15 juin 2022

Commission mixte PMLA

Point sur l’état d’avancement du Document d’Aménagement Artisanal et Commercial et Logistique (DAACL)

agence d'urbanisme
de la région angevine

SOMMAIRE

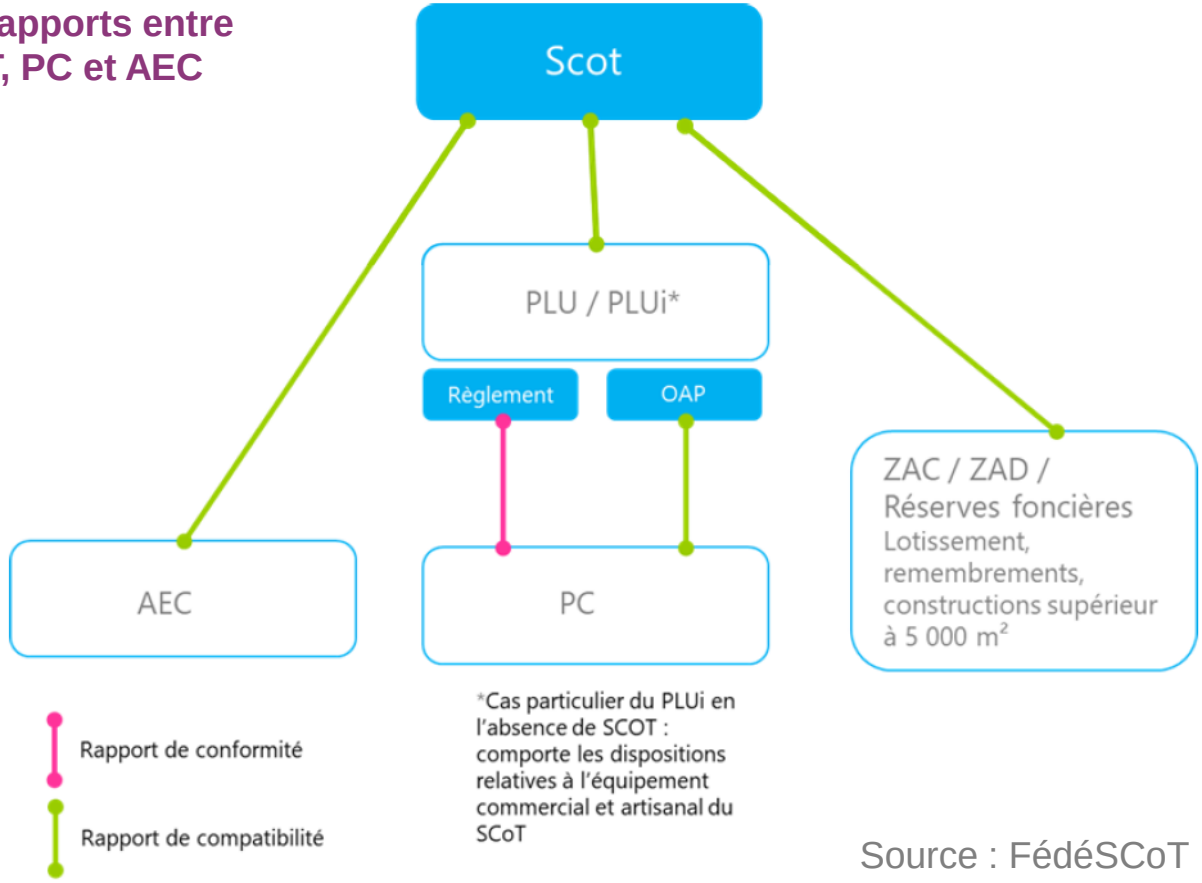
- Partie 1 / Le rôle du volet commerce et logistique du SCoT
- Partie 2 / Les grands objectifs du DAACL
- Partie 3 / Les localisations préférentielles des équipements commerciaux
- Partie 4 / Les conditions d’implantation

Partie 1 | Le rôle du volet commerce et logistique du SCoT

Un rôle renforcé du SCoT (et de son DAACL) par la loi ELAN

- → SCoT = document d'urbanisme de référence en matière de planification de l'aménagement commercial et artisanal
- → Le DOO du SCoT est opposable aux autorisations d'exploitation commerciale (AEC) et aux permis de construire (PC) valant AEC
- → Le DOO **comprend** un document d'aménagement artisanal et commercial et logistique (DAACL) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux et des constructions logistiques commerciales

Les rapports entre SCoT, PC et AEC



Source : FédéSCoT

Contenu du DOO (commerce)

