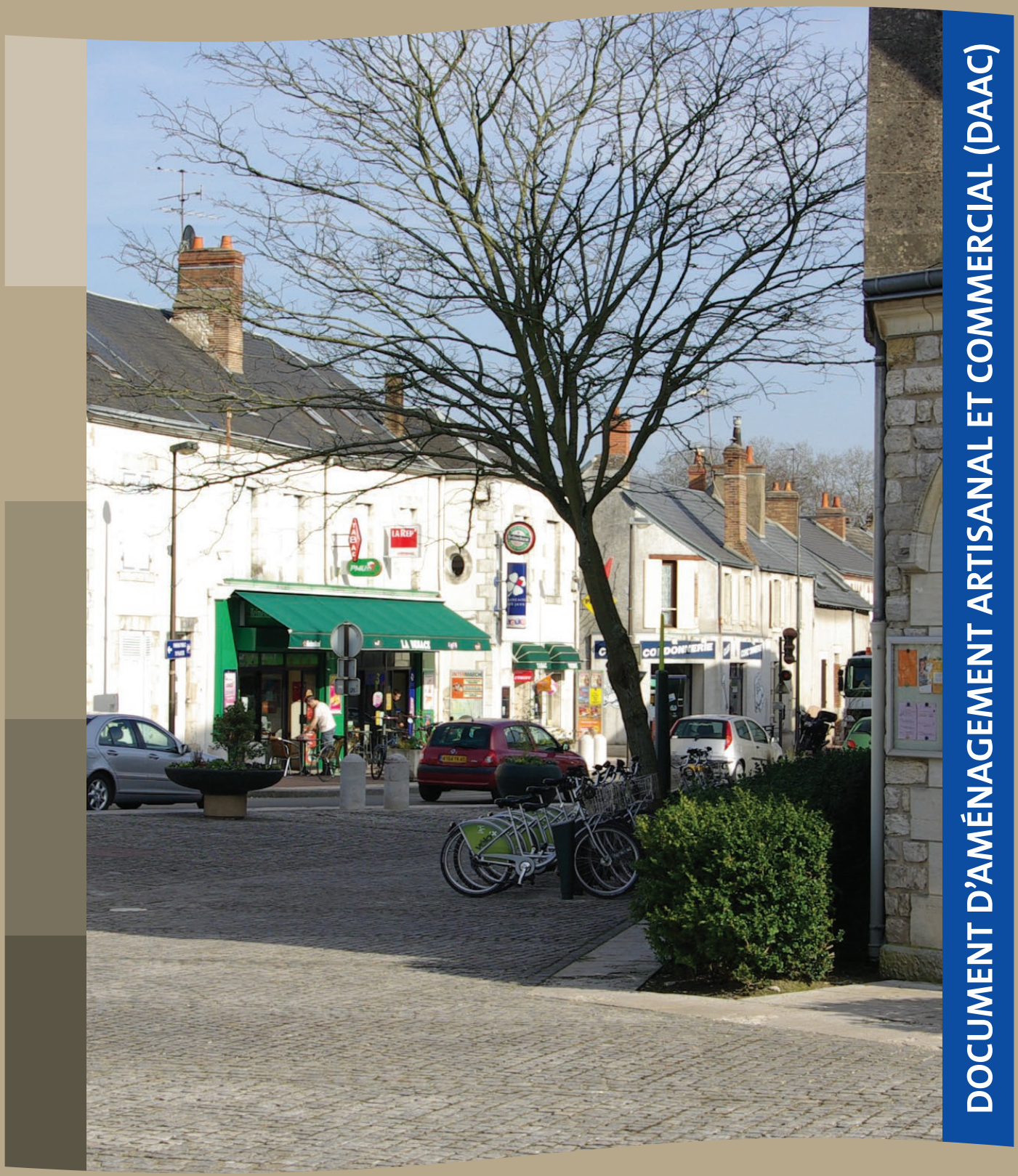
SCoT
Orléans Métropole
Schéma de COhérence Territoriale

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE



DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC)

Document arrêté par délibération
du Conseil Communautaire le 10/07/2018

www.orleans-metropole.fr

DE l'agglomération orléanaise
agence d'urbanisme
www.auao.org

ORLÉANS MÉTROPOLE

Sommaire

INTRODUCTION 4

1. DIAGNOSTIC COMMERCIAL 7

1.1. BILAN DU PRÉCÉDENT DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL 7

1.2. UNE OFFRE COMMERCIALE SOLIDE ET COMPLÈTE 7

> LES ZONES DE CHALANDISE DE LA MÉTROPOLE 7
> L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE 10
> LE CENTRE-VILLE D'ORLÉANS 11
> LES PÔLES STRUCTURANTS DE RAYONNEMENT ET PÔLES STRUCTURANTS SECONDAIRES 12
> LES PÔLES D'ENVERGURE ET PÔLES RELAIS 12
> LES CENTRALITÉS DE BOURG ET DE QUARTIER 12

SYNTHÈSE ET ENJEUX 13

1.3. DES MARCHÉS DE CONSOMMATION COUVERTS 14

> LES DÉVELOPPEMENTS COMMERCIAUX 14
> LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTIONS DES MARCHÉS DE CONSOMMATION 15

SYNTHÈSE ET ENJEUX 16

1.4. DES SIGNAUX FAIBLES DE FRAGILISATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE 17

> DES PERFORMANCES À SURVEILLER EN PARTICULIER SUR LE CENTRE-VILLE 17
> DES TAUX DE VACANCE EN HAUSSE SUR CERTAINES POLARITÉS 17
> LA HAUSSE DE LA PRESSION CONCURRENTIELLE : DÉVELOPPEMENT D'INTERNET ET RENFORCEMENT DE TERRITOIRES VOISINS 18

SYNTHÈSE ET ENJEUX 20

2. LES AMBITIONS DU PADD 21

2.1. MÉTROPOLE CAPITALE 21

> UN CŒUR MÉTROPOLITAIN, ÉPICENTRE ET MOTEUR D'UN VASTE BASSIN DE VIE 21

2.2. MÉTROPOLE DES PROXIMITÉS 21

> HABITER LA MÉTROPOLE : UN TERRITOIRE FACILE À VIVRE ET DES SERVICES ACCESSIBLES À TOUS 21

3. LES OBJECTIFS DU DAAC 22

3.1. OBJECTIF 1 : DÉVELOPPER DE MANIÈRE ÉQUILIBRÉE LE COMMERCE ET L'ARTISANAT 22

> PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE COMMERCIAL DE LA MÉTROPOLE 22
> RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ET L'IDENTITÉ DES PÔLES 22

3.2. OBJECTIF 2 : REVITALISER LES CENTRES URBAINS ET RURAUX 23

> CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE DES CENTRALITÉS 23

4.LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES 24

4.1. DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES 24
- LES PÔLES DE CENTRALITÉ 24
- LES PÔLES STRUCTURANTS 24

4.2. CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES PÔLES DE CENTRALITÉ 27
- LES CONDITIONS D'IMPLANTATIONS SPÉCIFIQUES AU CENTRE-VILLE D'ORLÉANS 27
- LES CONDITIONS D'IMPLANTATION SPÉCIFIQUES AUX PÔLES DE CENTRALITÉS URBAINES ET DE QUARTIERS 28

4.3. CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES PÔLES STRUCTURANTS 29
- LES CONDITIONS D'IMPLANTATION SPÉCIFIQUES AUX PÔLES STRUCTURANTS DE RAYONNEMENT 30
- LES CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES PÔLES STRUCTURANTS SECONDAIRES 31
- LES CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES PÔLES D'ENVERGURE 31
- LES CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES PÔLES RELAIS 32

4.4. CONDITIONS D'IMPLANTATION EN-DEHORS DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES 33

5. DOSSIER CARTOGRAPHIQUE 35

5.2. LES LOCALISATIONS EN SECTEUR DE PÉRIPHÉRIE 36
- LES PÔLES STRUCTURANTS DE RAYONNEMENT 37
- LES PÔLES STRUCTURANTS SECONDAIRES 39
- LES PÔLES D'ENVERGURE 42
- LES PÔLES RELAIS 45

5.2. LES LOCALISATIONS EN CENTRALITÉ 53
- CENTRE-VILLE SPÉCIFIQUE 54
- CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS 55
- CENTRALITÉ DE QUARTIER 76

DÉFINITIONS 90



INTRODUCTION

LE COMMERCE : UNE RICHESSE À PROMOUVOIR ET À PROTÉGER

Les fonctions urbaines et sociales du commerce sont multiples et précieuses pour tout le territoire. Animatrices de lieux de vie et créatrices d'identités, elles constituent une réponse aux besoins des habitants et des usagers d'aujourd'hui et de demain.

Les commerces, dans leur diversité, sont ainsi un élément essentiel d'image et d'attractivité pour la métropole : au plus près des habitants, ils jouent un rôle de proximité et de services quotidiens, à l'échelle départementale, ils font rayonner le territoire et mobilisent des flux de visiteurs pour lesquels ils représentent parfois la première porte d'entrée de la métropole.

Au cœur des centralités, le commerce irrigue et anime les centres-villes et centres-bourgs, offrant des motifs de venue aux habitants et à tous les types d'usagers. Il y est accessible par modes doux, et bénéficie parfois de cadres patrimoniaux singuliers.

Via d'autres formats et typologies de lieux marchands, le commerce répond à des besoins de consommation en évolution rapide, et s'adapte aux dynamiques démographiques des territoires.

In fine, le commerce sous toutes ses formes est un **élément clé de l'aménagement du territoire.** Par la consommation d'espaces qu'il engendre, par les flux de déplacement qu'il occasionne, il joue en effet un **rôle structurant dans l'aménagement urbain.**

Pour l'ensemble de la métropole, les commerces sont donc à la fois producteurs de richesses, sources d'emplois, de flux financiers, d'attractivité départementale et même au-delà. Ils représentent également une richesse en soi, source de convivialité, de bien-vivre, et d'identité.

UN HISTORIQUE LOCAL VOLONTARISTE

Le présent document s'inscrit dans la continuité d'un historique local volontariste. En 2004, la seconde charte d'orientation et de développement du commerce fixait quatre orientations de fond :

- Dynamiser la position du centre-ville comme pôle à image régionale.
- Moderniser les pôles de périphérie dans le cadre d'un développement maîtrisé.
- Renforcer les services de proximité proposés aux consommateurs.
- Enrichir l'offre commerciale proposée aux consommateurs en suivant au plus près leur l'évolution.

Ces grandes orientations sont reprises et développées au sein du DAC 2012-2017 :

- Poursuivre l'aménagement du centre-ville d'Orléans comme pôle de rayonnement métropolitain.
- Structurer les autres centres-villes et centres-bourgs.
- Conditionner le développement des zones commerciales existantes à leur requalification.
- Plafonner le développement de l'ensemble des pôles commerciaux en fonction de leur rôle dans l'armature.
- Laisser l'opportunité de création d'un nouveau pôle commercial permettant de conforter le rayonnement de l'agglomération.
- Rechercher un meilleur équilibre de l'appareil commercial.

UN CADRE JURIDIQUE EN ÉVOLUTION

Suite à la suppression du DAC par la loi ALUR du 24/03/2014, la loi du 19 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi Pinel, a réintroduit la possibilité d'un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) facultatif.

Afin de maîtriser au mieux le développement commercial en termes de localisation et de qualité de l'aménagement, Orléans Métropole a souhaité recourir à la rédaction d'un DAAC, faculté offerte par le Code de l'Urbanisme (article L.141-17).

Le présent DAAC complète les dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) en précisant les conditions d'implantation des commerces. Tout comme ce dernier, il concerne les ensembles commerciaux, les magasins de commerce de détail et d'artisanat commercial, les cinémas, à l'exception des magasins de gros, de l'hôtellerie-restauration, des activités de loisirs et des concessionnaires automobiles. Il s'applique également aux « drives ».

Les décisions en CDAC doivent être compatibles avec le SCoT et le DAAC. Les PLU doivent être conformes aux orientations et conditions d'implantations prévues au sein du SCoT et du DAAC.

RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE

- **L.141-5 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

- **ARTICLE L.141-16 DU CODE DE L'URBANISME**

Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

- **ARTICLE L.141-17 DU CODE DE L'URBANISME**

Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

1. DIAGNOSTIC COMMERCIAL

1.1. BILAN DU PRÉCÉDENT DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Le précédent Document d'Aménagement Commercial (DAC) présente un bilan globalement positif en ce qui concerne la création de surfaces commerciales au sein de la métropole.

Toutefois, le développement consécutif aux autorisations délivrées pendant ce Document d'Aménagement Commercial ne semble avoir que partiellement répondu aux objectifs d'aménagement commercial du territoire. Les centralités n'ont accueilli aucun projet commercial de plus de 1 000 m², et les créations de commerces n'ont pas suffi à équilibrer les fermetures, générant parfois des problématiques de vacance commerciale.

1.2. UNE OFFRE COMMERCIALE SOLIDE ET COMPLÈTE

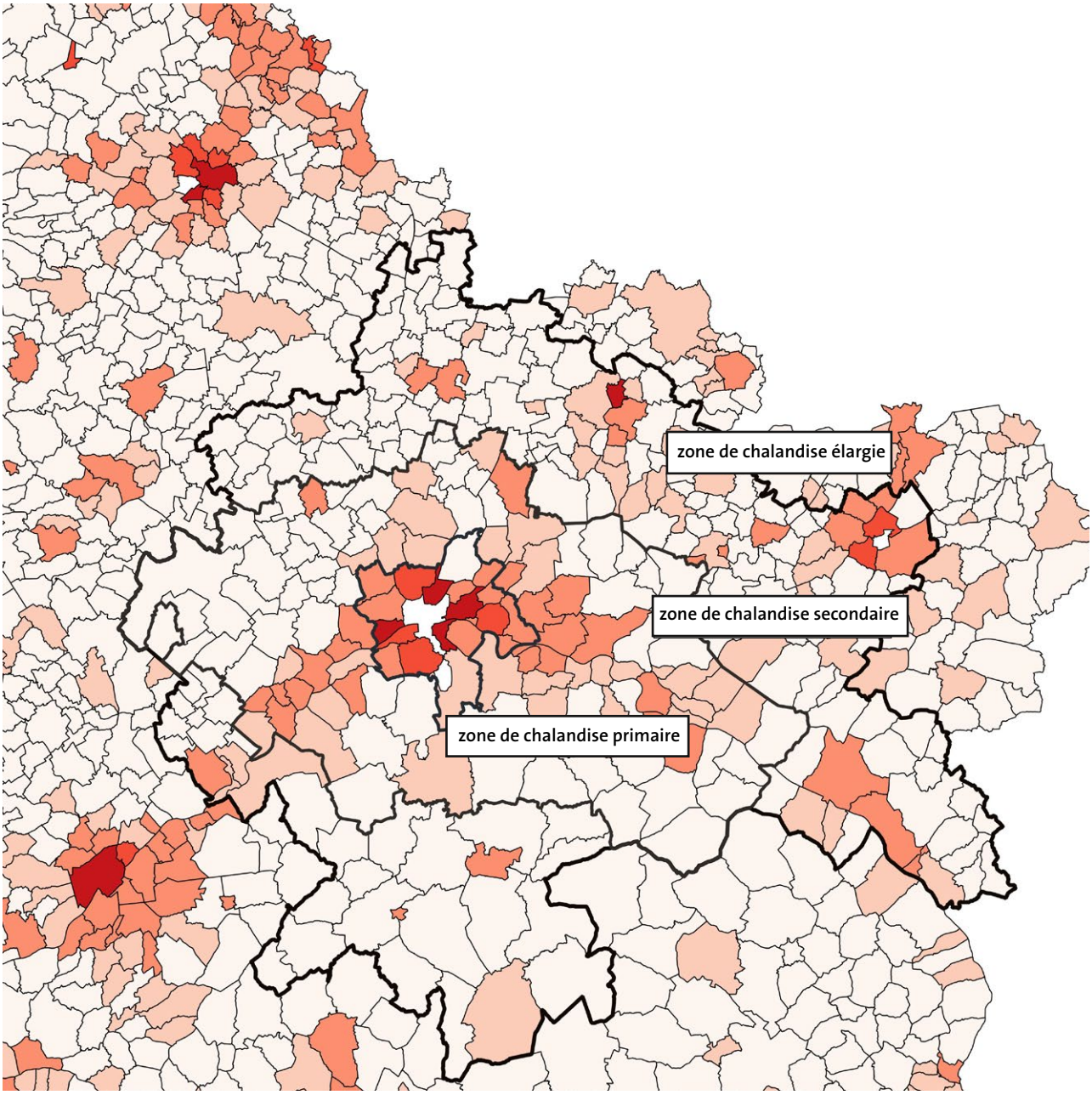
> LES ZONES DE CHALANDISE DE LA MÉTROPOLE

En raison de la diversité et de la puissance de certains de ses pôles marchands, la métropole possède plusieurs échelles de zones de chalandise :

- **Une zone de chalandise primaire**, qui correspond au périmètre de la métropole, et comprend 275 000 habitants.
- **Une zone de chalandise secondaire**, de 435 000 habitants qui correspond à l'échelle de l'InterSCoT.
- **Une zone de chalandise élargie**, qui s'étend sur trois départements : Loiret, Eure-et-Loir et Loir-et-Cher. Elle rassemble quelque 660 000 habitants prêts à réaliser des trajets motorisés supérieurs à 40 minutes pour certains achats exceptionnels.

La zone de chalandise secondaire est la **zone de référence** du territoire sur laquelle les commerces réalisent une grande partie de leur chiffre d'affaires. C'est donc la zone réellement pertinente pour l'analyse et l'arbitrage de l'essentiel des projets et sujets de développement commerciaux. La zone de chalandise élargie constitue une **zone complémentaire** dont l'offre de commerces répond aux besoins exceptionnels.

