

Département d'Eure-et-Loir,

Pôle territorial du Perche

Schéma de cohérence territoriale

Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique

Phase :

Études

Date :

2 septembre 2022

03



SCoT prescrit le 31 mars 2016

SCoT arrêté le 29 septembre 2022

SCoT approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération du comité syndical du
29 septembre 2022 arrêtant le schéma de cohérence
territoriale du pôle territorial du Perche

La présidente, Mme Marie-Christine LOYER

Table des matières

Rappel des dispositions législatives 3

Article L141-6 du code de l'urbanisme 3

Rappel sur les attendus de la loi 4

Dispositions du DAACL 8

PRINCIPES CENTRAUX - Pour un renforcement des centralités commerciales 10

Principe - Renforcer les principales centralités du territoire 11

1.1 - Définir l'ensemble des centres-bourgs du territoire comme localisation préférentielle pour l'accueil du commerce 11

Exceptions - Permettre des exceptions sans remettre en cause l'équilibre centre-périphérie 12

2.1 - Privilégier les centres-bourgs pour les surfaces de ventes inférieures à 1000m² 12

2.2 - Permettre le développement de périphérie pour les surfaces de vente de 1000m² à 2500m² 12

2.3 - Limiter l'évasion commerciale en renforçant l'offre de gamme supérieure 13

2.4 - Permettre les extensions des commerces existants 13

CONDITIONS D'IMPLANTATION - Pour un aménagement commercial qualitatif 14

Condition 1 - Rationaliser la consommation d'espace 15

1.1 - Privilégier la mobilisation des friches commerciales et des commerces vacants en centre-bourg 15

1.2 - Rendre la consommation d'espace à vocation commerciale plus efficace 15

Condition 2 - Renforcer l'accessibilité multimodale 16

2.1 - Développer une offre de mobilité en centre-bourg complémentaire à la voiture 16

2.2 - Développer une offre de transport multimodale vers Nogent-le-Rotrou 16

Condition 3 - Prôner la qualité architecturale et paysagère 17

3.1 - Veiller à l'harmonie des centres-bourgs et des paysages urbains 17

3.2 - Assurer l'insertion architecturale et paysagère des futures implantations commerciales 17

Annexes 18

Localisation des Zacom et périmètres 19



Pôle territorial du Perche
02 37 29 09 29
contact@perche28.fr



Gilson & associés Sas
02 37 91 08 08
contact@gilsonpaysage.com

Rappel des dispositions législatives

Article L141-6 du code de l'urbanisme



Rappel sur les attendus de la loi

DAACL = Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique

Il se compose d'une partie de **contenus obligatoires**,
et d'une partie facultative

Il détermine les **conditions d'implantation des équipements commerciaux** qui sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, sur le commerce de centre-ville et sur le développement durable.



Rappel sur les attendus de la loi



Le DAACL doit respecter la liberté du commerce et de la concurrence économique. C'est un principe juridique supérieur issu du droit européen = **la libre concurrence économique et l'égalité des acteurs économiques** face aux règles d'urbanisme dans le respect de l'intérêt général.

Les prescriptions doivent être non discriminantes et proportionnées au regard d'un intérêt général et d'un objectif reconnu par la loi.



Les contenus obligatoires

1. Localiser les secteurs d'implantation périphérique et les centralités urbaines

Ces centralités urbaines 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.

Le DAACL prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

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



Les contenus obligatoires

2. Déterminer les conditions d'implantation des principaux équipements commerciaux

Ces conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales sont fixées en fonction :

- De **la surface**
- De **l'impact sur l'artificialisation des sols**
- De **l'impact sur les équilibres territoriaux**

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent sur :

- La desserte de ces équipements par les équipements collectifs
- L'accessibilité de ces équipements aux piétons et cyclistes
- La qualité environnementale et architecturale de ces équipements notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.



Dispositions du DAACL

Le présent document d'orientation est la traduction des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

Il est composé :

- « **D'un résumé synthétique de la règle** »
- d'un texte introductif présentant la philosophie générale de la règle, ce qui permet de comprendre l'état d'esprit du rédacteur
- de prescriptions avec lesquelles les documents d'urbanisme du territoire (plans locaux d'urbanisme intercommunaux, plans locaux d'urbanisme, cartes communales) devront être compatibles.
- de préconisations



