

Cartéclima !

J'écris mon territoire de demain

SCoT SCoT VALANT PCAET



**Document d'aménagement artisanal,
commercial et logistique (DAACL)**
du Schéma de Cohérence Territoriale valant Plan
Climat Air Energie Territorial

Version pour l'approbation du SCoT-AEC – 2 Juillet 2025

SOMMAIRE

Préambule	6
Cartographie des localisations préférentielles	12
Objectif 4.1 - Consolider les centralités du territoire	17
Conditions d'implantation	17
Prescription 40	17
Prescription 41	17
Prescription 42	17
Recommandation AB relative à l'enveloppe maximale de développement commercial en dehors des centralités	18
Recommandation AC Relative aux halles et marchés	18
Recommandation AD relative à l'offre de seconde main	18
Recommandation AE relative à l'offre de restauration	18
Cartographie des centralités	20
Objectif 4.2 – Maitriser et rationaliser les implantations commerciales dans les secteurs d'implantation périphériques	21
Concernant les projets d'équipement commercial sur des terrains non-artificialisés dans les secteurs d'implantation périphériques	21
Prescription 43	21
Prescription 44	21
Prescription 45	21
Prescription 46	22
Prescription 46	22
Recommandation AF relative à la mixité fonctionnelle dans les localisations de périphérie	22
Concernant les projets d'extension d'équipement commercial	22
Prescription 47	22
Concernant les projets de restructuration d'équipement commercial sur des terrains déjà artificialisés	23
Prescription 48	23
Prescription 49	23
Prescription 50	23
Prescription 51	23
Recommandation AG relative à la mixité fonctionnelle dans les localisations de périphérie	23
Recommandation AH relative au développement d'activités de seconde main sur les terrains déjà artificialisés	24
Cartographie des secteurs de périphérie	24

Objectif 4.3 – Limiter les développements commerciaux en-dehors des localisations préférentielles	25
Concernant les projets d'équipement commercial sur des terrains non-artificialisés en-dehors des localisations préférentielles	25
Prescription 52	25
Recommandation AI relative aux zonages et définition des linéaires dans le PLUi-M	26
Recommandation AJ relative à la maîtrise de l'offre de restauration	26
Concernant les projets d'extension d'équipement commercial en-dehors des localisations préférentielles	26
Prescription 53	26
Concernant les projets de restructuration d'équipement commercial sur des terrains déjà artificialisés en-dehors des localisations préférentielles	26
Prescription 54	27
Recommandation AK relative aux zonages et définition des linéaires dans le PLUi-M	27
Recommandation AL relative à la maîtrise de l'offre de restauration	27
Objectif 4.4 – Renforcer la qualité des commerces en matière d'insertion urbaine, paysagère et architecturale	28
Concernant les projets d'équipement commercial sur des terrains non-artificialisés, les projets d'extension d'équipement commercial et les projets de restructuration d'équipement commercial sur des terrains déjà artificialisés	28
Prescription 55– l'accessibilité et le stationnement.....	28
Prescription 56 – L'économie d'énergie	29
Prescription 57 – La protection de la ressource en eau.....	29
Prescription 58 – La végétalisation	29
Prescription 59 – Cas spécifique des projets sur des terrains déjà artificialisés	30
Objectif 4.5 – Vers une logistique commerciale organisée et efficace	30
Prescription 60 – Drive piétons	31
Prescription 61 – Drive casiers	31
Prescription 62 – Drive voiture	31
Recommandation AM relative aux points relais et à la logistique de proximité	31
Synthèse	33
Glossaire du DAACL	35

TABLE DES ILLUSTRATIONS

DAACL

Figure 12:Cartographie des localisations préférentielles (périmètres précisés dans l'atlas)	12
Figure 13: Cartographie des centralités.....	20
Figure 14: Cartographie des secteurs de périphérie	24
Figure 15: Critères d'implantation des activités de logistique commerciale	31
Figure 16: Schéma de synthèse du DAACL.....	33
Figure 17: Tableau de synthèse du DAACL.....	34

Préambule

QU'EST-CE QUE LE DAACL, QUAND S'APPLIQUE-T-IL ?

Rappel du cadre réglementaire

Au terme de l'Article L141-6 du code de l'urbanisme modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023 – article 13

Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison 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 des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

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.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui 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 du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article [L. 141-5](#). Il 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, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article [L. 141-3](#).

Il peut également :

1° 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 ;

2° 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 ;

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

Le SCOT

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS, ex PADD)

Spatialise un **projet politique stratégique et prospectif** à l'horizon de 20 ans.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Définit des **orientations localisées et parfois chiffrées** autour de 3 grands thèmes :

Logement,
mobilités,
équipements et
services

Transitions
écologique et
énergétique,
préservation des
ressources naturelles

Développement
économique,
agricole et
commercial



DAACL

Annexes

Incluent les documents précédemment compris dans le **rapport de présentation**.

1. Le champ d'application du volet commerce :

Le DAACL permet d'énoncer des prescriptions concernant les implantations commerciales à l'échelle du territoire et d'harmoniser la stratégie de l'EPCI en matière d'aménagement marchand. Ces préconisations peuvent concerner les surfaces, types d'activités, l'intégration paysagère ou urbaine, la prise en compte des enjeux environnementaux. Dans cette démarche, le DAACL s'inscrit dans la continuité du schéma directeur du Commerce et de l'Artisanat de proximité délibéré en 2018 et du PLUi partiel entré en vigueur en décembre 2019.

L'efficacité de ce document est dépendant de la bonne définition de son champ d'application et de ce qui est sous-entendu sous le terme commerce. Les activités concernées par le DOO et le DAACL répondent à la définition suivante :

Définition du terme "commerce" :

Sous le terme commerce s'entend "**toute activité de vente de biens ou services dans des conditionnements adaptés à une clientèle de particuliers générant des flux de véhicules particuliers ou de transport 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 spécifique et d'une influence réduite sur les flux de circulation. Les show-rooms, magasins d'usines ne rentrent pas dans cette classification sous réserve que leur surface ne dépasse pas 15% de la surface de l'unité bâtie et que l'impact sur les flux de véhicule soit réduit**"

2. Les activités concernées

Les activités ci-dessous rentrent, quel que soit leur mode de distribution dans le champ d'application du DAACL. Ces activités jouent un rôle essentiel et structurant dans l'animation de la vie locale et l'aménagement du territoire.

Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :

- Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, poissonneries, boucheries, charcuteries, traiteurs, boulangeries.
- Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, jardinerie, informatique, sport, cinéma.
- Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.
- Equipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles.
- Equipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.
- Les services aux particuliers : pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école.

3. Les activités non concernées :

Les activités ci-dessous ne rentrent pas dans le champ d'application du DAACL. Compte tenu de leur typologie et des flux qu'elles génèrent, ces activités peuvent ou doivent pouvoir s'implanter en dehors des localisations préférentielles dédiées au commerce :

- Les hôtel-restaurant y compris les campings
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels
- La vente directe de produits agricoles domiciliée sur le lieu de production

- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance, location de véhicule et de matériel, locations et réparations diverses, brocantes, pompes funèbres
- Les bowling, parc de loisirs, salle de fitness, photographes.
- Les pépinières avec espace de production

Compte tenu de l'impact de la vente directe des productions agricoles sur les filières alimentaires en centres-villes et centres-bourgs, ces activités font néanmoins l'objet de recommandations spécifiques qui seront précisées ci-après.

Le Document d'Aménagement de l'Artisanat, du Commerce et de la Logistique appartient au Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT : en cela, il peut donc avoir une dimension opposable et être mobilisé pour autoriser ou non certains développements commerciaux.