CARTE : Les zones de chalandise de la métropole



Source : AUAO - 2018

limite de la métropole orléanaise
InterScot 2
zone de chalandise

DENSITÉ - NBR D'HABITANTS PAR KM²

100 - 500
1 000 - 2 500
50 - 100
500 - 1 000
<50
>2 500

Données Statistiques clés (données 2014)

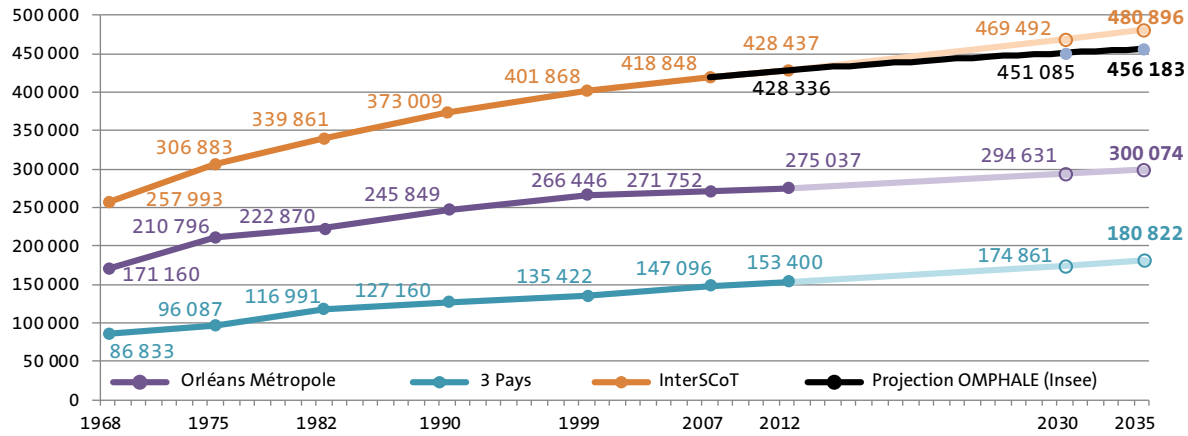
	FRANCE	MÉTROPOLE	INTERSCOT
CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	0,5 %/an	0,9 %/an	0,7 %/an
TAILLE DES MÉNAGES	2,25	2,19	2,44
AGE MOYEN 2013	39 ans	39 ans	40 ans
AGE MOYEN 1999	37 ans	37 ans	40 ans
REVENUS MÉDIANS	28 915 € net/an/ménage	30 300 € net/an/ménage	34 400 € net/an/ménage

Source : données Insee 2014

1. DIAGNOSTIC COMMERCIAL

La zone de chalandise de référence regroupe 435 000 habitants dont 275 000 au sein du périmètre de la métropole, avec une croissance annuelle par an de 0,5 %/an entre 2009 et 2014 qui se situe dans les moyennes nationales (0,5 % par an sur la même période au niveau français). Les caractéristiques de profil générationnel et de revenus à l'échelle de l'InterSCoT sont positives en termes de croissance, de renouvellement et de consommation : des revenus relativement élevés, supérieurs de 15 % aux niveaux nationaux et une part élevée de CSP+ (29 % contre 24 % à l'échelle nationale). **Ces indicateurs sont favorables au commerce et rassurants pour les investisseurs.** Les ambitions projetées dans les 4 SCoT qui composent l'InterSCoT tablent sur une **population de 480 000 habitants en 2035,** c'est-à-dire environ 210 000 ménages. Cela correspond ainsi à 45 000 nouveaux habitants sur les 19 prochaines années :

Projections démographiques de la population de l'InterSCoT à horizon 2035



Estimation des marchés de consommation en 2035 (données Insee 2014)

	DÉPENSES ANNUELLES PAR MÉNAGE (données nationales corrigées)	DÉPENSES ANNUELLES POUR 210 000 MÉNAGES EN MILLIONS D'EUROS
ALIMENTATION	5 539 €	1163 M€
MEUBLE / DÉCORATION	920 €	193 M€
BRICOLAGE / JARDINAGE / ANIMALERIE	1 018 €	214 M€
ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE	2 141 €	450 M€
PRODUITS CULTURELS	595 €	125 M€
JOUETS	192 €	40 M€
SPORTS	179 €	38 M€
ÉLECTROMÉNAGERS / ÉLECTRO-LOISIRS	960 €	202 M€
TOTAL	**11 544 €**	**2 425 M€**

En partant de cette hypothèse de population, la consommation théorique des ménages en 2035 devrait s'élever à environ 2,43 milliards d'euros dans l'InterSCoT sur les différents marchés de consommation.

1. DIAGNOSTIC COMMERCIAL

> L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE

Le territoire de la métropole possède une solide architecture commerciale, structurée autour de pôles qui lui offrent un rayonnement départemental voire régional, au premier titre desquels le centre-ville d'Orléans. Ce maillage s'affine progressivement vers des polarités de rayonnement intercommunal et communal jusqu'au tissu de centres-villes, centres-bourgs et pôles de quartiers qui irriguent l'ensemble du territoire.

> L'armature commerciale du territoire – les typologies de polarités en fonction de leur niveau de rayonnement

TYPOLOGIE	NIVEAU DE RAYONNEMENT	CARACTÉRISTIQUES
CENTRALITÉ URBAINE – CENTRE-VILLE D'ORLÉANS	Rayonnement départemental voire régional	1er pôle de la métropole en nombre de commerces et chiffre d'affaires. Près de 800 boutiques, principalement d'habillement, de service et de restauration.
PÔLES STRUCTURANTS DE RAYONNEMENT	Rayonnement départemental voire régional	Forte concentration commerciale (plus de 100 commerces) principalement des enseignes « leader » de grande à très grande surface.
PÔLES STRUCTURANTS SECONDAIRES	Rayonnement intercommunal à départemental	Forte concentration commerciale (de 40 à 80 commerces environ) regroupant des commerces de grande surface autour d'un hypermarché et d'un ensemble commercial.
PÔLES D'ENVERGURE	Rayonnement communal à intercommunal	Pôle commercial qui assure un maillage du territoire pour des activités de fréquentation hebdomadaire à occasionnelle.
PÔLES RELAIS	Rayonnement communal	Pôle commercial de maillage du territoire pour des achats hebdomadaires, principalement un supermarché accompagné ou non de quelques unités commerciales.
CENTRALITÉS URBAINES – CENTRES-VILLES & CENTRES-BOURGS	Rayonnement communal	Centralité principale de chaque commune, présentant une diversité des fonctions urbaines, notamment commerciales, et qui répond aux besoins courants de la population.
CENTRALITÉS DE QUARTIER	Rayonnement communal	Centralité secondaire de certaines communes, présentant une diversité des fonctions urbaines, notamment commerciales.

1. DIAGNOSTIC COMMERCIAL

> LE CENTRE-VILLE D'ORLÉANS

Le centre-ville d'Orléans possède 691 commerces, auxquels il faut ajouter 107 commerces implantés dans les deux centres commerciaux du centre-ville : les Halles Châtelet (41 commerces y compris alimentaire) et Place d'Arc (66 commerces), soit un **total de 798 commerces.**

Avec un **chiffre d'affaires estimé à 415 M€** (estimation Bérénice), le centre-ville orléanais **pèse ainsi 35 % du chiffre d'affaires total réalisé par l'ensemble des polarités commerciales de la métropole** hors grandes surfaces alimentaires. Au regard de ces deux éléments, le poids du centre-ville est comparable à ceux de villes comme Angers (335 M€), Tours (370 M€) ou Metz (403 M€).

**Le périmètre utilisé pour le recensement du chiffre d'affaires délimité par les rues suivantes : Place d'Arc au nord, rue Bannier et début de la rue des Carmes à l'ouest, la Loire au sud, place de Loire, place Sainte-Croix, place du Martroi, rue de la Croix de Malte et ancien cinéma Artistic à l'est.*

> CARTE : Périmètre du centre-ville d'Orléans* utilisé pour récolter les données



> Un centre-ville dans les moyennes des agglomérations comparables

	NOMBRE D'HABITANTS DANS L'UNITÉ URBAINE	NOMBRE DE COMMERCES DANS LES RUES MARCHANDES DU CENTRE-VILLE	PART DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU CENTRE-VILLE DANS LE CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL (HORS ACTIVITÉS ALIMENTAIRES) DE L'AGGLOMÉRATION
CLERMONT-FERRAND	260 681	662	40 %
DIJON	237 117	720	32 %
METZ	288 940	685	33 %
TOURS	347 600	918	32 %
ANGERS	288 940	629	33 %
ORLÉANS	275 037	691	35 %
MOYENNES	**283 053**	**617**	**34 %**

1. DIAGNOSTIC COMMERCIAL

> LES PÔLES STRUCTURANTS DE RAYONNEMENT ET PÔLES STRUCTURANTS SECONDAIRES

Outre le centre-ville d'Orléans, cinq polarités disposent d'un rayonnement intercommunal à régional : RD2020 Sud et Sud Province-Aulnaies, Nord Cent Arpents & RD2020 Nord, Les Trois Fontaines, Montaran, La Guignardière. Elles concentrent **57 % du chiffre d'affaires du département** et 15 % du chiffre d'affaires régional (source : enquête Clientèle CCI Centre).

Deux pôles structurants de rayonnement possèdent un chiffre d'affaires supérieur à 300 M€ :

- RD2020 Sud et Sud Province-Aulnaies ont un chiffre d'affaires estimé à 448 M€.
- Nord Cent Arpents et la RD2020 Nord ont un chiffre d'affaires estimé à 387 M€.

Trois pôles structurants secondaires possèdent un chiffre d'affaires situé entre 150 et 300 M€ :

- Trois Fontaines estimé à 236 M€.
- Montaran estimé à 140 M€.
- La Guignardière estimé à 123 M€.

> LES PÔLES D'ENVERGURE ET PÔLES RELAIS

D'un rayonnement moindre, douze pôles constituent une alternative aux courses alimentaires dans les plus grandes zones commerciales. Ils regroupent :

- Les polarités structurées autour de la RD2020 : Fleury-les-Aubrais – RD2020 Nord Dessaux, Orléans – RD2020 Sud Secrétain, Olivet – RD2020 Sud Avenue de Sologne.
- Les pôles commerciaux constitués autour d'un supermarché accompagné ou non de quelques unités commerciales : Ingré – site Petits Champs des Vallées, La Chapelle-Saint-Mesmin – site Monteloup, Orléans – Route de Saint-Mesmin, Saint-Jean-de-Braye – site Bastide-Saint Loup, Saint-Jean-le-Blanc – site Moulin, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin – Site des Quinze Pierres, Saran – site Vilpot.

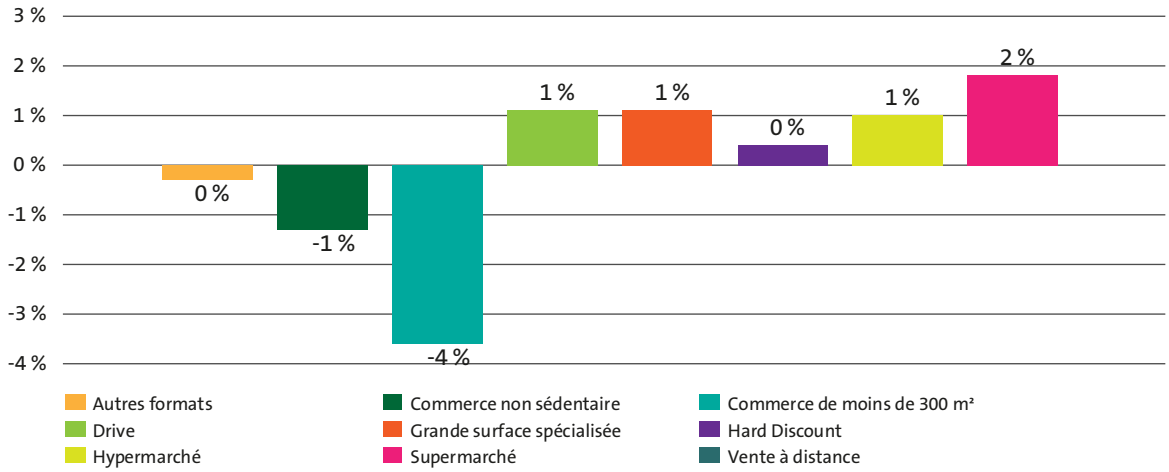
> LES CENTRALITÉS DE BOURG ET DE QUARTIER

Les centralités de bourg et de quartier offrent un maillage de 29 polarités aux habitants du territoire. Elles jouent le rôle de polarités de proximité répondant à des besoins quotidiens. Vectrices d'animation et créatrices de lien social, ces centralités représentent une part importante de l'attractivité urbaine des communes du territoire.

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Malgré ce bon maillage territorial, la métropole possède un tissu de proximité marqué par un phénomène d'affaiblissement des petits commerces : la part des commerces de moins de 300 m² a baissé de près de 3,6 % entre 2008 et 2013 au profit des commerces de plus grande taille selon l'enquête CCI Loiret de 2014.

Évolution 2008-2013 des commerces par format (Source : CCI Loiret/traitement Bérénice)



À RETENIR

- **Un bassin de clientèle important et un territoire attractif pour les investisseurs**
- **Un rayonnement commercial large, d'échelle départementale à interdépartementale selon les secteurs d'activités en mesure de s'accroître pour certains pôles ou commerces d'exception**
- **Un bon maillage commercial du territoire, avec une répartition des centralités et des pôles structurants (supermarchés, hypermarchés, moyennes surfaces) dans chaque secteur de la métropole**
- **En dehors de certains enjeux de rénovation ou requalification spécifique, un bon niveau qualitatif des polarités**

LES ENJEUX

CONSOLIDER LE MAILLAGE TERRITORIAL EXISTANT QUI RÉPOND AUX BESOINS DE LA CLIENTÈLE ET IRRIGUE EFFICACEMENT LA MÉTROPOLE.

CONSOLIDER L'OFFRE DE PROXIMITÉ DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS EN Y FAVORISANT L'IMPLANTATION DE COMMERCES.

1. DIAGNOSTIC COMMERCIAL

1.3. DES MARCHÉS DE CONSOMMATION COUVERTS

> LES DÉVELOPPEMENTS COMMERCIAUX

Entre 2010 et 2016, 135 000 m² de surfaces ont été autorisées en CDAC / CNAC à l'échelle de l'interSCoT, ce qui équivaut à 20 000 m² nouveaux chaque année répartis ainsi :

– 80 000 m² autorisées en 7 ans dans la métropole, soit 11 500 m²/an ;
– 55 000 m² autorisés en 7 ans au sein du périmètre des 3 SCoT.

En dehors de l'implantation d'Ikéa (hors périmètre SCoT), la plupart des autorisations ont concerné des pôles d'envergure ou des pôles relais, en particulier liés au développement de commerces autour de grandes surfaces alimentaires.

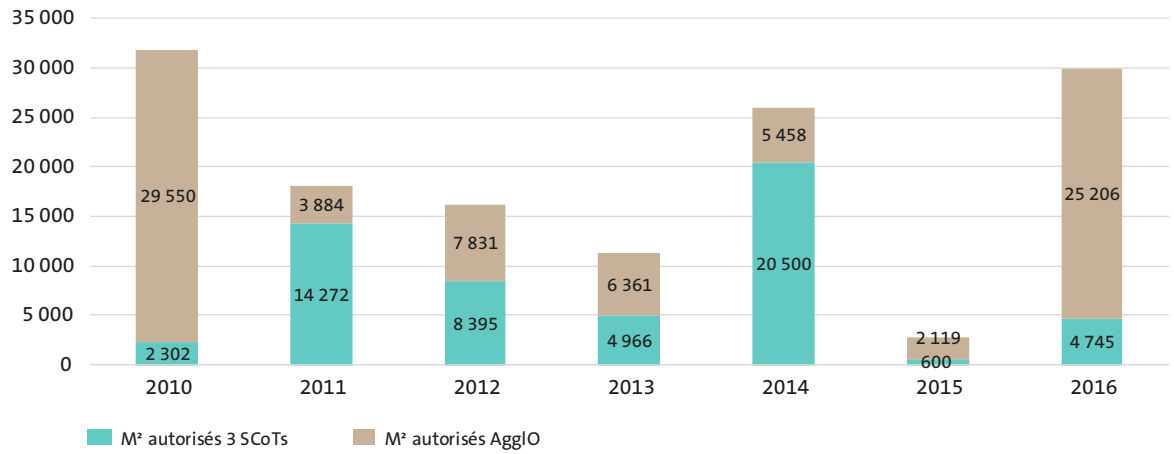
Entre 2016 et 2018, trois projets au sein de la métropole ont permis un développement des polarités structurantes, situées en périphérie :

– création de deux nouveaux pôles relais à Ingré et Saint-Pryvé-St-Mesmin pour un total de 7 136 m² ;
– extension du pôle structurant de rayonnement de Cap Saran de 21 000 m² de surface de vente.

En parallèle, deux projets en cours ou à venir ont vocation à participer à la redynamisation du centre-ville d'Orléans :

– rénovation de la rue des Halles + 10 000 m² de commerces (ZAC des Halles terminée) ;
– rénovation et extension du centre commercial Place d'Arc (en projet).

> Les surfaces commerciales autorisées à l'échelle de l'InterSCoT 2010-2016 (Source : préfecture)



1. DIAGNOSTIC COMMERCIAL

> LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTIONS DES MARCHÉS DE CONSOMMATION

À l'échelle du territoire, la comparaison de la consommation théorique projetée pour le commerce physique (en dehors du e-commercial) par les 210 000 ménages en 2035 (*colonne 1*) au chiffre d'affaires réalisé par toute l'offre en place intégrant les projets prévus (*colonne 2*) permet de dégager une estimation des niveaux de couverture des marchés prospectifs à cette échéance 2035.

Ce cadrage macro-économique de marché permet de dégager un constat majeur : l'offre en place et les projets devraient répondre à la demande sur la majorité des marchés de consommation.

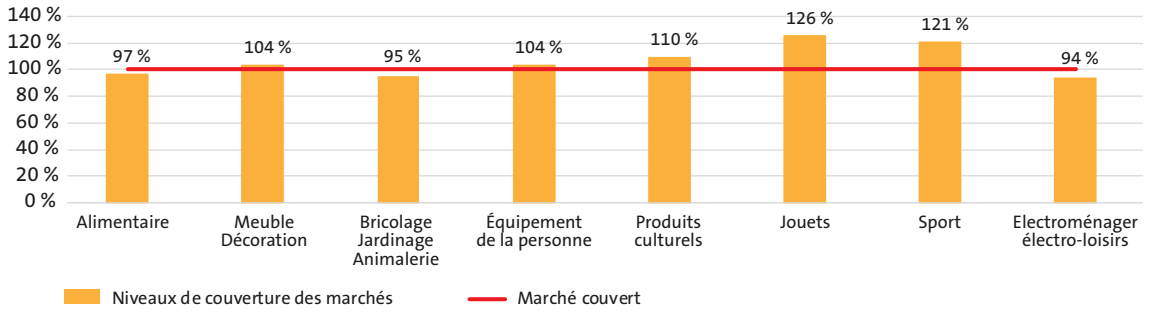
D'ici 2035, il n'apparaît pas de « manque » ou de potentiel résiduel commercial fort à l'échelle de l'InterSCoT. La densité commerciale est présente et répond, en théorie, aux besoins présents et futurs.

> Niveaux de couverture des différents marchés en 2035

PROJECTION 2035	CONSOMMATION COMMERCE PHYSIQUE DES 210 000 MÉNAGES EN M€	CA RÉALISÉ PAR L'OFFRE PROJETÉE EN 2035 EN M€	NIVEAUX DE COUVERTURE DES MARCHÉS
ALIMENTAIRE	1017,6	990,0	97 %
MEUBLES / DÉCORATION	193,8	202,2	104 %
BRICOLAGE / JARDINAGE / ANIMALERIE	178,3	170,2	95 %
ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE	337,3	350,2	104 %
PRODUITS CULTURELS	58,5	64,1	110 %
JOUETS	27,3	34,3	126 %
SPORT	32,3	38,9	121 %
ÉLECTROMÉNAGER / ÉLECTRO-LOISIRS	169,4	159,0	94 %

(Source : Bérénice)

> Niveaux de couverture des différents marchés en 2035 (Source : Bérénice)



SYNTHÈSE ET ENJEUX

À RETENIR

- **Un volume de consommation qui s'accroit faiblement à l'échelle de la métropole, dans un contexte national de mutation des pratiques d'achats**
- **11 500 m² de grands commerces autorisés par an entre 2010 et 2016 dans la métropole et 20 000 m² par an à l'échelle de l'InterSCoT**
- **Une offre qui devrait répondre à la demande à horizon 2035, avec de potentiels effets de saturation sur certains secteurs**

LES ENJEUX

LIMITER LA DENSIFICATION CONCURRENTIELLE COMPTE TENU DE L'ÉTAT DES MARCHÉS DE CONSOMMATION.

