



Document d'Aménagement Commercial
SCOT- Communauté de Communes du canton d'Oulchy-le-Château – Septembre 2013

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D'OULCHY-LE-CHATEAU

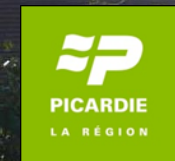
Document d'Aménagement Commercial

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du :

Le Président :

Septembre 2013

commercités



SOMMAIRE

QU'EST-CE QU'UN DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL (DACOM) ?.....	3
1) OBJECTIFS GENERAUX	5
2) OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	6
3) LA LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES	9
CARTOGRAPHIE DES PERIMETRES.....	11
1) PERIMETRE DE LA ZACOM DE PROXIMITE A OULCHY-LE-CHATEAU.....	12
2) PERIMETRE DE LA ZACOM INTERMEDIAIRE A HARTENNES-ET-TAUX.....	13
CONDITIONS D'AMENAGEMENT DES ZACOM.....	14
1) PRECONISATIONS POUR LES COMMERCES DE MOINS DE 300 M ² DE SURFACE DE VENTE.....	15
2) PRECONISATIONS POUR LES COMMERCES DE PLUS DE 300 M ² DE SURFACE DE VENTE.....	17

QU'EST-CE QU'UN DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL (DACOM) ?

Le commerce naît de l'échange : produit contre produit, produit contre valeur ou valeur contre valeur. Mais derrière ce terme s'entend également l'ensemble des professions commerciales, ainsi que les établissements et fonds de commerce. C'est principalement ces derniers qui sont au coeur du DAC, puisqu'ils impactent la forme urbaine autant que cette dernière leur est liée.

Par « commerce », nous entendons :

- le commerce de détail alimentaire : boulangerie, pâtisserie; boucherie, charcuterie; commerce alimentaire spécialisé; alimentation générale, supérette; grande surface alimentaire, etc.
- le commerce de détail d'équipement de la maison : décoration, bricolage, quincaillerie, droguerie, électroménager, TV HIFI, meubles, etc.
- le commerce de détail d'équipement de la personne: bijouterie-horlogerie, chaussures, habillement, maroquinerie; puériculture, tissus, mercerie, etc.
- le commerce de détail lié à la culture, les loisirs, santé, beauté: culture, librairie, presse, informatique, bureautique, jardinerie, fleurs, animalerie, matériel de jardin, de loisirs, articles de sport, parfumerie, magasins d'optique, pharmacie, parapharmacie, etc.
- les services aux personnes : salon de coiffure; salon d'esthétique; pressing et laveries; pompes funèbres; salon de toilettage pour animaux; tatouage; cordonnerie; retouche-couture; réparations diverses, etc.

Il existe également des activités commerciales, ne pouvant être assimilées à des commerces au sens strict, mais qu'il est nécessaire d'intégrer à l'étude en raison de leur impact sur l'aménagement du territoire :

- les «CHR»: les cafés; restaurants et hôtels.
- les services purs: banques, assurances, agences immobilières; agences d'intérim, agences de voyages, auto-écoles; reprographie, matériel médical, garages automobiles.

A contrario, le commerce de gros destiné à une clientèle d'entreprises, les activités commerciales non sédentaires et les activités à domicile ne seront pas prises en compte dans le cadre de cette étude.

Document d'Aménagement Commercial
SCOT- Communauté de Communes du canton d'Oulchy-le-Château – Septembre 2013

Le commerce est en effet un élément stratégique de dynamisation de l'urbanité. Cependant, les projets de développement commercial se heurtent aux réalités foncières, urbanistiques et économiques, et doivent répondre à des impératifs techniques, économiques, conceptuels et financiers qui lui sont propres.

Art.L122-1-9 du Code de l'Urbanisme : « Il [le Doo] comprend un Document d'Aménagement Commercial, dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code du commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire »

« Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur :

- la desserte par les transports collectifs,
- les conditions de stationnement
- les conditions de livraison des marchandises,
- le respect des normes environnementales,

dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire. »

Ce document constitue le volet commercial du SCOT, et s'appuie sur le PADD pour définir des objectifs et des orientations relatifs à l'équipement commercial de la Communauté de Communes du canton d'Oulchy-le-Château et aux localisations préférentielles des commerces, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme citées ci-dessus.

La Loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008 prévoit que le document d'orientation et d'objectifs délimite des Zones d'Aménagement Commercial. Ces zones sont définies en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire.

A noter Les autorisations d'implantation pour les commerces de plus de 1000m² de surface de vente sont à ce jour délivrées par la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial). Toutefois, la proposition de loi dite « Ollier », relative à l'urbanisme commercial et adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture le 15 juin 2010, propose la suppression de l'autorisation préalable telle qu'existante, à l'exception des territoires non couverts par un DACOM en conservant uniquement le filtre du permis de construire, s'appuyant sur l'urbanisme réglementaire, venant ainsi prolonger et renforcer le rôle des DACOM par rapport à la loi LME.

1) *Objectifs généraux*

Les orientations du Document d'Aménagement Commercial reposent sur les objectifs généraux suivants :

FAVORISER LA VITALITE ECONOMIQUE DES CENTRALITES URBAINES

Le commerce contribue fortement à l'animation des lieux de vie et apporte un service de proximité à la population. Son maintien et son développement doivent être favorisés au cœur des centralités urbaines et villageoises, au cœur des pôles d'habitats et à proximité des équipements, des services et des lieux d'emplois. Le DAC du Canton d'Oulchy-le-Château donne des orientations et des recommandations pour favoriser les activités commerciales.

ASSURER UN DEVELOPPEMENT COMMERCIAL EN ADEQUATION AVEC L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE

Le développement commercial doit s'inscrire en cohérence avec le poids démographique des différents secteurs du territoire, le niveau d'équipement, de développement économique, et les conditions d'accessibilité actuelles et futures des polarités. Le DAC s'appuie sur les objectifs du PADD sur chacun de ces critères, pour hiérarchiser les fonctions commerciales de chaque secteur, et donner des objectifs en matière d'accueil d'équipements.

ENCOURAGER UNE LOGIQUE DE POLARISATION ET DE CONSOMMATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Afin de répondre aux principes du code de l'urbanisme et du Grenelle, il est nécessaire de limiter l'implantation disséminée des activités commerciales et de favoriser des formes d'urbanisation plus denses. Pour cela, le DAC donne des orientations pour l'implantation préférentielle de l'offre commerciale dans des localisations identifiées et donne des objectifs de densité dans le cadre des aménagements commerciaux.

AMELIORER L'ATTRACTIVITE ET LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DE L'APPAREIL COMMERCIAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Cet objectif se décline à deux niveaux distincts :

- Favoriser le confortement de l'offre commerciale du territoire et l'accueil de nouvelles activités, afin de répondre à un plus grand nombre de besoins et de limiter les déplacements externes au territoire pour un motif achat,
- Renforcer l'attractivité de l'offre, à travers un aménagement commercial lisible, et des développements qualitatifs mieux intégrés dans leur environnement.

2) Objectifs du projet d'aménagement et de développement durable

Le projet de SCoT identifie quatre grands objectifs sur lesquels le Document d'Aménagement Commercial devra se fonder :

FAVORISER LE MAINTIEN DU TISSU COMMERCIAL RESIDUEL

Il s'agit en effet de limiter la dégradation de la desserte de base, qui ne cesse de diminuer depuis 20 ans. L'enjeu est aujourd'hui de limiter ces fermetures pour éviter la désertification commerciale du territoire.

Le maintien de ces commerces peut passer par l'utilisation de stratégies de vente adaptées (commerces itinérants, abonnements, commerces sociaux, vente directe etc.). La proximité du commerçant avec sa clientèle est également nécessaire dans un territoire tel que la Communauté de Communes du canton d'Oulchy-le-Château, où la concurrence des grands pôles commerciaux est forte.

De plus, nous avons vu que 76 % du chiffre d'affaire dans la CCOC est consacré à l'alimentaire, et on constate une forte tradition de petits commerces (absence de commerces de plus de 300 m², hors services et CHR). Ces caractéristiques démontrent une forme de commerce durable qui persiste dans la Communauté de Communes.

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES ACTIVITES COMMERCIALES

Afin d'assurer la pérennité des commerces existants, il est nécessaire de garantir une accessibilité aisée en voiture, ainsi qu'une facilité de stationnement. Or, par exemple à Oulchy-le-Château, la supérette ne possède que 4 places de parking, ce qui est insuffisant à certains moments de la journée. De plus, il est nécessaire d'améliorer la qualité urbaine pour renforcer l'ambiance d'achat. Or aujourd'hui on constate un certain nombre de maisons abandonnées ou mal entretenues à Oulchy-le-Château, ainsi qu'un stationnement des véhicules sur les trottoirs. La création de la 2x2 voies a permis de dévier le trafic automobile du centre-bourg, ce qui peut aujourd'hui permettre d'améliorer sa qualité urbaine et ainsi de quitter la configuration en « village-rue ».

LIMITER L'EVASION COMMERCIALE

L'agglomération de Soissons est la principale bénéficiaire de l'évasion commerciale du territoire. Pour limiter ces évasions, il convient de proposer une offre adaptée à la CCOC, avec des commerces à petite échelle mais pertinents. Par exemple, en continuant la diversification des activités des commerçants, comme cela est déjà le cas à Oulchy-le-Château, où la supérette fait également dépôt de pressing, consultation des comptes Crédit Agricole ou encore livraison à domicile.

Il est également possible de développer des formes commerciales adaptées au contexte rural, où la notion de service et de proximité prend une place plus importante que dans le milieu urbain. En effet, ce type d'activité est vecteur de lien social.

Aujourd'hui, de nouvelles formes de commerces se mettent en place : e-commerce, initiatives locales, principe du « drive » par des associations commerçantes, etc.). Certaines de ces nouvelles organisations commerciales peuvent être mises en place à l'échelle de la CCOC.

PREVENIR LES EVOLUTIONS STRUCTURELLES DU TERRITOIRE A MOYEN ET A LONG TERMES

La prise de conscience progressive des enjeux de l'Environnement et l'inscription réglementaire européenne des enjeux du Développement Durable peut, à termes, redistribuer le territoire par une utilisation plus raisonnée de l'automobile. C'est cette évolution à long terme et l'adaptation aux nouveaux enjeux territoriaux qui doit être anticipée.

C'est ainsi que le potentiel commercial de la commune d'Hartennes-et-Taux peut être étudié. Située au milieu du canton et au carrefour de la D1 (Soissons/Château-Thierry), de la D83 (Villers-Cotterêts/Fismes) et de la D836 (vers Fère-en-Tardenois), cette commune bénéficie d'une localisation intéressante au croisement de différents accès routiers. De plus, la D1 est un axe de plus en plus fréquenté.

La persistance du restaurant/tabac montre en outre une possibilité commerciale, qui est aujourd'hui à redévelopper.

Le Document d'Aménagement Commercial va permettre de redonner une dynamique commerciale au territoire de la CCOC, à son échelle, de manière à limiter les évasions et à répondre au mieux aux besoins de consommation des habitants.

A noter : les communes de moins de 20 000 habitants peuvent saisir la CDAC pour toute opération de plus de 300 m² ne remplissant pas les critères de cohérence territoriale, d'aménagement du territoire et de développement durable, afin qu'elle statue sur la conformité du projet.

3) La localisation préférentielle des commerces

Malgré la situation très rurale du territoire et la *quasi* disparition des commerces de proximité, une stratégie d'aménagement commercial peut être mise en place dans la Communauté de Communes du canton d'Oulchy-le-Château.

Après diagnostic, et en tenant compte des comportements de consommation actuels, il n'est aujourd'hui pas pertinent de développer des commerces dans les communes qui en sont actuellement dépourvues. Les orientations de projet s'appuieront donc principalement sur Oulchy-le-Château et sur le potentiel commercial à Hartennes-et-Taux.

Compte-tenu du contexte rural du territoire et afin de maintenir le tissu commercial résiduel, les ZACOM seront définies à l'intérieur des centralités urbaines, les constructions autres que commerciales sont donc autorisées. En effet, le maintien de l'activité commerciale ne pourra se réaliser que par concentration des enseignes.

ZONE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL INTERMEDIAIRE

Parce que l'implantation du commerce isolé participe peu à l'attractivité du territoire et accroît les déplacements de la population, le territoire privilégie un modèle d'implantation commerciale autour d'une polarité visible, suffisamment dense en matière de tissu commercial existant et accessible.

Type de pôle	Pôle	Classification	Rappel de l'objectif d'aménagement
ZACOM intermédiaire	Centre-ville d'Oulchy-le-Château	Zone prioritaire d'implantation des commerces de plus de 300 m ² + Possibilité d'implantation de toute surface commerciale	⇒ conforter l'attractivité des commerces de centre-ville et le maintien du tissu commercial résiduel

Afin de conforter le pôle existant d'Oulchy-le-Château, une ZACOM intermédiaire y a été identifiée. Cette ZACOM est destinée à accueillir préférentiellement les commerces proposant un premier niveau d'offre non alimentaire diversifié (équipement de la personne et équipement de la maison) avec un rayonnement intercommunal. L'offre proposée dans ce type de ZACOM permet un grand nombre de produits différents mais peu de variantes d'un même produit.

ZONE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DE PROXIMITE

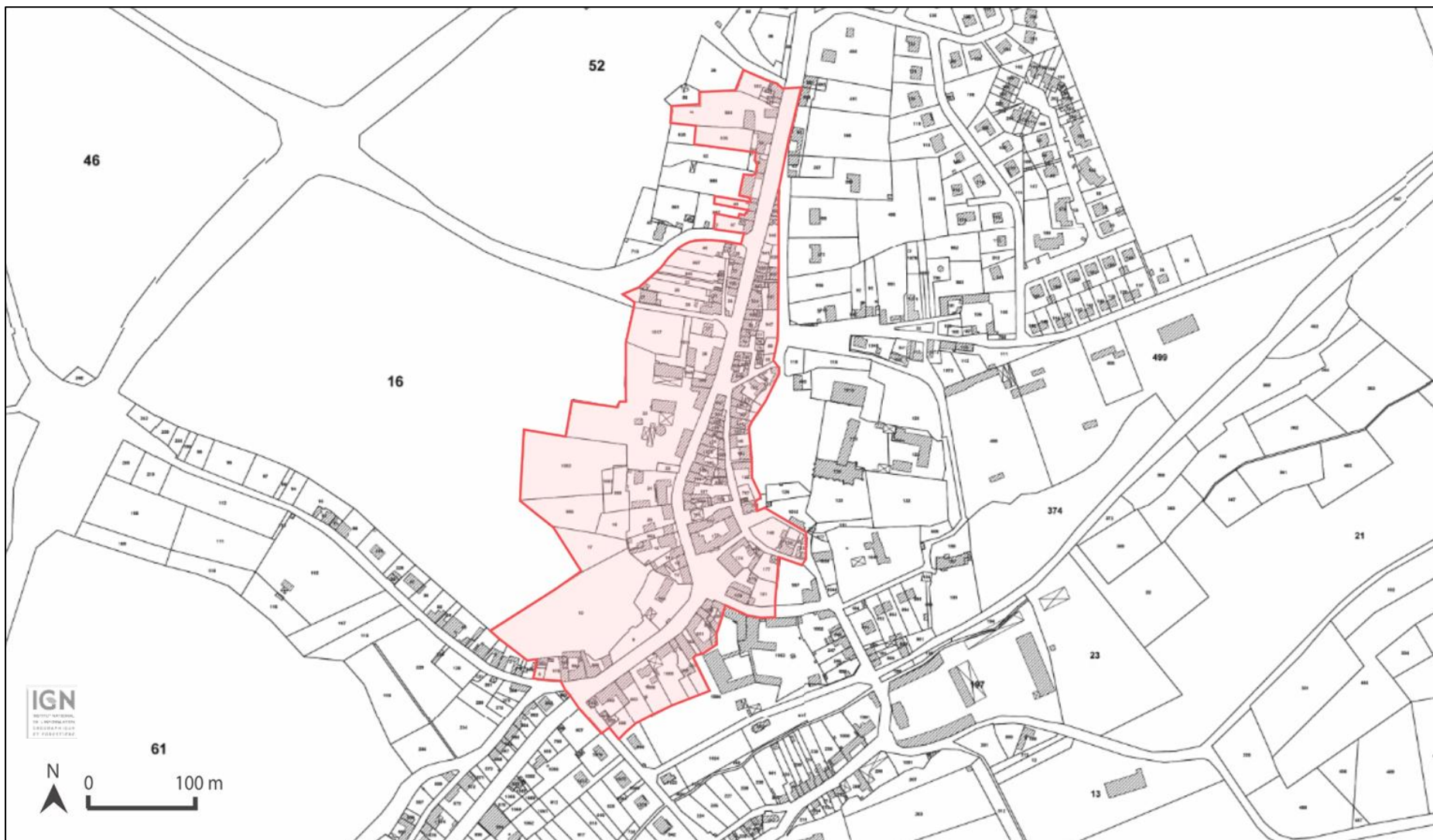
Le périmètre de la ZACOM à Hartennes-et-Taux a été défini après étude du tissu commercial existant, des infrastructures routières, des lignes de transport en commun, des espaces naturels et des éléments patrimoniaux environnants à préserver, du stationnement et des aménagements urbains existants.

Type de pôle	Pôle	Classification	Rappel de l'objectif d'aménagement
ZACOM de proximité	Hartennes-et-Taux	Zone prioritaire d'implantation des commerces de proximité et de boutiques diversifiées + Possibilité d'implantation de toute surface commerciale	⇒ <i>redévelopper l'attractivité urbaine par la dynamisation d'un deuxième pôle commercial, pouvant remplir une fonction de proximité et à diminuer l'évasion vers la zone commerciale de Soissons pour les achats journaliers (boulangerie, presse, épicerie de dépannage, vente de produits de la ferme, etc.).</i>

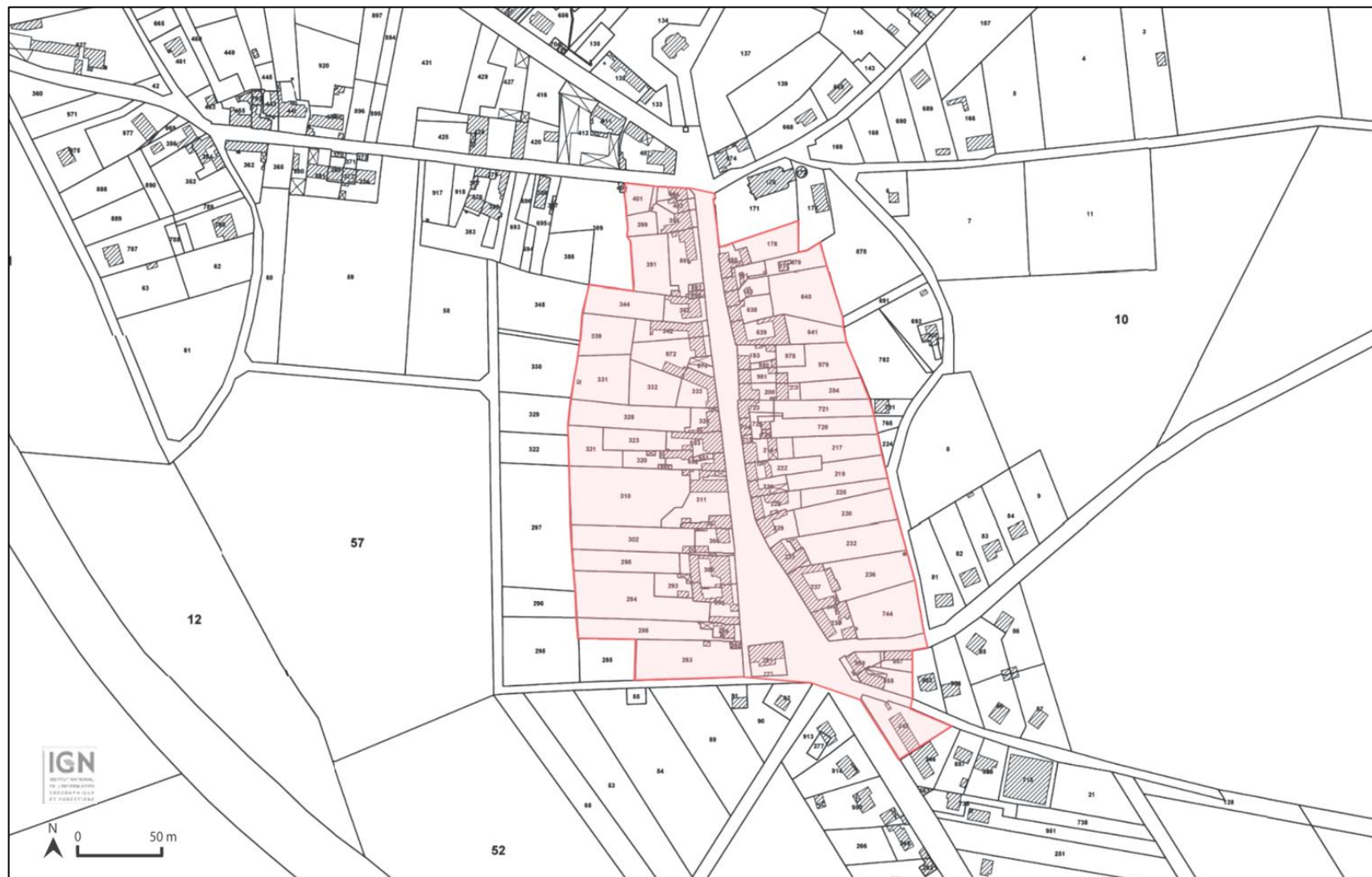
Il s'agit d'un espace commercial à vocation principalement alimentaire, voire non alimentaire de proximité (bricolage, jardinage...). Son rayonnement est principalement limité à la commune d'implantation et aux communes environnantes, pour une offre d'un faible nombre de produits et peu de variantes d'un même produit.

CARTOGRAPHIE DES PERIMETRES

1) *Périmètre de la ZACOM intermédiaire à Oulchy-le-Château*



2) *Périmètre de la ZACOM de proximité à Hartennes-et-Taux*



CONDITIONS D'AMENAGEMENT DES ZACOM

Le DACOM présente deux niveaux d'orientations comme dans le DOO (sans prescriptions) :

- **LES RECOMMANDATIONS : propositions qu'il est souhaitable de mettre en œuvre en vue d'atteindre les objectifs du DACOM, et donc du SCoT**
- **LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET OUTILS : propositions d'interventions ou d'actions qui ne relèvent pas strictement du domaine de la planification urbaine mais dont la mise en œuvre permettrait d'atteindre les objectifs du DACOM et du SCoT.**

Le DACOM, et le SCOT en général, respectent le principe de subsidiarité, c'est-à-dire qu'ils définissent de grandes orientations tout en laissant une marge de manœuvre aux communes dans la retranscription des orientations dans leur PLU.

NB : en raison de la faiblesse de l'appareil commercial existant sur le territoire du canton d'Oulchy-le-Château, le DACOM n'a aujourd'hui pas vocation à restreindre certains types de commerces. Ainsi, les préconisations d'aménagements serviront principalement à créer des aménagements cohérents et de qualité pour faciliter le fonctionnement urbain et l'implantation commerciale sur le territoire. De ce fait, les préconisations seront fonction de la taille des projets commerciaux, qui ne nécessitent pas des conditions d'aménagements semblables (seuils de + de 300 m² pour les moyennes et grandes surfaces et - de 300 m² pour les commerces de proximité).

1) *Préconisations pour les commerces de moins de 300 m² de surface de vente*

Le tissu commercial des boutiques de moins de 300 m² de surface de vente est aujourd'hui plutôt restreint sur le territoire de la Communauté de Communes, et leur localisation en centre-ville est la plupart du temps éclatée. Les recommandations suivantes visent à assurer une meilleure co-visibilité des enseignes et à coordonner leur attractivité mutuelle, dans le but de conforter les pôles commerciaux existants. Cette mise en œuvre passe par la mise en place d'une réflexion globale et la réalisation d'aménagements urbains simples, visant à améliorer la qualité de vie urbaine dans une démarche respectueuse des préconisations de la loi Grenelle II.

RECOMMANDATIONS

- Assurer une implantation continue des commerces grâce à un espacement limité des boutiques, afin de garantir la co-visibilité des différentes enseignes.
- Faciliter l'accès aux différents types de commerces : utilisation des modes doux, proximité des points de desserte des transports en commun, accès piétons, aménagements urbains qualitatifs et attractifs.
- Renforcer les centralités commerciales en améliorant la qualité et l'accessibilité des cheminements piétons entre les différents espaces du centre ville (ex : entre la place de la mairie et la Communauté de Communes à Oulchy-le-Château, ou entre la mairie et le nord de la Grande Rue à Hartennes-et-Taux).
- Les bâtiments commerciaux devront répondre aux exigences énergétiques les plus récentes en cours (RT 2012), et bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades, y compris les arrières : non visibilité des espaces techniques, des appareils générateurs d'énergie et des accès livraisons.
- Les bennes à ordures ne devront être ni visibles, ni accessibles au public.
- Reconversion ou mise en valeur des locaux vacants pour préserver l'ambiance commerciale du site.
- Exonération de stationnement pour les petits commerces.

LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET OUTILS

- Interdiction de changement de destination sur les linéaires commerciaux stratégiques que le PLU déterminera. (L-123-1-7 bis du CU).
- Communiquer sur les initiatives commerçantes : recours au T.I.C. pour les commerces de proximité, tournées, marchés, vente à la ferme, etc.

Principaux documents réglementaires et/ou de planification stratégiques et autres démarches à prendre en compte :
- Plan Local d'Urbanisme (**PLU**) et Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**)

2) *Préconisations pour les commerces de plus de 300 m² de surface de vente*

Il n'existe actuellement pas de commerces de plus de 1 000 m² de surface de vente sur le territoire de la Communauté de Communes. Néanmoins, pour anticiper des implantations sans prise en compte d'une stratégie globale d'aménagement, il convient de définir certaines recommandations. Ainsi, mettre en place une réflexion urbanistique et fonctionnelle globale permettra d'améliorer la qualité paysagère, urbaine et architecturale des espaces commerciaux, et l'attractivité des enseignes.

De manière générale, les aménagements devront permettre d'améliorer la qualité des centre- villes et de faciliter l'accessibilité entre les différentes boutiques à l'intérieur de ces derniers.

RECOMMANDATIONS

- Assurer une implantation continue des commerces grâce à un espacement limité des enseignes, afin d'en assurer la co-visibilité.
- Permettre un parcours marchand cohérent : faciliter les cheminements piétons avec les autres commerces du centre-ville et les points de desserte en transport en commun, adaptation aux modes doux (ex : parkings à vélo, liaison aux pistes cyclables existantes, etc).
- Recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements avec les infrastructures et commerces déjà existants.
- Les bâtiments commerciaux devront répondre aux exigences énergétiques les plus récentes en cours (RT 2012), et bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades, y compris les arrières : non visibilité des espaces techniques, des appareils générateurs d'énergie et des accès livraisons.

- Dans le cadre de l'implantation des commerces en ZACOM, les documents d'urbanisme prendront en compte les orientations d'aménagement suivantes :
 - Une intégration urbaine sera recherchée : bâtiments à l'alignement ou avec recul similaire à l'existant, enseignes espacées de moins de 30 mètres, gabarits, hauteurs et traitement architectural s'appuyant sur le tissu urbain environnant ;
 - Qualité des espaces publics et des enseignes ;

- Participer à la mutualisation des voies et des stationnements entre enseignes ;
- Stationnements vélos à proximité des entrées ;
- Un traitement paysager complet des parcelles utilisées devra être mis en œuvre, intégrant des espaces verts en cohérence avec les cheminements piétons internes et externes à la parcelle, pour la création d'un espace harmonieux.

LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET OUTILS

- Respect des contraintes d'aménagement fixées par le PLU en fonction de l'affectation des sols (article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme).
- RT 2012 (article 4 de la loi Grenelle I, plus d'informations sur www.developpement-durable.gouv.fr et www.rt-batiment.fr) :
Ce principe de la loi Grenelle I a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne, tout en suscitant :
 - une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements,
 - un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,
 - un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Principaux documents réglementaires et/ou de planification stratégiques et autres démarches à prendre en compte :

- Plan Local d'Urbanisme (**PLU**) et Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**)