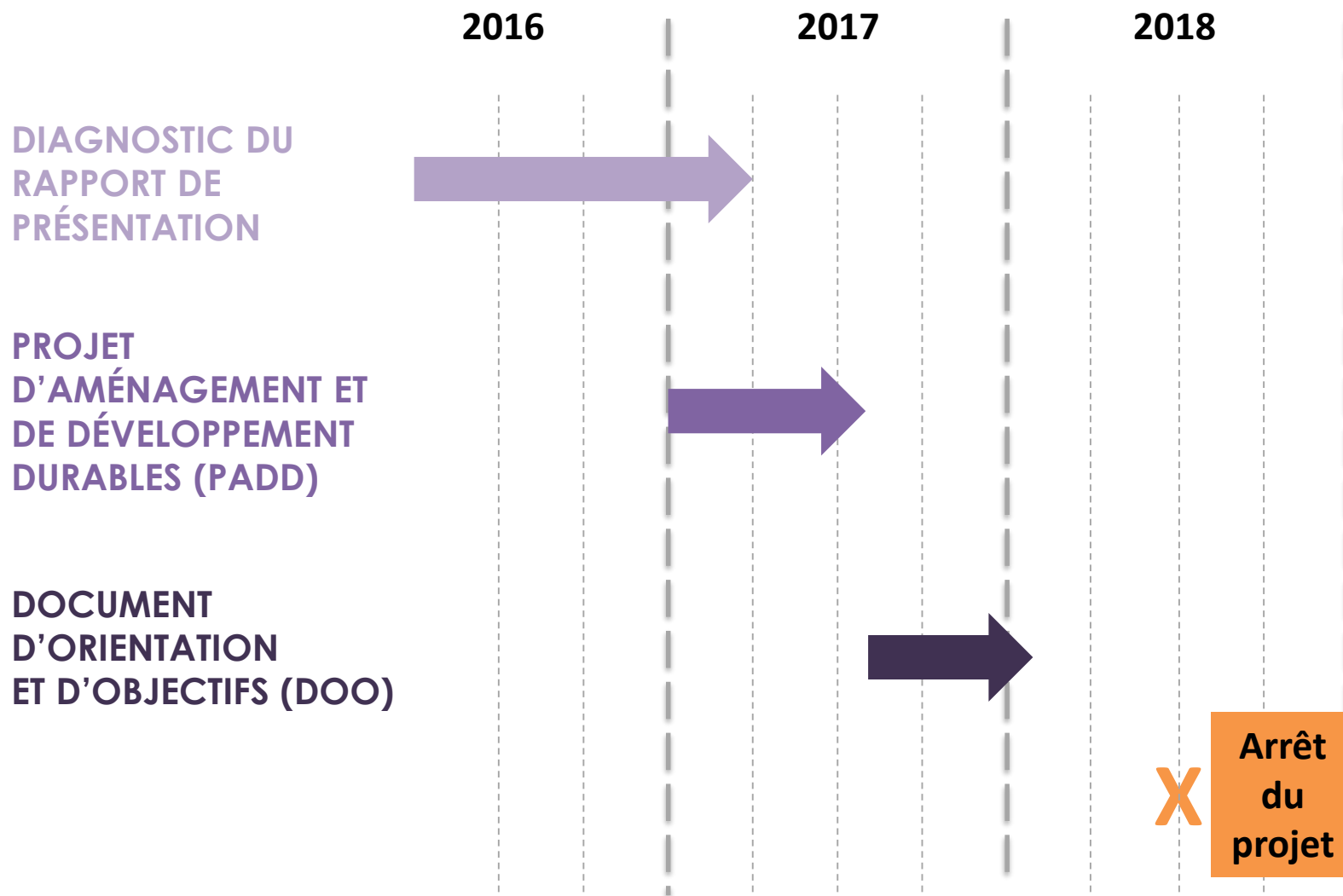


DOO

**SCoT Pays Beauce Gâtinais en
Pithiverais**


Economie et commerce

> CALENDRIER GLOBAL DE LA RÉVISION



OBJECTIF : SCoT approuvé fin 2018

Programme des ateliers thématiques

- Armature territoriale et habitat,
 - Commerce et économie,
 - Déplacements,
 - Environnement,
 - Agriculture et consommation foncière.
- 

