

# Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique

« Choisir pour ne pas subir ! »

# SCoT des Territoires du Grand Vendômois

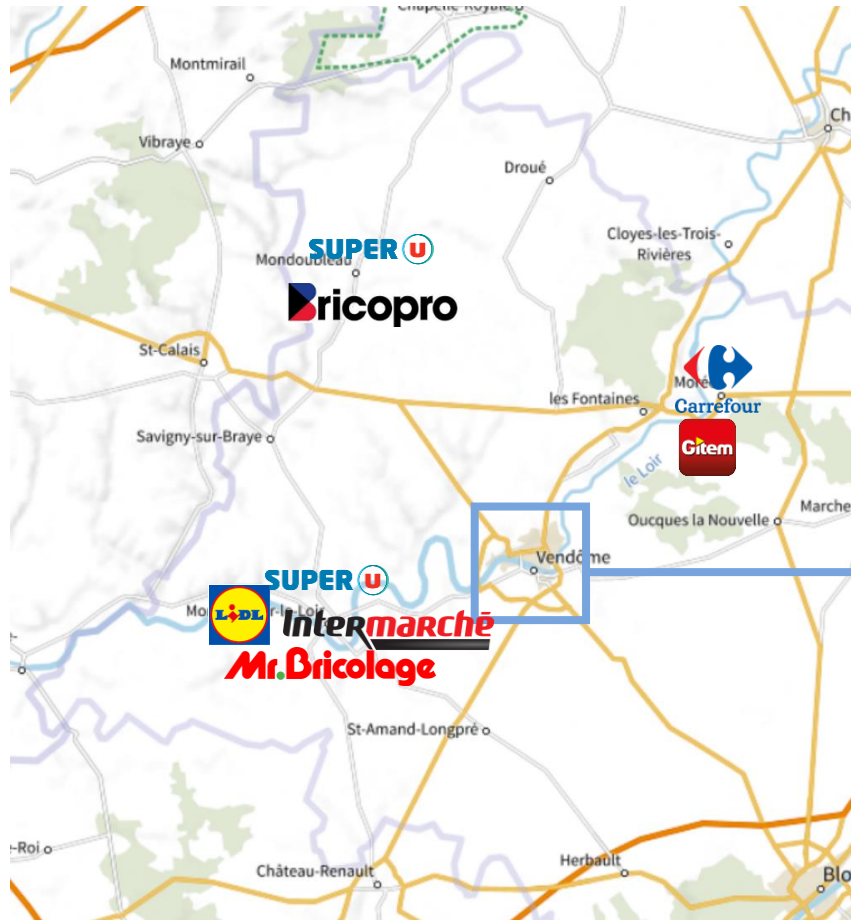


- 3 EPCI
- 100 communes
  - ✓ 1 *pôle central*
  - ✓ 3 *pôles relais*
- 70 000 habitants
- 40 hab / km<sup>2</sup>