→ Fixe les orientations et les objectifs en matière de « localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes » (article L. 141-5 du code de l'urbanisme)

→ Un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)

Le DAACL doit :

→ **Déterminer 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, le commerce de centre-ville et le développement durable*

→ Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur **surface**, de leur **impact sur l'artificialisation des sols** et de leur **impact sur les équilibres territoriaux**, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Un rôle renforcé du SCoT (et de son DAACL) par la loi ELAN

Le DAACL doit :

- → **Pour les équipements commerciaux**, ces conditions 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.
- → Localiser les **secteurs d'implantation périphérique (SIP)** ainsi que les **centralités urbaines (CU)** dans lesquels se posent des enjeux spécifiques
- → Au sein de ces secteurs, prévoir les conditions d'implantation, de type d'activités et la **surface de vente maximale** des équipements commerciaux

Le DAACL doit :

- → **Pour les équipements logistiques commerciaux,** il localise les **secteurs d'implantation privilégiés** au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs de réduction de l'artificialisation.

De manière facultative, le DAACL peut aussi

→ Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en **limitant son développement dans les zones périphériques**.

→ Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la **logistique commerciale de proximité** dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines

Partie 2 | Les grands objectifs du DAACL

→ Un document qui se veut flexible et lisible

→ Limiter le recours aux règles de plafond de surface au strict nécessaire et se concentrer sur les capacités de densification et d’amélioration environnementale et paysagère des zones commerciales existantes

→ Un lien fort à faire entre le DAACL et le reste du SCoT et des thématiques (armature territoriale, logement, déplacements …)

→ **4 GRANDS OBJECTIFS (ISSUS DU DIAGNOSTIC)**

1. Inscrire le développement commercial dans la trajectoire ZAN
2. Revitaliser les centralités urbaines et rurales
3. Réguler le commerce de flux
4. Développer une stratégie de logistique commerciale

- → Ne pas développer de nouvelles « grandes » zones commerciales (cf Loi C&R)
- → Favoriser la recomposition des sites marchands existants et valoriser les espaces commerciaux déjà urbanisés
- → Accélérer les mutations de ces espaces dont la qualité est insuffisante, en privilégiant une conception dense, compacte et mutualisant les fonctions et les usages
- → Permettre une montée en qualité paysagère et environnementale des pôles commerciaux
- → Privilégier des aménagements durables, économes en énergie et en ressources consommées

Des zones à faire muter comme un véritable « morceau de ville »	Des zones commerciales et de loisirs à conforter / faire évoluer	Des « transferts » de zones commerciales à organiser
Des zones commerciales rattrapées par l'urbanisation qui sont à transformer en pôles de quartiers en développant de la multi-fonctionnalité (services, bureaux, habitat …)	Des zones à finalité commerciales et loisirs qui posent question : vocation à conforter ?	Des opérations de renouvellement urbain qui nécessitent de transférer/reconstruire des zones commerciales
Grand-Maine, Saint-Serge, Chapeau de Gendarme …	Atoll : réaffirmer le souhait de ne pas s'y voir développer de GMS alimentaire Moulin-Marcille: réaffirmer le souhait de ne pas s'y voir développer de GMS alimentaire + interroger le maintien de la vocation commerciale de la partie non aménagée	Aurore à Corzé : conditionner par le fait de s'assurer du renouvellement urbain du site actuel ?

- → Faire des centralités des lieux privilégiés pour les implantations commerciales
- → Maintenir et ajouter des fonctions nouvelles aux centralités (mairies, services médicaux, loisirs, artisanat compatible, habitat – traitement de la vacance…) pour bénéficier de flux en centralités
- → Travailler sur l'accessibilité tous modes et le stationnement dans les centralités
- → Faciliter le remembrement de cellules commerciales inadaptées (trop petites, sans espace de stockage …)

wikipedia

Aura 2017

Objectif: offrir un service complémentaire sans pénaliser la vie sociale, l'animation des cœurs de bourgs.

→ Favoriser le regroupement des lieux physiques de livraisons (installation de boites à colis collectives en entrée de rue ou d'immeuble …)

→ Limiter le développement des offres type distributeurs lorsque cela crée une concurrence avec des commerces existants en centralités

→ Eviter le développement des commerces « de ronds-points », particulièrement dans les communes présentant des enjeux de revitalisation commerciale des centralités

→ Inclure les drives aux règles d'implantation, au sein des espaces de localisation préférentielle identifiés par le DAACL uniquement

Aura 2020

→ Définition de la « logistique commerciale » : entrepôts de + de 5000 m² dédiés au e-commerce ?