NB : le DAACL peut aussi comporter des préconisations qui n'auront pas de dimension opposable mais auront vocation à préciser les intentions du texte ou la stratégie du territoire.

Le DAACL s'applique principalement à travers les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC) ou lors de sa prise en compte dans le PLUi. Les CDAC examinent les Autorisations d'Exploitation Commerciales (AEC), qui sont nécessaires pour certains projets commerciaux : la création ou l'extension d'un magasin ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², le changement de secteur d'activité d'un commerce de plus de 2 000 m² (ou 1 000 m² pour les commerces alimentaires).

Le DAACL est donc particulièrement utile et s'applique le plus souvent dans les projets marchands de plus de 1 000 m² de surface de vente concernés par des passages en CDAC. Comme pour le SCOT, le PLUi intègre les principes du DAACL dans son règlement selon un principe de compatibilité, et non de conformité. Il est donc possible d'adapter les règles énoncées dans le DAACL, tant que le PLUi reste fidèle à l'esprit du texte (en somme, il s'agit d'un rapport de non-contradiction des principes défendus dans les deux documents). En étant intégré au PLUi, même après de légères modifications, le DAACL est opposable à des projets de plus petites tailles et peut empêcher des implantations indésirables au regard des stratégies politiques du territoire.

Le DAACL est également un outil stratégique pour faciliter la lisibilité du territoire et du projet qui le construit, notamment pour les porteurs de projets qui chercheraient où implanter leur activité.

4. Les formes de logistique

Le DAACL a vocation à spatialiser les fonctions de logistique commerciale. Un volet spécifique est intégré dans le DAACL.

La chaîne de valeur de la logistique intègre plusieurs grandes fonctions : le stockage et la préparation des commandes, le transport, la livraison et le retour des produits. Certains acteurs sont spécialisés sur l'une des grandes fonctions, d'autres interviennent à plusieurs niveaux de la chaîne logistique, voire en assurent la totalité. La logistique est une activité en réseau et concerne de multiples acteurs au service d'un ou plusieurs clients.

Les objectifs du DAACL en matière de logistique sont de 2 types :

- Le DAACL doit définir la localisation des secteurs d'implantation privilégiée pour les équipements logistiques commerciaux. Cette localisation est déterminée au regard des besoins logistiques du

territoire, de la capacité des voiries existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation des sols.

- Le DAACL peut prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines, en vue de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines.

PRISE EN COMPTE DU DAACL ET CONVENTIONS ORT

Les projets commerciaux de grande ampleur peuvent ne pas être soumis à l'avis de la CDAC lorsqu'ils s'inscrivent dans une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). **Les périmètres des ORT incluant un centre-ville exonèrent les projets commerciaux d'AEC**, à moins qu'ils ne comptent plus de 5 000 m² de surface de vente ou plus de 2 500 m² de surface de vente en alimentaire. Les opérations immobilières « mixtes » combinant un projet d'implantation commerciale et des logements dans un périmètre ORT comprenant un centre-ville sont également exonérées d'AEC dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation. Ainsi, si 40 000 m² de surface de plancher de logements sont programmées, il est possible de programmer jusqu'à 10 000 m² de surfaces de vente exemptées d'AEC. **Il est donc primordial de s'assurer de la cohérence des documents de planification et des conventions ORT.** Cette cohérence est d'autant plus importante que les deux outils sont décoordonnés : le SCOT de GrandAngoulême restera un document de planification de référence au-delà de la durée des ORT actuellement en exercice sur le territoire.

Le DAACL n'étant pas directement opposable aux projets de développement commerciaux en dehors des CDAC, il est important de l'intégrer rapidement aux documents d'urbanisme locaux pour lui permettre de rester opérant, même au sein des périmètres ORT. De manière générale, la vigilance est de rigueur lors de la définition des périmètres ORT, et nous préconisons d'éviter d'étendre les périmètres ORT comprenant les centres-villes. Il est plus prudent de créer de nouveaux périmètres ORT accolés, qui ne comprendront pas les centres-villes et ne seront donc pas soumis à l'exemption d'AEC.

LIEUX DE COMMERCE, DE QUOI PARLE-T-ON ?

1. Les centralités :

Une centralité se définit comme tout secteur, centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense, présentant une diversité de fonctions urbaines, dans lequel se posent des enjeux spécifiques en matière de réponse aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre.

Les centralités urbaines correspondent de fait aux centres des villes, bourgs, villages et quartiers. Insérées dans le tissu urbain, les centralités rassemblent une mixité de fonctions urbaines structurantes : équipements publics (équipements scolaires, équipements administratifs, etc.), activités, logements, commerces, et disposent d'une bonne accessibilité par tous les modes de déplacement (piéton, véhicules particuliers, vélos, transports en commun).

Tout projet urbain mixte comprenant un apport de logements est considéré à l'échelle du SCoT comme une centralité potentielle, s'il répond aux critères de définition d'une "centralité".

Ainsi, une nouvelle centralité devra être intégrée dans un projet urbain d'ensemble et garantir une mixité des fonctions, avec du commerce inséré dans un espace urbain regroupant du logement, des services, des activités économiques, des équipements et services publics.

Le DAACL demande que toute implantation commerciale dans un projet urbain mixte soit justifiée et calibrée par une étude de potentiel permettant d'identifier :

- les nouveaux besoins induits par la programmation résidentielle ou économique,
- l'offre commerciale déjà disponible à proximité du site,
- les potentiels de développement permettant de répondre aux besoins sans impacts négatifs sur le tissu existant des centralités.

Cette étude de potentiel devra être réalisée par un cabinet d'études indépendant et encadrée par GrandAngoulême.

Les équipements commerciaux positionnés au sein de ces projets urbains devront se localiser de façon préférentielle en pied d'immeuble.

2. Les Secteurs d'Implantation Périphérique :

Il n'existe pas de définition unique de la « périphérie ». Il s'agit de secteurs commerciaux extérieurs aux centralités caractérisées par une structuration et une concentration de l'offre commerciale, organisés historiquement autour des mobilités motorisées.

Les secteurs d'implantation périphérique ont vocation à accueillir uniquement du commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités.

3. Le Diffus :

Il n'existe pas de définition unique de l'offre commerciale en diffus. Il s'agit d'activités commerciales isolées extérieures aux centralités et aux pôles de périphérie caractérisées par une dispersion forte des magasins, l'absence de logique d'ensemble et de circuit marchand identifié.

NB : le terme de « localisations préférentielles » inclut les centralités et les secteurs d'implantation périphérique.

CARTOGRAPHIE DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES



Figure 1: Cartographie des localisations préférentielles (périmètres précisés dans l'atlas)

70 centralités commerciales identifiées, 5 centralités futures, 5 secteurs d'implantation périphérique

Pour chaque commune, a minima une centralité identifiée. La commune d'Angoulême, la plus fournie en centralités commerciales, en regroupe 14.

L'IMPACT DU ZAN SUR LE DAACL

Objectif Zéro Artificialisation Nette

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience promulguée et publiée au Journal Officiel le 24 août 2021, la France s'est fixée l'objectif d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031. Trois décrets portant sur la mise en œuvre de l'objectif ZAN sont parus le 27 novembre 2023.

