

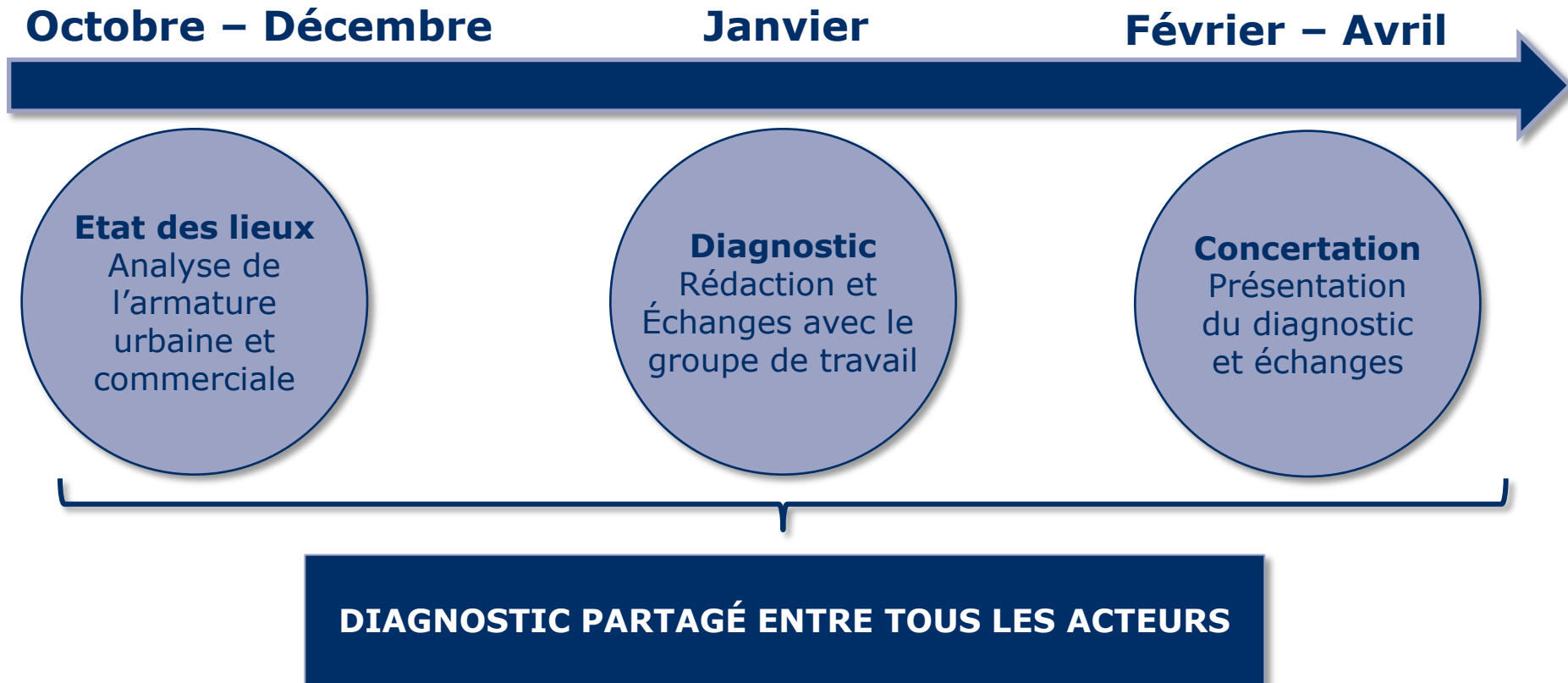
ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE DU SCOTERS