Objectifs des ateliers thématiques :

- Décliner la traduction opposable des objectifs politiques inscrits dans le PADD,

Les « règles du jeu » :

- L'attention est focalisée sur les points les plus importants à arbitrer,
- Ces ateliers ne sont pas des ateliers de restitution, mais d'échange : les élus doivent avoir le dernier mot sur leur projet,

La prescription et la recommandation

Les prescriptions (opposables aux PLU) sont présentées en orange.

Les recommandations (non opposables aux PLU) sont présentées en vert.

La proposition est :

- **d'aboutir à un document simple et opérationnel, avec des prescriptions claires et limitées en nombre,**
- **de limiter le recours aux recommandations à des cas spécifiques,**
- **En cas de difficulté, retenir une prescription minimale plutôt que de nombreuses recommandations.**

Programme de l'atelier

I - Commerce

- **Champ d'application,**
- **Localisation préférentielle du commerce,**
- **Optimiser la réponse aux besoins courants,**
- **Adapter les conditions des services de proximité,**
- **Intégrer les questions environnementales.**

II - Economie

- **La stratégie économique globale du SCoT**
- **Améliorer l'efficacité du foncier économique (ZA)**
 - Hiérarchiser les zones d'activité,
 - Rationaliser l'utilisation du foncier,
 - Améliorer la qualité de l'offre.

I - Commerce

PADD (page 44)

- **Définir une localisation préférentielle du commerce adaptée à chaque niveau de l'armature urbaine:**
 - Localisation préférentielle à partir des enveloppes urbaines et sites existants.
 - Le SCoT privilégie le renforcement des centralités.
 - Le SCoT différencie les sites commerciaux des zones d'activités économiques.

▪ Les orientations et les prescriptions du SCoT concernent :

- > les sous-destinations de construction prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme c'est-à-dire « l'artisanat et le commerce de détail » et « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- > plus particulièrement les bâtiments à destination commerce ayant vocation à accueillir des activités relevant du commerce de détail au sens INSEE (section G division 47 du code NAF),
- > c'est-à-dire le commerce à l'exclusion du « commerce et de la réparation automobile », de l'hôtellerie, de la restauration et du commerce de gros (commerce inter-entreprises),
- > quelle que soit la surface des locaux concernés.

Les orientations et recommandations du SCoT s'appliquent également aux bâtiments accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale et ne rentrant pas dans le champ du commerce de détail au sens INSEE.

