

Les défis du SCoT2R

Conforter l'armature commerciale en assurant un développement équilibré et diversifié

Octobre 2018

EN RÉSUMÉ

Le SCoT de la Région de Reims (SCoT2R) approuvé en décembre 2016, porte un projet de territoire dont l'ambition est de relever le défi d'un bassin de vie. Cette ambition consiste à créer une cohésion et une cohérence entre les territoires, les populations et les générations. Cette notion de solidarité est étroitement liée

aux enjeux de proximité et à celle d'un accès facilité aux différents services, équipements et commerces, qu'ils soient quotidiens ou métropolitains. C'est dans ce cadre que le SCoT souhaite que le développement des commerces, services et équipements réponde au plus près des besoins des ménages.

Cette note résume les principaux objectifs poursuivis par le SCoT2R en la matière et présente le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), volet facultatif, pour lequel les élus rémois ont opté afin d'assurer un développement équilibré et diversifié du commerce et de l'artisanat.

LA STRATÉGIE COMMERCIALE DU SCOT2R

Une stratégie commerciale qui repose sur 4 axes majeurs

Depuis plusieurs années, le commerce connaît de fortes mutations liées au développement du e-commerce, à l'évolution des comportements d'achats et des modes de vie, à la périurbanisation, ... qui risquent de fragiliser les centralités et de modifier l'organisation commerciale du territoire. C'est pourquoi, les élus du SCoT de la Région Rémoise ont décidé de définir une stratégie commerciale afin de conforter et de renforcer le maillage commercial, en optant pour l'élaboration d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).



Ce que dit le SCoT en matière de développement commercial

-Conforter l'armature commerciale existante

-Assurer un développement commercial équilibré et diversifié en précisant les localisations préférentielles des commerces

-Pérenniser les zones commerciales existantes en les adaptant à la marge et en les aménageant qualitativement

-Interdire le mitage commercial et la création de nouvelles zones commerciales de type métropolitain

Dans la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises (ACTPE), le dispositif de planification de l'aménagement commercial comprend 2 volets, le DOO obligatoire et le DAAC facultatif.

PRÉCISER LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES COMMERCES

Conforter et optimiser le maillage commerciale et artisanale existant

La recherche de proximité est un objectif majeur du SCoT2R afin de renforcer la qualité de vie sur le territoire en diminuant les obligations de déplacement. Les différents services, équipements et commerces, qu'ils soient quotidiens ou métropolitains, devront être localisés au plus près des habitants et aux points d'interconnexion des réseaux de transports en commun. Face à la progression du coût des déplacements automobiles, des nouveaux modes de vie et comportements d'achats, les territoires de proximité sont de plus en plus recherchés par les habitants.

Le DOO précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et définit les localisations préférentielles des commerces.

Le SCoT2R définit les localisations préférentielles des activités afin de conforter l'armature commerciale, d'interdire le mitage commercial et la création de nouvelles zones de type métropolitain. Ainsi, il inscrit l'implantation ou l'extension des commerces dans les polarités existantes et privilégie l'adaptation et la requalification des pôles commerciaux potentiellement fragilisés, tout en confortant la dynamique du commerce de centre-ville.

Quel que soit le niveau de l'armature urbaine, avant de créer de nouveaux pôles commerciaux, les documents d'urbanisme locaux doivent privilégier :

- 1-Les sites existants et leurs extensions (les nouvelles zones commerciales seront implantées en continuité avec le tissu urbain)
- 2-Les sites proches des centres ou polarités desservis par les transports collectifs
- 3-La ré-urbanisation des friches

Le SCoT favorise donc le maintien et l'implantation d'équipements commerciaux de proximité dans les centralités pour les revitaliser et pour diversifier l'offre commerciale de proximité. Et cela, dans une logique de maillage territorial de l'offre commerciale de proximité et d'optimisation des déplacements (individuels et de marchandises) par une réduction des temps de parcours et donc des émissions de gaz à effet de serre tout en recherchant une gestion économe de la consommation des espaces par l'optimisation, la mutualisation...

En vertu du nouvel article L. 122-1-9, le DOO précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et 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 déplacements 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,
- de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

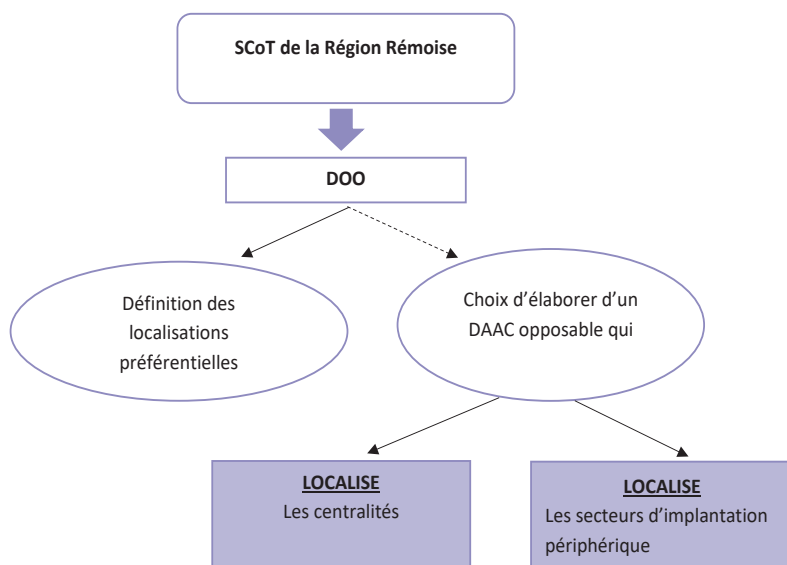
Définir les conditions d'implantations selon la typologie des espaces

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, seront susceptibles d'avoir un impact **significatif** sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Art. L 141-16 du code de l'urbanisme

Ces conditions portent sur :

- 1-une 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
- 2-la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes
- 3-leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.



FAÇONNER UNE ARMATURE COMMERCIALE EN RÉSEAU

Définir des polarités commerciales à partir de la réalité territoriale

A partir des polarités commerciales et du fonctionnement local, 3 catégories d'espaces ont été définies : les espaces polarisés, périphériques et isolés.

Typologie des pôles	Identification des pôles		Localisation des équipements
Pôles Majeurs Niveau Métropolitain (1)	Champéa/Maison+		Espaces Périphériques
Pôles Majeurs Niveau Régional (2)	Centre-Ville Cormontreuil		Espaces Polarisés Espaces Périphériques
Pôles Majeurs Niveau d'Agglomération (6)	ZAC la Neuville ZAC la Croix Maurencienne ZAC Reims Nord-Est	ZAC Tiqueux Champfleury La Croix Blandin	Espaces Périphériques
Pôles Intermédiaires (5)	Murigny/Bétheny/Champigny/Fismes/Witry-Lès-Reims		Espaces Polarisés
Pôles de Proximité (17)	Urbain -Laon-Neufchâtel/Clarmarais- Courcelles/Jacquart/Clémenceau/Avenue de Paris/Hippodrome/Esplanade Fléchambault/Place des Argonautes/Avenue Jean-Jaurès/Avenue d'Épernay-Courlancy	Rurbain Warmeriville Jonchery sur Vesle Sillery Les Mesneux Cormicy Bazancourt Muizon	Espaces Polarisés
Pôle d'Hyper-proximité (10)	Verzy/Taissy/Bétheny/Rilly la Montagne Verzenay/Hermonville/Pontfaverger-Moronvilliers Bourgogne/Gueux/Bezannes		Espaces Polarisés

LEXIQUE

Espaces polarisés

Ils se caractérisent de façon cumulative par une certaine densité du bâti, la présence d'équipements publics et la mixité des fonctions. Il s'agit du centre-ville, des pôles intermédiaires et des pôles de proximité. A titre d'exemple, nous pouvons citer le centre-ville de Reims, Fismes ou Warmeriville,...

Espaces périphériques

Ils correspondent aux zones commerciales situées en périphérie de la ville centre qui se caractérise par l'absence d'une densité bâtie, d'équipements publics, mixité des fonctions. Il s'agit de pôles majeurs et à titre d'exemple, citons : Thillois, Cormontreuil ou Saint-Brice-Courcelles,...

Espaces isolés

Il s'agit d'espaces commerciaux situés hors des espaces polarisés et des espaces périphériques par exemple le long de la RN31 : Prestige des Sacres, Fleuriste,...

Les principes qui régissent la définition de conditions d'implantation des commerces sont les suivants:

- Le SCoT définit les localisations préférentielles
- Les PLU délimitent les espaces polarisés (parcellaire/linéaires)

Le code de l'urbanisme se réfère à « l'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 ».