Elaboration d'une stratégie commerciale

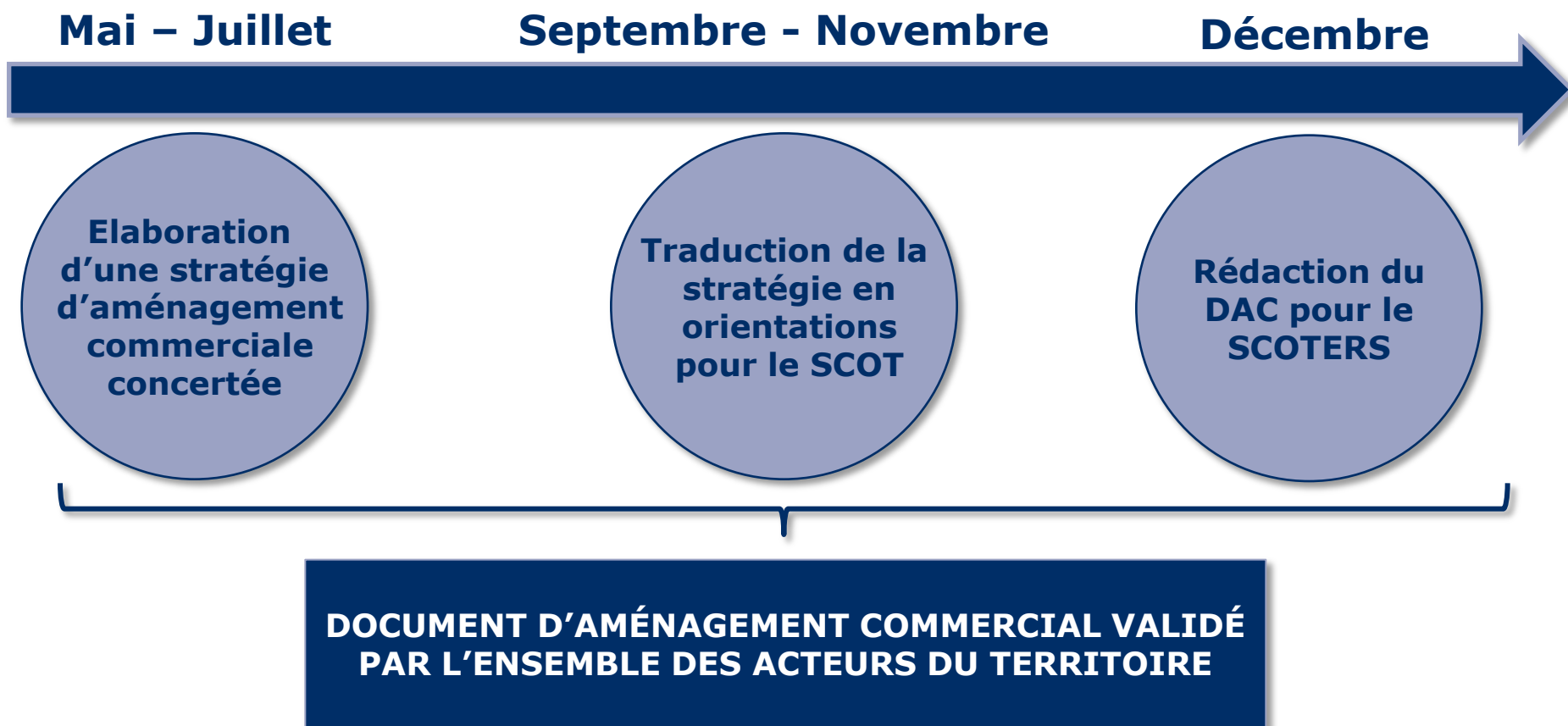
**GROUPE DE TRAVAIL
14 JUIN 2012**



Rappel du calendrier



Rappel du calendrier



Pourquoi réaliser un document d'aménagement commercial pour le SCOTERS ?

Document d'aménagement commercial et SCOT

- **DAC LME : optionnel**

1. DAC LME seul : valable 2 ans depuis le 1er juillet 2009. Caractère définitif si approbation d'un SCOT dans les deux ans

2. Intégration d'un volet commercial au SCOT : Dans les SCOT existant, un DAC peut être intégré au SCOT par délibération et remplace le schéma initial. Doit faire l'objet, dans un délai d'un an à compter de la délibération, d'une enquête publique. Les SCOT peuvent définir des zones d'aménagement commercial (ZACO). 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 couvert par le schéma. **Leur délimitation ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur une mesure de l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerces.**

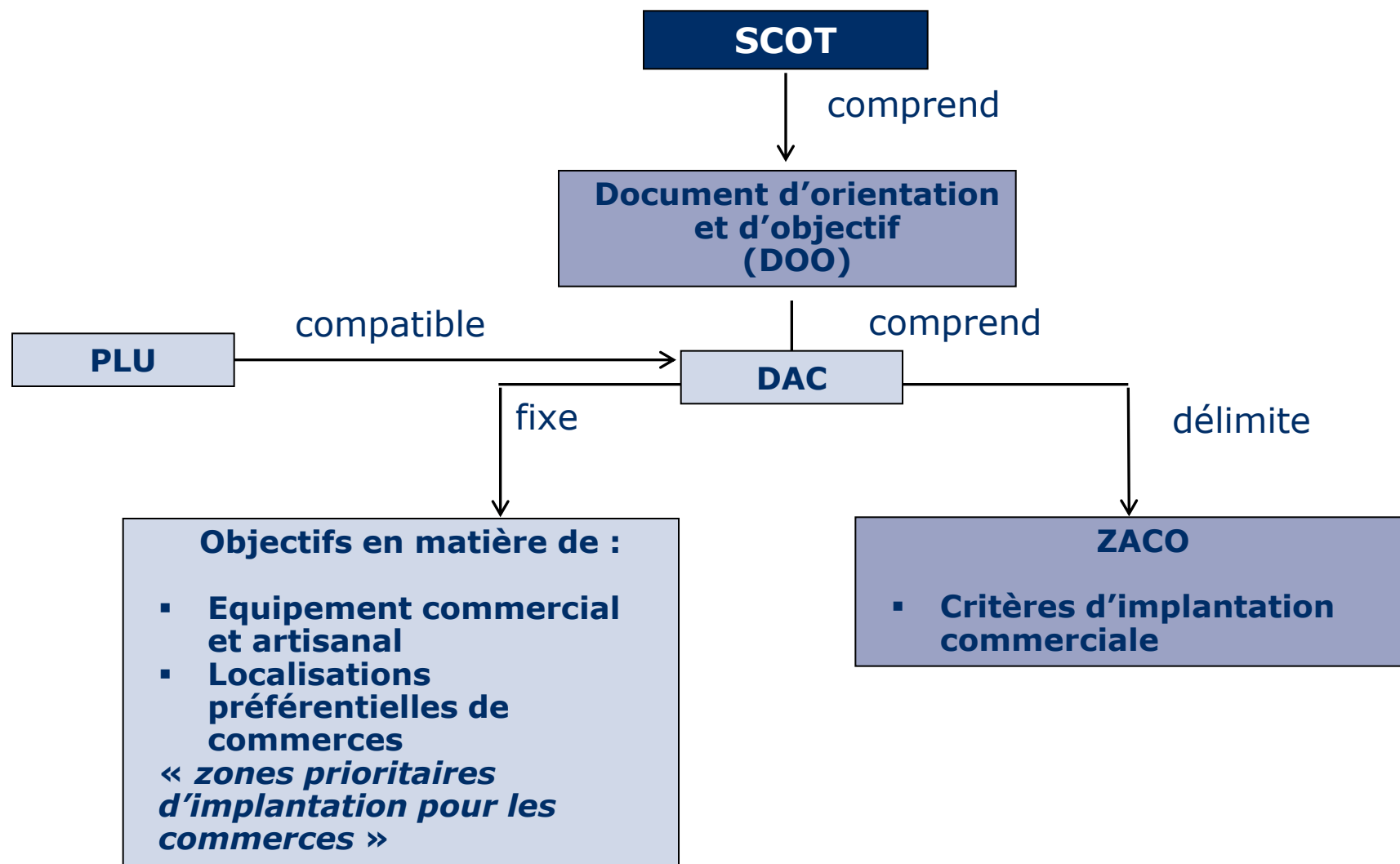
- **DAC dit « Grenelle 2 » : obligatoire dans les SCOT réalisés dans le cadre de la loi portant "engagement national pour l'environnement" (L 122 du CU)**

