

**DAC**

**DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL**

Décembre 2013

SCOT approuvé - SCOT approuvé -  
2013

PREFECTURE DES HAUTES-ALPES  
ARRIVEE  
17 DEC. 2013  
Bureau du Courrier N°2

<b>1. Préalable : ce que dit la loi .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Champs d'application et justification des principes retenus pour la définition des orientations et objectifs.....</b>	<b>3</b>
1.1. Le champ d'application du SCoT et du DAC en matière d'aménagement commercial .....	3
1.2. Principe n°1 : l'équilibre spatial .....	4
1.3. Principe n°2 : l'équilibre territorial.....	4
1.4. Orientations générales du Document d'Orientations et d'Objectifs en matière d'aménagement commercial .....	5
1.5. Rappel des dispositifs spécifiques énoncés au sein du volet « commerce » du Document d'Orientations et d'Objectifs .....	7
<b>3. ZACOM : organiser le développement des espaces commerciaux .....</b>	<b>8</b>
ZACOM N°1 : ZA du moulin (Ed-Dia) / Site Intermarché .....	8
ZACOM N°2 : ZA Le Plat / ZA Rotonde.....	9
ZACOM N°3 : ZA Haute Plaine / ZA Les Estèves .....	9
ZACOM N°4 : ZA Sous la Roche / ZA Fougereuse .....	10
ZACOM N°5 : ZA des Eyssagnières 3.....	11
ZACOM N°6 : Aéroport .....	11
ZACOM N°7 : ZA Plaine de Lachaup .....	11
ZACOM N°8 : ZA Les Fauries .....	13
ZACOM N°9 : ZA Gandière .....	13
ZACOM N°10 : St Etienne le Laus .....	14
Recommandations pour Tokoro-Fauvins.....	15
Recommandations pour Gap Sud .....	15
Recommandations pour l'entrée de ville de Chorges (Intermarché).....	16
Recommandations pour l'entrée de ville de Veynes (Super U) .....	16
Recommandations pour l'entrée de ville de Remollon (Intermarché) .....	17

## 1. Préalable : ce que dit la loi

### Art. L. 122-1-9 – Code de l'Urbanisme

« Le 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 centre-ville**, 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**.

Il comprend un **document d'aménagement commercial** défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code de commerce, **qui délimite des zones d'aménagement commercial** 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**.

### Rappel de la procédure

Au-delà de son intégration dans le SCOT, la loi prévoit **que le DAC constitue un document à part entière**, faisant l'objet d'une **adoption séparée** de celle du SCoT, et d'une **enquête publique dans le délai d'un an après son adoption**.

## 2. Champs d'application et justification des principes retenus pour la définition des orientations et objectifs

**L'activité commerciale constitue un moteur économique important pour le territoire de l'aire Gapençaise. A travers ses orientations et objectifs, le SCoT de l'aire Gapençaise entend conforter le rôle structurant du commerce de détail dans les centre villes et centre bourgs, en favorisant une plus grande autonomie entre les différents secteurs et en réduisant les déplacements contraints liés aux évasions commerciales.** Pour ce faire, la stratégie du SCoT repose sur deux principes complémentaires d'aménagement du territoire : l'équilibre spatial et l'équilibre territorial (détaillés ci-après).

### 1.1. Le champ d'application du SCoT et du DAC en matière d'aménagement commercial

Les principes, orientations, objectifs et recommandations définis en matière de commerce s'appliquent aux **commerces de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce (1)**. **Ne sont néanmoins pas concernés :**

- le **commerce de gros (1)**,
- les **activités non commerciales**, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises,
- les **activités agricoles et artisanales (2) avec point de vente**, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 30% de la SHON globale.

(1) Circulaire du 16 janvier 1997 / Loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...)

(2) Décret N°98-247 du 2 avril 1998 – qualification artisanale et au répertoire des métiers

## 1.2. Principe n°1 : l'équilibre spatial

### Rappel des éléments de diagnostic

Concentrant plus des deux tiers du budget de consommation des ménages du territoire, **les grandes surfaces commerciales sont très majoritairement implantées au sein de zones commerciales ou entrées de ville**, contraignant le plus souvent à des déplacements motorisés et individualisés depuis les espaces habités (y compris pour les habitants qui résident dans la commune). En dépit des orientations du Schéma de Développement Commercial (2008), ces formats ont enregistré sur ces dernières années **une accélération significative des autorisations commerciales** (+20 à 25 000 m<sup>2</sup> autorisés entre 2009 et 2011), entamant fortement l'attractivité des centres villes, à travers notamment la **réduction progressive des parts de marchés du commerce traditionnel** (établissements de moins de 300m<sup>2</sup>).

### La stratégie développée par le SCoT

La stratégie du SCoT vise à agir sur la **localisation de l'activité** pour **rapprocher les lieux de consommation des lieux d'habitat** et limiter les déplacements contraints en périphérie des villes. Il s'agit de proposer au plus près des lieux d'habitat (centres villes), un équipement commercial dense et diversifié, répondant notamment aux besoins de proximité de la population résidente.

### Principe retenu : la notion de « commerce de détail de proximité »

La loi interdit d'effectuer des distinctions entre les différents types de commerces. Toutefois, elle permet à minima de distinguer deux grandes catégories. L'article L 123-1-5-7Bis du code de l'urbanisme légitime la catégorie « commerce de détail et de proximité » ; il permet, en conséquence de construire une seconde catégorie, constituée de tous les autres « commerces de détail de non proximité ».

En application de ce principe, la stratégie commerciale de l'aire Gapençaise positionne les **centres villes et pôles commerciaux de quartier en espaces préférentiels pour l'accueil des commerces « de détail de proximité »**, reléguant de fait les zones commerciales en espaces d'accueil préférentiel des commerces « de non proximité ».

### Proposition complémentaire

Pour assister les territoires dans la traduction de ce concept au sein des documents d'urbanisme locaux, le SCoT propose une définition du principe de commerce de proximité, et par analogie de non proximité (absence de portée juridique) :

**Commerce de détail de proximité** : activités commerciales répondant à des besoins d'ordre quotidien ou hebdomadaire, et ne nécessitant pas l'usage systématique d'un véhicule motorisé pour assurer l'enlèvement du produit (produits alimentaires, équipement de la personne, produits légers en équipement de la maison et loisirs (hifi, vidéo, sport...), services de proximité, hôtellerie/restauration)

**Commerce de détail de non proximité** : activité commerciale fréquentée de manière exceptionnelle et pouvant nécessiter l'usage d'un véhicule motorisé pour assurer l'enlèvement du produit (produits lourds et encombrants en équipement de la maison (mobilier, bricolage), activités automobiles – caravanes – campings cars...)

Dans le cadre de la mise en œuvre, les instances du SCOT pourraient produire et valider collectivement une grille de classification des enseignes ou projets commerciaux susceptibles de poser question quant à la classification à retenir.

## 1.3. Principe n°2 : l'équilibre territorial

### Rappel des éléments de diagnostic

Accueillant près de 53% de la population du territoire (et donc de la clientèle locale), **la ville de Gap concentre à elle seule plus de 80% des m<sup>2</sup> de grandes surfaces du territoire**. Générant d'importants déplacements depuis les territoires extérieurs, cette polarisation de l'activité commerciale s'est en outre accentuée au cours de ces dernières années, à travers le **renforcement des pôles commerciaux périphériques de la commune** (concentrant près des 4/5ème de surface de vente autorisées sur l'aire Gapençaise entre 2009 et 2011). En découle une **perte progressive de l'attractivité commerciale des autres secteurs**, générant localement des carences commerciales notables sur des produits de proximité. A titre d'illustration, rappelons que le SDEC avait pointé la forte dépendance du secteur aggloméré « Vallée de l'Avance / Serre

Ponçon », où les ménages effectuaient en 2008 plus des ¼ de leurs achats dans les commerces de Gap.

### La stratégie développée par le SCoT

Le SCoT vise à **améliorer le niveau d'autonomie commerciale des différents secteurs** de l'aire Gapençaise, en **définissant pour chaque site un niveau de rayonnement marchand en fonction des déplacements qu'il pourra induire**. Il s'agit ici de réduire le nombre et les distances de déplacements issus d'évasions commerciales, à travers le maintien local d'une offre couvrant à minima les besoins de proximité de la population résidente, et repositionnant la ville de Gap en pôle d'achat spécialisé (logique de complémentarité).

### Principe retenu : le dimensionnement des établissements commerciaux

Partant du principe que **les distances de déplacements liées à un équipement commercial sont le plus souvent fonction du dimensionnement de l'activité** (ex : un supermarché de 4 000 m<sup>2</sup> de surface de vente draine une clientèle plus éloignée que celle issue de deux supermarchés de 2 000 m<sup>2</sup> distants de quelques mètres l'un de l'autre), le principe retenu vise à **définir pour chaque site, une taille maximale de surface de vente par établissement commercial**. Rappelons que ce principe respecte l'obligation de « libre concurrence », étant donné qu'il s'agit de limiter la taille des établissements commerciaux, **sans en limiter le nombre**. Autrement dit, chaque site peut accueillir autant d'activités qu'il le souhaite à partir du moment où la surface de vente de chaque établissement reste conforme au seuil fixé par son niveau de rayonnement. Rappelons également qu'un établissement dépassant les seuils fixés pourra se restructurer à surface de vente et surface de stationnement constantes.