L'axe majeur de ce nouveau paradigme est la maîtrise de l'artificialisation des sols par les projets commerciaux que ce soit en création ou en extension. La loi Climat et Résilience appliquera un principe d'interdiction de nouvelle autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendreraient une artificialisation des sols. Pour rappel de la définition précédente, une surface est artificialisée dès lors que ses sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites. **L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde entre les surfaces nouvellement artificialisées** (création de bâtiment, route ou parking goudronnés...) **et les surfaces nouvellement désartificialisées** (restauration de cours d'eau, de zones humides, de mares, de terres agricoles, de forêts, de prairies, de parcs urbains publics...). Selon le code de l'urbanisme, article L101-2-1 : « L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés ».

Les nouvelles zones commerciales engendrant une nouvelle artificialisation des sols sont interdites pour les projets supérieurs à 10.000 m² de surface de vente. Des dérogations pourront être prises pour des projets d'une surface de vente inférieure à 10.000 m² et respectant certains critères, notamment pour permettre la réalisation de projet présentant un intérêt particulier pour leur territoire d'implantation.

Le décret n°2022-1312 en date du 13 octobre 2022, apporte de nouvelles précisions sur l'application de la Loi n° 2021-1104, dite « *Loi Climat* » publiée en août 2021, en matière d'autorisation d'exploitation commerciale lorsque les projets génèrent une artificialisation des sols. Les dérogations s'appuieront sur 2 critères obligatoires et au moins un critère complémentaire, en complément de ceux existants.

Les nouveaux critères pris en compte sont les suivants :

Les 2 critères obligatoires	Au moins 1 des 4 critères complémentaires
✓ L'insertion du projet en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat ✓ Une réponse aux besoins du territoire	✓ L'insertion de ce projet dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ; ✓ L'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ; ✓ La compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé, ✓ L'insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT en vigueur le 22 août 2021

Tout projet d'équipement commercial devra respecter ces nouvelles dispositions pour toute implantation sur le territoire.

La gouvernance du territoire

La loi « Climat » a modifié l'article L. 752-4 du code de commerce pour prévoir que, dans toutes les communes, et pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols au sens du V de l'article L. 752-6, l'exécutif de la collectivité compétente en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 m², proposer à l'organe délibérant de saisir la CDAC.

Le DAACL encourage la tenue d'un débat dans une instance communautaire l'échelle intercommunale pour tout projet de création ou d'extension de 300 à 1.000 m² de surface de vente.

A l'instar du DAACL, ces instances ne réglementent pas l'implantation des activités de restauration, de pharmacie, de vente ou de réparation automobiles, ...

UN DAACL TOURNE VERS LA RESTRUCTURATION DES ESPACES COMMERCIAUX

Le schéma directeur du commerce et de l'artisanat de proximité établi en 2018 faisait état d'un développement très important des moyennes et grandes surfaces sur le territoire, près de cinq fois supérieur à la croissance démographique aboutissant à des densités commerciales supérieures à celles de la France pour tous les secteurs d'activités.

Le DAACL s'appuie sur ce diagnostic pour poursuivre la stratégie déjà engagée par GrandAngoulême de maîtrise de son développement commercial en priorisant les projets de requalification de friches commerciales sans développement de m² commerciaux supplémentaires.

Le DAACL se donne ainsi pour orientation la restructuration de ses espaces commerciaux en friches et durcit les règles de création de m² supplémentaires sur son territoire.

Dans cet objectif, trois grandes typologies de projets commerciaux ont été définies :

1. Les créations d'un nouvel équipement commercial sur des terrains non artificialisés

Tout projet d'équipement commercial impliquant l'implantation d'une nouvelle activité et pouvant être soumis à autorisation CDAC et situés sur des terrains non artificialisés (agricoles, naturels ou forestiers).

2. Les extensions

Tout projet d'équipement commercial engendrant une augmentation des m² commerciaux dédiés à de la surface de vente et pouvant être soumis à autorisation CDAC.

3. Les restructurations sur des terrains déjà artificialisés

Tout projet d'équipement commercial prenant place sur un site déjà artificialisé.

Selon l'article 192 de la loi Climat et Résilience : **l'artificialisation est désormais définie dans le code de l'urbanisme** comme étant "*l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage*".

Ainsi, est considérée comme :

- « Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites »
- « Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures. »

LES GRANDS OBJECTIFS COMMERCIAUX DU TERRITOIRE

1. Consolider et affirmer les centralités du territoire

Les centralités sont caractérisées par une mixité des fonctions, où le commerce est inséré dans un espace urbain regroupant du logement, des services, des activités économiques, des équipements et services publics.

Le commerce des centralités participe ainsi pleinement à la vitalité, l'animation et au bien-vivre du territoire. Par sa localisation, il répond parfaitement aux enjeux de proximité : accessible à pied, connecté à d'autres fonctions. Souvent localisé en pied d'immeuble, il représente une consommation foncière maîtrisée.

Le diagnostic a montré l'enjeu d'affirmation des centralités du territoire, dans un environnement commercial marqué par la forte croissance de formats concurrents en périphérie. **Il s'agit donc à travers le DAACL de préserver et encourager les implantations commerciales dans toutes les centralités du territoire. Ce sont les lieux prioritaires d'implantation des commerces sur la durée du SCoT.**

Afin de permettre un développement adapté et structuré du territoire, les projets urbains mixtes en devenir sont considérés comme de futures centralités et donc soumis aux mêmes conditions d'implantations que les centralités.

2. Maîtriser et rationaliser les implantations commerciales dans les secteurs d'implantation périphériques

Le diagnostic a souligné à quel point les développements commerciaux importants ces dernières années dans les localisations de périphérie se sont accompagnés d'un phénomène de vacance commerciale en augmentation engendrant de forts enjeux de restructuration et de traitement des friches. **Sur la durée du SCoT, il s'agit d'accompagner ces transformations tout en étant vigilant sur les typologies d'activités, les formats qui s'implantent et les risques potentiels sur les centralités.**

C'est pourquoi le DAACL vise **la réduction globale des emprises dédiées au commerce dans les secteurs de périphérie**, via la restructuration des espaces marchands existants, le traitement prioritaire des friches commerciales et la diversification des fonctions. L'objectif est, in fine, de permettre une recompacification des zones, afin de diminuer les trajets motorisés et favoriser les déplacements doux entre magasins.

Enfin, afin de garantir la complémentarité avec les centralités, les secteurs d'implantation périphérique ont vocation à accueillir uniquement du commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités.

3. Limiter les développements commerciaux en-dehors des localisations préférentielles

En-dehors des localisations identifiées, le DAACL stipule que le commerce n'a pas vocation à s'implanter.

Dans le cas des projets de création d'un ensemble commercial passant en CDAC, cela signifie que les projets ne sont pas autorisables sur la durée du SCoT. Le territoire se dote donc d'une règle simple : **aucun nouveau projet d'équipement commercial n'est autorisé sur le territoire s'il est situé en-dehors des localisations préférentielles du DAACL.**

Pour les implantations de commerces ne passant pas en CDAC et faisant l'objet d'un permis de construire, il sera à la charge du PLUi du territoire de retranscrire les conditions d'implantations du SCoT et de réglementer les implantations de commerces à travers des linéaires commerciaux spécifiques.

4. Renforcer la qualité des commerces en matière d'insertion urbaine, paysagère et architecturale

Le commerce participe fortement à la qualité visuelle et paysagère d'un territoire, avec plusieurs composantes fondamentales :

- La bonne insertion urbaine, notamment la présence de trames viaires de qualité, d'une connexion aux cheminements doux piétons et vélos,
- Une consommation du foncier économe par une compacité du bâti et des espaces de stationnement, ainsi qu'une maîtrise de l'imperméabilisation des sols,
- La qualité environnementale des bâtiments.

