

26 mai 2021



## ELABORATION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU MÂCONNAIS SUD BOURGOGNE

PADD – Volet commerce



**SOBERCO  
ENVIRONNEMENT**

1

**Réfléchir aux équilibres entre le commerce traditionnel et le grand commerce** en préservant le rôle joué par les centralités

2

**Optimiser le fonctionnement des zones de périphérie** pour améliorer les synergies entre les enseignes et promouvoir des modes alternatifs à la voiture

3

**S'interroger sur un modèle de développement commercial maîtrisé** dans un contexte de tensions économiques illustrées par la vacance en périphérie

# Activités concernées par le volet commercial du SCoT

## Champ d'application du volet commerce du SCoT et du DAAC

Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :

**Alimentaire** : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.

**Culture-loisirs** : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.

**Hygiène-santé-beauté** : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.

**Équipement de la maison** : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brochantes.

**Équipement de la personne** : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.

Les **services aux particuliers** : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.

## Activités exclues

Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAAC les activités suivantes :

- Les café-hôtel-restaurant y compris les campings
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels
- La vente directe de produits agricoles **domiciliée sur le lieu de production**
- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance
- Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness
- Les pépinières avec espace de production

*L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.*



Équilibrer l'offre commerciale sur le territoire et l'adapter à l'évolution des modèles de consommation

- 1. Préserver le rôle joué par les centralités en matière d'équipement commercial** en affirmant les centres-villes et les centres-bourgs **comme les espaces prioritaires** de création et de développement de commerces. Cet objectif est indissociable du confortement des 3 autres fonctions du centre-ville (valorisation de l'identité, renforcement des équipements publics et densification de l'habitat), qui assurent le socle de cette stratégie de reconquête des centres-villes et des centres-bourgs



1. Affirmer les centres-villes et les centres-bourgs **comme les espaces prioritaires** de création et de développement de commerces.

Traduction possible dans le DOO

- ✓ Les centralités peuvent **recevoir tous les formats de commerces.**
- ✓ Les **contraintes d'implantation** pourront être allégées en centralité (exemple : supprimer l'obligation de création de place de stationnement pour la construction d'un commerce en centralité...).
- ✓ **Définir au sein des PLU un projet urbain** à l'échelle du périmètre de centralité intégrant l'ensemble des moteurs de fréquentation (habitat densifié, équipement public, professionnels de santé...).

1. Affirmer les centres-villes et les centres-bourgs **comme les espaces prioritaires** de création et de développement de commerces.

Traduction possible dans le DOO : **définition de la centralité**

Secteur central (centre-ville, centre-bourg, centre de quartier) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton. Chaque PLU (ou PLUi) définit spatialement avec précision (*tracé à la parcelle*) le(s) périmètre(s) de centralité(s).



2. En conséquence le développement du commerce en dehors des centres-villes et des centres-bourgs **sera limité aux concepts commerciaux incompatibles avec le fonctionnement des centralités**. Le commerce devra se concentrer au sein des **secteurs d'implantation périphérique (SIP) identifiés**. Le nombre de ces SIP sera limité afin de favoriser une **densification des espaces commerciaux existant et réduire le commerce dilué le long des axes de flux**. Cet objectif s'inscrit dans **une consommation économe du foncier**

## 2. Les **secteurs d'implantation périphérique (SIP) : définition**

Les SIP sont des secteurs d'implantation commerciales localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine ou à l'écart. Ces secteurs ont souvent un fonctionnement déconnecté des zones d'habitat et ne présentent pas d'autres fonctions urbaines que celles relevant de l'économie et plus spécifiquement du commerce. Au sein du périmètre des zones d'activité, chaque PLU (ou PLUi) définit spatialement avec précision (*tracé à la parcelle*) le(s) périmètre(s) des SIP.



## 2. Les **secteurs d'implantation périphérique (SIP) : définition**

Pour différencier les formats de commerces ayant vocation à s'installer au sein des SIP, le SCoT définit un seuil qui a vocation préserver le commerce traditionnel ou de proximité au sein des centralités

Exemple :

*Le SCoT interdit la construction de locaux commerciaux inférieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher en dehors des périmètres de centralité (création ou transformation de bâtiment existant).*

*Pour les projets de création ou de modification mixant plusieurs locaux commerciaux, la surface de plancher associée à chaque local commercial (au sens de local avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil. Ainsi, il est interdit la division de locaux commerciaux conduisant à la création de nouveaux locaux qui, pris individuellement, ne respecteront pas les seuils minimums définis.*

3. Le développement de l'activité commerciale en dehors des centralités devra **respecter la cohérence de l'armature territoire en respectant le rayonnement des principaux pôles du territoire**

Traduction possible dans le DOO :

Afin de **construire** une **stratégie** de **développement commercial** équilibré au regard de l'armature territoriale, le territoire appuie sa stratégie d'implantation commerciale en **distinguant** les **commerces** suivant la **fréquence d'achat** à laquelle ils répondent

Type et fréquence d'achat	Type d'activités commerciales concernées (non exhaustif)
<b>Quotidienne</b>	Boulangerie, boucherie-charcuterie, tabac-presse, fleurs, alimentation, services et artisans
<b>Hebdomadaire</b>	Supermarché, hypermarché, alimentation spécialisée
<b>Occasionnel « lourd »</b>	Bricolage, jardinage
<b>Occasionnel « léger »</b>	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux-jouets, petite décoration, petit électroménager
<b>Exceptionnel</b>	Mobilier, gros électroménager, concepts spécifiques (exemple village de marques ...)

Niveau	Pôle	Typologie d'achat autorisée dans les SIP				
		Quotidien	Hebdomadaire (grande surface alimentaire)	Occasionnel lourd (bricolage/jardinage)	Occasionnel léger (chaussure-habillement)	Exceptionnel (maison)
<b>1</b>	Centre-ville de Mâcon Mâcon Sud Crèches sur Saône / Chaintré / Varenne les Mâcon / Vinzelles Mâcon Nord (Mâcon / Sancé)	X	X	X	X	X
<b>2</b>	Cluny Tournus	X	X	X	X	-
<b>3</b>	La Chapelle de Guinchay Charnay-lès-Mâcon Prissé Romanèche Thorins Saint Martin Belle Roche	X	X	X	-	-



4. Au travers du SCoT les élus du territoire souhaitent engager une démarche active **d'amélioration des déplacements au sein des zones commerciales** en favorisant une meilleure cohabitation voiture / piéton et en recherchant un plus fort usage des modes alternatif à la voiture.
5. Le développement du commerce au sein des **secteurs d'implantation périphérique (SIP) sera conditionné au respect des enjeux environnementaux** (réduction des îlots de chaleurs en renforçant la présence du végétal, recherche d'économie d'énergie, respect de la gestion de l'eau, réduction des espaces imperméabilisés...) **et d'une optimisation du foncier** (mutualisation du stationnement, création de parking à étage, densification...).