### Principe retenu : l'effet levier pour les centres urbains

Reprenant le principe de dimensionnement des établissements commerciaux, le SCoT fixe une dérogation spécifique pour **favoriser le développement de l'activité commerciale au sein des centres urbains** (ou autrement dit, au plus près de l'habitat). Pour être plus précis, au sein d'une même commune et à niveau de

rayonnement commercial équivalent, un centre-ville pourra accueillir des **établissements commerciaux de dimensionnement supérieur** à ceux pouvant être accueillis sur une zone commerciale localisée en périphérie.

## 1.4. Orientations générales du Document d'Orientations et d'Objectifs en matière d'aménagement commercial

Le SCoT de l'aire Gapençaise fixe un ensemble **d'orientations générales** en matière d'aménagement commercial. Ces orientations sont développées et traduites en objectifs et recommandations au sein du **Document d'Orientations et d'Objectifs**.

Seules les orientations relatives aux **ZACOM** (Zones d'Aménagement COMmercial) sont développées dans le **Document d'Aménagement Commercial**.

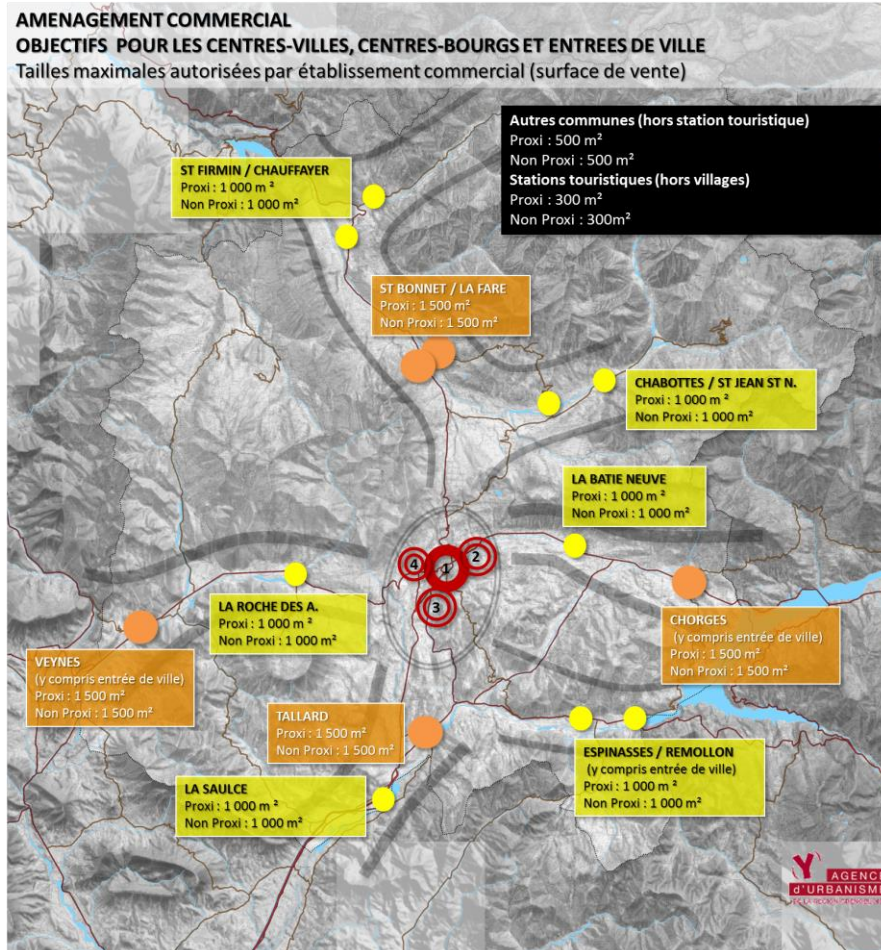
### Rappel des orientations générales développées dans le DOO en matière d'aménagement commercial

- 1) Répondre aux besoins et attentes des consommateurs de l'aire gapençaise (p 105 du DOO) ;
- 2) Développer de manière préférentielle l'activité commerciale au sein des espaces habités pour éviter les déplacements contraints (p 105 du DOO) ;
- 3) Contribuer à un développement commercial mieux équilibré entre les secteurs de l'aire gapençaise (p 107 du DOO) ;
- 4) Organiser le développement des espaces commerciaux avec les ZACOM (p 115 du DOO) ;
- 5) Optimiser l'occupation et la densité des espaces commerciaux existants et sites en devenir (p 125 du DOO) ;
- 6) Améliorer la fonctionnalité et qualité des espaces dédiés aux activités économiques et commerciales (p126 du DOO) ;
- 7) Améliorer l'attractivité marchande et urbaine des centres urbains (p 126 du DOO).



## Rappel des objectifs fixés pour le dimensionnement des établissements commerciaux

### commerciaux



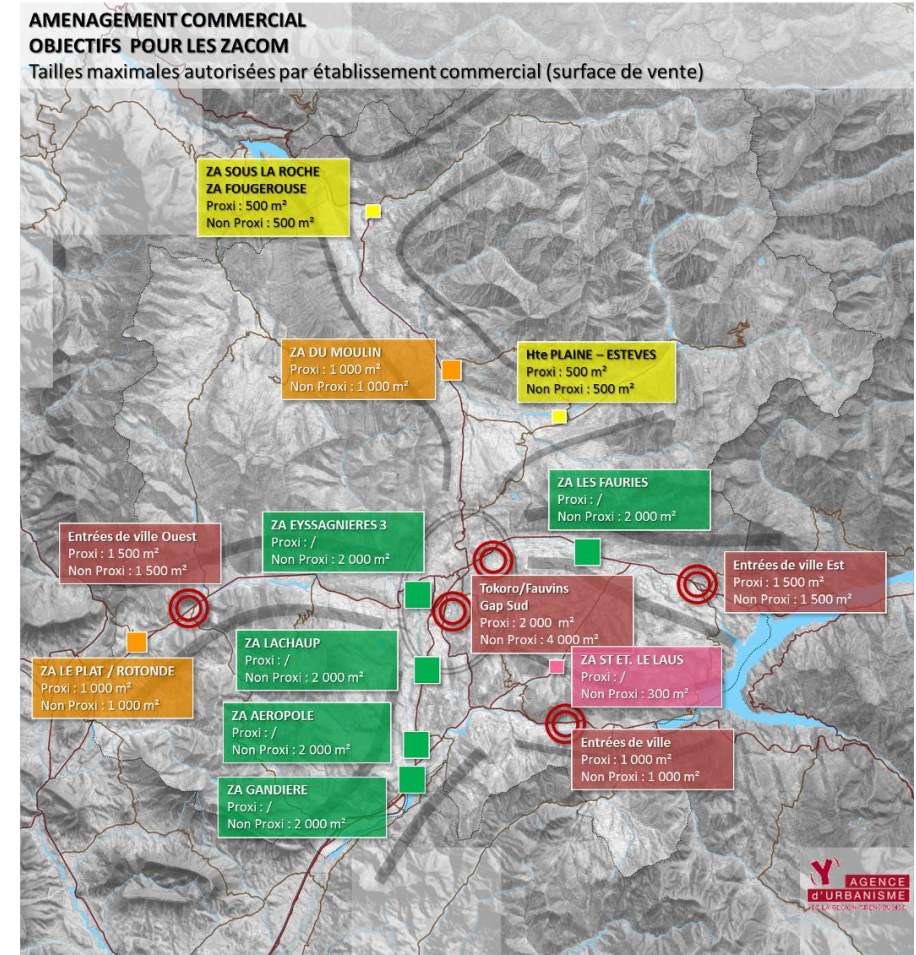
- Bourgs principaux
- Bourgs relais

**Proxi** : commerce de détail de proximité

**Non Proxi** : commerce de détail de non proximité

Détail - Ville de Gap

Taille maximale par etb. en surface de vente	Proximité	Non proximité
1 - Gap Centre-ville	3 000 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>
2 - Tokoro / Fauvins	2 000 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>
3 - Gap Sud	2 000 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>
4 - Projet Eco quartier Eyssagnières	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>



#### LEGENDE

- Améliorer le maillage commercial du territoire en s'appuyant sur les bourgs principaux
- Améliorer le maillage commercial du territoire en s'appuyant sur les bourgs relais
- Regrouper l'offre en commerces de non proximité sur des sites d'envergure SCOT
- Permettre le développement de commerces de non proximité sur des sites isolés à forte fréquentation touristique
- Favoriser le renouvellement urbain des entrées de villes

## 1.5. Rappel des dispositifs spécifiques énoncés au sein du volet « commerce » du Document d'Orientation et d'Objectifs

Le SCOT prévoit au sein du chapitre « Aménagement Commercial » du **Document d'Orientations et d'Objectifs** un ensemble d'orientations, d'objectifs et de recommandations spécifiques.

Concernant les ZACOM, plusieurs éléments sont à souligner :

- **Le renouvellement urbain d'un établissement existant**

Concernant le renouvellement des espaces commerciaux, le SCOT précise que les établissements dont les surfaces de vente dépassent les seuils autorisés par le SCOT peuvent faire l'objet d'une rénovation à dimensionnement équivalent (surface de vente et surface de stationnement).