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) précise **les objectifs** relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux **localisations préférentielles des commerces** afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de **revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti.**

= ZACO 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 et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire

Après un délai de 6 ans, les résultats du SCOT en matière commerciale doivent être analysés
L. 122-1-9 C. urbanisme (issu Grenelle II)

Rappel : les objectifs principaux



Rappel : Synthèse des enjeux

L'armature commerciale du SCOTERS

- Pôle majeur : le centre-ville de Strasbourg
- Les pôles structurants : régional et d'agglomération
- Les pôles intermédiaires
- Le tissu de proximité

Enjeu 1

Un commerce en phase avec les mutations du commerce... et les attentes des consommateurs

Enjeu 2

Un commerce qui accompagne la dynamique urbaine de l'agglomération

Enjeu 3

Dynamisme économique et rayonnement de la métropole

Identification des **variables** et des **invariants** qui permettront l'élaboration des différents **scénarios d'évolution réalistes et crédibles** pour l'armature commerciale du SCOTERS.

I. VARIABLES ET INVARIANTS

Les objectifs principaux du DAC pour le SCOTERS

Pourquoi réaliser un document d'aménagement commercial pour le SCOTERS ?

- Objectif d'aménagement du territoire :

Maintien des équilibres et de la hiérarchie entre les pôles :

- Hiérarchie : il existe aujourd'hui une correspondance entre la hiérarchie urbaine telle qu'elle est définie par le SCOT et la hiérarchie des pôles commerciaux telle qu'elle a été identifiée dans le cadre du diagnostic. → **le commerce joue un rôle d'animation urbaine, participe à l'attractivité des territoires, la préservation de cette hiérarchie est donc primordiale**
- Equilibres : il s'agit à la fois d'un équilibre dans les formes (pas de surreprésentation d'un type de pôle au détriment d'un autre) mais aussi dans le maillage spatial. Le consommateur habitant sur le territoire du SCOTERS a aujourd'hui le choix entre différents types de pôles. (voir tableau ci-dessous)

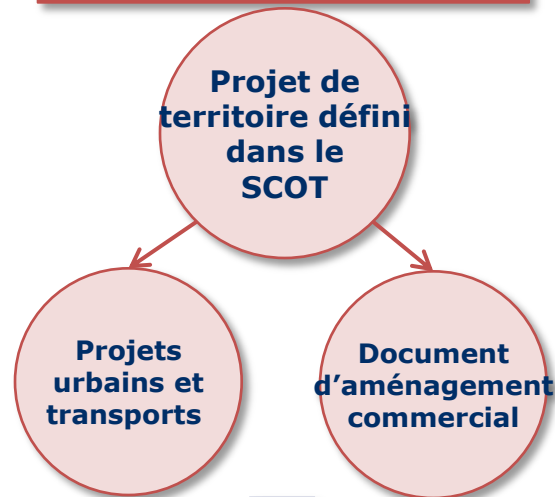
Type de pôle	Echelle de rayonnement	Nombre total de pôles sur le territoire	Rapport nbre pôle/habitants du SCOTERS	Temps de parcours maximum en voiture pour tout habitant du SCOTERS
Pôle majeur	600 000 habitants et plus	1 pôle	1/600 000	35 min
Pôle régional	600 000 habitants	1 pôle	1/600 000	35 à 40 min
Pôles structurants	200 000 habitants et plus	3 pôles	1/200 000	25 min
Pôles intermédiaires	15 000 à 60 000 habitants	10 pôles	1/60 000	15 min
Pôles de proximité	3 000 à 15 000 habitants	128 pôles	1/4 700	5-10 min