→ Localiser les sites permettant l'accueil d'activités logistiques « commerciales », au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs de réduction de l'artificialisation.

→ Faciliter le développement d'une logistique du dernier kilomètre décarbonnée (cf. ZFE pour ALM)

+ ajout d'un chapitre sur les dark-stores et dark-kitchens : comment anticiper ? quelles orientations politiques sur ce sujet ?

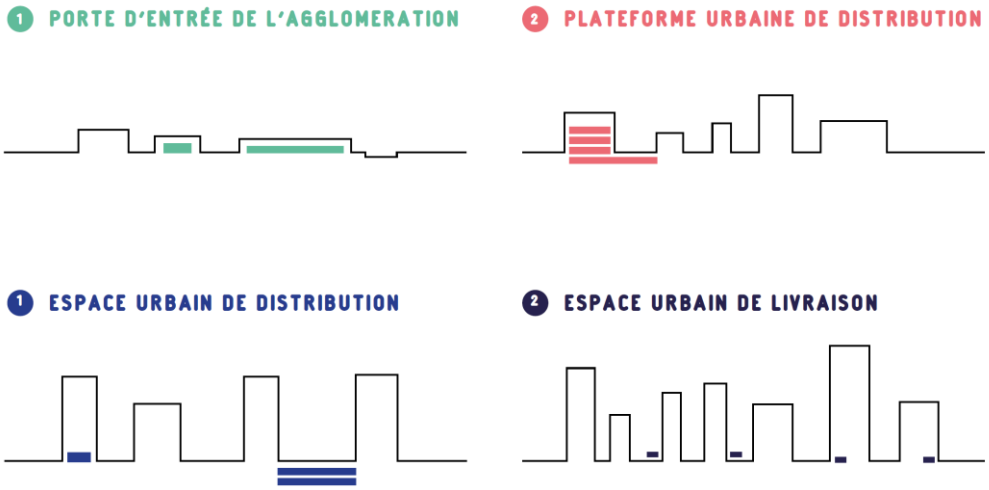
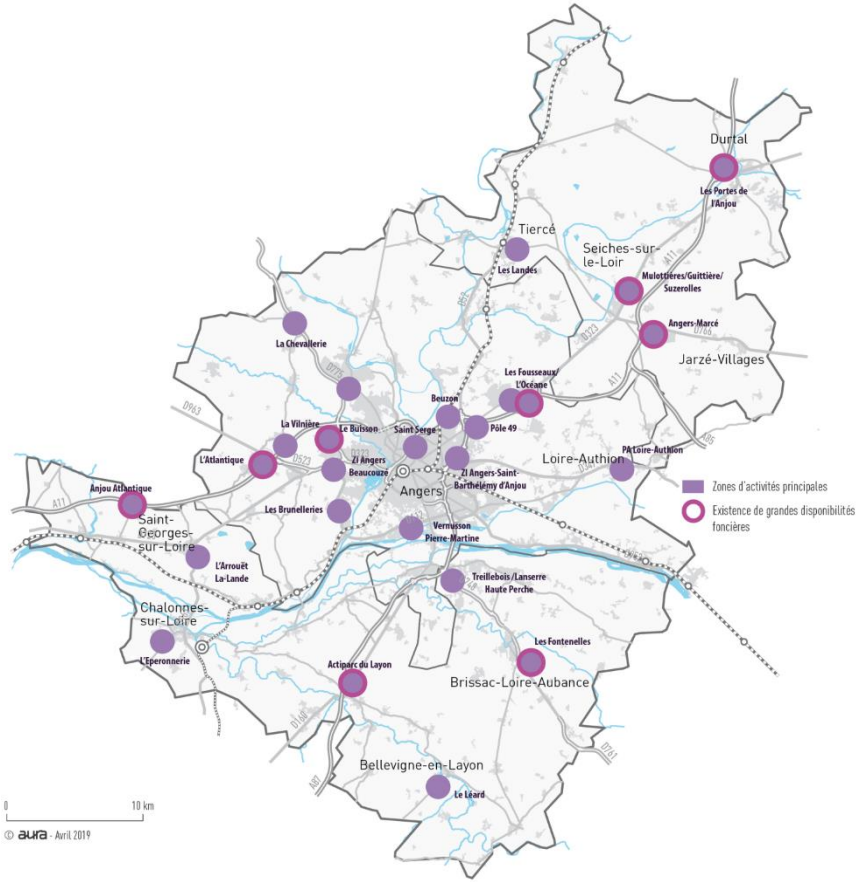


Figure 7 – Quelques exemples d'études de cas "d'étalement logistique".
Source : AFILOG 2018

Source : Laetita DABLANC, in *Welcome to logistics city*

Quelle approche ?

