

LES CARNETS DU SCOT

L'aménagement commercial dans le SCOT

Mise en œuvre du schéma
de cohérence territoriale

SCOT
DU GRAND
ROVALTAIN

SYNDICAT MIXTE

SOMMAIRE

L'aménagement commercial dans le SCoT	2
<i>Organiser et qualifier l'offre commerciale dans le Grand Rovaltain</i>	2
<i>Dimensionnement et niveau de l'offre commerciale</i>	4
<i>Armature territoriale de l'offre commerciale</i>	8
Complémentarité entre les polarités	8
Privilégier le commerce en centralité	10
Encadrer le commerce en dehors des centralités : le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)	11

Les fiches outils

- Traduire l'armature commerciale du SCoT dans le PLU*
- Intégrer les objectifs du DAAC dans le PLU*

L'aménagement commercial dans le SCoT

Organiser et qualifier l'offre commerciale dans le Grand Rovaltain

► PADD 1.4

PROMOUVOIR UN URBANISME COMMERCIAL DURABLE

Force est de constater que les zones d'activités commerciales sont loin d'être satisfaisantes d'un point de vue qualitatif. Ainsi, le projet définit pour les futurs équipements les conditions d'une amélioration significative de la qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique des bâtiments commerciaux. Enfin, il précise que la localisation des quelques possibilités d'extensions ou de créations ne doit pas porter atteinte aux continuités écologiques et au potentiel agricole.

► DOO 5.4.3

DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

PARTIE 1 : DEFINIR DES OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

► Orientation

Les logiques d'aménagement commercial connues ces dernières années, peu encadrées par les réglementations d'urbanisme, ont donné lieu à la formation d'objets urbains mal intégrés dans le tissu urbain et les espaces naturels et agricoles, notamment d'un point de vue architectural, paysager et des mobilités. Il s'agit de favoriser, dorénavant, la prise en compte systématique de critères qualitatifs dans le cadre des nouveaux développements commerciaux. Les objectifs développés ci-après sont complétés par des objectifs spécifiques à chaque secteur d'implantation périphérique, déclinés dans le DAAC.

► Objectifs et conditions d'implantation des commerces

- Favoriser l'accessibilité multimodale aux pôles commerciaux : les nouveaux développements dans les secteurs d'implantation périphérique sont conditionnés à la mise en place de cheminements doux internes au secteur d'implantation, aménagés de manière sécurisée et différenciée, et en veillant à privilégier des continuités d'itinéraire avec les quartiers riverains, les itinéraires cyclables existants, et les points d'arrêt des transports en commun. Les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale doivent être compatibles avec l'objectif d'insertion dans le réseau de modes actifs existant. Ces demandes justifient de la mise en place d'accès piétons sécurisés à l'intérieur de l'espace englobant le projet d'exploitation commerciale

- Inciter à la densification des zones commerciales

Les nouveaux développements¹ intègrent une meilleure compacité des formes bâties par rapport à ce qui a été constaté dans le diagnostic. Ils mettent pour cela en place tout ou partie des dispositions ci-dessous :

- permettre la réalisation de bâtiments sur plusieurs étages,
- favoriser l'intégration de tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, toit-terrasse ou infrastructures,
- privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux.

¹ Sont considérés comme des nouveaux développements les projets soumis à autorisation au titre de l'article L. 752-1 du Code du commerce

Les nouveaux développements s'effectuent de manière à tendre vers un objectif de densité des constructions tel qu'exprimé ci-après : l'emprise au sol des surfaces bâties représente à minima un tiers du foncier total mobilisé (stationnement, bâti, accès, espaces verts...) pour chaque équipement et à l'échelle d'un ensemble commercial (au sens de l'article L. 752-3 du code de Commerce).

Cet objectif peut être revu à la baisse dans le cadre de contraintes naturelles ou techniques (zones inondables, passage de conduites...) ou dans le cadre de la mise en place d'aménagements paysagers et d'espaces verts dans des proportions inhabituelles. Les documents d'urbanisme locaux intègrent des dispositions compatibles avec cette orientation pour permettre la densification des secteurs d'implantation périphérique.

- Inciter à une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux : les nouveaux développements commerciaux dans les secteurs d'implantation périphérique intègrent des aménagements permettant l'insertion visuelle du projet. La justification de la prise en compte de cette orientation est évaluée au regard :

- de la végétalisation des espaces extérieurs, et du traitement de ces espaces végétalisés (essence, nombre de plantations, localisation...) notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement,
- du traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes actifs,
- du traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc),
- du traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes),
- du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone),
- des aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets,
- de l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.

Les dossiers de demande d'autorisation justifient de la prise en compte de l'ensemble des points précités. Les documents d'urbanisme locaux mettent place des règles compatibles avec cet objectif (degré de végétalisation, traitement des limites, matériaux, gabarits...).

- Pousser à la prise en compte de la problématique énergétique : Les dossiers de demande d'autorisation sont analysés au regard :

- de l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture terrasse végétalisée...),
- des types d'énergie utilisés ainsi que le rendement des dispositifs de chauffage et d'éclairage et de refroidissement,
- du système de vitrage (les doubles vitrages peu émissifs sont à privilégier),
- de la présence éventuelle de « puits » de lumière,
- des équipements d'éclairage projetés (commande de l'éclairage par horloge, éclairage des circulations par spot encastré à diodes ou par tubes T5 à haut rendement lumineux),
- de la mise en place de dispositifs de « production énergétique propre » (panneaux photovoltaïques, éoliennes...).

- Mobiliser prioritairement les surfaces commerciales vacantes :

Dans l'objectif de limiter la consommation foncière et de favoriser le renouvellement urbain, dans les secteurs d'implantation périphérique, les nouveaux développements s'effectuent prioritairement sur les surfaces bâties vacantes.

Sont considérées comme des surfaces bâties vacantes les espaces bâtis laissés à l'abandon, à la suite :

- de l'arrêt d'une activité industrielle ou de sa délocalisation,
- de l'arrêt ou de la délocalisation d'une activité commerciale,
- de la construction d'un bâtiment non commercialisé.

Dimensionnement et niveau de l'offre commerciale

► PADD 1.4

OPTIMISER LE MAILLAGE COMMERCIAL DU GRAND ROVALTAIN :

L'objectif prioritaire est de renouveler, plutôt que de développer, les fonctions commerciales existantes, dans le cadre de démarches intercommunales. Le projet limite de ce fait les possibilités d'ouverture de nouveaux sites commerciaux et les extensions significatives des sites existants.

Au regard des besoins de chaque bassin de vie, l'offre doit cependant pouvoir évoluer. Il s'agit ainsi de :

- conforter les vocations commerciales des agglomérations valentinoise et romanaise, par un développement raisonné des zones commerciales au regard des évolutions démographiques projetées ;
- diversifier les fonctions sur les pôles de Tain/Tournon et de Saint-Donat ; par diversification, il est entendu la volonté d'élargir la palette d'offre commerciale ;
- favoriser la création de nouvelles polarités de proximité dans la Drôme des Collines, sur les contreforts du Vercors et à la confluence Rhône/Isère ;
- permettre la création ou le maintien des commerces de proximité dans l'ensemble des bourgs et des villages.

► PADD 1.4

METTRE LE BON COMMERCE AU BON ENDROIT

Le projet s'appuie sur le renforcement des centralités à plusieurs échelles territoriales. L'offre commerciale, par son attractivité, doit participer à cette structuration. C'est pourquoi, le SCoT prévoit, à travers notamment son Document d'Aménagement Artisanal et Commercial :

- d'orienter les implantations commerciales selon le potentiel de rayonnement géographique de l'offre, en cohérence avec l'armature territoriale : celle de la proximité, dans les quartiers et villages, celle du bassin de vie dans les pôles périurbains et bourgs centres, celle du Grand Rovaltain dans les pôles urbains, en distinguant les niveaux de rayonnement des pôles de Tain/Tournon, Romans et Valence ;
- de favoriser l'implantation commerciale, quelle que soit sa nature, en centralité urbaine ou villageoise. Cette orientation concerne non seulement le commerce de proximité, mais également le commerce à large rayonnement, à fréquence d'achat « exceptionnelle ». Dans tous les cas, les implantations isolées c'est-à-dire détachées de toute connexion urbaine devront être évitées.

Cette organisation nécessite de poursuivre les réflexions sur l'accessibilité des équipements commerciaux.



SIP (Secteur d'Implantation Périphérique) :

Les Secteurs d'Implantation Périphérique sont des espaces à enjeux particuliers pour la localisation préférentielle du commerce. Ils sont décrits dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), qui indique leur localisation et fixe des objectifs et conditions spécifiques pour l'implantation des commerces et l'aménagement du secteur.

HIÉRARCHISER L'OFFRE COMMERCIALE DES POLARITÉS

DOO ◀
5.4.1

► Objectif

Hiérarchiser les localisations préférentielles des commerces

Le DOO définit la vocation des principales localisations préférentielles pour le développement commercial en fonction de leur niveau hiérarchique.

La carte suivante identifie les principales localisations préférentielles pour le développement commercial ainsi que leur niveau hiérarchique (niveau 1, niveau 2...). Afin d'assurer une desserte optimale du territoire des différentes catégories de besoins, et privilégier les complémentarités entre sites commerciaux.