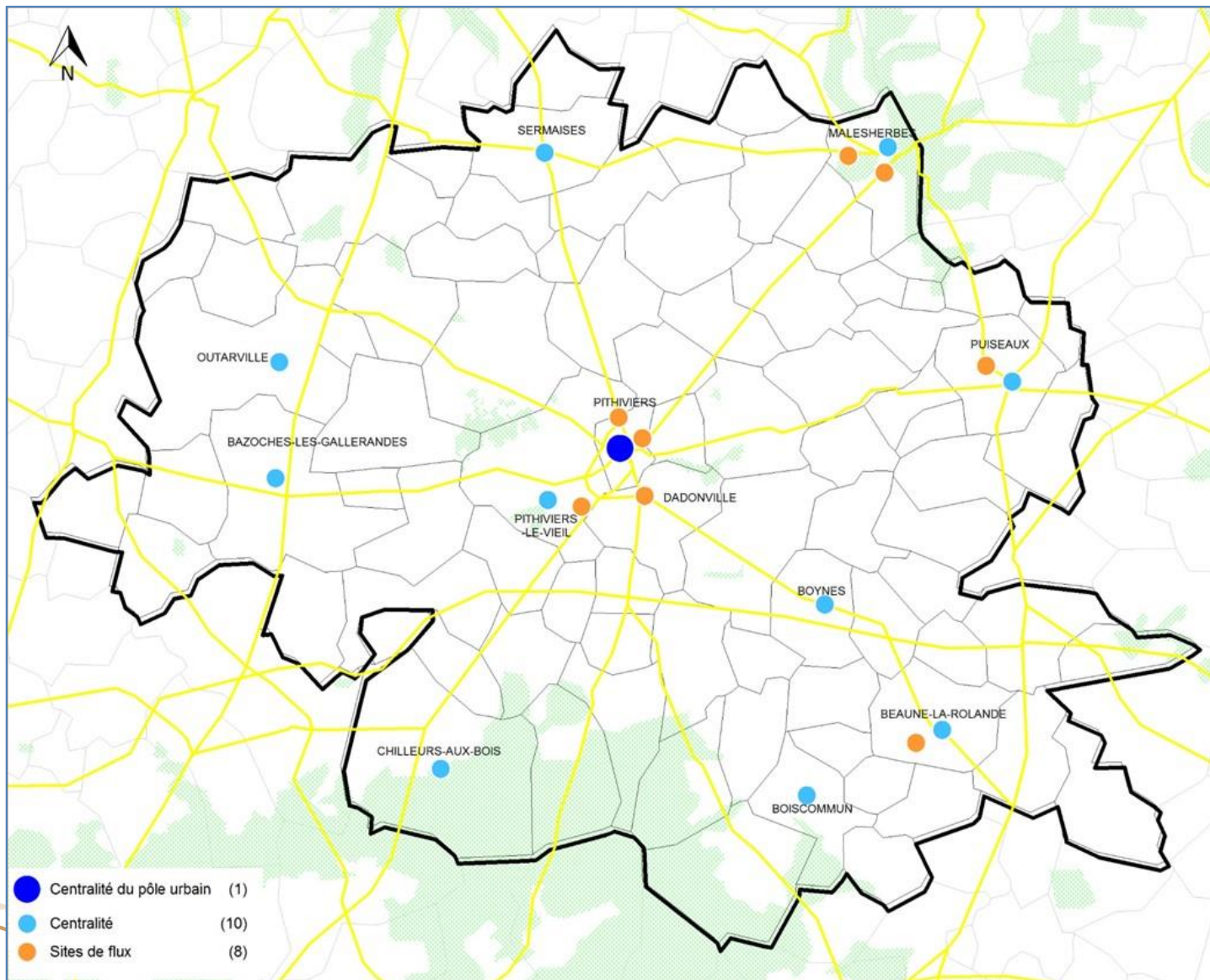
Quelques définitions

Site de centralité : secteur de centres villes ou centre-bourg caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines telles que l'habitat, les activités commerciales et équipements.

Site de périphérie : site monofonctionnel où se concentre l'activité commerciale au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de l'enveloppe urbaine.

Enveloppe urbaine : tissu urbain continu à partir de la centralité définie, hors hameaux. *Continuité de bâtis accueillant déjà la multifonctionnalité principale de la commune (équipements publics, commerces, densité d'habitat).*