Le SCoT définit donc l'importance de l'impact significatif de la manière suivante :

- Impact non significatif : Commerces de moins de 300 m² et de 300 à 1000 m²
- Impact significatif : Commerces de plus de 1 000 m²

De plus, le SCoT définit la proximité dans les extensions dans un objectif de parcelles bâties contigües les unes des autres auxquelles certaines parcelles bâties non contigües peuvent être également être associées si les constructions se situent dans un rayon de moins de 50 mètres les unes des autres.

Ainsi, les documents d'urbanisme locaux précisent et délimitent, en fonction des circonstances locales, l'épaisseur minimale en deçà de laquelle la continuité urbaine n'est plus assurée.

En milieu urbain, un objectif de moins de 50 m à compter des parcelles bâties doit être traduit par les politiques locales, tout en tenant compte des constructions existantes et de leurs possibilités d'évolution.

Le DAAC définit les critères d'implantations devant être respectées :

-En matière d'aménagement du territoire : la localisation du projet doit se faire dans le cadre d'une intégration urbaine, paysagère et environnementale. Le projet se fixera des objectifs en termes de gestion économe des espaces, d'animation de la vie urbaine et rurale, tout en privilégiant la gestion optimale des flux de transports, l'accessibilité en transports collectifs et les modes de déplacements les plus économes en émission de CO².

-En matière de développement durable : la qualité environnementale sera recherchée notamment du point de vue de la performance énergétique avec le recours aux énergies renouvelables et à l'emploi des matériaux ou procédés éco-responsables, de la gestion des eaux

pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation environnementale ; de même sont visées l'insertion paysagère et architecturale ainsi que les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer qui devront être minimisées.

-En matière de protection du consommateur : l'offre devra être accessible par rapport aux lieux de vie et avec des conditions de stationnement suffisante et économe en espaces. La contribution à la revitalisation du tissu commercial, la variété de l'offre proposée conditionnent également les implantations...

Les conditions d'implantations des équipements commerciaux selon leur niveau d'impact sur l'aménagement du territoire et le développement durable

LOCALISATION DES EQUIPEMENTS DE MOINS DE 300 m²			
Typologie	Espaces polarisés	Espaces périphériques	Espaces isolés
Création d'un commerce	Oui en priorité	Non sauf s'ils font partis d'un ensemble commercial	NON
Création d'un commerce adossé à une activité de production (artisanat)		Oui à condition de respecter les conditions en termes d'aménagement du territoire, de développement durable,...	Oui à condition de respecter les conditions en termes d'aménagement du territoire, de développement durable,...
Extension d'un commerce	Oui en priorité sur le site existant		Oui à condition de participer à l'amélioration de l'existant notamment l'intégration paysagère, architecturale, environnementale, énergétique...
Extension d'un commerce adossé à une activité de production (artisanat)			
LOCALISATION DES EQUIPEMENTS DE 300 m² à 1 000 m²			
Typologie	Espaces polarisés	Espaces périphériques	Espaces isolés
Création d'un commerce	Oui à condition qu'elle soit compatible avec une intégration urbaine	Oui si l'emprise foncière est incompatible avec le tissu des espaces polarisés à condition de respecter l'aménagement et le développement durable du territoire	NON
Création d'un commerce adossé à une activité de production (artisanat)			Oui à condition de respecter les conditions en termes d'aménagement du territoire, de développement durable,...
Extension d'un commerce	Oui en priorité sur le site existant	Oui à condition de respecter les conditions en termes d'aménagement du territoire, de développement durable,...	Oui à condition de participer à l'amélioration de l'existant notamment l'intégration paysagère, architecturale, environnementale, énergétique...
Extension d'un commerce adossé à une activité de production (artisanat)			
LOCALISATION DES EQUIPEMENTS DE PLUS DE 1 000 m²			
Typologie	Espaces polarisés	Espaces périphériques	Espaces isolés
Création d'un commerce	Oui à condition qu'elle soit compatible avec une intégration urbaine	Oui à condition de respecter les conditions en termes d'aménagement du territoire, de développement durable,...	NON
Extension	Oui en priorité sur le site existant	Oui à condition de respecter les conditions en termes d'aménagement du territoire, de développement durable,...	La priorité est accordée à l'optimisation et à la requalification des pôles existants. L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones n'est permise qu'après une occupation optimale des zones existantes.
Création d'un équipement d'envergure métropolitaine	Non	Non	
Extension d'un équipement d'envergure métropolitaine	Oui contiguë ou de proximité à – de 50m de l'existant et à condition de participer à l'amélioration de l'existant	Oui contiguë ou de proximité à – de 50m de l'existant et à condition de participer à l'amélioration de l'existant	