



SCOTERS

Groupe pilote Economie-Urbanisme Commercial



Rencontre 1
19 mai 2011

Exemples de Documents
d' Aménagement Commercial (DAC)

L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

ADEU3

Les Documents d'Aménagement Commercial (DAC) issus de la loi LME : 4 exemples

- ✿ Besançon
- ✿ Brest
- ✿ St Etienne
- ✿ Toulouse



La construction d' une hiérarchie commerciale...



- ✿ Les DAC structurent l' organisation du commerce selon différents niveaux
- ✿ Ils définissent la vocation de chaque pôle commercial selon le rayonnement qu' ils souhaitent lui donner

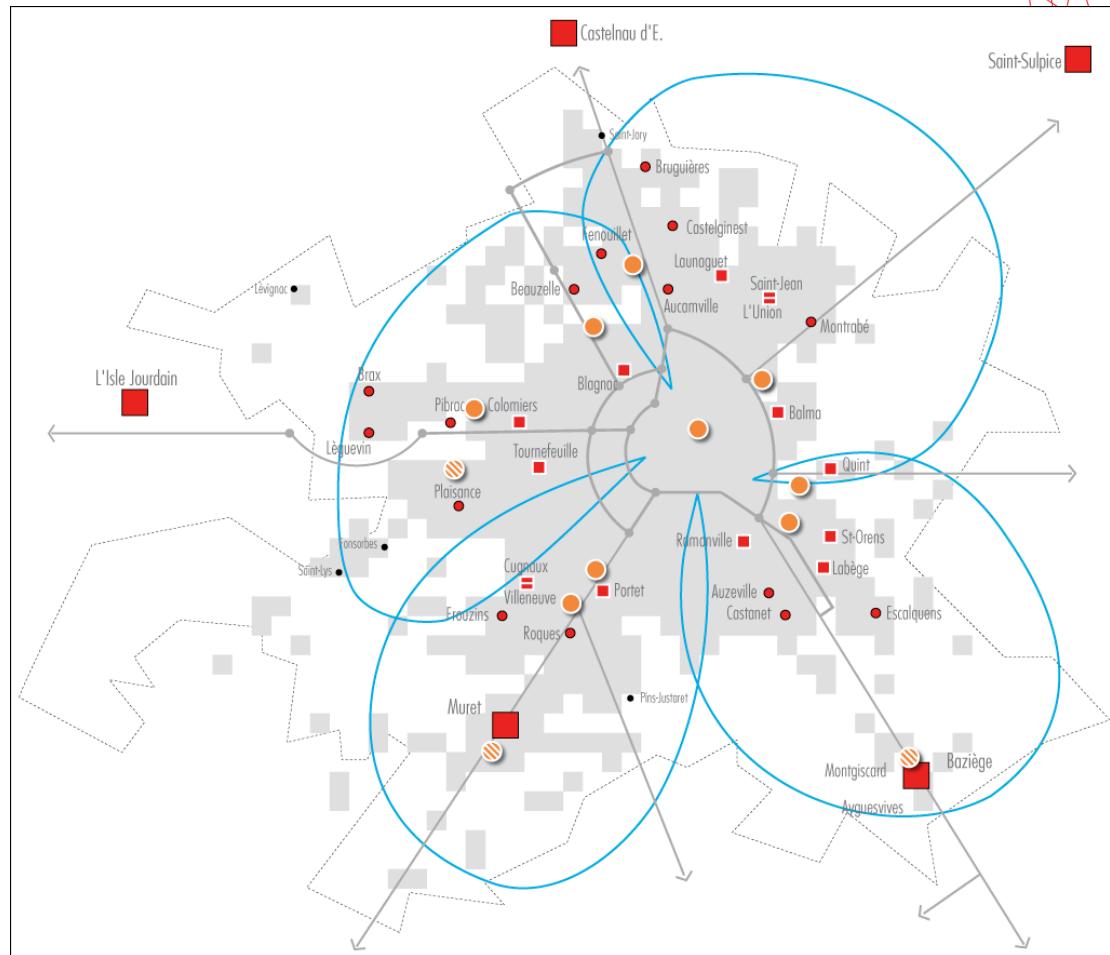
Exemples de hiérarchie commerciale

Besançon	Brest	St Etienne	Toulouse
Proximité	Proximité	Proximité	Proximité
Secondaire	Semi-proximité	Centralité	Intermédiaire
Départemental	Structurant	Départemental	Majeur (d'agglomération ou métropolitain)
Extra-départemental	Métropolitain	Régional	

... en lien avec la hiérarchie des SCOT

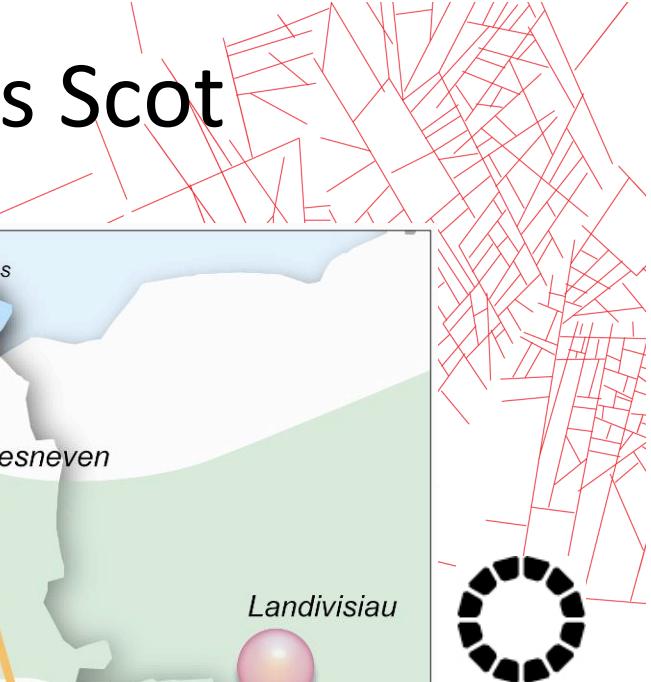
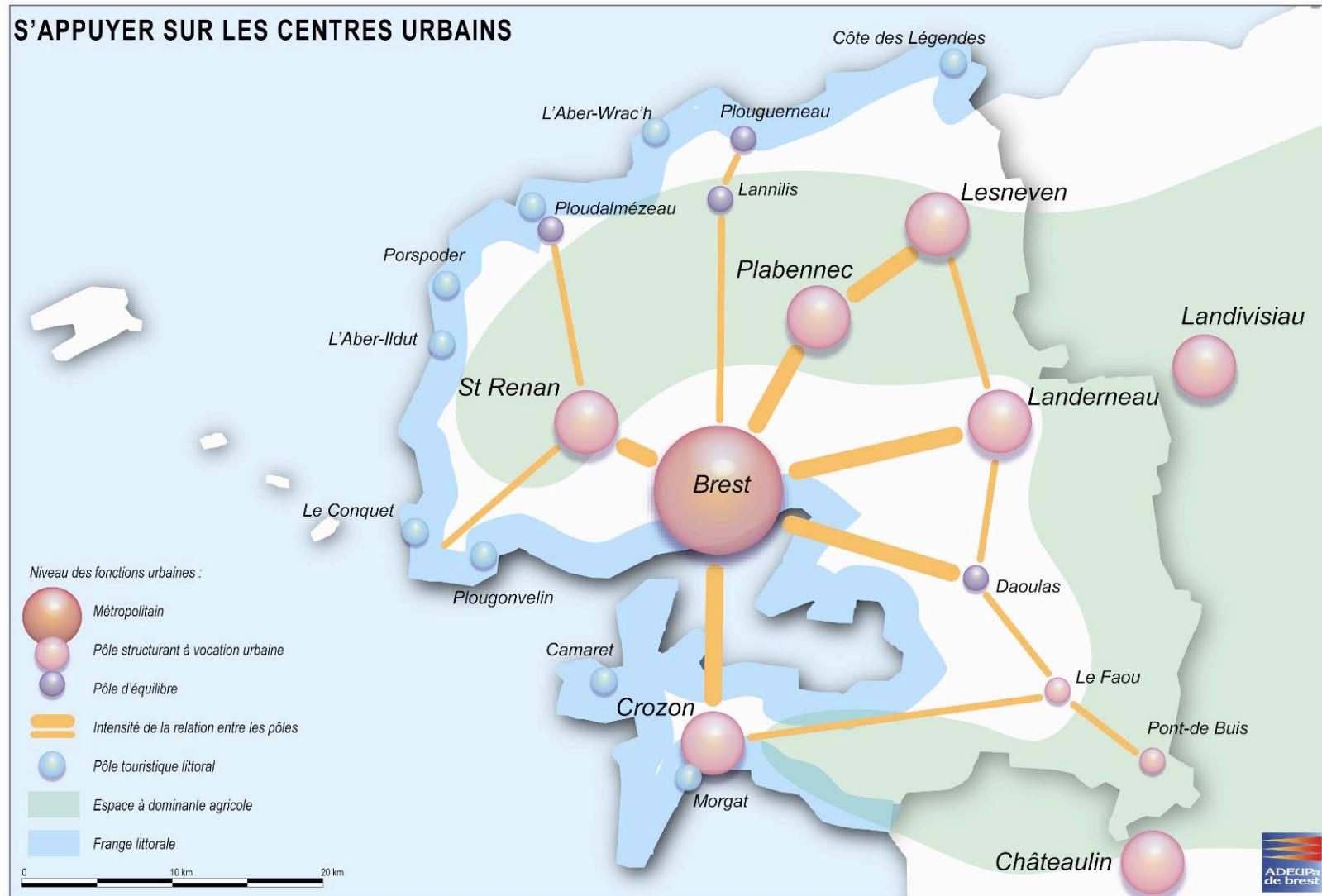
- ✿ Cette hiérarchie se construit en lien avec la hiérarchie urbaine du SCOT

Toulouse : maillage et territorialisation des polarités



... en lien avec la hiérarchie des Scot

Brest

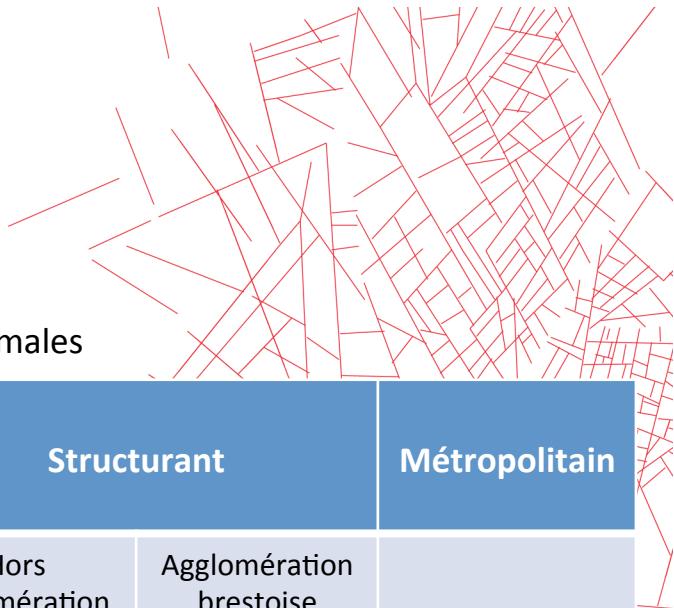


La définition des règles

DAC de Brest

Critères de définition des fonctions commerciales					
Fonction	Zone de chalandise	Population de la zone de chalandise	Accessibilité	Fréquence d'achat	Caractéristiques
Métropolitain	Pays de Brest Bretagne occidentale	400 000 à 1 000 000 hab.	20 à 30 mn 60 à 90 mn	Occasionnelle exceptionnelle	Le rayonnement s'étend à l'échelle de la Bretagne occidentale, grâce à une offre commerciale diversifiée, spécialisée, voire rare.
Structurant	Grands territoires du Pays	50 000 hab. et +	15 à 20 mn	Occasionnelle	Le rayonnement s'étend sur plusieurs cantons. L'offre commerciale est diversifiée dans l'alimentaire et le non alimentaire « courant » (ex : bricolage, jardinage, électroménager, sport, habillement et bazar-solderie) ; elle est complétée en équipement de la personne, de la maison et en culture loisirs.
Semi-proximité	Echelle cantonale	de 10 000 à 40 000 hab.	10 à 15 mn	Hebdomadaire et occasionnelle	Rayonnement de niveau cantonal. L'offre commerciale est diversifiée dans l'alimentaire et le non alimentaire « courant » comme le bricolage, jardinage, électroménager, sport, habillement et bazar-solderie.
Proximité	Plusieurs communes, une grande commune ou grands quartiers	de 3 000 à 10 000 hab.	< 10 mn	Quotidienne	Le rayonnement s'exerce sur la commune, voire quelques communes limitrophes, avec une vocation principale en alimentaire et en services courants (pharmacie, pressing, fleuriste...).
	Commune Quartier	Variable suivant la taille de la commune/du quartier	< 10 mn	Quotidienne	Communes ou quartiers où la vocation principale est de satisfaire les besoins de leurs propres habitants en alimentaire et en services courants (pharmacie, pressing, fleuriste...).

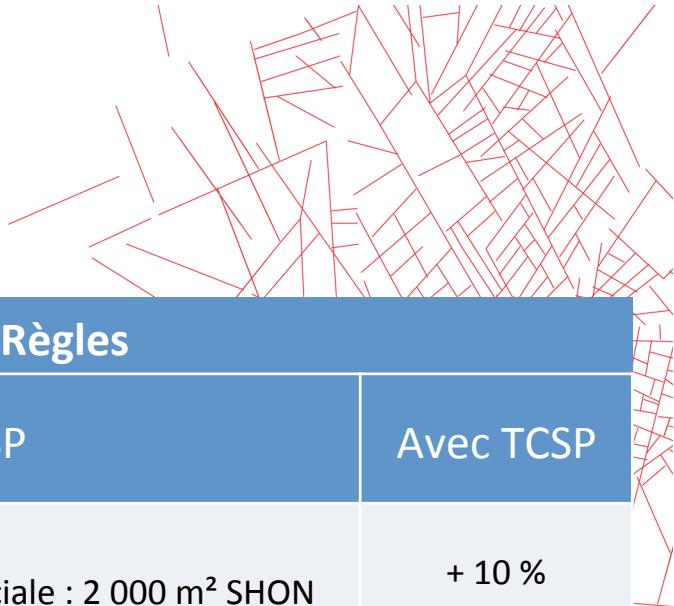
La définition des règles



DAC de Brest : détail des prescriptions commerciales - surfaces de vente maximales

Niveaux de fonctions commerciales	Proximité		Semi-proximité		Structurant		Métropolitain
Zone de chalandise	<3000 hab	>3000 hab	10000 hab.-20000 hab.	20000 hab.-40000 hab.	Hors agglomération brestoise	Agglomération brestoise (2 sites)	
GSA	1 500	2 200	2 200	3 200	4 500	10 000	10 000
GSS							
Règle générale		1 000	1 000	1 000		1 000	
Bricolage		1 000	1 000	2 000		2 500	
Jardinage		1 000	1 000	2 000		2 500	
Bricolage-jardinage		2 000	2 000	4 000		5 000	
Meubles		1 000	1 000	2 000		2 500	

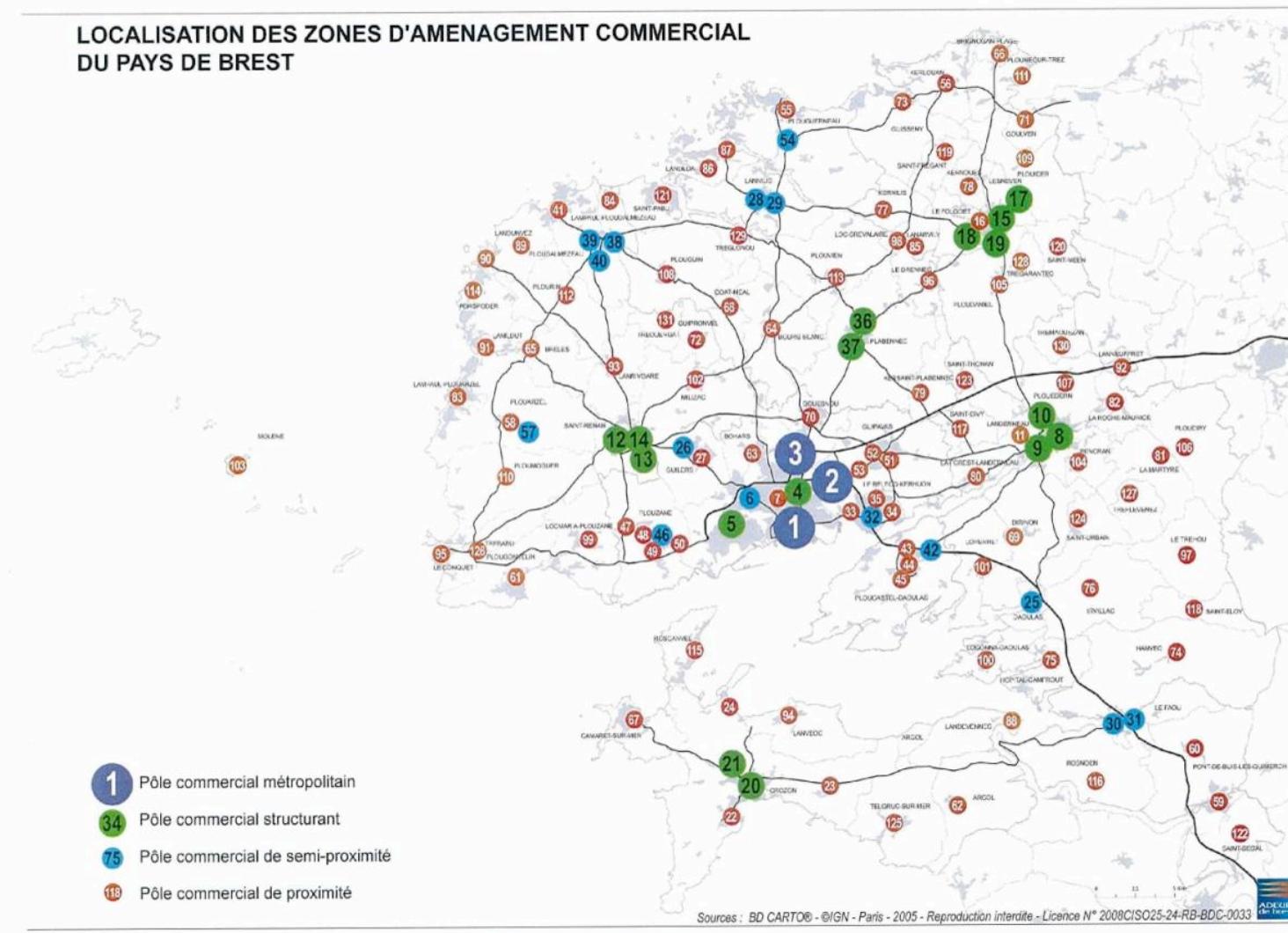
La définition des règles



DAC de Toulouse

Pôles	Localisation	Règles	
		Sans TCSP	Avec TCSP
Proximité	Toutes communes	Offre max. : 8 000 m ² SHON Taille max. par unité commerciale : 2 000 m ² SHON	+ 10 %
Intermédiaires	Pôles de services Pôles secondaires Centres urbains	Offre max. : 20 000 m ² SHON Taille max. par unité commerciale : 5 000 m ² SHON	+ 20 %
Majeurs	Pôles majeurs existants	Pôles majeurs d' agglomération existants Offre max. : 75 000 m ² SHON	90 000 m ²
	Centralités sectorielles	Pôles majeurs d' agglomération existants Offre max. : 50 000 m ² SHON Taille max. par unité commerciale : 15 000 m ² SHON Si taille prescrite atteinte, évolutions à m ² SHON constants	+ 20 %
	Portes métropolitaines	Pôles majeurs métropolitains Offre max. par concept commercial : 50 000 m ²	

La spatialisation des zones d'aménagement commercial



La spatialisation des zones d'aménagement commercial