- → Partir des ZAE existantes permettant l'accueil de grandes emprises pour flécher les localisations préférentielles ?
- → Quid des équipements logistiques commerciaux existants (repérage et règles d'évolution ?)
- → Lister des conditions inspirées de celles visées pour le commerce (% emprise foncière, réversibilité, hauteur minimale pour imposer de la densité ?)



- → Parler aussi de la logistique urbaine ? ZFE, entrepôts de logistique urbaine, centres de distribution urbaine et gestion des flux ?
- → Distinguer les secteurs dans lesquels on veut bien accueillir le quick commerce et ceux sur lesquels on n'en veut pas (linéaires commerciaux à protéger).

Quick commerce et dark stores, de nouvelles règles du jeu pour le commerce ?

- → Le quick commerce où la livraison ultra rapide 24 heures/24 et 7 jours/7 comme nouveau standard de consommation ?
- → Livraison à domicile en moins de 30 minutes… et objectifs / tests en cours pour des livraisons entre 10 et 20 minutes
- → Renforcement des partenariats depuis la crise Covid entre acteurs traditionnels de la grande distribution et *pure players* de la livraison de repas à vélo et course rapide
- → Une problématique aujourd'hui métropolitaine dépendante de la densité de population / marché
- → Quelle réponse publique à l'évolution des pratiques de consommation liées à internet ?

Partie 3 | Les localisations préférentielles des équipements commerciaux

Définition du commerce (au sens du SCoT)

→ Sous le terme « commerce » s'entend « toute activité de vente de biens ou services dans des conditionnements adaptés à une clientèle de particuliers, accueillant du public, générant de la surface de vente, des flux piétons ou de véhicules particuliers (motorisés ou non) ou de transports en commun, que la transaction soit réalisée sur place ou par voie dématérialisée.

→ Sont exclus de cette définition, les restaurants dont les caractéristiques d'insertion urbaine et d'animation locale sont spécifiques, les concessions automobiles et espaces de ventes de véhicules de loisirs compte-tenu de besoins en foncier spécifiques et d'une influence réduite sur les flux de circulation, les show-rooms, magasins d'usines sous réserve que leur surface ne dépasse pas 15% de la surface de l'unité bâtie et que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.

→ **Exclusions à discuter ? Si non réglementé par le DAACL > entrent dans le champ des ZAE « classiques »**

→ Des précisions à apporter concernant les commerces hybrides (négoce + détail), et le commerce « agricole » (vente à la ferme)

Projets commerciaux concernés par le DAACL

Sont soumis aux conditions d'implantation du DAACL les projets commerciaux, qu'il s'agisse d'une création ou d'une extension d'un projet ayant déjà atteint ou devant dépasser une surface de vente de :

Dans les communes > 20 000 hab

- Plus de 1 000 m²
- Compris entre 300 et 1000 m² si choix de l'organe délibérant du Pôle Métropolitain Loire Angers* (→ alors déférés en CDAC)