TRAVAILLER SUR L'EXISTANT POUR CONFORTER LES POLARITÉS EN PLACE.

CONFORTER LES PROJETS ET IMPLANTATIONS COMMERCIALES DANS LES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS AFIN D'ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT MARCHAND.

1.
DIAGNOSTIC COMMERCIAL

1.4.
DES SIGNAUX FAIBLES DE FRAGILISATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

> DES PERFORMANCES À SURVEILLER EN PARTICULIER SUR LE CENTRE-VILLE

Les tendances d'évolution du chiffre d'affaires mesurées lors de la dernière période 2008-2013 révèlent plusieurs tendances marquantes :

- Une baisse du chiffre d'affaires du centre-ville d'Orléans de 8,7 %. Le centre-ville est une valeur sûre en matière commerciale mais est touché par une fragilisation des performances commerciales.
- Un maintien des pôles les plus structurants mais qui doivent faire face à des enjeux de saturation de l'offre commerciale.
- Un cas spécifique pour le pôle des Trois Fontaines en quête d'une nouvelle dynamique.
- Une plus grande attractivité des pôles Montaran et La Guignardière sur des formats plébiscités par les consommateurs mais qui peuvent perturber les équilibres de la métropole.

> DES TAUX DE VACANCE EN HAUSSE SUR CERTAINES POLARITÉS

Le taux de vacance mesure le nombre de cellules commerciales vides au sein d'un ensemble marchand. La vacance peut être liée à des facteurs propres au local (accès, contraintes, configuration) ou à des problèmes structurels (saturation des marchés de consommation, difficultés d'une polarité...). Quand la vacance marchande dépasse les 10 % du parc, on considère qu'elle quitte des seuils favorables à la rotation de l'offre et devient la marque d'une perte d'attractivité de la polarité. Selon les derniers travaux de la fédération Procos sur 200 centres-villes, le niveau de vacance moyen des centres-villes français se situent aujourd'hui autour de 9 % à 10 % du parc.

À l'échelle du territoire, nous avons comparé les taux de vacance relevés sur six polarités entre 2015 et 2017. Pour des soucis de lisibilité Sud Province-Aulnaies et RD2020 Sud Olivet ont été traités distinctement.

> Chiffres d'affaires et tendances 2008-2013

PÔLE	CHIFFRE D'AFFAIRES DU PÔLE	ÉVOLUTION 2008 / 2013 DU CHIFFRE D'AFFAIRES
CENTRE-VILLE D'ORLÉANS	415 M€	-8,7 %
NORD CENT ARPENTS + RD2020	387 M€	3,4 %
SUD PROVINCES - AULNAIES	240 M€	15 %
TROIS FONTAINES	236 M€	-4 %
RD2020 SUD	208 M€	1 %
MONTARAN	140 M€	36 %
LA GUIGNARDIÈRE	123 M€	19 %

(Source : CCI)

1. DIAGNOSTIC COMMERCIAL

Évolution de la vacance marchande à périmètre constant sur plusieurs polarités du territoire

	CENTRE VILLE ORLÉANS	RD2020 NORD CENT ARPENTS	TROIS FONTAINES	SUD PROVINCE AULNAIES	RD2020 SUD	NORD EST GUIGNARDIÈRE	POLE NORD MONTARAN
FIN 2015	5,80 %	6,50 %	5,40 %	5,50 %	4,70 %	12,50 %	2,70 %
FIN 2017	6,80 %	6,40 %	7,50 %	3,70 %	7,80 %	8,50 %	2,20 %
ÉVOLUTION RELEVÉE	17,20 %	-1,50 %	38,80 %	-32,70 %	65,90 %	-32,00 %	-18,50 %

(Source : Bérénice)

Le premier constat est que les **taux de vacance restent dans des seuils raisonnables** sur ces polarités.

Néanmoins certaines hausses, en particulier celle du centre-ville, invitent à la vigilance pour ne pas laisser s'installer des processus de perte d'attractivité de certaines portions des circuits marchands.

Elles montrent aussi, dans le cas de Trois Fontaines ou de RD2020 Sud, que les pôles de périphérie au cœur de l'armature marchande peuvent être touchés.

> LA HAUSSE DE LA PRESSION CONCURRENTIELLE : DÉVELOPPEMENT D'INTERNET ET RENFORCEMENT DE TERRITOIRES VOISINS

À l'extérieur du territoire de l'InterSCoT, on note un **équipement progressif des territoires voisins**, au vu des surfaces autorisées entre 2010 et 2016 en CDAC/CNAC :

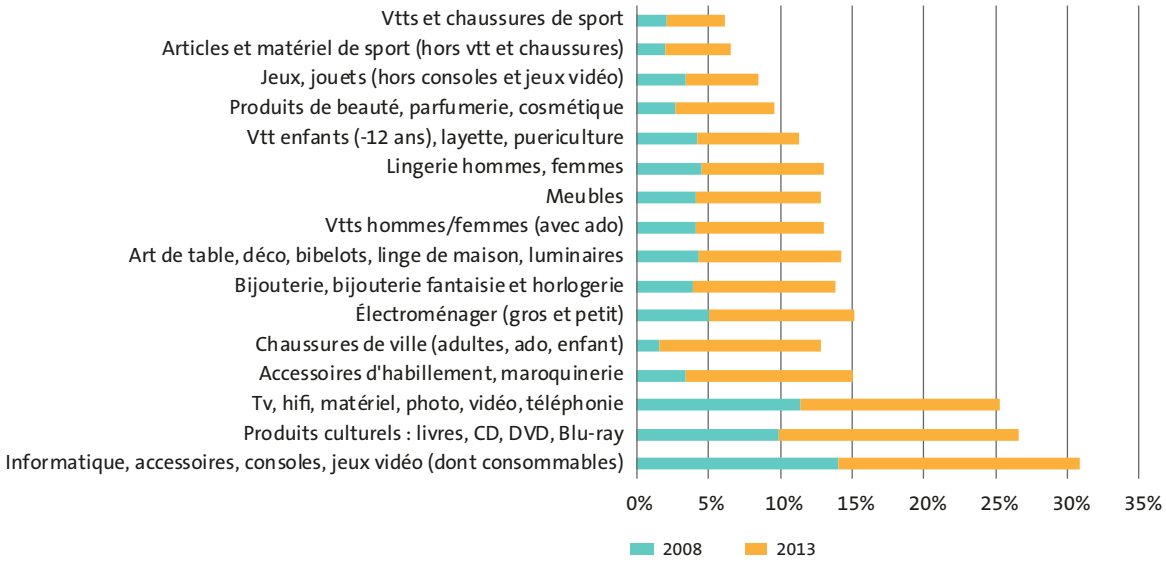
- Gien : + 7 600 m² surface de vente.
- Pithiviers : + 7 000 m² surface de vente.
- Montargis : + 22 000 m² surfaces de vente.

Cela entraine un maillage territorial de plus en plus fin de la part de certaines enseignes et de possibles effets de rétention d'une clientèle qui fréquentait initialement les pôles de la métropole.

Néanmoins le phénomène majeur de ces dix dernières années reste la **croissance forte des dépenses réalisées sur Internet**, tant à l'échelle nationale qu'à l'échelle de la métropole (+26 % de chiffre d'affaires entre 2014 et 2016 à l'échelle nationale – source Les Echos).

1. DIAGNOSTIC COMMERCIAL

Part d'Internet dans la consommation des ménages en fonction des typologies de produits
(enquête CCI Loiret 2014)

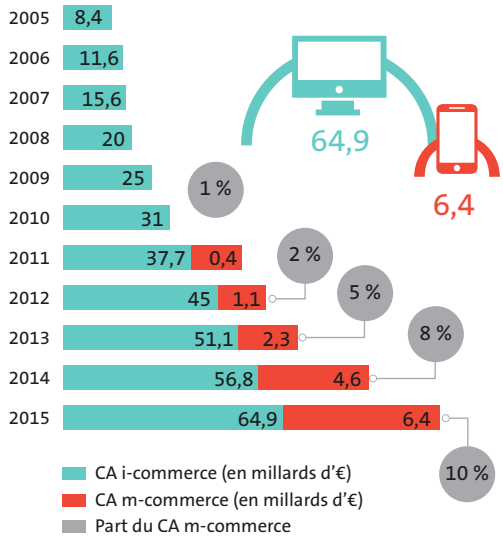


À l'échelle du territoire, la part de consommation des ménages sur Internet est en croissance forte sur l'ensemble des types de produits. Elle est particulièrement élevée sur les achats liés aux produits culturels, électroménagers et électro-loisirs.

Ce processus s'inscrit dans les tendances relevées au niveau national de croissance constante du chiffre d'affaires réalisé par des achats sur internet. À noter que le support mobile pour les achats (m-commerce) pèse un poids de plus en plus fort dans ces achats.

Cette croissance progressive d'internet est un défi pour le commerce physique qui doit s'adapter à de nouvelles pratiques de consommation omnicanales : le processus d'achat passe par différents supports et cumule les formats. La clientèle, disposant de plus de choix, en est d'autant plus exigeante sur la rapidité et la qualité de l'expérience d'achat.

Évolution du chiffre d'affaires réalisé sur Internet



SYNTHÈSE ET ENJEUX

À RETENIR

- Un territoire marqué par une déconnexion entre la croissance des m² et l'évolution de la demande, alliée à une baisse de certains rendements et chiffres d'affaires
- Une fragilisation de l'offre de centre-ville et des questions d'équilibre entre les différentes polarités
- La vacance commerciale, un phénomène visible mais qui reste mesuré
- Le développement de commerces en dehors de la métropole qui ancre les consommateurs ayant auparavant des pratiques d'achat dans la métropole
- Le développement des pratiques d'achat sur internet et la recherche de nouvelles expériences d'achat de la part des consommateurs

LES ENJEUX

CONFORTER LE RAYONNEMENT RÉGIONAL DE LA MÉTROPOLE ET DE L'INTERSCOT DANS UN CONTEXTE DE RENFORCEMENT CONCURRENTIEL À L'EXTÉRIEUR DU TERRITOIRE ET DE DÉVELOPPEMENT D'INTERNET.

CENTRER L'EFFORT DE DÉVELOPPEMENT MARCHAND SUR LES CENTRALITÉS, EN PREMIER LIEU LE CENTRE-VILLE D'ORLÉANS.

ÉVITER DE RENFORCER LES FACTEURS DE CONCURRENCES AU CENTRE-VILLE AU SEIN DE LA MÉTROPOLE.

2. LES AMBITIONS DU PADD

2.1. MÉTROPOLE CAPITALE

> UN CŒUR MÉTROPOLITAIN, ÉPICENTRE ET MOTEUR D'UN VASTE BASSIN DE VIE

Bénéficiant d'une large zone de chalandise, l'offre commerciale est abondante et permet de répondre largement aux besoins des habitants. Cependant la répartition des activités économiques sur le territoire doit être plus lisible, entre commerces de la grande distribution et commerces de proximité, parcs d'activités dédiés, activités culturelles et de loisirs ou nouvelles formes de travail (entreprises innovantes, économie numérique). La métropole se doit également de soutenir les emplois existants et d'en développer de nouveaux.

Le DAAC s'inscrit dans les grandes orientations du PADD pour faire du territoire orléanais une Métropole Capitale :

- Affirmer l'ouverture et le dynamisme de la métropole et activer tous les leviers de son attractivité : touristique et résidentielle, universitaire et culturelle. Faire battre le cœur économique et commercial de l'aire urbaine.
- Renforcer les activités économiques, sociales et culturelles sur le territoire, diversifier et dynamiser les pôles d'emplois.
- Conforter l'armature commerciale en s'appuyant sur la vitrine commerciale, économique et culturelle du centre-ville d'Orléans, en modernisant les pôles commerciaux majeurs et en valorisant les pôles de proximité.

2.2. MÉTROPOLE DES PROXIMITÉS

> HABITER LA MÉTROPOLE : UN TERRITOIRE FACILE À VIVRE ET DES SERVICES ACCESSIBLES À TOUS

La Métropole des Proximités répond à l'organisation multipolaire de la métropole et considère les territoires de vie à l'échelle de chaque commune ou chaque grand quartier. Elle consiste à rapprocher les habitants des services du quotidien dans une aire accessible sans usage nécessaire de la voiture, afin de limiter les déplacements motorisés engendrés par l'éloignement ou l'absence d'alternative. Il devient alors plus facile de se déplacer en disposant du bon mode au bon endroit.

Le DAAC s'inscrit dans les grandes orientations du PADD pour faire du territoire orléanais une Métropole des Proximités :

- Conforter l'armature urbaine multipolaire de l'agglomération en composant avec la densité au plus proche des services et axes de transport.
- Soutenir les commerces et services de proximité.
- Favoriser la mixité fonctionnelle des pôles urbains permettant de réduire les distances et les temps de déplacement.

3. LES OBJECTIFS DU DAAC

3.1.
OBJECTIF 1 : DÉVELOPPER DE MANIÈRE ÉQUILIBRÉE LE COMMERCE ET L'ARTISANAT

RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU DOO

1.1 ADAPTER L'URBANISATION COMMERCIALE AUX NOUVEAUX ENJEUX DU TERRITOIRE.
1.2 ADAPTER ET DIMENSIONNER L'OFFRE COMMERCIALE AUX PRATIQUES D'ACHAT DANS LA MÉTROPOLE DES PROXIMITÉS.
1.3 EXIGER UNE QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE.

L'amélioration de l'identité commerciale du territoire et de ses pôles marchands passe par le maintien et le renouvellement de son attractivité, ainsi que par l'affirmation de son statut régional et d'une offre commerciale exclusive et diversifiée. Pour ce faire, le DAAC remet davantage le développement commercial et artisanal au service du projet d'aménagement du territoire. Il encourage ainsi la modernisation et la qualification des pôles existants, du point de vue de l'offre, de l'intégration urbaine et du confort d'achat.

Le SCoT vise par ailleurs un développement commercial équilibré et qualitatif, au service du projet de territoire, plutôt que quantitatif. Chaque nouveau développement commercial doit ainsi concourir à la concrétisation de ce projet : contribuer au rayonnement de la Métropole Capitale, et prioritairement de son cœur, préserver et valoriser son paysage exceptionnel, conforter le projet de Métropole des Proximités.

> PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE COMMERCIAL DE LA MÉTROPOLE

- Limiter fortement la consommation foncière, dans l'objectif de favoriser la recomposition des sites marchands sur eux-mêmes, de valoriser les espaces commerciaux déjà urbanisés et d'accélérer les mutations de ces espaces dont la qualité est insuffisante, en privilégiant une conception dense et compacte.
- Contenir le développement des pôles structurants pour leur donner la possibilité de se moderniser, tout en ménageant les centralités urbaines.
- Privilégier un développement commercial équilibré, conjuguant attractivité et qualité urbaine.

> RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ET L'IDENTITÉ DES PÔLES

- Développer une offre commeciale innovante, en capacité de répondre aux nouveaux besoins des populations
- Permettre une montée en qualité urbaine et architecturale des pôles commerciaux
- Conforter les centralités du territoire, dans la mesure où elles jouent un rôle essentiel d'animation, d'attractivité et de qualité de vie pour tous les habitants.
- Privilégier des aménagements durables, économes en énergie, en ressources consommées, en accord avec l'environnement et les paysages

3.
LES OBJECTIFS DU DAAC

3.2.
OBJECTIF 2 : REVITALISER LES CENTRES URBAINS ET RURAUX

RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU DOO

2.1 FAIRE DES CENTRALITÉS LA LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DU COMMERCE.

La présence de commerces dans les centralités du territoire est vectrice d'animation et de qualité de vie pour tous ses habitants. Elle permet d'assurer un service de proximité au plus près des lieux de vie, tout en concourant à limiter les déplacements, les émissions de gaz à effet de serre et la consommation foncière.

En milieu urbain, le commerce de centre-ville contribue à l'identité et à l'attractivité, tant sur le plan résidentiel qu'économique ou touristique. Le commerce de centre-bourg ou de quartier est quant à lui un élément clé de la vitalité de ces territoires, en qualifiant l'offre de services quotidiens à destination de la population.

> CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE DES CENTRALITÉS

– Faire des centralités des communes des lieux privilégiés des implantations commerciales pour favoriser l'animation, l'identité des bourgs et la cohésion sociale. La réponse aux besoins commerciaux quotidiens doit se faire prioritairement en proximité, au plus près des lieux de vie, et du réseau de transport en commun structurant.

4.
LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

En réponse aux deux grands objectifs de la stratégie métropolitaine en matière d'aménagement commercial, le SCoT définit des prescriptions dans le DOO et le DAAC les précise, en définissant des localisations préférentielles pour le commerce, accompagnées de conditions d'implantation spécifiques pour chacun des pôles définis.

4.1.
DÉFINITION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

Les surfaces de vente supérieures à 1 000 m² pour les communes de plus de 20 000 habitants et supérieures à 300 m² pour les autres communes, ne sont autorisées qu'à l'intérieur des localisations préférentielles.

