

3 / DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Partie 2 - Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
I.1. LES OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES DU DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL	3
I.2. UN DOCUMENT POUR LA MISE ŒUVRE DU PROJET COMMERCIAL DU TERRITOIRE	4
I.3. LE CONTENU DU DAAC	4
CHAPITRE I - LE DIAGNOSTIC COMMERCIAL.....	6
I.1. CONTEXTE GENERAL : L'IDENTIFICATION DU FONCTIONNEMENT TERRITORIAL PAR LA REAFFIRMATION DES POLES DE L'ARMATURE TERRITORIALE	7
I.2. LE POIDS DU COMMERCE DE DÉTAIL AU SEIN DU TERRITOIRE	9
I.3. LES PRINCIPALES POLARITES COMMERCIALES.....	15
I.4. UNE OFFRE MESUREE DE LA GMS PARFOIS INTEGRE AU TISSU URBAIN CENTRAL DES PÔLES.....	32
I.5. L'OFFRE CONCURRENTTE – COMPLEMENTAIRE DE L'AGGLOMERATION DU GRAND POITIERS	34
CHAPITRE II - RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD ET ÉNONCÉ DE LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL	36
II.1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	37
II.2. LA STRATEGIE PRECISEE PAR LE PRÉSENT DAAC ET PRINCIPES RETENUS	39

CHAPITRE III - LES PRESCRIPTIONS ET LES OUTILS DU DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL.....	41
III.1. IDENTIFICATION DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES ET PRESCRIPTIONS ASSOCIEES	42
III.2. PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA DENSITE DES AMENAGEMENTS, A L'INTEGRATION PAYSAGERE DES EQUIPEMENTS, A L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL.....	52
CHAPITRE IV - MODALITES ET MISE EN ŒUVRE DU SUIVI	56
IV.1. LES LEVIERS DE MISE EN ŒUVRE DU DAAC.....	57
IV.2. LA METHODOLOGIE DE MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS ET DES ORIENTATIONS DU DAAC.....	58
IV.3. PROPOSITION D'UNE GRILLE D'ANALYSE DES PROJETS COMMERCIAUX	59
IV.4. RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU DAAC.....	62
INDEX DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS.....	64
Table des prescriptions	64
Table des recommandations	64

PRÉAMBULE

I.1. LES OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES DU DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) est un élément constitutif du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), troisième pièce du Schéma de Cohérence Territoriale après le Rapport de Présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il formalise les objectifs et les principes de l'aménagement commercial, et s'inscrit notamment dans le cadre de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2), et de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR).

Le contenu du DOO a été précisé par l'article L141-16 du code de l'urbanisme :

« Le document d'orientations 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 ».

La légitimité du DAAC est alors définie par l'article L141-17 du même code :

« Le document d'orientations 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.

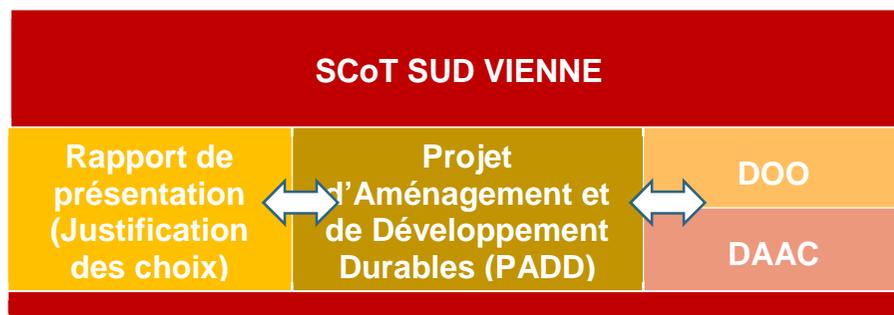
Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels 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. »

Ainsi, le DAAC doit exposer la façon dont s'organise le territoire, en matière d'aménagement commercial et doit s'inscrire dans le respect des orientations du PADD.

I.2. UN DOCUMENT POUR LA MISE ŒUVRE DU PROJET COMMERCIAL DU TERRITOIRE

Le DAAC est le document de mise en œuvre du volet d'aménagement commercial du SCoT. Il traduit les objectifs d'aménagement commercial » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



Pour cela, il assure la cohérence des politiques publiques (compatibilité ou prise en compte) :

Vers le « haut » avec les directives européennes et lois nationales, les documents de portée nationale, régionale ou départementale, les chartes des parcs naturels régionaux, ... ;

Vers le « bas » : documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme et Cartes Communales) et politiques thématiques (Programmes Locaux de l'Habitat, Plans de Déplacements Urbains, etc.).

Dans ce cadre, le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial s'articule en quatre grands chapitres :

1. Le diagnostic : situation actuelle et enjeux
2. Les choix stratégiques du SCoT en matière d'aménagement commercial
3. Les prescriptions et recommandations pour la mise en œuvre du projet
4. Les modalités de la mise en œuvre et du suivi

I.3. LE CONTENU DU DAAC

Selon le Code de l'urbanisme, le DAAC précise ce qui est inscrit dans la partie 1 du Document d'Orientation et d'Objectifs et définit les règles du jeu en matière d'aménagement commercial, sous forme de prescriptions et de recommandations permettant la mise en œuvre des objectifs et orientations retenus, assurant ainsi les grands équilibres du territoire et les objectifs de la politique publique pour l'aménagement commercial.

Les prescriptions constituent des orientations juridiquement opposables, et s'imposent, dans un rapport de compatibilité :

Aux documents d'urbanisme locaux du périmètre du SCoT ;

Aux procédures de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L752-1 du Code de commerce.

Le présent document s'applique aux commerces de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce. 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 ne sont pas concernés par les orientations de ce document.

Les prescriptions s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme et de planification de rang inférieur dans la hiérarchie des normes juridiques : Plan Local d'Urbanisme (PLU, PLUi), Carte Communale, Plan Local d'Habitat (PLH), Plan de Déplacements Urbains (PDU). Elles s'appliquent aussi aux politiques publiques des collectivités couvertes par le SCoT.

Les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial sont mises en forme de la façon suivante :

PO - NUMÉROTE ET INTITULE DE LA PRESCRIPTION

Texte de la prescription

Les recommandations correspondent à des intentions générales, des grands principes parfois illustrés de bonnes pratiques qui ne présentent pas de caractère obligatoire, mais qui sont proposées à titre d'illustrations et d'exemples. Elles sont mises en forme de la façon suivante :

R0 - NUMÉROTE ET INTITULE DE LA RECOMMANDATION

Texte de la recommandation

CHAPITRE I - LE DIAGNOSTIC COMMERCIAL



I.1. CONTEXTE GÉNÉRAL : L'IDENTIFICATION DU FONCTIONNEMENT TERRITORIAL PAR LA RÉAFFIRMATION DES PÔLES DE L'ARMATURE TERRITORIALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT a défini une armature urbaine structurée pour assurer un développement urbain plus équilibré et permettre l'optimisation de son fonctionnement dans ses multiples composantes : transports collectifs, collecte des déchets, réseaux, services, commerces, etc.

Dans cet esprit, le SCOT a défini l'armature urbaine en 4 niveaux

Niveau 1 : les pôles principaux auxquels sont associées les communes dont le fonctionnement quotidien leur est spatialement associé.

Niveau 2 : les pôles relais auxquels sont associées les communes dont le fonctionnement quotidien leur est spatialement associé.

Niveau 3 : les pôles de proximité qui assurent le maillage de proximité des commerces et services.

Niveau 4 : les (autres) communes rurales.

Niveaux de l'armature		Communes
Niveau 1	Pôles principaux	Civray, Lussac-les-Châteaux, Montmorillon
	Communes associées	Savigné et Saint-Pierre d'Exideuil, Civaux et Mazerolles, Saulgé
Niveau 2	Pôles relais	Couhé, Gençay, L'Isle-Jourdain, Saint-Savin, Valdivienne
	Communes associées	Châtillon, Magné et Saint-Maurice-la-Clouère, Le Vigeant, Antigny et Saint-Germain,

Niveau 3	Pôles de proximité	Availles-Limouzine, Charroux, Chaunay, Lathus-Saint-Rémy, La Trimouille, Saint-Saviol, Usson-du-Poitou, Verrières
Niveau 4	Communes rurales	Adriers, Anché, Asnières-sur-Blour, Asnois, Béthines, Blanzay, Bouresse, Bourg-Archambault, Brigueil-le-Chantre, Brion, Brux, Ceaux-en-Couhé, Champagné-le-Sec, Champagné-Saint-Hilaire, Champniers, Chapelle-Viviers, Chatain, Château-Garnier, Coulonges, Fleix, Genouillé, Goux, Haims, Jouhet, Journet, Joussé, La Bussière, La Chapelle-Bâton, La Ferrière-Airoux, Lauthiers, Leignes-sur-Fontaine, Lhommaizé, Liglet, Linazay, Lizant, Luchapt, Mauprévoir, Millac, Moulismes, Moussac, Mouterre-sur-Blourde, Nalliers, Nérignac, Paizay-le-Sec, Payré, Payroux, Persac, Pindray, Plaisance, Pressac, Queaux, Romagne, Saint-Gaudent, Saint-Laurent-de-Jourdes, Saint-Léomer, Saint-Macoux, Saint-Martin-l'Ars, Saint-Pierre-de-Maillé, Saint-Romain, Saint-Secondin, Sillars, Sommières-du-Clain, Surin, Thollet, Vaux, Villemort, Voulême, Voulon

Le développement du commerce doit contribuer à renforcer cette structuration du territoire afin d'en améliorer le fonctionnement.

Le DAAC définira les localisations préférentielles d'implantation des commerces importants en cohérence avec cette armature générale.

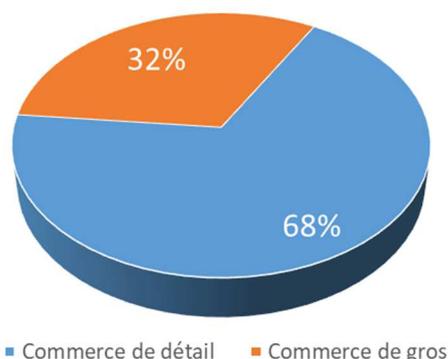
I.2. LE POIDS DU COMMERCE DE DÉTAIL AU SEIN DU TERRITOIRE

► LE COMMERCE, UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE POURVOYEUSE D'EMPLOI LOCAL

- **Le commerce : plus de 1.876 emplois sur le territoire du SCoT, soit près d'un emploi salarié sur 8**

En 2015, l'emploi dans le commerce dans le territoire du SCoT Sud Vienne contribue à 13 % des emplois de l'ensemble du territoire.

Dans le détail, les emplois du commerce de détail y concentrent 68% des emplois du commerce et le commerce de Gros 32%. Cette répartition de deux tiers des emplois dans les commerces de détail pour un tiers des emplois dans les commerces de gros correspond à la moyenne régionale.



En termes de répartition spatiale, la principale provient du commerce de gros, plus présent dans la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou (6%) que pour la Communauté de Communes Vienne et Gartempe (4%)

Pour le commerce de détail, les parts respectives sont identiques pour les deux communautés de communes :

- 2% pour les commerces – réparation automobile et motocycle ;
- 4% pour les autres commerces de détail.

	Total des salariés au 31/12/2015	dont commerce & réparation automobile & motocycle	dont commerce gros hors auto. & motocycle	dont commerces de détail, sauf automobiles & motocycles	Total salariés du commerce
SCOT Sud Vienne	14 401	287	596	993	1 876
		2%	4%	7%	13%
CC Civraisien en Poitou	5 374	133	321	398	852
		2%	6%	7%	16%
CC Vienne et Gartempe	9 027	154	275	595	1 024
		2%	3%	7%	11%

► **UNE DENSITE DES EMPLOIS COMMERCIAUX DETERMINEE PAR UNE LOGIQUE DE POLARITE**

Concernant la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou :

Généralement plus élevée dans les communes les plus peuplées, la densité des emplois du commerce de détail du SCoT s'avère plus importante pour les communes centres des polarités :

- Ainsi, le commerce de détail représente 16% des emplois du pôle de Civray, avec une participation très forte de Savigné qui comprend les deux grandes zones commerciales du pôle.
- Gençay vient juste derrière, avec 15 % des emplois dans le commerce de détail

On peut noter les communes situées sur des axes qui comptent assez peu de commerces de détail, mais qui à l'inverse bénéficie de commerces de gros :

- Saint-Saviol : 43 emplois dans le commerce de gros, soit 100% des emplois du commerce
- Payré : 27 emplois dans le commerce de gros soit 68% des emplois du commerce
- Brux : 25 emplois dans le commerce de gros soit 100% des emplois du commerce

	Total des salariés	Salariés des commerces de détail	Part des salariés du Commerce de détail	Part des Salariés du commerce de gros
Civray	1 145	134	12%	10%
Savigné	297	164	55%	2%
Saint-Pierre-d'Exideuil	529	23	4%	1%
Polarité de Civray	1 971	321	16%	6%
Gençay	537	92	17%	1%
Saint-Maurice-la-Clouère	157	9	6%	11%
Polarité de Gençay	694	101	15%	4%
Couhé	500	65	13%	3%
Saint-Saviol	235	-	0%	18%
Payré	258	13	5%	10%
Brux	48	-	0%	52%
Ceaux-en-Couhé	63	2	3%	17%
Charroux	163	6	4%	4%
La Ferrière-Airoux	23	-	0%	57%
Chaunay	206	7	3%	2%
Joussé	155	7	5%	3%
Champagné-Saint-Hilaire	56	4	7%	4%
Linazay	19	-	0%	32%
Chatain	20	-	0%	25%
...

(Source – CLAP 2017 / INSEE)

Concernant la Communauté de Communes de Vienne et Gartempe

Le constat est le même concernant les polarités, avec une part du commerce de détail un peu moindre :

- Ainsi, le commerce de détail représente 13% des emplois du pôle de Montmorillon, mais uniquement concentré sur Montmorillon,
- La polarité de L'Isle-Jourdain constitue une vraie polarité commerciale, avec une petite participation du Vigeant,
- Lussac-les-Châteaux vient juste derrière, avec 10% des emplois dans le commerce de détail,
- La polarité de Saint-Savin ferme la marche avec 9% d'emploi dans le commerce, avec une participation de Saint Germain à hauteur de 20% des emplois « commerces de détail » du pôle.

On peut noter des communes dont les emplois du commerce sont dédiés au commerce de gros, mais sans la logique d'Axe (N10) observée pour Civraisien en Poitou :

- La Chapelle-Viviers : soit 44% des emplois du commerce dédiés aux commerces de gros
- Coulonges avec 59% des emplois du commerce pour les commerces de gros
- ...

	Total des salariés	Salariés des commerces de détail	Part des salariés du Commerce de détail	Part des Salariés du commerce de gros
Montmorillon	3 186	525	14%	3%
Saulgé	98	0	0%	0%
Polarité de Montmorillon	3 284	525	13%	3%
Lussac-les-Châteaux	628	93	12%	3%
Civaux	-	14		...
Mazerolles	127	9	0%	7%
Polarité de Lussac les C.	755	116	10%	5%
L'Isle-Jourdain	425	78	17%	1%
Le Vigeant	283	12	2%	2%
Polarité de l'Isle Jourdain	708	90	11%	1%
Saint-Savin	222	42	16%	3%
Saint-Germain	217	9	4%	0%
Antigny	28	-	0%	0%
Polarité de St Savin	467	51	9%	2%
Chapelle-Viviers	81	36	0%	44%
Bouresse	56	26	39%	7%
Availles-Limouzine	203	23	7%	4%
Usson-du-Poitou	328	19	6%	0%
Béthines	78	18	0%	23%
Leignes-sur-Fontaine	42	17	19%	21%
La Trimouille	144	15	8%	2%
Lhonnaizé	33	14	3%	39%
Coulonges	22	13	0%	59%
Saint-Pierre-de-Maillé	110	11	7%	3%
Paizay-le-Sec	28	9	0%	32%
Verrières	180	8	3%	1%
Valdivienne	159	7	4%	0%
...

□ Une offre commerciale inscrite dans un environnement concurrentiel multipolaire

► **UNE DEMOGRAPHIE RELATIVEMENT CONCENTREE D'ENTREPRISES COMMERCIALES**

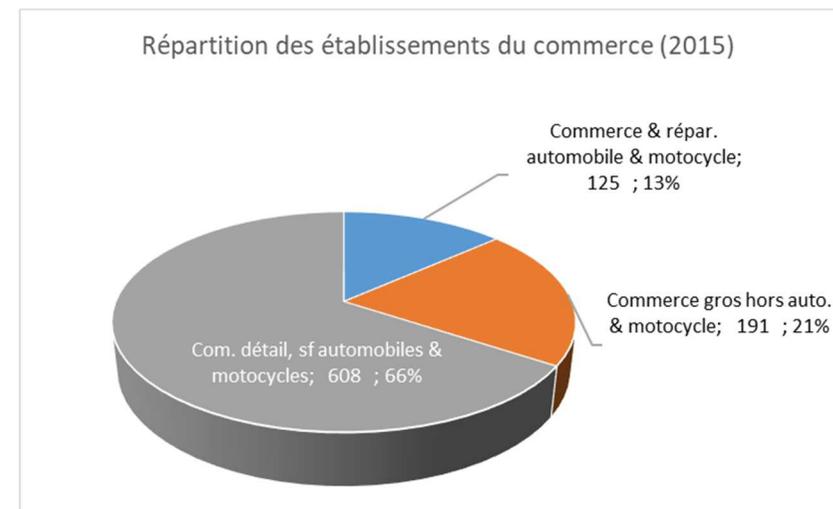
Le Sud Vienne compte 924 établissements commerciaux en 2015, dont :

- 40% pour la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou,
- Et 60% pour la Communauté de Communes Vienne et Gartempe.