# SCoT des Territoires du Grand Vendômois

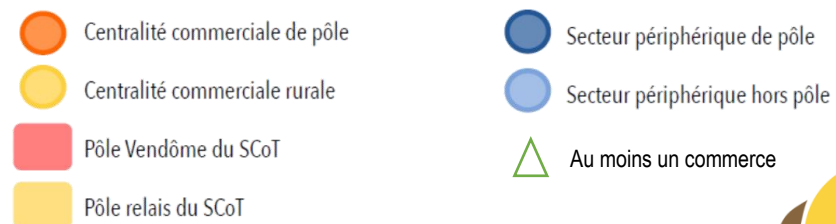
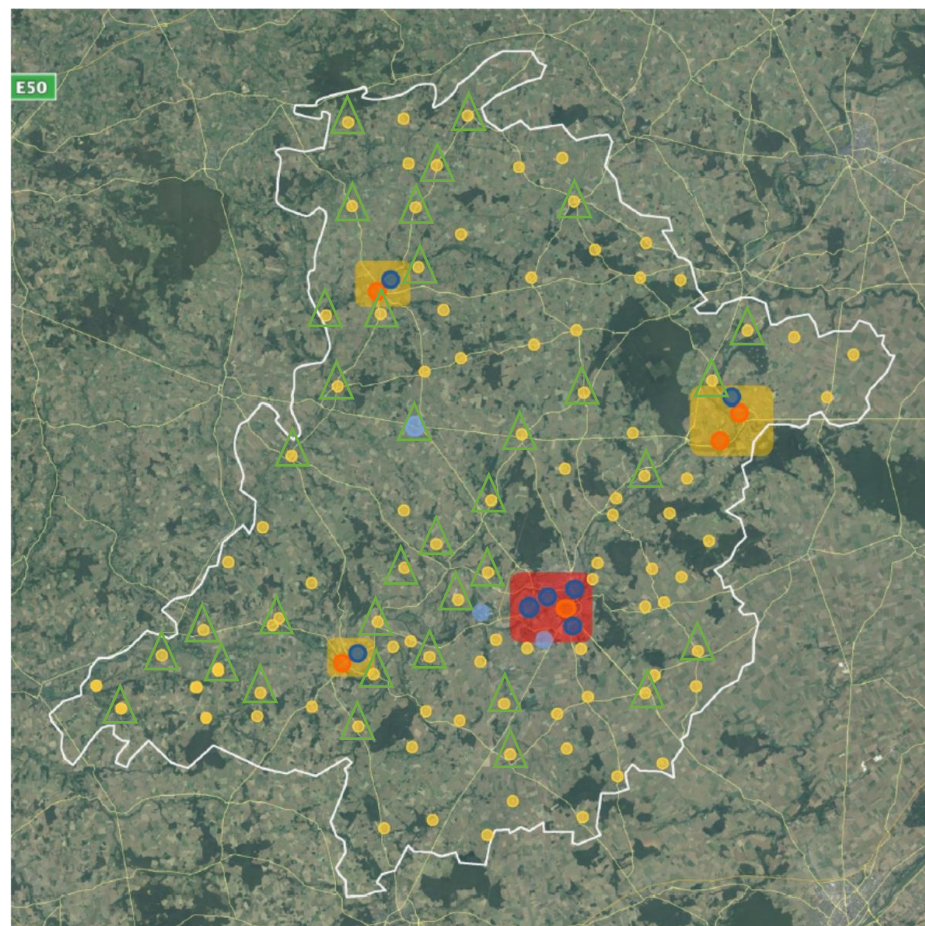
- 2007 : Approbation d'un premier SCoT sur 2 EPCI et 4 communes
- 2017 : Evaluation et révision avec élargissement à l'arrondissement
- 2019 : **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**
- 2021 : Modernisation anticipée et **Projet d'Aménagement Stratégique**  
Concertation avec les acteurs du commerce  
**Document d'Aménagement Artisanal et Commercial**  
Arrêt du projet de SCoT
- 2022 : Enquête publique  
Document d'Aménagement Artisanal, Commercial **et logistique**  
Approbation du SCoT

# Contexte



# Contexte

- Maillage de proximité
- Pôles commerciaux = Pôles relais
- Périphérie à contenir
- Centralités à renforcer
- Enjeux sociaux
- Initiatives à accompagner
  - Agricoles
  - Associatives
  - Ambulantes



# Enjeux

## 1. Faire rayonner le territoire

- a) Satisfaire les besoins des consommateurs
- b) Revitaliser les centralités
- c) Accompagner les modernisations des concepts de points de vente et les mutations du commerce

## 2. Faire transiter le territoire

- a) Stopper l'étalement urbain – Requalifier et densifier
- b) Stopper l'éloignement – Rapprocher et relier
- c) Accueillir des constructions et aménagements sobres et résilients

« Choisir pour ne pas subir ! »

# Du Projet d'Aménagement Stratégique...

- Sur le pôle central du territoire

- **fonction commerciale** en poursuivant le développement de l'attractivité du centre-ville et les actions en faveur : du réaménagement des espaces publics, de la constitution de cheminements piétonniers, de la maîtrise de l'offre de stationnement de centre-ville, de l'adaptation des cellules de centre-ville permettant l'accueil de « locomotives commerciales », de la requalification urbaine et paysagère des espaces commerciaux périphériques existants (entrée de ville nord RN10 notamment), de l'arrêt du développement de nouveaux espaces commerciaux périphériques au-delà des parcs commerciaux existants ;