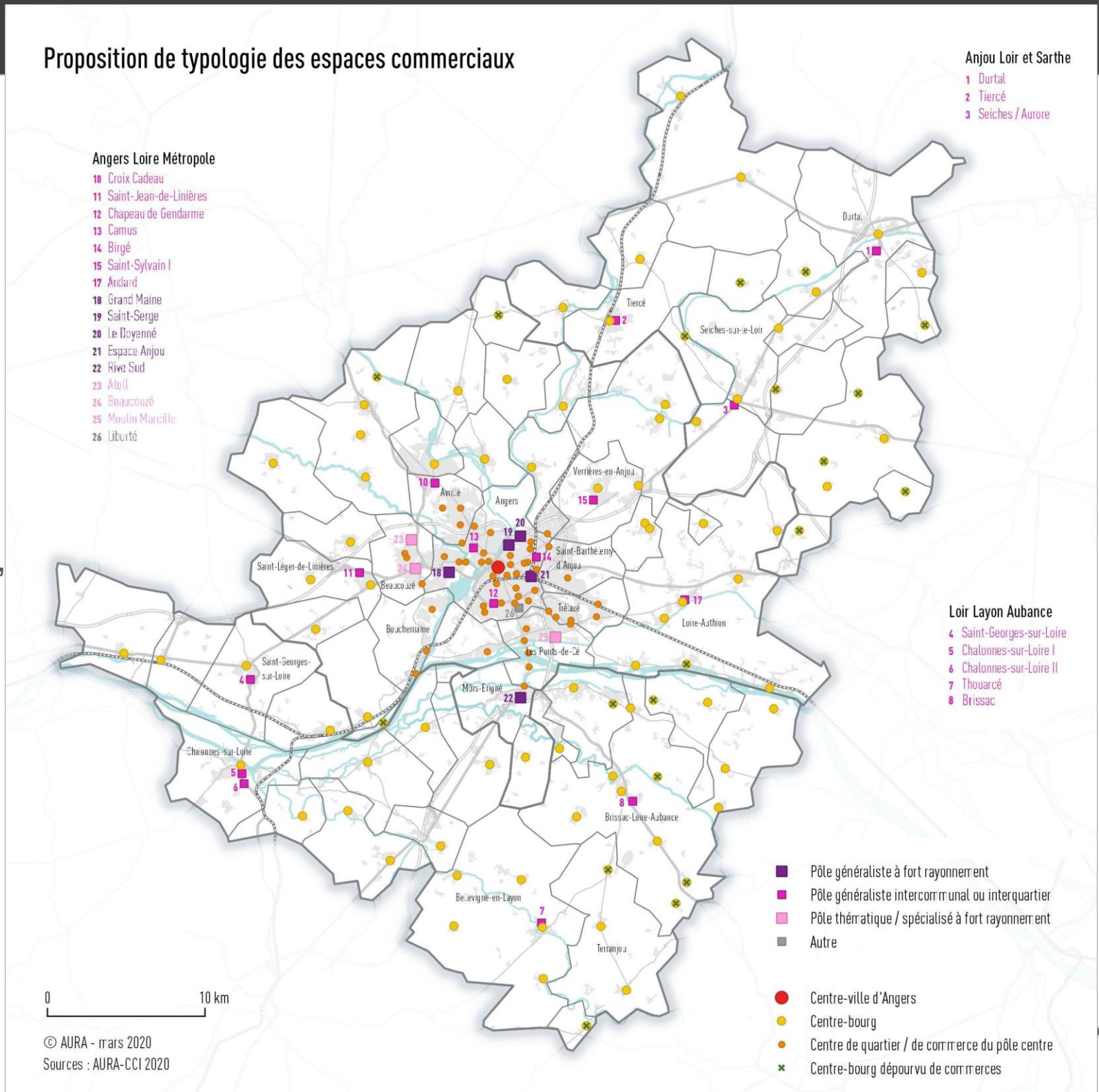
Dans les communes < 20 000 hab

- Plus de 300 m²

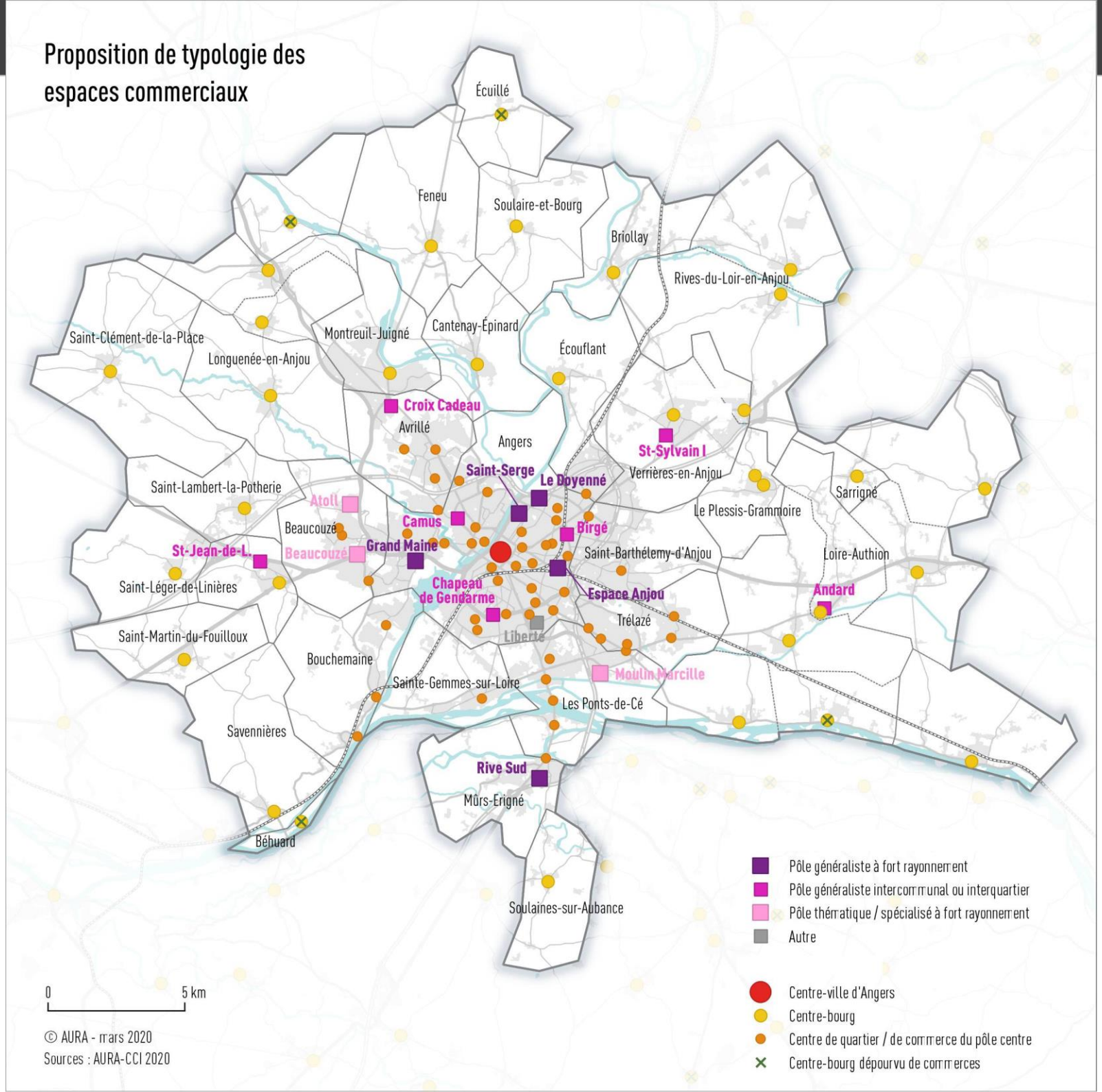
** Délibération pouvant être prise sur