PRINCIPES CENTRAUX



Principe

Le commerce en centre-bourg



Exceptions

Le commerce périphérique

TYPOLOGIE DE COMMERCES

Inf. 1 000 m²

En centre-bourg

1 000 à 2 500 m²

Zacom de type 1 ou 2

Sup. 2 500 m²

Zacom de type 2

CONDITIONS D'IMPLANTATION

Rationaliser la
consommation d'espace

Renforcer l'accessibilité
multimodale

Prôner la qualité des
implantations



PRINCIPES CENTRAUX

Pour un renforcement des centralités commerciales



Principe - Renforcer les principales centralités du territoire

1.1 - Définir l'ensemble des centres-bourgs du territoire comme localisation préférentielle pour l'accueil du commerce

« Renforcer le rôle des centres-villes dans l'appareil commercial du territoire »

Le commerce de proximité est un élément central de l'animation des centres-villes. Il participe directement à l'attractivité des bourgs et des villages du territoire. Au regard du contexte actuel du commerce de proximité, le Scot souhaite mettre en lumière le principe de polarisation du commerce dans les centres-bourgs.

Le commerce de proximité doit s'implanter de manière préférentielle dans les centres-bourgs.

« Permettre le développement du commerce de proximité dans l'ensemble des centres-bourgs »

Le commerce de proximité répond à des règles qui lui sont propres. Le Scot doit laisser la possibilité de voir se développer le commerce de proximité dans l'ensemble des communes.

Le commerce de proximité peut se développer sur l'ensemble des communes du territoire.

« Définir de manière précise les secteurs agglomérés pouvant accueillir le commerce de proximité dans les documents d'urbanisme locaux »

Le Scot prône l'implantation du commerce de proximité dans les centres-bourgs. Sur le pôle de centralité, et sur les pôles de proximité, il serait judicieux de regrouper les commerces dans les secteurs les plus agglomérés. À première vue, il semblerait judicieux de s'appuyer sur les secteurs d'intensification urbaine définis dans la partie 1.2 du Document d'orientations et d'objectifs (Doo).

Les documents d'urbanisme locaux devront définir de manière précise les secteurs agglomérés pouvant accueillir le commerce de proximité.

Il est proposé aux documents d'urbanisme de s'appuyer *a minima* sur les secteurs d'intensification urbaine définis dans les communes pôles. De toute évidence, ces secteurs d'intensification s'appuieront sur les récentes études centre-bourg (petites villes de demain et opération Cœur de ville).



Exceptions - Permettre des exceptions sans remettre en cause l'équilibre centre-périphérie

2.1 - Privilégier les centres-bourgs pour les surfaces de ventes inférieures à 1000m²

« Regrouper le commerce de proximité dans les centres-bourgs »

Pour préserver un certain équilibre dans le développement commercial entre les centres-bourgs et les secteurs de périphérie, le Scot privilégie l'implantation des commerces de moins de 1000m² dans les centres-bourgs. Des exceptions sont possibles uniquement dans la mesure où cette implantation ne rentre pas en concurrence avec des commerces du centre-bourg.

Les nouvelles implantations commerciales d'une surface de vente de moins de 1000m² devront s'implanter de préférence dans les centres-bourgs. Pour rappel, les périmètres de centres-bourgs doivent être clairement identifiés par les documents d'urbanisme locaux (cf. Doo).

L'implantation en périphérie de ce type de commerce (moins de 1000m² de surface de vente) pourra être autorisée uniquement dans les Zacom, et s'il est démontré qu'elle ne remet pas en cause la politique de revitalisation du tissu commercial et la préservation des centres urbains.

2.2 - Permettre le développement de périphérie pour les surfaces de vente de 1000m² à 2500m²

« Permettre le développement d'une offre de périphérie si l'implantation nouvelle complète l'offre actuelle »

À l'échelle du pôle de centralité et des pôles de proximité, des zones d'aménagements commerciales pourront accueillir des surfaces de vente de moins de 2500m². Ce type de commerces a pour vocation de compléter l'offre commerciale. Une nouvelle fois, l'objectif du Scot est de limiter la concurrence entre le commerce de périphérie et les commerces de centre-bourg.

Dans les pôles de proximité, le Scot définit des zones d'aménagement commercial (Zacom de type 1) :

- Zacom d'Authon-du-Perche
- Zacom de La Loupe
- Zacom de Senonches
- Zacom de Thiron-Gardais

Les documents d'urbanisme locaux devront localiser de manière précise ces Zacom. Ces zones d'aménagement commercial pourront accueillir des surfaces de vente de moins de 2500m², à condition que le nouvel établissement ne remet pas en cause la politique de revitalisation du tissu commercial et la préservation des centres urbains.

