

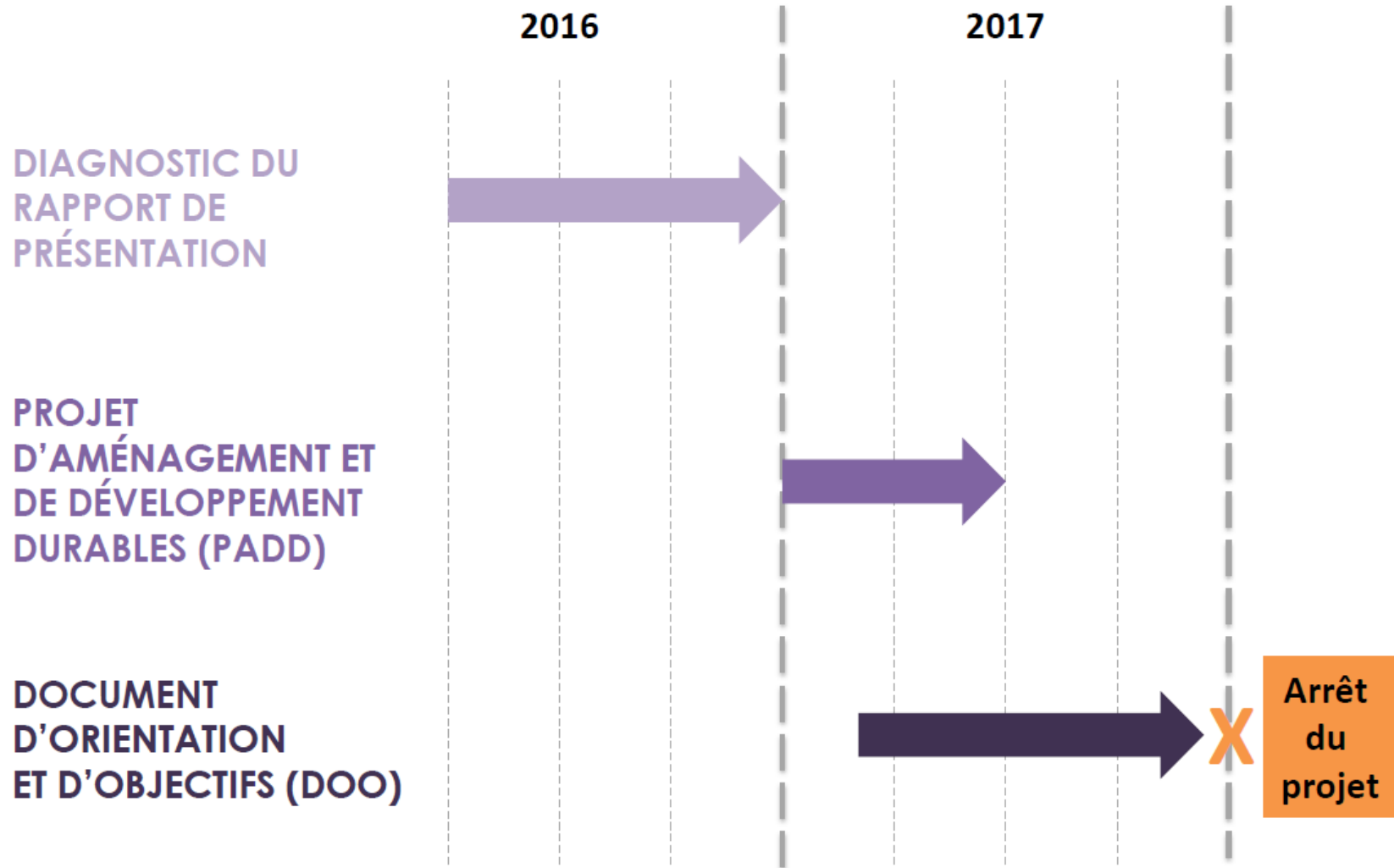
# PADD

## SCoT Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais

Economie et commerce



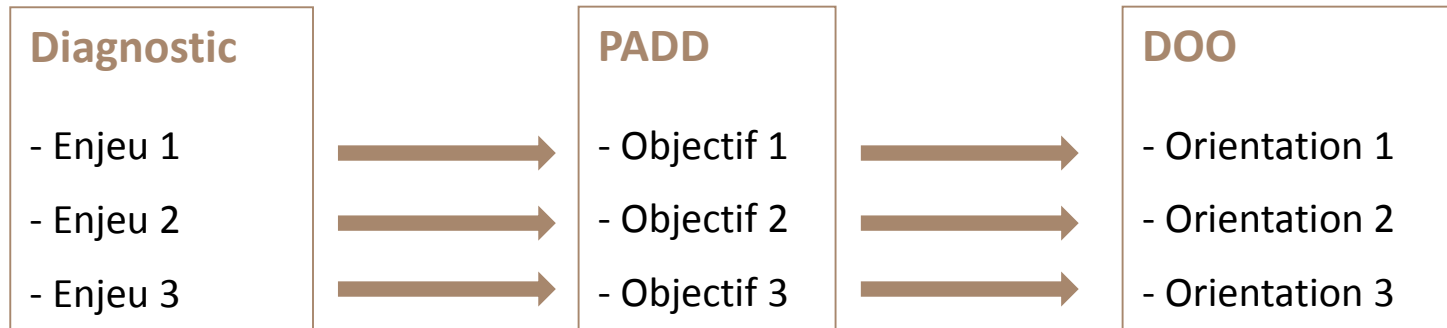
# Le calendrier de la révision



**OBJECTIF : SCoT approuvé au 1<sup>er</sup> semestre 2018**

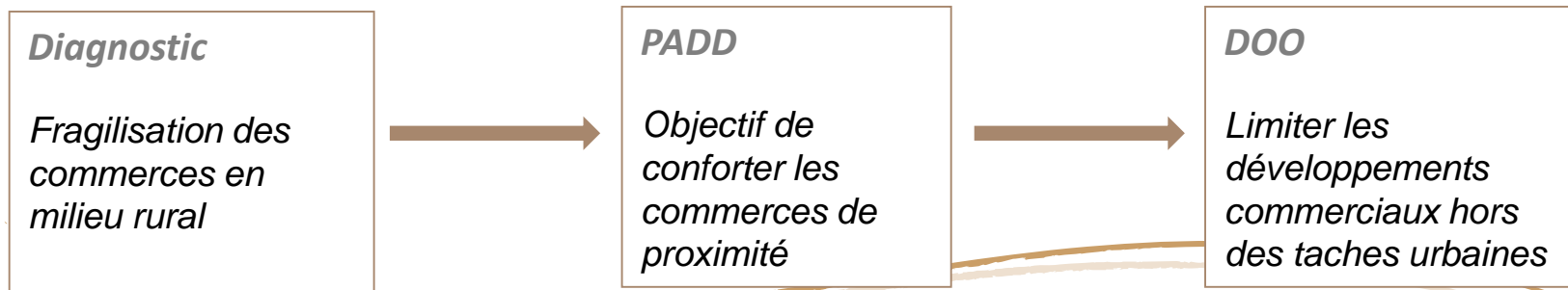
# Introduction

## Le parallélisme des formes dans les pièces du SCoT



- Chaque enjeu du diagnostic devra faire l'objet d'un objectif du PADD...
- ...et avoir une traduction opposable dans le DOO, sous forme de prescription, ou de recommandation.

### Exemple :



# Programme des ateliers thématiques

- **Mardi 3 Mai 2017 :**

- Armature territoriale/démographie/habitat,

- **Lundi 22 Mai 2017 :**

- Economie/commerce.
- Déplacements,
- Environnement

- **Mardi 23 Mai 2017 :**

- Agriculture et consommation foncière.
- 

## Objectifs des ateliers thématiques :

- (Re)définir le projet de territoire à horizon 20 ans,
- **Répondre aux nouveaux enjeux du diagnostic** (qui s'inscrivent dans le cadre du code de l'urbanisme) (cf diapo suivante),

## Les « règles du jeu » :

- L'attention est ici focalisée sur les éléments à modifier ou à compléter,
- Ces ateliers ne sont pas des ateliers de restitution, mais d'échange : les élus doivent avoir le dernier mot sur leur projet.