- **Les projets exceptionnels**

Concernant les projets commerciaux exceptionnels, dont les seuils de surface commerciale dépasse la marge d'adaptation locale au regard de sa compatibilité avec le SCOT, une validation du projet fera l'objet d'un débat au sein des instances du SCOT (bureau + conseil syndical). Une acceptation du projet pourra le cas échéant impliquer une modification du SCOT.

*Liste des projets engagés à la date d'approbation du SCOT*

Etablissements commerciaux	Commune	Surface tènement	Surface de vente	Référence
<b>GAP</b>				
Projets rue des Silos		9 000	2 075	PC 005 061 12P0160 du 20/09/2013 et CDAC du 2/05/2013
Projets route de la luye		22 000	5 458	PC 005 061 10P0074 du 07/12/2010 et CDAC du 21/06/2010
<b>TALLARD BARCILLONNETTE</b>				
Projet Aéroport	Tallard	17 000	5 590	PA 00517011HA0001 et dépôt CDAC avant approbation du SCOT

- **Les projets engagés**

Afin de ne pas remettre en cause les engagements techniques et financiers réalisés par les collectivités, le SCOT établit, en collaboration avec les collectivités du territoire, la liste des projets commerciaux en tant que « projets engagés » avant la date d'approbation du SCOT. Pour ces projets définis antérieurement au SCOT, les objectifs de taille maximale autorisée par établissement commercial ne s'appliquent pas.

La liste de ces projets (voir ci-dessous) est inscrite au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs .

En complément, pour l'ensemble des projets commerciaux ayant nécessité une autorisation d'exploitation commerciale, les collectivités doivent préciser, dans les 3 ans suivant l'approbation du SCOT, les surfaces de vente construites et celles restant à construire.

- **Le suivi et mise en œuvre**

Le SCOT établit un suivi régulier de l'évolution des surfaces commerciales sur l'ensemble de l'aire gapençaise. Dans une logique de connaissance partagée, les communes et le Syndicat mixte du SCOT se donnent les moyens communs d'avoir à disposition des données et informations fiables et exploitables concernant les surfaces commerciales.



### 3. ZACOM : organiser le développement des espaces commerciaux

Ce troisième chapitre constitue le volet réglementaire du DAC. Il précise les orientations, objectifs et périmètres délimités pour chaque ZACOM identifiées sur le territoire.

#### Orientations

Concernant l'organisation du développement des espaces commerciaux, les collectivités doivent :

- **limiter la consommation d'espace** liée au développement de l'activité commerciale en périphérie des bourgs et des villes, en délimitant les espaces de développement potentiel de l'activité commerciale en dehors des espaces habités ;
- **améliorer la qualité et la fonctionnalité urbaine des zones commerciales** (aménagement et mobilier urbain, accessibilité, valorisation des vues depuis les axes de desserte, qualité paysagère, liaisons douces depuis les espaces habités et espaces commerciaux situés en centre villes et centre bourgs, gestion des interfaces paysagères avec les espaces économiques et l'habitat en proximité...).

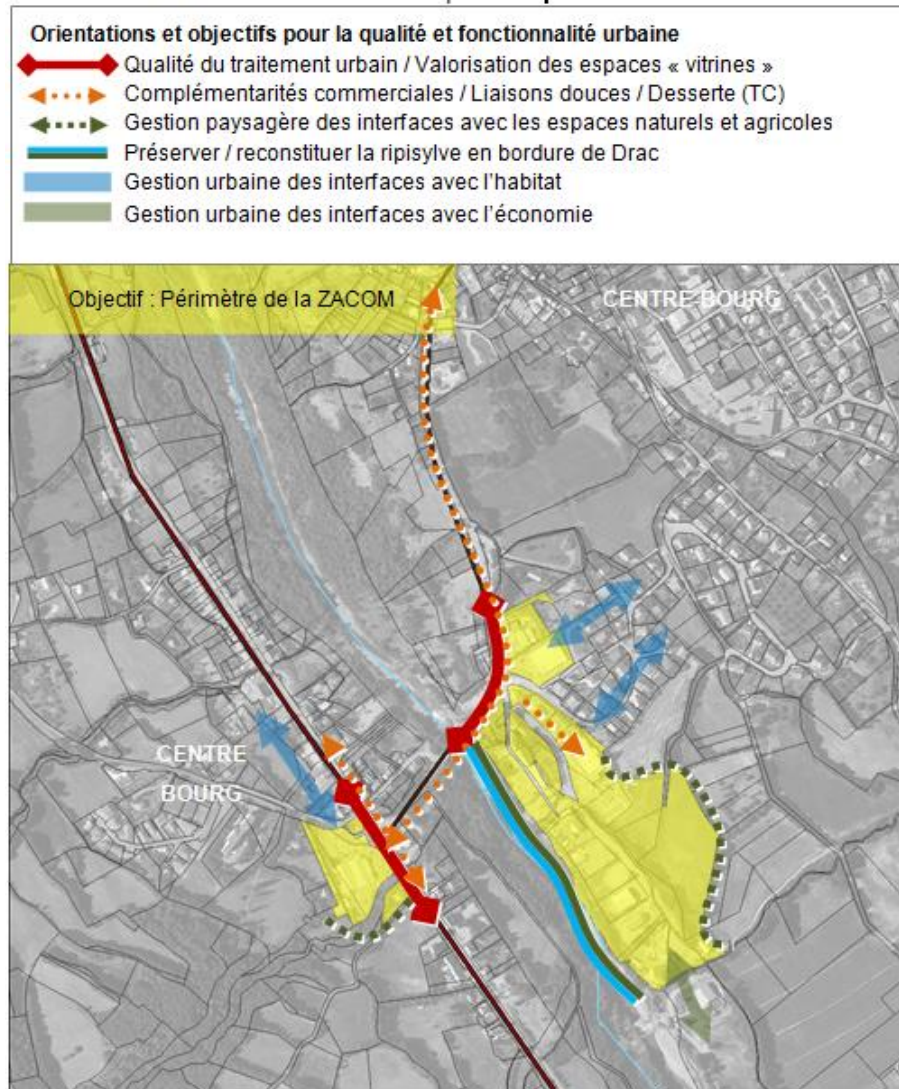
#### Objectifs

Les documents d'urbanisme doivent :

- traduire les **périmètres de ZACOM** définis par le SCOT (cf. ci-dessous), à l'intérieur desquels s'appliquent les règles de dimensionnement des établissements commerciaux ;
- prévoir des **règles d'aménagement** permettant d'améliorer la qualité et la fonctionnalité urbaine des ZACOM.

#### ZACOM N°1 : ZA du moulin (Ed-Dia) / Site Intermarché

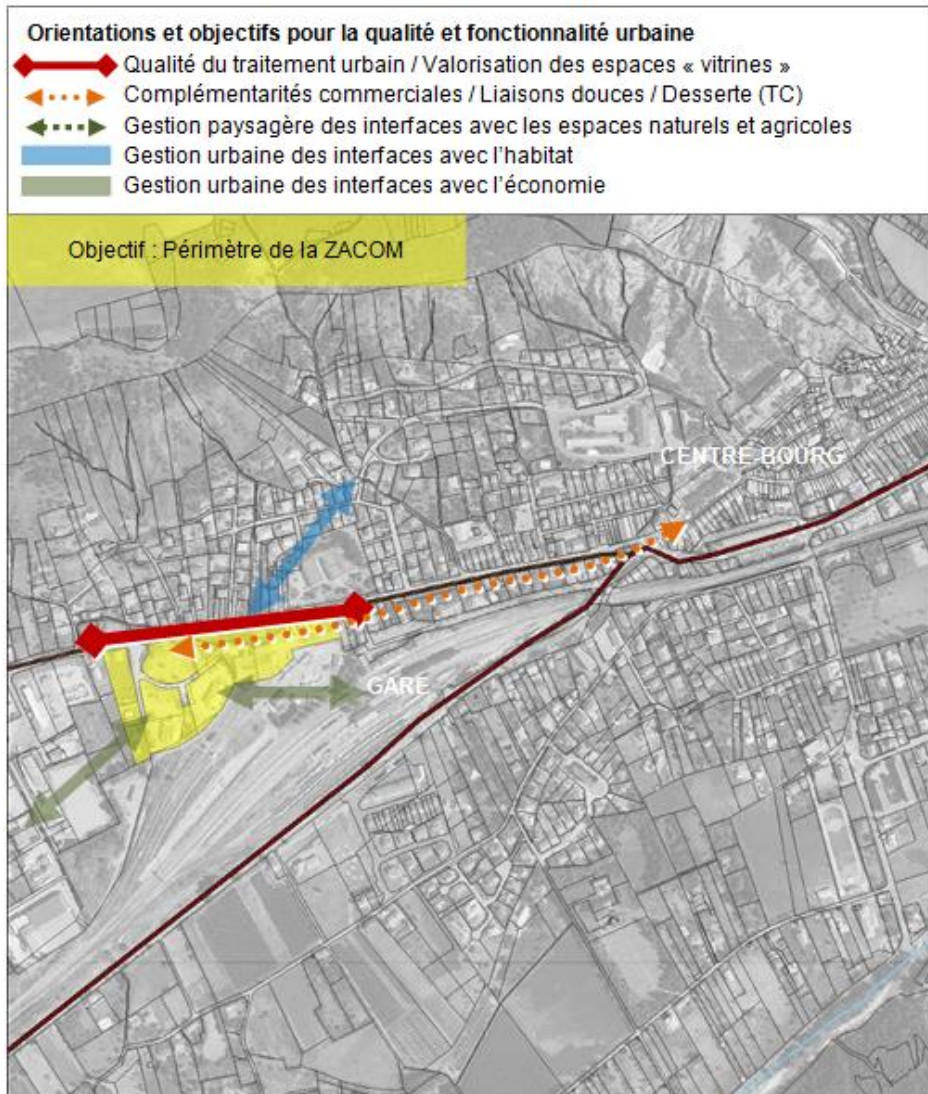
- **Commune** : Saint Bonnet / La Fare en Champsaur
- **Objectifs : taille maximale de surface de vente par établissement** :
  - Commerces de détail de proximité : 1 000 m<sup>2</sup>
  - Commerces de détail de non proximité : 1 000 m<sup>2</sup>