Rappel des sites commerciaux identifiés dans le diagnostic



Localisation préférentielle du commerce : principes généraux

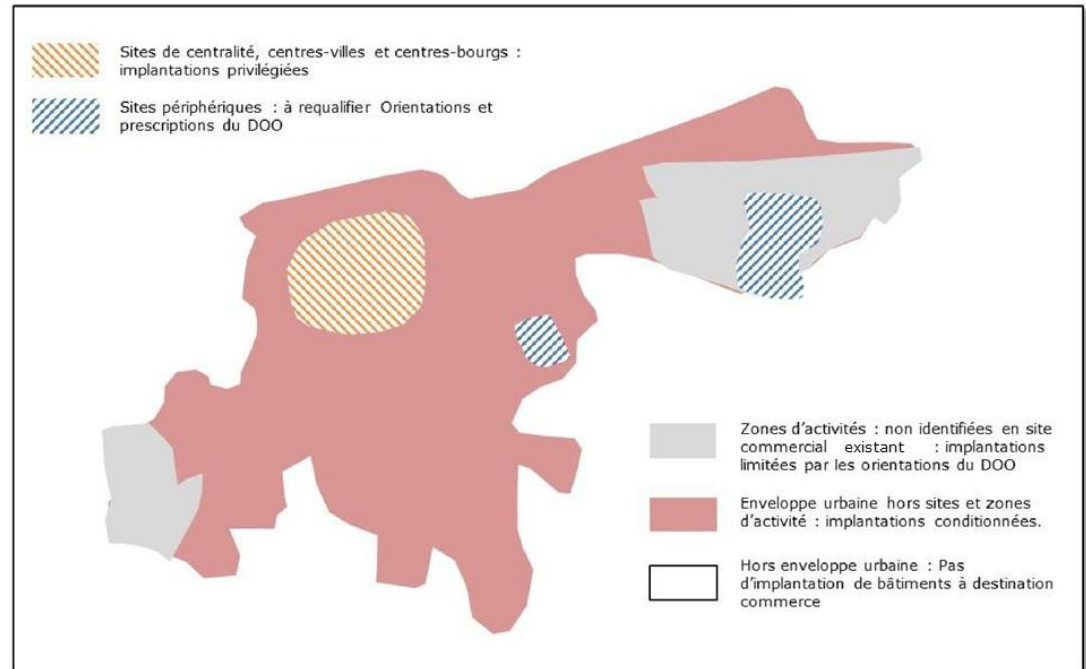
Sur les pôles urbains (ville-centre et espace périurbain) et sur les pôles structurants:

> Les nouvelles implantations commerciales (construction de bâtiment ou changement de destination), dans la définition donnée précédemment, **se font prioritairement dans les centralités, centres-villes et centres-bourgs.**

> **se font secondairement dans les sites dits « périphériques »** existant ou transférés (sous réserve d'une disparition de la commercialité sur le site existant).

> **Se font troisièmement au sein de l'enveloppe urbaine existante**, dans la limite de 300 m² de surface de plancher à destination commerce par bâtiment.

> **Se font quatrièmement au sein des zones d'activités hors sites commerciaux**, dans la limite de 600 m² de surface de plancher à destination commerce par bâtiment.



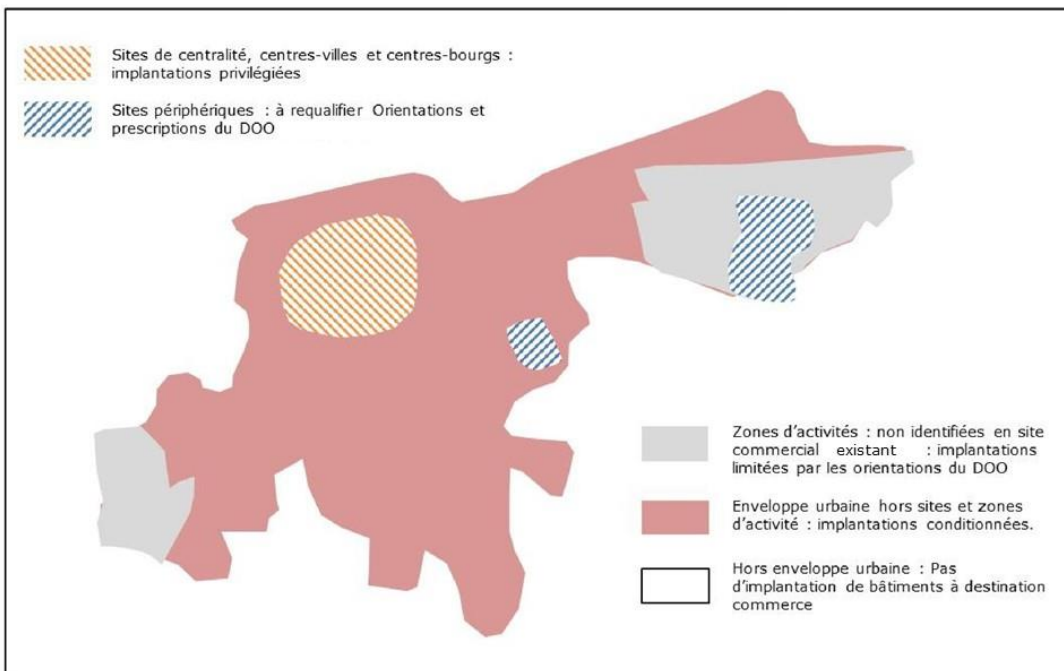
Toutes nouvelles implantations de bâtiment hors enveloppe urbaine à destination commerce est à proscrire afin de limiter au maximum la consommation foncière, de préserver les ressources agricoles et le cadre paysager, et de limiter les risques de transferts d'activités des centralités vers des lieux de flux, en particulier le bord des routes principales.