Le DAACL vise une qualité de l'offre commerciale sur le territoire sur ces trois aspects de manière à assurer la bonne insertion du commerce et sa participation aux enjeux environnementaux du SCoT.

5. Vers une logistique commerciale organisée et efficace

Le DAACL vise la bonne articulation entre les fonctions commerciales et logistiques.

Dans un contexte de maillage, de développement d'entrepôts logistiques et de recherches de sites de la part des acteurs du secteur, l'objectif est de **déterminer les localisations à privilégier pour l'implantation d'entrepôts logistiques à dominante commerciale.**

Objectif 4.1 - Consolider les centralités du territoire

PREAMBULE

Pour rappel, les centralités commerciales du territoire sont définies par la mixité des fonctions. En effet, ces entités doivent pouvoir assurer une diversité des fonctions tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire, notamment grâce à la présence de commerces, équipements et services. Les centralités sont également caractérisées par la présence d'un tissu bâti dense et continu. A l'échelle du territoire, les centralités commerciales sont définies par les localisations préférentielles de centralités.

Le DAACL identifie des centralités correspondant aux centres des villes, bourgs, villages et quartiers, les conditions d'implantation suivantes sont les mêmes pour l'ensemble des centralités. L'objectif est de faciliter et favoriser toutes les implantations commerciales dans les centralités.

Les centralités ont vocation à être les lieux d'implantation privilégiés en matière de commerces de proximité, notamment alimentaires, mais ils ont aussi vocation à accueillir toutes les formes de commerces qui peuvent participer à l'affirmation de leur identité, leur diversification et leur renforcement.

CONDITIONS D'IMPLANTATION

Prescription 40

Le DAACL définit les centralités comme **les lieux privilégiés de développement des commerces, sans restriction en matière de secteurs d'activités ou de formats.**

L'objectif est de rapprocher le commerce de l'habitat, de limiter les flux de véhicules particuliers et de promouvoir un développement minimisant la consommation foncière.

Prescription 41

Le DAACL définit les centralités comme les lieux d'implantation exclusifs des commerces de proximité, correspondant aux équipements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente. Ces activités répondent à une logique d'accessibilité en modes doux et à des achats quotidiens.

Prescription 42

Tout projet urbain mixte comprenant un apport de logements est considéré à l'échelle du SCoT comme une centralité potentielle, s'il répond aux critères de définition d'une "centralité".

Ainsi, une nouvelle centralité devra être intégrée dans un projet urbain d'ensemble et garantir une mixité des fonctions, avec du commerce inséré dans un espace urbain regroupant du logement, des services,

des activités économiques, des équipements et services publics. La mixité fonctionnelle des centralités est un objectif prioritaire pour GrandAngoulême, notamment dans les zones à urbaniser. En effet, ces entités doivent pouvoir assurer une diversité des fonctions tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire,

Le DAACL demande que toute implantation commerciale dans un projet urbain mixte soit justifiée et calibrée par une étude de potentiel permettant d'identifier :

- les nouveaux besoins induits par la programmation résidentielle ou économique,
- l'offre commerciale déjà disponible à proximité du site,
- les potentiels de développement permettant de répondre aux besoins sans impacts négatifs sur le tissu existant des centralités.

Cette étude de potentiel devra être réalisée par un cabinet d'études indépendant et encadrée par GrandAngoulême.

Les équipements commerciaux positionnés au sein de ces projets urbains devront se localiser de façon préférentielle en pied d'immeuble.

Recommandation AB relative à l'enveloppe maximale de développement commercial en dehors des centralités

Dans l'objectif de réduction des emprises foncières dédiées au commerce, le DAACL ne détermine pas d'enveloppe maximum de développement de m² commerciaux. L'objectif est en effet de limiter au maximum le développement de nouvelles surfaces commerciales hors centralités et hors requalification de friches commerciales existantes dans les secteurs de périphérie.

Recommandation AC Relative aux halles et marchés

Les marchés de plein vent et halles de marché se situent au croisement de différents enjeux qui organisent l'activité des centralités urbaines : marchands, de qualité de vie, d'image, d'animation des espaces publics, de nouvelles préoccupations de consommation locale et plus responsable. Leur localisation dans les centralités urbaines, leur protection voire leur développement sur le territoire est ainsi une composante importante de leur vitalité et de qualité d'expérience pour les usagers du territoire. Ils permettent notamment de renforcer le dynamisme et la visibilité des commerces sédentaires des centralités. **Le DAACL encourage ainsi le maintien, le développement ou la création de halles et marchés au sein des périmètres des centralités du territoire.**

Recommandation AD relative à l'offre de seconde main

Les activités de seconde main, de réemploi, de vente d'inventus alimentaires participent au réusage et la consolidation de l'économie circulaire à l'échelle du territoire. Le DAACL encourage leur implantation dans les centralités du territoire afin de faire participer ces activités à la dynamisation marchande des centralités.

Recommandation AE relative à l'offre de restauration

Les activités de restauration sont également un atout majeur pour la vie des centralités, leur dynamisme, leur image et leur attractivité. Il est préconisé de les maintenir et d'encourager la concentration des offres et leur

mise en valeur, notamment concernant la restauration assise. Leur emprise, sur les espaces publics qui le permettent, peut être augmentée (par le déploiement de terrasses notamment) aux moments les plus opportuns et pour amplifier leur potentiel d'animation. **Le DAACL encourage ainsi le maintien, le développement ou la création d'une offre de restauration dans les centralités du territoire.**

CARTOGRAPHIE DES CENTRALITES



Figure 2: Cartographie des centralités

Objectif 4.2 – Maitriser et rationaliser les implantations commerciales dans les secteurs d'implantation périphériques

PREAMBULE

Les localisations de périphérie sont des lieux préférentiels d'implantation de l'offre commerciale du territoire pour les formats de plus de 300 m² de surface de vente sous réserve que ces implantations ne puissent pas être effectuées dans les périmètres de centralités et n'aient aucun impact négatif sur l'équilibre commercial.

Le développement de tout équipement commercial doit uniquement s'effectuer sur les périmètres actuels des secteurs d'implantation périphériques et dans les enveloppes définies dans l'atlas du DAACL.

L'offre commerciale de périphérie du territoire est marquée par des enjeux de restructuration et de lutte contre les friches commerciales. L'objectif du DAACL est de permettre sous conditions la requalification de ces lieux marchands en assurant leur complémentarité avec les centralités.

CONCERNANT LES PROJETS D'EQUIPEMENT COMMERCIAL SUR DES TERRAINS NON-ARTIFICIALISES DANS LES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUES

Pour rappel, selon le code de l'urbanisme, Article L101-2-1, est considérée comme « *Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.* »

Prescription 43

La création de nouvelles zones périphériques ou l'extension des périmètres des secteurs d'implantation périphérique définis dans le présent DAACL est exclue sur la durée d'application du SCoT.

Prescription 44

Le développement du commerce doit uniquement s'effectuer sur les périmètres actuels des périphéries et dans les enveloppes définies dans le DAACL.

Prescription 45

Le DAACL interdit l'implantation de tout équipement commercial de moins de 300 m² de surface de vente, à l'exception des cellules déjà existantes et vacantes dans les centres commerciaux ou galeries marchandes actuelles.

En outre, le DAACL interdit la création de tout nouvel ensemble commercial de type galerie marchande ou centre commercial. Pour rappel, ce type de format se définit commun un ensemble commercial couvert

doté d'une locomotive alimentaire et d'un ensemble attenant de boutiques et/ ou moyennes surfaces proposant un système de circulation intérieure. En effet ce type de format participe au développement de boutiques et d'une offre de proximité qui peut concurrencer l'offre des centralités.