- Sur les pôles relais de l'armature territoriale

- la **vitalisation des centralités** en organisant l'équilibre du développement centre / périphéries notamment en limitant les extensions et les développements urbains éloignés des centralités et en privilégiant l'accueil de logements, d'équipements et d'activités dans les cœurs de bourgs et visant la réduction de la vacance commerciale à par le réinvestissement des locaux inutilisés ;



# ... au Document d'Orientations et d'Objectifs...

## Objectifs relatifs aux commerces et à la revitalisation des centres-villes

- Organiser les fonctions commerciales du Pôle Vendômois
  - Conforter l'attractivité commerciale du pôle Vendômois à partir de trois principales polarités
    - Préservation des linéaires commerciaux
    - Remembrement pour accueillir des « locomotives » commerciales
  - Renouveler et requalifier les espaces commerciaux périphériques existants en favorisant la complémentarité avec l'offre de centre-ville



# ... au Document d'Orientations et d'Objectifs...

## Objectifs relatifs aux commerces et à la revitalisation des centres-villes

- Renforcer les centralités commerciales existantes en lien avec la valorisation et la dynamisation des tissus urbains
  - Préserver les linéaires ou opérer des regroupements
  - Aménager un espace public favorable au commerce
  - Développer des services
- ↳ En privilégiant le renouvellement urbain et la densification du bâti existant

# ... au Document d'Orientations et d'Objectifs...

## Objectifs relatifs aux commerces et à la revitalisation des centres-villes

- Qualifier les entrées urbaines des sites portes
  - Composition architecturale et urbaine cohérente avec l'environnement
  - Maîtrise de la publicité et de l'affichage extérieur, y compris digital
  - Ordonnancement simple du mobilier urbain
  - Partage de l'espace public dans une optique multi-usages au bénéfice des mobilités douces
  - Structure de l'urbanisation appuyée sur les continuités
  - Arrêt de l'urbanisation linéaire
  - Encadrement des livraisons et organisation de la logistique urbaine

# ... au Document d'orientations et d'objectifs...

## Objectifs relatifs aux mobilités

- Concentrer les services et commerces dans les centres-bourgs et les lieux aménagés pour les modes
- Conserver et prévoir des espaces permettant l'accueil de services et de commerces dans les bourgs
- Équiper les espaces publics pour l'accueil de services mobiles et ambulants

# ... en passant par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique...

## Un concertation préalable

- Associations de commerçants
- Associations de consommateurs
- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre de métiers et de l'artisanat
- Chambre d'agriculture
- Elus en charge du commerce
- Chargés de mission Commerce

# ... en passant par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique...

## Des définitions

### Définition des commerces « importants »

Dans le présent DAACL les commerces d'importance, c'est-à-dire les équipements commerciaux susceptibles d'avoir un impact significatif dans l'organisation et l'aménagement du territoire, la revitalisation des centres-villes et le développement durable, correspondent aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Ainsi, le DAACL fixe à 300 m<sup>2</sup> la limite de surface à laquelle les commerces doivent s'installer au sein des localisations préférentielles.

\* Définition : les friches commerciales sont des bâtiments ou des locaux commerciaux vides depuis au moins deux ans et dont l'état n'importe pas (c'est-à-dire aussi bien réutilisables facilement que dégradés).

Les centralités ont été définies d'après les éléments définis dans l'objectifs 2B du Document d'Orientation et d'Objectifs, c'est-à-dire :

- une densité du bâti plus élevée,
- une diversité de fonctions (habitat, équipements, services...),
- un espace public générateur de lien social,
- une accessibilité pluri-modale.

# ... en passant par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique...

## Privilégier l'implantation des commerces au sein des centralités commerciales

- Minimiser les incidences foncières, environnementales et urbaines liées au développement des équipements commerciaux
  - Maîtrise de l'artificialisation sans extension
  - Densification des constructions
  - Priorité à la requalification de friches et reprise sur la vacance
  - Optimisation des mutualisations
  - Proximité des dessertes en transport collectifs
  - Aménagement de cheminements piétons et cyclables et connexion aux existants
  - Qualité environnementale, architecturale et paysagère
  - Performance énergétique
  - Flux logistiques limitant la gêne pour les riverains et l'impact environnemental