Ce type d'implantation répond également à l'objectif de renforcer la variété de l'offre commerciale du territoire et de ses bassins de vie (orientation 2.1 du Doo « Pour un territoire de la proximité »).



2.3 - Limiter l'évasion commerciale en renforçant l'offre de gamme supérieure

« Définir la zone de la Messesselle et des Terres Fortes comme une Zacom dédiée aux équipements commerciaux d'importance »

Le diagnostic montre que le territoire du Scot est impacté par une forte évasion commerciale vers les pôles urbains voisins (Le Mans, Chartres notamment). Pour tenter de limiter ce phénomène, le Scot permet l'accueil de surfaces commerciales de plus de 2500m².

Le territoire doit pouvoir centraliser ce type d'offre exceptionnelle à l'échelle du Pôle de centralité de Nogent-le-Rotrou. Ainsi, la zone de la Messesselle et des Terres Fortes est donc ciblée comme étant la seule à l'échelle du territoire pouvant accueillir des surfaces commerciales de plus de 2500m².

Les nouvelles implantations commerciales d'une surface de vente de plus de 2500m² pourront s'implanter uniquement sur la zone de la Messesselle et des Terres Fortes qui est définie comme une Zacom de type 2.

Les documents d'urbanisme locaux devront localiser de manière précise cette Zacom.

Un premier tracé de cette Zacom est proposée en annexe. Elle devra être précisée par les documents d'urbanisme locaux. Il en va de même pour les Zacom de type 1.

2.4 - Permettre les extensions des commerces existants

« Laisser la possibilité aux commerces existants de s'agrandir dès lors que ces extensions participent à une amélioration de l'offre commerciale »

Les projets d'extension des commerces existants doivent être facilités ; ils ne sont donc pas soumis aux règles énoncées précédemment.

Pour autant, il est souhaitable que ces projets s'intègrent dans la politique globale de préservation de l'offre de centre-bourg et d'amélioration de l'appareil commercial du territoire.

Il est donc préférable que ces projets d'extension puissent être autorisés s'ils ne remettent pas en cause la politique de revitalisation du tissu commercial, et la préservation des centres urbains, et s'ils participent à améliorer l'offre commerciale à l'échelle des bassins de vie.



CONDITIONS D'IMPLANTATION

Pour un aménagement commercial qualitatif



Condition 1 - Rationaliser la consommation d'espace

1.1 - Privilégier la mobilisation des friches commerciales et des commerces vacants en centre-bourg

« Développer l'accompagnement commercial à l'échelle des centres-bourgs, et mobiliser les friches et commerces vacants »

Le maintien et/ou le développement du commerce en centre-bourg ne se décrète pas. Il s'agit d'une politique nécessitant souvent un appui de la collectivité. Avec la généralisation des opérations de revitalisation des centres-bourg, on préconise de s'appuyer sur des managers de centre-ville pour faciliter le renouvellement des commerces. Ils participent souvent à la mobilisation des friches et des commerces vacants, ce qui va dans le sens de la rationalisation de la consommation d'espace.

Généraliser le recours aux managers de centre-ville pour accompagner le maintien et/ou le développement du commerce, et participer à l'animation commerciale globale du territoire. Cet ingénierie nouvelle pourrait être mutualiser à l'échelle du pôle territorial.

Dans la mesure du possible, il est souhaitable que les nouvelles implantations commerciales en centre-bourg (ou centre-ville) privilégient les locaux vacants ou les friches existantes. La réduction des locaux vacants étant un objectif central du territoire.

1.2 - Rendre la consommation d'espace à vocation commerciale plus efficace

« À l'échelle des Zacom, rechercher la compacité et l'efficacité des implantations commerciales »

À l'échelle des Zacom de type 1 et de type 2, il semble évident de rechercher à rendre la consommation d'espace plus efficace. Les futures implantations devront dans un premiers temps privilégier la mobilisation des éventuels friches ou locaux vacants.

Toutefois si la consommation d'espace apparaît nécessaire, il sera demandé *a minima* d'atteindre 40% d'emprise au sol (hors aires de stationnement).

Tout comme pour les commerces de centre-bourg, la mobilisation des friches et des locaux vacants est un principe majeur d'aménagement du territoire.

Outre cet objectif de mobilisation du potentiel existant, et si la mobilisation de nouveaux terrains apparaît nécessaire, les surfaces bâties des nouvelles implantations commerciales ne pourront pas être inférieures à 40% de la superficie de l'opération.

Il pourra être dérogé à cette règle si, et seulement si, des contraintes naturelles ou techniques ne permettent pas d'atteindre cette densité bâtie.