demande d'une commune*

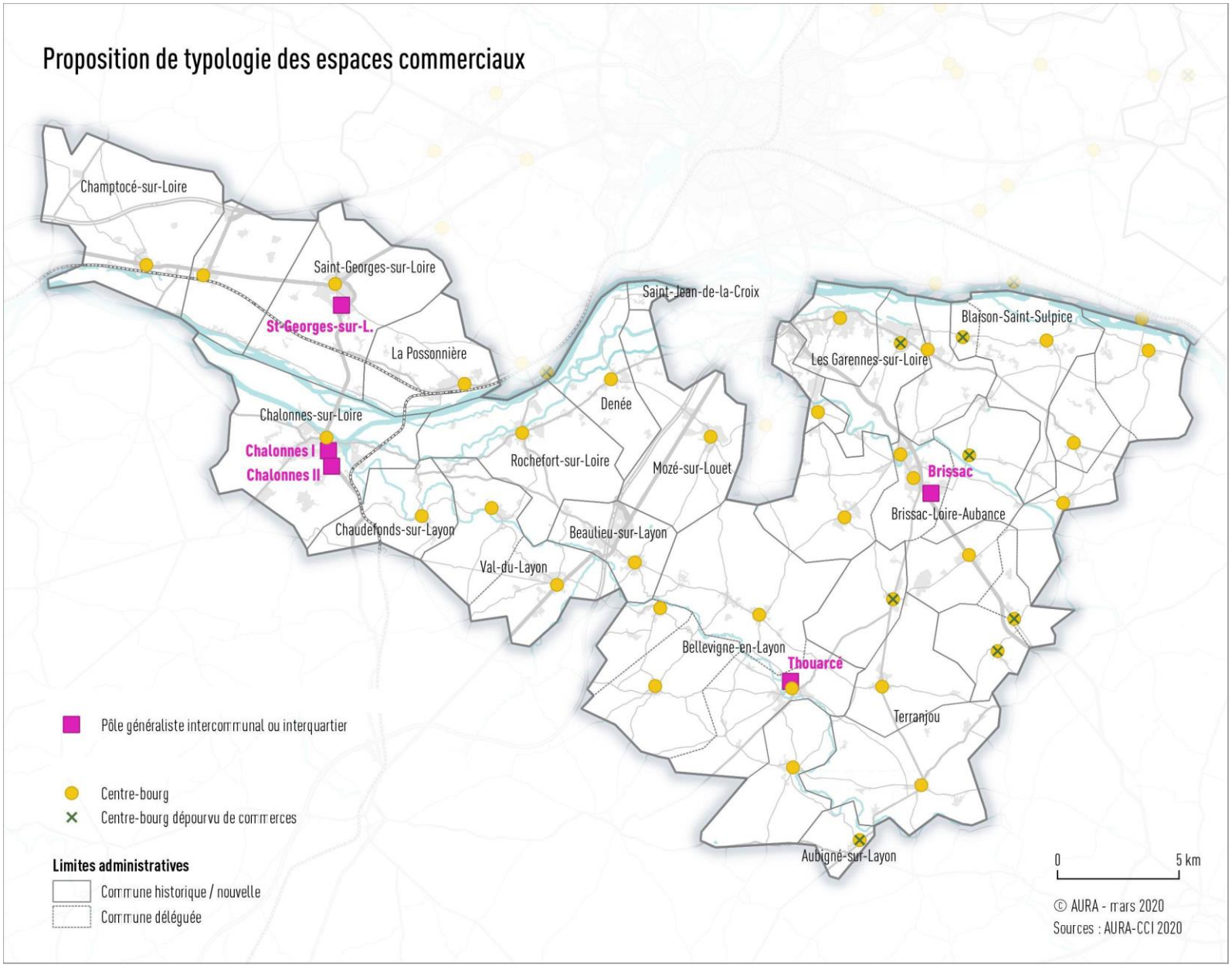
D’une carte de diagnostic des typologies des espaces commerciaux … à une liste des localisations préférentielles