# Programme de l'atelier

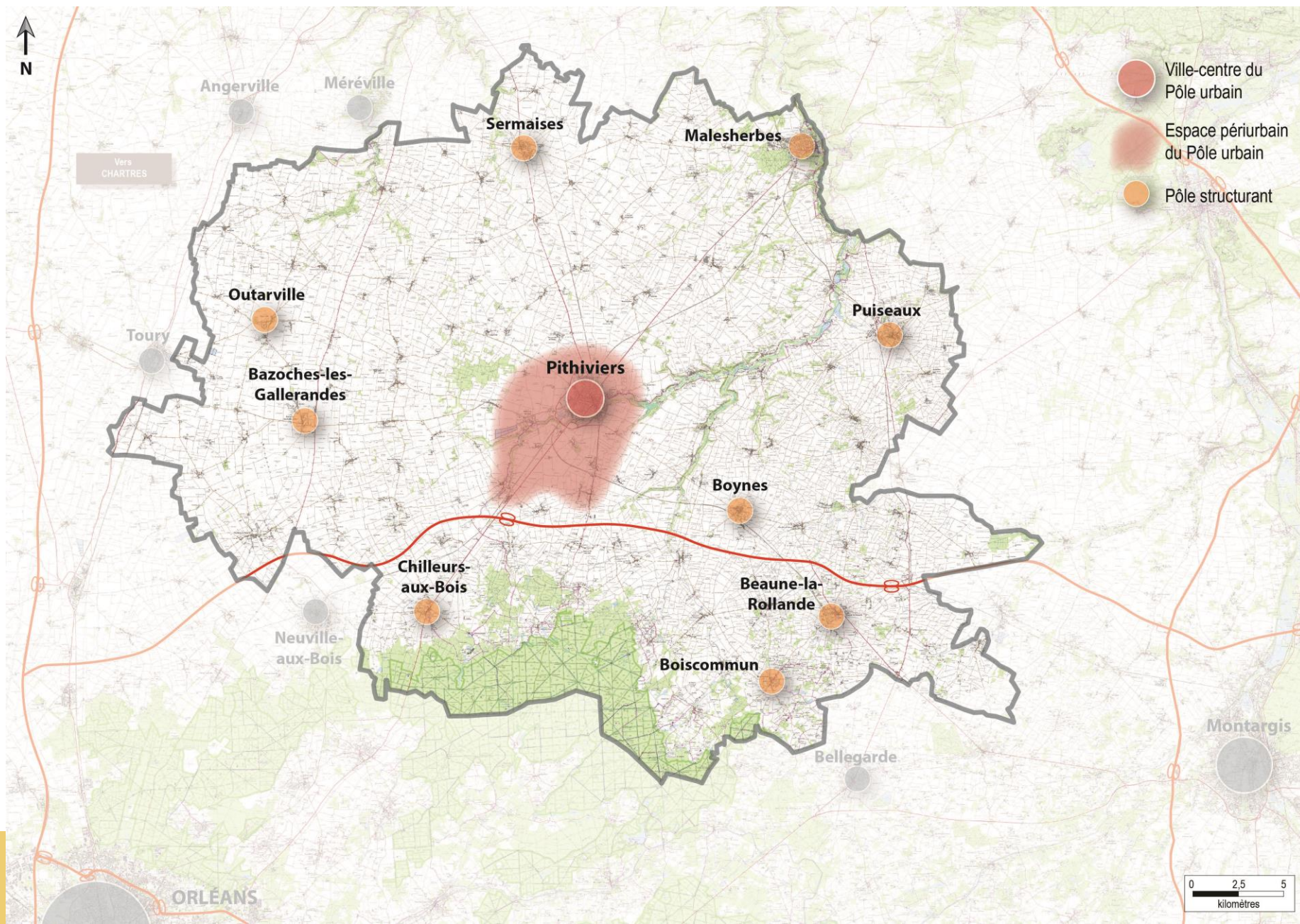
## I - Economie

- Les orientations générales du SCoT
- Les Zones d'activités : dispositions foncières
- Les zones d'activité : dispositions qualitatives


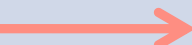

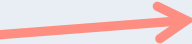



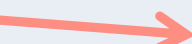
## II - Commerce

- Les objectifs réglementaires
- Armature commerciale
  - Lier l'armature commerciale avec l'armature territoire,
  - Définir les grandes orientations en matière d'implantations commerciales
- Document d'Aménagement Artisanal et Commercial
  - Qu'est ce qu'un DAAC ?
  - DAAC ou pas DAAC ?

# Avant propos : l'armature territoriale



# Avant propos : Quel projet de répartition de la croissance ?

	Population Totale 2012 (hab)	Part de la pop 2012 (%)	Croissance annuelle récente (1999-2012)	Part de la croissance récente (%)	Tendance récente	Objectif SCoT	Objectif chiffré du SCoT ? **
Communes rurales	26 092	42,6 %	3 901	71,8 %			40 %
Pôles structurants	20 272	33,1 %	991	18,3 %			35 %
Pôle urbain – communes périurbaines*	5 944	9,7 %	811	14,9 %			15 %
Pôle urbain Ville-centre	8 966	14,6 %	-276	-5,1 %			10 %
SCoT	61274	100%	5427	100%			100 %

•Ascoux, Escrennes, Dadonville, Pithiviers-le-Viel

•\*\* Minima pour les polarités, maxima pour les autres catégories

# I - Economie

## Contenu du PADD (code de l'urbanisme) :

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques :

- d'urbanisme,
- du logement,
- des transports et des déplacements (avec une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement),
- d'implantation commerciale,
- d'équipements structurants,
- **de développement économique**, touristique et culturel,
- de développement des communications électroniques,
- de qualité paysagère,
- de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles,
- **de lutte contre l'étalement urbain**,
- de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

- **Les orientations générales du SCoT,**
- **Les zones d'activité : dispositions foncières,**
- **Les zones d'activité : dispositions qualitatives.**

## Enjeux validés dans le diagnostic et l'étude de développement économique :

- Un **ratio emploi/actif qui se dégrade**, notamment sur les territoires ruraux : les emplois se concentrent sur les pôles et la population se disperse,
- Les deux piliers du territoire : **industrie et agriculture en perte d'emploi**,
- Une transition en cours, **d'une économie productive, vers une économie résidentielle (de services)**,
- Une augmentation récente de la population qui a **peu profité au tissu économique local**.

## Quels objectifs inscrire dans le PADD (cf Schéma de développement économique, p.49) ?

- **S'appuyer sur le schéma de développement économique** et les travaux qui en découlent,
- **Améliorer l'attractivité économique du territoire** (image, cadre de vie, possibilités de recrutement, équipements, services et partenaires pour les entreprises)...
- **Accompagner l'émergence de filières stratégiques** (potentiel de développement, emplois non délocalisables...) en complément des réseaux locaux,
- **Dynamiser et accompagner le tissu économique :**
  - **Mettre en relation les filières**, renforcer les liens entre les entreprises,
  - **Accompagner les projets** tout au long de leur développement avec des dispositifs et parcours structurés,
  - **Renforcer les liens locaux entreprises – habitants** (que ce soit pour le recrutement ou la vente).

# Economie : Possibilités dans le DOO



Prescriptions à effet direct



Prescriptions à effet indirect



Recommandations



- Redynamiser les centralités (en lien avec d'autres orientations)



- Favoriser la mixité urbaine,



- Embellir les entrées de ville,



- Encourager (indirectement) certaines filières (services à la personne, services aux entreprises, tourisme...)

- Rendre opposable des dispositions du volet d'action de l'étude économique ?



 **Outil utilisé dans le SCOT actuel**

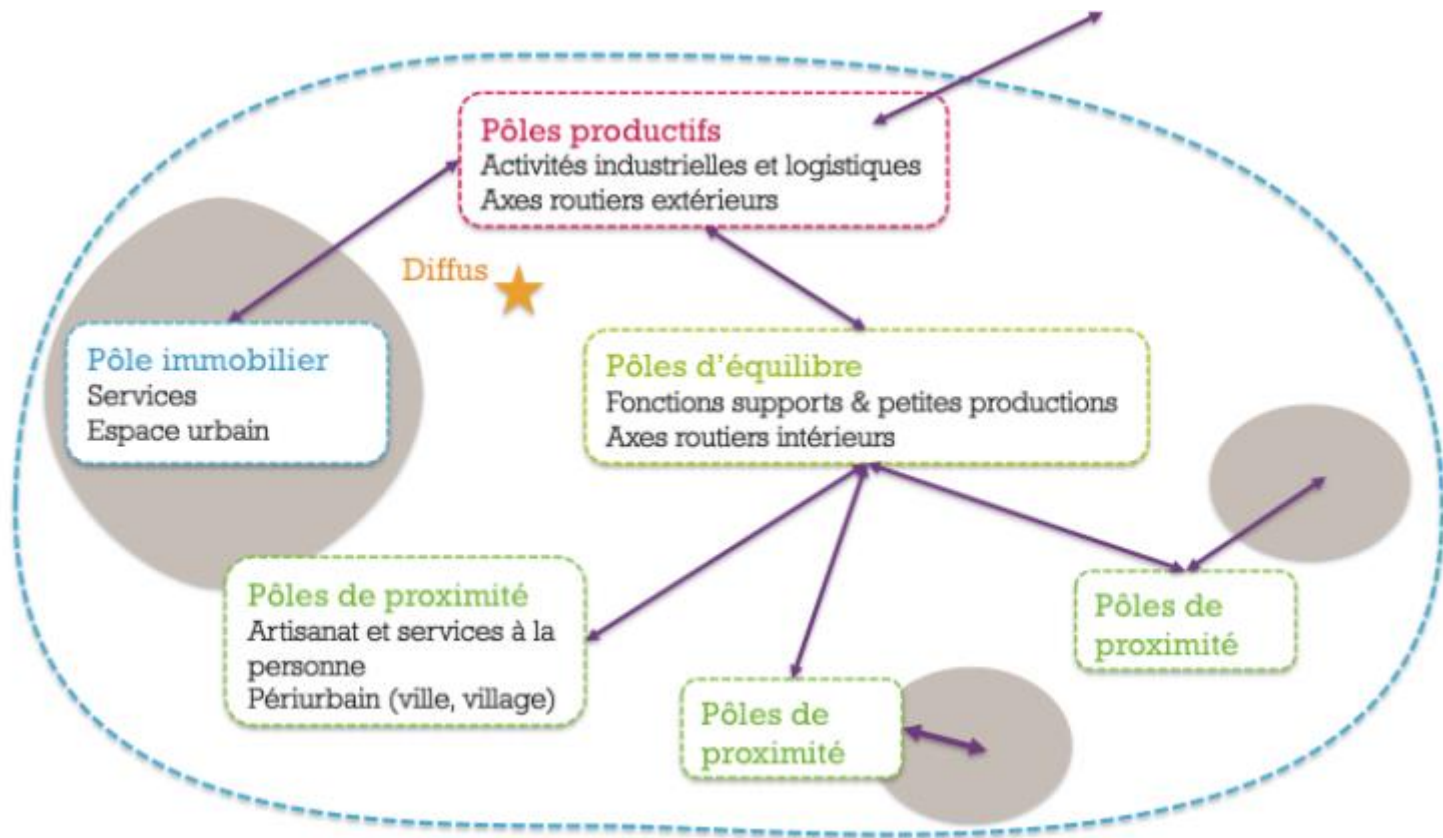
- **Les orientations générales du SCoT,**
- **Les zones d'activité : dispositions foncières,**
- **Les zones d'activité : dispositions qualitatives.**

## **Enjeux validés dans le diagnostic et l'étude de développement économique :**

- Des ZA relativement anciennes, avec quelques friches et un **parc bâti qui va demander une rénovation**,
- Un émiettement des surfaces lié à la compétence tenue par les communes jusqu'à présent,
- Une **offre foncière dans l'ensemble largement suffisante** (402 ha disponibles ou d'extensions potentielles toutes les ZA (y compris de proximité), soit 50 « années d'avance »),
- Un faible consommation foncière ces 10 dernières années, **estimée à 8ha/an**, mais des besoins plus conséquents à venir.
- Des **perspectives de développement** sur certains sites majeurs et attractifs (Escrennes, Malhesherbès, Pithiviers...) et avec quelques opportunités.
- Un **déficit d'attractivité**, lié à un manque de structuration pour le développement économique (information et promotion notamment),

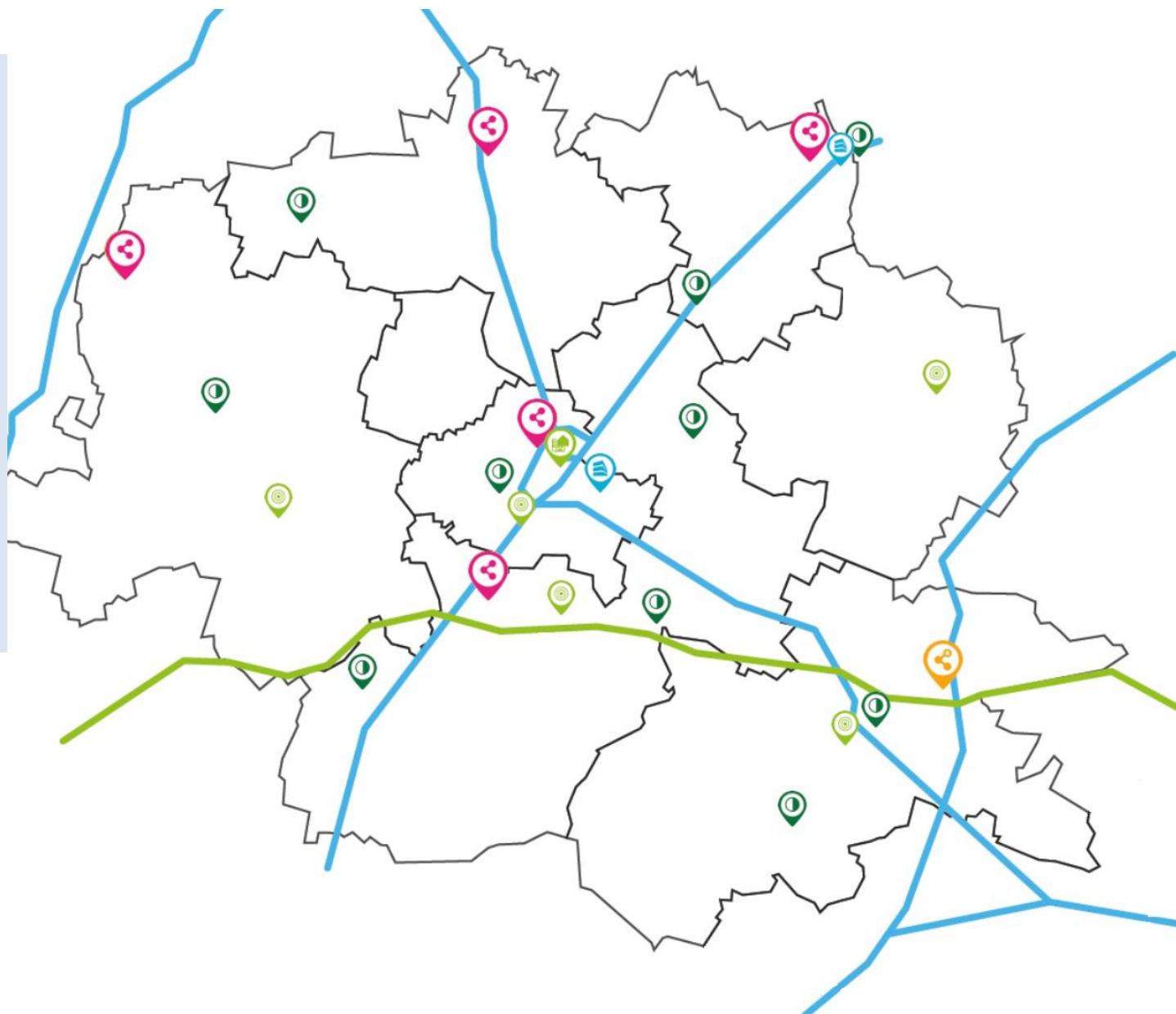
## Quels objectifs inscrire dans le PADD ?

- **Hiérarchiser** les zones d'activités avec des « **pôles productifs** », des « **pôles d'équilibres** » et des « **pôles de proximité** »,



## Quels objectifs inscrire dans le PADD ?

- **Hiérarchiser** les zones d'activités avec des « **pôles productifs** », des « **pôles d'équilibres** » et des « **pôles de proximité** »,



## Quels mécanismes de maîtrise de la consommation foncière sur les zones d'activités ?

- **Avoir dans le SCoT :**
  - **un regard exhaustif et quantitatif sur les pôles productifs et d'équilibre** (besoins en développement, actions ciblées...), qui seront traités spécifiquement pour la consommation foncière,
  - **un regard plus global sur les zones de proximité**, qui seront appréhendées via la méthode générale de consommation foncière et dans le cadre des PLU(i).

**En l'état, des disponibilités foncières difficiles à justifier au sein de ces zones : 333 ha, soit 42 « années d'avance ».**

## Pôles productifs

	Surface totale	Disponibilités	Extension potentielle (AUI)
ZI Saint-Eutrope + zone artisanale (Escrennes)	111,7	40	0
ZI Nord (Pithiviers) + Zone industrielle de la Malterie (Pithiviers le Vieil)	148,8	7	46,9
Zone industrielle d'Auxy	74,8	74,8	0
Zone privée de Boisseaux	75	75	0
Zone d'activités commune nouvelle du Malheserbois	104,7	0	27,8
<b>Total</b>	<b>515</b>	<b>196,8</b>	<b>74,7</b>

## Pôles d'équilibre

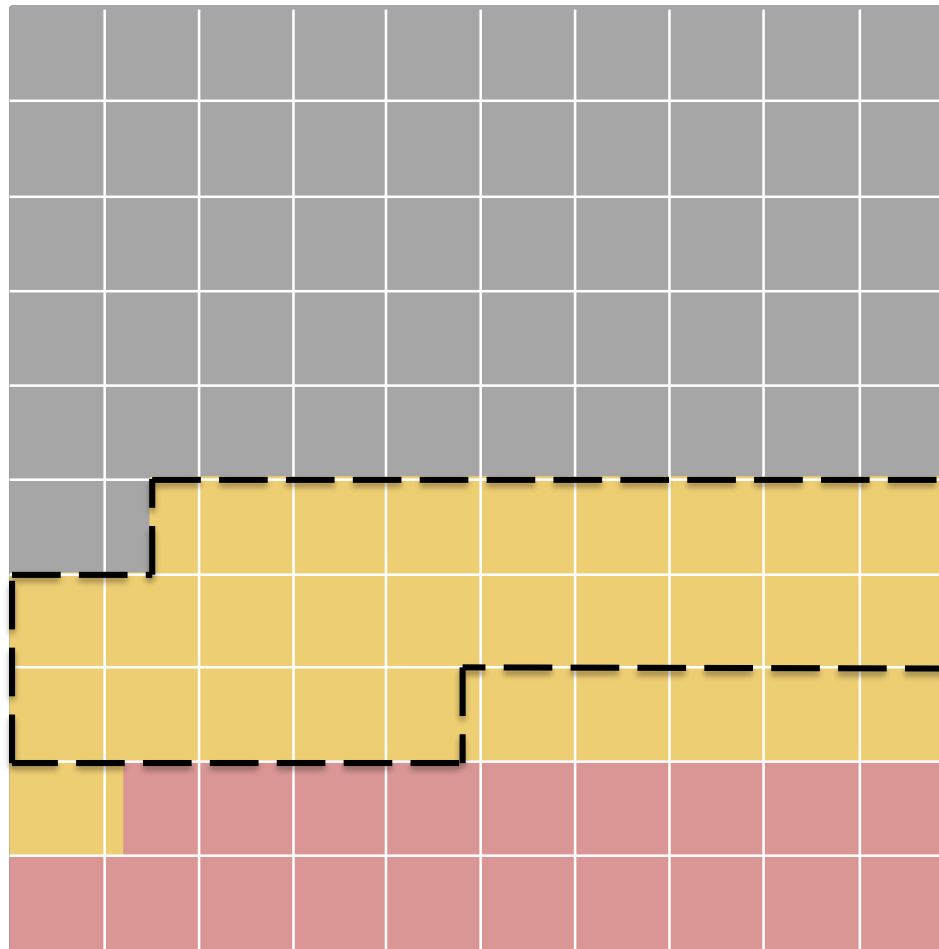
	Surface totale	Disponibilités	Extension potentielle (AUI)
Zone industrielle de Beaune-la-Rolande	28,5	0	35,5
Zone industrielle de Puiseaux	76,3	3	2,7
Zone d'activités d'Ascoux	19,5	?	10,6
ZI de l'Embarcadère à Bazoches-les-Gallerandes	15,3	5	0
Zone artisanale de Pithiviers-le-Vieil + Zone artisanale de Dadonville	31,4	2,5	5,2
<b>Total</b>	<b>171 ha</b>	<b>7,5 ha</b>	<b>54 ha</b>

**En l'état, des disponibilités foncières difficiles à justifier au sein de ces zones : 333 ha, soit 42 « années d'avance ».**

**Surfaces occupées  
353 ha**

**Surfaces disponibles  
204 ha**

**Surfaces en projet  
129 ha**



**Besoins estimés  
(dont ZA de  
proximité) :  
160 ha**

## Quels objectifs inscrire dans le PADD ?

- **Rationaliser et optimiser l'utilisation du foncier des « pôles productifs » et des « pôles d'équilibre » en l'encadrant strictement**, ce qui permettra d'éviter une concurrence territoriale infructueuse,
- Cibler les ZA les plus stratégiques (**phasage**), et celles constituant des réserves de long terme,
- **Réserver ce foncier exclusivement aux activités purement économiques** et limiter les développements du commerce (*cf* part. 2),
- Inclure le foncier des **zones de proximité dans l'enveloppe générale de consommation foncière** (habitat, équipements, artisanat...).
- Encourager le **réinvestissement des friches**,
- Développer **l'immobilier d'entreprises**,
- **Redynamiser le marché de seconde main.**

# ZA - dispositions foncières : possibilités dans le DOO



Prescriptions à effet direct



Prescriptions à effet indirect



Recommandations



- Quantifier et localiser les surfaces disponibles et d'extensions potentielles,



- Définir un phasage entre les zones stratégiques à court et moyen terme, et celles de long terme,



- Conditionner les extensions, par types de zones ou par secteur, à un taux de remplissage suffisant des surfaces actuellement occupées (parcelles entièrement libres).



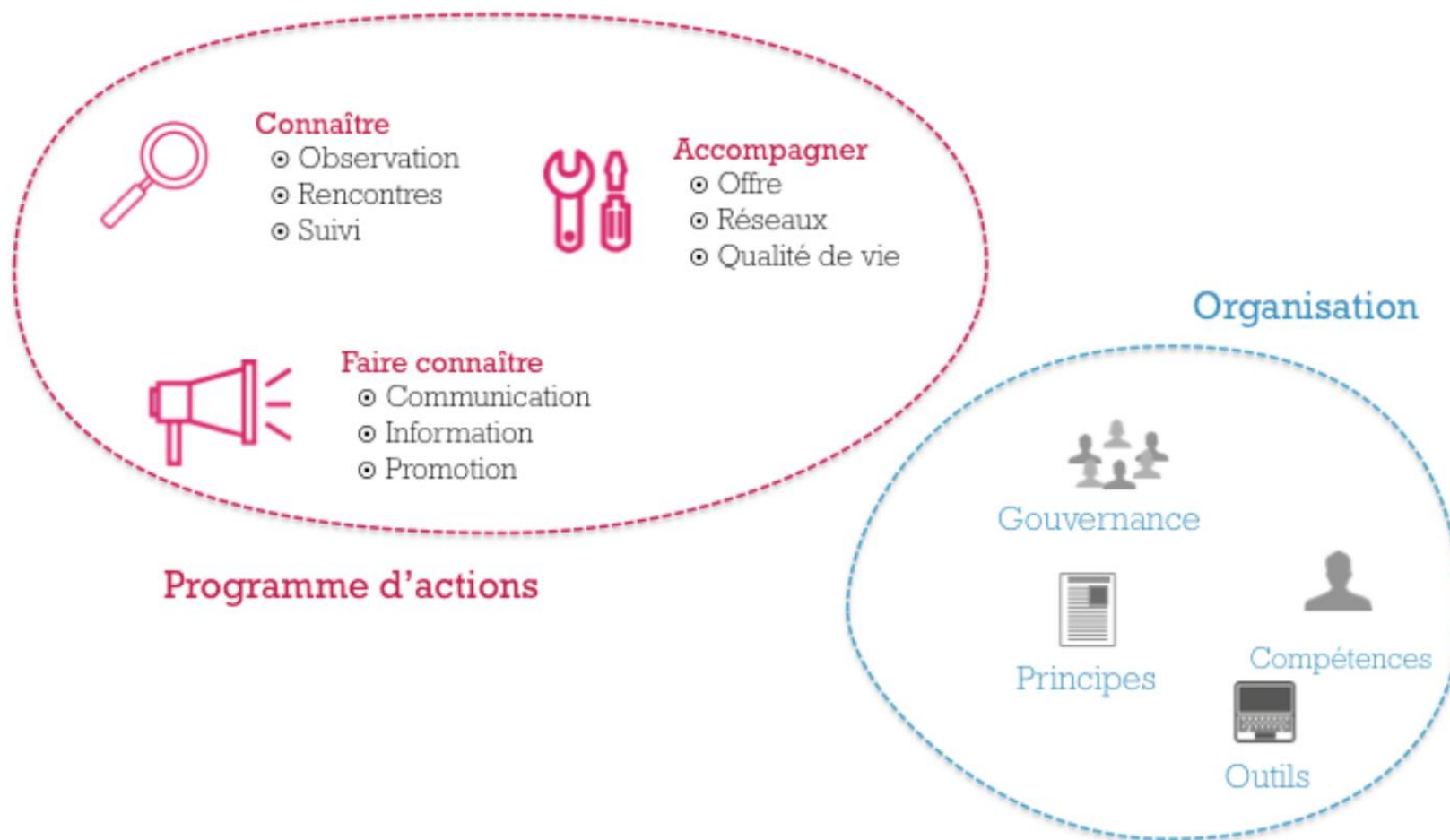
**Outil utilisé dans le SCOT actuel**

- **Les orientations générales du SCoT,**
- **Les zones d'activité : dispositions foncières,**
- **Les zones d'activité : dispositions qualitatives.**

## Enjeux validés dans le diagnostic et l'étude de développement économique :

- Un **état des lieux difficile à dresser** et qualitativement très hétérogène,
- Une **dégradation de la qualité paysagère** perçue (voirie, espaces publics, bâtiments),
- Une **mobilité vers les ZA et au sein des ZA à améliorer**, notamment pour les modes doux de déplacements.

**S'appuyer, dans le PADD et le DOO du SCoT, sur le schéma de développement économique : nécessité ensuite d'aller au-delà du SCoT.**



## Quels objectifs inscrire dans le PADD ?

- **Affiner qualitativement la connaissance** des différentes zones d'activité,
- **Définir les modalités de gestion et d'entretien,**
- **Définir des critères de qualité** par type d'offre,
- Elaborer un **schéma de mobilité alternative (vélo...)** pour aller des principaux bassins de vie jusqu'au seuil des entreprises,
- Définir des **principes de mobilité** sur les ZA pour améliorer les déplacements au sein des zones,
- Définir des objectifs de **qualité paysagère** dans les zones d'activités (bâti, interfaces...),
- S'appuyer sur l'étude de développement économique pour préconiser des aménagements **ciblés zone par zone.**

# ZA – dispositions qualitatives : possibilités dans le DOO



Prescriptions à effet direct



Prescriptions à effet indirect



Recommandations



- S'appuyer sur les **préconisations** transversales et zone par zone **du schéma de développement économique**,



- Définir des **principes ou des objectifs de qualité paysagère** (pour les espaces publics, les clôtures, les stationnements, les bâtiments...),



- Définir des **principes de mobilité** et de stationnement au sein des zones,



- Définir un schéma de mobilité alternative pour rejoindre les zones d'activités.



*Outil utilisé dans le SCOT actuel*

# II - Commerce

## Contenu du PADD (code de l'urbanisme) :

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques :

- d'urbanisme,
- du logement,
- des transports et des déplacements (avec une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement),
- **d'implantation commerciale,**
- d'équipements structurants,
- de développement économique, touristique et culturel,
- de développement des communications électroniques,
- de qualité paysagère,
- de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles,
- de lutte contre l'étalement urbain,
- de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

# Introduction

## CE QUE LE SCOT DOIT

- Définir la localisation préférentielle des implantations commerciales (et la consommation foncière).
- Définir les conditions d'accueil des commerces.
- Promouvoir la pérennisation des centralités et du maillage de proximité (Alur).

## CE QUE LE SCOT PEUT

- Définir des prescriptions en matière de conditions d'accueil (y compris qualité architecturale et paysagère).
- Elaborer une annexe cartographiant les centralités et zones de périphérie (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial).

## CE QUE LE SCOT NE PEUT PAS

- Délimiter les lieux d'implantation des commerces (ce qui était obligatoire avec la loi Grenelle).
- Justifier les orientations et prescriptions sur des critères économiques.

**PLU**

*conformité*

**PC / CDAC**

**SCoT**

*compatibilité*



- **Les objectifs réglementaires,**
- **Armature commerciale,**
- **DAAC ou pas DAAC ?**

# Les objectifs réglementaires

Rappel d'objectifs réglementaires du SCoT influençant les orientations commerciales.

REVITALISATION  
DES CENTRES-  
VILLES

CONSOMMATION  
ÉCONOME DE  
L'ESPACE

MAITRISE DU  
DEVELOPPEMENT  
URBAIN

MAINTIEN D'UNE  
OFFRE  
COMMERCIALE  
DIVERSIFIÉE DE  
PROXIMITÉ

LUTTE CONTRE  
L'ÉTALEMENT  
URBAIN

MISE EN VALEUR  
DES ENTREES DE  
VILLE

LIMITATION DES  
OBLIGATIONS DE  
DÉPLACEMENT ET  
DES ÉMISSIONS  
DE GAZ A EFFET  
DE SERRE

DÉVELOPPEMENT  
ÉQUILIBRÉ DANS  
L'ESPACE RURAL  
ENTRE L'HABITAT,  
L'ACTIVITÉ  
ÉCONOMIQUE ET  
ARTISANALE

RESTRUCTURATION  
DES ESPACES  
URBANISES

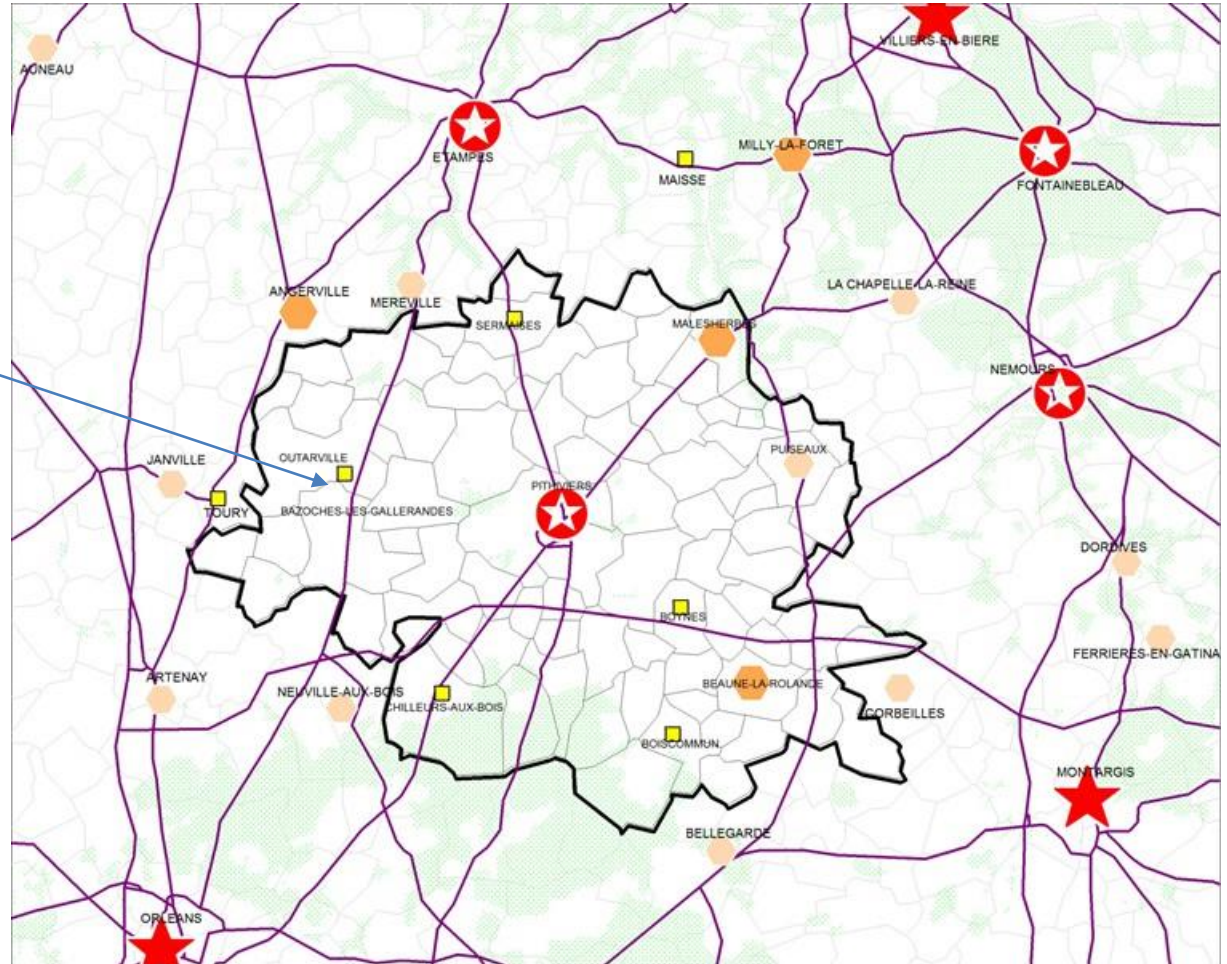
- **Les objectifs réglementaires,**
- **Armature commerciale,**
- **DAAC ou pas DAAC ?**

# Armature commerciale : l'existant

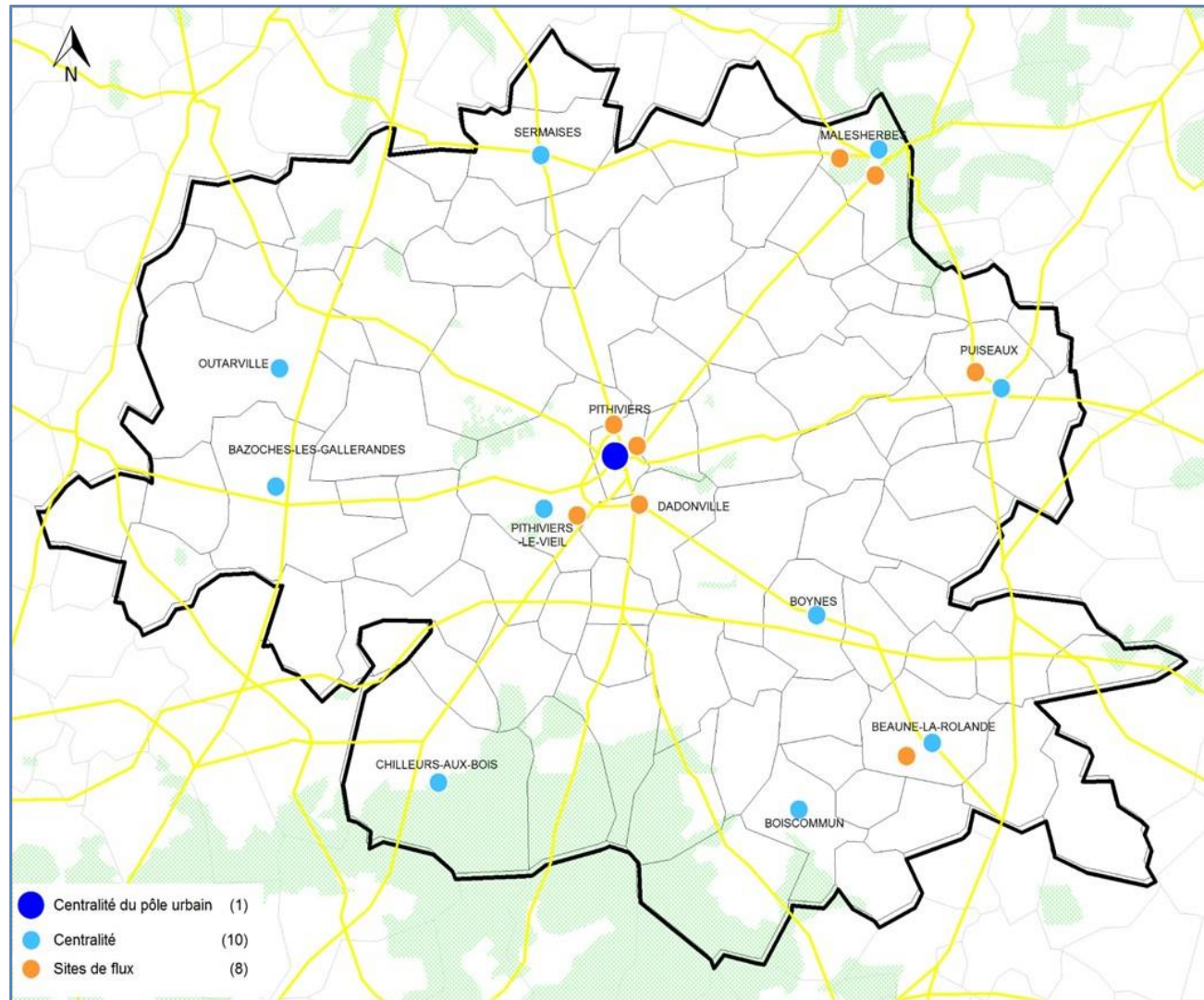
Une structure commerciale sur les principaux bourgs centres de bonne qualité malgré une vacance commerciale marquée.

Un bi-pôle de proximité : Outarville + Bazoches

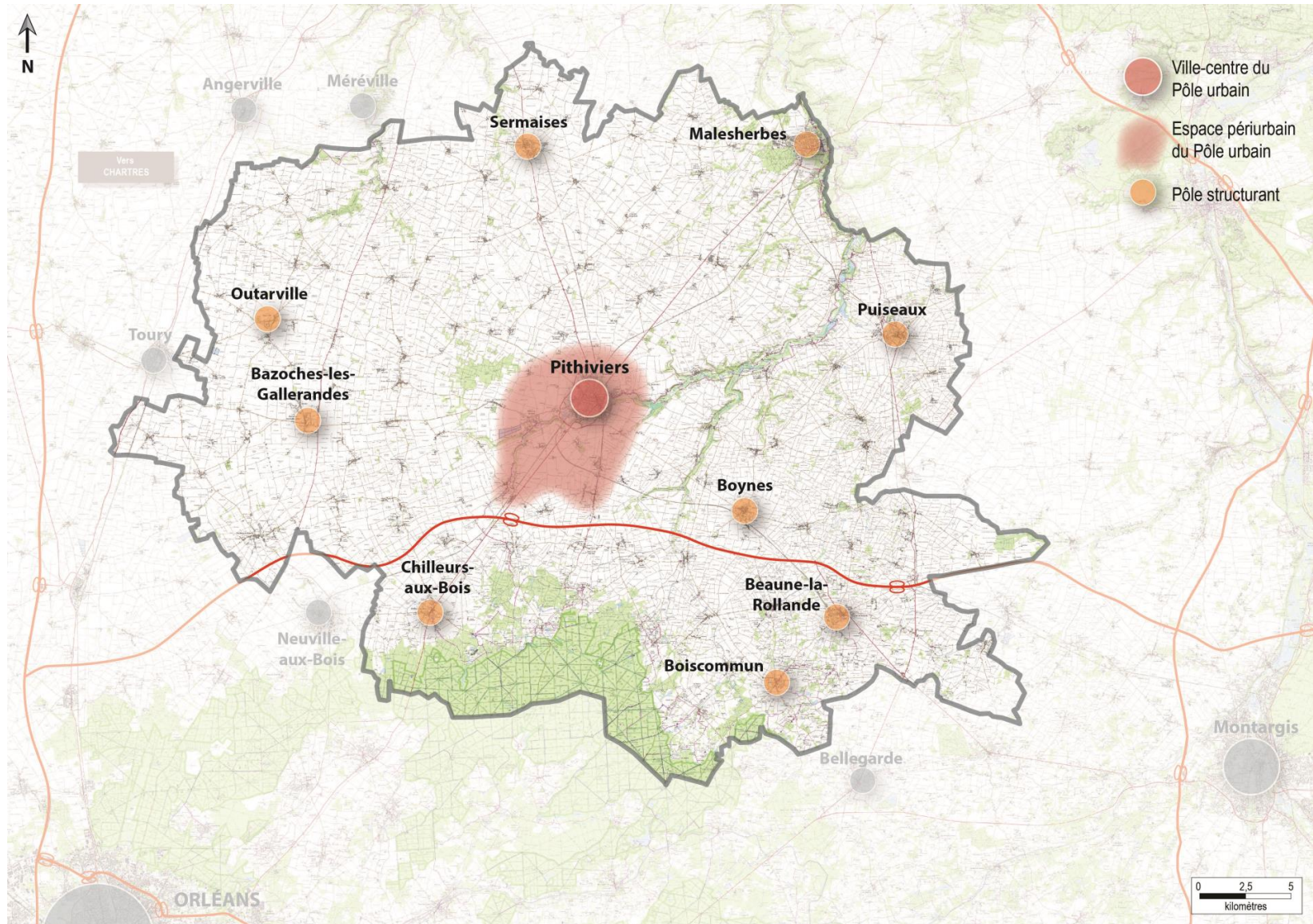
Trois niveaux distincts en dehors du pôle urbain majeur