En outre, la vacance commerciale est déjà importante dans plusieurs centres commerciaux du territoire et nécessite d'être vigilant sur la création d'une offre concurrente.

Prescription 46

Le DAACL interdit l'implantation de commerces d'achats légers ou commerces relevant d'activités de proximité. Les achats légers regroupent tout équipement commercial lié à l'équipement de la personne, la culture, les loisirs et le sport.

Les secteurs d'implantation périphériques devront accueillir uniquement de nouveaux équipements commerciaux relevant d'activités commerciales d'achats lourds, c'est-à-dire en équipement de la maison, bricolage, électroménagers et jardinage.

Prescription 46

Le DAACL interdit tout projet d'équipement commercial qui pourrait s'implanter dans les centralités du territoire : tout porteur de projet devra faire la démonstration qu'aucun emplacement disponible dans ces centralités ne peut accueillir le commerce.

Recommandation AF relative à la mixité fonctionnelle dans les localisations de périphérie

Dans le contexte du ZAN, les secteurs d'implantation périphériques représentent des espaces à enjeux en matière de développement urbain et résidentiel. Afin de bien appréhender l'ensemble des problématiques relatives à l'implantation de logements au sein des secteurs d'implantation périphérique, le DAACL encourage la définition d'outils pré-opérationnels permettant de construire une vision d'ensemble d'un ou plusieurs secteurs d'implantation périphérique.

La réalisation d'un plan guide à l'échelle de certains secteurs d'implantation périphérique pourrait notamment permettre de définir une vision urbaine globale et partagée et d'inscrire ainsi la restructuration des zones et les projets portés par les acteurs privés dans un cadre de réflexion plus large.

CONCERNANT LES PROJETS D'EXTENSION D'EQUIPEMENT COMMERCIAL

Prescription 47

Le DAACL permet l'extension d'un équipement commercial uniquement dans le respect de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

L'objectif de "ZAN des sols" tend donc à interdire toute artificialisation nette des sols sur une période donnée. Cela n'implique pas nécessairement l'arrêt total de l'artificialisation de nouveaux espaces. Celle-ci sera conditionnée à une renaturation à proportion égale d'espaces artificialisés.

Toute extension d'un équipement commercial sera également conditionnée à la requalification soit de tout ou partie du bâtiment, soit l'amélioration des espaces de stationnement et la végétalisation de la parcelle.

CONCERNANT LES PROJETS DE RESTRUCTURATION D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL SUR DES TERRAINS DÉJÀ ARTIFICIALISÉS

Pour rappel, selon le code de l'urbanisme, Article L101-2-1, est considérée comme « *Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites* »

Prescription 48

Le DAACL interdit tout nouvel équipement commercial de moins de 300 m² de surface de vente.

Prescription 49

Le DAACL privilégie l'implantation de commerces d'achats lourds qui ne trouvent pas leur place dans les centralités en raison de contraintes de fonctionnement importantes liées aux accès, stationnement et volume des marchandises.

Prescription 50

La création d'un nouvel équipement commercial dans les secteurs de l'équipement de la personne, la culture, les loisirs et le sport doit s'installer prioritairement en centralité.

Dans le cas contraire, le porteur de projets devra justifier de l'implantation : soit en raison de transferts de commerces déjà présents dans la zone, soit en raison des contraintes de formats, soit de l'absence de locaux disponibles et adaptés en centralité.

Prescription 51

Le DAACL interdit tout nouvel équipement commercial qui pourrait s'implanter dans les centralités du territoire : tout porteur de projet devra faire la démonstration qu'aucun emplacement disponible ne peut accueillir le commerce.

Recommandation AG relative à la mixité fonctionnelle dans les localisations de périphérie

Dans le contexte du ZAN, les secteurs d'implantation périphériques représentent des espaces à enjeux en matière de développement urbain et résidentiel. Afin de bien appréhender l'ensemble des problématiques relatives à l'implantation de logements au sein des secteurs d'implantation périphérique, le DAACL encourage la définition d'outils pré-opérationnels permettant de construire une vision d'ensemble d'un ou plusieurs secteurs d'implantation périphérique.

La réalisation d'un plan guide à l'échelle de certains secteurs d'implantation périphérique pourrait notamment permettre de définir une vision urbaine globale et partagée et d'inscrire ainsi la restructuration des zones et les projets portés par les acteurs privés dans un cadre de réflexion plus large.

Recommandation AH relative au développement d'activités de seconde main sur les terrains déjà artificialisés

Les activités de seconde main, de réemploi, de vente d'inventaires alimentaires participent au réusage et la consolidation de l'économie circulaire à l'échelle du territoire. Le DAACL encourage leur implantation dans les projets de restructuration d'équipement commercial sur les terrains déjà artificialisés du territoire afin de faire participer ces activités à la dynamisation marchande des localisations préférentielles.

CARTOGRAPHIE DES SECTEURS DE PERIPHERIE



Figure 3: Cartographie des secteurs de périphérie

Objectif 4.3 – Limiter les développements commerciaux en-dehors des localisations préférentielles

PREAMBULE

Le texte de loi impose au DAACL de définir les localisations préférentielles du commerce.

Avec 70 centralités commerciales, le territoire dispose déjà de nombreux lieux marchands susceptibles d'accueillir de nouveaux commerces, et cherche à interdire la création de nouvelles polarités (hors nouvelle centralité urbaine répondant à la définition citée précédemment). En outre, de nombreux locaux vacants ont été répertoriés, que ce soit en centralité ou dans les secteurs de périphérie.

L'analyse qualitative de l'offre du territoire a aussi montré les problématiques engendrées par une offre commerciale émiettée et « diffuse » : multiplication de commerces de proximité en bordure d'axes de flux et au niveau de carrefours giratoires, conditions d'accès peu sécurisées en bordure de voie routière, espaces de stationnement pouvant être mal configurés et peu aménagés, faibles connexions piétonnes au maillage viaire.

C'est pourquoi, afin de permettre un travail sur les espaces existants, résorber la vacance commerciale et mieux structurer l'armature existante, le présent DAACL vise à fortement limiter toute implantation dans le tissu diffus.

CONCERNANT LES PROJETS D'EQUIPEMENT COMMERCIAL SUR DES TERRAINS NON-ARTIFICIALISES EN-DEHORS DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Pour rappel, selon le code de l'urbanisme, Article L101-2-1, est considérée comme « *Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.* »

Prescription 52

Le commerce n'a pas vocation à s'implanter en-dehors des localisations préférentielles.

Le DAACL interdit donc tout projet d'équipement commercial (devant passer devant la CDAC dès 300m²) **à s'implanter dans le diffus.**

Le PLUi peut interdire les implantations commerciales de taille inférieure en déterminant les destinations et sous-destinations envisageables sur certains linéaires.

Le PLUi pourra proposer des exceptions à cette règle, notamment concernant les points de vente de producteurs implantés sur le lieu d'exploitation et certaines activités adressées au domicile du commerçant.

Recommandation A1 relative aux zonages et définition des linéaires dans le PLUi-M

Le DAACL encourage le PLUi de GrandAngoulême à définir finement des linéaires commerciaux et des zonages et à limiter les implantations commerciales en-dehors de ces linéaires et ces zonages. Pour rappel, le PLUi peut définir la destination « commerce et activité de service » et, si besoin, préciser les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques, ...).