Le DAAC distingue deux catégories de localisations préférentielles :

> LES PÔLES DE CENTRALITÉ

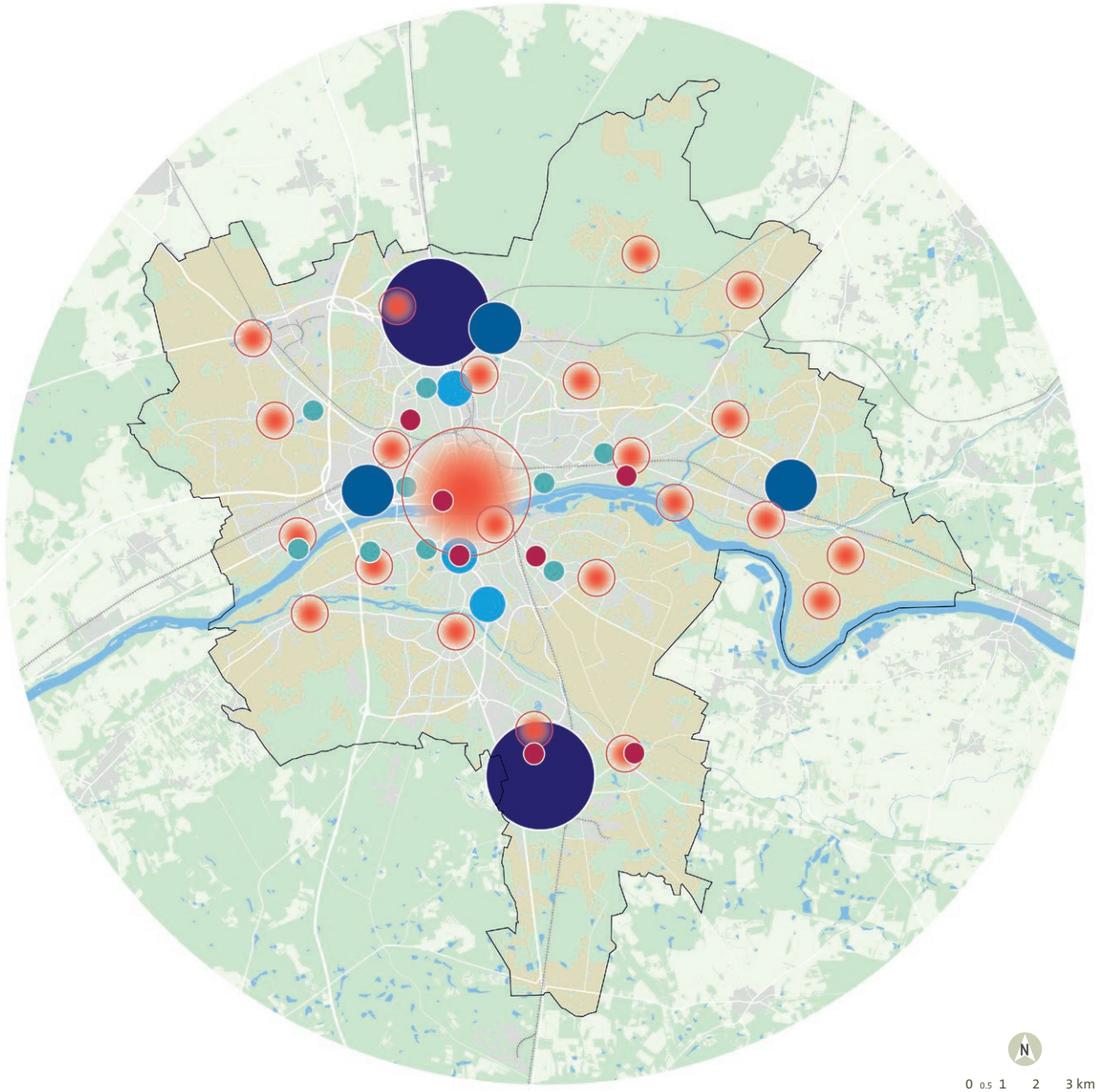
- **Le centre-ville d'Orléans**, qui regroupe des commerces de rayonnement métropolitain, départemental, voire régional.
- **Les pôles de centralités urbaines**, qui correspondent à la centralité principale de chaque commune.
- **Les pôles de centralité de quartier**, qui correspondent aux centralités secondaires de certaines communes.

> LES PÔLES STRUCTURANTS

- **Les pôles structurants de rayonnement**, disposant d'un rayonnement départemental voire régional et caractérisés par une très forte concentration commerciale (plus de 100 commerces).
- **Les pôles structurants secondaires**, disposant d'un rayonnement intercommunal à départemental et caractérisés par une forte concentration commerciale (entre 40 et 80 commerces environ).
- **Les pôles d'envergure**, disposant d'un rayonnement communal à intercommunal et qui assurent un maillage du territoire pour des achats hebdomadaires à occasionnels.
- **Les pôles relais**, disposant d'un rayonnement communal et qui assurent un maillage du territoire pour des achats hebdomadaires.

NOTA-BENNE : Dans la définition des localisations préférentielles, sont privilégiés les sites marchands déjà urbanisés ou en projet d'urbanisation pour porter le développement commercial du territoire, dans une logique de compacité et de densité. La définition des localisations préférentielles est donc structurée à partir des espaces marchands existants ou des terrains déjà urbanisés.

CARTE : Les pôles commerciaux de la métropole



Source : AUAO - 2018

LES PÔLES DE CENTRALITÉ :

- Centre-ville d'Orléans
- Centralités urbaines (bourg et centre ville)
- Centre de quartier

LES PÔLES STRUCTURANTS :

- Pôles structurants de rayonnement
- Pôles structurants secondaires
- Pôles d'envergure
- Pôles relais

4. LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

	TYPOLOGIE	LISTE DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES
PÔLES DE CENTRALITÉS	CENTRE-VILLE SPÉCIFIQUE	Orléans Centre-ville
	CENTRALITÉS URBAINES (CENTRES-VILLES/ CENTRES-BOURGS)	Boigny-sur-Bionne, Bou, Chanteau, Chécy, Combleux, Fleury-les-Aubrais, Ingré, La Chapelle-Saint-Mesmin, Mardié, Marigny-les-Usages, Olivet, Ormes, Saint-Cyr-en-Val, Saint-Denis-en-Val, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Saint-Jean-de-Braye, Saint-Jean-de-la-Ruelle, Saint-Jean-le-Blanc, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, Saran, Semoy
	CENTRALITÉS DE QUARTIER	Orléans – *Argonne-Marie Stuart, Coligny, Croix Fleury, Dauphine, Dunois, Faubourg Bannier Sud, Faubourg Madeleine Est, La Source-Bolière, Madeleine Europe, Rue de l'Argonne, Saint Marceau* Orléans / Fleury-les-Aubrais – *Faubourg Bannier Nord* Saint-Jean-de-Braye – *Glacière-Bourgogne* Saint-Jean-de-la-Ruelle – *Faubourg Saint-Jean, Les Chaises.*
PÔLES STRUCTURANTS	PÔLES STRUCTURANTS DE RAYONNEMENT	Olivet – *Sud Provinces-Aulnaies,* Saran – *Nord Cent Arpents*
	PÔLES STRUCTURANTS SECONDAIRES	Chécy – *La Guignardière*, Fleury-les-Aubrais – *Montaran*, Saint-Jean-de-la-Ruelle – *Trois Fontaines*
	PÔLES D'ENVERGURE	Fleury-les-Aubrais – *RD2020 Nord Dessaux*, Olivet – *RD2020 Sud avenue de Sologne*, Orléans – *RD2020 Sud Secrétain*
	PÔLES RELAIS	Fleury-les-Aubrais – *site Interives*, Ingré – *site Petits Champs des Vallées*, La Chapelle-Saint-Mesmin – *site Monteloup*, Orléans – *Route de Saint-Mesmin*, Saint-Jean-de-Braye – *site Bastide Saint-Loup*, Saint-Jean-le-Blanc – *site Moulin*, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin – *site des Quinze Pierres*, Saran – *site Vilpot*

4.
LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

4.2.
CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES PÔLES DE CENTRALITÉ

Les pôles de centralité sont la localisation préférentielle de tous types de commerces.

Les créations, extensions et réhabilitations de commerces au sein des centralités veilleront à :

- Rechercher une qualité urbaine, architecturale et paysagère, leur permettant une parfaite intégration au contexte urbain ou patrimonial.
- Favoriser des implantations au sein de bâtiments à usage mixte, dans le prolongement de linéaires commerciaux existants.
- Privilégier les implantations dans les secteurs proches des principales stations de transports collectifs, dans le but de participer à la consolidation de la métropole des proximités.

> LES CONDITIONS D'IMPLANTATIONS SPÉCIFIQUES AU CENTRE-VILLE D'ORLÉANS

LES ENJEUX

>

Renforcer la destination commerciale du centre-ville d'Orléans à l'échelle régionale pour faire rayonner, animer et valoriser l'identité du cœur métropolitain.

LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES CONCERNÉES

>

Centre-ville d'Orléans.

CONDITIONS D'IMPLANTATION

>

Le centre-ville d'Orléans est la localisation préférentielle des commerces qui permettront d'étendre le rayonnement, la diversité et la spécificité de l'offre commerciale de la métropole. Il accueille tous les types de commerces, qu'ils répondent à des besoins quotidiens, hebdomadaires, occasionnels ou exceptionnels.

4. LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

> LES CONDITIONS D'IMPLANTATION SPÉCIFIQUES AUX PÔLES DE CENTRALITÉS URBAINES ET DE QUARTIERS

LES ENJEUX

>

Faire vivre et animer les centres-villes et centres-bourgs en complément de l'offre d'équipements publics et privés et assurer le maintien de commerces et services du quotidien au plus près des habitants.

LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES CONCERNÉES POUR LES PÔLES DE CENTRALITÉ URBAINES

>

Boigny-sur-Bionne, Bou, Chanteau, Chécy, Combleux, Fleury-les-Aubrais, Ingré, La Chapelle-Saint-Mesmin, Mardié, Marigny-les-Usages, Ormes, Olivet, Saint-Cyr-en-Val, Saint-Denis-en-Val, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Saint-Jean-de-Braye, Saint-Jean-de-la-Ruelle, Saint-Jean-le-Blanc, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, Saran, Semoy.

LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES CONCERNÉES POUR LES PÔLES DE QUARTIER

>

Orléans – *Argonne-Marie Stuart, Coligny, Croix Fleury, Dauphine, Dunois, Faubourg Bannier Sud, Faubourg Madeleine Est, La Source-Bolière, Madeleine Europe, Rue de l'Argonne, Saint Marceau.*
Orléans / Fleury-les-Aubrais – *Faubourg Bannier Nord.*

Saint-Jean-de-Braye – *Glacière-Bourgogne.*

Saint-Jean-de-la-Ruelle – *Faubourg Saint-Jean, Les Chaises.*

CONDITIONS D'IMPLANTATION

>

Les pôles de centralité urbaine et de quartier ont vocation à se développer commercialement avec des commerces de proximité, dont les activités correspondent à des achats quotidiens ou hebdomadaires. Le développement commercial des pôles de proximité ne doit pas avoir pour conséquence d'affaiblir celui des autres centralités. Il doit être en cohérence avec le rôle de la commune au sein de l'armature urbaine du territoire.

Pour cela, le DAAC privilégie le développement de commerces de proximité générant des fréquentations quotidiennes au sein des centralités de quartier.

Dans les pôles de centralité urbaine définis, les implantations commerciales auront lieu prioritairement en pied d'immeuble.

4.
LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

4.3. CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES PÔLES STRUCTURANTS

LES ENJEUX

>

Ne pas compromettre le maintien et la diversité des activités marchandes dans les autres pôles et particulièrement au sein des centralités commerciales.

CONDITIONS D'IMPLANTATION GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES PÔLES STRUCTURANTS

>

Conditions d'implantation générales applicables à l'ensemble des pôles structurants :

– **Plancher de surface :**
  - Dans les ensembles commerciaux, la création de surface de vente des magasins ne peut être inférieure à 400 m².
  - La création de nouvelles galeries marchandes est proscrite.
  - L'extension des galeries marchandes existantes est autorisée dans le cadre d'un projet de requalification de tout ou partie de celle-ci et limitée à un pourcentage de sa surface de vente en fonction de la typologie du pôle. Dans ce cas particulier, la surface de vente par case commerciale admise peut être inférieure à 400 m².

– **Accessibilité :**
  - les aménagements favoriseront les modes d'accès alternatifs à la voiture par des cheminements piétons et cyclables sécurisés, aisés et accessibles à tous entre les magasins et ensembles commerciaux, ainsi que depuis les arrêts de transport collectif. Des emplacements et aménagements pour le stationnement des vélos doivent être prévus dans chaque projet de construction à usage commercial.

– **Qualité paysagère et architecturale, cohérence et identité :**
  - les nouvelles implantations, réhabilitations et extensions rechercheront la qualité architecturale, de forme, d'aménagement et de végétalisation. Les créations, réhabilitations et extensions de commerces devront permettre une amélioration significative et qualitative du paysage d'entrée de ville. Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les projets intégreront une part significative d'espaces végétalisés, d'espaces non imperméabilisés et proposeront des solutions innovantes en matière de gestion de l'eau et des déchets.

– **Économie de foncier :**
  - les créations ou extensions de commerces ne pourront avoir lieu que sur des fonciers urbanisés ou identifiés comme secteur de localisation préférentielle, en privilégiant des terrains sous-occupés ou en friches ainsi qu'une compacité des bâtiments. Les nouvelles implantations viseront une densité d'occupation bâtie d'au moins 25 à 30 % de la surface foncière totale du projet. Elles veilleront à limiter l'artificialisation des sols et à renforcer la présence de végétaux notamment sur les aires de stationnement.

– **Compacité des espaces de stationnement :**
  - les projets devront limiter au maximum la consommation de foncier par l'intégration du stationnement en sous-sol, dans le volume du bâtiment, en ouvrage ou en mutualisation du stationnement avec d'autres commerces ou fonctions urbaines (équipements, habitats, tertiaires...).

4. LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

– **Développement durable :**
  - les constructions nouvelles et les réhabilitations de bâtiments existants auront recours à des procédés respectueux de l'environnement, favorisant les économies d'énergie ou le recours à des énergies renouvelables.

– **Zones d'activités économiques :**
  - Les créations de commerces définis à l'article L. 752-1 du code de commerce dans les parcs d'activités économiques sont interdites si elles ne servent pas à l'activité préexistante. En effet, ces secteurs sont dédiés à l'accueil d'activités économiques, y compris artisanales, mais non-commerciales (ou pour une faible part de l'activité). L'extension des commerces existants dans ces zones doit rester limitée aux nécessités d'adaptation aux questions de sécurité, accessibilité... liées aux évolutions législatives.

> LES CONDITIONS D'IMPLANTATION SPÉCIFIQUES AUX PÔLES STRUCTURANTS DE RAYONNEMENT

LES ENJEUX

>

Conforter de manière mesurée les destinations commerciales de rayonnement départemental à régional, notamment par l'accueil de commerces implantés dans des secteurs commerciaux déqualifiés.

LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES CONCERNÉES

>

Olivet – *Sud Provinces-Aulnaies*, Saran – *Nord Cent Arpents.*

CONDITIONS D'IMPLANTATION

>

En application des conditions d'implantation générales relatives aux pôles structurants :

– **Conditions relatives aux typologies marchandes :**
  - Les pôles structurants de rayonnement ont vocation à accueillir des commerces de fréquentations occasionnelle ou exceptionnelle, pour des achats lourds ou dont l'implantation n'est pas possible en centralité, en raison de leur format, de leurs contraintes d'approvisionnement ou de retrait des marchandises.
  - Les pôles structurants de rayonnement ont vocation à accueillir des commerces qui ne remettent pas en cause l'équilibre entre les pôles marchands du territoire ni le maintien et la diversité commerciale dans les centralités, en particulier en centre-ville d'Orléans.

– **Conditions relatives aux seuils de surfaces, aux extensions et nouvelles créations :**
  - L'extension des galeries marchandes existantes est autorisée dans le cadre d'un projet de requalification de tout ou partie de celle-ci et limitée à 5 % de sa surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

4.
LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

> CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES PÔLES STRUCTURANTS SECONDAIRES

LES ENJEUX

>

Maintenir l'attractivité et la modernisation sans expansion de ces pôles.

LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES CONCERNÉES

>

Chécy – La Guignardière, Fleury-les-Aubrais – *Montaran*, Saint-Jean-de-la-Ruelle – *Trois Fontaines*.

CONDITIONS D'IMPLANTATION

>

En application des conditions d'implantation générales relatives aux pôles structurants :

– Conditions relatives aux typologies marchandes :
  - Les pôles structurants secondaires ont vocation à accueillir des commerces de fréquentation occasionnelle, pour des achats lourds ou dont l'implantation n'est pas possible dans un pôle de centralité, en raison de leur format, de leurs contraintes d'approvisionnement ou de retrait des marchandises.
  - Les pôles structurants secondaires ont vocation à accueillir des commerces en termes de typologies et de surfaces qui ne remettent pas en cause l'équilibre et la hiérarchie définie entre les pôles marchands ni le maintien et la diversité commerciale dans les centralités.

– Conditions relatives aux seuils de surfaces, aux extensions et nouvelles créations :
  - L'extension de chaque commerce présent au sein de la localisation préférentielle est limitée à 10 % de sa surface de vente à la date d'approbation du SCoT.
  - L'extension des galeries marchandes existantes est autorisée dans le cadre d'un projet de requalification de tout ou partie de celle-ci et limitée à 10 % de sa surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

> LES CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES PÔLES D'ENVERGURE

LES ENJEUX

>

Maintenir l'attractivité et la modernisation sans expansion de ces pôles.

LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES CONCERNÉES

>

Fleury-les-Aubrais – *RD2020 Nord Dessaux*,
Olivet – *RD2020 Sud avenue de Sologne*,
Orléans – *RD2020 Sud Secrétain*.

CONDITIONS D'IMPLANTATION

>

En application des conditions d'implantation générales relatives aux pôles structurants :

– Conditions relatives aux typologies marchandes :
  - Les pôles d'envergure ont vocation à accueillir des commerces générant des mécanismes de fréquentation hebdomadaire à occasionnelle, pour des achats lourds ou dont l'implantation n'est pas possible dans un pôle de centralité, en raison de leur format, de leurs contraintes d'approvisionnement ou de retrait des marchandises.

4. LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

- Les pôles d'envergure ont vocation à accueillir des commerces qui ne remettent pas en cause l'équilibre en termes de typologies et de surfaces et la hiérarchie définie entre les pôles marchands ni le maintien et la diversité commerciale dans les centralités.

– Conditions relatives aux seuils de surfaces, aux extensions et nouvelles créations :
  - Lors de la construction de nouveaux bâtis commerciaux, la surface de vente créée est comprise entre 400 m² et 3 500 m².
  - L'extension de chaque commerce présent au sein de la localisation préférentielle est limitée à 10 % de sa surface de vente, à la date d'approbation du SCoT.
  - L'extension des galeries marchandes existantes est autorisée dans le cadre d'un projet de requalification de tout ou partie de celle-ci et limitée à 10 % de sa surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

> LES CONDITIONS D'IMPLANTATION AU SEIN DES PÔLES RELAIS

LES ENJEUX

>

Encourager la modernisation sur site de ces commerces souvent localisés en contexte urbain.

LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES CONCERNÉES

>

Fleury-les-Aubrais – *site Interives*, Ingré – *site Petits Champs des Vallées*, La Chapelle Saint-Mesmin – *site Monteloup*, Orléans – *Route de Saint-Mesmin*, Saint-Jean-de-Braye – *site Bastide-Saint-Loup*, Saint-Jean-le-Blanc – *site Moulin*, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin – *site des Quinze Pierres*, Saran – *site Vilpot*.

CONDITIONS D'IMPLANTATION

>

En application des conditions d'implantation générales relatives aux pôles structurants :

– Conditions relatives aux typologies marchandes :
  - Les pôles relais ont vocation à accueillir des commerces de fréquentation hebdomadaire ou courante, pour des commerces dont l'implantation n'est pas possible dans un pôle de centralité, en raison de leur format, de leurs contraintes d'approvisionnement ou de retrait des marchandises.
  - Les pôles relais ont vocation à accueillir des commerces qui ne remettent pas en cause l'équilibre en termes de typologies et de surfaces et la hiérarchie définie entre les pôles marchands ni le maintien et la diversité commerciale dans les centralités.