Localisation préférentielle du commerce.

Sur le pôle urbain (ville-centre et espace périurbain) et sur les pôles structurants:

Les documents locaux d'urbanisme délimitent:

- l'enveloppe urbaine existante,
- les sites commerciaux « de périphérie » existants avec leur extension éventuelle,
- les sites commerciaux « de périphérie » identifiés comme réceptacle d'un transfert de site existant, dans le cas de contraintes ne permettant pas la poursuite de l'activité.
- la ou les centralités (centre ville / centre bourg) de chaque commune.
- les espaces à vocation économique (hors commerce).



Au sein des centralités, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement s'emparer des outils de cadrage réglementaire ou partenarial, et en particulier :

- La définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce,
- La définition d'un linéaire commercial prioritaire (de manière très limitée, ciblée géographiquement), interdisant le changement de destination de locaux commerciaux vers une autre destination.

PADD (page 44)

- **Développer la diversité de l'offre commerciale sur le pôle urbain**
 - Développer la diversité de l'offre commerciale.
 - Développer les complémentarités
 - Renforcer l'attractivité par la qualité des sites commerciaux.
 - Favoriser les boucles de cheminements pour les modes actifs sur le centre-ville de Pithiviers.

Développer la diversité de l'offre commerciale

Sites périphériques

Le développement des sites commerciaux périphériques existants sera encadré afin de cibler prioritairement la diversité de l'offre et non la démultiplication d'offres similaires, en particulier en termes d'offre alimentaire généraliste.

L'extension des zones commerciales existantes sera limitée à 20% du foncier existant, afin de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain.

Afin de favoriser le développement de la diversité de l'offre commerciale, il s'agira de promouvoir :

- **le développement du e-commerce**, en assurant les possibilités d'accueil des infrastructures logistiques nécessaires,
- **la recherche et l'accueil de concepts innovants**, en facilitant leur implantation sur le territoire.
- **le maintien et le renouvellement des offres de marchés et tournées.**
- **l'existence de boucles marchandes de cheminements piétons au sein du centre-ville de Pithiviers.**

Il conviendra d'éviter la création ou l'extension de galeries marchandes dans

les sites « périphériques »: *une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m², au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins.*

PADD (page 44)

- **Optimiser la réponse aux besoins courants sur les pôles structurants:**
 - Adapter l'offre commerciale aux évolutions démographiques et aux concepts de services sur les pôles de Malesherbes et de Beaune la Rolande.
 - Concentrer les linéaires commerciaux de centralité sur les pôles du Malesherbois et de Beaune la Rolande.
 - Accompagner la restructuration de l'offre commerciale en la concentrant au sein des centres-bourgs de Puiseaux et de Chilleurs-aux-Bois.
 - Favoriser l'implantation de concepts nouveaux en matière de réponses aux besoins courants, sur les pôles d'Outarville / Bazoches les Gallerandes, Sermaises, Boiscommun et Boynes.

Optimiser la réponse aux besoins courants

Pôles structurants

La réponse aux besoins courants est privilégiée sur les pôles structurants. Cette offre doit être adaptée au poids démographique de chaque bassin de vie et à ses dynamiques.