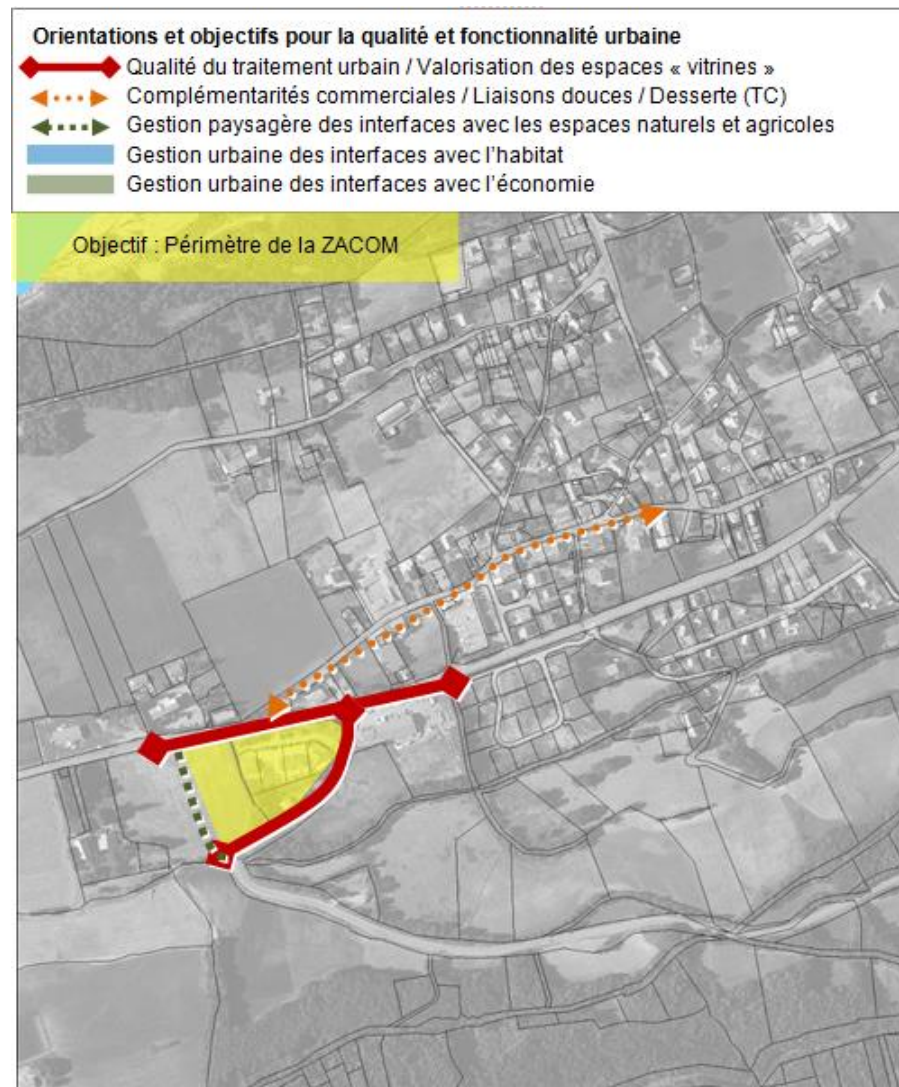
### ZACOM N°2 : ZA Le Plat / ZA Rotonde

- **Commune** : Veynes
- **Objectifs : taille maximale de surface de vente par établissement :**
  - Commerces de détail de proximité : 1 000 m<sup>2</sup>
  - Commerces de détail de non proximité : 1 000 m<sup>2</sup>










### ZACOM N°3 : ZA Haute Plaine / ZA Les Estèves

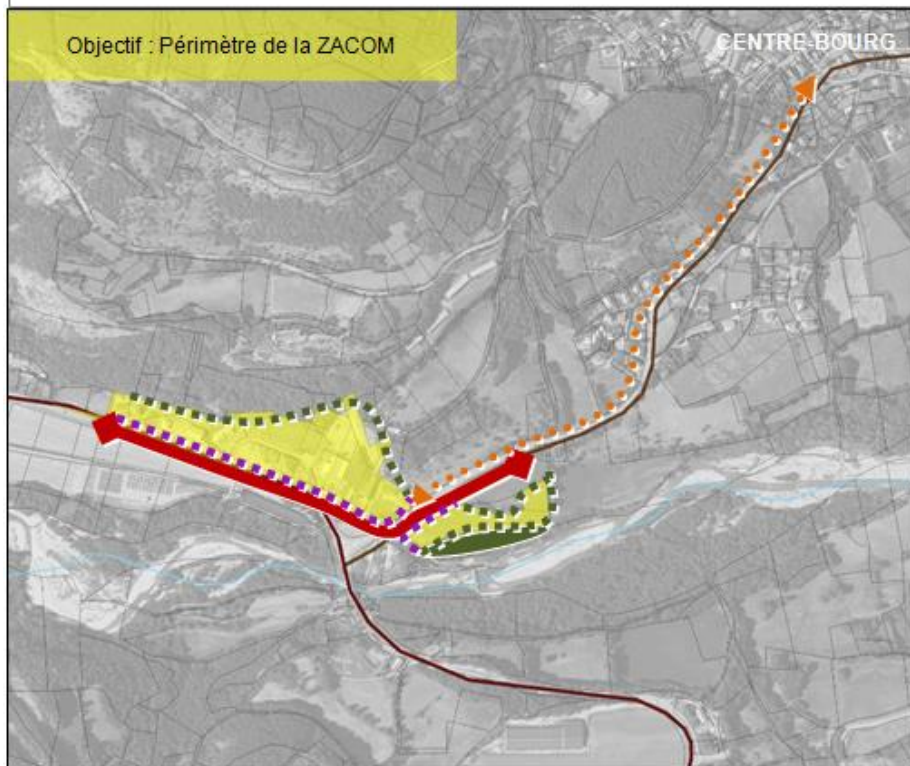
- **Commune** : Chabottes
- **Objectifs : taille maximale de surface de vente par établissement :**
  - Commerces de détail de proximité : 500 m<sup>2</sup>
  - Commerces de détail de non proximité : 500 m<sup>2</sup>



## ZACOM N°4 : ZA Sous la Roche / ZA Fougerouse

- **Commune** : Saint Firmin
- **Objectifs : taille maximale de surface de vente par établissement**
  - Commerces de détail de proximité : 500 m<sup>2</sup>
  - Commerces de détail de non proximité : 500 m<sup>2</sup>

Orientations et objectifs pour la qualité et fonctionnalité urbaine	
	Qualité du traitement urbain / Valorisation des espaces « vitrines »
	Complémentarités commerciales / Liaisons douces / Desserte (TC)
	Gestion paysagère des interfaces avec les espaces naturels et agricoles
	Création d'un effet « vitrine » par une haute qualité paysagère et architecturale
	Préserver au maximum les boisements et permettre leur accès pour d'éventuelles interventions sylvicoles
	Gestion urbaine des interfaces avec l'habitat
	Gestion urbaine des interfaces avec l'économie



## Orientation

Les collectivités doivent, à travers cet aménagement à l'entrée de la vallée du Valgaudemar, porte du Parc national des Ecrins, **créer un effet vitrine préservant la qualité paysagère du site et valoriser son identité.**

## Objectifs

Les collectivités doivent créer un premier plan harmonieux à haute qualité paysagère et architecturale :