Chaque localisation accueille préférentiellement une offre commerciale compatible avec sa vocation :

- Les localisations préférentielles de niveau 1 sont dédiées à l'accueil d'équipements d'envergure limitée, dans l'objectif de maintenir et renforcer le maillage de l'offre commerciale répondant à des achats réguliers (quotidiens et hebdomadaires). Dans ces localisations, une unité commerciale² ne peut excéder une surface de vente de l'ordre de 2000 m², soit environ 2 700 m² de surface de plancher.
- Les localisations préférentielles de niveau 2 sont dédiées à l'accueil d'équipements répondant à des achats réguliers et occasionnels et rayonnant sur une aire d'influence de l'ordre de 20 000 à 40 000 habitants. Dans ces localisations, une unité commerciale ne peut excéder une surface de vente de l'ordre de 3 500 m² (soit environ 4 500 m² de surface de plancher). Par exception à ce principe et de manière à privilégier les développements en centralité, les centralités de niveau 2 (Tain centre-ville, Tournon centre-ville et Saint-Donat centre-ville) peuvent accueillir des unités commerciales dépassant ce seuil, dont l'emprise au sol n'excède pas une surface de l'ordre de 6 000 m².
- Les localisations préférentielles de niveau 3 sont dédiées à l'accueil d'équipements de fort rayonnement (plus de 50 000 habitants), répondant à tous types d'achats. Dans ces localisations, aucun plafond n'est fixé pour la surface de vente, mais l'emprise au sol des équipements ne peut excéder une surface de l'ordre de 6 000 m². Par exception à ce principe et de manière à privilégier les développements en centralité, les centralités de niveau 3 (Valence centre-ville, Romans centre-ville et Bourg-de-Péage centre-ville) peuvent accueillir des unités commerciales dépassant ce seuil, dont l'emprise au sol n'excède pas une surface de l'ordre de 8 000 m².
- La localisation préférentielle de niveau 4 est dédiée à une offre de fort rayonnement, dont la zone d'influence dépasse les limites du SCoT : concepts spécifiques (village de marques de Romans-sur-Isère).

Les équipements existants ayant déjà dépassé les plafonds de surface (emprise au sol, surface bâtie ou surface de plancher) indiqués dans les dispositions précédentes peuvent bénéficier d'une extension limitée sous réserve de ne pas porter atteinte à la hiérarchisation commerciale du territoire.

Afin de faciliter la mise en œuvre de cette disposition, la notion d'extension « limitée » nécessite d'être précisée. L'extension limitée s'entend par une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter un objectif d'augmentation maximale de la surface de vente, de la surface de plancher ou de l'emprise au sol des équipements, de l'ordre de 20% de la surface existante à la date d'approbation du SCoT.

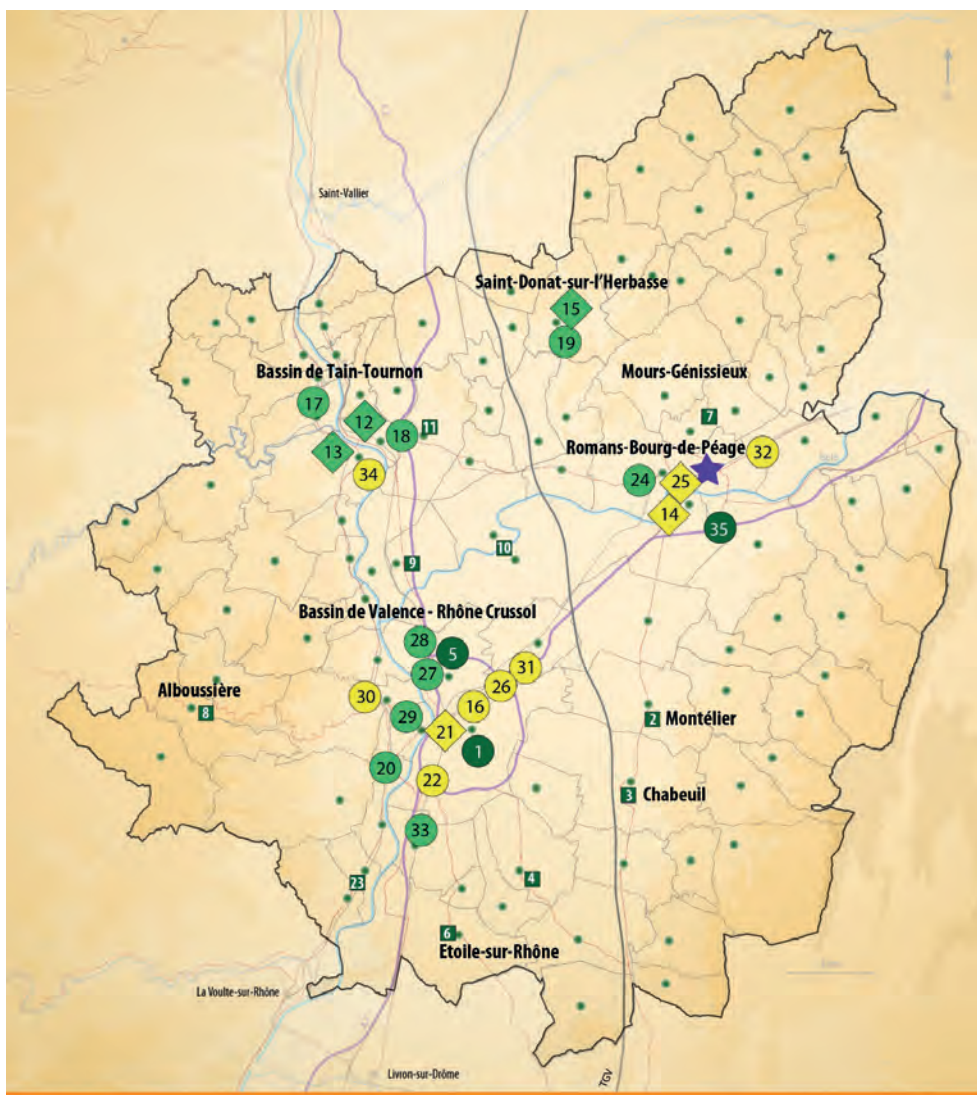
Les documents d'urbanisme locaux sont compatibles avec ces objectifs à travers leur zonage et leur règlement. Pour cela, ils peuvent traduire ces plafonds de surface dans un rapport de compatibilité, en autorisant les constructions à usage commercial dans le respect d'un plafond de surface dans l'article 2, et en agissant sur les règles liées au gabarit des constructions (règles de hauteur, CES...).

Les autorisations d'exploitation commerciale sont délivrées en compatibilité avec ces principes (typologie d'activité concernée, formats des équipements, localisation...).

² L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

Les secteurs d'implantation périphérique de niveaux 2 et 3 sont localisés dans le 5.4.3 DAAC. Ces localisations sont dédiées à l'accueil de commerce de forte envergure et sont soumises à des enjeux spécifiques (maîtrise du foncier, amélioration de la qualité des entrées de ville, densification...) qui justifient leur prise en compte dans le cadre du DAAC. Le SCoT laisse le soin aux documents d'urbanisme locaux de définir plus précisément le contour des centralités quel que soit leur niveau et le contour des localisations préférentielles de niveau 1 en compatibilité avec leur définition dans le SCoT.

HIÉRARCHIE DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES (SOURCE : BD CARTO IGN – AUTEUR : AID OBSERVATOIRE 2016)



Localisations préférentielles		Localisation		
●	centralités urbaines et villageoises	1. Valence - CC rue Faventines	13. Tournon-sur-Rhône - centre ville	25. Romans centre-ville
■	Principales localisations préférentielles	2. Montélier	14. Bourg-de-Péage - centre ville	26. Valence les Couleures
■	de niveau 1	3. Chabeuil	15. Saint-Donat-sur-l'Herbasse - centre ville	27. Bourg-lès-Valence - Chabanneries
■	de niveau 2	4. Beaumont - Montmeyran	16. Valence 2	28. Bourg-lès-Valence - Montée du Long
■	de niveau 3	5. Bourg-lès-Valence - pôle commercial	17. Saint-Jean-de-Muzols	29. Guilherand-Granges - centre commercial
★	village de marques	6. Etoile-sur-Rhône	18. Tain Est	30. Saint-Péray - Les Murets et Pôle 2000
□	secteur périphérique de niveau 4	7. Secteurs de Mours - Génissieux	19. Saint-Donat-sur-l'Herbasse	31. Saint-Marcel-lès-Valence - Zone de Laye
□	En enveloppe urbaine principale	8. Alboussière	20. Soyons / G.Granges sud - Les Freydières	32. Saint-Paul-lès-Romans - Saint-Vérant
□	En centralité	9. Pont de l'Isère	21. Valence - Centre-Ville	33. Portes-lès-Valence : RN 7
○	En secteur d'implantation périphérique	10. Beaumont-Châteauneuf	22. Valence - Hugo Provence	34. Tournon Sud - Champagne
		11. Mercuroil	23. Charmes/Saint-Georges-les-Bains	35. Chatuzange-le-Goubet - ZAC Pizanzon
		12. Tain l'Hermitage - centre ville	24. Romans Meilleux	

DONNER LA PRIORITÉ AUX CENTRES (VILLES, VILLAGES...) POUR LE DÉVELOPPEMENT DES COMMERCE ET FAVORISER LA MIXITÉ DES FONCTIONS URBAINES

DOO ◀
5.4.2

Le tableau ci-dessous synthétise les objectifs sur la vocation des principales localisations préférentielles pour le développement commercial :

Niveau hiérarchique (critère 1)	Mixte / spécialisé (critère 2)	Fréquence d'achats	Description de l'offre commerciale à privilégier
Niveau 1 : offre de proximité (aire d'influence < 15 000 hab.)	Mixte	Achats quotidiens à hebdomadaires principalement	Offre dense et diversifiée en commerces de proximité répondant à des besoins quotidiens à hebdomadaires, voire occasionnels, grandes et moyennes surfaces alimentaires de type supermarché ou spécialisées.
Niveau 2 : Offre de bassin de vie (aire d'influence 20 000 à 40 000 hab.)	Mixte	Achats quotidiens, occasionnels Centralité + Meilleux	Offre composée de commerces traditionnels et de grandes et moyennes surfaces, activités ou concepts compatibles avec la mixité urbaine : emprise foncière limitée, modes d'accès mixtes, nuisances limitées...
	Spécialisé	Achats occasionnels Secteurs d'implantation périphérique	Offre composée de grandes et moyennes surfaces, activités peu compatibles avec les autres fonctions urbaines : emprise foncière importante, modes d'accès motorisés, activité générant des flux motorisés importants...
Niveau 3 : Offre structurante (Aire d'influence : >50 000 hab.)	Mixte	Achats quotidiens, hebdomadaires, occasionnels et exceptionnels Centralité + Valence Hugo Provence + Valence 2	Offre composée de commerces traditionnels et de grandes et moyennes surfaces, activités ou concepts compatibles avec la mixité urbaine : emprise foncière limitée, modes d'accès mixtes, nuisances limitées...
	Spécialisé	Achats occasionnels et exceptionnels Secteurs d'implantation périphérique	Offre composée de grandes et moyennes surfaces, activités peu compatibles avec les autres fonctions urbaines : emprise foncière importante, modes d'accès motorisés, activité générant des flux motorisés importants...
Niveau 4 : offre métropolitaine (Aire d'influence >200 000 hab.)	Spécialisé	Achats occasionnels à exceptionnels	Offre de fort rayonnement, dont la zone d'influence dépasse les limites du SCoT : concepts spécifiques...

Armature territoriale de l'offre commerciale

Complémentarité entre les polarités

► PADD 1.4

OPTIMISER LE MAILLAGE COMMERCIAL DU GRAND ROVALTAIN :

L'objectif prioritaire est de renouveler, plutôt que de développer, les fonctions commerciales existantes, dans le cadre de démarches intercommunales. Le projet limite de ce fait les possibilités d'ouverture de nouveaux sites commerciaux et les extensions significatives des sites existants.

Au regard des besoins de chaque bassin de vie, l'offre doit cependant pouvoir évoluer. Il s'agit ainsi de :

- conforter les vocations commerciales des agglomérations valentinoise et romanaise, par un développement raisonné des zones commerciales au regard des évolutions démographiques projetées ;
- diversifier les fonctions sur les pôles de Tain/Tournon et de Saint-Donat ; par diversification, il est entendu la volonté d'élargir la palette d'offre commerciale ;
- favoriser la création de nouvelles polarités de proximité dans la Drôme des Collines, sur les contreforts du Vercors et à la confluence Rhône/Isère ;
- permettre la création ou le maintien des commerces de proximité dans l'ensemble des bourgs et des villages.

► DOO 5.4.1

HIÉRARCHISER L'OFFRE COMMERCIALE DES POLARITÉS

INTRODUCTION SUR LA STRATEGIE EN MATIERE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL

En préalable, il est nécessaire de rappeler que le SCoT n'a pas vocation à interdire les implantations commerciales de manière stricte : l'objectif poursuivi par le document doit rester un aménagement du territoire plus équilibré et seul ce principe guide les choix affichés.

IDENTIFIER ET HIERARCHISER LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES

► Orientation

Les évolutions commerciales du territoire doivent être envisagées dans le respect des équilibres existants entre les différents pôles, afin d'assurer une desserte optimale des populations sur les différentes catégories de besoins dans une logique de rationalisation des déplacements.

Cette complémentarité s'entend avant tout entre agglomérations, dans une logique de maillage commercial du territoire. Il convient également de créer les conditions du maintien et du confortement des commerces répondant à des besoins quotidiens ou hebdomadaires sur les territoires les moins équipés.

La définition des localisations préférentielles et de leur vocation répond à ces objectifs et s'inscrit en cohérence avec l'armature territoriale. Elle répond également à des objectifs de maîtrise de la consommation d'espace en favorisant la polarisation des équipements dans des localisations identifiées et existantes, et au cœur des lieux de vie (centres-villes, centre-bourgs, quartiers existants et en devenir).

► Objectifs

Définir les principales localisations préférentielles des commerces et principes associés :

Le DOO définit les principales localisations préférentielles pour le développement commercial à l'échelle du SCoT. Ces localisations sont dédiées à l'accueil des nouveaux développements « importants » tels que définis ci-après.

Sont considérés comme des développements « importants » les projets soumis à autorisation au titre de l'article L.752-1 du code de commerce (création de commerce de détail ou d'ensembles commerciaux de plus de 1 000m² ou extension portant la surface à plus de 1 000m² notamment).

Les principales localisations préférentielles sont :

- les centralités urbaines³ des villes-centres, des pôles urbains et du bourg-centre de St-Donat-sur-l'Herbasse,
- les secteurs marchands existants en périphérie des pôles urbains, de certains pôles périurbains (Saint-Jean-de-Muzols, Saint-Péray, Soyons, Saint-Marcel-lès-Valence, Saint-Paul-lès-Romans) et du bourg centre de Saint-Donat-sur-l'Herbasse (voir carte ci-après),
- l'enveloppe urbaine principale (au sens du SCoT) du bourg-centre d'Alboussière et des pôles périurbains de Montélier, Chabeuil, Mours-Saint-Eusèbe, Génissieux, Pont-de-l'Isère, Châteauneuf-sur-Isère⁴, Beaumont-lès-Valence, Montmeyran, Etoile-sur-Rhône, Charmes-sur-Rhône, Saint-Georges-les-Bains,
- la ZAC Pizançon à Chatuzange-le-Goubet.

Les principales localisations préférentielles pour le développement commercial constituent des lieux préférentiels pour le développement des commerces, s'agissant notamment des développements « importants ». Les développements « importants » sont à éviter en dehors de ces localisations.

Toutefois, pour les établissements commerciaux existants à la date d'approbation du SCoT, dont le développement est soumis à autorisation et qui ne sont pas situés au sein d'une des principales localisations préférentielles, le SCoT rend possible une extension limitée des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à la hiérarchisation commerciale du territoire.

Afin de faciliter la mise en œuvre de cette disposition, la notion d'extension « limitée » nécessite d'être précisée. L'extension limitée s'entend par une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter un objectif de création maximale de surface de vente supplémentaire de l'ordre de 20% de la surface de vente du commerce ou de l'ensemble commercial⁵ existante à la date d'approbation du SCoT.

Les documents d'urbanisme locaux comportent des dispositions compatibles avec ces objectifs, notamment en rendant possible les implantations commerciales dans les principales localisations préférentielles pour le développement commercial, et en limitant les nouveaux développements⁶ en dehors de celles-ci.

Les autorisations d'exploitation commerciale (AEC)⁷ sont délivrées en compatibilité avec ces principes de localisation (format des équipements commerciaux, extension limitée, localisation...).

Privilégier le commerce en centralité

3 Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ce sont les centres-bourgs, centres-villes et centres de quartiers.

4 Beaumont-Montoux est intégrée dans le pôle périurbain de Châteauneuf-sur-Isère

5 Au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce

6 Sont considérés comme des nouveaux développements les projets soumis à autorisation au titre de l'article L.752-1 du code de commerce

7 Délivrées au titre de l'article L. 752-1 du Code de commerce

► DOO 5.4.1

HIÉRARCHISER L'OFFRE COMMERCIALE DES POLARITÉS

► Objectif

Définir les logiques de développement en dehors des principales localisations préférentielles. Les centralités urbaines et villageoises des communes sont de manière générale des localisations préférentielles pour l'implantation des commerces « de moindre envergure » avec une priorité donnée à ces implantations dans les enveloppes urbaines principales.

Sont considérés comme des commerces « de moindre envergure » les commerces de détail de proximité et commerces répondant à des achats réguliers qui ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article L.752-1 du code commerce.

Le SCoT laisse le soin aux documents d'urbanisme locaux de définir précisément les centralités (centres-villes, centres-bourgs et centres de quartiers) qui ne sont pas identifiées dans le présent document, dans lesquelles le développement des commerces « de moindre envergure » est privilégié.

► DOO 5.4.2

DONNER LA PRIORITÉ AUX CENTRES (VILLES, VILLAGES...) POUR LE DÉVELOPPEMENT DES COMMERCES ET FAVORISER LA MIXITÉ DES FONCTIONS URBAINES

► Orientation

La priorité est donnée au développement et au renforcement des centres-villes, quartiers, centres-bourgs, et centres-villages. Les implantations commerciales dans des logiques de mixité urbaine sont ainsi privilégiées, mais également de manière à rapprocher les lieux de consommation des lieux d'habitat et d'emploi, et à limiter la consommation foncière à travers le développement de formes urbaines plus compactes. Pour répondre à cet objectif, il est nécessaire :

- de maîtriser les enveloppes foncières dédiées au commerce en périphéries de manière à prioriser les développements commerciaux dans des localisations centrales. Le SCoT ne prévoit pour cela aucune nouvelle zone strictement commerciale ;
- de privilégier, dans le cadre des nouveaux développements de l'offre commerciale, le renouvellement des zones existantes,
- de créer des complémentarités entre les centralités et les secteurs d'implantation périphérique, en intégrant un critère de compatibilité des commerces avec les autres fonctions urbaines.

► Objectifs

Privilégier les nouveaux développements au cœur des centralités urbaines

Les documents d'urbanisme locaux sont compatibles avec les objectifs suivants :

- Privilégier de manière systématique l'implantation des commerces notamment de proximité et le développement d'une offre « mixte » dans les centralités urbaines ;
- L'enveloppe urbaine principale, telle que définie dans le SCoT, est une localisation prioritaire pour les nouvelles implantations commerciales, quel que soit le niveau d'offre et la polarité concernée ;
- Mettre en œuvre les conditions applicables dans les secteurs d'implantation périphérique, et traduire les périmètres de ces secteurs en compatibilité avec les documents graphiques du DAAC ;
- Eviter dans tous les cas les implantations isolées c'est-à-dire non contiguës à une enveloppe urbaine.

► Objectifs

Favoriser les complémentarités entre localisations

La vocation des principales localisations préférentielles est définie plus précisément sur ce critère de mixité et de complémentarité avec l'offre de centralité :

- Les secteurs d'implantation périphérique de niveaux 2 et 3, relativement déconnectés des lieux d'habitation et autres fonctions urbaines, et largement associés à des modes d'accès motorisés, sont dédiés à l'accueil d'une offre « spécialisée », c'est-à-dire peu compatible avec une implantation en tissu urbain (emprise au sol des équipements importante, commerces de biens lourds et associés principalement à une accessibilité motorisée).
- Par exception à ce principe, les secteurs d'implantation périphérique de Valence 2, Hugo Provence, et Meilleux peuvent accueillir une offre « mixte », c'est-à-dire composée notamment de commerces de proximité⁸ intégrés en rez-de-chaussée d'immeubles, et répondant notamment à des besoins réguliers qui génèrent des déplacements très fréquents et sont associés à une accessibilité tous modes (transports en commun, modes actifs, voiture...). Ils sont destinés à accueillir, à travers des opérations de renouvellement urbain ou d'extension urbaine une mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements...), justifiant l'accueil d'une telle offre.
- Les autres localisations préférentielles (niveau 1 et centralités urbaines et villageoises) accueillent en priorité une offre commerciale « mixte ».
- Afin de favoriser le maintien et le développement du commerce de détail de proximité dans les centralités urbaines, les nouvelles implantations d'unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (soit environ 400 m² de surface de plancher) sont à éviter dans les secteurs d'implantation préférentielle destinés à accueillir une offre « spécialisée » ainsi que dans les zones d'activités de rayonnement « régional, Grand Rovaltain et de Proximité locale ». Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre ces orientations à travers leur zonage et leur règlement.

Les autorisations d'exploitation commerciale sont délivrées en compatibilité avec ces principes (typologie d'activité concernée, formats des commerces, localisation dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine principale...).

Encadrer le commerce en dehors des centralités

DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

DOO
5.4.3

Ce chapitre constitue le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT du Grand Rovaltain, élaboré conformément aux articles L141-16 et L141-17 du code de l'urbanisme.

Il comprend :

- des objectifs et conditions d'implantation des commerces applicables sur l'ensemble du périmètre du SCoT (partie 1),
- la localisation des secteurs d'implantation périphérique de niveaux 2 et 3 soumis à des enjeux spécifiques ainsi que des objectifs et conditions spécifiques à certains de ces secteurs (partie 2).

Les objectifs et conditions définis dans le présent chapitre, ainsi que les documents graphiques qu'il contient, s'appuient sur les critères d'aménagement du territoire et de développement durable énoncés au L141-17 et privilégient la qualité des entrées de ville, la consommation économe de l'espace notamment à travers la compacité des formes bâties mais également à travers la mise à disposition d'un volume de foncier maîtrisé dans les secteurs d'implantation périphérique (documents graphiques), l'accessibilité aux commerces par les transports collectifs et modes de déplacement actifs. Ces dispositions privilégient également les logiques de renouvellement urbain, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes, la qualité environnementale, architecturale et paysagère des équipements commerciaux.

⁸ Commerce de proximité : commerce dont la surface de vente est inférieure à 300m²

En termes de localisation, ces SIP respectent le principe de ne pas créer de nouvelles zones commerciales périphériques répondant ainsi aux objectifs de qualité paysagère définis par le PADD. Le présent chapitre s'applique aux commerces de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce.

Ne sont pas concernés par les orientations de ce chapitre, le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie et la restauration. Les activités agricoles et artisanales (qui ne sont pas inscrites au registre du commerce) avec point de vente ne sont pas non plus concernées par les orientations de ce document, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

Le SCoT énonce un principe général de maintenir et de développer l'artisanat au cœur des centres-villes, en privilégiant la mixité fonctionnelle habitat/tertiaire/équipements/artisanat.

Les activités artisanales non compatibles avec le tissu urbain mixte (nuisances, besoin de surfaces plus importantes, ...) pourront s'implanter en zone d'activités. Dans ce cas, ce sont les règles du SCoT en matière de zone d'activités qui s'appliquent.

▶ DOO 5.4.3

LOCALISER LES CENTRALITES ET SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Ce chapitre est composé de « fiches secteurs ».

Chaque fiche comporte les informations suivantes :

- Une carte de localisation de la centralité ou du secteur d'implantation périphérique, illustrant également l' « orientation d'aménagement » et les « objectifs et conditions d'aménagement »,
- Un rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation, telles que définies dans le DOO,
- L'« orientation d'aménagement » du secteur d'implantation : il s'agit du principe général souhaité à travers les développements et aménagements futurs du secteur d'implantation.
- Les « objectifs et conditions d'aménagement » : il s'agit des objectifs et des conditions qui viennent décliner et garantir la mise en œuvre de l'orientation d'aménagement.

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "LES COULEURES"



- ➔ **Polarité** : Bassin de Valence - Rhône-Crussol
- ➔ **Commune** : Valence
- ➔ **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 3 spécialisée.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : 6 000 m² d'emprise au sol par unité commerciale. Pas de limitation de la surface de vente.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Maintenir le secteur actuel de la zone commerciale tout en favorisant la **diversification progressive de l'offre commerciale** via une densification sur les emprises actuelles et la **requalification des secteurs marchands les plus anciens**.

Améliorer la qualité architecturale et paysagère, la densité des équipements commerciaux et le confort d'usage, notamment la sécurité des déplacements doux.

OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCE

Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :





- **Accessibilité aux piétons et cyclistes, qualité architecturale et paysagère** : Améliorer de manière significative la qualité et la fonctionnalité des aménagements urbains (espaces publics et privés), la sécurité du piéton et l'aspect pratique des cheminements internes, en priorité dans le « secteur prioritaire de requalification » (tel qu'identifié dans l'illustration des objectifs d'aménagement) : accessibilité douce, traitement des voies, qualité architecturale des bâtiments, végétalisation, mobilier...

- **Consommation économe de l'espace** : Permettre et organiser la densification (prioritairement sur les Couleurs 1 et 2) sur les emprises foncières actuelles afin de dégager de la surface pour créer un espace public structurant. Pour cela, les extensions des bâtiments ne doivent pas systématiquement entraîner d'exigences de places de stationnement supplémentaires. Les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions compatibles avec ces objectifs (règles de stationnement, de hauteur, CES...).

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



Légende

-  Secteur prioritaire de requalification
-  Connexions douces
-  Arrêt de bus
-  Secteur d'implantation périphérique

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "SAINT-VÉRANT"



- ➔ **Polarité** : Romans/ Bourg de Péage
- ➔ **Commune** : Saint-Paul-lès-Romans
- ➔ **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 3 spécialisée.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : 6 000 m² d'emprise au sol par unité commerciale. Pas de limitation de surface de vente.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Permettre et accompagner le **renforcement et la diversification de l'offre commerciale** du principal pôle marchand de l'agglomération romano-péageoise. Localiser les secteurs existants et en devenir dont la vocation commerciale doit être affirmée afin de **rendre l'offre plus lisible et mettre en place**

des aménagements différenciés et appropriés (traitement des voies, signalétique, circulations douces...). Encadrer qualitativement les mutations et les nouveaux développements sur les emprises existantes.

OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :

- ➔ **Accessibilité aux piétons et cyclistes, qualité architecturale et paysagère** : Améliorer la qualité et la fonctionnalité des aménagements urbains : espaces publics et privatifs, accessibilité douce sécurisée entre les espaces marchands et depuis les arrêts de transport en commun, traitement des voies, qualité architecturale des bâtiments, végétalisation, mobilier... Favoriser la requalification et la densification des équipements sur les emprises existantes

et futures dans une logique de cohérence fonctionnelle (accessibilité, logiques de mutualisation des accès et des stationnements entre plusieurs commerces), architecturale et paysagère à l'échelle de l'ensemble du secteur d'implantation périphérique.

- ➔ **Recommandation** : Ne pas créer de nouvel accès direct sur la RD 92N : utilisation des accès existants ou mise en place d'une accessibilité par les contre-allées.

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



Légende

- ↔ Connexions douces
- ↔ Connexion motorisée et/ou douce à envisager (nouvelle entrée / sortie)
- Front urbain
- ⊖ Alignement d'arbres à préserver
- ▭ Secteur d'implantation périphérique

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "MEILLEUX"



- **Polarité** : Romans/ Bourg-de-Péage
- **Commune** : Romans
- **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 2 mixte.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : une unité commerciale ne peut excéder une surface de vente de l'ordre de 3 500 m² (soit environ 4 500 m² de surface de plancher)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

S'intégrer dans un **projet global d'aménagement** de l'ouest de Romans, dans un **quartier mixte**, en lien avec le probable déplacement de la foire.

OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES






Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :

- **Compacité des formes bâties** : Aménager le « secteur mixte » à travers une conception de type éco-quartier, intégrant une mixité des fonctions (logements/activités sur les commerces).
- **Optimisation des surfaces dédiées au stationnement** : Organiser le stationnement de manière longitudinale pour les commerces de proximité.
- **Accessibilité aux piétons et aux cyclistes** : Créer des liaisons douces sécurisées internes au « secteur mixte », entre le « secteur mixte » et le secteur existant et depuis le pôle multimodal en création.
- **Qualité architecturale et paysagère** : Implanter les commerces dans le « secteur mixte » prioritairement en rez-de-chaussée. L'offre doit être uniquement localisée dans le cœur d'îlot et doit répondre à un objectif de cohérence architecturale et paysagère à l'échelle de l'ensemble du secteur périphérique (« secteur mixte » et secteur existant).
- **Recommandation** : Organiser l'accessibilité motorisée à travers la création d'une voirie structurante pour accéder au quartier et d'une voie de desserte.

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



Légende

-  Secteur mixte – commerces prioritairement en rez de chaussée
-  Connexions douces traversantes et connectant le cœur du quartier aux abords
-  Alignements bâtis structurant les rues
-  Voirie structurante ou de desserte
-  Secteur d'implantation périphérique

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "LAYE"



- **Polarité** : Bassin de Valence - Rhône-Crussol
- **Commune** : Saint-Marcel-lès-Valence
- **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 3 spécialisée.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : 6 000 m² d'emprise au sol par unité commerciale. Pas de limitation de surface de vente.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

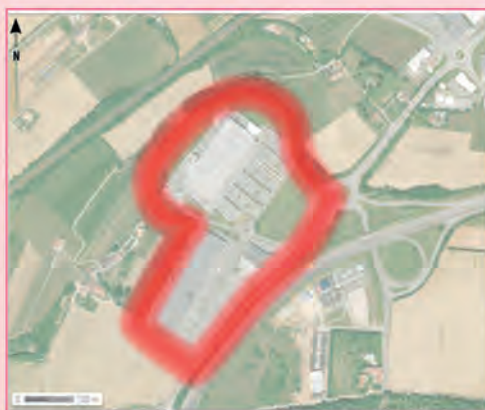
Maintenir le secteur actuel de la zone commerciale et favoriser la **requalification des secteurs marchands** et la densification de la zone.

OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES


Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :

- **Qualité architecturale et paysagère** : Structurer le front bâti notamment depuis la LACRA mais aussi en interne.
- **Accessibilité aux piétons et aux cyclistes** : Intégrer des cheminements sécurisés pour mobilités douces internes au secteur d'implantation périphérique et depuis les arrêts de transport en commun dans le cadre du renouvellement progressif de la zone.
- **Compacité des formes bâties** : Permettre la densification sur le secteur actuel. Les documents d'urbanisme prévoient pour cela des dispositions compatibles avec cet objectif (règles de hauteur, CES, règles de stationnement...).

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



Légende

 Secteur d'implantation périphérique

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "VALENCE 2"



- ➔ **Polarité** : Bassin de Valence - Rhône-Crussol
- ➔ **Commune** : Valence
- ➔ **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 3 mixte.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : 6 000 m² d'emprise au sol par unité commerciale. Pas de limitation de surface de vente.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans un principe de **mixité fonctionnelle** dans laquelle est souhaitée parallèlement à **des commerces de la restauration et des logements**. Il s'agit de favoriser

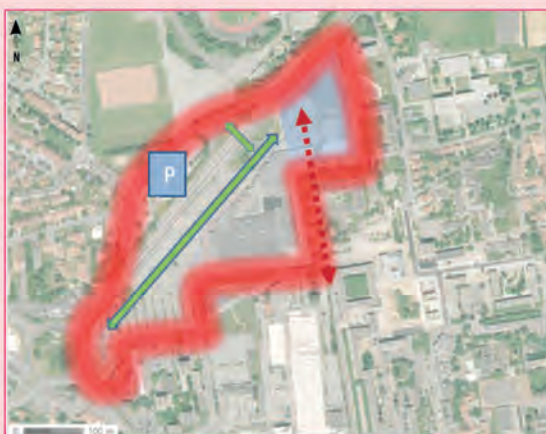
des logiques de **renouvellement urbain sur les emprises actuelles et de connecter le pôle commercial aux quartiers riverains**.

OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES






Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :

- ➔ **Compacité des formes bâties** : Le projet de renouvellement urbain garantit le respect d'un objectif de mixité urbaine sur le « secteur mixte » : la surface de plancher affectée à du commerce de détail représente au maximum la moitié de la surface de plancher total nouvellement créée à l'échelle du « secteur mixte ».
- ➔ **Accessibilité aux piétons et aux cyclistes** : Ouvrir le pôle vers les quartiers voisins au Sud, créer une voie d'accès et des cheminements doux au sein du secteur d'implantation périphérique, et de manière à connecter les commerces au parking relais et aux quartiers voisins (au sud).
- ➔ **Qualité architecturale** : Contribuer à une meilleure structuration de l'espace et de l'entrée de ville de Valence par des bâtiments plus hauts et éventuellement plus proches de l'avenue de Romans.

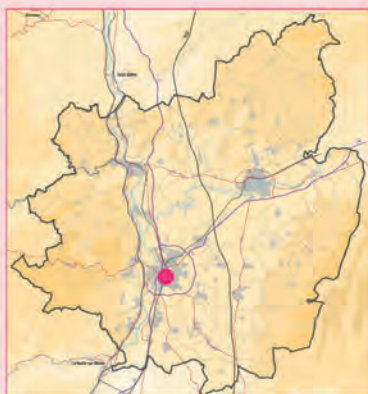
LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



Légende

-  Secteur mixte
-  Connexions douces traversantes et connectant le cœur du quartier aux abords
-  Voirie structurante ou de desserte
-  Parking relais
-  Secteur d'implantation périphérique

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "HUGO-PROVENCE"



- **Polarité** : Bassin de Valence - Rhône-Crussol
- **Commune** : Valence
- **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 3 mixte.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : 6 000 m² d'emprise au sol par unité commerciale. Pas de limitation de surface de vente.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Le projet Hugo Provence est un **important projet de renouvellement urbain**. Il s'agit de recréer entièrement un quartier de ville en privilégiant la mixité des fonctions.

L'offre commerciale doit être augmentée pour répondre aux futurs besoins démographiques et au nouveau rôle de centralité de ce quartier dans le sud de l'agglomération. **L'offre nouvelle avoisinera les 15 000 m².**

OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

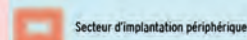
Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :

- **Optimisation des surfaces dédiées au stationnement** : Réaliser une partie des stationnements dédiés au commerce en souterrain ou en ouvrage.
- **Compacité des formes bâties** : Le projet de renouvellement urbain garantit le respect d'un objectif de mixité urbaine à l'échelle du secteur d'implantation périphérique : la surface de plancher affectée à du commerce de détail (hors surfaces commerciales existantes à la date d'approbation du SCoT) représente au maximum un tiers de la surface de plancher nouvellement créée sur le projet.

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



Légende



SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "PORTES RN7"



- **Polarité** : Bassin de Valence - Rhône-Crussol
- **Commune** : Portes-lès-Valence
- **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 2 spécialisé.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : une unité commerciale ne peut excéder une surface de vente de l'ordre de 3 500 m² (soit environ 4 500 m² de surface de plancher).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Cette zone a pour vocation de **conforter le sud de la polarité valentinoise** en la diversifiant progressivement. Les surfaces commerciales doivent s'inscrire en **complémentarité avec le projet Hugo Provence**.

Sa localisation sur la RN7 rend l'aspect « vitrine » essentiel.

OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

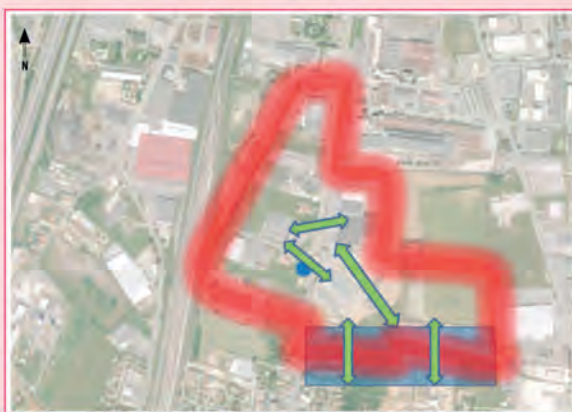
Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :

- **Qualité architecturale et paysagère** : Favoriser une bonne insertion paysagère des équipements commerciaux dans leur environnement, notamment en travaillant particulièrement la transition avec les quartiers voisins dans le secteur de « couture urbaine » (volumes, formes, gabarits, espaces extérieurs...). Développer une cohérence architecturale et en termes de traitement des espaces extérieurs à l'échelle

du secteur d'implantation périphérique (espaces publics et privés), dans l'objectif d'améliorer la qualité de la traversée de ville.

- **Accessibilité aux piétons et aux cyclistes** : Aménager des cheminements doux sécurisés depuis les arrêts de transport en commun et les quartiers voisins jusqu'à l'entrée des commerces, et entre les commerces situés au sein du secteur d'implantation périphérique.

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



Légende

- Secteur de « couture urbaine »
- Arrêt TC
- Connexions douces
- Secteur d'implantation périphérique

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "MONTÉE DU LONG"



- **Polarité** : Bassin de Valence - Rhône-Crussol
- **Commune** : Bourg-lès-Valence
- **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 2 spécialisée..
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : une unité commerciale ne peut excéder une surface de vente de l'ordre de 3 500 m² (soit environ 4 500 m² de surface de plancher).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Accompagner le développement d'équipements commerciaux, de manière à **organiser l'urbanisation le long de la RD 2007**. La définition d'objectifs d'aménagement vise notamment à **limiter les phénomènes d'urbanisation au « coup par coup »**, sans

logique d'aménagement d'ensemble, et organiser l'accessibilité aux activités de manière à assurer la sécurité des déplacements et à **ne pas aggraver les phénomènes de saturation routière**.

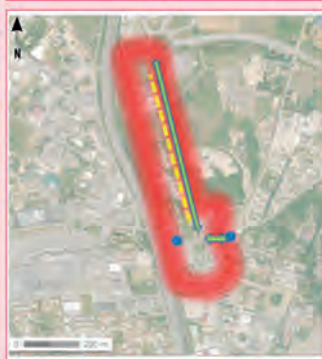
OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :

- **Optimisation des surfaces dédiées au stationnement** : Limiter les surfaces dédiées au stationnement en définissant un objectif d'emprise maximale : l'emprise des surfaces dédiées au stationnement ne doit pas excéder 30 % du foncier mobilisé par les équipements commerciaux (emprise bâtie, emprise des stationnements, accès et espaces verts).
- **Qualité environnementale** : Limiter les surfaces imperméabilisées et créer des continuités avec la carrière voisine, dans la cadre d'une éventuelle reconversion (haies d'arbres / arbustes, noues, espaces verts ...).

- **Accessibilité aux piétons et aux cyclistes** : Intégrer des aménagements cyclables en continuité des itinéraires existants notamment en lien avec les espaces urbains situés au sud du secteur d'implantation périphérique.
- **Recommandation** : Garantir, à travers l'aménagement des accès, de ne pas aggraver la saturation du rond-point et limiter les accès routiers directs sur la RD 2007.

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



Légende

- Arrêt TC
- ↔ Connexions douces (notamment cycle le long de la montée du Long)
- Front urbain
- Secteur d'implantation périphérique

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "CHABANNERIES"



- ➔ **Polarité** : Bassin de Valence - Rhône-Crussol
- ➔ **Commune** : Bourg-lès-Valence
- ➔ **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 2 spécialisée.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : une unité commerciale ne peut excéder une surface de vente de l'ordre de 3 500 m² (soit environ 4 500 m² de surface de plancher)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Maintenir les emprises actuellement commerciales, permettre la densification mesurée et la modernisation des équipements commerciaux sur les emprises existantes.

OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :

- ➔ **Qualité architecturale et paysagère** : S'appuyer sur les nouveaux développements pour améliorer la qualité architecturale et paysagère des équipements commerciaux, dans une logique de cohérence à l'échelle du secteur d'implantation périphérique..
- ➔ **Accessibilité aux piétons et cyclistes** : Favoriser la mise en place de connexions douces avec les quartiers voisins au nord et au sud. Assurer la continuité et la qualité des connexions douces (accessibilité pour les personnes à mobilité réduite) entre les équipements commerciaux, au sein des équipements et depuis les arrêts de transport en commun.

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "CHAMPAGNE"



- **Polarité** : Tain-Tournon
- **Commune** : Tournon
- **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 3 spécialisée.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : 6 000 m² d'emprise au sol par unité commerciale. Pas de limitation de surface de vente.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur est un **espace économique mixte** où l'implantation des nouveaux commerces doit permettre de structurer l'offre sur

le bassin de vie de Tain/Tournon par une **diversification**, et ainsi de **limiter l'évasion** commerciale constatée.

OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :

en lien avec l'espace agricole, par un plafonnement des hauteurs par exemple.

- **Optimisation des surfaces dédiées au stationnement** : Afin de répondre à la problématique de rareté du foncier, permettre et favoriser la mise en place de logiques de mutualisation du stationnement et d'intégration des stationnements dans des ouvrages en dehors des zones inondables. Des stationnements en surface, de plain-pied, pourront être localisés dans les zones non constructibles du PPRI dans la mesure autorisée par ce dernier et aux conditions qu'il détermine.
- **Qualité architecturale et paysagère** : Favoriser une insertion paysagère des bâtiments dans les secteurs d'urbanisation future du secteur d'implantation périphérique de manière à traiter la transition avec les espaces agricoles. Dans cet objectif, il s'agit notamment de traiter le front bâti
- **Accessibilité aux piétons et cyclistes** : Intégrer un réseau de modes doux dans le cadre de l'extension de la zone, connecté avec les itinéraires et commerces. Privilégier les continuités commerciales dans le cadre des nouvelles urbanisations, de manière à favoriser les déplacements en modes doux entre plusieurs commerces, mais également permettre la mutualisation des stationnements et la mise en place d'aménagements adaptés.
- **Recommandation** : il est recommandé de définir de manière plus précise, dans le document d'urbanisme local en tenant lieu, les secteurs qui auront vocation à accueillir du commerce et ceux à destination d'autres activités économiques préalablement aux nouvelles implantations commerciales dans les secteurs non urbanisés.

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



Légende

 Secteur d'implantation périphérique

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "SAINT JEAN DE MUZOLS"



- ➔ **Polarité** : Tain-Tournon
- ➔ **Commune** : Saint-Jean-de-Muzols
- ➔ **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 2 spécialisée.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : une unité commerciale ne peut excéder une surface de vente de l'ordre de 3 500 m² (soit environ 4 500 m² de surface de plancher).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur joue un rôle important dans l'organisation de la rive droite de l'agglomération de Tain/Tournon en structurant l'offre commerciale au Nord de Tournon. L'implantation éventuelle de nouveaux commerces doit permettre de compléter l'offre en lien

avec la zone de Champagne et ainsi de limiter les déplacements dans Tournon en proposant une offre hebdomadaire et sur des produits occasionnels la plus complète possible.

OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES





Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :

- ➔ **Optimisation des surfaces dédiées au stationnement** : Permettre et favoriser la mise en place de logiques de mutualisation du stationnement et d'intégration en ouvrage des stationnements pour répondre à la problématique de rareté du foncier.
- ➔ **Utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes** : Poursuivre le réinvestissement des friches pour l'accueil de nouveaux commerces.
- ➔ **Accessibilité aux piétons et aux cyclistes et qualité architecturale et paysagère** : Améliorer la qualité et la fonctionnalité des aménagements (espaces publics et privés) en priorité dans le « secteur de requalification prioritaire » (accessibilité douce sécurisée entre les espaces marchands et depuis les cheminements existants, traitement des voies, qualité architecturale des bâtiments, végétalisation, mobilier, ...). Favoriser une cohérence fonctionnelle (connexion entre la partie est et ouest du pôle, réflexion sur l'accessibilité dans la partie est pour ouvrir les commerces au nord sur l'extérieur), architecturale et paysagère à l'échelle de l'ensemble du secteur d'implantation périphérique.

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



Légende

-  Secteur de requalification prioritaire
-  Connexions douces
-  Connexion motorisée et/ou douce à envisager (nouvelle entrée / sortie)
-  Secteur d'implantation périphérique

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "TAIN EST / CENTRE COMMERCIAL"



- ➔ **Polarité** : Tain-Tournon
- ➔ **Commune** : Tain l'Hermitage
- ➔ **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 2 spécialisée.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : une unité commerciale ne peut excéder une surface de vente de l'ordre de 3 500 m² (soit environ 4 500 m² de surface de plancher).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur joue un rôle important dans l'organisation de l'agglomération de Tain/Tournon évitant des déplacements trop nombreux sur Tournon. L'implantation éventuelle de nouveaux

commerces doit permettre de **compléter l'offre en lien avec la rive droite**, dans une logique de densification sur les emprises actuelles du pôle.

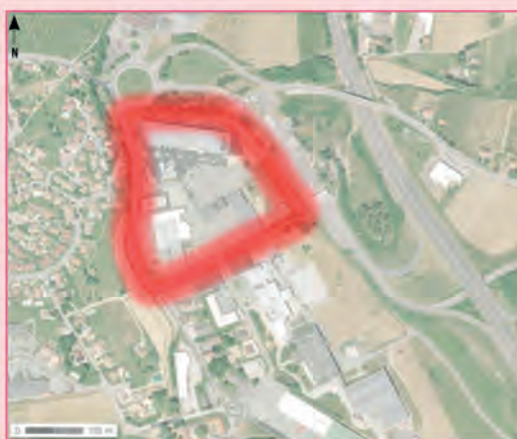
OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :


- ➔ **Optimisation des surfaces dédiées au stationnement** : Permettre et favoriser la mise en place de logiques de mutualisation du stationnement et d'intégration en ouvrage des stationnements pour répondre à la problématique de rareté du foncier. Les extensions des commerces existants doivent être soumises à des normes de stationnement peu contraignantes afin de permettre une densification du secteur.

- ➔ **Accessibilité aux piétons et aux cyclistes** : Mettre en place des connexions douces sécurisées entre les commerces et depuis les cheminements existants.

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



Légende

 Secteur d'implantation périphérique

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "SAINT DONAT SUD"



- ➔ **Polarité** : Herbasse
- ➔ **Commune** : Saint-Donat sur l'Herbasse
- ➔ **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - localisation préférentielle de niveau 2 spécialisée.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : une unité commerciale ne pourra excéder 3 500m² de surface de vente (soit environ 4 500 m² de surface de plancher) et favoriser l'extension de l'existant.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

L'orientation générale est de conforter **ce pôle commercial** qui a vocation à rayonner sur le Nord du Grand Rovaltain (Herbasse, Drôme des Collines), voire au-delà et d'en permettre

une progressive **diversification sur les parcelles encore disponibles**, par des extensions des bâtiments existants et progressivement par des mutations d'activités.

OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :

- ➔ **Optimisation des surfaces de stationnement** : Permettre et favoriser la mise en place de logiques de mutualisation du stationnement et d'intégration en ouvrage des stationnements pour répondre à la problématique de rareté du foncier.
- ➔ **Qualité architecturale et paysagère** :
 - Favoriser l'insertion paysagère des bâtiments de la zone afin de traiter le front bâti en lien avec l'avenue Général de Gaulle : se rapprocher de la rue en imaginant des stationnements à l'arrière, la localisation des stockages et des aires de livraison et de manœuvre derrière les bâtiments...

• Opérer les nouveaux développements dans une logique de cohérence fonctionnelle (accès mutualisés, orientation de l'entrée des commerces, disposition des stationnements), architecturale et paysagère à l'échelle des « secteurs marchands existants ». Opérer les mutations vers du commerce dans le « secteur non marchand mutable » dans la même logique de cohérence, et de manière à favoriser la visibilité des activités et les liens avec le « secteur marchand existant » limitrophe.

- ➔ **Accessibilité aux piétons et cyclistes** : Intégrer des cheminements pour mobilités douces dans le cadre du renouvellement progressif de la zone et des extensions.

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "GUILHERAND CENTRE COMMERCIAL"



- ➔ **Polarité** : Bassin de Valence - Rhône-Crussol
- ➔ **Commune** : Guilherand-Granges
- ➔ **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 2 spécialisée.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : une unité commerciale ne peut excéder une surface de vente de l'ordre de 3 500 m² (soit environ 4 500 m² de surface de plancher)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Renforcer le pôle de Guilherand-Granges en **confortant la grande surface actuelle**, en lui donnant les moyens d'évoluer selon les besoins et en intégrant ses abords immédiats.

OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :


- ➔ **Optimisation des surfaces dédiées au stationnement** : Rendre possibles les extensions de l'ensemble commercial intégrant l'hypermarché sous réserve d'une gestion en ouvrage des stationnements. Pour les autres commerces, la surface de stationnement ne peut excéder la moitié de l'emprise foncière des projets.

- ➔ **Accessibilité aux piétons et aux cyclistes** : Intégrer des cheminements pour mobilités douces dans le cadre du renouvellement progressif de la zone.

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



Légende

 Secteur d'implantation périphérique

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "LES MURETS, PÔLES 2000"



- ➔ **Polarité** : Bassin de Valence - Rhône-Crussol
- ➔ **Commune** : Saint-Péray
- ➔ **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 3 spécialisée.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : 6 000 m² d'emprise au sol par unité commerciale. Pas de limitation de surface de vente.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

L'objectif du secteur d'implantation périphérique est de **renouveler qualitativement cet espace** qui de par sa localisation possède de nombreux atouts pour proposer une offre hebdomadaire ou occasionnelle de qualité sur la rive droite.

Il s'agit de **maintenir les surfaces actuelles** de commerces et **permettre une augmentation modérée à moyen terme (5/10 ans)**, selon la croissance démographique et l'amélioration de la desserte en transports en commun.

OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

Les autorisations délivrées en CDAC et les documents d'urbanisme locaux garantissent le respect des objectifs suivants :

- **Optimisation des surfaces dédiées au stationnement** : Ne pas augmenter les surfaces de stationnement.
- **Accessibilité aux piétons et aux cyclistes, qualité architecturale et paysagère** : Améliorer la qualité et la fonctionnalité des aménagements (espaces publics et privés) en priorité dans les « secteurs de requalification prioritaires » (accessibilité douce sécurisée entre les commerces depuis les cheminements existants et les arrêts de transport en commun, traitement des voies, qualité architecturale des bâtiments, végétalisation, mobilier). Les nouveaux développements dans ces secteurs contribuent à l'amélioration de la situation

sur les aspects précités dans une logique de cohérence fonctionnelle (mutualisation du stationnement et des accès, connexions douces entre les commerces) et architecturale et paysagère à l'échelle des « secteurs de requalification prioritaires », des abords du projet de déviation et de l'ensemble du secteur d'implantation périphérique. Améliorer significativement la végétalisation des espaces publics et privés. Améliorer significativement la circulation interne au secteur d'implantation périphérique notamment pour les piétons et aménager des stationnements vélo. Travailler tout particulièrement l'insertion paysagère des bâtiments de la zone : aucun bâtiment ne doit porter atteinte à la vue sur Crussol. Remobiliser en priorité les bâtiments vacants.

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE "LES FREYDIÈRES"



- ➔ **Polarité** : Bassin de Valence - Rhône-Crussol
- ➔ **Communes** : Guilhaud-Granges, Soyons
- ➔ **Rappel des prescriptions sur la vocation du secteur d'implantation périphérique** :
 - Localisation préférentielle de niveau 2 spécialisée.
 - Emprise maximale des équipements commerciaux : une unité commerciale ne peut excéder un surface de vente de l'ordre de 3 500 m² (soit environ 4 500 m² de surface de plancher).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

L'objectif du secteur d'implantation périphérique est de renforcer le **poids commercial de la rive droite valentinoise** pour limiter les déplacements vers la rive drômoise. Il s'agit d'accueillir, au sein du secteur d'implantation périphérique, une **mixité d'activités** (tertiaire, artisanat, voire équipements

culturels, services). Il est souhaitable que le volume de surfaces commerciales développé au sein du secteur d'implantation périphérique respecte un objectif chiffré plafond de l'ordre 10 000 m² de surface de vente supplémentaire.


OBJECTIFS ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- ➔ **Optimisation des surfaces dédiées au stationnement** : Maîtriser les surfaces de stationnement (limiter à 50 % la surface du projet occupée par des stationnements).
- ➔ **Qualité environnementale, architecturale et paysagère** : Limiter les surfaces imperméabilisées et limiter les conflits d'usages avec les habitations proches. Travailler tout particulièrement l'insertion paysagère des bâtiments de la zone afin de traiter le front bâti en lien avec le Chemin des Mulets.
- ➔ **Accessibilité aux piétons et aux cyclistes** : Créer des cheminements continus et sécurisés entre les commerces et les arrêts de transports en commun et aménager des stationnements pour les vélos.
- ➔ **Recommandation** : il est recommandé d'établir un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique, qui définira notamment les occupations du sol à privilégier sur les différents tenements, les logiques d'accessibilité douce et motorisée, l'organisation des accès et du stationnement dans une logique de mutualisation et de fonctionnalité, la position des bâtiments, les dispositions de nature à privilégier une harmonie dans les formes et les couleurs. Ce projet peut par exemple être réalisé dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les documents d'urbanisme locaux.

LOCALISATION DU SECTEUR ET ILLUSTRATION DES OBJECTIFS ET CONDITIONS



Légende

 Secteur d'implantation périphérique



FICHE OUTILS n° 21

Traduire l'armature commerciale du SCoT dans le PLU



CARACTÉRISER LE COMMERCE SUR SON TERRITOIRE ET IDENTIFIER LES ENJEUX DU SCOT DÈS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les communes devront faire ressortir un bilan de la dynamique commerciale communale. Il permettra de saisir les atouts et les faiblesses de ce développement et d'identifier les enjeux. Le rapport de présentation doit également rappeler les objectifs du SCoT sur cette thématique notamment le rôle de la commune dans l'armature commerciale.

- Établir un état des lieux des commerces sur la commune. Il devra faire ressortir des éléments tels que :
 - La Localisation des commerces (centralités ou périphérie);
 - La nature des commerces selon la typologie des commerces ou les fréquences d'achats : commerces de proximité, achats du quotidien ou hebdomadaire, achats occasionnels, offre spécialisées,... ;
 - L'accessibilité aux commerces : modes doux, transport en commun, stationnement,... ;
- Afficher le niveau d'armature défini par le SCoT dans la partie 5.4.1 du DOO du SCoT ou la partie 3 du cahier "Développement économique". Le rapport de présentation répondra aux questions suivantes
 - Quel est le rôle de la commune dans l'armature commerciale du SCoT ?
 - Est-ce qu'une localisation préférentielle principale est située sur la commune ?
Si oui, de quel niveau et de quel type, une fiche secteur s'y rapporte-t-elle dans le DAAC ?
 - Quels sont les objectifs en terme de surface de vente et de surface de plancher à prendre en compte ?
 - Pour les villages et les centres bourgs, quels sont les secteurs de centralité dans lesquels le développement des commerces "de moindre envergure" devra être privilégié ?



FIXER LES GRANDES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Le PADD peut reprendre les grands principes du SCoT sur le développement des commerces à savoir la localisation des commerces en priorité dans les centralités et les enveloppes urbaines du SCoT. Il peut également s'appuyer sur les objectifs liés au niveau d'armature commerciale pour définir un développement cohérent avec ce niveau d'armature.



METTRE EN PLACE DES RÈGLES ADAPTÉES

Plusieurs outils peuvent être mobilisés **dans le règlement du PLU** :

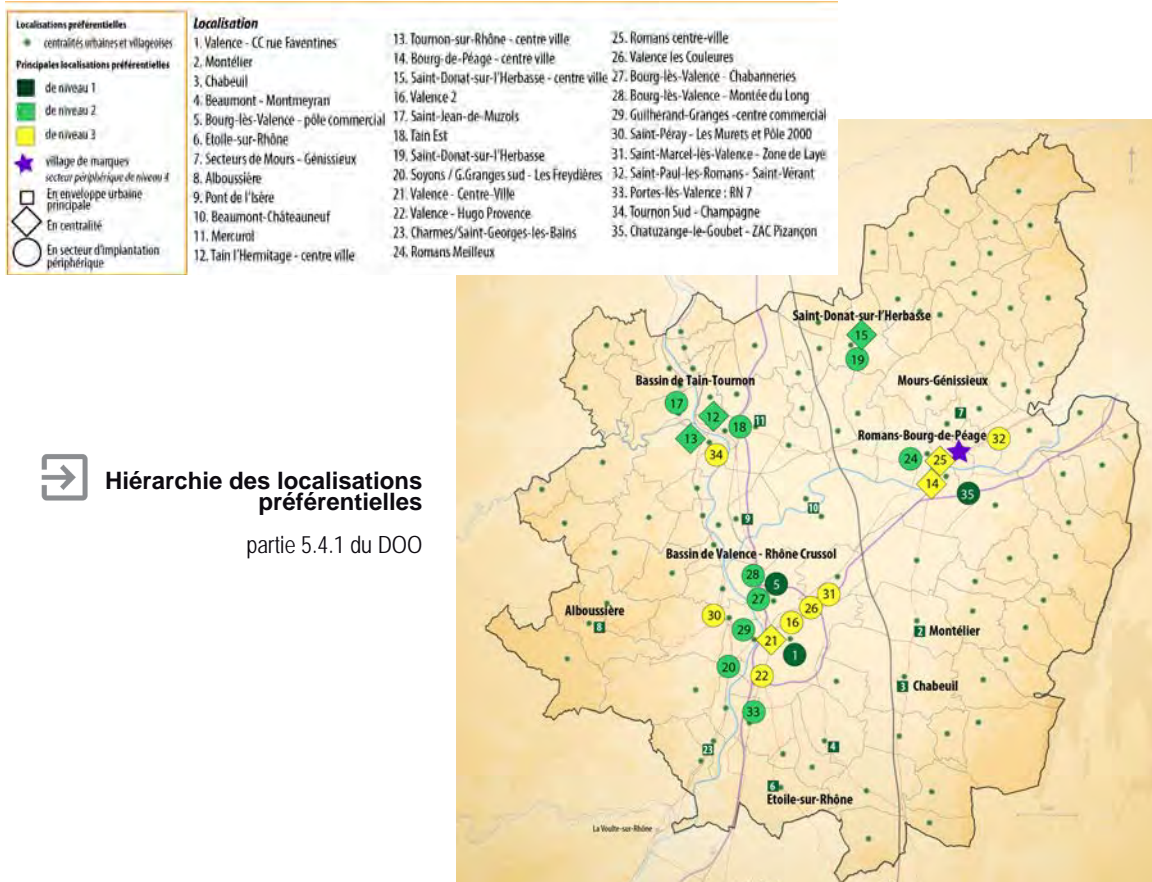
- Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale ;
- Mettre en place une zone d'alignement commercial ou un linéaire commercial, en interdisant les changements de destinations de rez-de-chaussée commerciaux ;
- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux et/ou les sous destinations, y compris à l'échelle d'un bâtiment;
- Interdire les commerces sur certains secteurs ;
- Utiliser le droit de préemption sur les murs et les fonds commerciaux ;
- Adapter les obligations en matière de stationnement ;
- Imposer des obligations relatives à l'aspect extérieurs des façades et l'aménagement de leurs abords.