Méthodologie de construction des scenarii

INVARIANTS



VARIABLES INTERNES

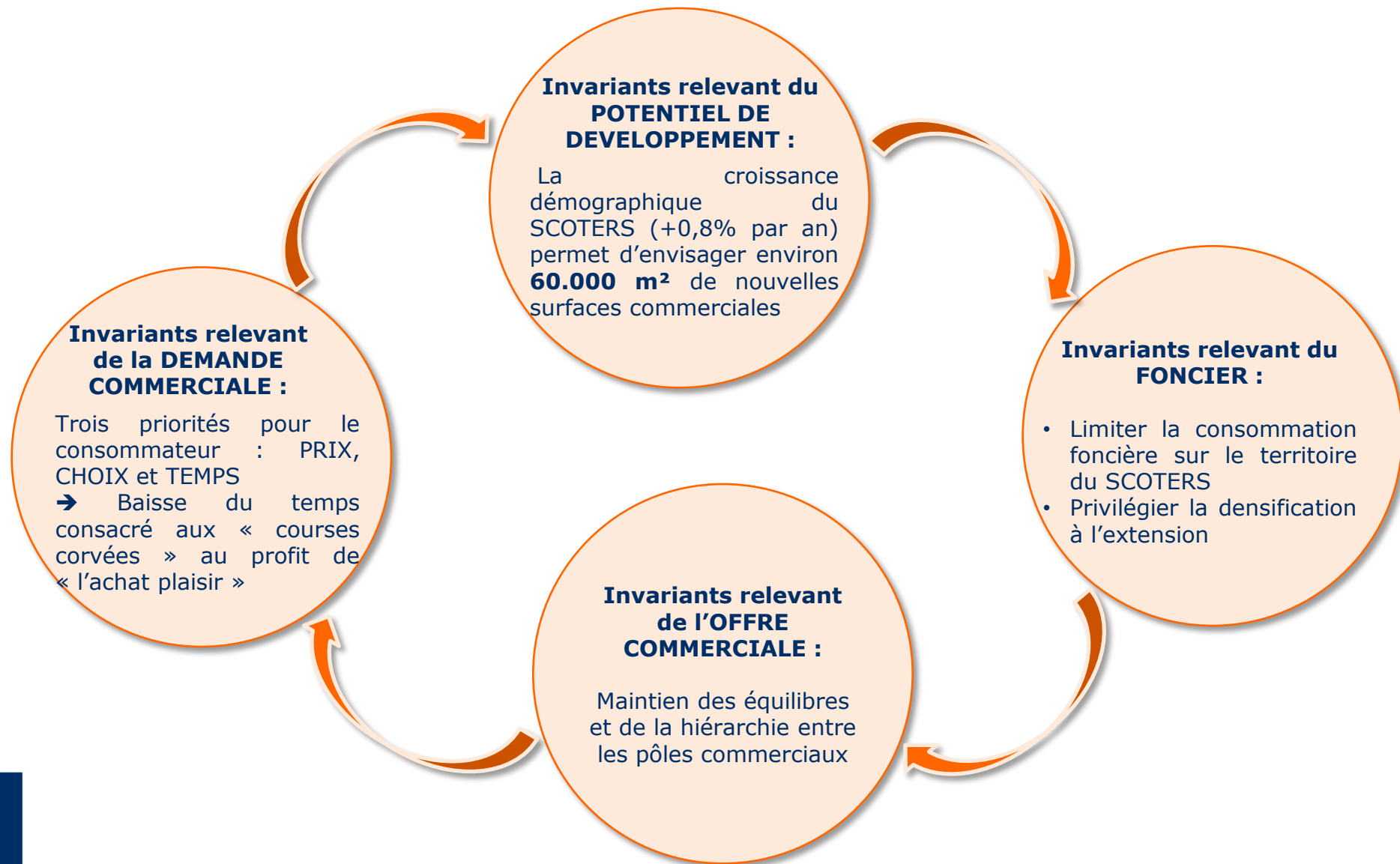


VARIABLES EXTERNES

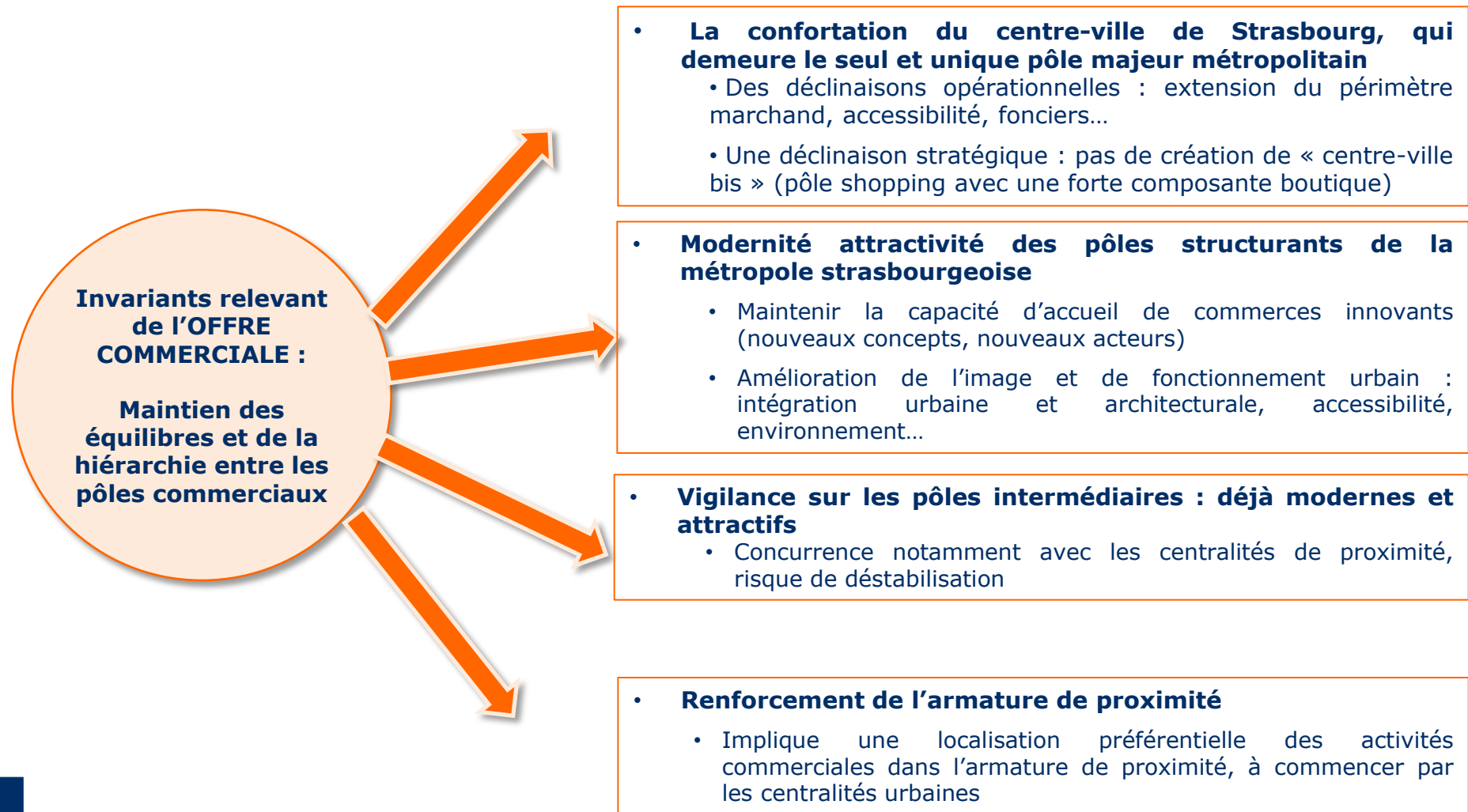


**3 SCENARIOS
D'ÉVOLUTION
ENVISAGEABLES**

Les invariants des scenarii



Les invariants des scenarii : L'OFFRE COMMERCIALE



Les Variables EXTERNES des scenarii

Variables liées au CONTEXTE macro-économique :

- Choix de retenir l'évolution la plus probable à court terme, celle d'une reprise économique faible.
- Nous préciserons également les impacts que pourraient avoir un approfondissement de la crise économique ou à l'inverse la reprise d'une croissance forte

Variables liées à l'OFFRE : évolution des stratégies des opérateurs

Les distributeurs : politique de développement, évolution des formats, concentration de réseaux, arbitrage entre points de vente

Les promoteurs-investisseurs : évolution des « produits » immobiliers proposés

Variables liées à la DEMANDE : évolution structurelle du pouvoir d'achat des ménages

Evolution PIB, crise ou reprise.....

Les dépenses contraintes (logement, énergie, déplacements motorisés...)

Évolution des comportements d'achat

Appropriation des nouvelles technologies

Les Variables EXTERNES des scenarii : contexte

Variables liées au CONTEXTE économique :

→ Choix de retenir l'évolution la plus probable à court terme, celle d'une **reprise économique faible**.

Caractéristiques

- hypothèse d'une évolution annuelle du PIB autour de +1/1,5%
- taux de chômage contenu entre 8 et 12%
- stagnation ou très légère croissance du pouvoir d'achat
- *Dépenses contraintes* (énergie, logement) maintenues à un niveau élevé
- Prix de l'essence stabilisé à un niveau haut

Croissance des nouveaux circuits jusqu'à un "niveau plafond" : le développement de stratégies de "crosscanal" améliore les synergies entre les différents circuits de distribution (site Internet, points de vente modernisés, entre show room et points de retrait) → la progression d'Internet ne nuit pas à la fréquentation des commerces physiques. La part de marché de la VAD à 15-20% dans un contexte de faible croissance

Résistance du commerce physique : rendement stable ou légère baisse

- les grands réseaux de distribution "leaders" investissent sur Internet et dans le commerce physique (notamment avec des petits formats positionnés sur les flux)
- mais fragilisation de certains réseaux du fait de la concurrence et des augmentations constantes des loyers+charges : arbitrage entre réseaux, ou concentration (rachat par d'autres enseignes) alors que d'autres continuent leur expansion et leur maillage du territoire