– Conditions relatives aux seuils de surfaces, aux extensions et nouvelles créations :
  - Lors de la construction de nouveaux bâtis commerciaux, la surface de vente créée est comprise entre 400 m² et 2 000 m².
  - L'extension de chaque commerce présent au sein de la localisation préférentielle est limitée à 20 % de sa surface de vente, à la date d'approbation du SCoT.
  - L'extension des galeries marchandes existantes est autorisée dans le cadre d'un projet de requalification de tout ou partie de celle-ci et limitée à 10 % de sa surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

4.
LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

4.4.
CONDITIONS D'IMPLANTATION EN-DEHORS DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

LES ENJEUX

>

Conserver la capacité d'accueillir des enseignes d'exception, « marqueurs » du rayonnement métropolitain.

LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES CONCERNÉES

>

Hors localisations préférentielles.

CONDITIONS D'IMPLANTATION

>

Conformément à l'article L.141-17 du code de l'urbanisme, en dehors des localisations préférentielles, l'implantation de commerce qui, du fait de son importance, est susceptible d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, n'est pas recommandée.

Ainsi, pour pouvoir anticiper l'accueil de commerces « marqueurs » du rayonnement métropolitain, de par leur concept innovant, les typologies de produits ou l'expérience d'achat qu'ils proposent, la métropole conditionne leur implantation en dehors des localisations préférentielles aux règles suivantes :

- Démontrer qu'aucune localisation préférentielle ne permet de répondre à leurs besoins (emprise, accessibilité, ...),
- Respecter les prescriptions du DOO en matière d'intégration au paysage, à l'environnement et aux principes de la Métropole des Proximités, ainsi que l'enveloppe des capacités urbaines (friches, dents creuses...),
- Ne pas remettre en cause l'équilibre entre les pôles marchands ni le maintien et la diversité commerciale dans les centralités,
- La nouvelle implantation ne devra pas amener à la constitution d'un nouveau pôle commerciale.



5. DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

5.1.
LES LOCALISATIONS EN SECTEUR DE PÉRIPHÉRIE

Afin de structurer une offre commerciale de périphérie plus qualitative et économe en foncier et de préserver les coeurs de villes et de bourgs, la Métropole définit des localisations préférentielles en secteurs d'implantation périphériques en ciblant les espaces marchands déjà urbanisés ou faisant déjà l'objet d'un projet.

Le DAAC propose également une localisation au plus près des linéaires commerciaux existants ou en projet. La localisation préférentielle est ainsi positionnée à proximité du bâti commercial existant, en évitant d'y intégrer des axes de circulation ou des quartiers résidentiels où la collectivité ne souhaite pas voir se développer une offre commerciale. En effet, plus le périmètre est large, plus il permet à de nouveaux commerces de s'implanter en dehors de la localisation préférentielle. Ils risquent donc d'accroître la concurrence exercée sur ces pôles (exemple des boulangeries en bordure de route).

Il ne s'agit pas de surligner chaque commerce des secteurs d'implantation périphérique, mais bien d'identifier des localisations commerciales là où la commune souhaite pérenniser l'offre commerciale.

De même l'objectif n'est pas d'identifier l'ensemble des commerces existants sur le territoire mais bien de proposer un projet d'implantation commerciale cohérent à l'échelle du territoire métropolitain et du SCoT.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

> LES PÔLES STRUCTURANTS DE RAYONNEMENT

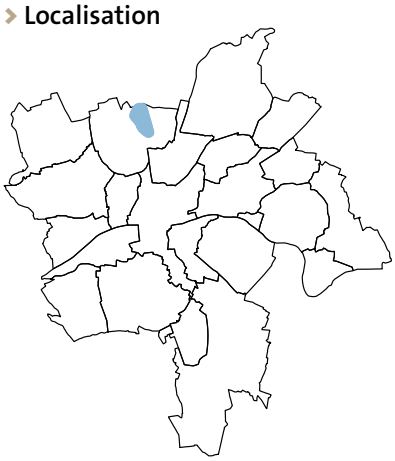
COMMUNE DE SARAN : NORD CENT ARPENTS





Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

> Localisation

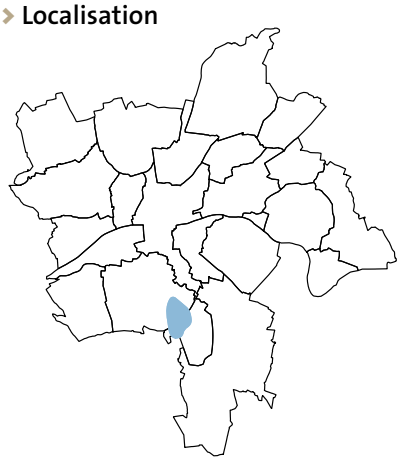


limite communale

les pôles structurants

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

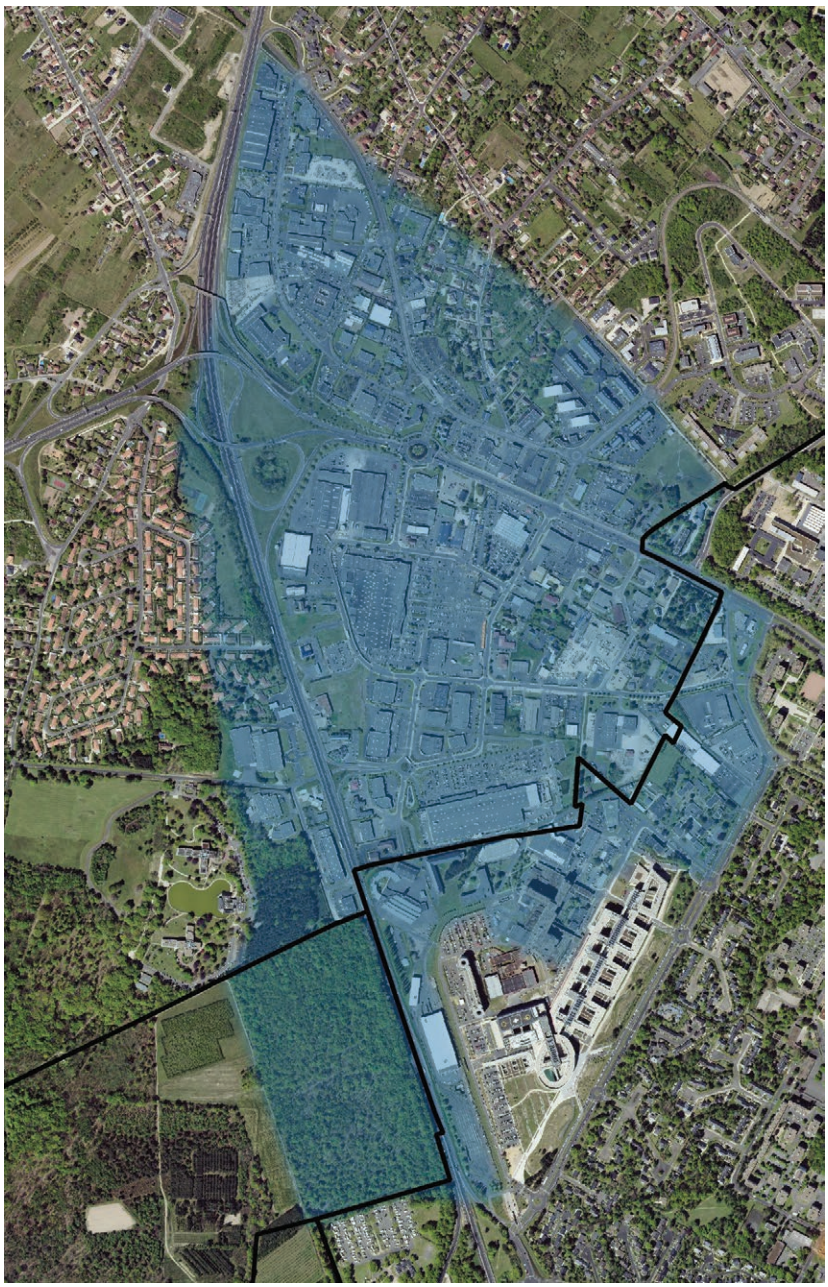
Localisation



limite communale

les pôles structurants

COMMUNE D'OLIVET : SUD PROVINCES-AULNAIES



N

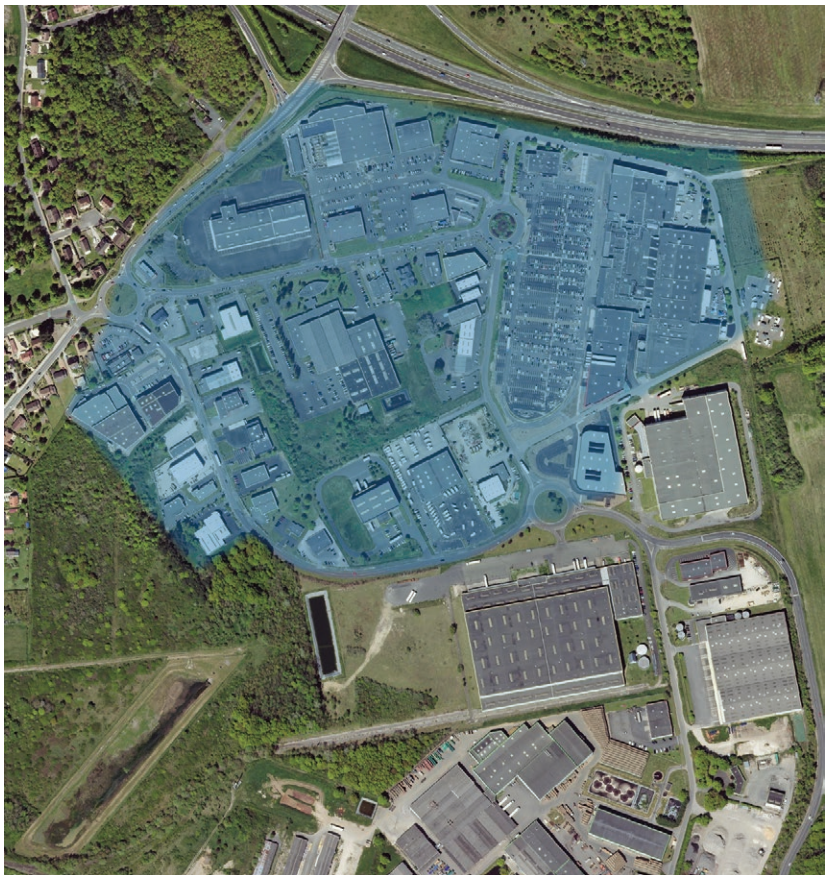
0 100 200 300 400 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

> LES PÔLES STRUCTURANTS SECONDAIRES

COMMUNE DE CHÉCY : LA GUIGNARDIÈRE

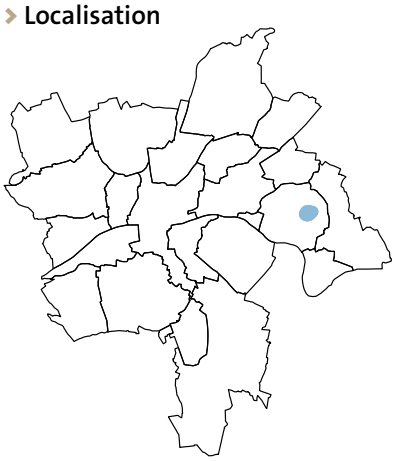


N

0 50 100 150 200 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

> Localisation

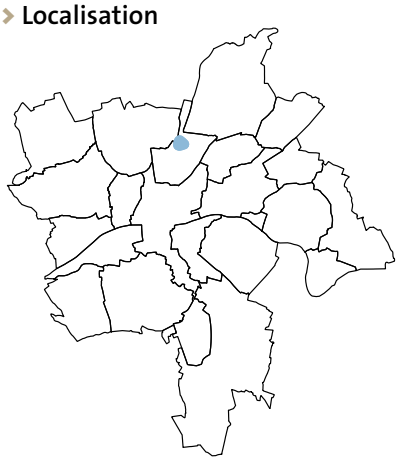


limite communale

les pôles structurants

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles structurants

COMMUNE DE FLEURY-LES-AUBRAIS : SITE MONTARAN



N

0 40 80 120 160 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

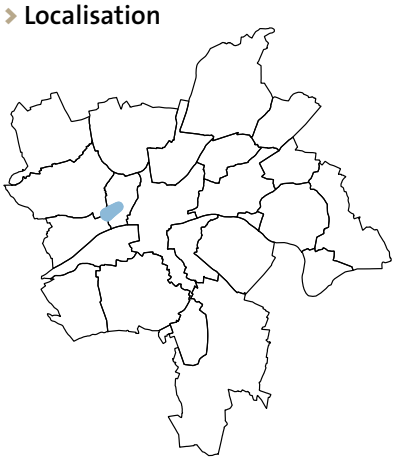
COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE : TROIS FONTAINES





Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation

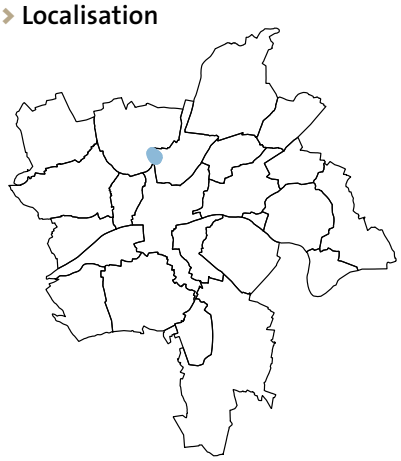


limite communale

les pôles structurants

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles structurants

> LES PÔLES D'ENVERGURE

COMMUNE DE FLEURY-LES-AUBRAIS : RD2020 NORD DESSAUX



N

0 50 100 150 200 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

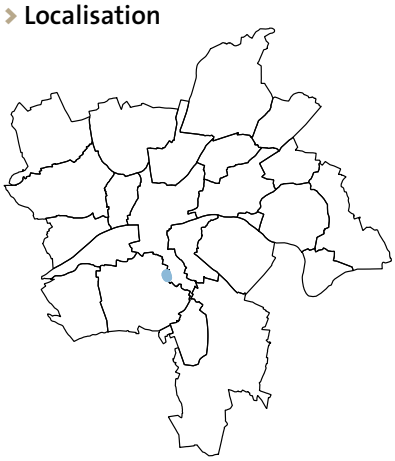
COMMUNE D'OLIVET : RD2020 SUD AVENUE DE SOLOGNE





Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation

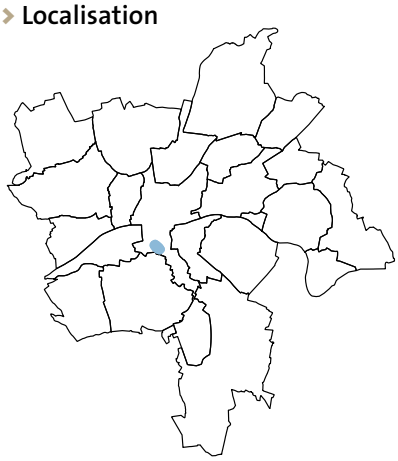


limite communale

les pôles structurants

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles structurants

COMMUNE D'ORLÉANS : RD2020 SUD SECRÉTAIN



N

0 30 60 90 120 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

> LES PÔLES RELAIS

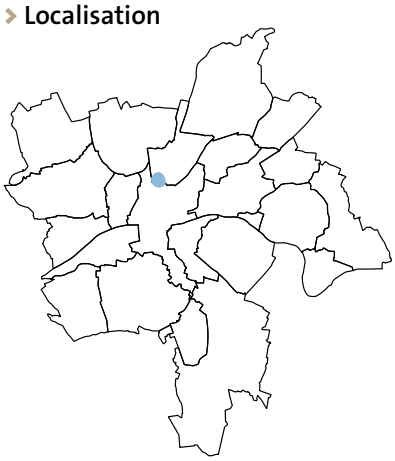
COMMUNE DE FLEURY-LES-AUBRAIS : SITE INTERIVES





Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

> Localisation

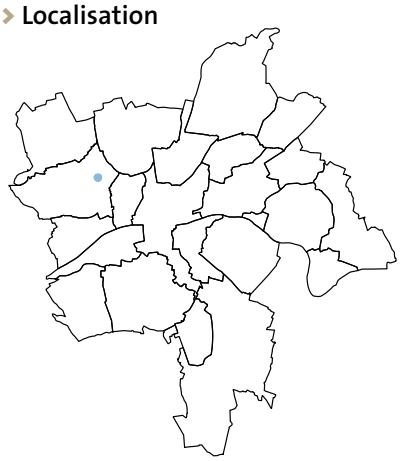


limite communale

les pôles structurants

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles structurants

COMMUNE D' INGRÉ : SITE PETITS CHAMPS DES VALLÉES



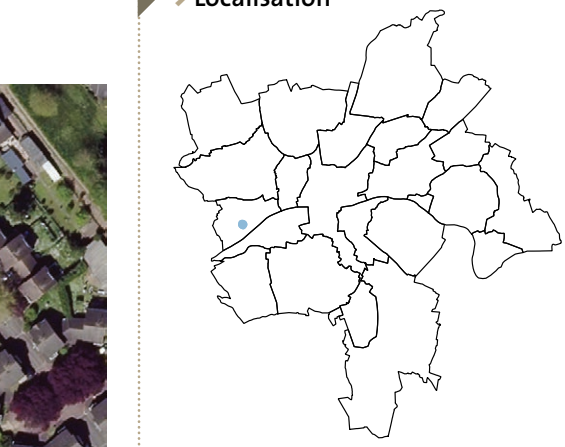
0 10 20 30 40 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT MESMIN :
SITE MONTELOUP





Localisation

limite communale

les pôles structurants

N

0 10 20 30 40 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles structurants

COMMUNE D'ORLÉANS : ROUTE DE SAINT-MESMIN



N

0 20 40 60 80 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE : BASTIDE SAINT-LOUP