Recommandation A2 relative à la maîtrise de l'offre de restauration

Le DAACL alerte notamment sur les risques d'implantation d'une offre de restauration en-dehors des localisations identifiées, notamment en bordure d'axes routiers. Cette offre de restauration a en effet vocation :

- A s'implanter prioritairement dans les centralités,
- A bénéficier de bonnes conditions de commercialité, notamment d'espaces pour déployer une terrasse, d'accès sécurisés, de cheminements piétons depuis la voie viaire

CONCERNANT LES PROJETS D'EXTENSION D'EQUIPEMENT COMMERCIAL EN-DEHORS DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Prescription 53

Le DAACL permet l'extension d'un équipement commercial uniquement dans le respect de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

L'objectif de "ZAN des sols" tend donc à interdire toute artificialisation nette des sols sur une période donnée. Cela n'implique pas nécessairement l'arrêt total de l'artificialisation de nouveaux espaces. Celle-ci sera conditionnée à une renaturation à proportion égale d'espaces artificialisés.

Toute extension d'un équipement commercial sera également conditionnée à la requalification soit de tout ou partie du bâtiment, soit l'amélioration des espaces de stationnement et la végétalisation de la parcelle.

Afin de permettre un développement commercial équilibré, de protéger les centralités et de favoriser la reconcentration de l'offre au sein des secteurs d'implantation périphérique, le DAACL fixe un seuil maximum d'extension de la surface de vente équivalent à 20% de sa surface de vente à la date d'approbation du SCoT. Par exemple, un magasin de 1.000 m² de surface de vente à la date d'approbation du SCoT disposera pour la durée du SCoT d'une enveloppe maximale d'extension de 200 m² de sa surface de vente.

CONCERNANT LES PROJETS DE RESTRUCTURATION D'EQUIPEMENT COMMERCIAL SUR DES TERRAINS DEJA ARTIFICIALISES EN-DEHORS DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Pour rappel, selon le code de l'urbanisme, Article L101-2-1, est considérée comme « *Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites* »

Prescription 54

Le commerce n'a pas vocation à s'implanter en-dehors des localisations préférentielles.

Le DAACL interdit donc tout projet d'équipement commercial (devant passer devant la CDAC dès 300m²) **à s'implanter dans le diffus.**

Le PLUi peut interdire les implantations commerciales de taille inférieure en déterminant les destinations et sous-destinations envisageables sur certains linéaires.

Le PLUi pourra proposer des exceptions à cette règle, notamment concernant les points de vente de producteurs implantés sur le lieu d'exploitation et certaines activités adressées au domicile du commerçant.

Recommandation AK relative aux zonages et définition des linéaires dans le PLUi-M

Le DAACL encourage le PLUi-M de GrandAngoulême à définir finement des linéaires commerciaux et des zonages et à limiter les implantations commerciales en-dehors de ces linéaires et ces zonages. Pour rappel, le PLUi peut définir la destination « commerce et activité de service » et, si besoin, préciser les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques, ...).

Recommandation AL relative à la maîtrise de l'offre de restauration

Le DAACL alerte notamment sur les risques d'implantation d'une offre de restauration en-dehors des localisations identifiées, notamment en bordure d'axes routiers. Cette offre de restauration a en effet vocation :

- A s'implanter prioritairement dans les centralités,
- A bénéficier de bonnes conditions de commercialité, notamment d'espaces pour déployer une terrasse, d'accès sécurisés, de cheminements piétons depuis la voie viaire

Objectif 4.4 – Renforcer la qualité des commerces en matière d’insertion urbaine, paysagère et architecturale

PREAMBULE

Lieux très fréquentés, vitrines, lieux de rencontres et d’échanges : les lieux marchands sont des espaces clés en matière d’image et de qualité de vie sur le territoire.

Le diagnostic a fait le constat d’une déqualification de l’offre marchande du territoire, en matière d’insertion urbaine, paysagère ou d’exigence environnementale et d’un essor des friches

Le DAACL définit des conditions d’implantation qui doivent permettre une amélioration qualitative progressive des espaces marchands et répondre aux enjeux environnementaux.

CONCERNANT LES PROJETS D’EQUIPEMENT COMMERCIAL SUR DES TERRAINS NON-ARTIFICIALISES, LES PROJETS D’EXTENSION D’EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LES PROJETS DE RESTRUCTURATION D’EQUIPEMENT COMMERCIAL SUR DES TERRAINS DEJA ARTIFICIALISES

Prescription 55– l’accessibilité et le stationnement

Tout nouvel équipement commercial de création devra :

- Proposer des liaisons sécurisées et continues pour les modes alternatifs à la voiture (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches ainsi que, le cas échéant, depuis les arrêts de transports en commun mais aussi entre les commerces et ensembles commerciaux
- Prévoir des emplacements pour le stationnement des vélos
- Prévoir des solutions de mutualisation des espaces extérieurs avec les espaces commerciaux en limite de terrain notamment en termes de stationnement, zones de livraison, accès
- Chercher une plus forte densité d’aménagement en privilégiant les parkings en sous-sol ou en ouvrage ou à défaut, les aires de stationnement, devront intégrer une production EnR, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant l’ombrage, la perméabilité et l’infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
Pour rappel, la loi Climat et Résilience publiée en août 2021 renforce l’obligation (prévue par la loi Énergie-Climat de 2019) de végétaliser ou d’installer un procédé de production d’énergie renouvelables (ENR) en toiture pour les bâtiments non résidentiels nouveaux ou lourdement rénovés. Ces mesures, qui entrent en vigueur au 1er juillet 2023, concernent les bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôts, hangars non ouverts au public faisant l’objet d’une exploitation commerciale et parcs de stationnement couverts accessibles au public et supérieures à 500 m2 d’emprise au sol.

Prescription 56 – L'économie d'énergie

Tout nouveau projet commercial devra avoir recours à une ou plusieurs solutions pour optimiser la consommation énergétique du bâtiment en

- Valorisant les besoins bioclimatiques des bâtiments et en optimisant le confort d'hiver et d'été afin de limiter les besoins en chauffage et en climatisation ;
- Agissant sur la conception et l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture végétalisée, casquette en toiture, double-vitrage peu émissif...) ;
- Optimisant le rendement des dispositifs d'éclairage, de refroidissement, de chauffage, d'équipements frigorifiques, etc. ;
- Optimisant les apports de lumière naturelle (puits de lumière, toiture type shed, etc.) et en privilégiant un système d'éclairage peu énergivore ;
- Prévoyant des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour toute construction nouvelle en intégrant, dans la conception du bâtiment, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, géothermie, microméthanisation) et/ou de récupération (chaleur fatale des groupes froids...) en recherchant l'objectif de produire autant ou plus que l'énergie consommée

Un travail sur la qualité thermique du bâtiment pourra passer notamment par l'obtention d'un label, notamment le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) ou d'une certification, notamment la Certification Haute Qualité Environnementale (HQE).

Prescription 57 – La protection de la ressource en eau

Tout nouvel équipement commercial devra chercher à limiter son impact environnemental et notamment à préserver la ressource en eau par :

- Une gestion des eaux de pluie en diminuant les surfaces imperméabilisées et en favorisant l'infiltration et la rétention des eaux pluviales sur la zone (noue, bassins en surface ou enterrés, toiture végétalisée...) de façon à éviter les apports supplémentaires aux réseaux de collecte ;
- L'obligation de la possibilité de traitement des eaux usées par un système d'assainissement performant. La capacité du milieu à recevoir les rejets après épuration sans porter atteinte au maintien ou à la restauration de son bon état doit être également pris en compte ;
- La réutilisation des eaux pluviales ;
- L'enherbement et la végétalisation des bassins de rétention des eaux pluviales qui seront favorisés pour une meilleure intégration paysagère et une préservation de la biodiversité.