Le commerce de détail représente 733 établissements soit près de 80% des établissements, répartis en :

- 125 établissements de commerce – réparation automobile et motocycles,
- 608 des autres établissements de commerces de détail.

On observe également la même répartition 40/60 entre Civraisien en Poitou et Vienne et Gartempe.



	Total Ets actifs au 31/12/2015	Commerce & répar. automobile & motorcycle	Commerce gros hors auto. & motorcycle	Com. détail, sf automobiles & motocycles	Total des commerces de détail
SCOT Sud Vienne	6 850	125	191	608	733
		1,8%	2,8%	8,9%	10,7%
CC Civraisien en Poitou	2 748	45	77	244	289
		0,7%	1,1%	3,6%	4,2%
CC Vienne et Gartempe	4 102	80	114	364	444
		1,2%	1,7%	5,3%	6,5%

L'INSEE intègre certains types de commerces dans sa base permanente des équipements (BPE) pour définir les polarités des territoires français¹. L'Institut sélectionne donc les types de commerces qui à son sens sont représentatifs du niveau d'organisation du territoire.

Sur l'ensemble du territoire, l'INSEE retient pour cette base 270 commerces, soit un peu plus de 44% de l'ensemble des établissements commerciaux, de détail en ne comptabilisant pas les garages automobiles :

- 18% de ceux-ci, soit 47 commerces, sont situés sur la commune de Montmorillon.
- Sur les 95 communes faisant partie du territoire du SCoT, 41 n'ont aucun commerce et seules 12 communes en comptent plus de 5.
- Parmi les 268 commerces que compte le SCoT Sud Vienne, 14 supermarchés et 2 hypermarchés sont présents : un à Montmorillon sur la frange est et un autre à Savigné, sur la frange sud-ouest.
- Les commerces de proximité (commerces de rues et de centre bourg ou centre-ville) représentent 48% de l'ensemble des commerces.

Sur un plan général, le tissu commercial du Sud Vienne est relativement peu dense. Il est organisé autour de petits pôles de proximité (Civray-Savigné, Couhé, Gençay, Civaux-Lussac-Les-Châteaux, L'Isle-Jourdain et bien sûr Montmorillon) qui structurent le territoire autour d'eux.

Type de commerce	Nombre d'établissements
Boulangerie	58
Épicerie	27
Magasin de vêtements	26
Fleuriste	22
Station-service	15
Supermarché	14
Boucherie-charcuterie	13
Librairie-papeterie journaux	13
Magasin d'optique	12
Droguerie quincaillerie bricolage	11
Supérette	8
Magasin d'articles de sports et de loisirs	8
Grande surface de bricolage	7
Magasin de meubles	7
Magasin d'équipements du foyer	6
Magasin de chaussures	6
Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	4
Parfumerie	4
Horlogerie-Bijouterie	4
Hypermarché	2
Poissonnerie	1
Produits surgelés	0
Magasin de revêtements murs et sols	0

Source : BPE INSEE 2015

¹ Après corrections et validation par les communes, c'est cette base de données qui a servi à préparer une armature territoriale technique qui a ensuite été proposée au regard politique des élus du SCoT Sud Vienne

► LES SERVICES

Les services à la personne constituent la part la plus importante du territoire en termes de nombre d'établissements avec 1.210 entités recensées sur le Sud Vienne. Seulement deux communes n'ont à la fois aucun service et aucun commerce ; il s'agit de Châtillon et Saint-Léomer.

Cependant sous l'appellation « Services » se cachent de nombreuses différences que le nombre seul ne peut pas retranscrire. Ainsi, un tribunal de commerce a plus de poids et une aire d'influence plus grande qu'une simple agence postale communale. Ces pondérations, associées à chaque équipement ou service, servent à définir l'armature urbaine générale du territoire (voir partie correspondante).

Parmi les 1.210 services recensés, on trouve de nombreux métiers liés au bâtiment, à la réparation et à la construction. On dénombre ainsi 136 maçons, 109 plâtriers/peintres en bâtiment, 111 charpentiers/menusiers, 102 plombiers-chauffagistes, 71 électriciens et 16 entreprises générales du bâtiment (545 soit 45% de l'ensemble des services. Ce total correspond au nombre d'établissements et non à ceux des emplois pas le nombre d'emplois liés à ces activités).

I.3. LES PRINCIPALES POLARITÉS COMMERCIALES

12 communes comptent plus de 5 commerces au sens de la BPE de l'INSEE.

Les pages suivantes présentent un panorama non exhaustif des commerces, mais un aperçu des commerces de ces communes.

Ce sont Civray-Savigné, Gençay, Couhé et Charroux

Et Montmorillon, Lussac-les-Châteaux, L'Isle-Jourdain, Lathus-St-Rémy et Availles-Limouzine, Saint-Savin et Usson-du-Poitou.

Pour Civraisien en Poitou :

- **Civray - Savigné**

Selon l'INSEE, ces deux communes limitrophes ont respectivement 17 et 18 commerces chacune. Civray a cependant bien plus de services aux particuliers : 60 au lieu de 37 pour Savigné. Avec Saint-Pierre-d'Exideuil, elles forment le deuxième pôle principal de Sud Vienne après Montmorillon ; c'est la raison pour laquelle les commerces sont regardés conjointement et non séparément.

À l'entrée ouest, le long de la route reliant Saint-Pierre-d'Exideuil à Civray, on retrouve des grandes surfaces classiques avec notamment un magasin dédié au bricolage et un autre au prêt-à-porter situé à la jonction avec Civray.



Le centre quant à lui est formé par trois places (Place du Général de Gaulle, place Gambetta et place du Maréchal Leclerc) se répondant et concentrant la majeure partie des commerces de proximité. Une Rue du Commerce, partant de la Place du Maréchal Leclerc (celle-ci accueille également un marché) complète l'offre avec des commerces plus rares sur le reste du territoire avec notamment un antiquaire, un opticien, un restaurant kebab ou encore un toiletteur canin.



En dehors du centre, quelques commerces ou services émergent de manière isolée.





L'entrée nord de la commune est marquée par deux concessions automobiles (Citroën et Renault) puis une tuilerie et un réparateur automobile.



En partant du centre vers le Nord-Est, la rue se transforme en route, bordée par une station-service pour rejoindre Savigné. L'entrée de cette dernière se fait par l'intermédiaire d'un grand rond-point marquant l'entrée dans la zone commerciale de Savigné.



En dehors de la zone commerciale, les commerces sont quasi inexistant sur le reste de la commune de Savigné. La commune est organisée principalement le long de la Départementale 148 et ne dispose pas de réelle centralité.



Vue sur la zone depuis la D148



▪ Gençay

L'entrée nord de la commune se fait par le franchissement de la Clouère. Très rapidement sur la gauche, on trouve une petite zone de commerces et services regroupés avec un salon de coiffure, un dépôt-vente de vêtements et d'articles de puériculture, un lave-auto et une ancienne laiterie coopérative qui fut il y a quelques années un magasin de peinture et d'articles de sol.

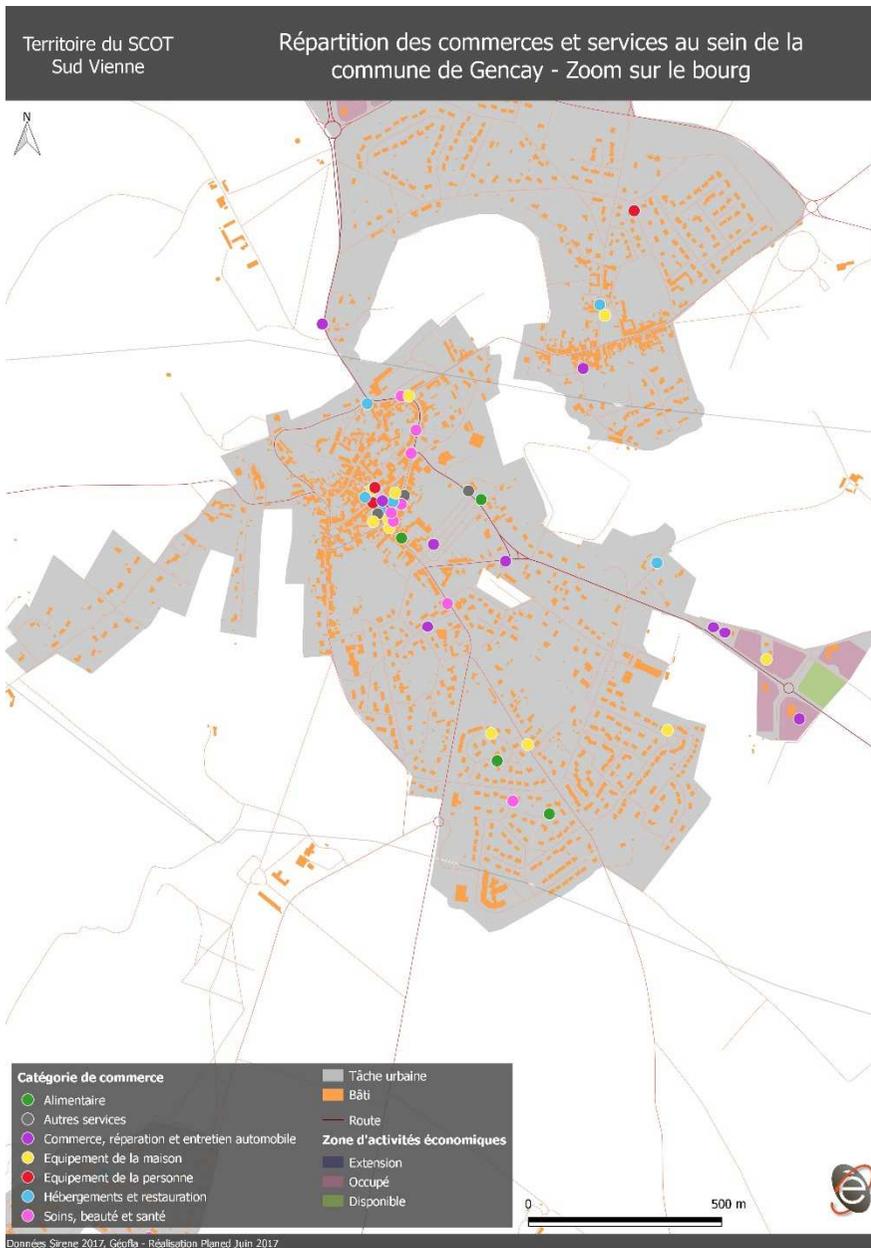


En mai 2010

En août 2013

En poursuivant sur la D741, nous accédons au centre de Gençay. La route se fait plus étroite et de nombreux commerces et services prennent part au rez-de-chaussée des habitations, autour de la mairie. Un cinéma est également présent.





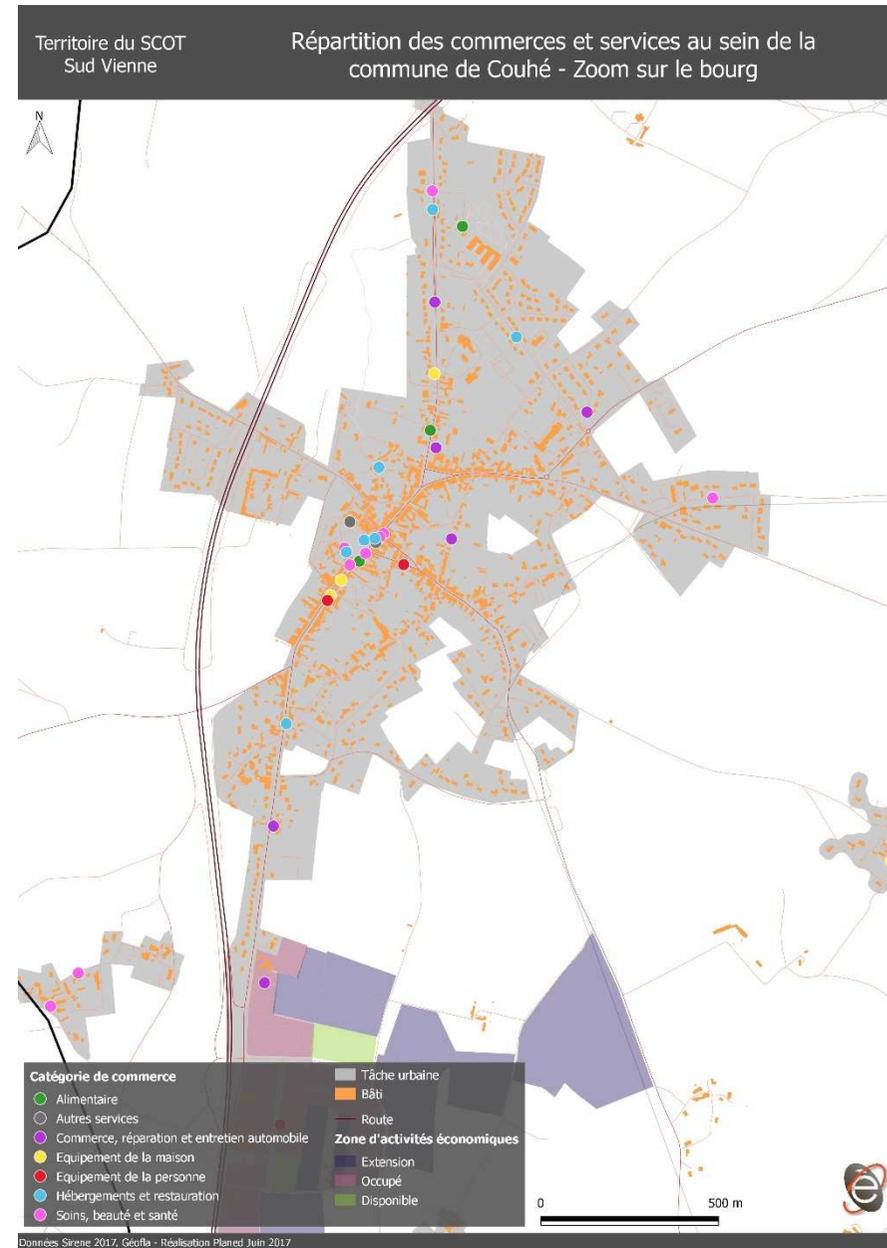
Un supermarché Intermarché est également présent sur la commune à proximité immédiate du centre-ville. À l'entrée est de la ville, un mini secteur commercial se dessine avec un centre de réparation auto, un restaurant et un magasin de meubles, salons et literie.



▪ Couhé

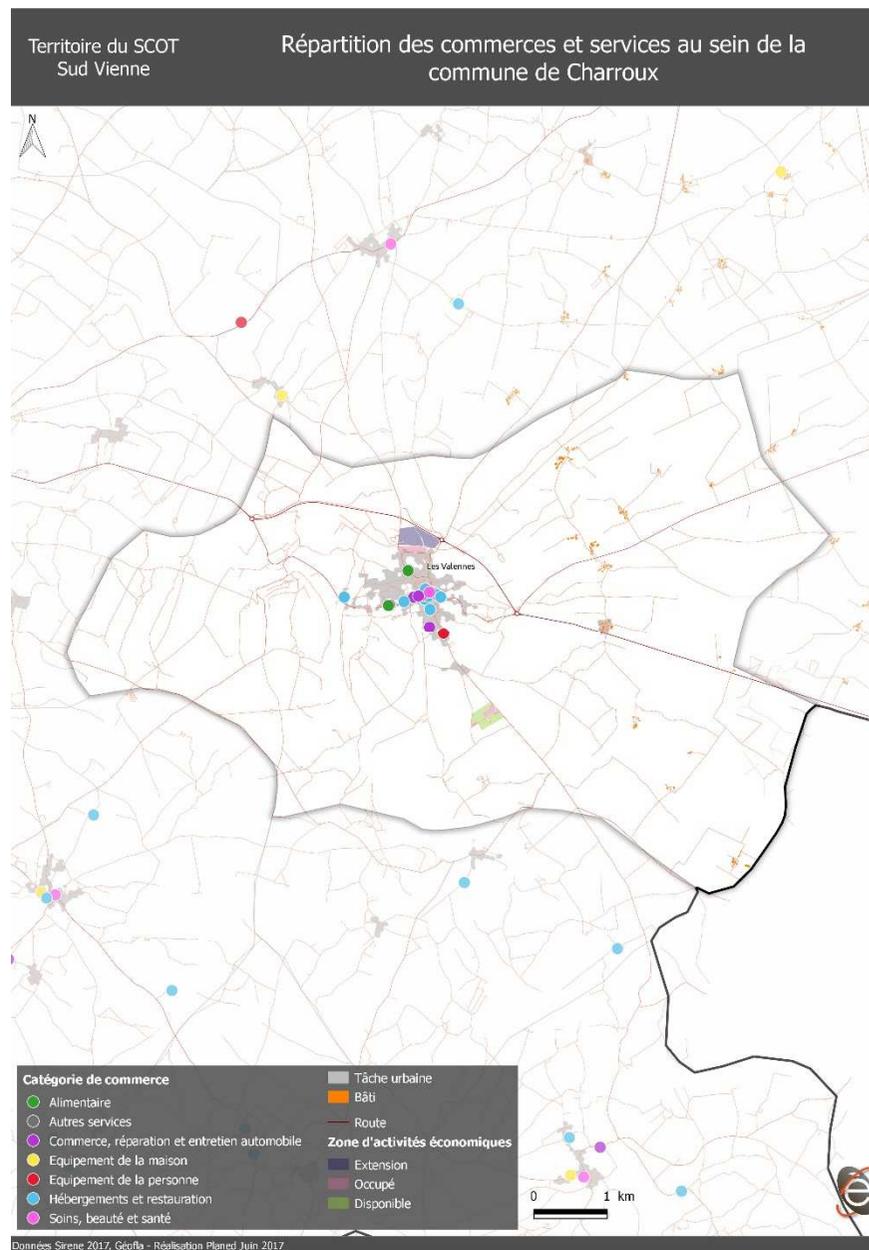
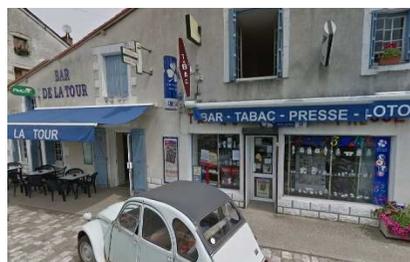
Les commerces de Couhé sont également organisés le long de l'axe principal (la D2). Cependant, la voirie est beaucoup moins large et l'offre paraît moins importante, car moins condensée. À l'entrée sud, on trouve quand même des surfaces importantes avec un magasin d'électroménager, un petit supermarché et un magasin de prêt-à-porter. L'impression d'un manque de vitalité et de cohérence est renforcée par la présence de locaux vides le long de cette « colonne vertébrale ».

Couhé est une commune polycentrique avec une première centralité autour de la halle accueillant la foire de Couhé chaque mois, et une seconde vers le Nord, au bout de la D2 où l'on trouve la Poste ainsi qu'une agence bancaire.



▪ **Charroux**

Le centre-bourg est organisé autour de l'abbaye Saint-Sauveur de Charroux et de sa fameuse tour lanterne. Des visites de ce vestige majeur de l'architecture bénédictine sont organisées. C'est naturellement à proximité que l'on trouve les principaux commerces : 2 bars, une halle accueillant le marché des producteurs de Pays, l'agence bancaire, la pharmacie, la boulangerie et un peu plus loin une clinique vétérinaire.



Et pour Vienne et Gartempe :

▪ **Montmorillon**

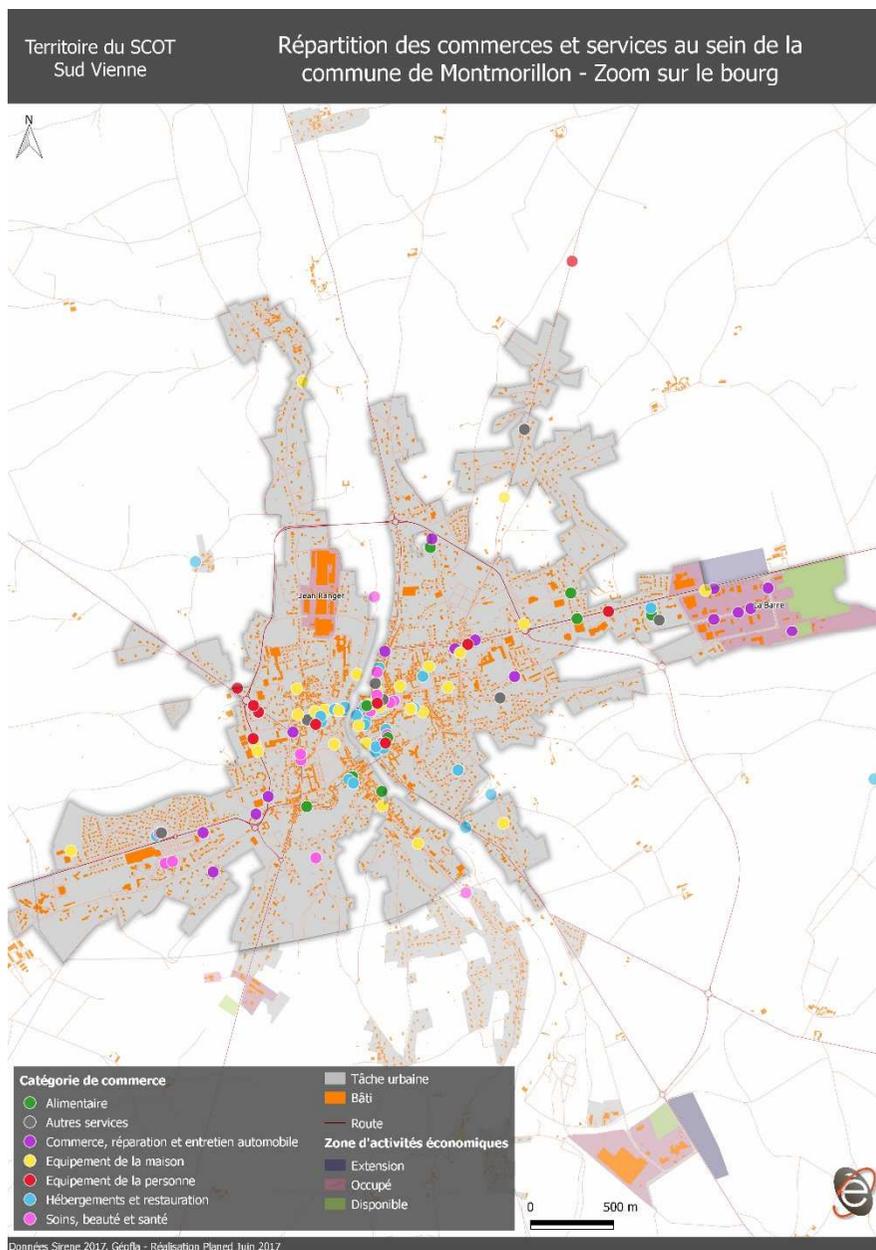
Tout comme l'entrée nord de Civray, l'entrée ouest de Montmorillon est marquée par une concession automobile, Citroën en l'occurrence. En continuant la route D727, et après avoir traversé un quartier pavillonnaire, est localisée la plus grande surface commerciale de Sud Vienne, l'hypermarché *E. Leclerc*.



En continuant vers le centre de Montmorillon, en bordure d'un rond-point, on trouve une surface commerciale intermédiaire : un supermarché discount Aldi.

Un peu plus loin, l'espace urbain se densifie et les premiers commerces en rez-de-chaussée apparaissent. Ce sont principalement des locaux anciens aux devantures décaties. Plusieurs locaux commerciaux sont vides, voire à l'abandon.





Après la traversée de la Gartempe vers l'Est, la D727 se transforme en Boulevard de Strasbourg et fait le lien vers le centre de Montmorillon. On y trouve des commerces de proximité courants, mais également des magasins spécialisés comme l'établissement *Rannou-Métivier* et son enseigne très identifiable.

Un peu plus loin, au croisement du Boulevard et de la Grande Rue, on trouve un secteur piétonnier et très commerçant. Ce passage permet d'accéder à la place du Maréchal Leclerc, véritable place centrale de la ville, accueillant l'office du tourisme entre autres.



La Mairie est située juste derrière ; coté ville haute se développent des commerces et des bars et restaurants liés au développement touristique de la Cité de l'Écrit.



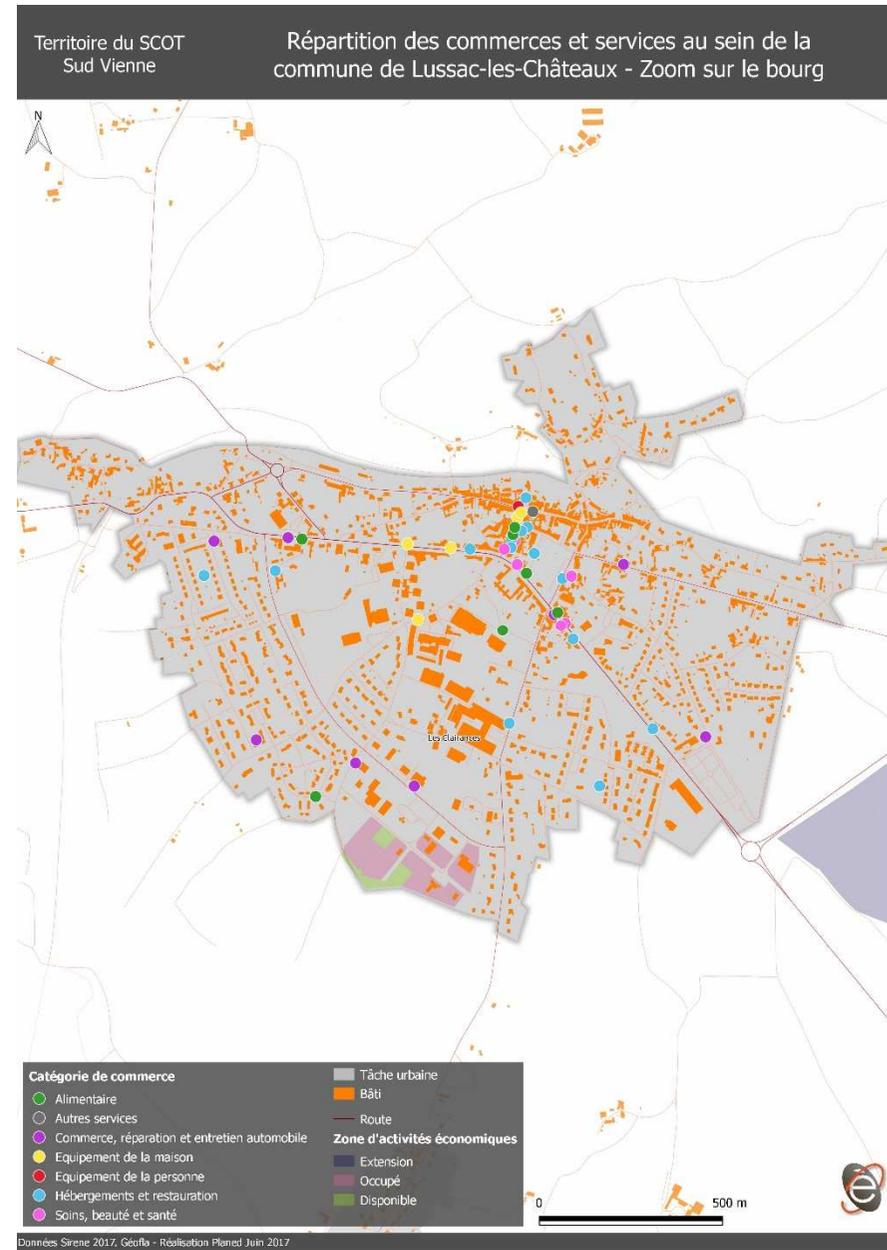
Enfin, à l'ouest de la commune, le long de la D727A (qui est le contournement par le nord de Montmorillon) se dresse une zone commerciale avec un magasin de bricolage, du prêt-à-porter et une enseigne d'articles de sport. À l'est, un supermarché Super U, La Halle aux chaussures, etc. viennent compléter l'offre en GMS.



▪ **Lussac-les-Châteaux**

Le commerce de Lussac est organisé de manière relativement diffuse. On les trouve en entrée de ville sur des parcelles déconnectées des autres constructions : c'est le cas du Lidl à l'entrée ouest. Dans le centre, aux abords de l'église, plusieurs commerces insérés dans le tissu urbain sont présents dont une supérette, un tabac-presse, une boulangerie ou encore une agence immobilière, etc.

Vers le sud de la mairie, insérée au cœur d'un quartier d'habitation, outre le supermarché Intermarché, on distingue à une centaine de mètres une friche commerciale. Le grand parking qui jouxte cette friche n'a pas trouvé de vocation réelle...



▪ L'Isle-Jourdain

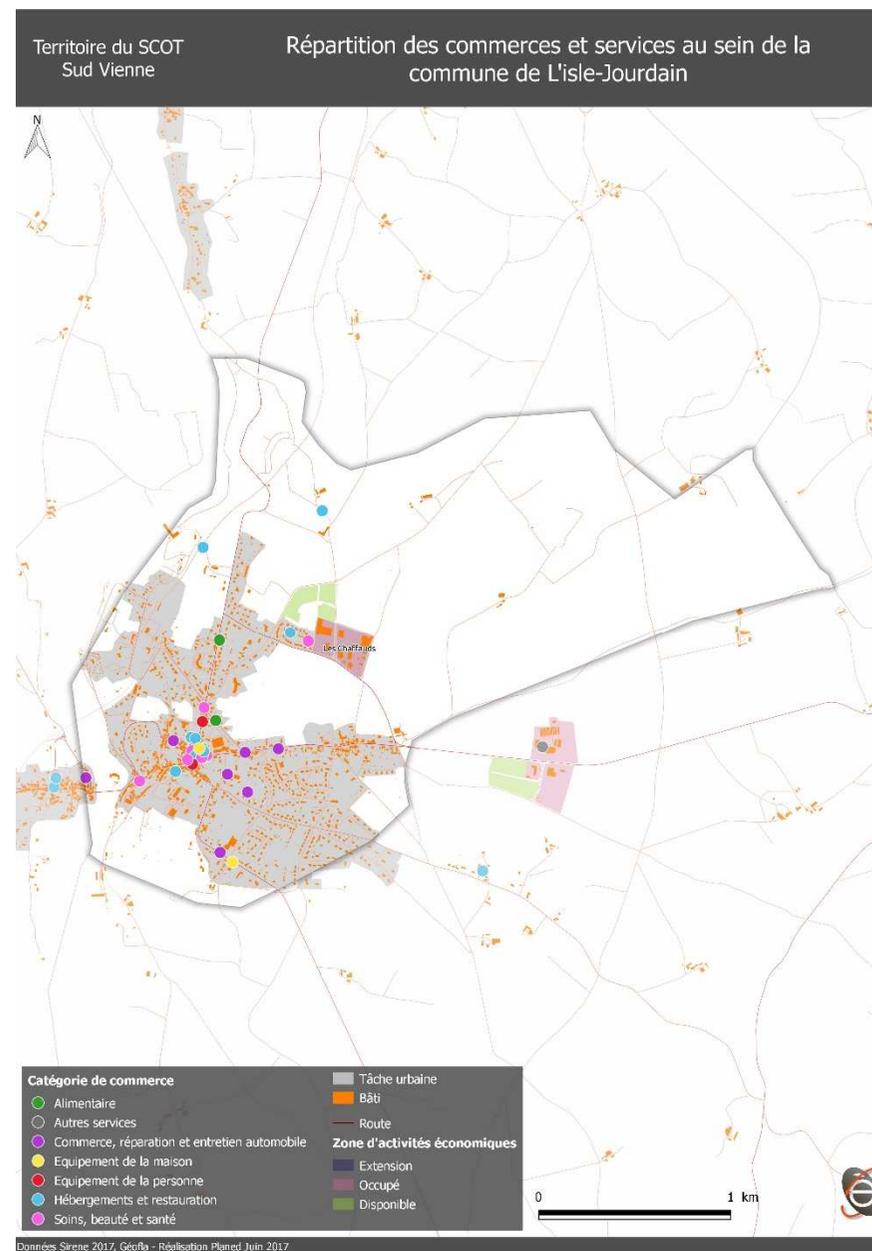
On dépasse le niveau des communes de plus de 10 commerces. Les commerces sont organisés autour de la place d'Armes, le long de l'avenue André Cubaud (route de Lussac) et sur un côté de la place du Poitou. Quelques commerces sont éparpillés sur d'autres rues capillaires de la place d'Armes.



Place d'Armes



Avenue André Cubaud & Place du Poitou



▪ **Saint-Savin**

À l’instar de Lathus-Saint-Rémy, le commerce à Saint-Savin est relativement éclaté au sein de la commune, à l’image de l’Intermarché « contact » un peu déconnecté du bâti traditionnel. Mais la place de la Libération concentre tout de même commerces et bars-restaurants à proximité de l’Abbaye de St Savin classée au patrimoine mondial de l’UNESCO, tout comme, mais dans une moindre mesure, la place de la République.



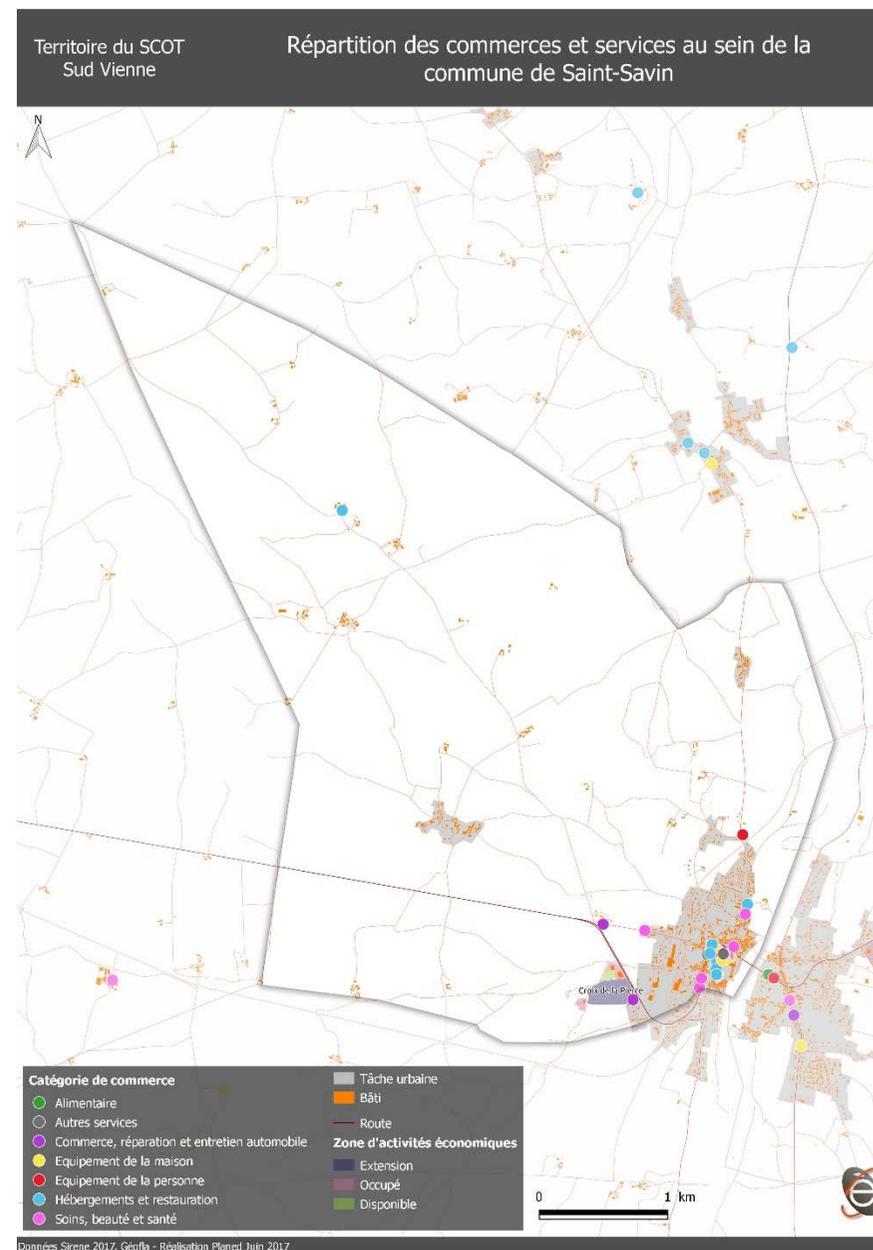
Place de la Libération



Place de la République

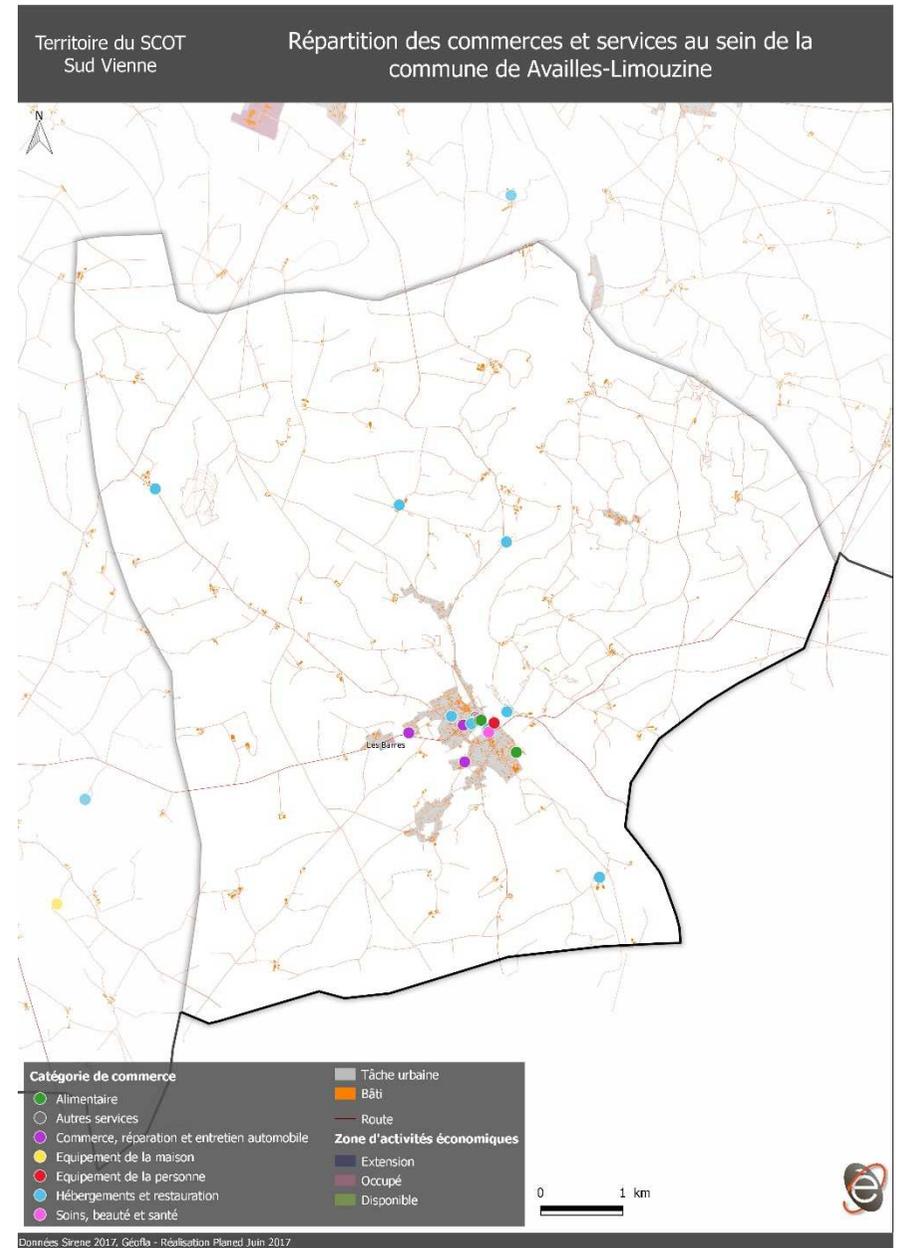


Intermarché Contact



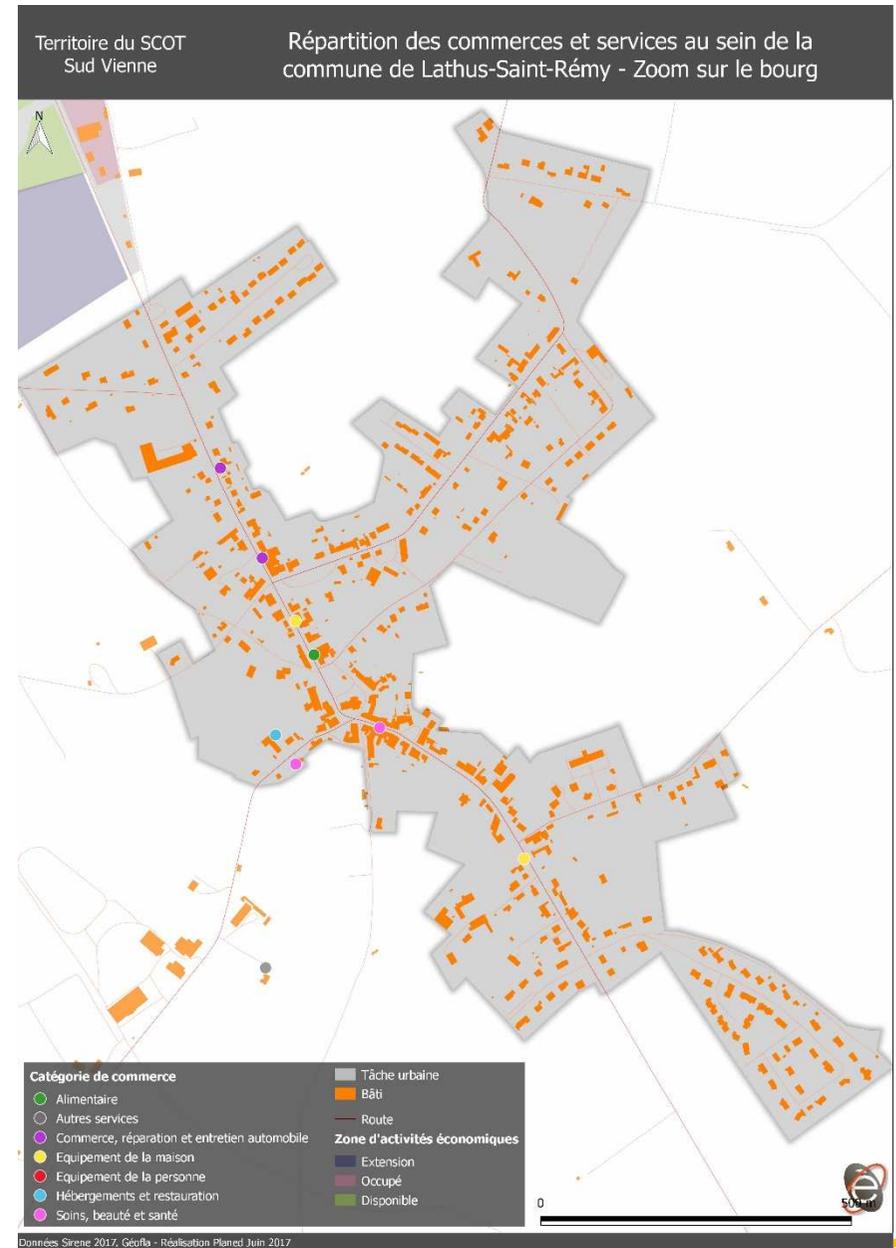
▪ **Availles-Limouzine**

Les commerces sont organisés essentiellement autour et dans la rue du Commerce et la rue principale. On y trouve l'essentiel des commerces de proximité pouvant subvenir aux besoins quotidiens : un boucher, un boulanger-pâtisseries et un coiffeur, une petite épicerie, un tabac-presse (faisant également office d'épicerie), une agence d'assurance, une agence immobilière et une pharmacie (avec également la possibilité de trouver du matériel médical).



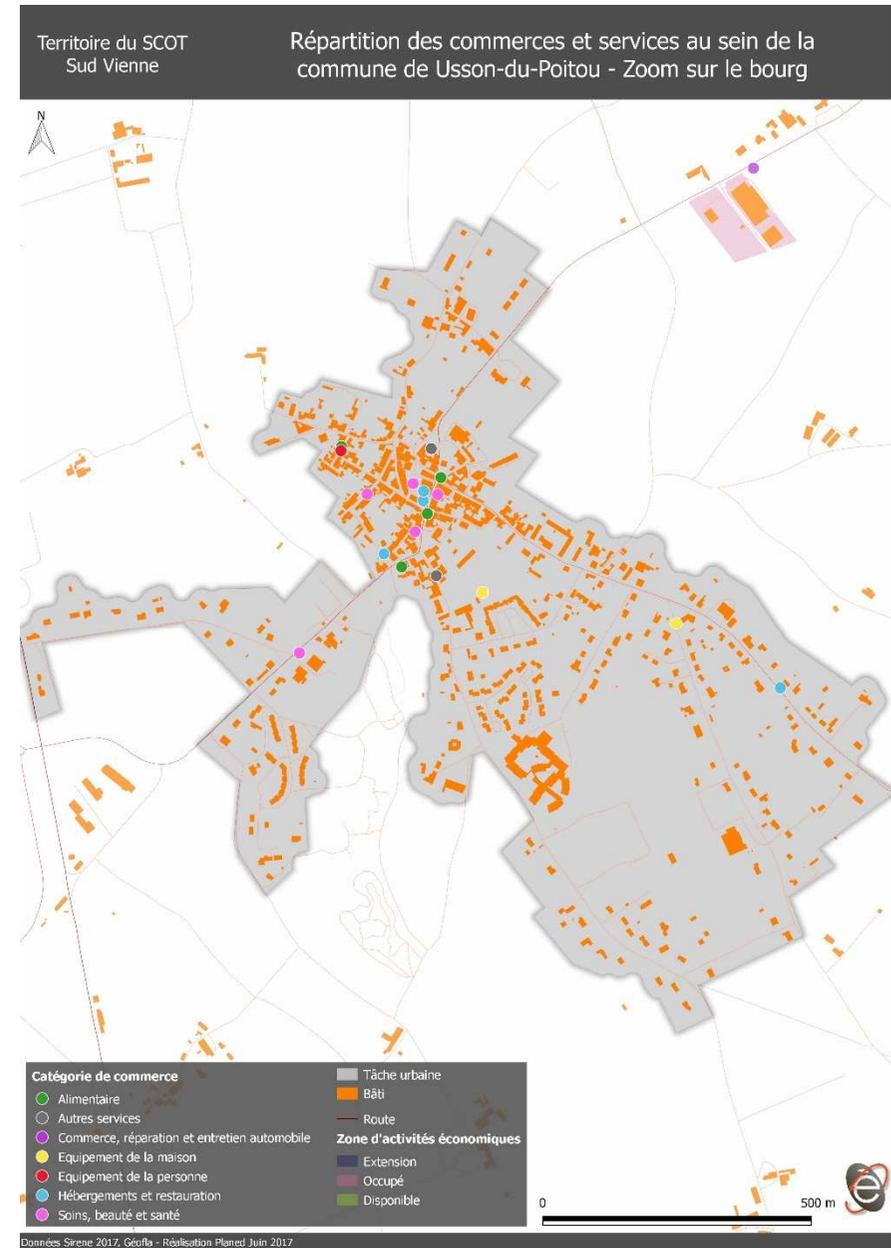
▪ **Lathus-Saint-Rémy**

Les commerces sont organisés le long de la D54 qui traverse le village en longueur. Autour de la place centrale et de l'église, il n'y a pas de commerces. Ceux-ci sont plus éparpillés sur le territoire. Des enseignes ayant sans doute fermé étaient visibles.



▪ **Usson-du-Poitou**

Autour de la place du marché se déploient les principaux commerces de la commune : on y retrouve le salon de coiffure, la banque, la supérette, le restaurant. À l'entrée sud-ouest, une construction récente déconnectée du bourg accueille un cabinet médical, la pharmacie et la vente de matériel orthopédique.



▪ **Valdivienne**

L'historique de la commune (réunion de plusieurs petits villages) explique en partie le faible dispositif de commerces présents.

Les quelques commerces présents sont essaimés le long de la voie principale et pénalise encore un peu leur attractivité.



I.4. UNE OFFRE MESURÉE DE LA GMS PARFOIS INTÉGRÉE AU TISSU URBAIN CENTRAL DES PÔLES

► UNE OFFRE MESURÉE DE LA GMS

Le territoire du SCoT dispose d'un appareil commercial de surface commerciale relativement moins développée que les SCoT voisins et notamment que le Grand Poitiers.

Le territoire compte 39 373 m² de surfaces des enseignes de la Grande Distribution.

Rapporté au nombre d'habitants, le territoire du SCoT apparaît « modérément doté », avec un peu moins de 600 m² pour 1000 habitants.

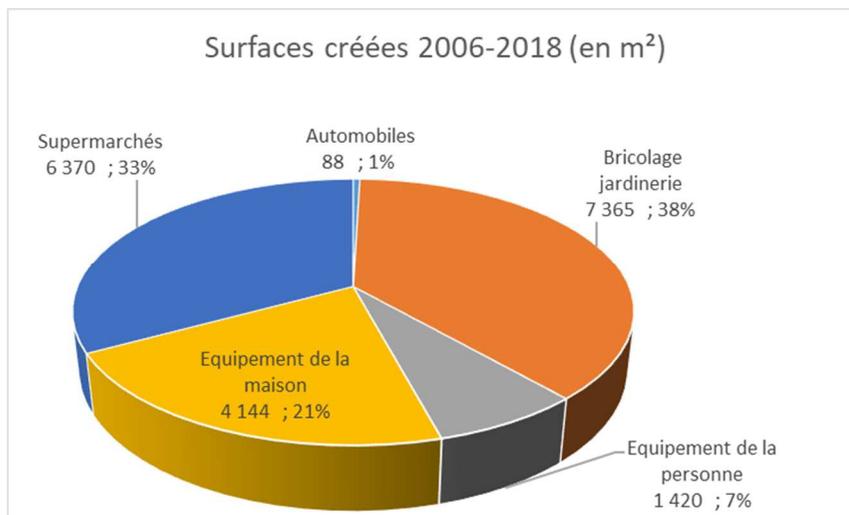
Deux raisons expliquent cette modération :

- Le caractère rural très diffus de la population,
- L'influence de l'offre du Grand Poitiers, qui avec ses 215.000 m² pour 1056 enseignes représente environ 1.600 m² pour 1000 habitants soit 2,5 fois plus.

Année	Commune	SARL	Enseigne	Nature magasins	Type Implantation	Type local	Surfaces initiales (m ²)	Surfaces créées (m ²)	Avis
2006	Montmorillon	SARL Meubles Merlières	La Galerie des tendances	Equipements de la maison	Création	Équipement de la maison		700	Favorable (04/05/2006)
2006	Gençay	SNC Lidl	Lidl	Supermarché	Création	Alimentaire		800	Favorable (08/06/2006)
2006	Gençay	SA Les Charmilles	Intermarché	Supermarché	Extension	Alimentaire	1 884	516	Favorable (12/10/2006)
2006	Gençay	SA Les Charmilles	Intermarché	Automobiles	Transfert/Extension	Station-Service	60	88	Favorable (12/10/2006)
2006	Civray	Coop Atlantique	Coop Atlantique	Equipements de la personne	Création	Galerie Marchande avec 4 boutiques		410	Favorable (12/10/2006)
2007	Savigné	SAS Vinel	Bricomarché	Bricolage - jardinerie	Extension	Bricolage-Jardinerie	486	629	Favorable (26/01/2007)
2007	Civray	SCI du Theil	Jardinerie de la Pierre du Theil	Bricolage - jardinerie	Création	Jardinerie		999	Favorable (30/03/2007)
2007	Savigné	SCI Isalys	Villa Verdé	Bricolage - jardinerie	Création	Jardinerie		2 900	Favorable (30/30/2007)
2007	Savigné	SARL Cidis	Leader Price	Supermarché	Extension	Alimentaire	294	396	Défavorable (30/03/2007) Appel devant le CE le 20/12/2007
2007	Montmorillon	SARL Redeim	Chaussé Défi Mode	Equipements de la personne	Création	Ensemble commercial		600	Favorable (17/04/2007)
2007	Montmorillon	SARL Jusy	Styléco	Equipements de la personne	Transfert/Extension	Équipement de la personne	390	410	Favorable (25/05/2007) Désistement le 11/01/2008
2007	Montmorillon	SARL Abondance 4	Eco'Gem	supermarché	Extension	Alimentaire	815	150	Favorable (17/09/2007)
2008	Montmorillon	SAS Mont'Brico	Mr. Bricolage	Bricolage - jardinerie	Extension	Bricolage	1 982	1 080	Favorable (28/03/2008)
2008	Montmorillon	SAS Suviga	Galerie Marchande Leclerc	Equipements de la maison	Extension	Équipement de la maison	955	510	Favorable (28/07/2008)
2011	Montmorillon	Soc. Immo du Montmorillonnais	Point Vert le Jardin	Bricolage - jardinerie	Création	Jardinerie		1 757	Favorable (27/05/2011)
2013	Lussac-les-Châteaux	SCCV Foncière Chabrières	Existant + Bricomarché	Supermarché	Extension	Ensemble commercial	3 200	1 889	Favorable (20/08/2013)
2014	Montmorillon	Société Rédeim	GIFI, La Halle O Chaussures, Defi Mode, Ling Jouet	Equipements de la maison	Extension + création 2 cellules	Équipement de la maison, personne, culture, loisirs	1 500	2 400	Favorable (11/03/2014)
2015	Montmorillon	SAS SUVIGA	Leclerc	Equipements de la maison	Extension galerie marchande	Multimédia, électroménagers	5 348	534	Favorable (22/09/2015)
2016	L'Isle-Jourdain	SAS MAGE	Intermarché	Supermarché	Extension	Alimentaire	1 572	420	Favorable (12/05/2016)
2018	Montmorillon	Société Rédeim		Supermarché	Extension + création de 4 cellules	Équipement de la maison, personne, alimentaire	1 500	2 199	Favorable (12/02/2018)

▪ **Évolution de la typologie du plancher commercial du SCoT**

Une large part du plancher commercial du SCoT est dédié aux Hypermarchés et supermarchés (33%), seulement devancés logiquement par les créations et extensions de magasins de bricolage et jardinerie.



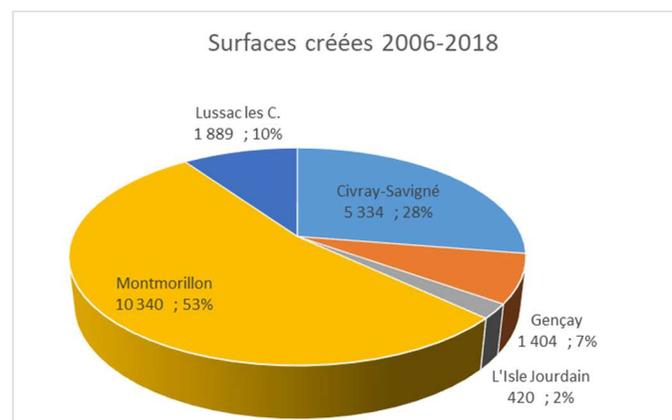
Viennent ensuite les magasins d'équipements la maison avec 21%.

À noter la faiblesse relative des surfaces consacrées à l'équipement de la personne, catégorie peut-être la plus concurrencée par l'offre du sud de l'agglomération de Poitiers.

▪ **Répartition territoriale de l'évolution du plancher commercial du SCoT**

Le développement des surfaces commerciales des enseignes de la GMS n'a pas été uniforme sur le territoire du SCoT.

Ainsi, Montmorillon a concentré 53% des décisions CDAC, alors que le pôle de Civray - Savigné a connu un développement presque 2 fois inférieur.



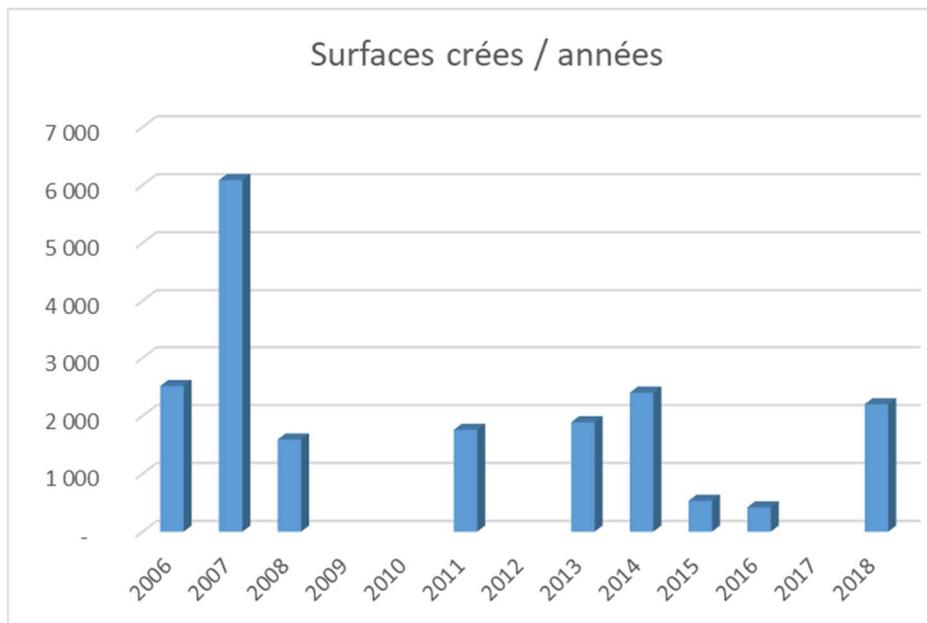
	Surfaces initiales (<2006)	Surfaces créées 2006-2018	Surfaces en février 2018
Civray-Savigné	780	5 334	6 114
Gençay	1 944	1 404	3 348
L'Isle Jourdain	1 572	420	1 992
Montmorillon	12 490	10 340	22 830
Lussac les C.	3 200	1 889	5 089

19 986 19 387 39 373

Si l'on tient compte de l'ensemble Montmorillon-Lussac, c'est plus des 2/3 des créations-extensions qui ont eu lieu dans le nord-est du territoire du SCoT.

Suit ensuite Gençay avec 7% des créations – extensions et L'Isle-Jourdain dotée de 2%.

▪ **Évolution annuelle**

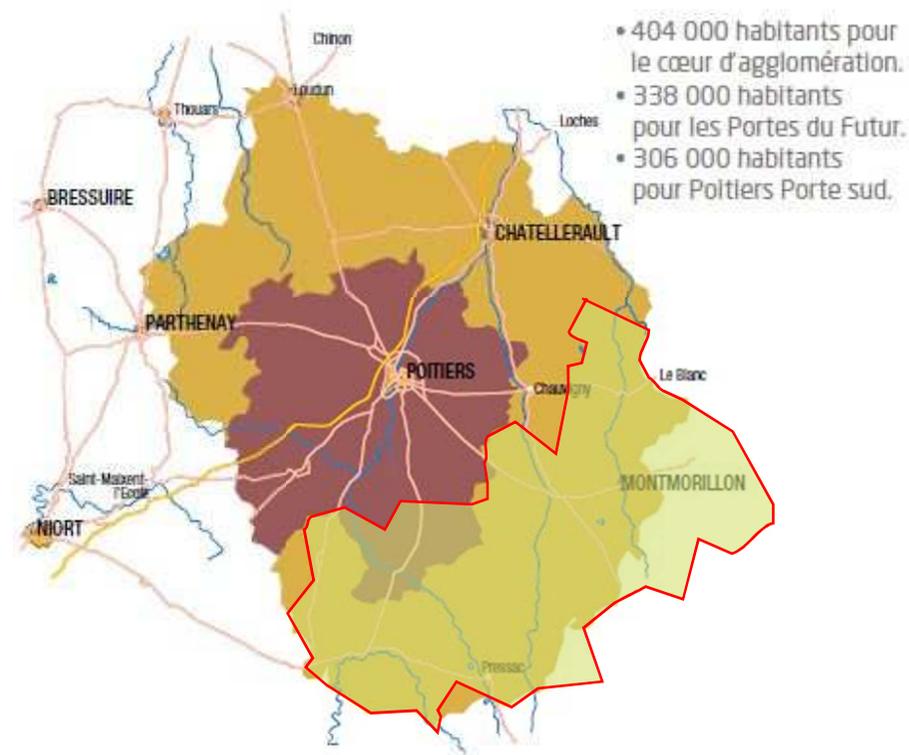


L'évolution annuelle est de +1.616 m² par an en moyenne.

I.5. L'OFFRE CONCURRENTE – COMPLÉMENTAIRE DE L'AGGLOMÉRATION DU GRAND POITIERS

Le territoire du SCoT est fortement impacté par l'offre commerciale de l'agglomération du Grand Poitiers.

Ainsi, son territoire est quasiment totalement compris dans la zone de chalandise des commerces présents sur l'agglomération :

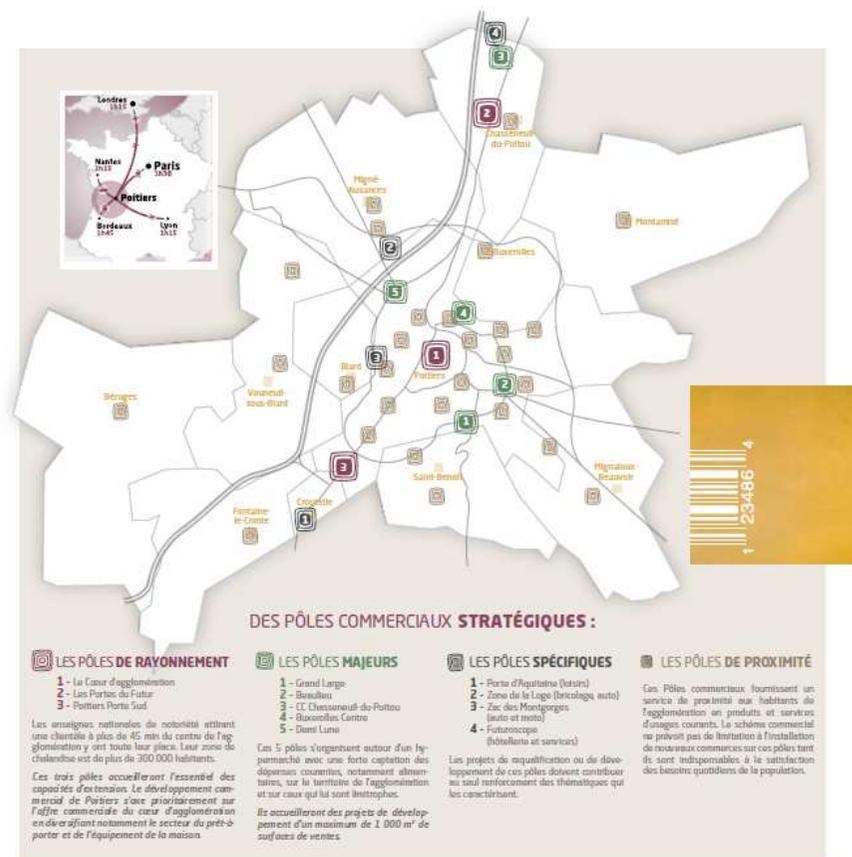


Avec 1056 magasins et 215.600 m², l'offre est de plus de 1.600 m² pour 1000 habitants, ce qui vu les proximités (couronne de Gencay – Valdivienne) et accessibilité renforcée par la N10 à 4 voies, constitue à la fois un handicap pour le développement du commerce sur le territoire du SCoT et simultanément une offre complémentaire dont profite les habitants.

Le réseau radial de routes départementales renforce encore cette bonne accessibilité.

Pôles commerciaux	Fonction	Nombre d'enseignes	Surfaces de vente en m ²	Nombre d'enseignes nationales	Chiffre d'affaires estimé en M€*
COEUR D'AGGLOMÉRATION	Rayonnement	599	43 500	167	140
POITIERS PORTE SUD	Rayonnement	117	41 000	72	138
PORTES DU FUTUR	Rayonnement	82	72 000	59	122
CC CHASSENEUIL DU POITOU (CC AUCHAN)	Majeur	46	10 000	28	61
BEAULIEU (CC GÉANT CASINO)	Majeur	73	15 500	46	90
GRAND LARGE (CC LECLERC)	Majeur	81	22 500	51	167
DEMI-LUNE (CC INTER-ARCHÉ)	Majeur	25	7 500	8	40
BUXEROLLES CENTRE (CC LECLERC)	Majeur	33	3 600	8	29
TOTAL PÔLES STRUCTURANTS		1 056	215 600	439	787

La géographie de cette offre, et notamment le développement au sud-ouest de l'agglomération, renforce encore cette accessibilité et donc cette dépendance



CHAPITRE II - RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD ET ÉNONCÉ DE LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL



Cette partie vise à exposer la stratégie d'aménagement commercial retenue par les élus du Sud-Vienne, en déclinaison des objectifs du PADD. C'est sur cette stratégie que s'appuie l'ensemble des dispositions du DAAC du SCoT du Sud-Vienne.

II.1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

► LES OBJECTIFS GENERAUX DU PADD

Le PADD du SCOT, s'agissant des politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme, a pour objectif de répondre aux principaux objectifs définis par la délibération de lancement de la démarche d'élaboration datant du 7 février 2014 :

- Maîtriser l'étalement urbain, consommateur d'espace et générateur de déplacements ;
- Permettre un développement urbain maîtrisé autour d'exigences qualitatives, notamment en tenant compte de la morphologie traditionnelle des villes et villages ;
- Favoriser le dynamisme et l'attractivité du territoire ;
- Garantir un développement solidaire et équilibré ;
- Assurer une meilleure accessibilité de tous aux commerces et services ;
- Valoriser les infrastructures existantes et projetées pour un développement économique cohérent ;
- Conserver les diversités paysagères et naturelles qui contribuent fortement à l'identité locale et à l'attrait touristique ;
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti. ;
- Préserver et valoriser les écosystèmes remarquables ;

- Maintenir les activités agricoles et forestières, tout en assurant l'équilibre entre ces espaces, afin de maintenir l'attractivité territoriale ;
- Développer un projet cohérent et partagé, respectueux de l'identité rurale du territoire.

► L'OBJECTIF SPECIFIQUE DE DEVELOPPER LES EMPLOIS DES SERVICES, DES COMMERCES, ET DE L'ARTISANAT POUR REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION

Le PADD définit 2 principes permettant de renforcer la qualité de vie quotidienne des habitants en même temps que le bon fonctionnement du territoire :

- La capacité pour une famille (un habitant), où qu'elle (ou il) se trouve sur le territoire, d'accéder aux services, commerces et équipements dont elle (ou il) a besoin quotidiennement, soit un principe de « juste proximité »,
- La cohérence entre l'implantation des équipements, des services, des commerces et de l'habitat pour renforcer leur accessibilité et limiter le besoin de déplacements.

Le PADD rappelle alors que l'ensemble des services à la personne (dont les commerces de proximité) constituent un thème central du projet et donc de la vision prospective pour deux raisons :

- Ils constituent l'une des composantes essentielles de la « juste proximité », comme condition essentielle de l'équité sociale et territoriale en même temps qu'ils renforcent l'attractivité du territoire.
- Ils constituent un gisement d'emplois importants dans les domaines des services, des transports, des commerces, de la construction et de l'administration.

Le PADD précise alors la contribution de chacun et la position retenue par le SCoT en la matière :

▪ **Les services à la personne**

S'inscrivant dans cette double logique, le SCoT Sud Vienne légitime son approche territoriale pour prendre en compte les spécificités de chaque partie de son territoire tout en développant.

Les polarités urbaines, de niveau 1 et 2, voire le cas échéant de niveau 3 seront destinataires des créations des services, avec une logique de renforcement et de mutualisation.

▪ **L'artisanat**

L'activité artisanale revêt à la fois une importance économique par sa diffusion et territoriale essentielle pour la vie du territoire et la dynamique d'animation qu'elle induit à l'intérieur des bourgs et villages.

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT, les perspectives démographiques permettent d'anticiper le potentiel de développement pour de nombreux métiers artisanaux, dont notamment ceux du bâtiment et de la transformation des productions agricoles, avec :

- La réhabilitation de logements existants ou la construction de logements neufs,
- Les évolutions attendues dans le domaine énergétique revendiquées par le Grenelle de l'Environnement et la feuille de route du gouvernement sur la transition énergétique,
- Les transformations agro-alimentaires (cf. renforcement de l'agriculture).

Pour ces raisons, le SCoT revendique la stimulation et l'assistance au développement des activités artisanales selon trois axes :

- Le maintien ou le développement des établissements dans le tissu urbain quand leurs conditions d'exploitation sont compatibles avec un

cadre résidentiel, pour maintenir la mixité des fonctions et l'animation urbaine.

- Le développement des capacités d'accueil en zones d'activités de niveau communal ou communautaire, lorsque la nature et l'importance de ces activités le justifient.
- Le soutien aux initiatives de renforcement et de mutualisation des formations initiales ou continues, notamment vis-à-vis des nouvelles techniques liées à la construction

▪ **Les Commerces**

L'impact du commerce est essentiel à plus d'un titre : attractivité des pôles urbains, proximité pour les habitants, création d'emplois, etc.

Le SCoT Sud Vienne revendique alors la double ambition de valoriser un gisement d'emplois important et d'équilibrer les modes de consommation dans une logique de liberté du choix du mode de consommation pour les familles.

Dans ce cadre défini, le PADD a défini l'ambition du renforcement du maillage des commerces qui participent à la qualité de vie quotidienne des habitants.

II.2. LA STRATÉGIE PRÉCISÉE PAR LE PRÉSENT DAAC ET LES PRINCIPES RETENUS

Pour mettre en œuvre les objectifs du PADD, le SCoT Sud Vienne comprend un document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

Le DAAC en précise la stratégie et définit ses principes d'application

► STRATEGIE PRECISEE PAR LE DAAC

Le DAAC du SCoT Sud Vienne définit deux orientations intéressant l'encadrement de l'implantation des commerces :

- L'équilibre urbain entre les rues commerçantes, les centres urbains et les sites commerciaux périphériques ;
- La revitalisation des territoires et bourgs ruraux, avec le maintien voire la création de commerces de proximité innovants et développant des services annexes.

Le DOO a hiérarchisé les implantations commerciales en identifiant les localisations préférentielles du développement du commerce de détail².

Cette identification répond aux objectifs suivants :

- Favoriser la polarisation des activités dans une logique d'économie d'espace, de rapprochement entre fonction commerciale et autres fonctions urbaines et d'accessibilité multimodale ;
- Favoriser le développement de l'offre commerciale dans des secteurs bien desservis par les différents modes de transport ;
- Maîtriser le foncier à destination du commerce dans une logique d'économie d'espace, et délimiter des secteurs cohérents,

² Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : « La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui

permettant la mise en place de logiques d'aménagement d'ensemble, notamment dans un objectif de mutualisation (infrastructures, stationnement...).

► PRINCIPES POUR LE DAAC

▪ Rapport de compatibilité

Les prescriptions énoncées dans le volet commercial s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme locaux, au Programme Local de l'Habitat, au Plan de Déplacements urbains, aux opérations d'Aménagement définies par un décret en Conseil d'État, notamment les Zones d'Aménagement Concerté, aux autorisations d'urbanisme, ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L. 752-1 du code de commerce.

Elles s'appliquent également aux avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) et de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) lorsqu'elles statuent sur les équipements commerciaux dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés dans le cadre de l'article L. 752-4 du même code.

Les objectifs relatifs aux surfaces sont exprimés tant en surface de vente qu'en surface de plancher dans la mesure où les présentes dispositions s'appliquent tant aux documents d'urbanisme locaux (surface de plancher) qu'aux autorisations d'exploitation commerciale (surface de vente).

▪ Activités concernées par le volet commerce

Le présent chapitre s'applique aux commerces de détail, à la restauration et aux activités artisanales (inscrites au registre du commerce et des sociétés) directement impactées par les équipements.

pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-ventes, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...).

Les activités artisanales prises en compte sont principalement celles considérées comme directement impactées par les équipements commerciaux, au même titre que le commerce de proximité. Ainsi, les activités alimentaires (boucher, boulangers, pâtisseries, etc.), les activités des métiers d'arts (fleuristes, bijoutiers, etc.), certaines activités de services (coiffeurs, esthétique, etc.) et les métiers de la restauration sont ici concernés.

Ne sont pas concernés par les orientations de ce document, le commerce de gros, les activités non commerciales et notamment l'artisanat de production et du bâtiment, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie.

Les activités agricoles et artisanales (sauf celles prises en compte dans le présent chapitre) avec point de vente (showroom) 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 présent chapitre s'applique également aux nouvelles implantations de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisées pour l'accès en automobile (drives), considérés comme étant des équipements répondant aux achats courants.

▪ **Types d'aménagement concernés par le volet commerce**

- Les nouvelles implantations commerciales : Sont considérées comme des nouvelles implantations commerciales, la construction de nouveaux magasins, la création de nouveaux ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code du commerce, le changement de destination d'un bâtiment non commercial vers du commerce, les déplacements de magasins.
- Les nouveaux développements commerciaux : Sont considérés comme des nouveaux développements, les nouvelles implantations commerciales, ainsi que l'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes.
- Définition des commerces d'importance : les commerces « importants » au sens du présent SCoT correspondent aux équipements commerciaux qui dépassent un certain seuil et qui de

ce fait, sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale. Il s'agit des commerces de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher) et des ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente. Ces équipements ont une zone d'influence principale supérieure à 2 500 à 3 000 habitants. Au regard des caractéristiques démographiques du territoire, les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces « importants », impactant l'organisation territoriale. Ces équipements font l'objet de dispositions spécifiques développées ci-après.

Ces commerces « importants » s'implantent préférentiellement dans les principales localisations préférentielles.

Pour permettre la réponse à ces objectifs, le DOO a identifié les localisations préférentielles, selon deux types :

- Les centralités urbaines
- Les sites commerciaux périphériques.

LE DAAC localise ces localisations préférentielles identifiées par le DOO, et précise les conditions d'implantations des commerces dans et hors ces localisations.

CHAPITRE III - LES PRESCRIPTIONS ET LES OUTILS DU DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL



III.1. IDENTIFICATION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES COMMERCES ET PRESCRIPTIONS ASSOCIÉES

Pour permettre la réponse à ces objectifs, les localisations préférentielles ont été définies selon trois types :

Les centralités urbaines principales

Les centralités urbaines principales désignent les enveloppes urbaines principales des bourgs centres (niveaux 1, 2, hors Valdivienne) de l'armature urbaine, qui se caractérisent par une mixité de fonctions (habitat, commerces, services, espaces publics...).

Elles constituent l'espace prioritaire de développement des commerces de proximité pour proposer à la population une mixité des fonctions. Elles sont destinées à recevoir toutes sortes de commerces, quelle que soit leur taille :

- ✓ Les commerces de plus de 300 m² de surfaces de vente y seront accueillis,
- ✓ Les commerces de moins de 300 m² de surfaces de vente y seront favorisés et les collectivités pourront alléger certaines contraintes d'urbanisme.

Les centralités urbaines de proximité

Les centralités urbaines de proximité désignent le bourg de Valdivienne et les bourgs des communes de niveau 3 de l'armature urbaine, et se caractérisent par une mixité de fonctions (habitat, commerces, services, espaces publics...).

Elles constituent l'espace complémentaire de développement des commerces de proximité pour assurer le maillage du territoire, destinées à recevoir les commerces de moins de 300 m² de surfaces de vente, quelle que soit leur nature.

Les sites commerciaux périphériques

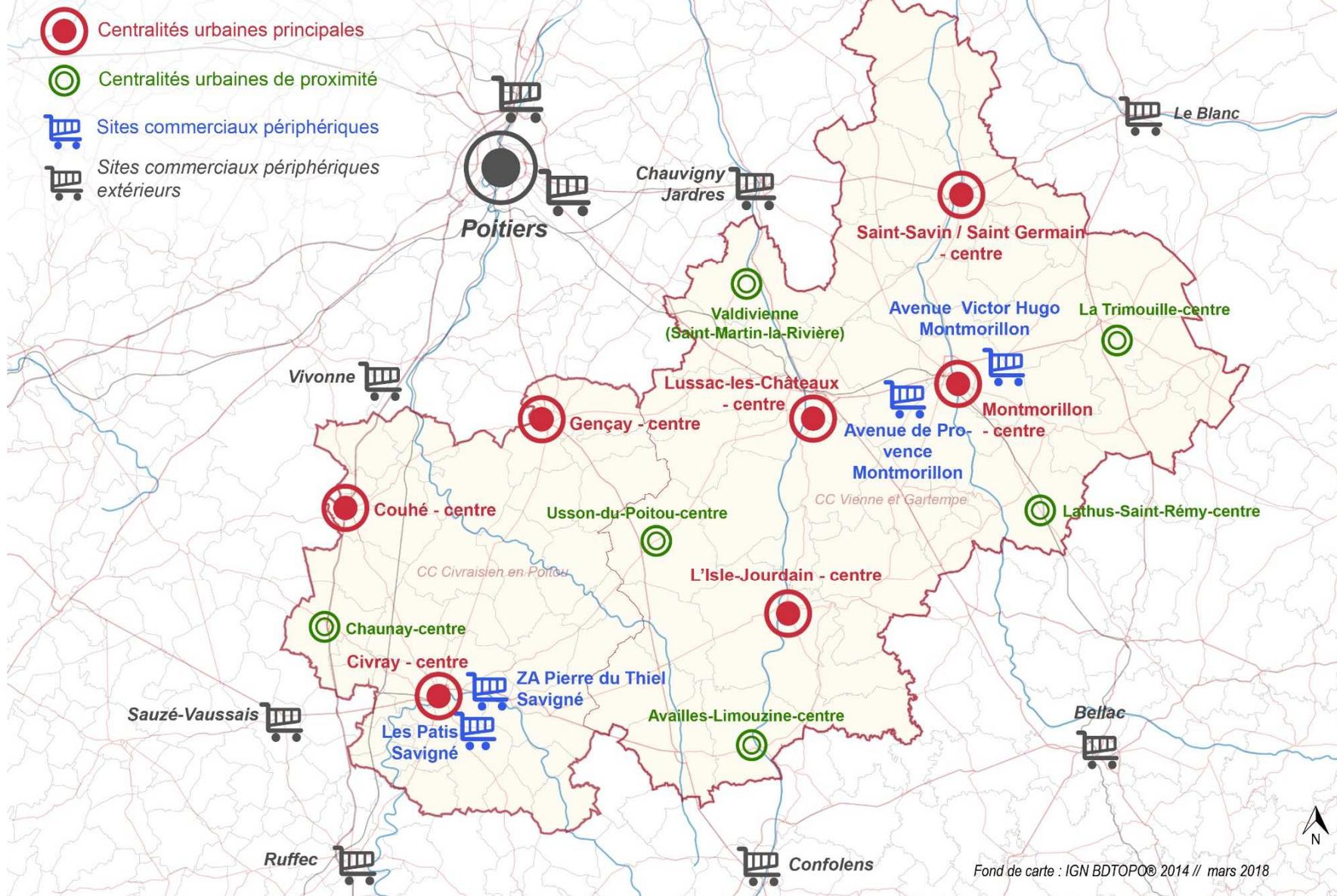
Situés en dehors des centralités urbaines, ils se structurent autour des équipements commerciaux stratégiques du territoire avec un rayonnement intercommunal, et confortent les polarités existantes dans une logique de maîtrise foncière (les espaces peuvent être densifiés). Ils sont situés sur le niveau 1 de l'armature urbaine.

L'implantation en sites commerciaux périphériques s'adresse aux commerces de plus de 300 m² de vente, avec une priorité à ceux de plus de 1000 m².

Les centralités urbaines et les sites périphériques sont définis en cohérences avec l'armature urbaine à laquelle participe le maillage des commerces :

Localisations préférentielles	Communes, sites	Niveaux de l'armature urbaine
Centralités urbaines principales	Montmorillon Centre	1
	Lussac-les-Châteaux Centre	1
	Civray Centre	1
	Gençay Centre	2
	ST Savin et ST Germain Centres	2
	L'Isle-Jourdain Centre	2
	Couhé Centre	2
Centralités urbaines secondaires	Valdivienne.	2
	Availles-Limouzine	3
	Chaunay	3
	La Trimouille	3
	Lathus-Saint-Rémy,	3
	Usson-du-Poitou	3
Sites commerciaux périphériques	Montmorillon - Avenue de Provence	1
	Montmorillon,- Avenue Victor Hugo	
	Civray - La Pierre du Thiel	
	Savigné - Les Patis	

Localisations préférentielles du commerce

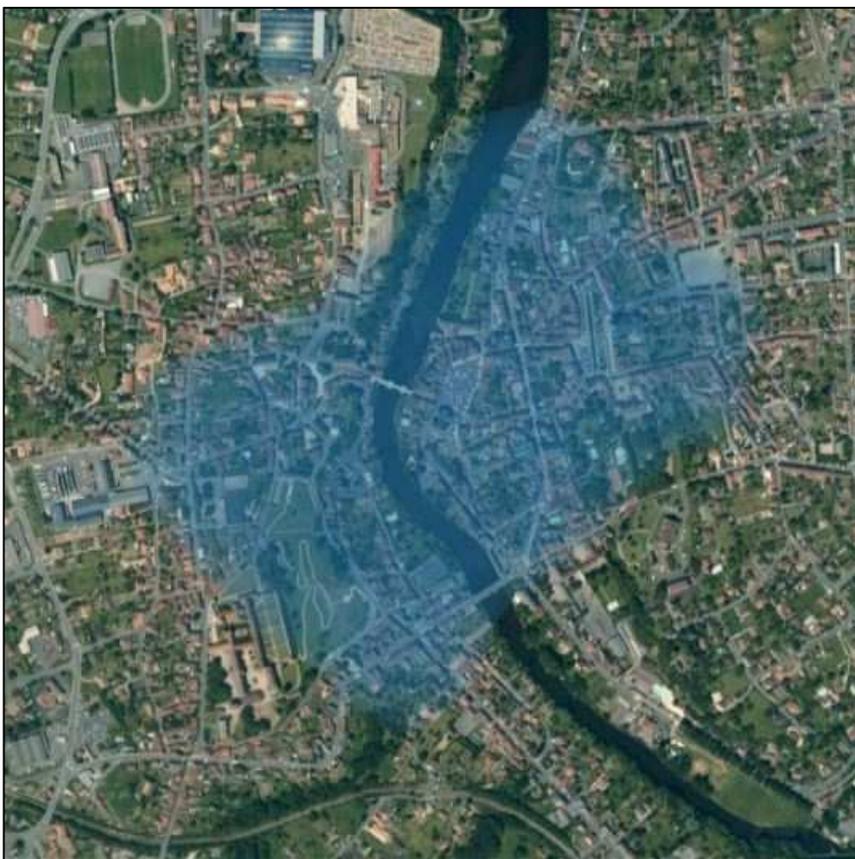


► LOCALISATION ET DEFINITION DES CENTRALITES URBAINES COMMERCIALES ET DES SITES COMMERCIAUX PERIPHERIQUES

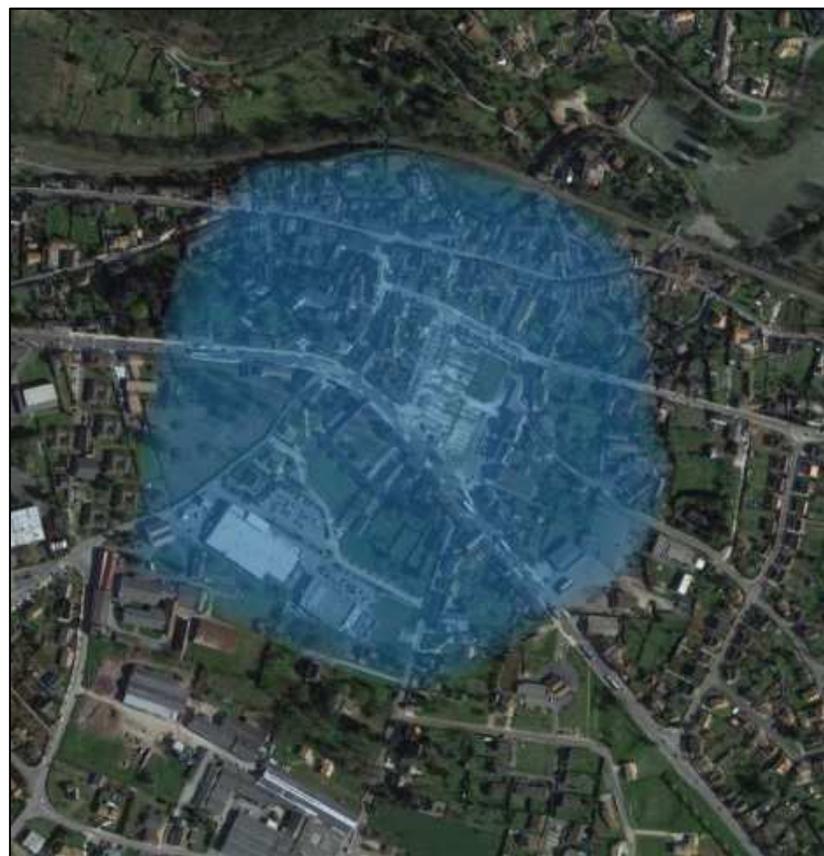
P1 - Prescription de localisation des centralités urbaines commerciales

Le SCoT précise la localisation des centralités urbaines commerciales principales de la façon suivante :

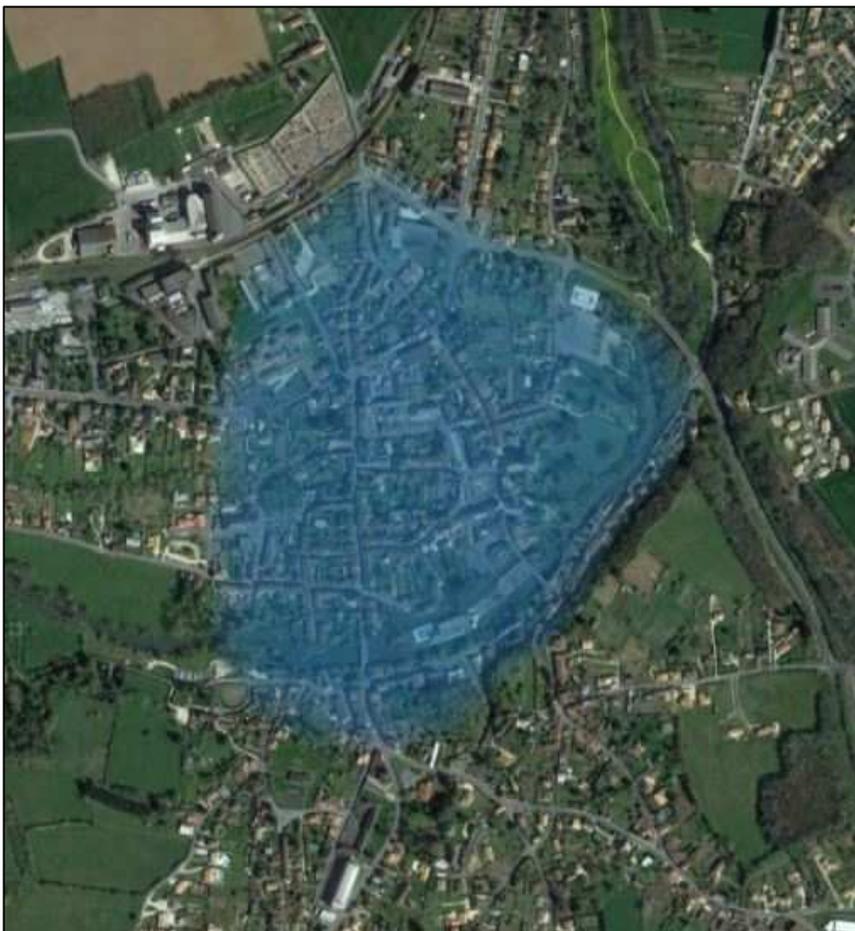
1. Montmorillon centre



2. Lussac-les-Châteaux centre



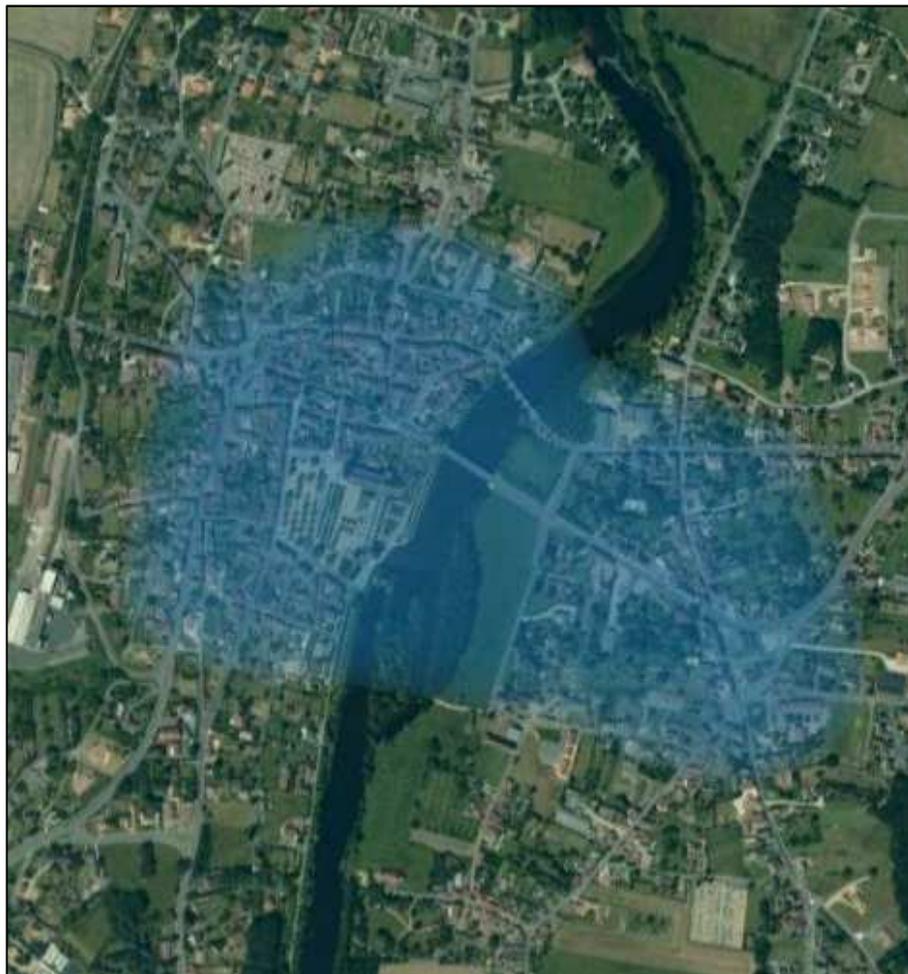
3. Civray centre



4. Gençay centre



5. Saint-Savin et Saint-Germain centre



6. L'Isle-Jourdain centre



7. Couhé centre



P2 - Prescription de localisation des sites commerciaux périphériques

Le SCoT localise les sites commerciaux périphériques suivants :

Site n° 1 — Avenue de Provence à Montmorillon



Site n° 2 — Avenue Victor Hugo à Montmorillon



Site n° 3 — Les Pâtis à Savigné



Site n° 4 — La Pierre du Thiel à Civray



► **PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DU COMMERCE IDENTIFIEES**

P3 - Prescription des principes d'implantation des commerces et de leurs extensions

Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente doivent s'implanter dans les « centralités urbaines principales » et dans les « sites commerciaux périphériques » identifiés ci-dessus.

P4 - Prescription des principes d'extension des commerces existants hors centralités urbaines principales et hors sites commerciaux périphériques

Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente implantés hors sites commerciaux périphériques et hors centralités urbaines commerciales principales peuvent bénéficier d'une extension limitée de leur surface de vente.

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 existante à la date d'approbation du SCoT. Elle devra se faire dans un objectif d'amélioration qualitative

P5 - Prescription applicable aux commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m²

Les commerces de détail de proximité ont vocation à s'implanter dans les centralités urbaines commerciales (principales ou de proximité).

Les opérations d'aménagements pour le commerce sont réalisées en compatibilité avec le DOO du SCoT et notamment avec la carte et les orientations associées concernant la Trame verte et bleue définie par le SCoT qui décline les attendus du Schéma Régional de Cohérence Écologique.

P6 - Prescription relative aux conditions de l'aménagement commercial des centralités urbaines

Dans les centralités urbaines principales et les centralités de proximité (centres-bourgs et centres de quartiers identifiés), les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre des dispositions visant à préserver ou développer la diversité commerciale. Ils doivent intégrer des dispositions incitatives pour l'implantation des commerces, notamment en matière :

- de traitement de l'espace public ;
- de stationnement (le nombre minimal de places de stationnement par local commercial ne devra pas être trop contraignant, voire seulement recommandé) ;
- de hauteur des bâtiments (règles de hauteur permettant la mise en place de locaux d'activités en rez-de-chaussée) ;
- d'alignement et de caractéristiques du bâti (assurer la visibilité des commerces, la continuité du linéaire commercial).

La centralité urbaine telle que définie dans le SCoT, se caractérise par une densité de construction et l'accueil de multiples fonctions urbaines (habitat, équipements, activités, commerces...).

Afin de garantir la mixité des fonctions urbaines dans ces localisations, les nouvelles implantations commerciales dans les centralités urbaines principales et de proximité s'effectuent dans le cadre d'opérations respectant une logique de mixité.

Les décisions des CDAC et les dispositions des documents d'urbanisme locaux doivent garantir la mise en œuvre de ce principe.

R1 - Recommandation relative à l'aménagement commercial des centralités urbaines

Les documents d'urbanisme peuvent :

- délimiter la centralité urbaine en compatibilité avec la définition donnée par le DOO et les objectifs définis associés et/ou le DAAC (documents graphiques et conditions d'implantation),
- mettre en place des règles de nature à créer des conditions favorables au développement du commerce notamment en rez-de-chaussée des constructions, en fonction des besoins de la zone d'influence des communes.

Afin de mettre en œuvre la prescription précédente, les collectivités pourront s'appuyer sur la définition suivante : sont considérées comme des opérations s'inscrivant dans une logique de mixité, les nouvelles constructions (ou ensembles de constructions dans le cadre d'une même opération) dont la surface de plancher intègre des surfaces à vocation commerciale, et une majorité d'autres occupations du sol (logement, activités non commerciales, équipements publics...).

Dans ces localisations, il est recommandé de mettre en place des aménagements favorisant le bon fonctionnement des commerces :

- Capacités et gestion du stationnement (stationnement de courte durée, de longue durée) ;
- Mise en place d'une signalétique commerciale homogène et d'un jalonnement ;
- Continuité des cheminements doux trottoirs, traversées piétonnes et accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- Mise en place de mobilier urbain qualitatif et homogène (bancs, éclairage...)...

Par ailleurs, les opérations d'habitat qui s'inscriront dans les centralités urbaines pourront prévoir la possibilité d'implanter des commerces en rez-de-chaussée des bâtiments créés ou réhabilités, tout en permettant l'accès aux étages supérieurs, en priorité pour du logement.

III.2. PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA DENSITÉ DES AMÉNAGEMENTS, A L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES ÉQUIPEMENTS, A L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

P7 - Prescription d'incitation à la densité des équipements commerciaux

Les nouveaux développements intègrent une plus forte densité d'aménagement afin de limiter la consommation d'espace. Ils mettent pour cela en place tout ou partie des dispositions ci-dessous :

- Réaliser des constructions sur plusieurs étages ;
- Intégrer tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, toit-terrace ou infrastructures ;
- Privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux ;
- Respecter une densité minimale de construction. Au regard des constats concernant le degré de densité des équipements commerciaux du territoire, les nouvelles implantations commerciales respectent un objectif de densité minimale des constructions : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Cette orientation s'entend pour chaque commerce ou à l'échelle d'un ensemble commercial (au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce). Les documents d'urbanisme locaux intègrent des dispositions compatibles avec cette orientation pour permettre la densification des Sites commerciaux périphériques.

Par exception à ce dernier principe, ce rapport peut être minoré dans les cas suivants :

- S'il est établi que des contraintes naturelles ou techniques ne permettent pas d'atteindre une telle densité d'aménagement (parcelle située pour partie en zone inondable, contraintes de sécurité liées au passage de conduites...);
- Si les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale justifient qu'un tel niveau de densité n'est pas atteint dans le projet présenté, du fait de la mise en place d'aménagements paysagers et d'espaces verts dans des proportions inhabituelles. Il s'agit de justifier que ces aménagements ont pour conséquence de faire augmenter significativement la part des surfaces végétalisées dans le foncier mobilisé par l'opération.

Il s'agit par ailleurs pour les documents d'urbanisme locaux, de rendre possible cette densification des zones commerciales :

- En agissant par exemple sur les règles de volume et gabarits des bâtiments (hauteur, rapport aux limites) ;
- En agissant par exemple sur les règles de densité s'appliquant aux nouveaux développements (définition d'une densité minimale de construction à proximité des arrêts de transport en commun) ;
- En définissant des règles de stationnement adaptées et en rendant possible la mutualisation des parkings entre enseignes.

P8 - Prescription d'incitation à une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux

Les nouveaux développements commerciaux dans les sites commerciaux périphériques 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 doux ;
- 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, 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 en place des règles compatibles avec cette orientation (degré de végétalisation, traitement des limites, matériaux, gabarits...).

P9 - Prescription de limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux

Les nouveaux développements dans les sites commerciaux périphériques veillent à contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues végétalisées, toitures végétalisées...), et en réduisant les surfaces imperméabilisées.

Les nouveaux développements intègrent la prise en compte de la problématique énergétique, principalement pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. 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 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, et 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 ...).

Les nouveaux développements veillent à favoriser la valorisation des déchets :

- En privilégiant, par des dispositifs adéquats, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source ;
- En incitant au geste de tri pour les usagers (clients et personnels du bâtiment commercial) ;
- En intégrant un point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse pour les équipements de plus de 2 500 m² de

surface de vente (Cf. l'article 199 de la loi portant engagement national pour l'environnement) ;

- En intégrant un système de collecte séparée des biodéchets.

Les documents d'urbanisme locaux veillent à prévoir des espaces de collecte des déchets adaptés aux modalités de la collecte sélective.

P10 - Prescription relative aux secteurs d'extension des sites commerciaux périphériques

Dans les secteurs d'extension des sites commerciaux périphériques, les nouvelles implantations sont conditionnées à la définition préalable d'un projet d'aménagement global à l'échelle du site commercial périphérique (outils possibles : orientations d'aménagement, ZAC...) comportant :

- La définition préalable des modalités d'accessibilité routière, de manière à limiter les accès directs sur voie principale (mutualisation des accès entre plusieurs commerces) ;
- La définition des logiques d'accessibilité modes doux (principaux cheminements, connexion avec les itinéraires et modes doux existants et les quartiers d'habitation limitrophes) ;
- La définition des logiques d'implantation des bâtiments, espaces de stationnement (dans une logique de mutualisation) ;
- La prise en compte en termes de fonctionnalités des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés dans le SCOT.

R2 - Recommandation pour la requalification des sites commerciaux périphériques existants

Dans les sites commerciaux périphériques existants, il est recommandé de favoriser la mise en place de logiques de requalification en agissant :

Sur les espaces publics et notamment le traitement des axes routiers :

- Traitement qualitatif des voies situées en entrée de ville avec :
 - La mise en place d'alignements d'arbres de hautes tiges (ces alignements en bord de route ont l'avantage de masquer l'impact paysager des panneaux publicitaires et enseignes) ;
 - La matérialisation des cheminements doux par des espaces réservés en bord de route, continus, et des traversées piétonnes sécurisées. Dans la mesure du possible il s'agit de mettre en place des séparations matérialisées entre ces cheminements et les voies circulantes. Les alignements d'arbres peuvent par exemple matérialiser cette séparation ;
 - La mise en place d'une signalétique claire et homogène.
- Aménagements urbains favorisant la lisibilité des espaces dans les zones d'activités :
 - Gabarit des voies adapté à leur positionnement dans la hiérarchie du réseau (voie de desserte principale, secondaire...)
 - Mobilier urbain et éclairage homogènes et qualitatifs à l'échelle de la zone ;
 - Adaptation de l'éclairage aux usages (piéton, routier...)
 - Mise en place d'une signalétique qualitative et homogène à l'échelle d'une même zone. Dans les zones mixtes, la signalétique peut être différenciée entre activités commerciales, industrielles, artisanales (à l'aide d'un code couleur par exemple).

Sur les espaces privatifs : il s'agit de profiter des nouveaux développements dans ces secteurs pour procéder à des opérations de restructuration impliquant plusieurs commerces, et favoriser des logiques d'aménagement d'ensemble :

- Mise en place d'accès mutualisés ;
- Simplification des accès viaires ;
- Mutualisation des stationnements ;
- Création de connexions douces entre les commerces ;
- Réduction au maximum des distances entre commerces pour favoriser l'accessibilité douce ;
- Densification commerciale sur les places de parkings gagnées ;
- Végétalisation des espaces extérieurs ;
- Cohérence architecturale entre les bâtiments (gabarits, couleurs, matériaux).

Exemple :

- Réadresser l'entrée des commerces à proximité de l'axe routier (un seul accès) : vitrines plus visibles, requalification de la voirie de transit ;
- Simplifier les accès viaires ;
- Mutualiser les parkings ;
- Densification commerciale sur les places de parking gagnées ;
- Création de liaisons douces.

CHAPITRE IV - MODALITES ET MISE EN ŒUVRE DU SUIVI



IV.1. LES LEVIERS DE MISE EN ŒUVRE DU DAAC

Les documents d'urbanisme locaux et les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC) qui délivrent les autorisations d'exploitation commerciale disposent de leviers d'encadrement du commerce distincts et complémentaires. Les orientations du DAAC ont été constituées de manière à pouvoir être traduites à travers ces deux dispositifs :

- La CDAC, à travers ses décisions, va permettre d'encadrer les développements (création et extension) de commerces de détail dont la surface de vente obtenue est supérieure à 1 000 m². Elle peut également être saisie pour avis dans le cadre des projets de création ou d'extension de commerces dont la surface de vente obtenue serait supérieure à 300 m², situés dans des communes de moins de 20 000 habitants. La totalité des communes du SCoT est donc concernée par cette possibilité de saisine. Enfin, il convient de préciser que la CDAC est un outil d'appréciation des commerces de détail alimentaires, d'équipement de la personne, d'équipement de la maison et de culture-loisirs. Elle ne prend pas en compte les commerces automobiles, les services, les activités de restauration (sauf cas particulier). La CDAC s'assurera notamment de la compatibilité des développements commerciaux avec le DAAC, dans le cadre de son champ d'application, du point de vue :
 - De la localisation de ces développements, en lien avec la délimitation des localisations préférentielles et les principes associés,
 - De la vocation des développements commerciaux, en termes de fréquence d'achats, d'aire d'influence, mais aussi de format, en lien avec les orientations et prescriptions sur la vocation des localisations préférentielles pour le développement commercial,
 - De la qualité des développements commerciaux, au regard des éléments fournis par le pétitionnaire dans le dossier transmis à la commission.

- Les documents d'urbanisme locaux disposent également de moyens pour encadrer le « commerce » au sens du PLU (PLUi), c'est-à-dire les commerces de détail au sens de la CDAC ainsi que d'autres activités et notamment les services, les activités de restauration, le commerce automobile...). Les documents d'urbanisme locaux peuvent fixer des règles différentes selon les types d'occupation du sol dans une même zone. Il peut donc fixer des règles spécifiques au commerce quelle que soit leur superficie, mais ne peut distinguer des typologies de commerce contrairement à la CDAC. Les documents d'urbanisme locaux vont par conséquent retranscrire les orientations du DAAC en matière :

- De localisation des développements, traduction dans le zonage et dans le règlement des principes d'implantation définis en dehors des localisations préférentielles, délimitation des secteurs dans lesquels la diversité commerciale doit être préservée, autorisation ou interdiction du commerce selon les secteurs...
- De vocation des localisations préférentielles à travers les planchers et plafonds de surface de vente des constructions à destination commerciale,
- De qualité des développements, en traduisant les conditions d'implantation des commerces dans les sites périphériques dans les articles du règlement (exemples des règles relatives à la hauteur, aux gabarits, des règles de densité, du traitement des limites, du traitement des façades...).

Ils pourront également :

- Définir des périmètres commerciaux à revitaliser en priorité (enrayer la vacance). Sur les linéaires les plus touchés par la vacance commerciale, il est recommandé de mettre en place des dispositions permettant la reconversion des pieds d'immeubles.
- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).
- Développer les synergies entre le centre-ville marchand et les grandes surfaces d'entrée de ville situées le long de la D906

(développement et modernisation des cheminements, de la signalétique commerciale, ...).

IV.2. LA METHODOLOGIE DE MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS ET DES ORIENTATIONS DU DAAC

La législation en vigueur définit les conditions suivantes :

- Déclenchement systématique de la CDAC pour les commerces et ensembles commerciaux dont la surface de vente obtenue sera supérieure à 1 000 m², avec la nécessité d'une autorisation de la CDAC pour délivrer le permis de construire (pour les projets de création et d'extension).
- Pour les communes de moins de 20 000 habitants et pour toutes demandes de permis de construire d'une surface de vente de 300 m² à 1.000 m² :
 - Le Maire à la possibilité de saisir directement la CDAC (via son Conseil Municipal) dans un délai d'un mois après le dépôt du permis de construire.
 - Le Maire de la commune d'implantation doit notifier la demande de permis de construire à l'EPCI compétent en matière d'urbanisme, ou à la structure en charge du SCoT dans les huit jours. Le Président de cet EPCI et le Président de la structure en charge du SCoT peuvent proposer à l'organe délibérant de leur EPCI respectif de saisir la CDAC dans un délai d'un mois après réception du permis de construire.

- Le permis de construire ne peut être délivré si l'avis de la CDAC est négatif.

Le Syndicat Mixte du SCoT doit donc définir un avis officiel dans deux cas :

- Pour les projets de plus de 1 000 m², définition d'un avis vis-à-vis de la compatibilité avec le DAAC et le SCoT.
- Pour les projets entre 300 m² et 1 000 m², détermination de la nécessité de saisir ou non la CDAC, avec, dans le cas de la décision d'une saisine, la définition d'un avis officiel vis-à-vis de la compatibilité du projet avec le DAAC et le SCoT.

Le DAAC définit alors une grille d'analyse des projets commerciaux :

IV.3. PROPOSITION D'UNE GRILLE D'ANALYSE DES PROJETS COMMERCIAUX

Afin de vérifier la compatibilité des projets commerciaux avec le SCoT, des critères d'analyse sont proposés dans le tableau ci-dessous.

PROPOSITION DE CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS COMMERCIAUX > 300 M ²	
Cohérence en termes de localisation	<p><u>Commerce > 300 m² :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Localisation dans un site périphérique ou une centralité urbaine principale telles que définies dans le DAAC, ou hors site commercial périphérique et hors centralité, dans le cadre de la requalification d'une friche commerciale, ➤ Implantation prioritaire dans un site périphérique. <p><u>Commerce < 300 m², dans le cadre d'un ensemble commercial de surface de vente supérieure à 300 m² :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Implantation dans les centralités urbaines définies par le SCoT ou les documents d'urbanisme locaux.
Cohérence en termes de vocation des développements	<p><u>Vérification de la cohérence en termes de fréquence d'achats :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Toutes vocations dans les centralités urbaines principales et de proximité, ➤ Vocation occasionnelle lourde et exceptionnelle en sites périphériques. <p><u>Vérification de la cohérence en termes de formats :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Plafonds de surface de vente par unité commerciale, ➤ Pourcentages maximaux pour les extensions de commerces existants.
Gestion des déchets	<p><u>Gestion des déchets :</u></p> <p>Analyse de la compatibilité des projets avec le SCoT au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Des dispositifs de tri et de valorisation des déchets, ➤ De la mise en place d'un point de collecte des déchets d'emballage en sortie de caisse (commerces de plus de 2 500 m² de surface de vente), ➤ De la mise en place d'un système de collecte séparée des bio déchets.

<p>Énergies</p>	<p><u>Économie d'énergie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Prise en compte de la problématique énergétique au regard des critères énoncés dans le DAAC
<p>Qualité paysagère et environnementale</p>	<p><u>Qualité architecturale et paysagère :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Prise en compte de l'ensemble des dispositions du DAAC : le pétitionnaire doit justifier de la prise en compte, dans son projet des dispositions concernant : <ul style="list-style-type: none"> - La végétalisation des espaces extérieurs en privilégiant les espèces indigènes, - Le traitement paysager des infrastructures dédiées aux modes doux, - Le traitement des façades, des limites, - Les aménagements choisis pour la collecte et le stockage des déchets, - L'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant, - L'intégration, le cas échéant, de la trame verte et bleue.
<p>Cohérence avec mobilités - transports</p>	<p><u>Desserte et accessibilité multimodale des sites périphériques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Insertion du site dans le réseau de modes doux et de transports en commun (le cas échéant) ➤ Adéquation des accès avec les flux supplémentaires générés ➤ Présence de cheminements mode doux sécurisés depuis les secteurs d'habitat, les arrêts de transports en commun, au sein des pôles commerciaux (au sein des équipements et entre équipements commerciaux)
<p>Densité de construction</p>	<p><u>Niveau de densité des équipements commerciaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Respect de la densité minimale de construction (Cf Code du Commerce), ➤ Mise en place d'au moins un dispositif pour réduire la consommation foncière : constructions sur plusieurs étages, ou intégration du stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, toit-terrasse ou infrastructures (silo), ou mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces.

Aménagement des sites commerciaux périphériques

La compatibilité des développements avec le SCoT dans ces localisations est avérée si :

- Il est justifié que le projet d'implantation ne peut être réalisé dans un site périphérique existant, pour des raisons liées notamment à l'emprise foncière du projet,
- Le site périphérique ou le secteur a fait l'objet d'un projet d'aménagement global (sous la forme par exemple d'une orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU (ou PLUi), d'un projet de ZAC, ou d'un projet d'aménagement faisant l'objet d'un permis de construire à l'échelle de l'ensemble du site périphérique.

IV.4. RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU DAAC

▶ OUTILS MOBILISABLES POUR MAINTENIR / DEVELOPPER UNE FONCTION COMMERCIALE ATTRACTIVE AU SEIN DES CENTRALITES URBAINES ET VILLAGEOISES

Les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir les capacités de constructions et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière [...] d'activités économiques, notamment commerciales, [...]

Les documents d'urbanisme locaux du périmètre du SCoT Sud Vienne doivent être compatibles avec les dispositions du DAAC et du SCOT dans un délai de 3 ans après approbation du SCOT.

▶ PRINCIPES POUVANT ETRE INSCRITS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX :

- Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Cela correspond :
 - ✓ À la délimitation des secteurs marchands de centre-bourg, centres-villes et centres de quartiers, identifiés par le SCoT et par les communes,
 - ✓ À la mise en place de **linéaires marchands** permettant d'éviter les ruptures de linéaires (et ainsi favoriser la polarisation des activités). Au sein de ces linéaires, possibilité d'interdire la reconversion des locaux commerciaux (garage, habitation), et l'implantation de garages sur rue.
- À l'inverse, en dehors des secteurs marchands des centres-bourgs et villages, définir des zones interdisant toute activité commerciale afin d'éviter le mitage des activités.

- Définir des règles de hauteur pour favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments afin de mettre en œuvre l'objectif de mixité dans les centralités urbaines (ex : RDC d'une hauteur minimale de 3.20m),
- Définir un nombre minimal de places de stationnement et des zones de livraisons adaptées à la fonction commerciale, dans le respect du Code du Commerce,
- Homogénéisation des règles de recul des bâtiments par rapport à la voie sur un même axe et possibilité de réglementer l'aspect extérieur des façades et des devantures. Le cas échéant ces principes peuvent être complétés avec un **règlement de publicité** et une charte enseigne, devanture.
- Mettre en place, dans les différents articles du règlement, des dispositions compatibles avec l'objectif de mixité urbaine dans les centralités.

▶ DISPOSITIFS ET OUTILS COMPLEMENTAIRES :

- Réflexion pour la détermination de **périmètres de préemption des baux et fonds commerciaux** sur les centralités (la mise en place de ce périmètre de préemption peut permettre d'alimenter un outil de suivi spécifique sur les centres-bourgs),
- Réflexion pour la mise en place de **périmètres de préemption urbaine** pour que la collectivité, le cas échéant, puisse se rendre acquéreur de bâtiments stratégiques. La Commune peut transférer le droit de préemption.
- Mise en place **d'opérations urbaines et de soutien aux commerces et services de proximité appuyées par la démarche FISAC** (valorisation du cadre urbain, modernisation et accessibilité Personnes à Mobilité Réduite, soutien aux associations de professionnels ...),
- Réflexion pour la mise en place **d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** au sein des centralités urbaines et villageoises en accompagnement des démarches FISAC.

► **OUTILS SPECIFIQUES POUVANT ETRE MOBILISES POUR LES SITES COMMERCIAUX PERIPHERIQUES**

Principes pouvant être retranscrits dans les documents d'urbanisme locaux afin de répondre aux exigences d'optimisation de consommation foncière dans les sites commerciaux périphériques :

- Introduire des règles de volume et de gabarit des bâtiments (hauteur, reculs par rapport aux limites des parcelles,...)
- Autoriser les possibilités de densification (construction sur plusieurs étages, mutualisation des parkings ...).
- Interdiction d'étendre un même commerce de part et d'autre d'une voie : regroupement des équipements sur un même site

Règles pouvant être retranscrites dans les documents d'urbanisme locaux afin de répondre aux exigences en matière d'aménagement urbain des sites commerciaux périphériques

- Établissement d'une palette de couleur des façades ;
- Harmonisation de la hauteur des clôtures ;
- Interdiction de stockage de matériaux en limite de parcelle, sauf si une haie végétale (si possible d'essence locale) assure une brise vue ... ;
- Définition d'un quota d'espace libre paysager et des normes qualitatives (par exemple nombre d'arbres pour 3 places de stationnement...), marges de recul paysager, préservation des éléments paysagers / vues, création de cheminements piétons végétalisés et sécurisés... ;

- Définition des modalités d'aménagement relatives aux mobiliers urbains et à la signalétique ;
- Inopposabilité des dispositions interdisant l'installation de dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ou permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre (sous réserve d'une bonne insertion paysagère) ;
- Créer au sein d'une zone mixte **un traitement différencié** pour les activités industrielles et commerciales pour favoriser l'une ou l'autre des activités en fonction de la vocation souhaitée à long terme.

Autres dispositions / principes mobilisables afin de favoriser le recours aux transports alternatifs à la voiture individuelle pour le motif achat

- Inscription dans les documents d'urbanisme locaux de l'obligation de continuités piétonnes adaptées et accessibles entre les arrêts de transport et les entrées commerciales (prévoir notamment que le cheminement soit continu, protégé, accessible aux personnes à mobilité réduite).
- Localisation adéquate des **points d'arrêt du réseau à moins de 300 mètres de l'entrée des commerces** et mise en accessibilité des points d'arrêt.
- Intégrer des **normes pour les deux-roues** (ratios de places par m² de surface de plancher).
- Favoriser le développement d'espaces de **covoiturage**.

INDEX DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

TABLE DES PRESCRIPTIONS

P1 - Prescription d'identification des centralités urbaines commerciales .	44
P2 - Prescription d'identification des sites commerciaux périphériques ...	47
P3 - Prescription des principes d'implantation des commerces et de leurs extensions	50
P4 - Prescription des principes d'extension des commerces existants hors centralités urbaines principales et hors sites commerciaux périphériques.....	50
P5 - Prescription applicable aux commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m ²	50
P6 - Prescription relative aux conditions de l'aménagement commercial des centralités urbaines ..	50
P7 - Prescription d'incitation à la densité des équipements commerciaux	52
P8 - Prescription d'incitation à une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux	53
P9 - Prescription de limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux	53
P10 - Prescription relative aux secteurs d'extension des sites commerciaux périphériques.....	54

TABLE DES RECOMMANDATIONS

R1 - R01 – Recommandation relative à l'aménagement commercial des centralités urbaines	51
R2 - Recommandation pour la requalification des sites commerciaux périphériques existants	54



www.scot-sudvienne.fr