- réflexion sur le format des hypermarchés, avec possibilité de réallocation de surfaces des plus grands pour étendre les galeries marchandes
- pression pour étendre les centres commerciaux, pour atteindre une "masse critique" face à Internet, ou attirer les grandes enseignes internationales

Evolution de l'armature commerciale du territoire

La proximité se maintient et les pôles intermédiaires ou les centralités urbaines bien localisées sur les flux attirent des formats réduits d'enseignes non alimentaires pour mieux capter les flux. Les grands pôles (CV et zone périphérique leader) maintiennent et développent leur attractivité, et continuent à attirer les investissements Mais les zones périphériques secondaires restent fragilisés, touchés par les arbitrages des distributeurs.

Les Variables INTERNES des scenarii

**Projet de territoire porté
notamment par le SCOT**

**Variables interne liées à la
DEMANDE (prédéfinis dans
le projet de territoire
porté par le SCOT) :**

- Projets urbains : création de nouvelles zones de développement urbain (logements, activités...)
- Projets de transports : développement de nouvelles infrastructures de transports

**Variables interne liées
AU DOCUMENT
D'AMENAGEMENT
COMMERCIAL :**

- Règles portant sur le potentiel plus ou moins important accordé aux surfaces commerciales / contraintes plus ou moins fortes au développement commercial

Les Variables INTERNES des scenarii : DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Variables interne liées au DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL:

• Règles portant sur le potentiel plus ou moins important accordé aux surfaces commerciales / contraintes plus ou moins fortes au développement commercial

Priorité très forte donnée aux centralités urbaines... avec des principes de localisation très contraignants

- Développement très contraint des zones "périphériques" : pas d'extension spatiale,
- Pas de commerces de proximité et/ou de petit format dans ces zones
- Développement ciblé pour des grandes surfaces spécialisés : activités occasionnelles/exceptionnelles, produits "lourds", taille plafond par unité commerciale

→ **références : DAC Brest et Grenoble**

Priorité aux équilibres

- Pas de création de nouvelle zone périphérique, mais possibilité de réorganisation par transferts
- Développement limité, ou ciblé (mais possible) de zones périphériques aux fins de modernisation
- Renforcer l'armature de proximité notamment au sein des centralités urbaines
- Asseoir le centre-ville dans sa position de pôle majeur

Rédaction "souple" : pas de plafond m², référence à la "qualité urbaine", etc.