Le **zonage du règlement graphique** peut également être adapté de manière à ne pas créer de nouvelles zones d'activités périphériques.

Les OAP peuvent également prévoir les lieux d'implantation du commerce, des secteurs de mixité entre habitat et commerce ou encore les modalités de stationnement ou d'accès.



RAPPEL DES PRINCIPALES RÈGLES DU DOO DU SCOT EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

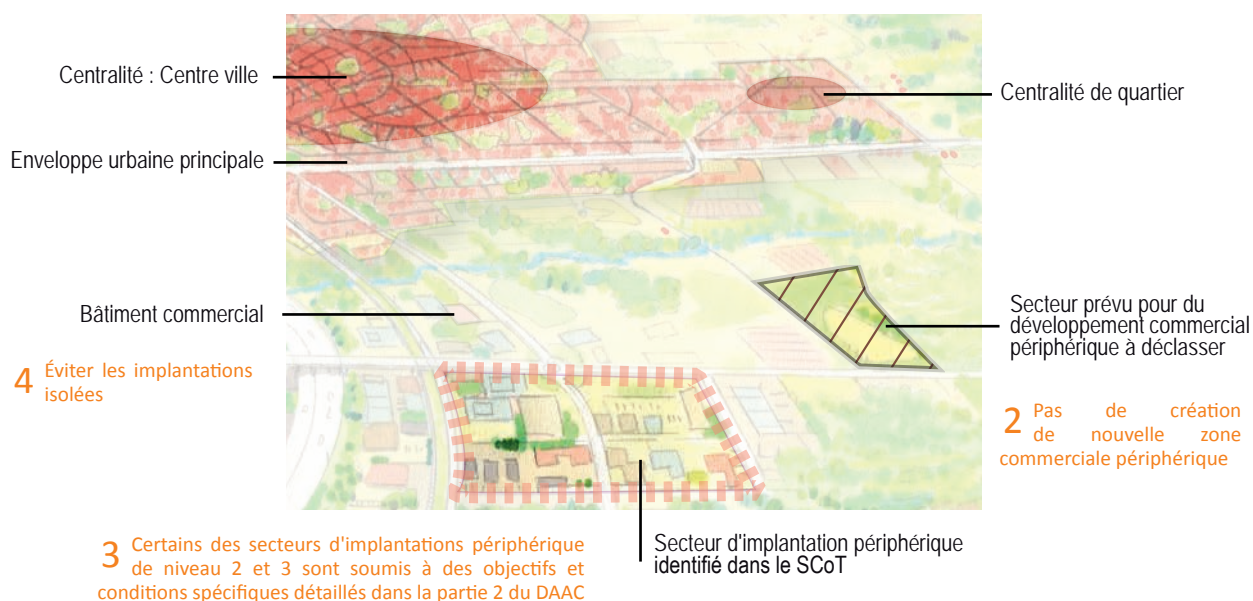


Hierarchie des localisations préférentielles

partie 5.4.1 du DOO

OU IMPLANTER LE COMMERCE?

1 Les centralités urbaines et villageoises sont de manière générale des localisations préférentielles pour l'implantation des commerces.



QUELLE SURFACE DE VENTE RENDRE POSSIBLE?

Surface de vente en m ²	Centralité* Localisation préférentielle	LP1 Principale localisation préférentielle de niveau 1		LP2 Principale localisation préférentielle de niveau 2		LP3 Principale localisation préférentielle de niveau 3	
				Mixte	Spécialisé	Mixte	Spécialisé
< 300 m ² (commerce de proximité) < 1 000 m ² (alimentaire)		A éviter			A éviter		A éviter
< 2 000 m ²							
< 3 500 m ²							
< 6 000 m ²							
< 8 000 m ²							

* Hors les centralités des villes-centre, pôles urbain et bourg centre définis en LP1, LP2 ou LP3

POUR ALLER PLUS LOIN

- les communes de moins de 20 000 habitants, lors de demandes de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1000 m² peuvent saisir la CDAC afin qu'elle statue sur le projet.
- le programme "Action Coeur de Ville" comporte un volet: Favoriser un développement économique et commercial équilibré.
- Les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) peuvent intégrer un volet "commerce de centre-ville".



FICHE OUTILS n° 22

Intégrer les objectifs du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) dans le PLU

LES POINTS À TRAITER DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation devra établir un diagnostic du fonctionnement des commerces ou des zones commerciales ainsi que leurs participations au développement du projet urbain ou villageois. Il s'attachera notamment à analyser :

- L'accessibilité tout modes aux commerces ;
- Les capacités de densification, les dents creuses, friches ou secteur en mutation ;
- Les aspects qualitatifs tant sur le plan environnemental et paysager que pour la prise en compte de la problématique énergétique.

Les communes concernées par un secteur d'implantation périphérique (SIP) veilleront à rappeler les orientations d'aménagements et les conditions d'implantations, spécifiques à chaque secteur, définis dans la partie 2 du DAAC du SCoT.

- | | |
|--|---|
| 1 - Les Couleures - Valence | 9 - Chabanneries - Valence |
| 2 - Saint-Vérant - Romans/St-Paul les Romans | 10 - Champagne - Tournon |
| 3 - Meilleux - Romans | 11 - St-Jean-de-Muzols |
| 4 - Laye - St-Marcel-lès-Valence | 12 - Tain Est/Centre commercial - Tain/MercuroI-Veunes |
| 5 - Valence2 - Valence | 13 - St-Donat-Sud -St-Donat-sur-l'Herbasse |
| 6 - Hugo - Provence - Valence | 14 - Guilherand/Centre commerciale - Guilherand-Granges |
| 7 - Portes RN 7 - Portes-lès-Valence | 15 - Les Murets/Pole 2000 - St-Péray |
| 8 - Montée du Long - Bourg-lès-Valence | 16 - Les Freydières - Guilherand-Granges/Soyons |



REPRENDRE LES ORIENTATIONS DU SCOT

Le projet d'aménagement des documents d'urbanisme doivent reprendre les grandes orientations du DAAC du SCoT notamment en matière d'objectifs et de conditions d'implantation des commerces. Ceux-ci définissent des critères qualitatifs dans le cadre des nouveaux développements commerciaux.



METTRE EN PLACE DES RÈGLES ADAPTÉES

Les documents d'urbanisme doivent mobiliser les outils adaptés de manière à favoriser la prise en compte des objectifs du DAAC dans le PLU. Le tableau ci-après propose des exemples d'outils mobilisables selon les objectifs recherchés.

ORIENTATION DU DAAC	PRÉCISION DES ATTENTES	EXEMPLES D'OUTILS À MOBILISER
Favoriser l'accessibilité multimodale aux pôles commerciaux		<ul style="list-style-type: none"> - Les OAP peuvent proposer une hiérarchisation des voies et des connexions aux modes doux. - Le règlement peut imposer des stationnements vélos.
Inciter à la densification des zones commerciales	<ul style="list-style-type: none"> - permettre la réalisation de bâtiments sur plusieurs étages ; - favoriser l'intégration de tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de chaussée, toit-terrasse ou infrastructures ; - privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux ; 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter strictement les nouvelles zones commerciales dans le zonage du PLU afin de ne pas concurrencer les zones existantes et encourager leur renouvellement. - Le règlement peut encadrer le stationnement dans les zones concernées. Il peut également être complété avec une annexe stationnement. - Le règlement prévoit des hauteurs de constructions qui permettent la densification. - Le règlement peut limiter certaines vocations ou sous vocations à certains secteurs.
Inciter à une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> - végétalisation des espaces extérieurs ; - traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes actifs ; - traitement des façades ; - traitement des limites ; - aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets 	<ul style="list-style-type: none"> - Les OAP peuvent prévoir l'implantation et l'orientation des bâtiments de manière à encadrer l'intégration paysagère. - Les OAP peuvent également imposer le traitement paysager des aires de stationnement, la mise en place d'espaces végétalisés, d'espace de transition paysagère ou encore des vues à préserver. - La commune peut prévoir la mise en place d'un coefficient surfacique de biotope (CBS) ou coefficient de pleine terre. - Le règlement peut encadrer le traitement des aspects extérieurs.
Pousser à la prise en compte de la problématique énergétique	<ul style="list-style-type: none"> - dans l'enveloppe du bâtiment ; - énergies utilisées ; - mise en place de dispositifs de « production énergétique propre » ; 	<ul style="list-style-type: none"> - Les OAP peuvent prévoir l'implantation et l'orientation des bâtiments ou encore la plantation de haies/arbres de manière à favoriser une architecture bioclimatique. - Le règlement peut imposer des normes architecturales ou l'utilisation de certains matériaux. - Le règlement peut autoriser la mise en place de dispositif de création d'énergie par exemple en toiture ou ombrières sur les parkings.
Mobiliser prioritairement les surfaces commerciales vacantes		<ul style="list-style-type: none"> - Limiter strictement les nouvelles zones commerciales dans le zonage du PLU afin de ne pas concurrencer les zones existantes et encourager leur renouvellement. - Limiter les possibilités de changement de destination sur des secteurs dont la vocation commerciale doit être développée.



POUR ALLER PLUS LOIN

- Les projets de plus de 1 000 m² de surface de vente sont soumis à la Commission Départementale d'Aménagement Commercial et doivent être compatibles avec le SCoT
- La commune peut mettre en place un règlement local de la publicité