâtiments selon PLU, ...

Extraits du code du commerce

Section 2 : De la décision de la commission départementale.

Article L752-6

I.-L'autorisation d'exploitation commerciale mentionnée à l'article [L. 752-1](#) est compatible avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale ou, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme intercommunaux comportant les dispositions prévues au deuxième alinéa de [l'article L. 151-6](#) du code de l'urbanisme.

La commission départementale d'aménagement commercial prend en considération :

1° En matière d'aménagement du territoire :

- a) La localisation du projet et son intégration urbaine ;
- b) La consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement ;
- c) L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montagne et du littoral ;
- d) L'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone ;

2° En matière de développement durable :

- a) La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés écoresponsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement ;
- b) L'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales ;
- c) Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche.

Les a et b du présent 2° s'appliquent également aux bâtiments existants s'agissant des projets mentionnés au 2° de l'article L. 752-1 ;

3° En matière de protection des consommateurs :

- a) L'accessibilité, en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie ;
- b) La contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains ;
- c) La variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales ;
- d) Les risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs.

II.-A titre accessoire, la commission peut prendre en considération la contribution du projet en matière sociale.

Quelques rapports ou documents nationaux depuis 2010

- 1 Valérie Lourdel, Pauline Jauneau, Philippe Moati, Quel commerce pour demain ?, note de synthèse du CREDOC, Novembre 2010,
- 2 Arnaud Gasnier (s/s la direction de). Commerce et ville ou commerce sans la ville ?. Presses universitaires de Rennes, 2010,
- 3 CERTU. Aménagement commercial dans les SCOT (retours d'expériences et pistes de réflexion), janvier 2011, 96 pages,
- 4 Pascal Madry, le commerce est entré dans sa bulle, études foncières n°151, mai-juin 2011.
La fin de l'urbanisme commercial, études foncières n°164, novembre - décembre 2012
Vacance commerciale : Cote d'alerte, études foncières n°160, juillet-Août 2013
- 5 Urbanisme commercial (une implication croissante des communautés mais un cadre juridique à repenser), juillet 2012, AdCF, 68 pages,
- 6 Le commerce et les documents d'urbanisme, CCI Paris, Dominique MORENO, octobre 2012, 23 pages,
- 7 Le SCOT, un projet stratégique partagé pour l'aménagement durable d'un territoire (guide de la DGALN), 2013, 150 pages (dont 13 fiches)
- 8 CERTU. *Requalification des espaces commerciaux. Retour d'expériences et premiers enseignements.* Juillet 2013, collection Dossiers n°273, juillet 2013, 3 séances ?
- 9 Réforme 2014 de l'urbanisme commercial et autres dispositions relatives au commerce, CCI Paris Ile de France, Dominique MORENO, octobre 2014, 40 pages,
- 10 Christina Garcez et David Mangin (s/s la direction de). Du Far West à la ville. l'urbanisme commercial en questions. Parenthèses, 2014,
- 11 CEREMA. Les Commissions départementales d'aménagement commercial. Juillet 2015. Fiche à lire sur le site Outils de l'aménagement (<http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr>)
- 12 CEREMA, Fiche n°04, SCoT Grenelle, *L'urbanisme commercial dans les SCoT*, août 2015, 12 pages,
- 13 Revitaliser son coeur de ville – l'adapter au commerce de demain, par David LESTOUX, août 2015, 74 p., boutique LA Gazette
- 14 Rapport "Urbanisme et mobilité" par CGEDD, de Bruno FARÈNIAUX, Hervé de TRÉGLODÉ, Ruth MARQUÈS, Philippe SCHMIT, Pierre TOULOUSE - novembre 2015, 118 pages,
- 15 CNAC, rapport d'activités 2014, décembre 2015, 43 pages (en ligne sur site DGE).
- 16 CCI Paris Ile de France, réforme de l'urbanisme commercial (permis de construire/autorisation d'exploitation), Dominique MORENO, janvier 2016, 77 pages,
- 17 Le SCOT, Jean-Philippe STREBLER, éditions du Moniteur, 2016,
- 18 CEREMA, Urbanisme commercial (intégrer les activités commerciales dans le tissu urbain : enjeux et opportunités), juillet 2016, collection L'essentiel, 12 pages,
- 19 Guide de la commission départementale d'aménagement commercial (contenu du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale), DDTM 44, juillet 2016, 22 pages,
- 20 Le cadre légal de l'urbanisme commercial, juillet 2016, ADCF, CDC, cabinet AdDen,
- 21 Rapport "la revitalisation commerciale des centres-villes", juillet 2016, par CGEDD (Pierre NARRING, ..) et IGF (P.M. DUHAMEL, ...), 59 pages + 7 annexes (+ synthèse et "graphiques" en pièces distinctes),

Rappel des thématiques du guide SCOT du Ministère

Le guide SCOT de 2003 (110 pages) 10 fiches	Le guide SCOT de 2013 (150 pages) 13 fiches
1 Organisation de l'espace et restructuration des espaces urbanisés	1 Définir l'armature spatiale des territoires
2 Espaces et sites naturels ou urbains à protéger	2 Anticiper le développement économique et l'aménagement commercial
3 Grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et espaces naturels agricoles et forestiers	3 Planifier l'habitat et améliorer la cohésion sociale
4 Cohérence entre Urbanisation et construction de logements sociaux	4 Organiser les déplacements et les mobilités
5 Cohérence entre Urbanisation et créations de dessertes en Transports Collectifs	5 Limiter la consommation d'espaces *
6 Equipement commercial et artisanal, localisation préférentielle des commerces, ...	6 Protéger la biodiversité et la TVB *
7 Protection des paysages et mise en valeur d'entrées de ville	7 Préserver les espaces à usages ou à potentiels agricoles et forestiers
8 Prévention des risques	8 Valoriser le paysage et le patrimoine bâti
9 Développement de l'Urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par Transports Collectifs (voir aussi 5)	<u>9 Maîtriser les énergies et les GES *</u>
10 Grands projets d'équipements et de services, et en particulier de transport	10 Prévenir les risques
	<u>11 Utiliser avec efficacité les ressources naturelles</u>
	<u>12 Prévenir les pollutions et nuisances</u>
	<u>13 Développer les communications électroniques</u>

* chantier prioritaire selon page 14 du guide SCOT de 2013