→ **référence : DAC de Besançon**

Priorité à la modernisation et au développement

- Faciliter la modernisation et l'extension des pôles existants (sans bouleverser la hiérarchie actuelle)
- Laisser ouverte la création d'un nouveau grand pôle d'agglomération attractif et rayonnant
- Renforcer l'armature de proximité notamment au sein des centralités urbaines
- Asseoir le centre ville dans sa position de pôle majeur

→ **référence : DAC de Toulouse (SCOT)**

II. LES SCÉNARIOS D'ÉVOLUTION

SCENARIO 1 : Priorité aux centralités urbaines

Philosophie du DAC : Localisation des activités commerciales en priorité dans le tissu urbain, le développement des polarités périphériques se fera uniquement à travers les activités commerciales qui ne peuvent pas trouver leur place dans le tissu urbain.

Ventilation des m² potentiels			
Effets sur l'armature commerciale	Pôle majeur Centre ville de Strasbourg	<ul style="list-style-type: none"> Pas de règles contraignantes hormis les règles de qualité urbaine : intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, ... 	15000 m²
	Pôle régional Zone commerciale Nord	<ul style="list-style-type: none"> Restructuration de la zone commerciale Nord avec une marge de manœuvre limitée : pas d'extension foncière, mais densification des surfaces existantes Accueil uniquement des activités qui ne peuvent pas s'intégrer dans le tissu urbain : équipement lourds, exceptionnel (type meuble, bricolage...) 	10000 m²
	Pôles structurants	<ul style="list-style-type: none"> Interdiction des activités de proximité (alimentaire, services) ou celles qui peuvent s'intégrer dans le tissu urbain (boutiques) Conditions d'insertion et de qualité urbaine pour tout développement 	10000 m²
	Pôles intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> Marges de manœuvre limitées : accueil uniquement d'activités complémentaires aux centralités urbaines sur un format compris entre 1 000 et 2 500 m² Interdiction des surfaces alimentaires spécialisées ou de proximité (services, hygiène beauté...) Pas d'extension des galeries marchandes Conditions d'insertion et de qualité urbaine 	10000 m²
	Proximité	<ul style="list-style-type: none"> Pas de règles contraignantes hormis les règles de qualité urbaine : intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, ... Possibilité d'envisager une taille limite pour la locomotive alimentaire afin de limiter l'impact sur le tissu de proximité (alimentaires spécialisés, presse...) 	15000 m²

SCENARIO 1 : Priorité aux centralités urbaines

	Scenario 1
Atouts	<ul style="list-style-type: none">• Protection concurrentiel pour les centralités urbaines :<ul style="list-style-type: none">○ Maintien et renforcement du centre-ville○ Proximité : redynamisation des centres-bourgs et développement de nouveaux quartiers
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none">• Zone commerciale Nord : rigueur urbaine, risque de poursuite du vieillissement• Pas de dynamisation concurrentiel entre les pôles structurants <p>Risques :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Si la croissance revient</u>, risque de pression et de développement aux franges du territoire du SCOTERS• <u>Si la crise s'accroît</u> : développement défensif des enseignes, pression notamment sur les pôles intermédiaires pour maintenir les parts de marché

SCENARIO 2 : Priorité aux (ré)équilibres

Philosophie du DAC : choix d'un DAC axé sur les projets, qui relève davantage de l'orientation que de la réglementation et repose sur des hypothèses de développement prudentes dans la continuité de la situation actuelle.

Ventilation des m² potentiels			
Effets sur l'armature commerciale	Pôle majeur Centre ville de Strasbourg	<ul style="list-style-type: none"> Pas de règles contraignantes hormis les règles de qualité urbaine : intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, ... 	10000 m²
	Pôle régional Zone commerciale Nord	<ul style="list-style-type: none"> Marge de manœuvre pour la requalification de la zone commerciale nord : croissance des surfaces commerciales pour trouver un équilibre économique à l'opération Conditions d'insertion et de qualité urbaine 	10000 m²
	Pôles structurants	<ul style="list-style-type: none"> Marge de manœuvre limitée : pas ou peu de création de nouvelles surfaces commerciale Conditions d'insertion et de qualité urbaine 	15000 m²
	Pôles intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> Extension modérée des galeries marchandes à condition d'insertion dans le tissu urbain Marges de manœuvre pour l'accueil de moyennes surfaces complémentaires sur un format 1 000 à 2 500 m² Conditions d'insertion et de qualité urbaine 	15000 m²
	Proximité	<ul style="list-style-type: none"> Pas de règles contraignantes hormis les règles de qualité urbaine : intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, ... Possibilité d'envisager une taille limite pour la locomotive alimentaire afin de limiter l'impact sur le tissu de proximité (alimentaires spécialisés, presse...) 	10000 m²

SCENARIO 2 : Priorité aux (ré)équilibres

Scenario 2	
Atouts	<ul style="list-style-type: none">• Maintien des équilibres et de la hiérarchie actuelle :<ul style="list-style-type: none">○ Un centre-ville fort○ Modernisation de la ZCN○ Préservation de la proximité○ Rééquilibrage des pôles structurant avec la réorganisation des surfaces commerciales au Sud ou à l'Ouest
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none">• Pôles structurants : marges de manœuvre limitées pour moderniser ces zones commerciales, pas d'extensions importantes <p>Risques :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Si la croissance revient</u>, capacité économique à moderniser les pôles structurants mais pas de marges de manœuvre, risque de report du développement sur le pôle leader (ZCN) et sur les pôles intermédiaires• <u>Si la crise s'accroît</u> : développement défensif des enseignes, pression notamment sur les pôles intermédiaires pour maintenir les parts de marché

SCENARIO 3 : Priorité au développement et au rayonnement

Philosophie du DAC : Choix d'un DAC proposant des orientations peu contraignantes, sans plafond ni seuil de m² tout en respectant les conditions d'insertion urbaine. Ce scénario implique une croissance urbaine et démographique significative.