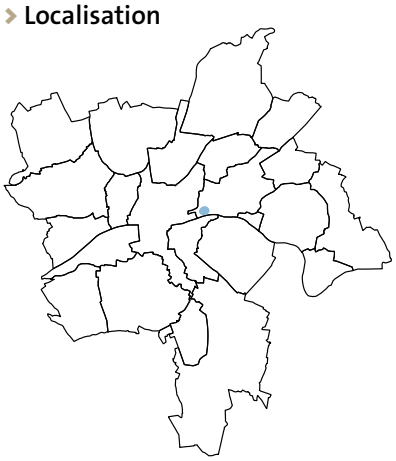


N

0 10 20 30 40 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation

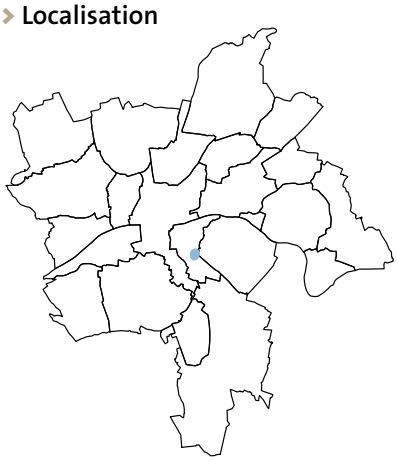


limite communale

les pôles structurants

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

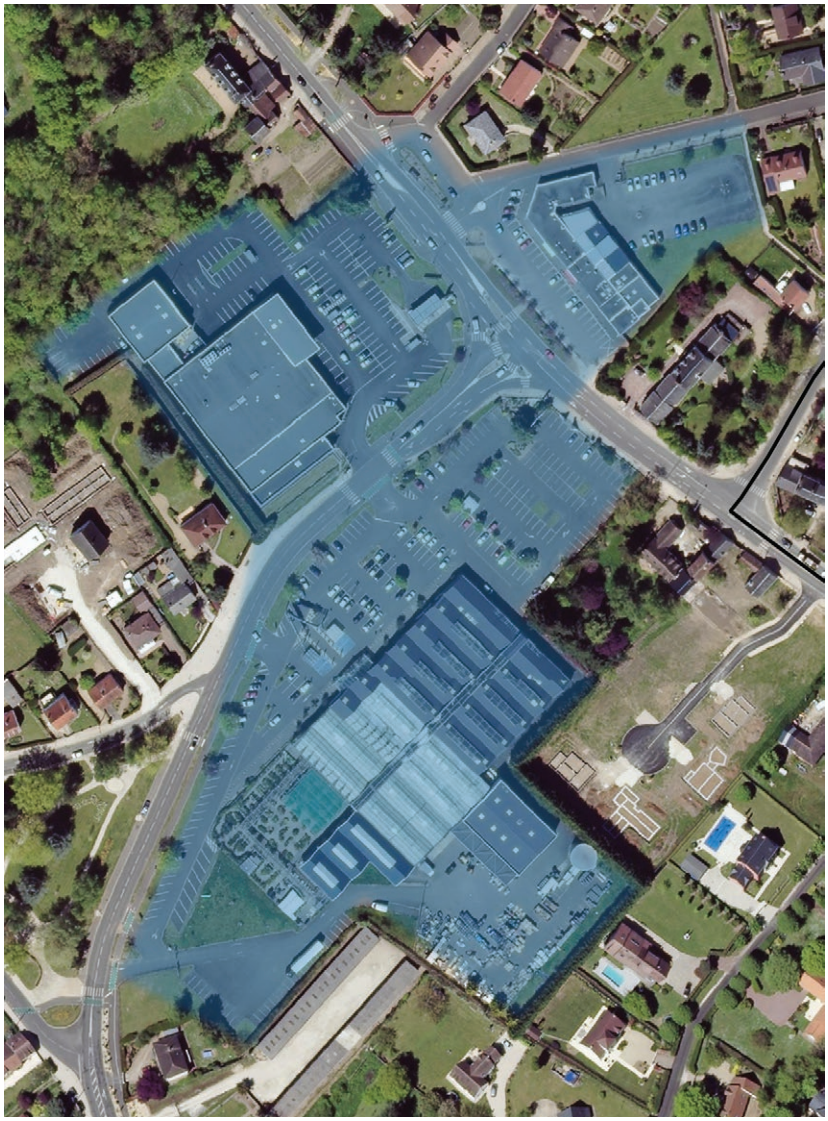
Localisation



limite communale

les pôles structurants

COMMUNE DE SAINT-JEAN-LE-BLANC : SITE MOULIN



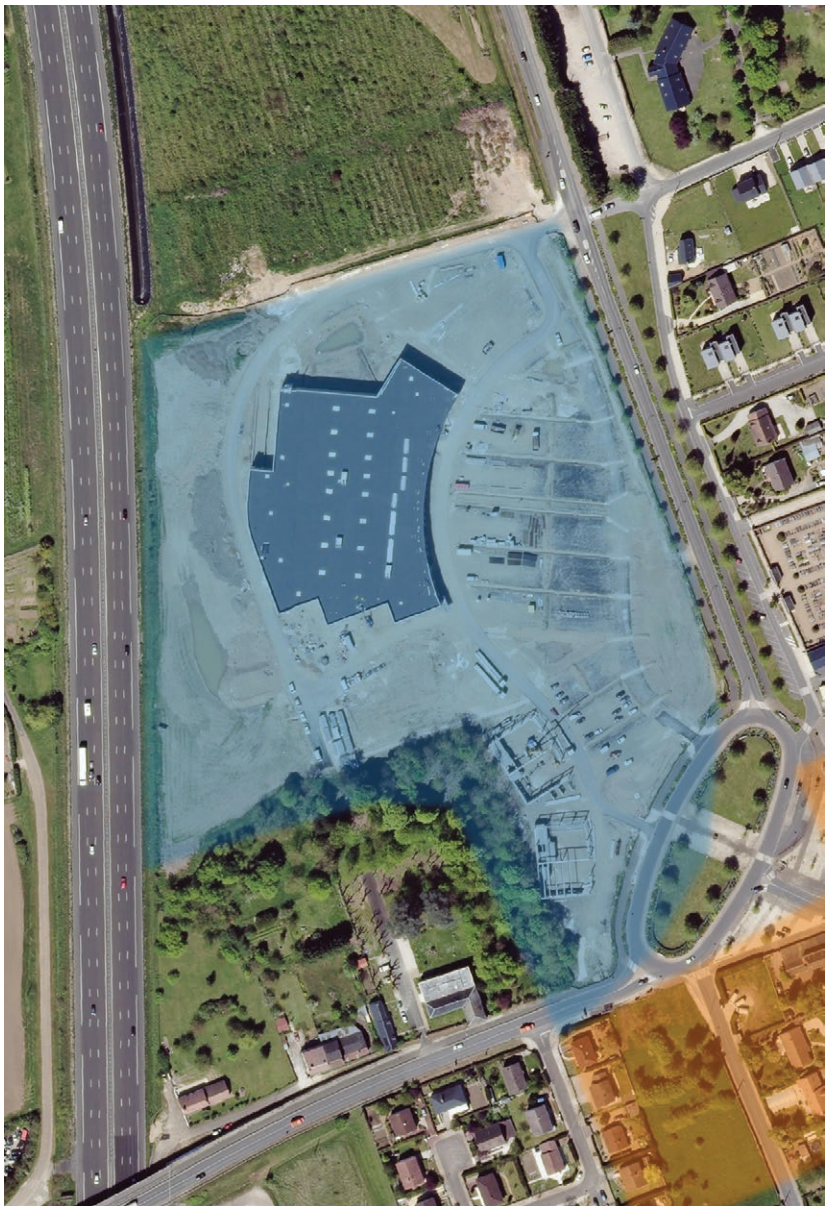
N

0 20 40 60 80 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE DE SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN :
SITE DES QUINZE PIERRES

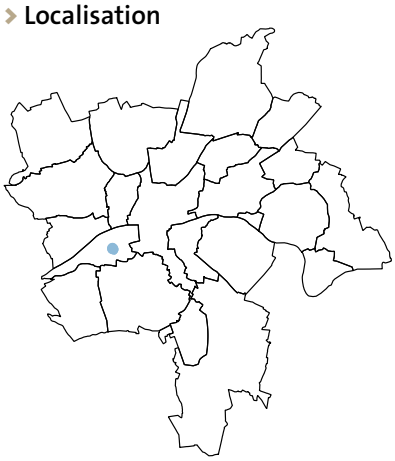




0 20 40 60 80 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation

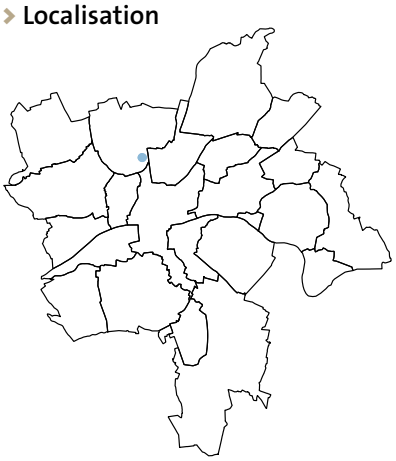


limite communale

les pôles structurants

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles structurants

COMMUNE DE SARAN : SITE VILPOT



N

0 10 20 30 40 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

5.2.
LES LOCALISATIONS EN CENTRALITÉ

Afin de maintenir l'offre de services en cœur de ville, la Métropole souhaite localiser prioritairement le commerce de proximité dans les centres-bourgs, centres-villes et les cœurs des quartiers métropolitains. Dans ce but, le DAAC identifie comme localisation préférentielle tous les centres de communes, ainsi que les principaux pôles de quartier. Chaque commune dispose d'une ou plusieurs centralités.

Il ne s'agit pas de surligner tous les petits commerces de la commune, mais bien d'identifier des centralités commerciales là où la commune souhaite favoriser l'animation de la vie urbaine et l'offre de services quotidiens aux habitants en lien avec le projet de ScoT et la construction de la ville des proximités.

Le DAAC propose ainsi de localiser la centralité au plus près des linéaires commerciaux existants ou en projet. La localisation préférentielle est ainsi positionnée sur le secteur de centralité, en évitant d'y intégrer des axes de circulation ou des quartiers résidentiels où la collectivité ne souhaite pas accueillir des fonctions de centralités et des petits commerces. En effet, plus le périmètre est large, plus il permet à de nouveaux commerces de s'implanter en dehors de la centralité. Ils risquent donc d'accroitre la concurrence exercée sur ces pôles de vie (en particulier les corridors commerciaux). Cela risque également d'accroître la vacance commerciale, dans la mesure où les nouveaux immeubles à construire pourront légitimement prévoir une surface commerciale en rez-de-chaussée dans un secteur où le potentiel pourrait être insuffisant.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

> CENTRE-VILLE SPÉCIFIQUE

COMMUNE D'ORLÉANS : CENTRE-VILLE



N

0 100 200 300 400 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

> CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS

COMMUNE DE BOIGNY-SUR-BIONNE



N

0 20 40 60 80 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

> Localisation



limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE DE BOU



N

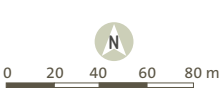
0 20 40 60 80 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

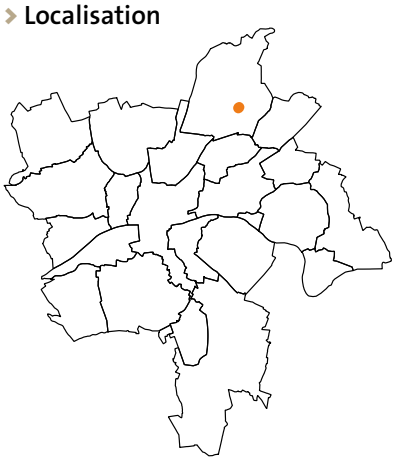
COMMUNE DE CHANTEAU





Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation

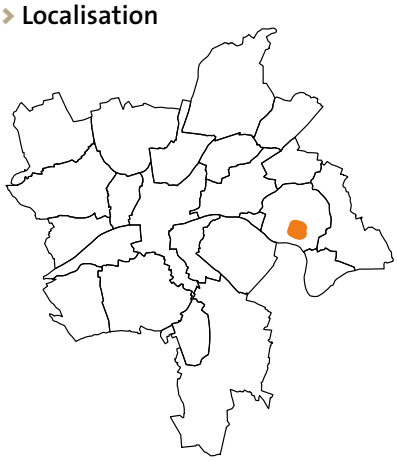


limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

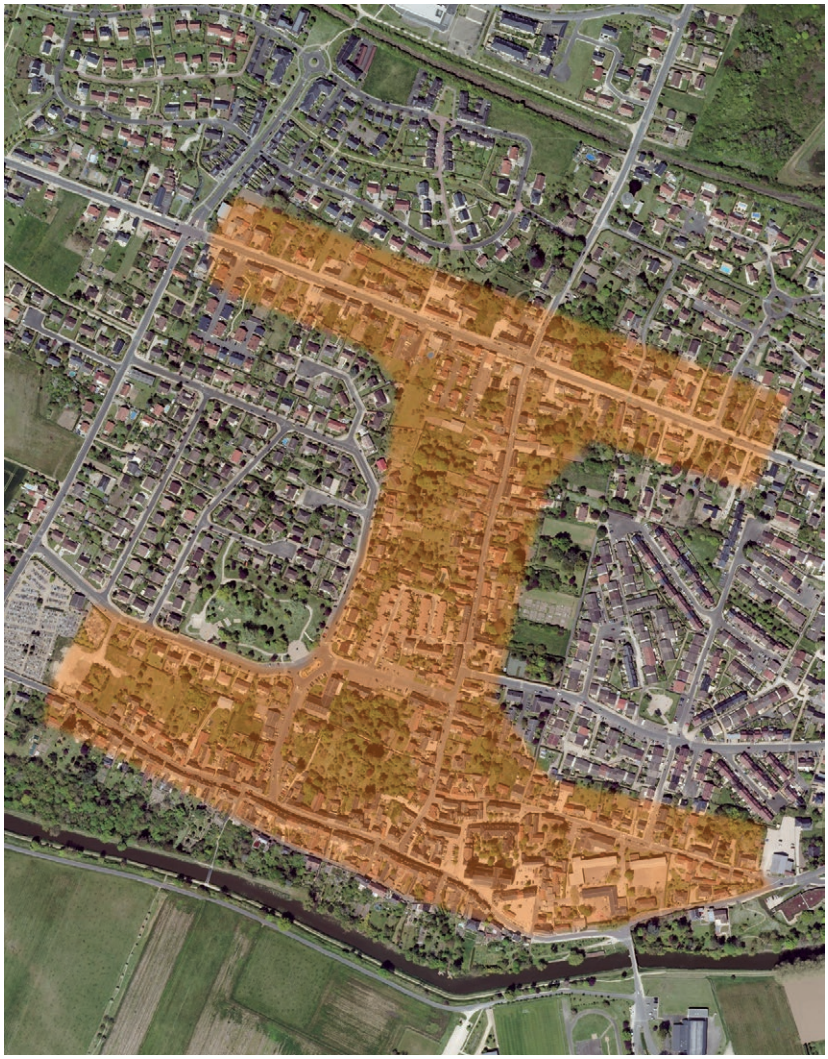
Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE DE CHÉCY



0 20 40 60 80 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE DE COMBLEUX



N

0 20 40 60 80 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

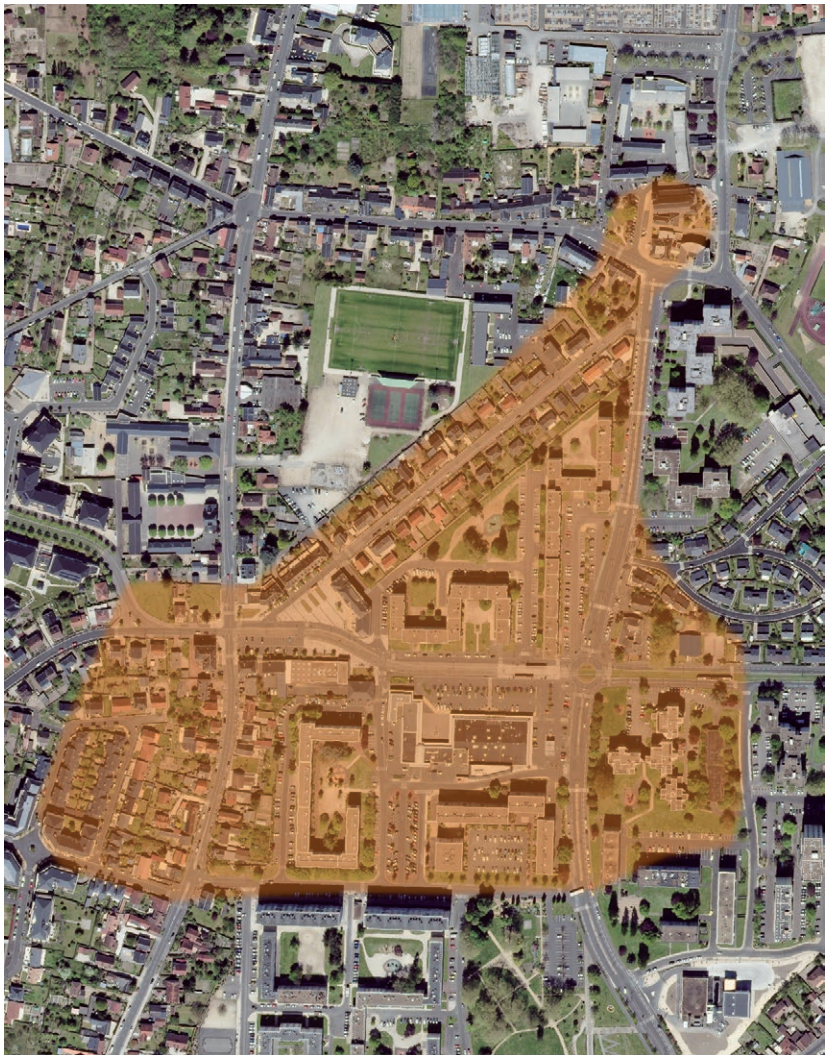
Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE DE FLEURY-LES-AUBRAIS