Ainsi, l'adaptation des locaux commerciaux aux besoins locaux se fera dans la limite de:

- **4.500 m² SDP par bâtiment dans les sites « périphériques » des pôles de Malesherbes et Beaune la Rolande.**
- **2.500 m² SDP par bâtiment dans les sites « périphériques » des pôles de Puiseaux et Chilleurs-aux-Bois.**
- **1.200 m² SDP par bâtiment dans les sites « périphériques » des pôles d'Outarville / Bazoches les Gallerandes, Sermaises, Boiscommun et Boynes.**
- **300 m² SDP par bâtiment au sein de l'enveloppe urbaine, hors sites « périphériques » et centralités.**

Afin d'optimiser la réponse aux besoins courants sur les pôles structurants; il s'agira de promouvoir:

- **le développement du e-commerce**, en assurant les possibilités d'accueil des infrastructures logistiques nécessaires,
- **la recherche et l'accueil de concepts innovants**, en facilitant leur implantation sur le territoire.
- **le maintien et le renouvellement des offres de marchés et tournées.**

Il conviendra d'éviter la création ou l'extension de galeries marchandes dans les sites « périphériques »:

une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m², au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins.

PADD (page 45)

- **Adapter les conditions de services de proximité sur les autres communes:**
 - **Maintenir et valoriser les commerces existants sur les communes rurales.**
 - **Promouvoir, lorsque la présence d'une offre sédentaire n'est pas viable, le développement d'une offre commerciale itinérante.**

Adapter les conditions de services de proximité

Communes rurales

L'implantation de nouveaux bâtiments à destination commerce dans les communes hors pôle urbain et hors pôles structurants, se fait:

- **exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine existante,**
- **dans le cadre de projets multifonctionnels, associant commerce et autre(s) destination(s),**
- **sur une surface de plancher par bâtiment de moins de 500 m².**

Le maintien et la valorisation des commerces existants sera recherchée, dans la limite de la viabilité économique de ces établissements.

L'aménagement des bourgs anticipera des besoins d'accueil de commerces non sédentaires ou de systèmes de livraison, afin de promouvoir le développement d'une offre itinérante / non sédentaire.

PADD (page 45)

▪ Intégrer les questions environnementales aux futurs aménagements à vocation commerciale:

- Une démarche économe d'espace en privilégiant les ensembles commerciaux aux implantations isolées,
- L'optimisation des surfaces dédiées au stationnement (non imperméabilisation, couverture par photovoltaïque...) et la gestion des eaux,
- La desserte de ces équipements par des modes doux: liens piétons / vélos avec les centres bourgs,
- Une qualité d'insertion architecturale et paysagère en capacité de limiter l'impact des installations nouvelles sur le paysage,
- Des exigences en matière de durabilité et de performance énergétique des bâtiments.

Rappel des nouvelles obligations pour les implantations nécessitant une autorisation d'exploitation commerciale:

- **la loi à Octobre 2016 (cf. art. L111-19 du CU) est la suivante pour les établissements nécessitant une autorisation d'exploitation commerciale :**

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface »

- **** La loi n°2016-1087 du 8 Août 2106 ajoute deux obligations supplémentaires à l'art. L111.-19 du CU, à compter du 1er Mars 2017:**

« Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, intégrer soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat;

Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

II - Economie

- **La stratégie économique générale du SCoT,**
- **Améliorer l'efficacité du foncier d'activité.**

Rappel des objectifs du PADD

PADD (p.37 et suivantes)



- **Dynamiser les activités locales, non délocalisables :**
 - L'agriculture, pilier économique et identitaire du territoire
 - L'artisanat, des filières à structurer
 - Le tourisme, la carte de visite
 - Les services à la personne

- **S'appuyer sur le document cadre : le schéma de développement économique et d'accueil des entreprises**
 - Mieux connaître et accompagner le tissu économique
 - Faire la promotion des opportunités offertes sur le territoire