Prescription 58 – La végétalisation

Tout projet d'équipement commercial (de création) devra :

- Permettre la conservation ou la création d'espaces de pleine terre. Pour rappel un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre si : son revêtement est perméable ; sur une profondeur de 10 mètres

de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ; il peut recevoir des plantations.

- Choisir des végétaux indigènes adaptés au climat de la région et à son environnement. Le PLUi précisera la palette végétale qui pourra être utilisée dans la végétalisation des projets commerciaux.

Prescription 59 – Cas spécifique des projets sur des terrains déjà artificialisés

Tout projet commercial situé sur des terrains déjà artificialisés devra faire l'objet d'adaptation des prescriptions 4.1 à 4.4 afin de tenir compte des contraintes spécifiques de la requalification d'une friche.

Le DAACL conditionne le projet de tout équipement commercial sur un terrain déjà artificialisé avec un traitement portant sur les trois points suivants :

- Une augmentation en volume d'espaces de stationnement perméable, en sous-sol ou en ouvrage,
- Une amélioration de la qualité thermique du bâtiment,
- Une amélioration de la qualité visuelle de la façade en lien avec le Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI).

Objectif 4.5 – Vers une logistique commerciale organisée et efficace

PREAMBULE

La logistique commerciale concerne les équipements de stockage qui permettent la livraison des commerces et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire. Leur organisation spatiale est nécessaire afin d'optimiser les flux de véhicules et les conséquences sur l'espace urbain, l'air et l'environnement qui peuvent en résulter.

Le DAACL a vocation à réglementer les Entrepôts et Plateformes Logistiques dont l'activité est composée à au moins 50 % de logistique commerciale. A l'instar du commerce, ce secteur d'activités est composé d'acteurs très divers, de tailles, de rayonnement et d'impacts inégaux sur leur territoire. Le DAACL poursuit les axes stratégiques définis dans la charte intercommunale de logistique urbaine durable délibérée en mai 2023.

Si les activités logistiques de grandes tailles sont souvent perçues comme impliquant des nuisances, elles peuvent également constituer un atout pour accompagner les évolutions du territoire. Il s'agit par exemple d'un secteur d'activité qui occupe des fonciers importants sans avoir les attentes, en matière de commercialité, du secteur marchand (flux, visibilité, ...). Ces caractéristiques en font des activités économiques capables de convertir ou requalifier des friches commerciales de très grandes tailles.

Typologies	Vocation	Surface	Critères d'implantation
Lieux de retrait / points relais (casiers, drive piétons...)	hyper locale	Quelques dizaines de m²	Au plus près des habitants, bonne accessibilité par tout mode
Point de retrait soumis à CDAC : les drive voiture	Locale	Moins de 2.500 m² (pour le bâti uniquement)	sur un hub modal ou multimodal pour les drive déportés,

			proximité d'un hypermarché pour les drive accolés
Espace de logistique urbaine (espaces de stockage mutualisé, dark kitchen, dark store...) et entrepôt de proximité	Locale	Moins de 2 000 m ²	A proximité d'une agglomération ou d'un cœur de ville
Entrepôts intermédiaires	Infrarégionale	Moins de 10 000 m ²	Hub routier régional au centre d'un réseau de magasins
Entrepôts structurants et majeurs	Régionale et au-delà	plus de 10 000 m ²	Hub routier, portuaire, aéroportuaire, ferroviaire national ou européen

Figure 4: Critères d'implantation des activités de logistique commerciale

Prescription 60 – Drive piétons

Les drive piétons doivent uniquement s'implanter en centralité ou être attenants à une locomotive alimentaire.

Prescription 61 – Drive casiers

Les drive casiers doivent uniquement s'implanter en centralité; des exceptions pourront avoir lieu notamment pour les drive casiers hors activités alimentaires s'il sont situés sur les pôles de mobilité structurants.

Prescription 62 – Drive voiture

Les drives voiture sont depuis 2013 considérés comme des commerces et soumis à l'obtention d'un permis de construire valant AEC. De fait, comme l'ensemble des commerces structurants, les drives ont vocation à s'implanter dans les localisations préférentielles du territoire.

Tout projet de drive voiture doit être attenant à son magasin de référence.

Recommandation AM relative aux points relais et à la logistique de proximité

Le DAACL préconise le développement de petites plateformes de logistique urbaine au sein des centralités du territoire.

Ces espaces doivent permettre le déploiement d'une offre de petits porteurs capables de livrer en priorité les produits des commerces du territoire. Leur localisation dans les centralités doit permettre de réduire au maximum les temps de déplacement.

Recommandation AN relative aux- espaces de logistique urbaine (espaces de stockage mutualisé, *dark kitchen*, *dark store*...) et entrepôt de proximité

Tout projet d'espace de logistique urbaine et entrepôt de proximité pourra s'implanter :

- hors centralité à condition d'intégrer au projet des solutions de stationnement et de recharge de véhicules de livraison en carburants alternatifs, notamment électricité, biogaz ou hydrogène. Le DAACL privilégie des implantations dans les zones d'activités économiques du territoire ou sur friches commerciales extérieures aux localisations préférentielles et proche d'un secteur à vocation commerciale.
- dans les secteurs d'implantation périphériques dans la mesure où son activité n'occasionne pas de nuisances pour les autres activités et usagers.

Recommandation AO relatives aux entrepôts intermédiaires

Tout projet d'entrepôt intermédiaire de moins de 10.000 m² pourra s'implanter hors centralité à condition d'intégrer des solutions de stationnement et de recharge des véhicules de livraison en carburants alternatifs, notamment électricité, biogaz ou hydrogène. Le DAACL privilégie des implantations dans les zones d'activités économiques du territoire (densité logistique existante, nœud de transport)

Recommandation AP relative aux entrepôts structurants et majeurs

Tout projet d'entrepôt structurant et majeur pourra s'implanter hors centralité à condition d'intégrer des solutions de stationnement et de recharge des véhicules de livraison en carburants alternatifs, notamment électricité, biogaz ou hydrogène. Le DAACL privilégie des implantations dans les zones d'activités économiques du territoire à proximité des axes routiers structurants et ferroviaire permettant un développement de l'intermodalité.

