

SCoT

SCoT et aménagement commercial : Le Document d'Aménagement Commercial (DAC)

du

Blaisois

Le commerce joue un rôle majeur dans l'économie locale et l'attractivité des territoires. Il touche à leur organisation et à leur fonctionnement : flux de déplacements, animation urbaine, paysages et entrées de ville, consommation d'espace...

Cela en fait un des thèmes majeurs pour les élus du SCoT, qui doivent concilier des exigences parfois contradictoires : diversité du commerce, satisfaction des consommateurs, équité des conditions de concurrence, animation des centres-bourgs, préservation des paysages et des entrées de villes...

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) est défini dans la Loi de Modernisation de l'Économie (LME) du 4 août 2008.

Il s'agit d'un instrument de planification territoriale commerciale. Le DAC est considéré comme le volet commercial du SCoT et est obligatoire depuis la Loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dont le principal objectif est la densification et la lutte contre la consommation de l'espace. Transposé au commerce, **il s'agit de favoriser les centralités au détriment d'une implantation dispersée en périphérie des villes.**

Le futur SCoT du Blaisois intégrera donc un DAC pour traiter du développement commercial du territoire.

Le diagnostic économique et commercial et l'analyse prospective font ressortir les enjeux suivants dans une perspective à moyen terme :

- Pérenniser l'attractivité de l'ensemble du territoire du SIAB et optimiser la diversité de l'offre pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population.



- Assurer le maillage commercial de l'ensemble du territoire et ainsi valoriser les centralités urbaines comme lieux de vie
- Dynamiser les commerces sur le centre-ville de Blois et en faire un moteur de rayonnement.
- Moderniser et qualifier les sites commerciaux afin d'améliorer leurs qualité et attractivité.
- Stopper le phagocytage du foncier économique par les activités commerciales et élargir l'offre de foncier pour les activités artisanales et industrielles.

Le DAC intégré dans le DOO des nouveaux SCoT Grenelle

La loi Grenelle a clarifié le statut du DAC dans le SCoT. En effet, ce dernier fait partie intégrante du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT. Le DAC est intégré au SCoT par délibération de l'EPCI compétent.

Les prescriptions imposées dans les zones d'aménagement commercial (ZACOM) définies par le DAC s'imposent aux principales opérations d'aménagement et aux PLU. Ces derniers doivent être rendus compatibles dans les trois ans.

Les autorisations d'exploitation commerciale sont délivrées en compatibilité avec le DAC, même si le PLU n'a pas encore été modifié.

Le commerce dans le rapport de présentation et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le **rapport de présentation** explique les choix du parti d'aménagement et intègre notamment une étude du tissu commercial et de son insertion dans son environnement urbain (desserte routière et transports collectifs existants et prévus, ...) avec les évolutions de la population pour anticiper les besoins en termes d'équipement commercial et les flux ainsi engendrés.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel.

La justification des choix d'aménagement doit uniquement reposer sur des **critères d'urbanisme et de développement durable** et non sur des critères de concurrence, de densité commerciale, ...

Le document d'orientation et d'objectifs et le principe de localisation préférentielles des commerces

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT précise, les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et, surtout, aux **localisations préférentielles des commerces**. Le principe de « localisations préférentielles » se traduit par des zones de priorités d'implantation pour les commerces.

En terme de localisation préférentielles des commerces hors des ZACOM, la loi Grenelle 2 énonce expressément qu'il s'agit ici de répondre aux exigences d'aménagement du territoire recouvrant, en particulier :

- la revitalisation des centres-villes ;
- la cohérence entre équipements commerciaux ;
- les dessertes en transports, y compris collectifs ;
- la maîtrise des flux de marchandises ;
- la consommation économe de l'espace ;
- la protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti.

SCoT Grenelle et Zones d'Aménagement Commercial

Le DAC, version Grenelle, délimite des zones d'aménagement commercial, les ZACOM (article L 122-1-9 du Code de l'urbanisme). **L'article R 122-3 issu du décret d'application de la loi Grenelle précise que le document graphique du DAC doit permettre d'identifier les terrains situés dans les ZACOM délimitées**, ce qui induit un tracé à la parcelle. Cette délimitation est réalisée en prenant en considération les exigences d'aménagement du territoire précitées au titre du DOO.

Compatibilité des autorisations commerciales avec le SCoT

L'exigence de compatibilité des autorisations d'exploitation commerciale avec le SCoT fut introduite dès la loi SRU du 13 décembre 2000 et concrétisa le renforcement des liens entre l'urbanisme commercial et le droit commun de l'urbanisme. **Les autorisations d'exploitation commerciales doivent être compatibles avec le SCoT** et peuvent à ce titre, être annulées par le juge.

L'incompatibilité a été constatée pour l'extension sur près de 3000 m² d'un supermarché et de sa galerie marchande doublant ainsi la surface initiale alors que le SCoT visait la maîtrise du développement commercial dans l'agglomération.



Le DAC doit :

- > définir des orientations générales du territoire en matière d'aménagement et de développement commercial
- > délimiter (à la parcelle) des zones d'aménagement commercial, correspondant à la localisation préférentielle du développement commercial

Le DAC peut :

- > définir des recommandations transversales pour lesquelles les documents locaux d'urbanisme devront être compatibles
- > définir des prescriptions applicables dans les zones d'aménagement commercial

Le DAC ne peut pas :

- > définir des prescriptions applicables en dehors des zones d'aménagement commercial
- > interdire le commerce (par contre, le PLU peut contraindre voire interdire l'implantation commerciale dans certains zonages)

Source : GRIDAUH – Écriture du SCoT et équipement commercial, Dominique MORENO – CCI de Paris
PIVADIS – Diagnostic économique et stratégie commerciale du SCoT du Blaisois

Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise

Président : Stéphane BAUDU

Directrice : Julie TRUFFER

☎ 02 54 56 51 69

✉ j.truffer@agglopolys.fr

Chef de projet SCoT : Flavie BASTILLE

☎ 02 54 56 51 73

✉ siab-fbastille@orange.fr

Site Internet : www.scot-blaisois.fr