# ... en passant par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique...

## Principes de base

- Priorité aux centralités
- Pas d'extension de zone commerciale
- Pas de nouvelle création de grande ou moyenne surface
  - ✓ Sauf à Morée pour le Bricolage / jardinage
  - ✓ Sauf par requalification de friche commerciale
  - ✓ Sauf vente de produits locaux
- Extensions sur site de l'existant possibles mais encadrées et graduées
- Commerce de moins de 300 m<sup>2</sup> → Centre ville ou centre bourg

# ... en passant par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique...

## Privilégier l'implantation des commerces au sein des centralités commerciales

- Privilégier la création de commerces importants au sein des centralités pour affirmer leur rôle au sein du territoire
  - Accueil des commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>
  - Usage privilégié des modes décarbonés et actifs
  - Maîtrise de l'artificialisation
  - Réservation de la périphérie pour des commerces qui ne peuvent s'implanter ailleurs
  - Approche différenciée selon 2 types de centralités commerciales
    - Centralités de pôles : aucune limite de surface de vente... pour l'encourager
    - Centralités rurales : plafond à 500 m<sup>2</sup>



# ... en passant par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique...

## Privilégier l'implantation des commerces au sein des centralités commerciales

- Satisfaire les besoins des établissements situés en zones périphériques sans participer à l'extension de ces zones
  - Contention du développement des espaces périphériques
  - Equilibres commerciaux à garantir
  - Exclusion des commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>
  - Aucune création de nouvelle surface, hormis 2 exceptions
    - Requalification de friche commerciale
    - Vente de produits locaux
  - Approche différenciée selon les secteurs périphériques présents sur le territoire
    - Plafonds de surface par activités

Secteurs d'implantation		Surface de vente maximale	Types d'activités
Centralités	Centralités commerciales rurales	500 m <sup>2</sup> maxi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes activités commerciales</li> </ul>
	Centralités commerciales des pôles (pôle vendômois et pôles relais)	Pas de limite maximale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes activités commerciales</li> </ul>
Secteurs périphériques	Secteurs périphériques hors pôle	<p>Aucune nouvelle surface hors extension ou réutilisation de friches .</p> <p>Surface minimum : 300 m<sup>2</sup></p> <p>Extensions de l'existant autorisées en fonction de la surface existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&lt; 1 000 m<sup>2</sup> : + 50% maxi par rapport à la surface existante à l'approbation du SCoT</li> <li>Entre 1 000 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> : +35% maxi par rapport à la surface existante à l'approbation du SCoT</li> <li>&gt; 2 000 m<sup>2</sup> : +10% maxi par rapport à la surface existante à l'approbation du SCoT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes activités commerciales</li> </ul>
	Secteur périphérique de Morée	<p>Aucune nouvelle surface hors extension ou réutilisation de friches .</p> <p>Surface minimum : 300 m<sup>2</sup></p> <p>Extensions de l'existant autorisées en fonction de la surface existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&lt; 1 000 m<sup>2</sup> : + 50% maxi par rapport à la surface existante à l'approbation du SCoT</li> <li>Entre 1 000 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> : +35% maxi par rapport à la surface existante à l'approbation du SCoT</li> <li>&gt; 2 000 m<sup>2</sup> : +10% maxi par rapport à la surface existante à l'approbation du SCoT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes activités commerciales hors bricolage/jardinage/équipement de la maison</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Surface minimum : 300 m<sup>2</sup></li> <li>Surface maximum : 1 500 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce bricolage/jardinage /équipement de la maison</li> </ul>
	Secteurs périphériques des pôles relais (hors Morée)	<p>Aucune nouvelle surface hors extension ou réutilisation de friches.</p> <p>Surface minimum : 300 m<sup>2</sup></p> <p>Extensions de l'existant autorisées en fonction de la surface existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&lt; 1000 m<sup>2</sup> : + 50% maxi par rapport à la surface existante à l'approbation du SCoT</li> <li>Entre 1 000m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> : +35% maxi par rapport à la surface existante à l'approbation du SCoT</li> <li>&gt; 2000 m<sup>2</sup> : +10% maxi par rapport à la surface existante à l'approbation du SCoT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes activités commerciales</li> </ul>
	Secteurs périphériques du pôle vendômois	<p>Aucune nouvelle surface hors extension ou réutilisation de friches .</p> <p>Surface minimum : 300 m<sup>2</sup></p> <p>Extensions de l'existant autorisées en fonction de la surface existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&lt; 1 000 m<sup>2</sup> : + 50% maxi par rapport à la surface existante à l'approbation du SCoT</li> <li>Entre 1 000 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> : +35% maxi par rapport à la surface existante à l'approbation du SCoT</li> <li>&gt; 2 000 m<sup>2</sup> : +10% maxi par rapport à la surface existante à l'approbation du SCoT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alimentaire : généraliste, boucherie, poissonnerie, etc.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Surface minimum : 300 m<sup>2</sup></li> <li>Surface maximale pour l'Équipement de la maison / Bricolage / Jardinage : 6 000 m<sup>2</sup></li> <li>Surface maximale pour les autres commerces non alimentaires : 2 500 m<sup>2</sup></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Autres activités commerciales hors alimentaire</li> </ul>	

# ... en passant par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique...

## Anticiper et organiser les activités logistiques commerciales

- Contexte

- Attentes des consommateurs

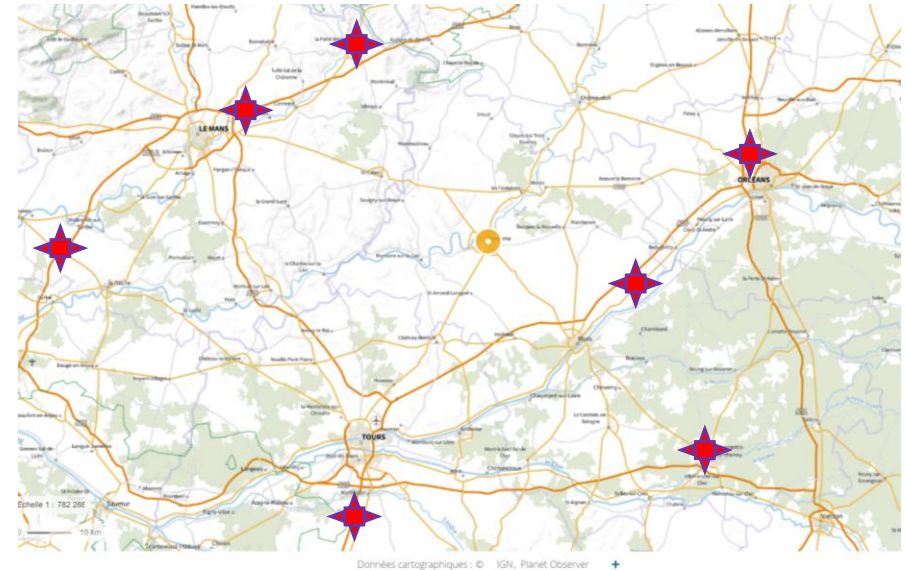
- Maillage de plateformes logistiques environnante

- Aucune autoroute ni voirie structurante

- Vocation industrielle à conforter

- Perte d'attractivité RH de la restauration et du commerce

- Deliveroo, Uber Eats et Lyv'Eat Présents sur Vendôme



# ... en passant par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique...

## Anticiper et organiser les activités logistiques commerciales

- Dans les secteurs périphériques → Accueillir les entrepôts logistiques
  - Priorité à la réoccupation de bâti existant
  - Surface maximum 5 000 m<sup>2</sup>
  - Desserte routière structurante sans traverser de secteur résidentiel
  - Priorité aux sites embranché au chemin de fer
  - Construction ou réhabilitations qualitatives et résilientes

# ... en passant par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique...

## Anticiper et organiser les activités logistiques commerciales

- Dans les centralités → Prévenir les dark stores et dark kitchens
  - Pas d'implantation ou de changement de destination d'un ERP
  - Pas de rupture des linéaires commerciaux
  - Pas d'implantation dans les périmètres de sauvegarde du commerce
  - Construction ou aménagements qualitatifs et résilients

# ... en passant par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique...

## Améliorer l'intégration urbaine des équipements commerciaux

- Approche différenciée entre centralités commerciales et périphérie
  - Intégrer le bâti au sein des centralités
  - Défendre l'identité du territoire comme facteur d'intégration des secteurs périphériques
    - Densité et compacité des formes urbaines
    - Reconquête des surfaces vacances
    - Optimisation des surfaces dédiées au stationnement
    - Desserte par les transports collectifs et accessibilité aux piétons et cyclistes
    - Qualité environnementale, architecturale et paysagère

Vos questions et/ou réactions ?