# Armature commerciale : l'existant



# Armature territoriale : le projet



# Enjeux différenciés du commerce issus du diagnostic

Armature territoriale	Communes	Nombre de commerces & services actifs	Surface de vente en m <sup>2</sup>	Taille maxi existante par unité (en vente)	Offre alimentaire généraliste	Autres offres en GMS	Réponse aux besoins courants	Synthèse: fonction commerciale	Nombre de sites commerciaux	Enjeux
Pôle urbain central	Pithiviers, Pithiviers-le-Vieil, Dadonville	228	63 000	6.000 m <sup>2</sup>	2 hypermarchés 3 supermarchés discounters	Offre diversifiée	10 fonctions de proximité	Pôle majeur	6 dont 4 de périphérie	Développer la diversité de l'offre commerciale pour maintenir son rayonnement sur le Pays et pérenniser l'attractivité de l'offre
Pôles structurants	Malesherbes	83	13 000	2.300 m <sup>2</sup>	2 Supermarchés	Bricolage	10 fonctions de proximité	Pôle relais principal	3 dont 2 de périphérie	Une réponse aux besoins courants qui doit s'adapter aux évolutions des pratiques des actifs pendulaires
	Beaune la Rolande	44	12 000	2.240 m <sup>2</sup>	1 hypermarché	Bricolage / Jardinerie	10 fonctions de proximité	Pôle relais principal	2 dont 1 de périphérie	
	Puiseaux	47	4 500	1.100 m <sup>2</sup>	1 supermarché		8 fonctions de proximité	Pôle relais	2 dont 1 de périphérie	Avec un taux de vacance de 32% extrêmement élevé dans la centralité il paraît nécessaire d'accompagner l'offre commerciale de manière qualitative
	Chilleurs aux Bois	13	800	< à 300 m <sup>2</sup>	1 alimentation générale		9 fonctions de proximité	Pôle de proximité	1	Maintenir l'offre existante et éventuellement l'adapter par rapport au développement démographique envisagé.
	Outarville / Bazoches les Gallerandes	6+8	1 000	< à 300 m <sup>2</sup>	2 alimentations générales		7 fonctions de proximité	Pôle de proximité	2	Maintenir l'offre existante et éventuellement l'adapter en fonction de la viabilité économique envisagée au regard des potentiels de dépenses des habitants
	Sermaises	15	950		1 alimentation générale		9 fonctions de proximité	Pôle de proximité	1	
	Boiscommun	11	900		1 alimentation générale		8 fonctions de proximité	Pôle de proximité	1	
	Boynes	8	700		1 alimentation générale		6 fonctions de proximité	Pôle de proximité	1	
Pôles locaux équipés		1 à 7	-		-	-	moins de 7 fonctions de proximité			Maintenir et valoriser les commerces existants
Maillage rural		0 à 13	-		-	-	moins de 7 fonctions de proximité			Promouvoir une offre commerciale itinérante et non sédentaire

# Définition du champ d'application des orientations en matière de commerce.

Le commerce contribue à la dynamique économique du territoire, dans une logique de services aux habitants et usagers du territoire.

Afin d'adapter les orientations et recommandations du SCoT à la complexité des univers du commerce, les principes de localisation préférentielle applicables aux nouvelles implantations commerciales, telles qu'établies ci-après, 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).

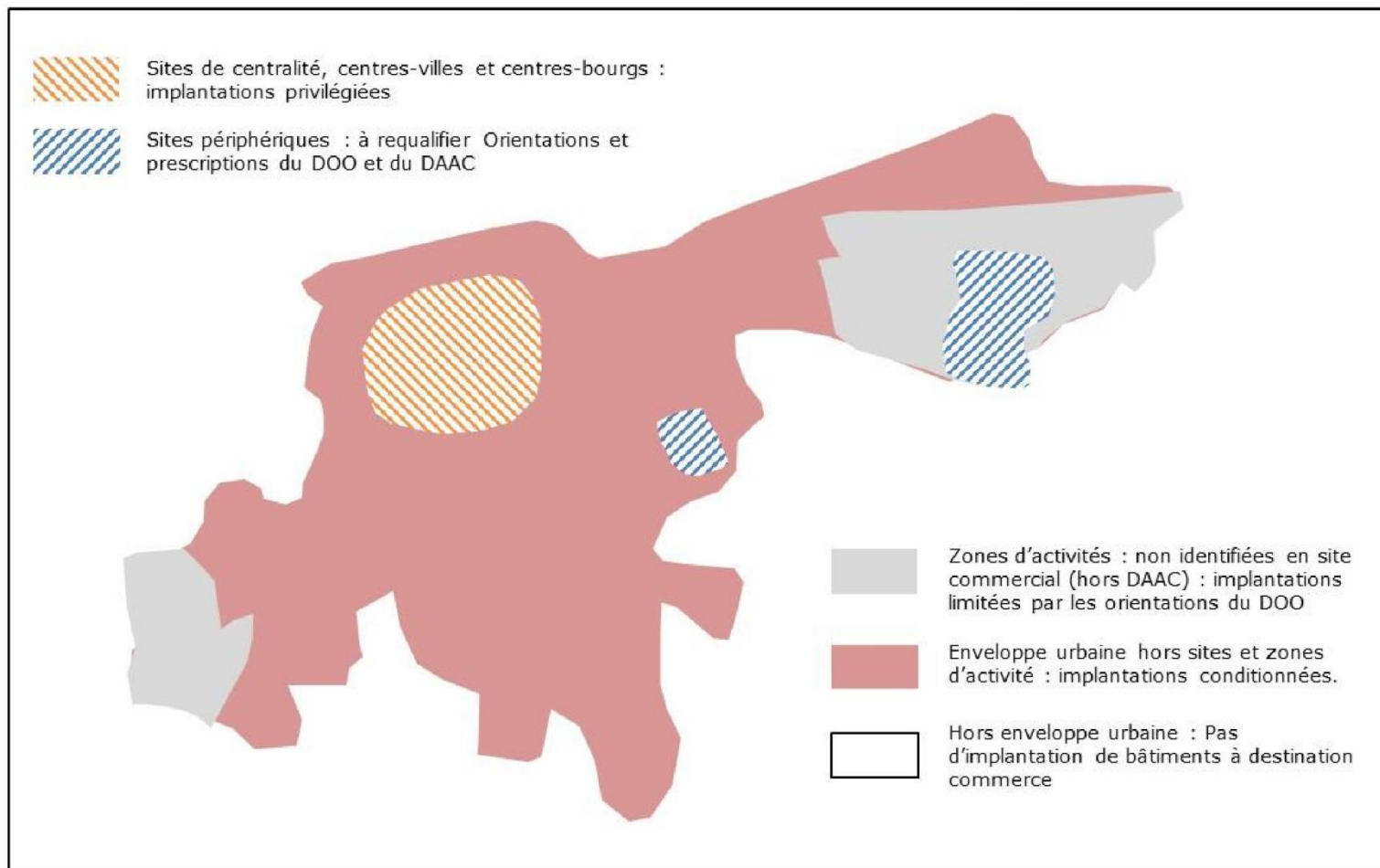
Les orientations et recommandations du SCoT s'appliquent également aux bâtiments accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale et ne rentrant pas dans le champ du commerce de détail au sens INSEE.

# Déclinaison des enjeux en orientations du PADD

Armature territoriale	Communes	Enjeux	Proposition d'orientations transversales	Proposition d'orientations générales	Implications en termes d'outils dans le DOO	
Pôle urbain central	Pithiviers, Pithiviers-le-Vieil, Dadonville	Développer la diversité de l'offre commerciale pour maintenir son rayonnement sur le Pays et pérenniser l'attractivité de l'offre	<p>Pas de création de nouveau site commercial.</p> <p>Pas d'implantations en dehors de l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>Favoriser l'implantation dans les centralités ou en direct continuité des centralités.</p> <p>Différencier zones d'activités économiques et zones commerciales.</p>	Développer la diversité de l'offre commerciale en centralité comme en périphérie. Renforcer l'attractivité par la qualité des sites commerciaux. Favoriser les boucles de cheminements sur le centre ville de Pithiviers.	Pas de plafonnement des surfaces commerciales. Conditions d'accueil avec de fortes exigences qualitatives.	
Pôles structurants	Malesherbes	Une réponse aux besoins courants qui doit s'adapter aux évolutions des pratiques des actifs pendulaires		Adapter l'offre commerciale aux évolutions démographiques et aux concepts de services et commerces. Concentrer les linéaires commerciaux de centralité.	Plafonnement des surfaces commerciales (taille par bâtiment) pour éviter la création / extension de galeries: 4.500 m <sup>2</sup> ? Conditions d'accueil avec des exigences qualitatives modérées.	
	Beaune la Rolande			Avec un taux de vacance de 32% extrêmement élevé dans la centralité il paraît nécessaire d'accompagner l'offre commerciale de manière qualitative	Accompagner la restructuration du l'offre commerciale en la concentrant au sein des centres-bourgs.	Plafonnement des surfaces commerciales (taille par bâtiment) pour éviter la création / extension de galeries: 2.500 m <sup>2</sup> ? Conditions d'accueil avec des exigences qualitatives limitées.
	Puiseaux	Maintenir l'offre existante et éventuellement l'adapter par rapport au développement démographique envisagé.			Favoriser l'implantation de concepts nouveaux en matière de réponses aux besoins courants, pouvant travailler avec des volumes d'affaires limités.	Plafonnement des surfaces commerciales (taille par bâtiment) pour éviter la création / extension de galeries: 1.200 m <sup>2</sup> ? Conditions d'accueil avec des exigences qualitatives limitées.
	Chilleurs aux Bois					
	Outarville / Bazoches les Gallerandes					
	Sermaises					
	Boiscommun	Maintenir l'offre existante et éventuellement l'adapter en fonction de la viabilité économique envisagée au regard des potentiels de dépenses des habitants				
Boynes						
Pôles locaux équipés		Maintenir et valoriser les commerces existants	Pas d'implantations en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Promouvoir l'implantation dans le cadre de projets mixtes.	Maintenir et valoriser les commerces existants		
Maillage rural		Promouvoir une offre commerciale itinérante et non sédentaire	Promouvoir une offre commerciale itinérante et non sédentaire			

# Proposition de principe transversal d'implantation.

Illustration des principes généraux de la localisation préférentielle du commerce :



# Boîte à outils du DOO pour appliquer les orientations



Prescriptions à effet direct



Prescriptions à effet indirect



Recommandations



- Définir la localisation préférentielle du commerce sur un principe enveloppe urbaine,



- Plafonner la taille des surfaces de plancher des bâtiments commerciaux pour assurer une cohérence avec l'armature urbaine,



- Définir des conditions d'implantations à forte implication environnementale / de développement durable.