Synthèse

SCHEMA DE SYNTHESE

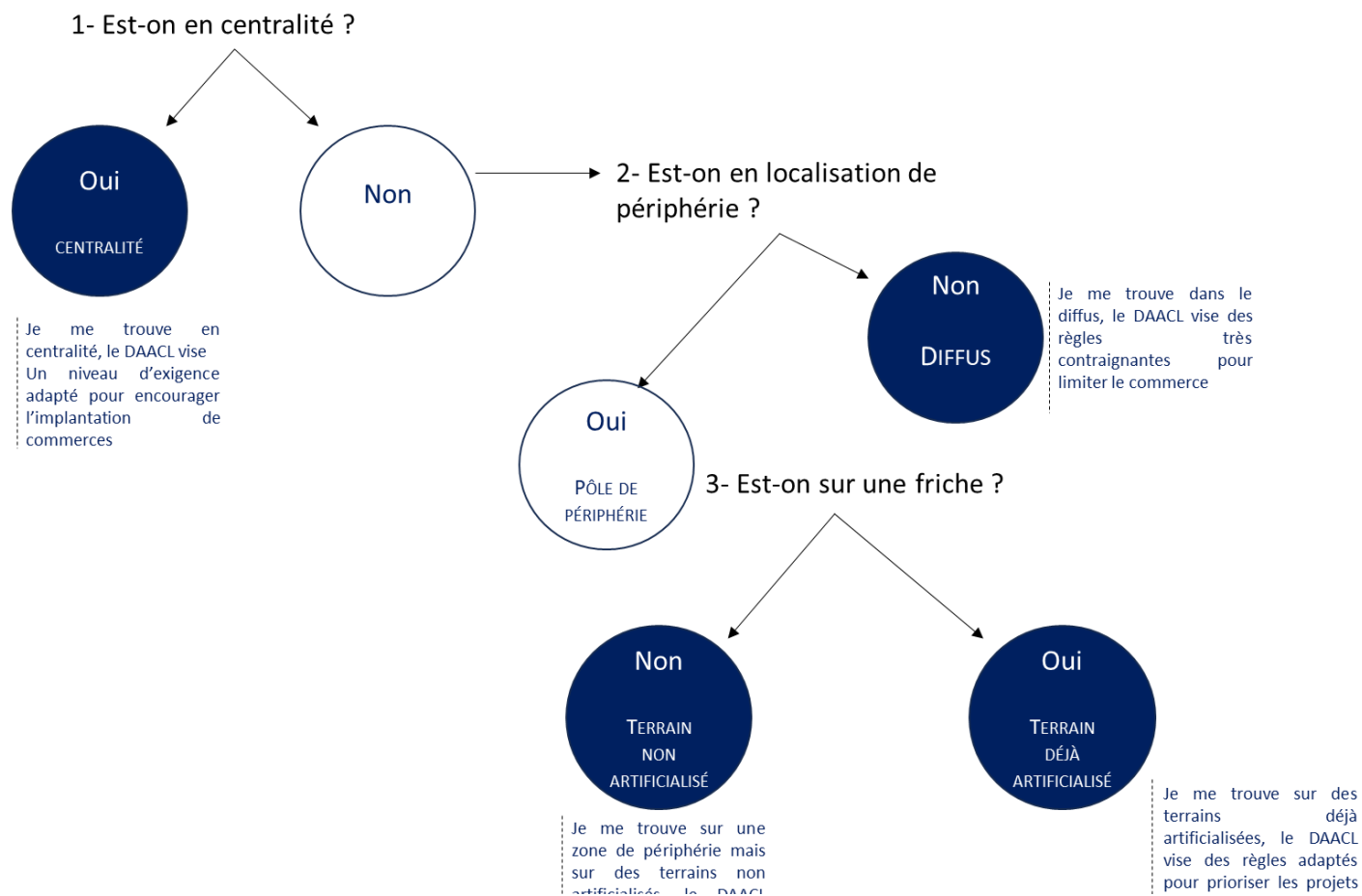


Figure 5: Schéma de synthèse du DAACL

TABLEAU DE SYNTHÈSE

	Création « pure » : projet d'un nouvel équipement commercial sur des terrains non artificialisés	Projet d'extension d'un équipement commercial	Projet de restructuration : projet d'un nouvel équipement commercial sur des terrains déjà artificialisés
Centralité	Flécher toutes les fonctions et activités vers les centralités pour offrir le plus de liberté possible en matière de programmation		
Périphérie	Interdiction de nouvelle création de zone périphérique ou extension d'une zone existante Interdiction des commerces de moins de 300 m² de surface de vente et toute nouvelle galerie marchande Interdiction de l'implantation de commerces d'achats légers, uniquement des achats lourds Tout drive voiture doit être accolé à son magasin de référence	Extension permise sans artificialisation supplémentaire (selon critère du ZAN) et conditionnées à la requalification des commerces et/ou des espaces de stationnement	Interdiction des équipements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente Conditionner l'implantation de tout nouvel équipement commercial en achats légers à l'impossibilité de se positionner en centralité
Diffus	En dehors des localisations préférentielles identifiées dans le document, les projets d'équipement commercial ne sont pas souhaitables. La traduction du DAACL dans le PLUi ou son utilisation en CDAC sont des outils pour atteindre cet objectif. Les extensions sont permises uniquement en respectant les critères du ZAN.	Extension permise sans artificialisation supplémentaire (selon critère du ZAN) et conditionnées à la requalification des commerces et/ou des espaces de stationnement. Extensions limitées à 20% de la surface de vente du magasin à la date d'approbation du SCoT.	
Règles qualitatives	S'assurer de la présence d'une connexion piétonne permettant l'accès aux espaces de stationnement, aux transports en commun et aux commerces adjacents Ne proposer que du stationnement en ouvrage, en sous-sol ou perméable Favoriser l'insertion qualitative de tout projet d'équipement commercial : l'insertion paysagère, le traitement visuel des arrières des commerces, une signalétique commune avec les commerces proches, un éclairage qualitatif Conditionner toute extension de commerce à une amélioration qualitative du bâtiment Conditionner toute création d'équipement commercial à la prise en compte de la problématique énergétique et à la préservation de la ressource en eau		

Figure 6: Tableau de synthèse du DAACL

Glossaire du DAACL

ACHAT LEGER

Produit ou achat peu encombrant, facile à transporter à pied, à vélo ou en transports en commun (vêtement, livre, médicament, petit panier alimentaire, ...).

ACHAT LOURD

Produit ou achat encombrant, nécessitant d'être transporté par caddy, d'être emporté en voiture par le client ou livré à son domicile, et exigeant souvent une surface de vente d'une emprise importante (magasin de bricolage, de jardinage, de meubles, hypermarché, ...).

COMMERCE ET SERVICE DE PROXIMITE

Par opposition au commerce de destination, le commerce de proximité répond aux besoins quotidiens des habitants. Cette offre est généralement tournée vers l'alimentaire (généraliste, métiers de bouche), la santé (pharmacie, optique) et les services au sens large (services à la personne, agences, auto-école, etc.). L'offre de proximité est accessible à pied et rayonne sur une zone de chalandise restreinte.

COMMERCE DE DESTINATION

Par opposition au commerce de proximité, l'offre de destination est dédiée aux achats occasionnels, voire exceptionnels notamment dans les secteurs d'activités suivants : équipement de la personne, équipement de la maison, culture loisirs. Elle s'inscrit généralement au sein de pôles commerciaux structurants, qui rayonnent à une large échelle (grands centres-villes, grands centres commerciaux, etc.).

EXTENSION

Une extension au sens du code du commerce correspond au développement de nouveaux m² de surface de vente, avec deux cas de figure :

Extension d'un magasin par croissance au sein du même bâtiment de sa surface de vente : par exemple extension d'un supermarché.

Extension d'un ensemble commercial par la création de nouveaux bâtiments, par exemple extension d'un retail park (cf zone de Soyaux).

FORMATS BOUTIQUES : COMMERCE DE MOINS DE 300 M²

Commerces d'une surface de vente inférieure à 300 m², qui font l'objet de la dénomination « boutique » au sein des dossiers de CDAC. Ces formats accueillent principalement des commerces de proximité ou des commerces d'achats légers (textile, petit équipement de la maison, etc.).

FORMATS MOYENNES SURFACES ET GRANDES SURFACES : COMMERCE DE PLUS DE 300 M²

Commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m² (sans limite maximum) qui font l'objet de la dénomination "moyenne surface" au sein des dossiers de CDAC. Ces formats accueillent principalement du commerce alimentaire (supermarché, hypermarché, discount...) ou du commerce spécialisé de destination.

SURFACE DE VENTE

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public (notamment les parkings, etc), ne sont pas compris.

Cartéclima !

J'écris mon territoire de demain

www.grandangouleme.fr