**Ventilation des m² potentiels
(bonus +20 000 m² lié à un contexte favorable)**

Effets sur l'armature commerciale	Pôle majeur Centre ville de Strasbourg	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de règles 	10000 m ²
	Pôle régional Zone commerciale Nord	<ul style="list-style-type: none"> • Marge de manœuvre pour la requalification de la zone commerciale nord : croissance des surfaces commerciales pour trouver un équilibre économique à l'opération • Proposition d'un plafond global de m² • Conditions d'insertion et de qualité urbaine 	15000 m ²
	Pôles structurants	<ul style="list-style-type: none"> • Réorganisation des pôles structurants, pour un rééquilibrage Nord/Sud et/ou Nord /Ouest : développement de surfaces commerciales au Sud ou à l'Ouest notamment selon des logiques de transferts (sans consommation foncière) • Proposition d'un plafond global de m² • Conditions d'insertion et de qualité urbaine 	30000 m ²
	Pôles intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> • Extension modérée des galeries marchandes à condition d'insertion dans le tissu urbain • Marges de manœuvre pour l'accueil de moyennes surfaces complémentaires sur un format 1 000 à 2 500 m² • Conditions d'insertion et de qualité urbaine 	15000 m ²
	Proximité	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de règles 	10000 m ²

SCENARIO 3 : Priorité au développement et au rayonnement

	Scenario 3
Atouts	<ul style="list-style-type: none">• Renforcement de l'attractivité et du rayonnement du territoire à une large échelle• Modernisation de l'appareil commercial
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none">• Risque bouleversement des équilibres :<ul style="list-style-type: none">○ Fragilisation du centre-ville avec développement des galeries marchandes○ Fragilisation de la proximité avec le renforcement des pôles intermédiaires <p>Conditions de réussite du scénario :</p> <ul style="list-style-type: none">• implique <u>une gouvernance très forte</u> et permanente sur les projets commerciaux, sinon risque d'une fuite en avant, avec développement de surfaces sans cohérence globale• implique <u>une croissance urbaine et démographique</u> significative

III. ANNEXES

Comment construire un DAC ?

Critères susceptibles d'être pris en compte

- Aménagement du territoire : La revitalisation des centres-villes, la cohérence entre les équipements commerciaux, la desserte en transports, notamment collectifs, la maîtrise des flux de marchandises, la consommation économe de l'espace, la protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti

Critères non-susceptibles d'être pris en compte

- Analyse de l'offre commerciale existante
- Impact de nouveaux projets sur l'offre existante

Dans les ZACO :

Les auteurs du DAC définissent les équipements qui du fait de leur importance sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire

L'implantation de ces équipements est subordonnée au respect de conditions fixées par le DAC qui portent notamment sur : la desserte en transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises, le respect de normes environnementales

Laconisme et imprécision des textes

Absence de définition des équipements susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire en raison de leur « **importance** ».

→ Réponses apportées par la doctrine

Seuils : Possible *a priori* si fondés sur des motifs d'intérêt général liés à l'aménagement du territoire et au développement durable et dûment circonscrits géographiquement

Plafonds : Prudent de ne pas en fixer car risque d'atteinte aux libertés fondamentales (la liberté d'établissement notamment) en cas d'interdiction d'implantation des établissements dépassant ces plafonds et surtout problème du contrôle

Typologie des commerces : Prudent de ne pas en définir car risque de tomber dans des considérations d'ordre économique et pas d'habilitation législative pour le SCOT et le DAC

Comment construire un DAC ?