Condition 2 - Renforcer l'accessibilité multimodale

2.1 - Développer une offre de mobilité en centre-bourg complémentaire à la voiture

« Mener une réflexion sur le développement des mobilités actives au sein des centres-bourgs »

L'usage de la voiture est et restera centrale dans l'organisation du territoire. Cependant, le Scot vise à donner plus de place aux autres moyens de transport, notamment en traitant la question des mobilités actives (vélo, marche à pied) au travers d'orientation d'aménagement et de programmation des documents d'urbanisme. Ces réflexions s'articuleront à l'échelle des centres-bourgs, mais également en direction des Zacom du territoire (type 1 et 2).

Les documents d'urbanisme locaux devront traiter des mobilités actives au travers des orientations d'aménagement et de programmation (thématique ou sectorielles), *a minima* à l'échelle du pôle de centralité et des pôles d'équilibre.

Cette prescription pourra être complétée avec la recommandation d'une étude identique à l'échelle des bassins de vie.

Une orientation d'aménagement et de programmation thématique pourra traiter des mobilités au sein des bassins de vie. L'objectif principal étant de faire converger cette offre vers les différentes polarités commerciales du territoire.

Aussi, le développement des mobilités alternatives est à privilégier, et par exemple le transport à la demande et le covoiturage.

2.2 - Développer une offre de transport multimodale vers Nogent-le-Rotrou

« Proposer une offre de transport à l'échelle du pôle territorial, en direction de la Zacom de type 2 »

Le développement d'une offre commerciale de la gamme supérieure (cf. gamme des équipements selon l'Insee) à Nogent-le-Rotrou doit bénéficier à l'ensemble du territoire du pôle territorial. Ainsi, il semble important de renforcer l'offre de transport vers cette centralité. La présence de la gare est un atout indéniable en matière de multimodalité, et il s'agira de s'appuyer dessus pour proposer une offre cohérente et renouvelée.

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à intégrer la présence de gare à Nogent-le-Rotrou dans les réflexions en matière de mobilité, notamment à destination de la Zacom de type 2 (zone de la Messesselle et des Terres Fortes).

De surcroît, il convient de définir une politique de développement des mobilités actives (ou douces) à l'échelle de la commune de Nogent-le-Rotrou, et à l'échelle de l'ensemble du territoire du pôle territoriale. Cela renvoie aux dispositions du Doo en matière de développement d'une offre touristique globale.

Condition 3 - Prôner la qualité architecturale et paysagère

3.1 - Veiller à l'harmonie des centres-bourgs et des paysages urbains

« Développer une politique d'harmonisation des devantures commerciales de centres-bourgs »

Le territoire possède un patrimoine commercial de qualité, garant d'une spécificité et de certaine identité locale. Plus le commerce présente une façade soignée, plus il bénéficie d'une image attractive.

En ce sens, il est important de respecter des principes simples pour le traitement des devantures et des enseignes conciliant à la fois les besoins des commerçants en matière de signalétique et l'harmonie de l'environnement.

Il est ainsi proposé de mettre en place d'une action d'accompagnement au renouvellement des enseignes commerciales sous un format incitatif. Dans ce cadre, et afin de mener à bien cette stratégie, une charte de recommandations sera éditée afin d'être un outil d'aide à la décision pour la conception ou la rénovation des commerces.

3.2 - Assurer l'insertion architecturale et paysagère des futures implantations commerciales

« Définir des critères d'insertion architecturale et paysagère visant à renforcer la qualité des projets à venir »

Le développement des zones commerciales participe en grande partie à la banalisation des paysages en entrée de ville. Pour un territoire à forte identité comme le Perche, il s'agit d'un enjeu majeur pour le Scot.

Pour limiter ce phénomène à l'avenir, il sera demandé d'intégrer des objectifs en matière d'insertion architecturale et paysagère.

Tout projet d'implantation commerciale en périphérie (Zacom de type 1 et 2) devra porter une attention particulière à son insertion paysagère. Pour ce faire, il sera notamment exigé la réalisation d'un véritable projet de paysage (et non pas d'un simple plan de plantation).

Du point de vue architectural, il sera également question de renforcer l'insertion des futurs bâtiments dans l'environnement percheron. A minima, les documents d'urbanisme locaux veilleront à engager des réflexions en matière d'implantation des bâtiments et de gestion des hauteurs et des vues lointaines.



Annexes





Pôle territorial du Perche
02 37 29 09 29
contact@perche28.fr



Gilson & associés Sas
02 37 91 08 08
contact@gilsonpaysage.com