Rappel des objectifs du PADD



I. Dynamiser les activités locales non délocalisables

-  Conforter l'agriculture, pilier économique et identitaire du territoire
-  Développer les autres activités endogènes: tourisme, artisanat, services




II. Développer une stratégie économique globale

-  Mieux connaître et accompagner le tissu économique
-  Etre proactif et promouvoir les opportunités offertes sur le territoire

III. Rationnaliser et optimiser l'offre foncière économique

-  Zones d'Activités Productives
-  Zones d'Activités d'Equilibre
-  Zones d'Activités de Proximité
-  Pôles activités urbains
-  Principales friches industrielles à traiter
-  Flécher l'implantation d'activités commerciales et artisanales vers le tissu urbain

IV. Maintenir les réseaux, vecteur de performance économique

-  S'appuyer sur un réseau routier structurant, notamment l'A19
-  Fret ferroviaire à pérenniser
-  Assurer la desserte des ZA par des transports collectifs performants

Artisanat (p. 37)

De façon générale, encourager et faciliter l'artisanat, notamment sur les zones d'activité de proximité. Dans un souci d'économie de foncier et de fluidité des parcours, l'accueil d'activités artisanales ne générant pas de nuisances est également encouragé dans le tissu urbain/villageois.

Tourisme (p. 37)

Recenser, identifier et mettre en valeur les éléments du patrimoine (naturel, bâti ou historique) participant à la qualité paysagère et à l'intérêt touristique (points de vue, coupures paysagères).

Entretenir, compléter ou créer des itinéraires piétons/vélos balisés (panneaux, audioguides...) de découverte touristique des éléments du patrimoine, en s'appuyant éventuellement sur les voies douces existantes et celles pouvant être créées à l'appui de la trame verte et bleue.

Services à la personne (p. 38)

Recenser les besoins en matière de services à la personne et les sites qui pourraient accueillir des structures dédiées à cette filière.

Mettre en œuvre la création/l'extension de maisons de santé prévue dans le programme territorial de santé de l'ARS.

Le cas échéant, localiser ces maisons de santé au plus près des autres services et des populations en ayant le plus besoin.

Si besoin, prévoir à proximité immédiate des logements adaptés aux personnes âgées / à mobilité réduite.

Accompagner le tissu économique (p. 38)

Etablir dans les documents d'urbanisme locaux un diagnostic détaillé du réseau d'entreprises locales, de leur fonctionnement (fournisseurs, débouchés...) et de leurs besoins (équipements, foncier...).

Proposer, dans la centralité des pôles urbains, un espace mutualisé (*co-working*) adapté au télétravail (bureaux, connexion, équipements communs, salle de visio-conférence...).

S'assurer de la bonne mise en œuvre des actions prévues (connaissance, valorisation...) dans le schéma de développement économique.

- **La stratégie économique générale du SCoT,**
- **Améliorer l'efficacité du foncier d'activité.**

Rappel des objectifs du PADD

PADD (p.39 et suivantes)

- **Hiérarchiser les zones d'activités**
 - Pôles productifs
 - Pôles d'équilibre
 - Pôles de proximités
 - Les pôles urbains tertiaires

- **Rationaliser et rendre plus efficace le foncier**
 - Améliorer la connaissance de l'offre
 - Encadrer l'utilisation foncière des pôles productifs et d'équilibre
 - Limiter les nouvelles ZA à deux exceptions

- **Aménager qualitativement les ZA**
 - Définir des critères de qualité
 - Améliorer la desserte par des modes alternatifs
 - Définir des principes de qualité paysagère

Hiérarchiser les ZA

Reprendre la définition, la liste, la localisation et les surfaces indiquées au schéma d'accueil des entreprises pour :

- les ZA productives,
- les pôles urbains tertiaires
- les ZA d'équilibre.

Ne pas nommer les ZA de proximité (« liste dynamique »...)