N

0 40 80 120 160 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE D'INGRÉ

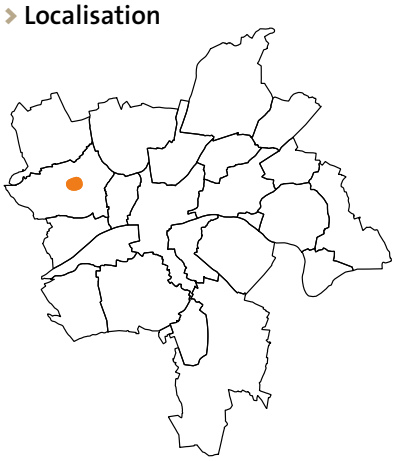


N

0 40 80 120 160 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN



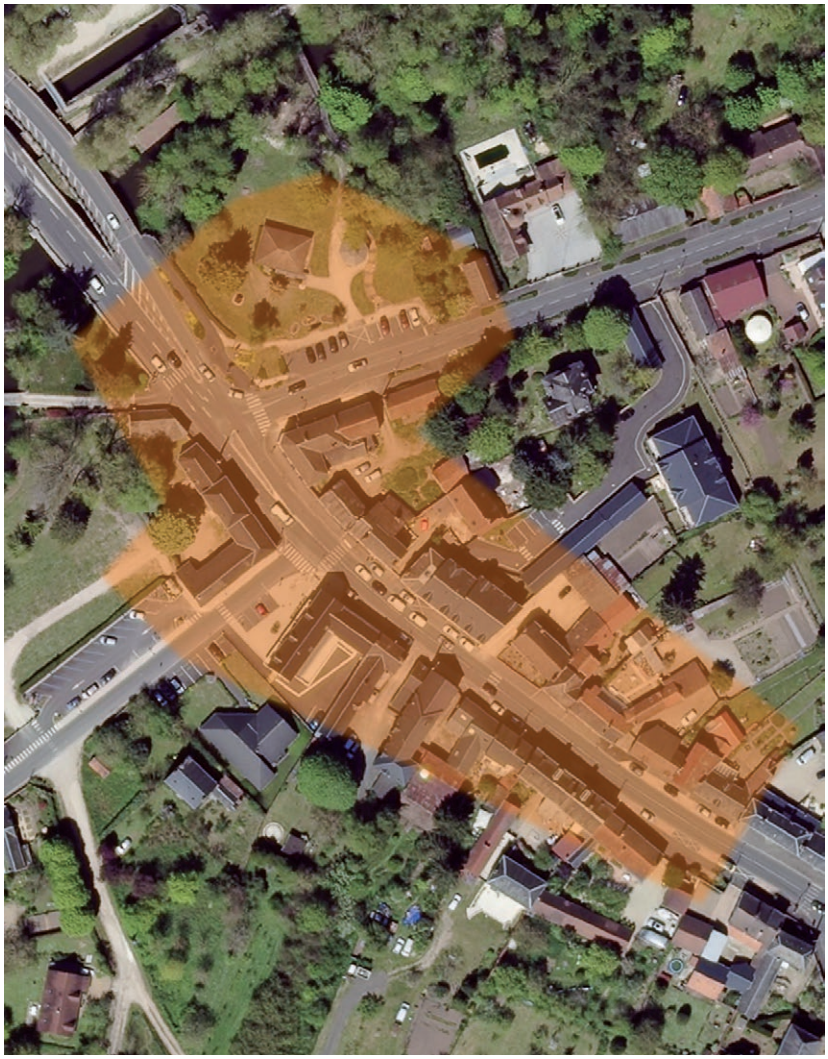
N

0 40 80 120 160 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE DE MARDIÉ



Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation

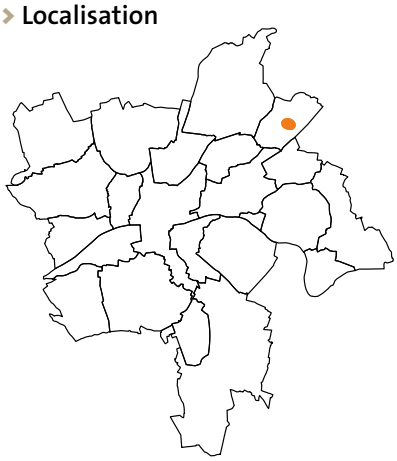


limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

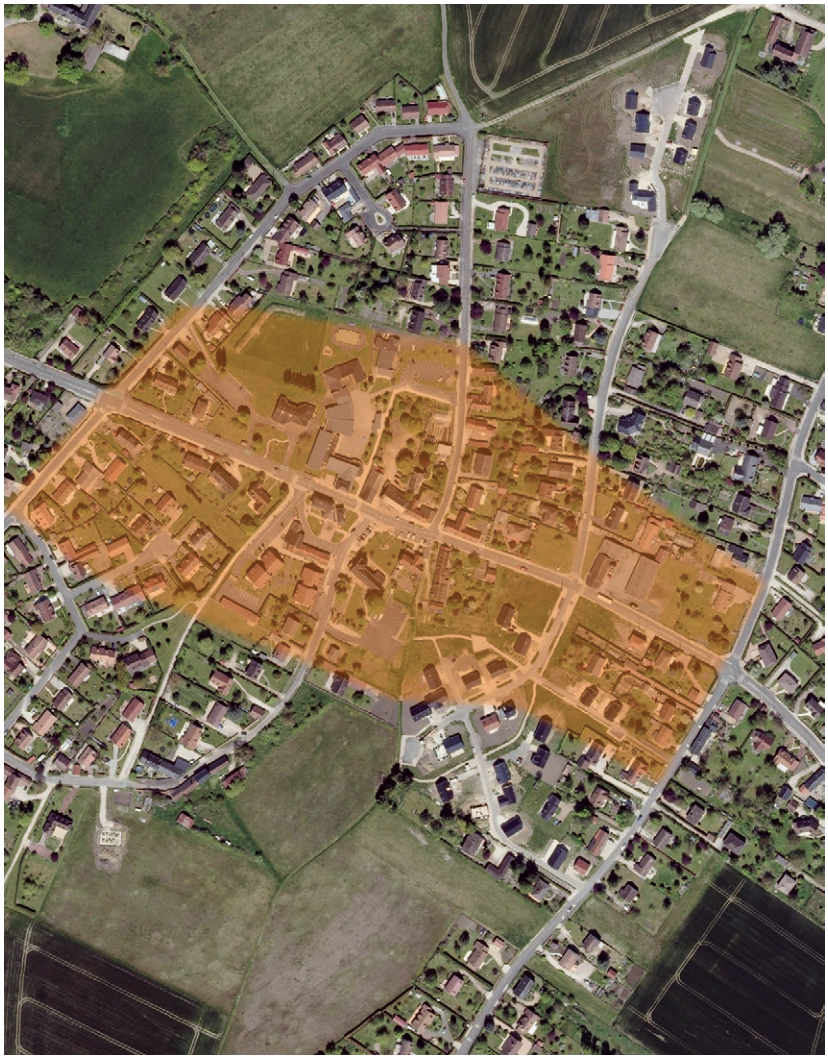
Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE DE MARIGNY-LES-USAGES



N

0 30 60 90 120 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE D'OLIVET



N

0 50 100 150 200 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE D'ORMES



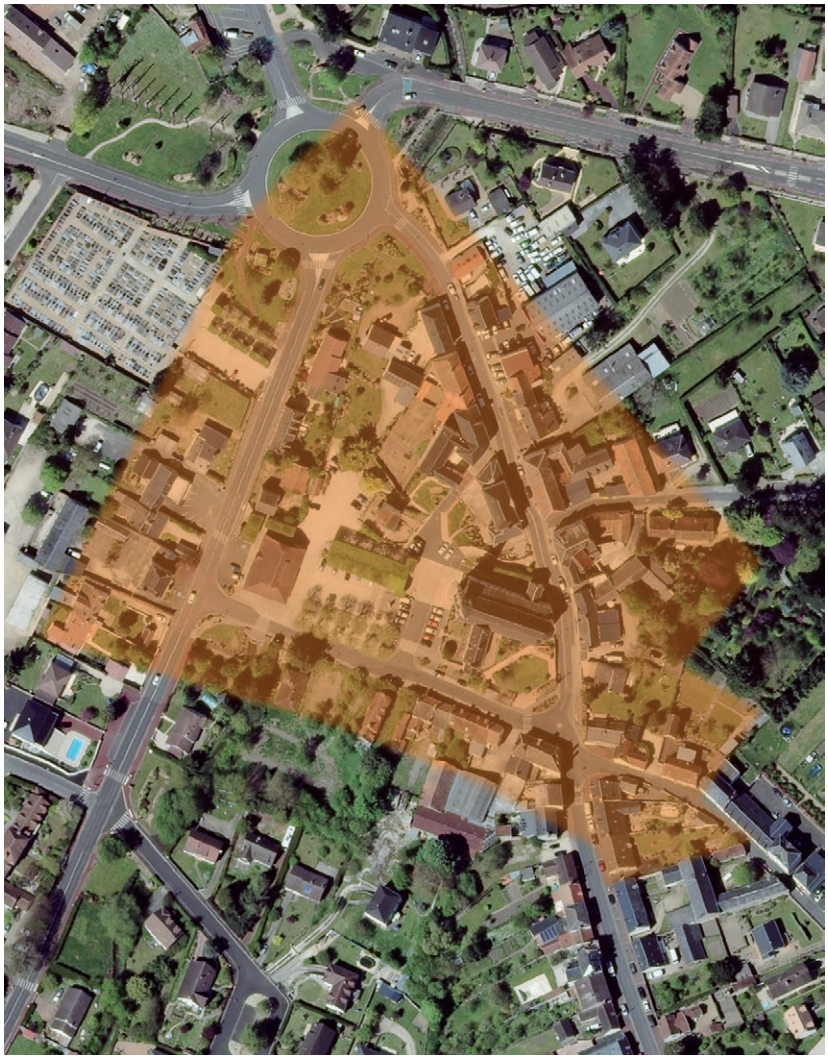
N

0 30 60 90 120 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE DE SAINT-CYR-EN-VAL



Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE DE SAINT-DENIS-EN-VAL



N

0 30 60 90 120 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE DE HILAIRE-SAINT-MESMIN



N

0 20 40 60 80 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE



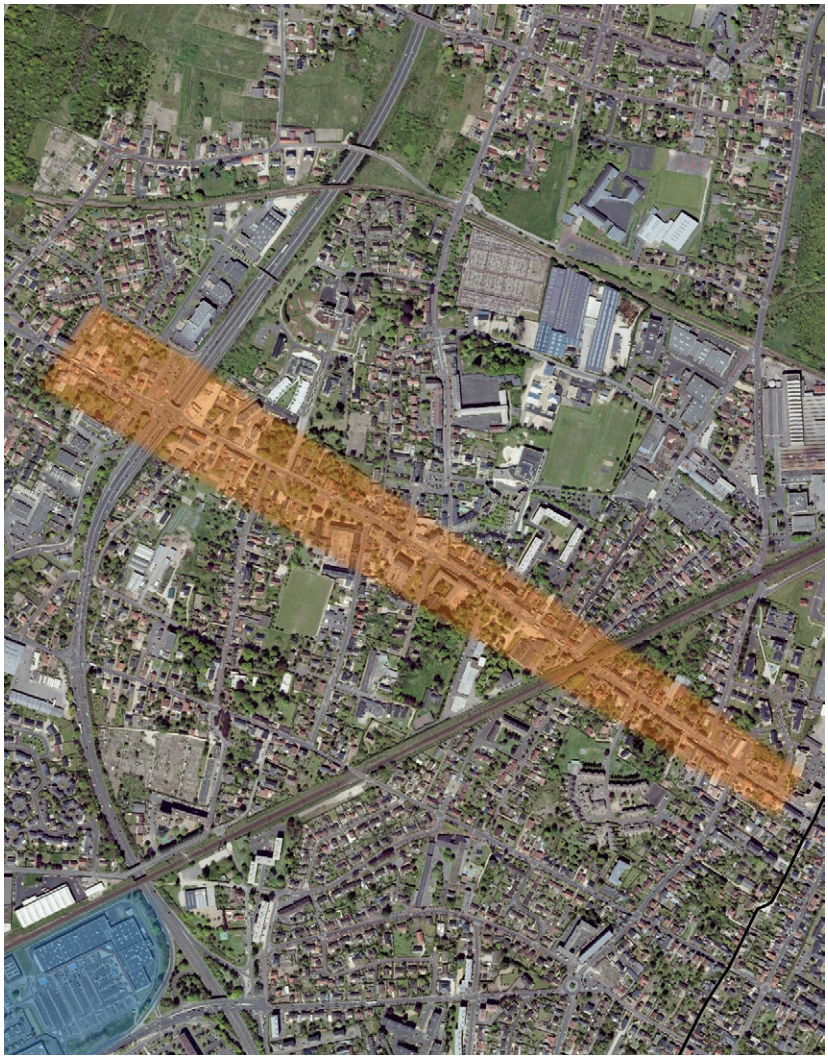
N

0 60 120 180 240 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE





Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

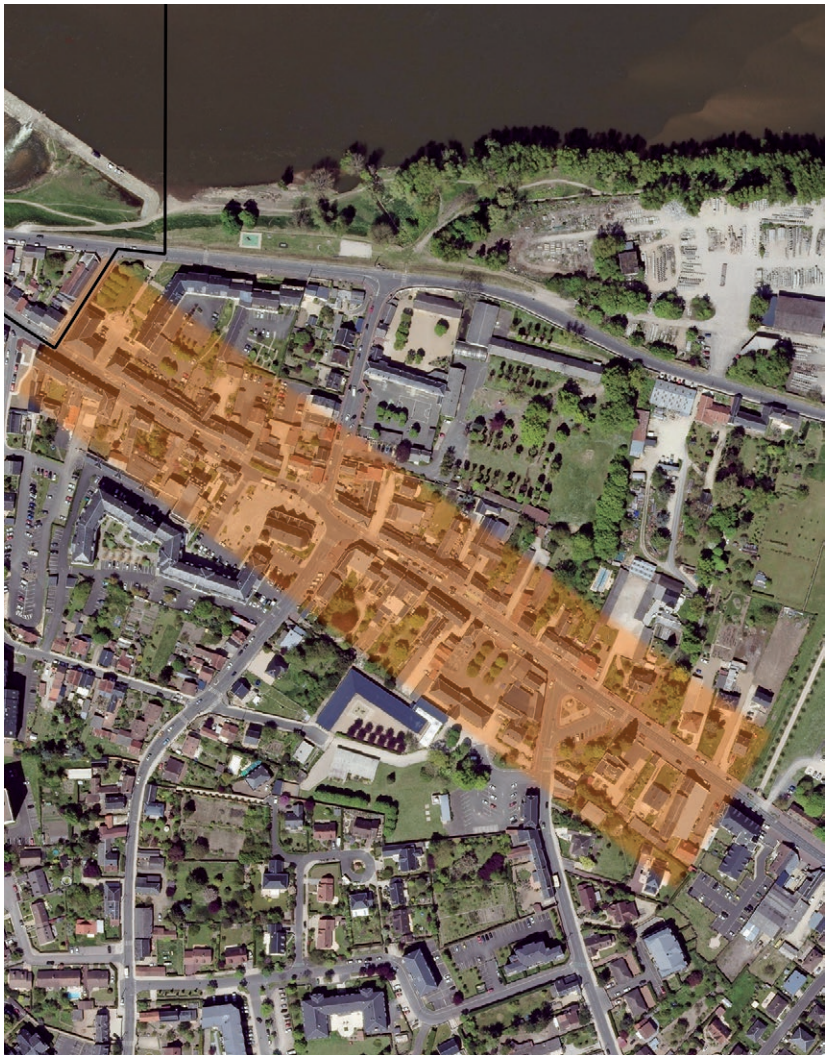
Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE DE SAINT-JEAN-LE-BLANC



N

0 30 60 90 120 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE DE SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN



N

0 30 60 90 120 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation

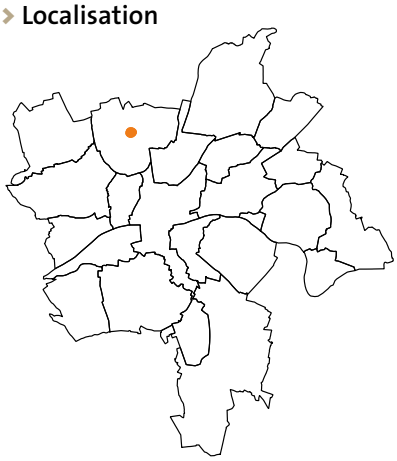


limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE DE SARAN



N

0 20 40 60 80 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE DE SEMOY



Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

> Localisation

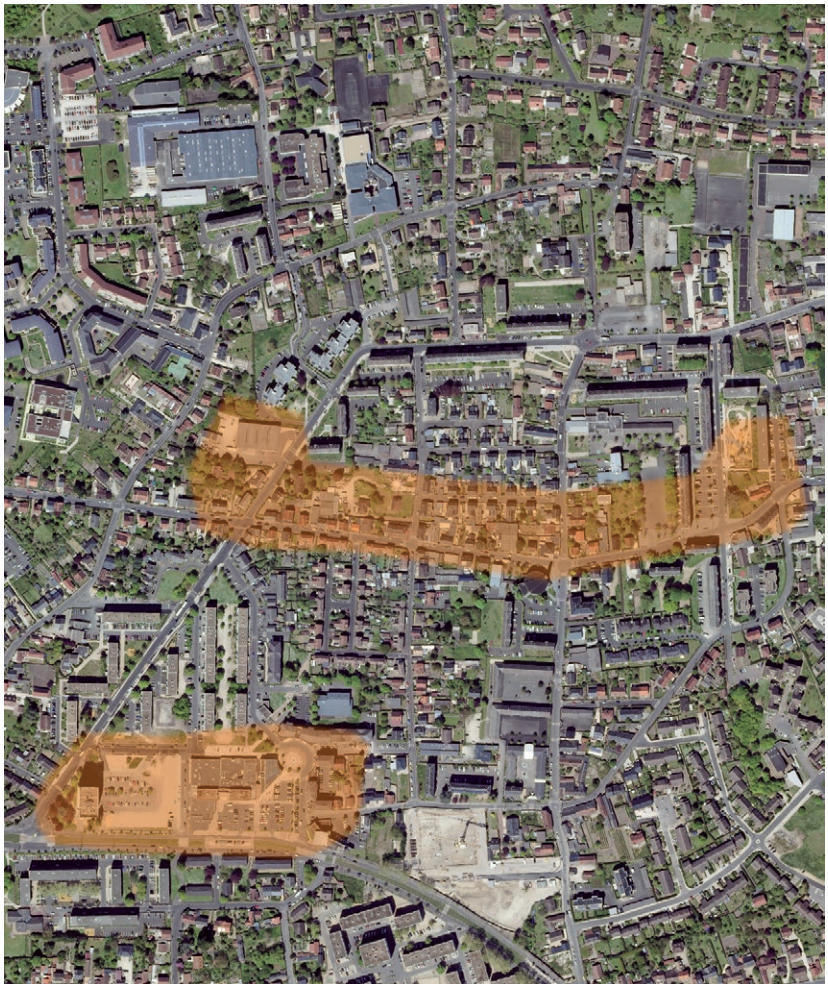


limite communale

les pôles de centralité

> CENTRALITÉ DE QUARTIER

COMMUNE D'ORLÉANS : ARGONNE



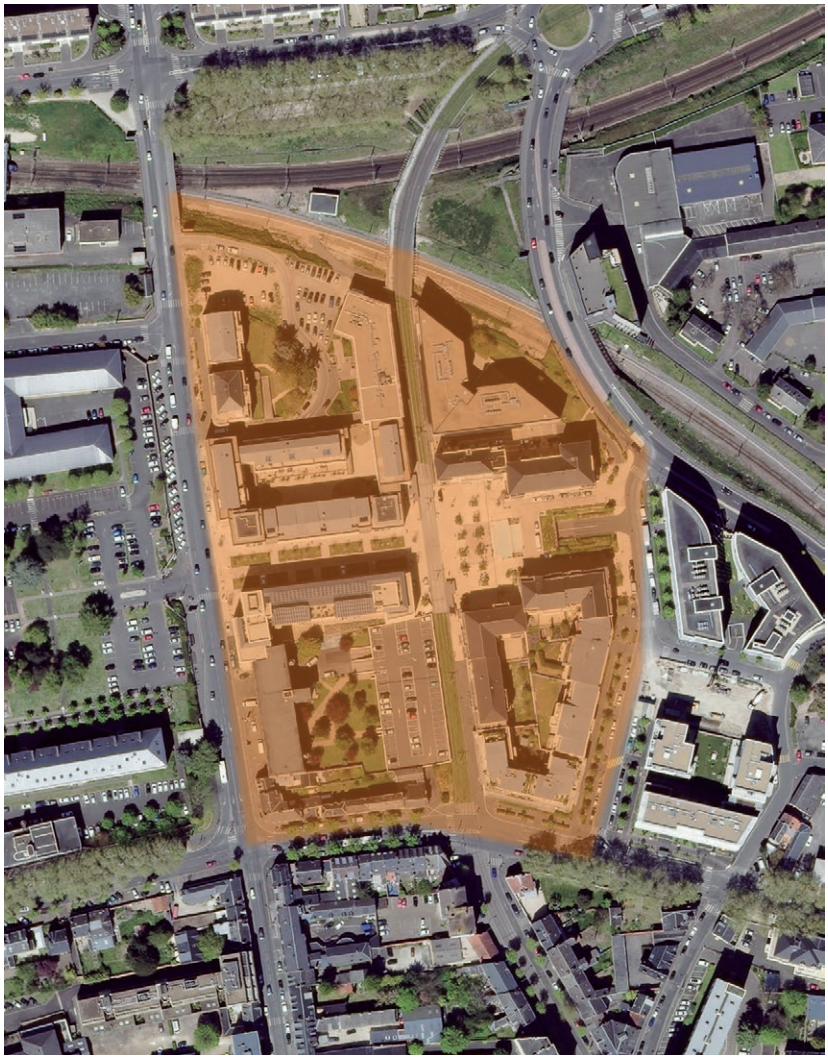
N

0 40 80 120 160 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE D'ORLÉANS : COLIGNY