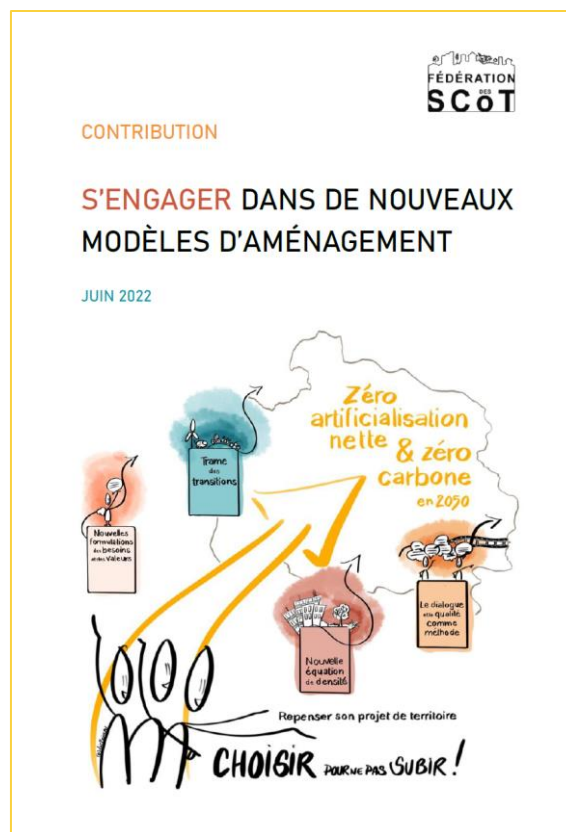
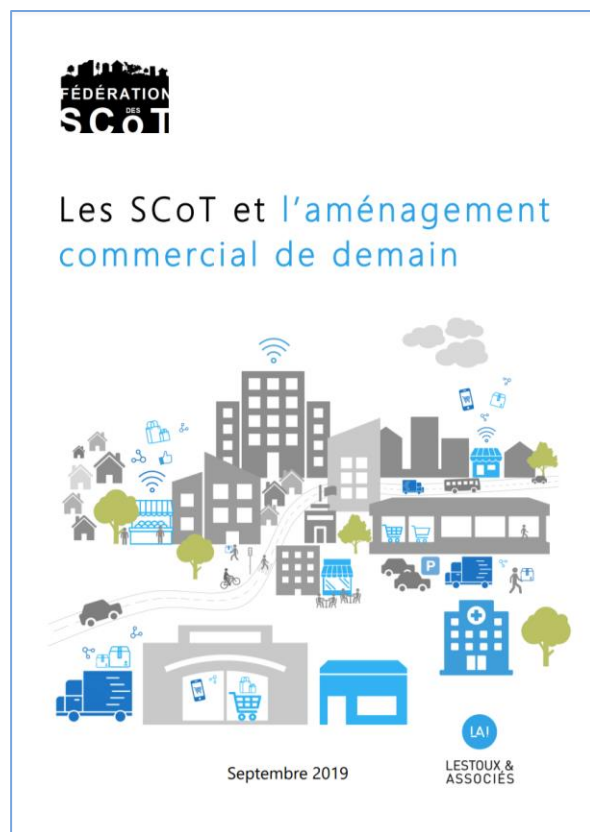
# Quelques idées forces

- Observer, questionner, écouter
- Chercher et discerner collectivement
  - Elus
  - Citoyens
  - Entreprises
  - Associations
  - Fédérateurs
- Anticiper pour accompagner et maîtriser
- Inventer collectivement des solutions territorialement incarnées

« Choisir pour ne pas subir ! »



# Un peu de lecture...



# Le SCoT des Territoires du Grand Vendômois



<https://scottgv.wordpress.com/>



<https://www.facebook.com/scotvendomois>



# Equipe et coordonnées

- Mathilde LEFEBVRE et Solène CANÇY

[scot-tgv@catv41.fr](mailto:scot-tgv@catv41.fr)

02 54 86 42 00

- Nicolas HASLÉ

[nicolas.hasle@catv41.fr](mailto:nicolas.hasle@catv41.fr)

06 85 75 57 67

**Merci pour votre  
participation**