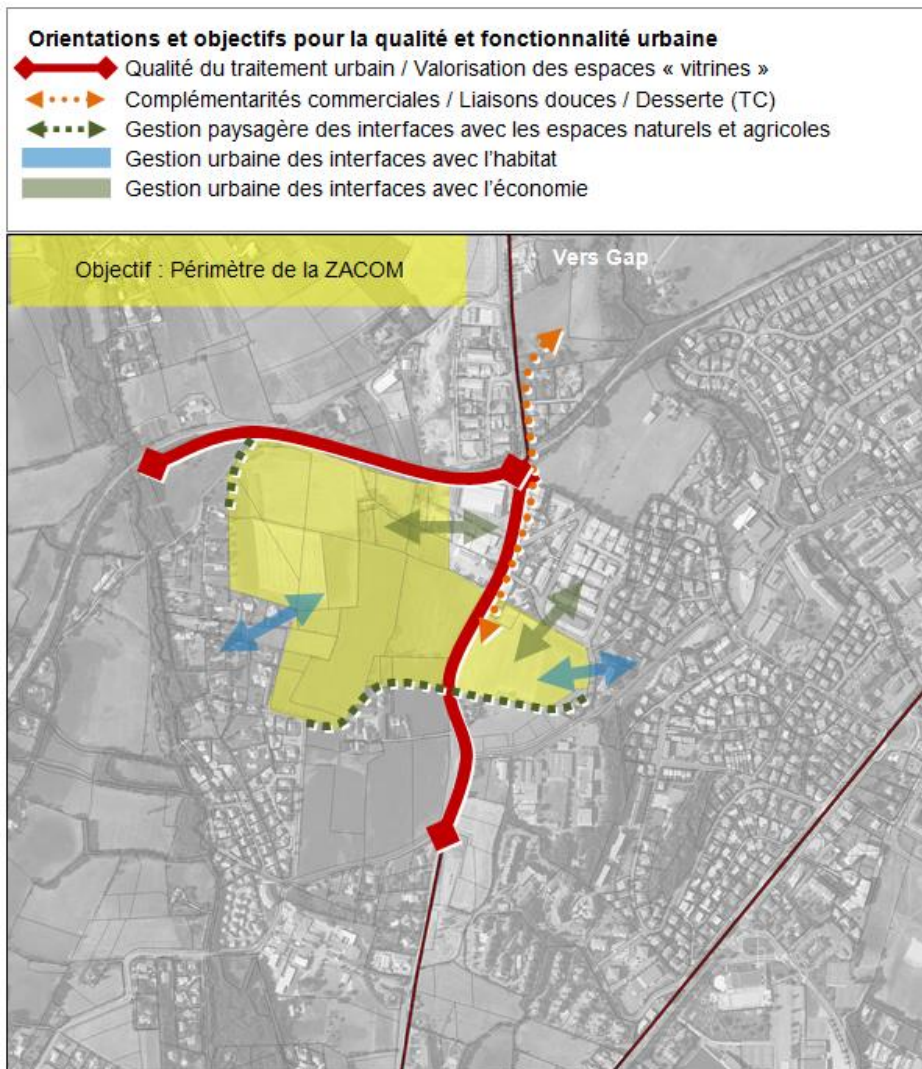
- Par la cohérence des nouvelles constructions avec la maison de Pays ;
- En végétalisant les parcelles, en préservant au maximum la végétation en place et en respect du contexte paysagé local.

Les collectivités doivent également valoriser les vues en limitant la hauteur des bâtiments et en préservant une alternance d'espaces bâtis et d'espaces non bâtis.



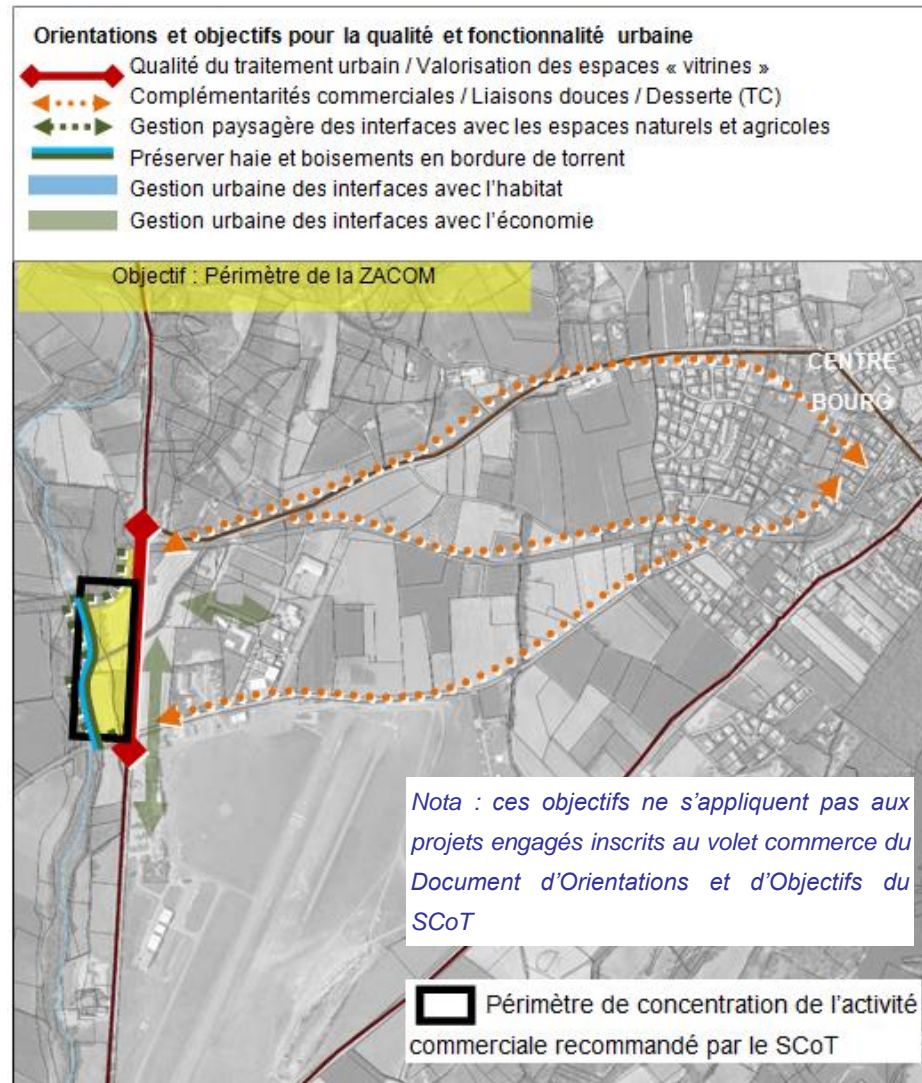
### ZACOM N°5 : ZA des Eyssagnières 3

- **Commune** : Gap
- **Objectifs** : taille maximale de surface de vente par établissement
  - Commerces de détail de proximité : /
  - Commerces de détail de non proximité : 2 000 m<sup>2</sup>



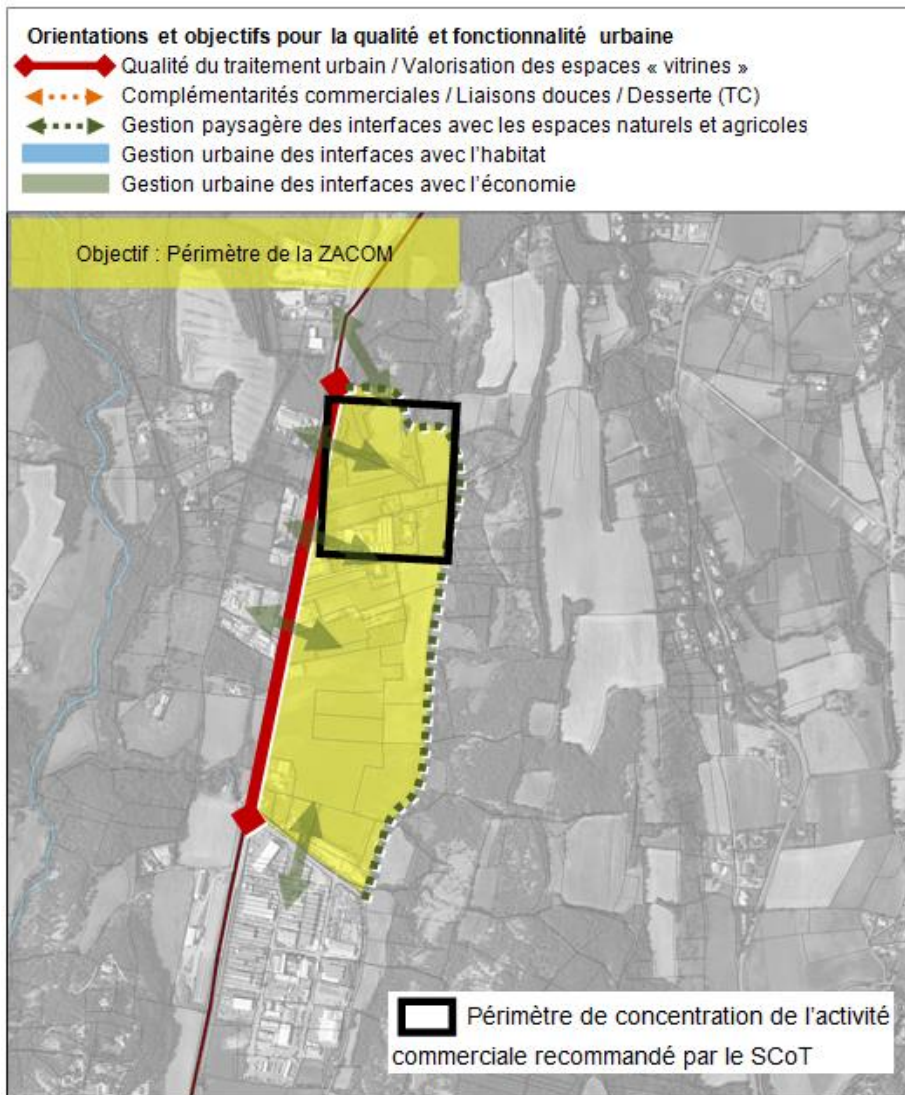
### ZACOM N°6 : Aéroport

- **Commune** : Tallard
- **Objectifs** : taille maximale de surface de vente par établissement :
  - Commerces de détail de proximité : /
  - Commerces de détail de non proximité : 2 000 m<sup>2</sup>



## ZACOM N°7 : ZA Plaine de Lachaup

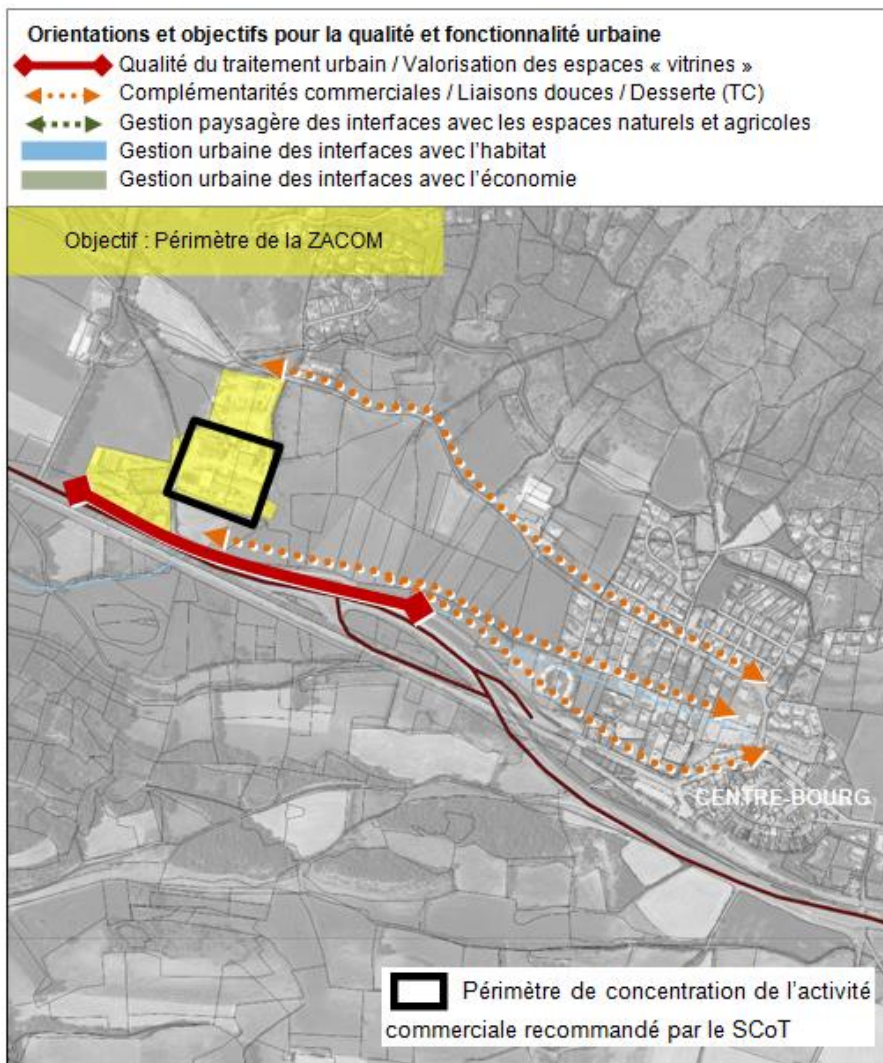
- **Commune** : Gap
- **Objectifs** : taille maximale de surface de vente par établissement :
  - Commerces de détail de proximité : /
  - Commerces de détail de non proximité : 2 000 m<sup>2</sup>





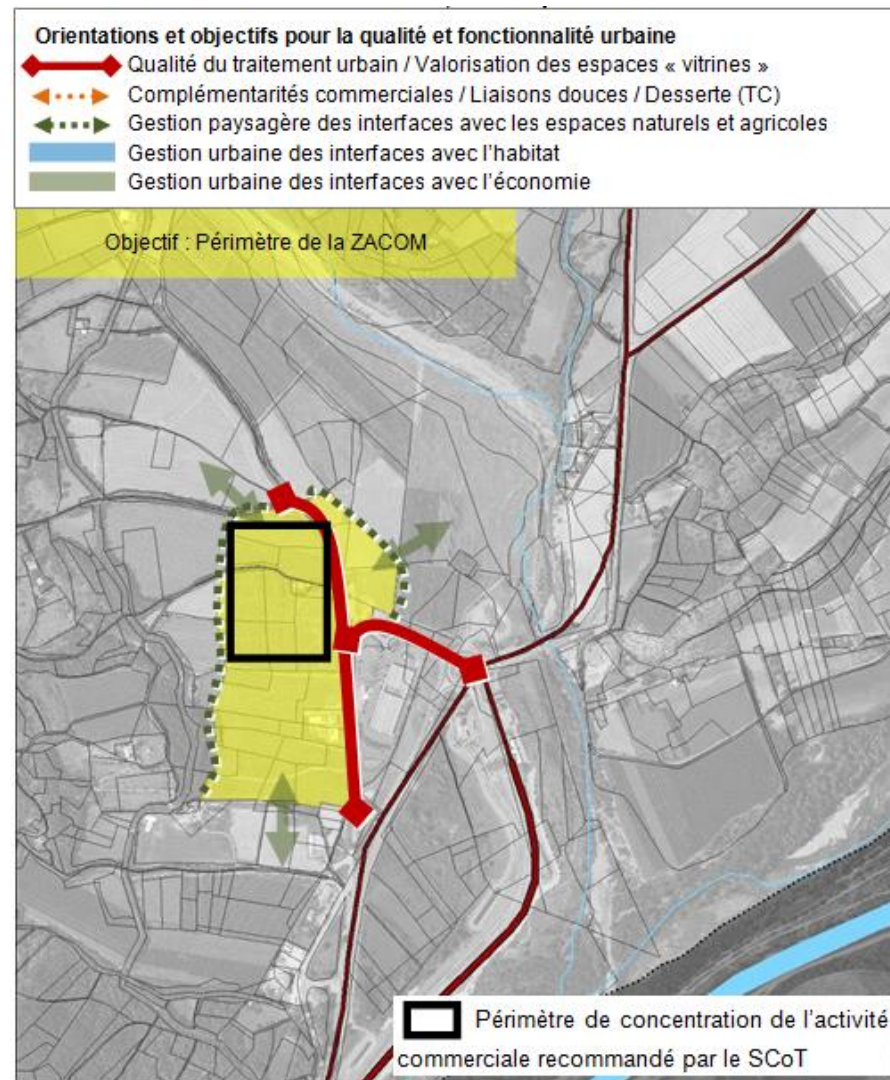
### ZACOM N°8 : ZA Les Fauries

- **Commune** : La Bâtie Neuve
- **Objectifs** : taille maximale de surface de vente par établissement :
  - Commerces de détail de proximité : /
  - Commerces de détail de non proximité : 2 000 m<sup>2</sup>



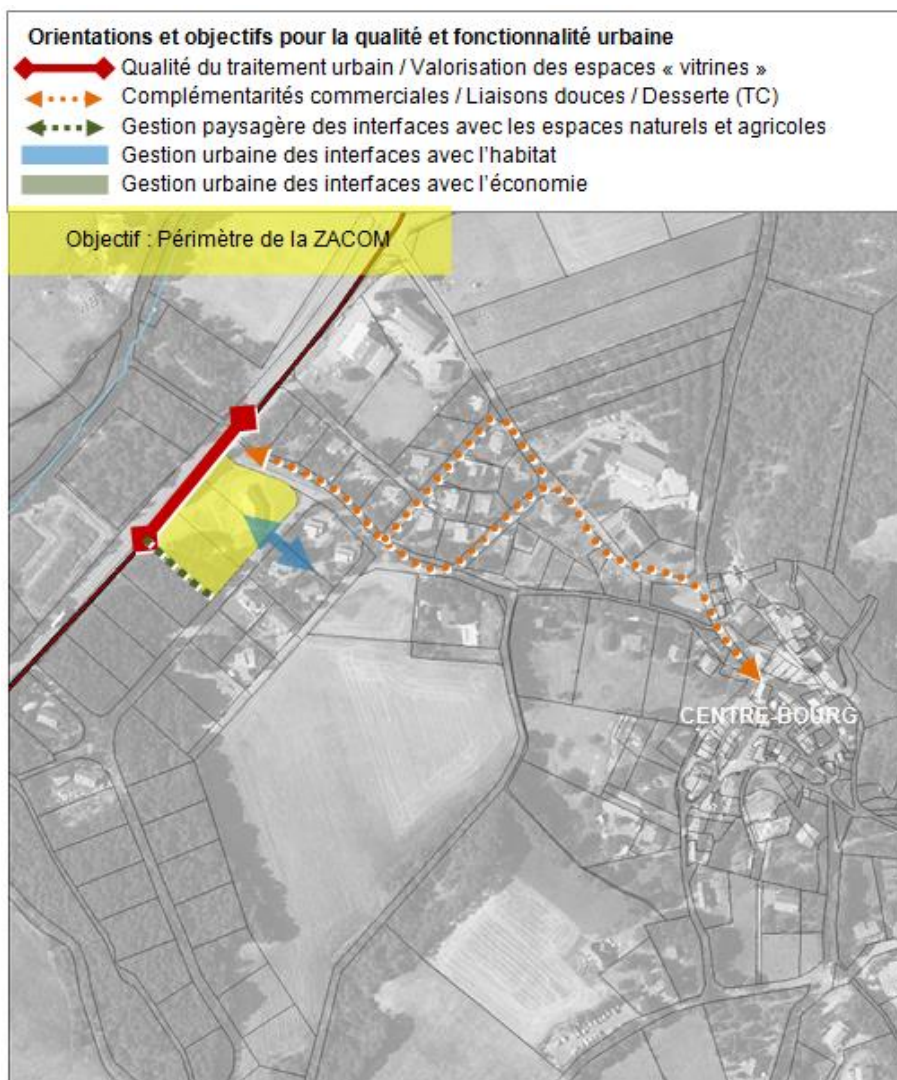
### ZACOM N°9 : ZA Gandière

- **Commune** : La Saulce
- **Objectifs** : taille maximale de surface de vente par établissement :
  - Commerces de détail de proximité : /
  - Commerces de détail de non proximité : 2 000 m<sup>2</sup>