- Demander aux PLU(i) la prise en compte de la localisation préférentielle dans leur règlement par zone.



- Définir une localisation préférentielle des maisons de santé (critères à définir).

...

- **Les objectifs réglementaires,**
- **Armature commerciale,**
- **DAAC ou pas DAAC ?**

# DAAC ou pas DAAC ?

- **Une annexe cartographique au SCoT, juridiquement à part** (en cas de recours, le SCoT n'est pas remis en cause).
  - Le DOO comprend les orientations et objectifs généraux en matière de commerce, tenant compte des objectifs réglementaires (échelle législative) et renvoie au DAAC pour la cartographie et les prescriptions spécifiques. Il s'agit en particulier de définir la localisation préférentielle du commerce et les principales conditions d'accueil des bâtiments à destination commerce.
- **Une identification précise des sites commerciaux aussi bien des centralités que des sites périphériques:**
  - Le DAAC cartographie chaque site commercial sur un fond de plan: la précision n'est pas celle de la parcelle, mais reste tout de même assez fine, tant pour les sites de centralités que les sites périphériques.
  - En creux, cela implique l'impossibilité de créer de nouveaux sites commerciaux en dehors de ceux identifiés dans le DAAC (existants ou en projet), sauf à réviser le SCoT.
- **Des orientations spécifiques pour chaque typologie de sites commerciaux.**
  - Les objectifs peuvent être différenciés pour chaque site / catégorie de sites.
  - Les conditions d'accueil des bâtiments à destination commerce peuvent être précisées et différenciées pour chaque site / catégorie de sites.

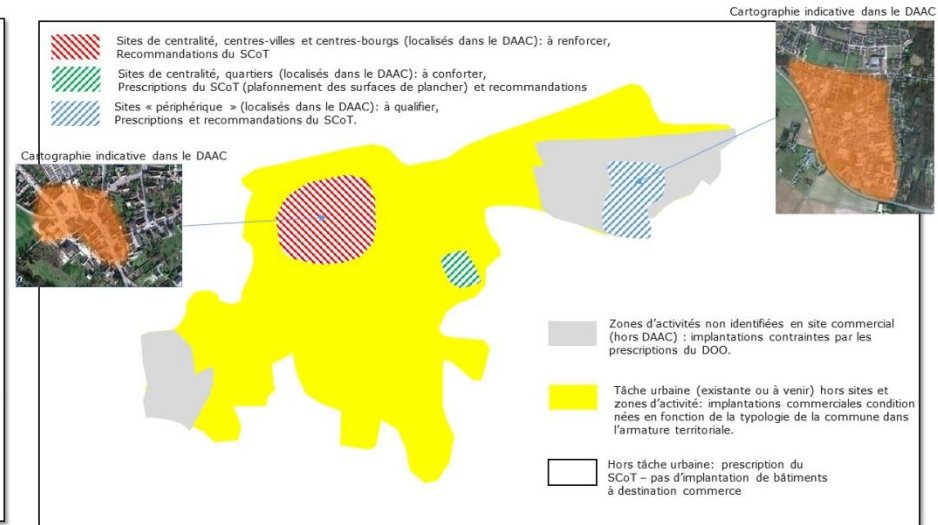


# DAAC ou pas DAAC ?

## La localisation préférentielle du commerce: différenciations retranscrites dans le PLU.

Sans DAAC: 3 niveaux de « zonage »

Avec DAAC: 5 à 6 niveaux de zonage



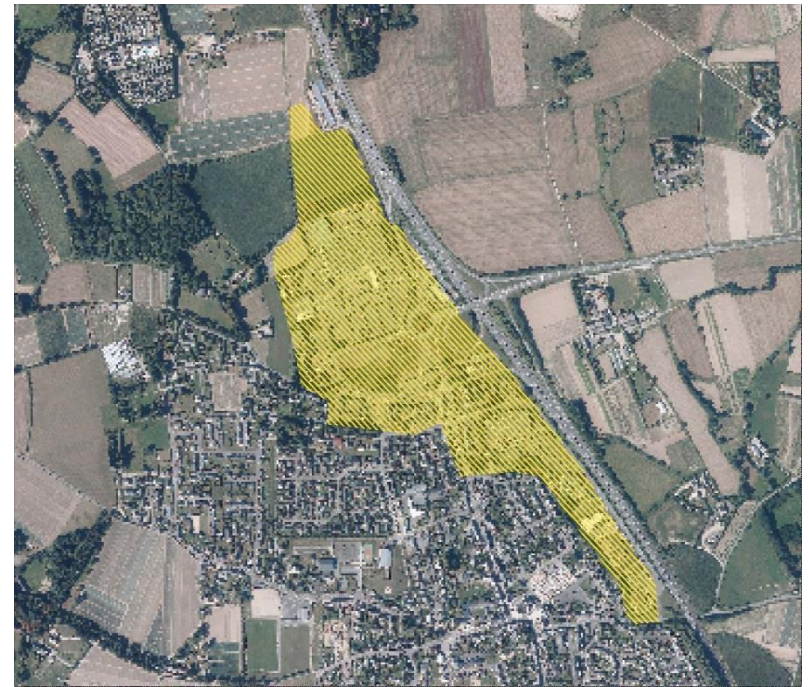
# DAAC ou pas DAAC ?

## Cartographie des sites commerciaux dans le DAAC: exemple.

Exemple de cartographie d'un site de centralité:



Exemple de cartographie d'un site de « périphérie »:



# DAAC ou pas DAAC ?

## Exemples de prescriptions du SCoT en matière de conditions d'accueil:

	Sans DAAC	Avec DAAC
Taille minimum de bâtiments à destination commerce	Non	Oui, différencié jusqu'à l'échelle de chaque site commercial.
Taille maximum de bâtiments à destination commerce	Oui, par grands territoires d'enjeux	Oui, différencié jusqu'à l'échelle de chaque site commercial.
Typologie d'activités acceptées / non acceptées	Difficile	Possible, en particulier en termes d'objectifs pour chaque (par exemple pour les Portes de l'Aéroport), plus que d'éléments de prescriptions fins.
Prescriptions architecturales et paysagères pour l'insertion des bâtiments	Générales	Possibles à différencier en fonction des sites de « périphérie » et de ses enjeux spécifiques.
Prescriptions sur les bâtiments sur des critères de développement durable: normes de performances énergétiques par exemple.	Générales	Possibles à différencier en fonction des sites de « périphérie » et de ses enjeux spécifiques.

# DAAC ou pas DAAC ?

## Implications de la réalisation ou non du DAAC.

	Sans DAAC	Avec DAAC
Possibilité de créer de nouveaux sites sans retoucher au SCoT (projets nouveaux après arrêt du SCoT)	Oui, dans les limites des orientations définies.	Non
Protection des centres-villes et centres-bourgs	Faible	Possiblement forte, car cadrage plus net des implantations.
Possibilité d'objectifs différenciés par site commercial (par exemple pour les Portes de l'Aéroport)	De manière très limitée	Oui
Prise en compte des spécificités de chaque commune dans les orientations.	A l'échelle des 5 grands territoires d'enjeux uniquement.	Oui, jusqu'à l'échelle de chaque site (centralité /périphérie)
Transcription du SCoT vers les PLUs sans justification nouvelle, en particulier pour le zonage.	Non, besoin d'interpréter les orientations du DOO. Les PLUs devront préciser et justifier les éléments de règlement en matière de commerce.	Oui, les cartographies du DAAC et les orientations afférentes sont à transcrire directement dans le PLU, avec d'éventuelles précisions à la marge.
Opposabilité juridique.	A l'échelle de chaque PLU en fonction des éléments de règlement.	Forte et homogène pour l'ensemble du territoire, même si c'est toujours le PLU au final qui est opposable.
Risque de contentieux	Les orientations commerce sont dans le DOO => le risque est sur l'ensemble du SCoT	Le DAAC est un document annexe juridiquement séparé: le DAAC peut tomber mais pas le SCoT.