Pôles productifs :

- ◉ Parc d'activités Saint-Eutrope + Zone artisanale (RD) Escrennes (regroupement)
- ◉ Zone industrielle Nord de Pithiviers (sauf espace commercial) + zone de la Malterie Pithiviers-le-Vieil (regroupement)
- ◉ Zone industrielle de Sermaises
- ◉ Zone industrielle du Malesherbois
- ◉ Zone industrielle d'Auxy (projet)

Pôles urbains :

- ◉ Offre tertiaire au sein de Pithiviers
- ◉ Offre activités/tertiaire au sein du Malesherbois

Pôles d'équilibre :

- ◉ Zone industrielle de Beaune-la-Rolande
- ◉ Zone industrielle de Puiseaux
- ◉ Zone artisanale de Pithiviers-le-Vieil + Zone artisanale de Dadonville
- ◉ Zone d'activités d'Ascoux
- ◉ ZI de l'Embarcadère à Bazoches-les-Gallerandes

Optimiser l'utilisation du foncier

Etablir un diagnostic détaillé du foncier sur les ZA productives, d'équilibre, de proximité et les pôles tertiaires, présentant notamment :

- Le foncier occupé : projets et possibilités d'extension/de mutation/de déménagement, besoins en équipements/main d'œuvre des entreprises en place,
- Le foncier non occupé : disponibilité, équipements, maîtrise foncière, attractivité de l'offre,
- Le foncier en friche ou vacant : maîtrise foncière, possibilités et contraintes de réinvestissement.

Optimiser l'utilisation du foncier

Privilégier le réinvestissement des friches et le renouvellement des bâtiments à la consommation de terres agro-naturelles.

Réserver le foncier d'activité aux seules activités économiques (en lien avec les dispositions du DOO sur le commerce).

Le SCoT n'autorise pas la création ou l'extension de ZA productives ou d'équilibre au-delà des sites repérés dans le schéma d'accueil des entreprises, à savoir Auxy et le Malesherbois.

Favoriser la densification des zones en limitant les contraintes de hauteur, de retrait et d'implantation des bâtiments à des cas justifiés (intégration paysagère, sécurité...) et en mutualisant le stationnement.

Optimiser l'utilisation du foncier

Demander un taux de remplissage de 75% d'une ZA pour autoriser son extension.

Demander un taux de remplissage de ??% de la ZA d'Escrennes (moins de 10 ha disponibles) avant l'aménagement de la ZA d'Auxy.

Quels autres mécanismes de phasage entre zones prioritaires et réserves de long terme ?

Aménagements qualitatifs

Sur les ZA productives, le SCoT demande, en lien avec les dispositions particulières du schéma d'accueil des entreprises :

- La mise en place d'un schéma interne de déplacements en modes doux prenant en compte les besoins en déplacements internes et les flux de poids lourds,
- De prévoir, le cas échéant, la desserte par les transports en commun,
- De prévoir un accès au tissu urbain proche en modes doux de déplacements et des parkings vélos couverts et sécurisés sur les bâtiments importants,
- De favoriser l'implantation de services et équipements mutualisés,
- De garantir une offre numérique complète en très haut débit,
- De mettre en valeur les bâtiments et entreprises présents sur les zones (rôle de vitrine).

Aménagements qualitatifs

Sur les ZA d'équilibre, le SCoT demande, en lien avec les dispositions particulières du schéma d'accueil des entreprises :

- La mise en place d'un schéma interne de déplacements en modes doux prenant en compte les besoins en déplacements internes,
- De prévoir un accès au tissu urbain proche en modes doux de déplacements et des parkings vélos sur les bâtiments importants,
- De garantir une offre numérique complète en haut débit,
- De rechercher l'intégration paysagère, notamment sur les interfaces avec les espaces urbains ou agro-naturels.

Aménagements qualitatifs

Sur les ZA de proximité, le SCoT demande, en lien avec les dispositions particulières du schéma d'accueil des entreprises :

- La mise en place d'un schéma interne de déplacements en modes doux prenant en compte les besoins en déplacements internes,
- De prévoir un accès au tissu urbain proche en modes doux de déplacements et des parkings vélos,
- De garantir une offre numérique complète en haut débit,
- De rechercher l'intégration paysagère avec le tissu urbain.