## ZACOM N°10 : St Etienne le Laus

- **Commune** : St Etienne le Laus
- **Objectifs : taille maximale de surface de vente par établissement :**
  - Commerces de détail de proximité : /
  - Commerces de détail de non proximité : 300 m<sup>2</sup>





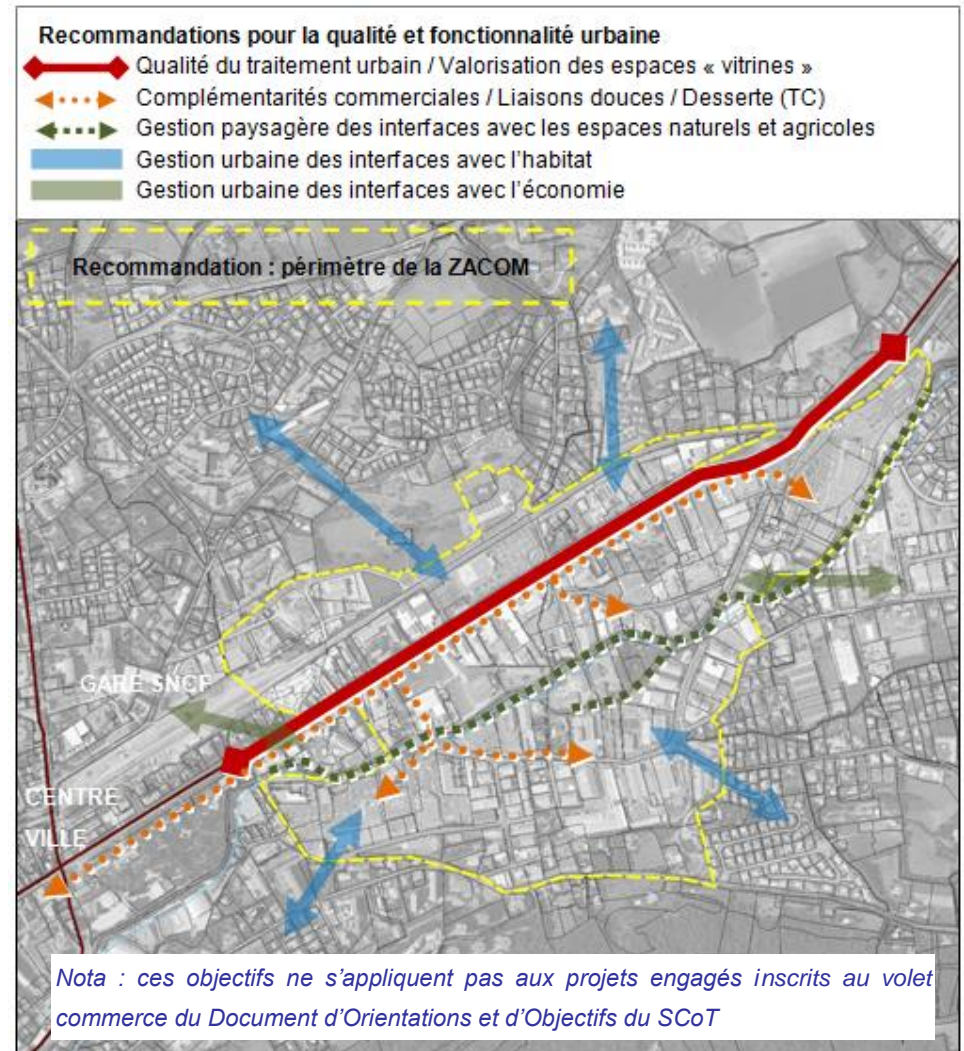
## Recommandations

Le SCOT recommande la délimitation de périmètres de ZACOM spécifiques sur certaines entrées de ville du territoire, en vue de favoriser le renouvellement urbain de ces espaces vers une plus grande mixité (habitat, équipement, économie, commerce).

Le SCOT propose en réponse une délimitation de principe de 4 périmètres d'entrée de ville, pouvant être transposé dans les documents d'urbanisme locaux concernés.

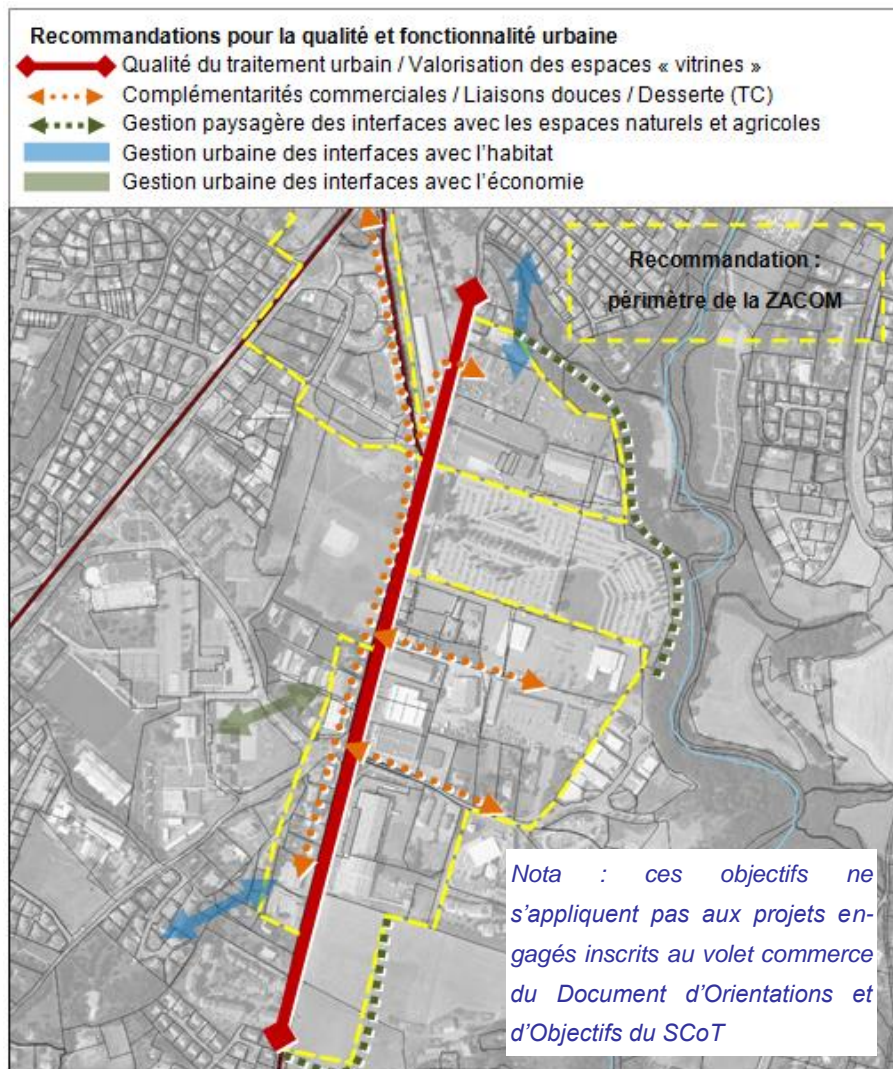
## Recommandations pour Tokoro-Fauvins

- **Commune** : Gap
- **Objectifs : taille maximale de surface de vente par établissement** :
  - Commerces de détail de proximité : 2 000 m<sup>2</sup>
  - Commerces de détail de non proximité : 4 000 m<sup>2</sup>