Apport de la jurisprudence

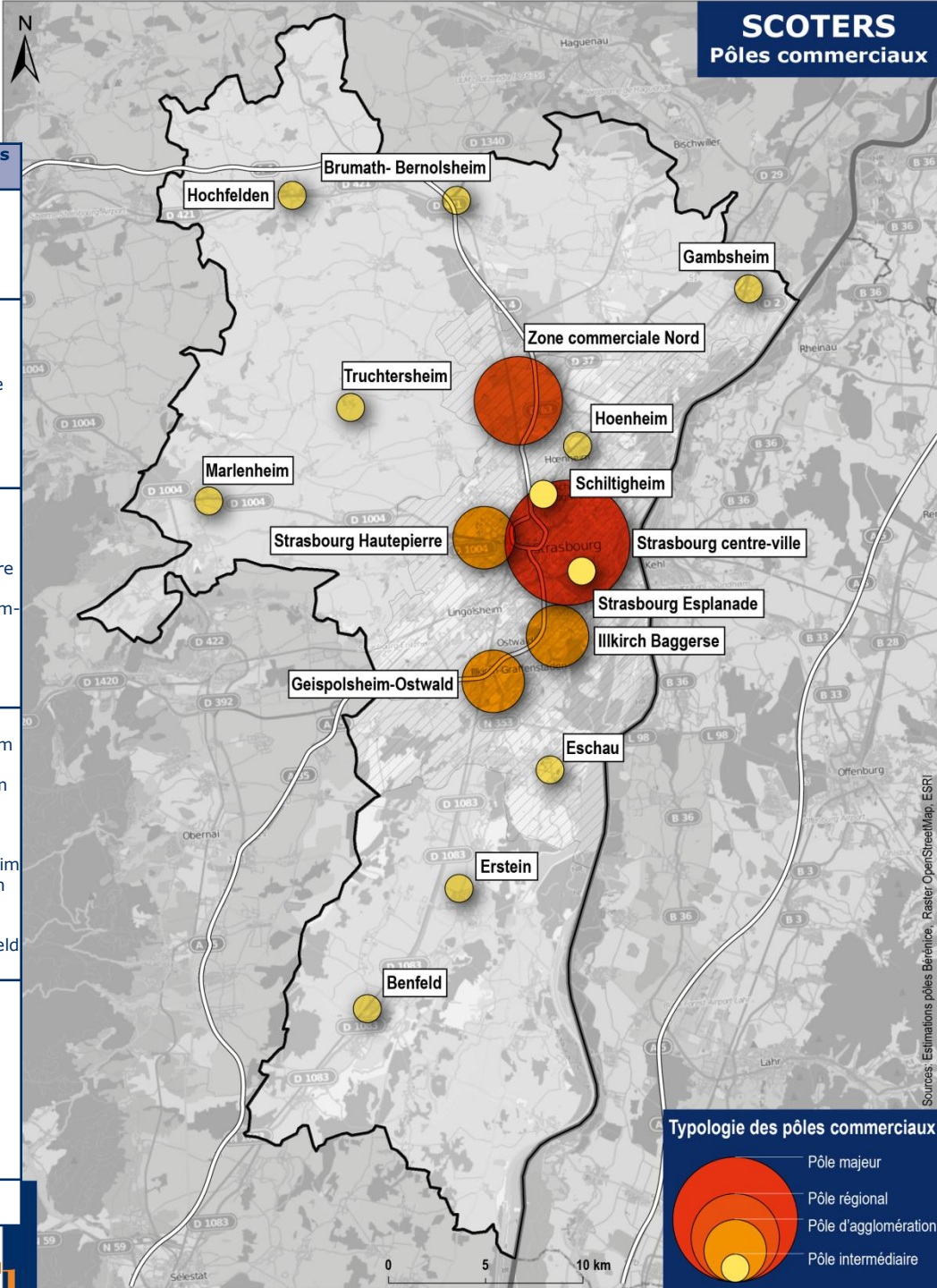
- Possibilité de définir des niveaux d'équipements commerciaux selon différentes échelles (centralité, proximité, départemental, régional)
- Possibilité de prévoir l'implantation prioritaire de certains équipements dans les ZACO
- Interdiction des délimitations de ZACO à la parcelle
- Remise en cause de cette JP par la nouvelle rédaction de l'article L.122-1-9 CU ?
« Il comprend un DAC (...) qui **délimite** des ZACO »
- Interdiction de prévoir des prescriptions en contradiction avec d'autres réglementations (PLU) ou procédures administratives (CDAC)
- En dehors des ZACO, le DAC ne peut pas prévoir des conditions d'implantation du commerce (?)
Le législateur a habilité l'auteur du DAC à préciser les objectifs relatifs aux **localisations préférentielles = zonage prioritaire**

Apport de la jurisprudence administrative

- « les auteurs d'un SCOT peuvent fixer des orientations et des objectifs d'implantations préférentielles des activités économiques, notamment commerciales, et identifier à cet effet des zones préférentielles 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 territoires couvertes par le schéma ; qu'en revanche, **il ne lui appartient pas, par des dispositions impératives, d'interdire les opérations de création ou d'agrandissement relevant des qualifications et procédures prévues au titre V du Livre VII du code de commerce et de préciser leur localisation exclusive** »
TA Orléans 16 juin 2009 Société Sodichar et commune de Barjouville, req. n° 0602577, 0602688
- Interdiction de fixer des règles d'implantation en dehors des ZACO au-delà desquelles l'implantation d'équipements commerciaux serait prohibée (Empiètement sur les compétences des auteurs du PLU)

Typologie des pôles

Type de pôle		Niveau de chalandise	Caractéristiques	Pôles concernés
Pôle majeur		600.000 hab et plus	Concentration de plus de 200 unités marchandes . Echelle de rayonnement large. Vocation shopping : Equipement de la personne, Culture-loisirs...	Centre-ville de Strasbourg
Pôles structurants	Régional	200.000 à 600.000 hab	Concentration de plus de 100 unités marchandes . Echelle de rayonnement large. Moyennes surfaces : alimentaire, équipement de la maison, bricolage, jardinage... Locomotive alimentaire puissante : +12.000m ²	Zone Commerciale Nord
	Agglomération	60.000 à 200.000 hab	Concentration de plus de 50 unités marchandes autour d'une locomotive alimentaire dont la surface est supérieure à 6.000-7.000 m² . Echelle de rayonnement métropolitain. Equipement généraliste : alimentaire, équipement de la personne, de la maison, ...	Auchan Hautepierre Auchan Baggerse Leclerc Geipolsheim-La Vigie
Pôles intermédiaires		15.000 à 60.000 hab	Concentration d'au moins 10 unités marchandes autour d'une locomotive alimentaire dont la surface est comprise entre 2.500 m² et 6.000-7.000 m² . Echelle de rayonnement intercommunal ou interquartier. Hypermarché complété par une petite galerie et quelques moyennes surfaces : alimentaire, services et offre complémentaire.	Leclerc Schiltigheim Leclerc Erstein Simply Marlenheim Super U Bernolsheim Super U Eschau Super U Gamsheim Super U Hoenheim Super U Truchtersheim Intermarché Benfeld
Pôles de proximité -		< à 15.000 hab	Centralité urbaine : concentration a minima de 3 commerces de proximité dans le tissu urbain avec ou sans locomotive alimentaire (surface inférieure à 2.500 m ²). Echelle de rayonnement communal ou de quartier. Offre alimentaire et services. Supermarché isolé dans le tissu diffus	74 sur le territoire du SCOTERS 68 sur le territoire du SCOTERS



SCOTERS - Strasbourg

Pôles commerciaux