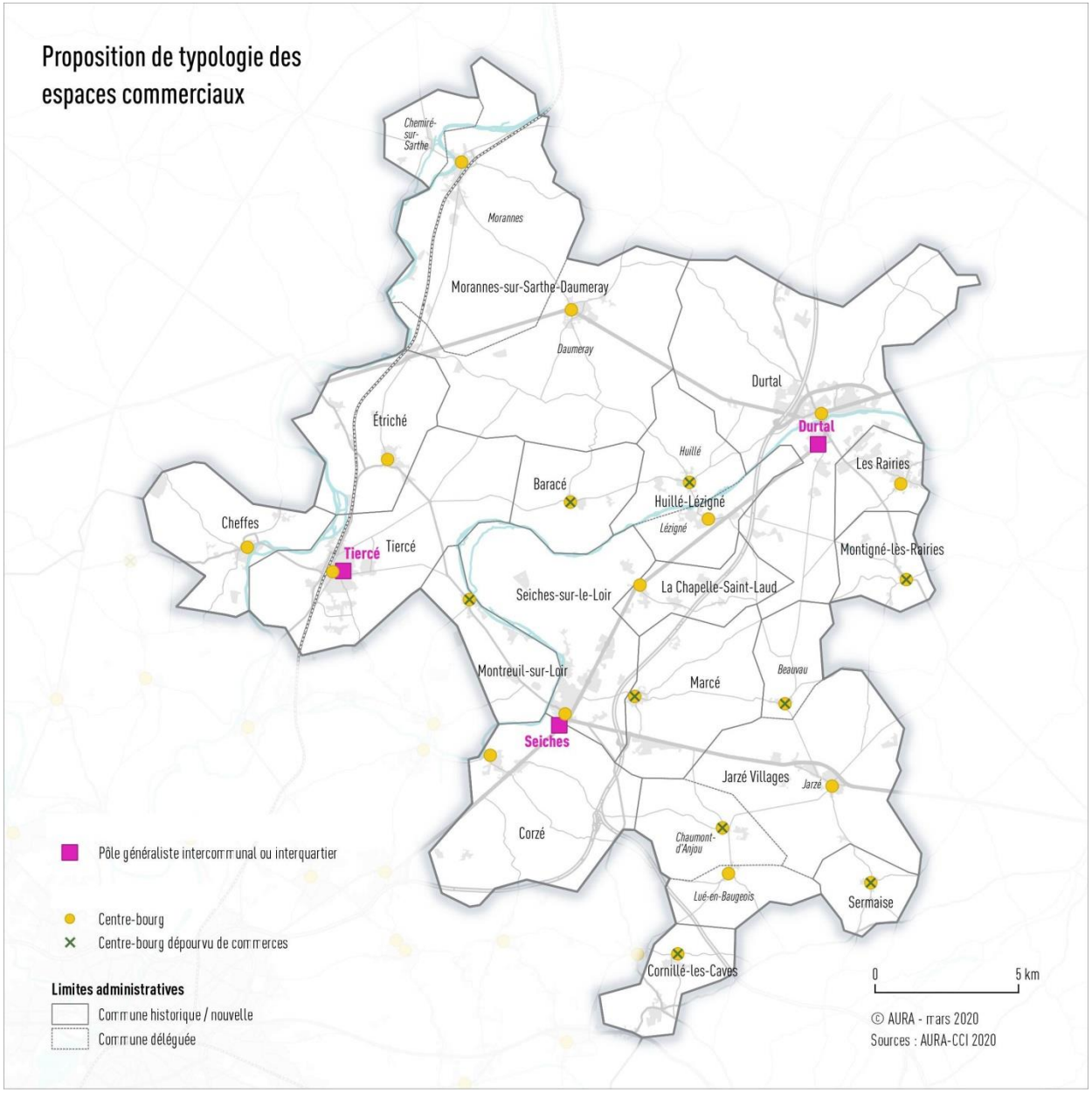
Principe : le SCoT localise, le PLU(i) délimite



Proposition de typologie des espaces commerciaux




Proposition de typologie des espaces commerciaux
Champtocé-sur-Loire
Saint-Georges-sur-Loire
St-Georges-sur-L.
La Possonnière
Chalonnes-sur-Loire
Chalonnes I
Chalonnes II
Chaudefonds-sur-Layon
Val-du-Layon
Rochefort-sur-Loire
Denée
Saint-Jean-de-la-Croix
Mozé-sur-Louet
Beaulieu-sur-Layon
Bellevigne-en-Layon
Thouarcé
Terranjou
Aubigné-sur-Layon
Les Garennes-sur-Loire
Blaison-Saint-Sulpice
Brissac
Brissac-Loire-Aubance
Pôle généraliste intercommunal ou interquartier
Centre-bourg
Centre-bourg dépourvu de commerces
Limites administratives
Commune historique / nouvelle
Commune déléguée
0
5 km
© AURA - mars 2020
Sources : AURA-CCI 2020


Proposition de typologie des espaces commerciaux
Chemiré-sur-Sarthe
Morannes
Morannes-sur-Sarthe-Daumeray
Daumeray
Durtal
Durtal
Étriché
Huillé
Les Rairies
Baracé
Huillé-Lézigné
Lézigné
Cheffes
Tiercé
Tiercé
Montigné-lès-Rairies
Seiches-sur-le-Loir
La Chapelle-Saint-Laud
Montreuil-sur-Loir
Marcé
Beauvau
Seiches
Jarzé Villages
Jarzé
Corzé
Chaumont-d'Anjou
Lué-en-Baugeois
Sermaise
Cornillé-les-Caves
Pôle généraliste intercommunal ou interquartier
Centre-bourg
Centre-bourg dépourvu de commerces
Limites administratives
Commune historique / nouvelle
Commune déléguée
0
5 km
© AURA - mars 2020
Sources : AURA-CCI 2020

SYNTHESE DES TYPOLOGIES DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

	TYPOLOGIE	LISTE DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES
CENTRALITES	CENTRE-VILLE SPECIFIQUE	Angers Centre-ville – périmètre encore en débat
	CENTRALITES URBAINES (CENTRES-VILLES-CENTRES-BOURGS)	Tous les centres-bourgs (polarités et « petites » communes)
	CENTRALITES DE QUARTIER	Uniquement pôle-centre
SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE	POLES GENERALISTE A FORT RAYONNEMENT	Grand-Maine, Saint-Serge, Espace Anjou, Rive Sud
	POLES GENERALISTES SUPRACOMMUNAUX OU INTERQUARTIERS	ALM : Avrillé (la Croix Cadeau), Saint-Léger-de-Linières (Leclerc), Angers (Chapeau de Gendarme), Angers (Camus), Verrières (Super U St-Sylvain), Andard ALS : Durtal, Tiercé, Seiches/Corzé (Aurore) LLA : Saint-Georges-sur-Loire, Chalonnes (fusionner les 2 sites), Bellevigne (Super U Thouarcé), Brissac
	POLES THEMATIQUES A FORT RAYONNEMENT	Spécialisés :Beaucouzé (Atoll), Les Ponts-de-Cé (Moulin-Marcille) Non spécialisés : l'ensemble Landreau/Hoirie/le Pin

Les suites de la démarche

- → Le travail du copil DAACL se poursuit
- → Les EPCI seront amenés à se prononcer sur les orientations
- → Une concertation avec les acteurs du commerce est prévue