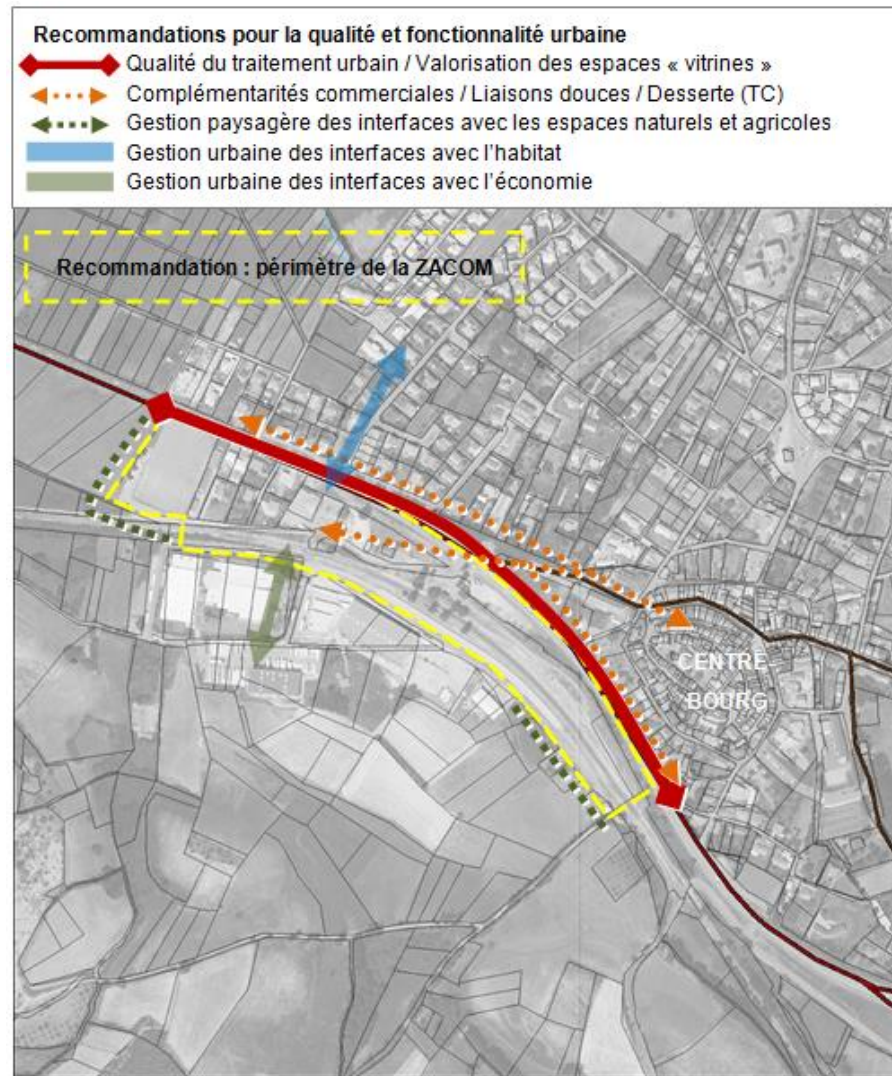
### Recommandations pour Gap Sud

- **Commune** : Gap
- **Objectifs** : taille maximale de surface de vente par établissement :
  - Commerces de détail de proximité : 2 000 m<sup>2</sup>
  - Commerces de détail de non proximité : 4 000 m<sup>2</sup>



### Recommandations pour l'entrée de ville de Chorges (Intermarché)

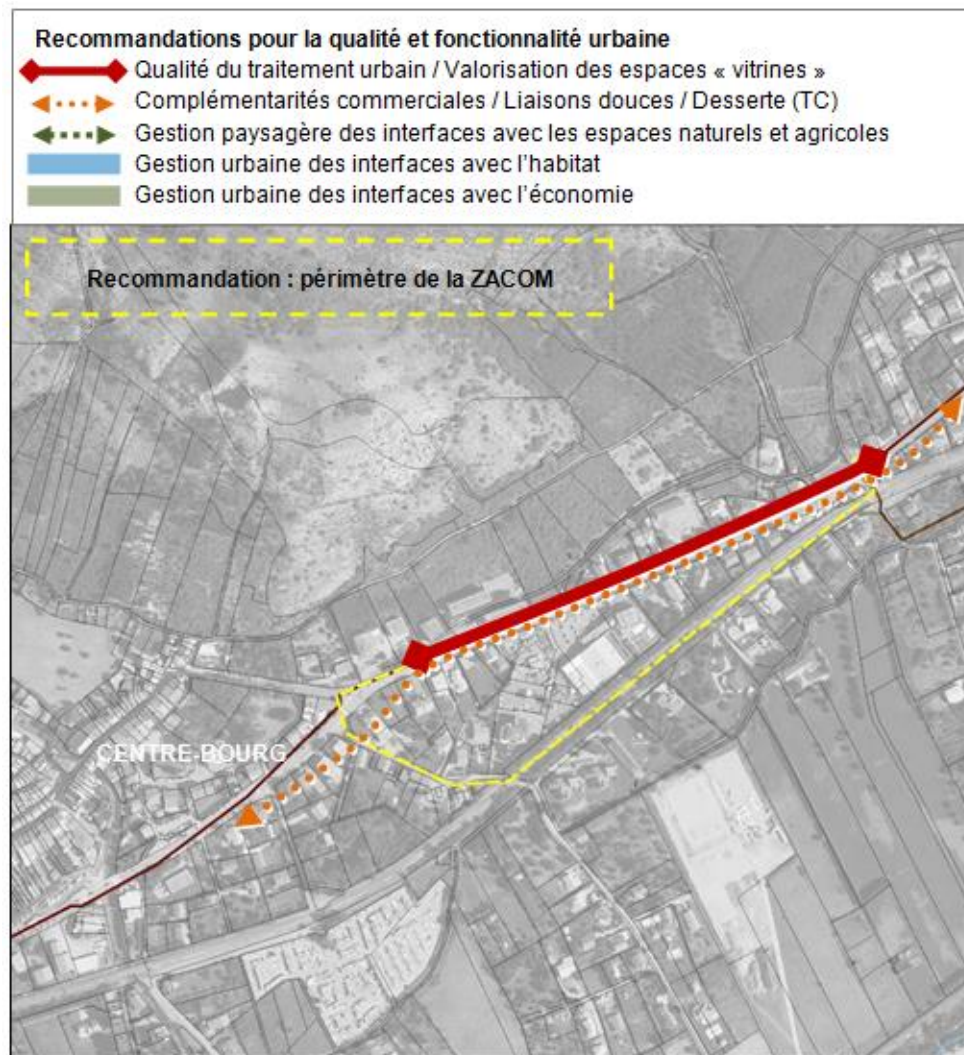
- **Commune** : Chorges
- **Objectifs** : taille maximale de surface de vente par établissement :
  - Commerces de détail de proximité : 1 500 m<sup>2</sup>
  - Commerces de détail de non proximité : 1 500 m<sup>2</sup>





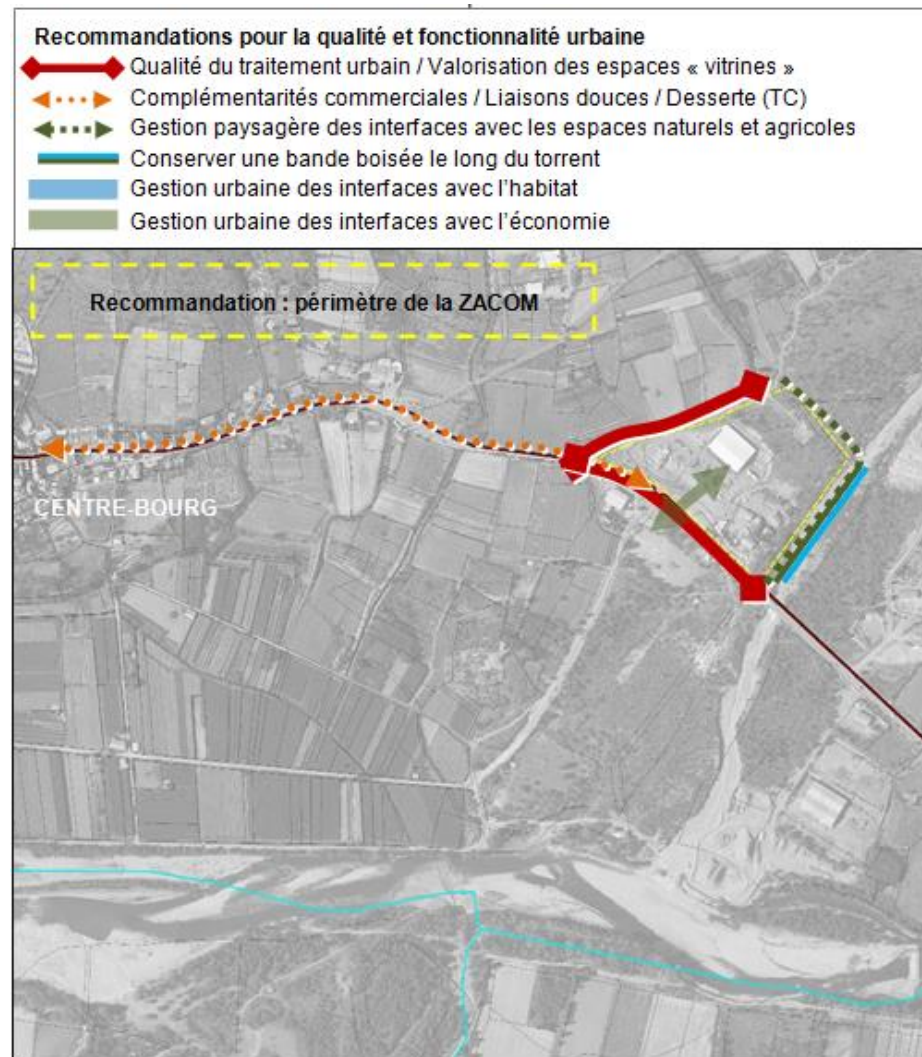
### Recommandations pour l'entrée de ville de Veynes (Super U)

- **Commune** : Veynes
- **Objectifs** : taille maximale de surface de vente par établissement :
  - Commerces de détail de proximité : 1 500 m<sup>2</sup>
  - Commerces de détail de non proximité : 1 500 m<sup>2</sup>



### Recommandations pour l'entrée de ville de Remollon (Intermarché)

- **Commune** : Remollon
- **Objectifs** : taille maximale de surface de vente par établissement :
  - Commerces de détail de proximité : 1000 m<sup>2</sup>
  - Commerces de détail de non proximité : 1000 m<sup>2</sup>



Syndicat mixte du  
SCOT de l'Aire Gapençaise