N

0 10 20 30 40 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE D'ORLÉANS : CROIX FLEURY



N

0 10 20 30 40 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE D'ORLÉANS : DAUPHINE



N

0 30 60 90 120 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

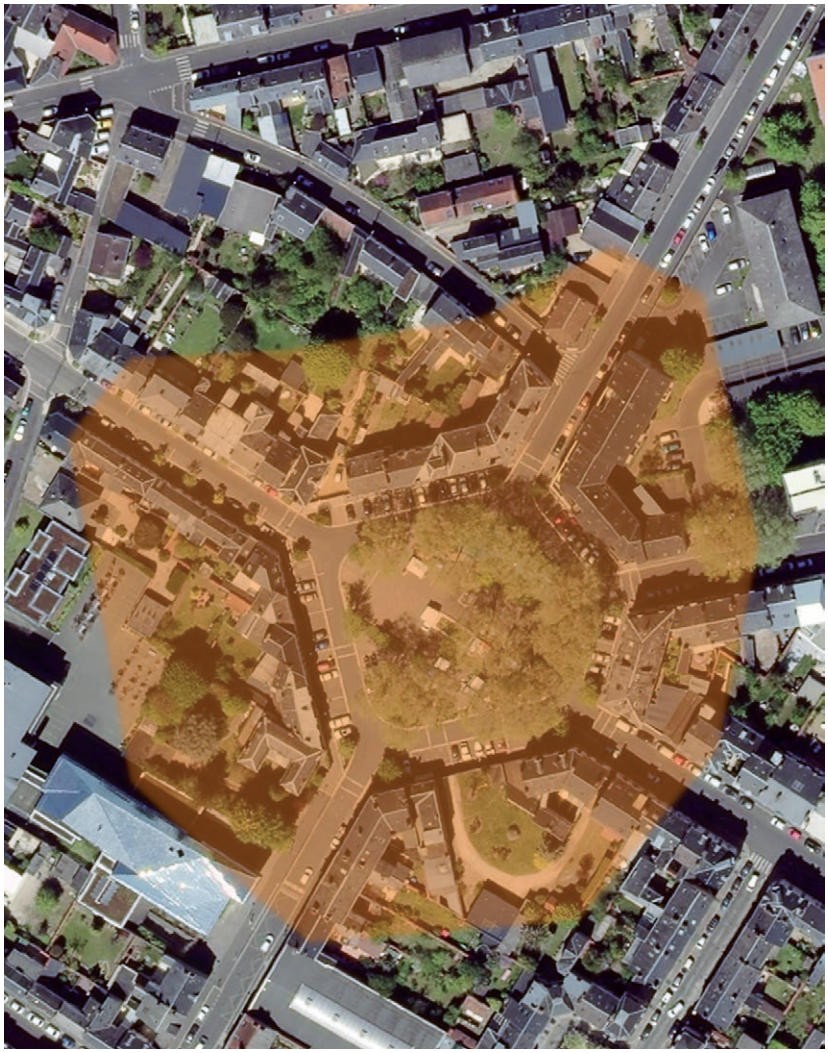
Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE D'ORLÉANS : DUNOIS



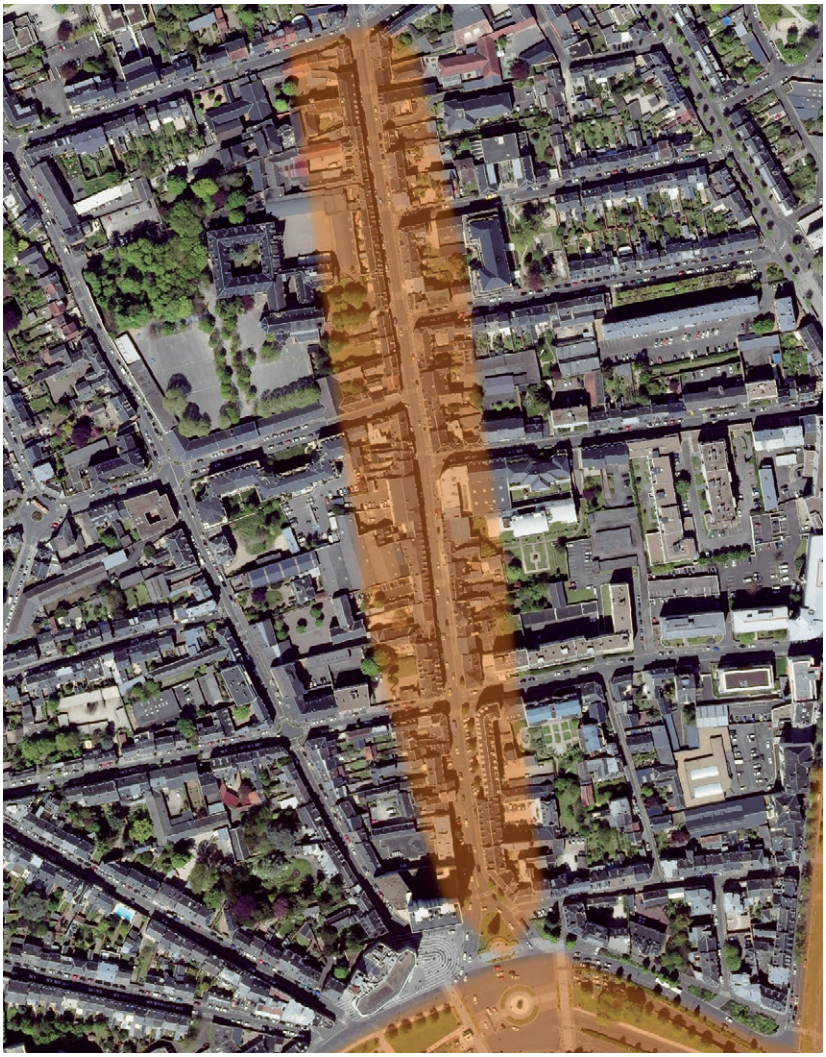
N

0 10 20 30 40 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE D'ORLÉANS : FAUBOURG BANNIER SUD



N

0 40 80 120 160 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNES D'ORLÉANS / FLEURY-LES-AUBRAIS :
FAUBOURG BANNIER NORD



N

0 80 80 120 160 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE D'ORLÉANS : FAUBOURG MADELEINE EST



N

0 20 40 60 80 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation

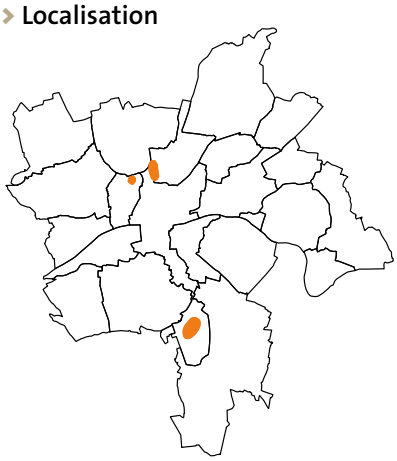


limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE D'ORLÉANS : LA SOURCE-BOLIÈRE



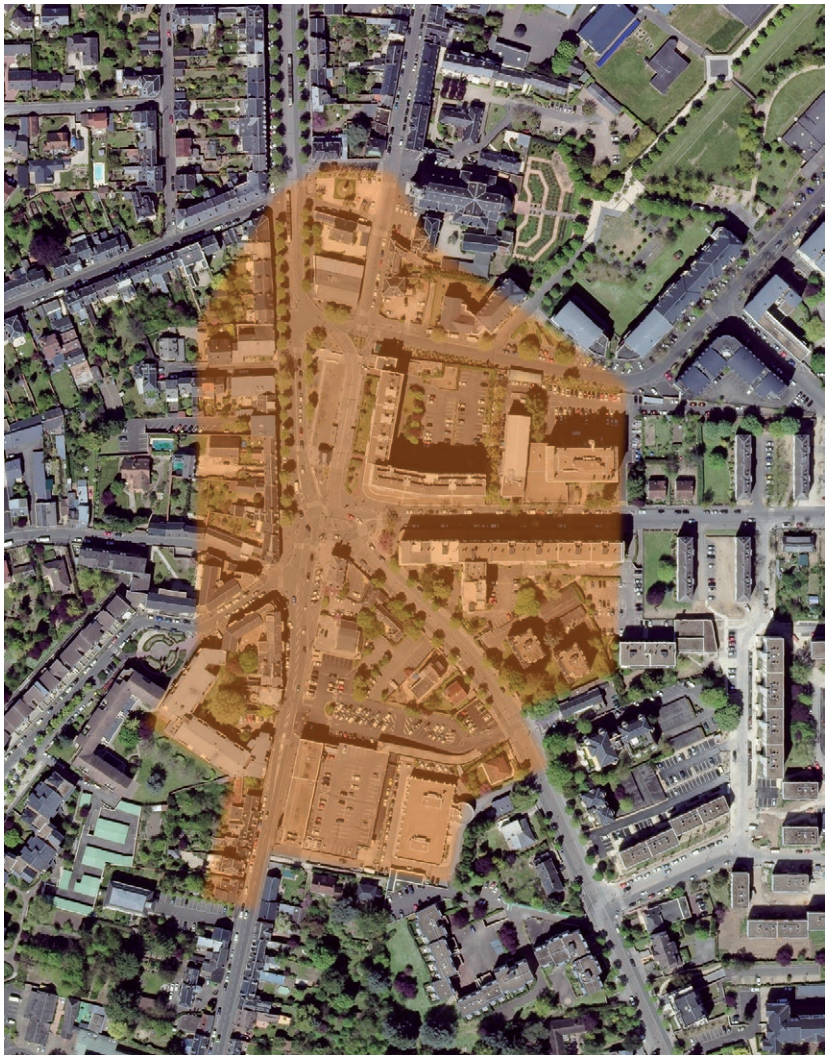
N

0 70 140 210 280 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE D'ORLÉANS : SAINT MARCEAU



N

0 20 40 60 80 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation

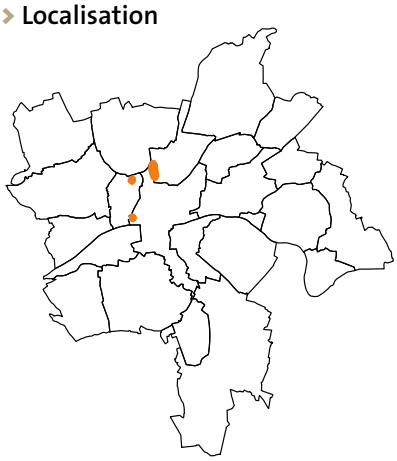


limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE D'ORLÉANS : MADELEINE EUROPE



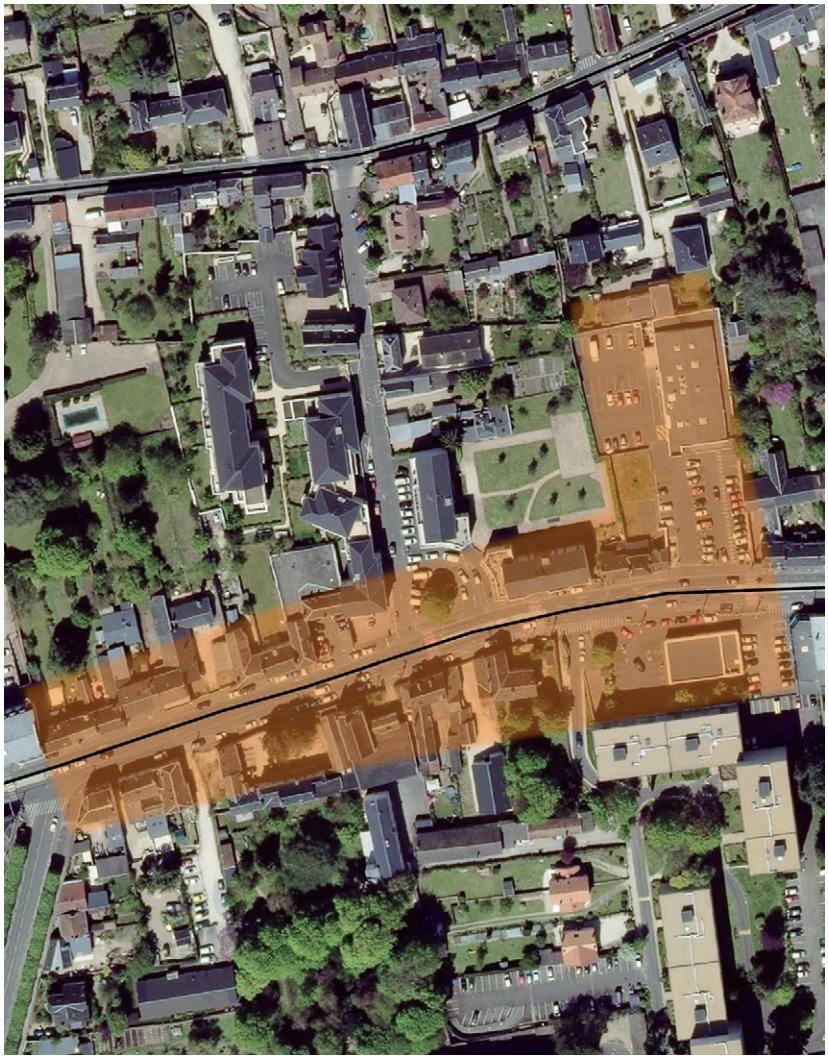
N

0 10 20 30 40 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE : GLACIÈRE BOURGOGNE

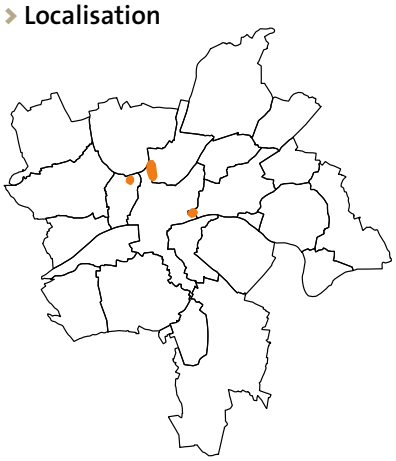


N

0 10 20 30 40 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE : FAUBOURG SAINT JEAN



N

0 20 40 60 80 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

5.
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE : LES CHAISES



N

0 10 20 30 40 m

Source : BD Ortho, IGN 2016. Réalisation de la carte et des données : AUAO -2018.

Localisation



limite communale

les pôles de centralité

DÉFINITIONS

1. LES LIEUX MARCHANDS

‹ **SURFACE DE VENTE (SOURCE INSEE) :** Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

‹ **PÔLE COMMERCIAL OU PÔLE MARCHAND :** Un pôle correspond à un regroupement de plusieurs commerces et services positionnés à proximité les uns des autres, dans le tissu urbain, et qui présentent une certaine synergie en termes de clientèles et de typologie d'offre.

‹ **ENSEMBLE COMMERCIAL :** L'ensemble commercial est défini par l'article L.752-3 du code de commerce. Il désigne les magasins qui sont réunis sur un même site, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, et qui :

– ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
– ou bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
– ou font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
– ou sont réunis par une structure juridique commune.

‹ **GALERIE MARCHANDE :** Regroupement dans un même espace couvert, d'un ensemble de commerces de détails accolé à une grande surface alimentaire. Les galeries marchandes accueillent des formats boutiques (moins de 400 m² de surfaces de vente).

‹ **CENTRALITÉ :** Tout secteur, centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense, présentant une diversité de fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques en termes de réponse aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre.
Les centralités urbaines correspondent au centre des villes, bourgs, villages et quartiers. Elles rassemblent une mixité de fonctions urbaines structurantes : équipements publics (équipements scolaires, équipements administratifs...), activités, logements, commerces ; et disposent d'une bonne accessibilité par tous les modes de déplacement.

2. LES TYPES DE COMMERCES

‹ **COMMERCE « LOCOMOTIVE »** Commerce qui génère un flux de clientèle très important, qui profite aux autres commerces, et qui constitue de ce fait un facteur déterminant d'attractivité commerciale d'un site marchand.

‹ **DRIVE :** Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandé par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, tel que défini à l'article L. 752-1 du code du commerce.

3. TYPES D'ACHATS

‹ **ACHAT LOURD :** Produit encombrant, nécessitant d'être emporté en voiture par le client ou livré à son domicile, et exigeant une surface de vente d'une emprise importante (magasin de bricolage, de jardinage, de meubles, hypermarché, ...).

‹ **ACHAT LÉGER :** Produit peu encombrant, facile à transporter à pied, à vélo ou en transports collectifs (vêtement, livre, médicament, petit panier alimentaire, ...).

‹ **ACHAT QUOTIDIEN :** Achat d'un bien banal répondant à un besoin de consommation courante, acquis quotidiennement, notamment dans des commerces de proximité.

‹ **ACHAT HEBDOMADAIRE :** Achat réalisé une à deux fois par semaine, pour répondre à des besoins alimentaires ou anomaux récurrents, réalisé dans des commerces de proximité ou des supermarchés.

‹ **ACHAT OCCASIONNEL :** Achat anomal réalisé à une fréquence mensuelle ou plusieurs fois dans l'année, nécessitant une démarche d'achat spécifique.

‹ **ACHAT EXCEPTIONNEL :** Achat réalisé une à deux fois par an.

ORLÉANS
MÉTROPOLE

www.orleans-metropole.fr

Espace Saint-Marc
5 place du 6 juin 1944
CS 95 801
45058 Orléans Cedex 1
Tél. : 02 38 78 75 75
Fax : 02 38 78 76 00

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
• arrêté le 10 juillet 2018 • Orléans Métropole
• Crédit photos : AUAO - Orléans Métropole.
• Conception et réalisation : AUAO.
• Bureaux d'études : Hank et Bérénice - Transitec - Agence Laverne Paysagistes - ER.AMP - AFCE - Ville inventive
• Impression : Orléans Métropole

DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC)