

# Les rendez-vous de la revitalisation Centre-villes et centre-bourgs

19 juin 2019, Blois

## Urbanisme commercial

-

# Témoignage du SCOT du Blaisois (SCOT approuvé le 12 juillet 2016)

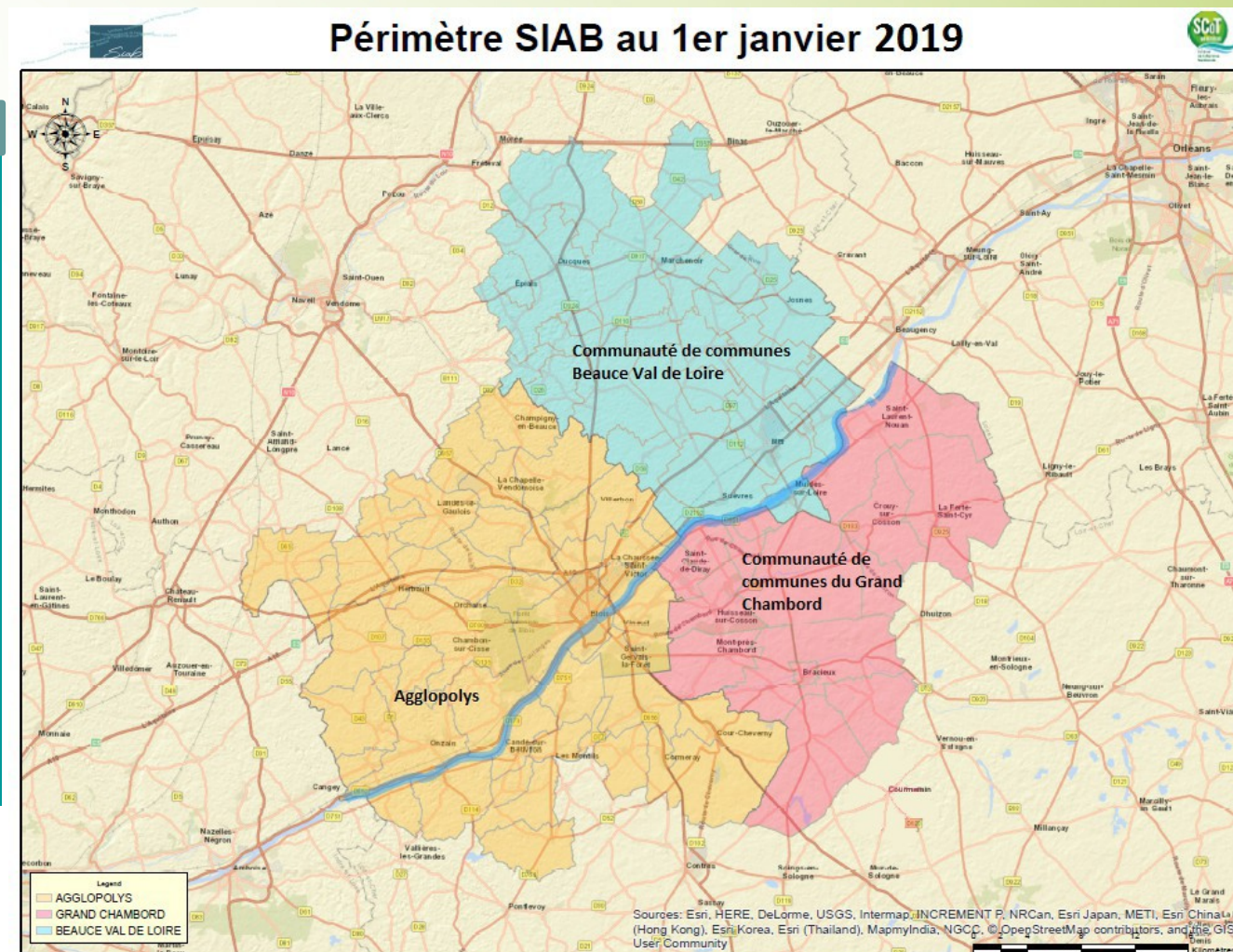
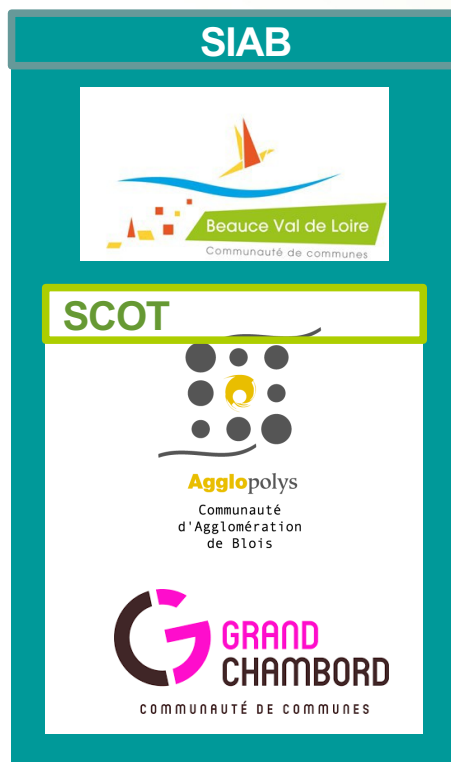


# Un territoire qui s'est structuré progressivement...

89 communes

Environ 146 000 hab.

Le SCoT s'applique sur 60 communes





## Un territoire qui s'est structuré progressivement...



.Un 1er SCoT sur un périmètre restreint en 2006

.SCoT révisé de 2012 à 2016 sur 64 communes : Agglopolys + Communauté de communes de Grand Chambord

.Intégration de la Communauté de communes Beauce Val de Loire le 1er janvier 2018



- . 9 communes en 2003
- . 26 communes en 2007
- . 48 communes en 2012

## *1er SCOT en 2006 : un premier cadrage et des évolutions*

### **1. SCOT approuvé en 2006**

- Renforcer le commerce de centre-ville
- Maintenir le commerce des pôles relais
- Limiter l'extension des 2 pôles commerciaux périphériques (sud et nord)
- Intégrer les nouveaux commerces au sein des nouveaux quartiers

### **2. Arrivée de Leroy Merlin**

Très fort intérêt pour s'implanter en dehors des 2 pôles



## *L'élaboration d'une stratégie commerciale à l'échelle d'Agglopolys*

- Profiter de la révision du SCOT pour travailler à l'élaboration d'une stratégie commerciale pour la Communauté d'agglomération de Blois
  - Dans le cadre du diagnostic réalisé en régie
    - > **diagnostic économique et commercial** confié en 2012 à PIVADIS
    - > formalisation d'un **Document d'Aménagement Commercial** intégrable au **DOO** du SCOT en 2013
- NB : DAC : document non obligatoire, **choix volontaire des élus**

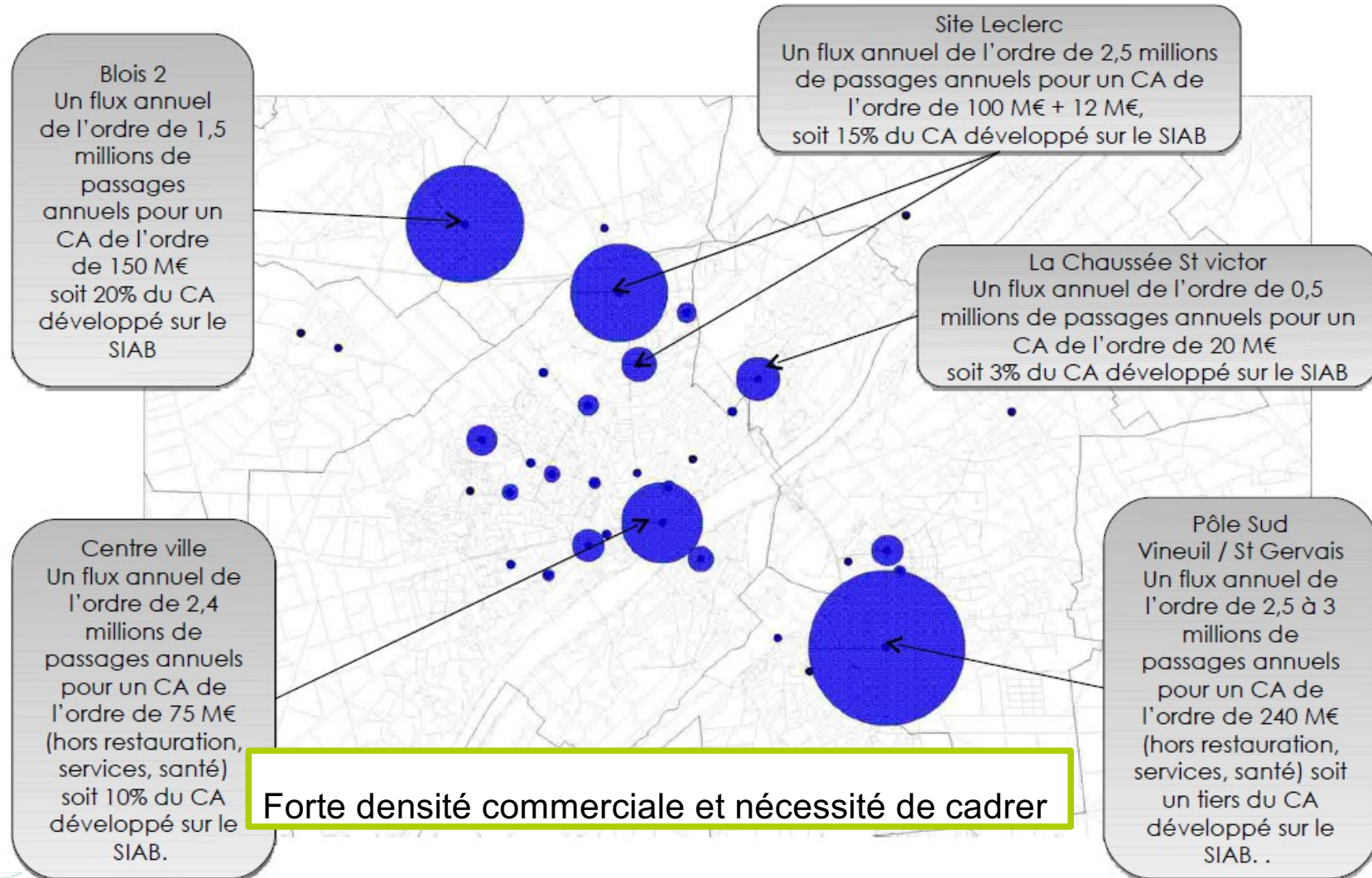
*Loi Elan 2018 : le DAC devient obligatoire dans les SCoT.*

Le **DOO** du SCoT :  
**Document d'orientations et d'objectifs  
PRESCRIPTIF**



# L'élaboration d'une stratégie commerciale à l'échelle d'Agglopolys

4 pôles majeurs sur l'unité urbaine.







# Les LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Pour les surfaces commerciales de + de 500 m<sup>2</sup> de plancher

## LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

### Cœur d'agglomération

Qualification de l'espace urbain  
et évolution de l'aménagement  
pour permettre la  
réorganisation commerciale

### Les pôles relais

A pérenniser et dont l'aménagement commercial doit  
Favoriser la centralité

**ZACOM**  
Zone  
d'Aménagement  
Commercial

3 ordres de  
priorité

### Les ZACOM :

1. Le cœur historique  
de Blois  
à affirmer et renforcer

2. Le pôle majeur de  
Blois 2 à renforcer

3. Les pôles majeurs  
extension limitée  
Blois Nord-Est, Blois Sud

1. ZACOM de  
Saint-Laurent-Nouan  
à conforter

2. Les grandes et  
moyennes surfaces  
à pérenniser

Délimitation de la ZACoM du cœur d'agglomération



Note :

Chiffres 1, 2, 3 = ordre de priorité des ZACOM

Gouvernance et suivi – l'autorité compétente à la possibilité de solliciter l'avis de la CDAC pour toute nouvelle implantation comprises entre 500m<sup>2</sup> et 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher

Règlementairement, la CDAC statue  
pour les projets > 1 000 m<sup>2</sup>



## Une stratégie d'encadrement par niveau de commerce

- ZACOM : fixe le niveau de priorité et la vocation de la zone (commerce de proximité, intermédiaire, majeur)
  - Des délimitations précises pour les secteurs et linéaires
- Des objectifs de mixité (locaux en rdc) et réduction de la vacance ZACOM
- grandes et moyennes surfaces des pôles relais
- - **4 000 m<sup>2</sup>** de surface plancher maximum (initial + extension)
  - Création de nouvelles surfaces > **1 000 m<sup>2</sup> non souhaitable**

Petit supermarché < 1 000 m<sup>2</sup> < Grand supermarché /  
Hypermarché

### Prescriptions transversales afin :

- d'améliorer la **qualité paysagère** des zones commerciales.
- d'**optimiser la consommation foncière**
- d'assurer la desserte en **transport en commun**

## Traduction Dans les PLU Et PLUi



**Agglopolys :  
Groupe  
urbanisme commercial**

Les élus rencontrent en amont les porteurs de projet.

# Quelle utilisation du Document d'Aménagement Commercial en CDAC?

La CDAC :

Commission Départementale d'Aménagement Commercial

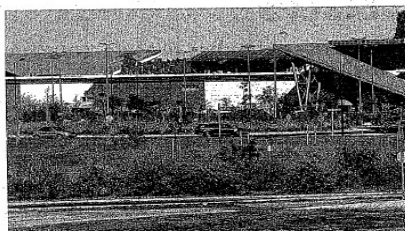
- 6 CDAC en Région Centre-Val-de-Loire
- Ce sont les élus qui siègent à la commission
- Statue sur les projets > 1 000 m<sup>2</sup> / sollicitée à partir de 500 m<sup>2</sup>
- Majorité absolue (abstention = défavorable)
- Recours ? CNAC (commission nationale)
- **DAC du SCoT Blésois invoqué pour 5 dossiers :**  
→ 4 avis favorables, 1 défavorable

**CDAC =**  
Une procédure  
réglementaire qui  
concerne rarement  
directement les centre-  
ville, mais qui contribue  
au maintien de leur  
vitalité

## Zone Auchan : la justice dit non à l'extension

Les juges n'ont pas suivi les préconisations du rapporteur public en rejetant la requête d'Immochan qui avait déposé un projet d'extension de 4.750 m<sup>2</sup>.

**N**ouveau coup de théâtre dans le projet d'extension de la zone commerciale des Sablons à Vineuil. Il y a un mois, on semblait s'acheminer vers un feu vert, le rapporteur public ayant balayé devant la cour administrative d'appel de Nantes la plupart des arguments avancés par la CNAC (Commission nationale d'aménagement commercial) en juin 2014 pour opposer un refus à Immochan qui souhaitait créer 4.750 m<sup>2</sup> supplémentaires de surfaces commerciales. Le magistrat, dont les avis sont généralement suivis, avait proposé que la



Le projet d'Immochan a de nouveau été retoqué.

qu'il qualifie de « surprenante », évoque « un manque à gagner important pour l'agglo » et parle de « priorisation arbitraire des projets dans le Scot ».  
Il s'étonne également de voir des collectivités s'opposer à l'arrivée d'enseignes désireuses d'investir. « Elles ne sont pas si nombreuses. Elles veulent s'installer à Vineuil, pourquoi vouloir forcer la nature ? »  
Le directeur régional du développement d'Immochan rappelle aussi que son groupe s'est beaucoup engagé financièrement et ce de longue date. « Nous sommes aménageurs de la ZAC des Sablons depuis 2006.

## point chaud

### Blois : c'est " non " pour le projet commercial

La Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), réunie hier, a dit « non » au projet commercial sur l'ancien site Novellini, sur l'avenue de Châteaudun (9 voix contre, 0 pour). Un promoteur de la région parisienne, la Compagnie du jardin des plantes, était prêt à faire un chèque de 2 M € pour l'achat du terrain et y installer trois grandes enseignes (lire NR de mercredi). Un projet qui ne tenait cependant pas compte du Scot (Schéma de cohérence territoriale) en négligeant le fait que le site Novellini ne se situe pas sur une zone prioritaire d'aménagement commercial (Zacom). La priorité de la municipalité en place demeure l'installation de commerces en centre-ville.