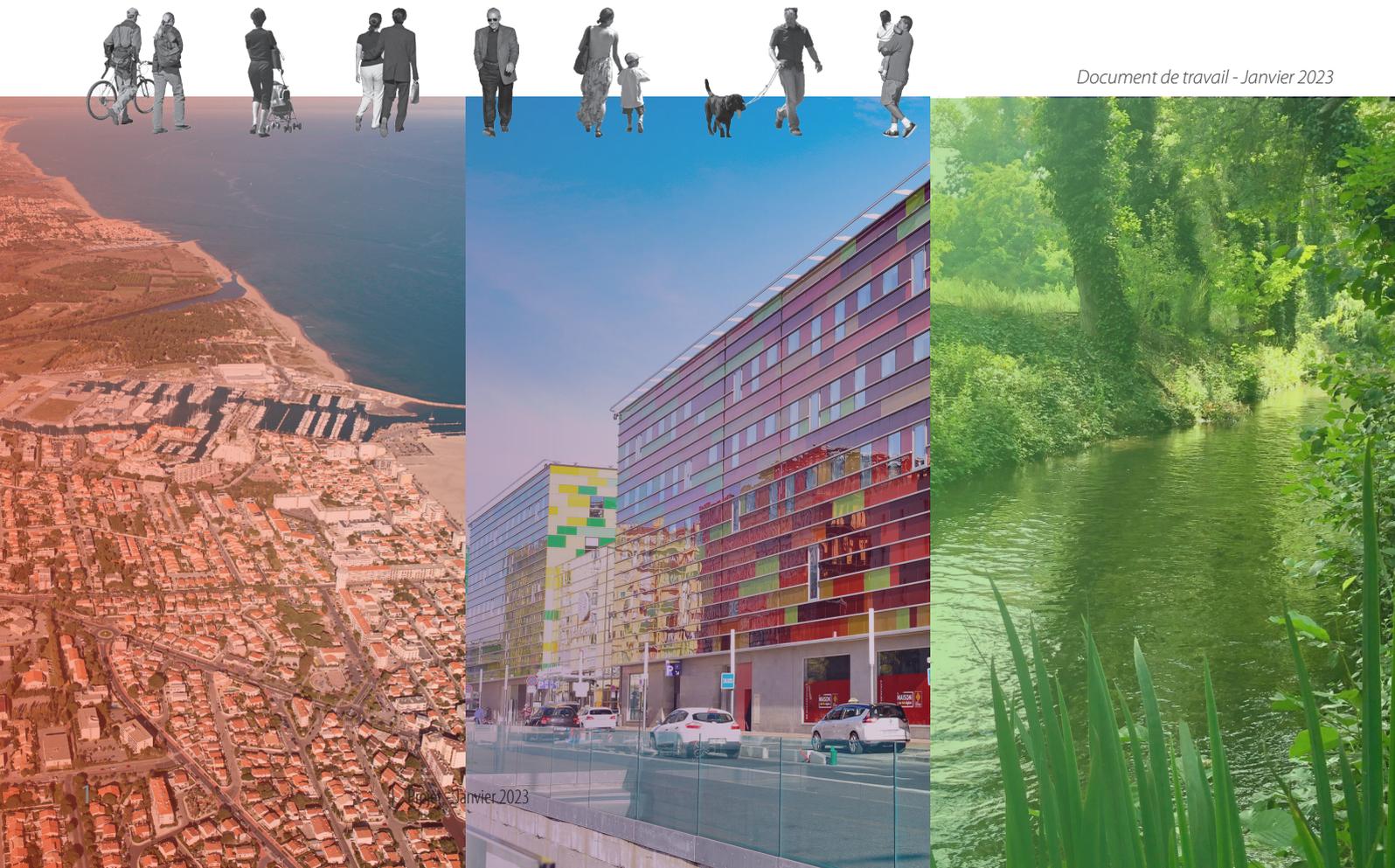




# DOO

DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS  
Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

*Document de travail - Janvier 2023*



DOCUMENT DE TRAVAIL

# SOMMAIRE



## A

### 5 OBJECTIFS DU DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC)

- 6 A1. Le « volet réglementaire consacré au commerce du SCOT »
- 9 A2. Conditions d'implantation des équipements commerciaux
  - 10 - Conditions d'implantation au sein des centralités urbaines
  - 14 - Conditions d'implantation au sein des secteurs périphériques d'implantation commerciale (SPIC)
- 20 A3. Boîte à outils
- 21 A4. Définitions

## B

### 23 ANNEXES

- 24 B1. Atlas cartographique
  - 22 - Les centralités urbaines
  - 66 - Les secteurs périphériques d'implantation commerciale
- 77 B2. Lexique des abréviations

DOCUMENT DE TRAVAIL

DOCUMENT DE TRAVAIL

# Objectifs



# A. Objectifs du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

## A1. LE « VOLET REGLEMENTAIRE CONSACRÉ AU COMMERCE DU SCOT »

### **Code de l'Urbanisme - Article L141-16**

« 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 »

### **Code de l'Urbanisme - Article L141-17**

« Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville 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 prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Il peut également :

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

3° Déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises ;

4° Conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale en fonction de l'existence d'une desserte par les transports collectifs, de son accessibilité aux piétons et aux cyclistes ;

5° Conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises.

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

L'article L141-17 du Code de l'Urbanisme stipule que le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comprend un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Ainsi, en complément du DOO qui précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, le présent document vient **déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux sus-cités au sein du territoire du SCOT de la Plaine du Roussillon.**

Ces conditions doivent privilégier 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 (article L141-17 du Code de l'Urbanisme).

La stratégie de développement commercial déployée par le DAAC du SCOT de la Plaine du Roussillon a donc été guidée par les principes énoncés ci-dessus et par les ambitions déclinées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations du DOO en matière d'aménagement commercial à savoir :

- Maintenir le bon niveau d'équipement commercial ;
- Préserver et restaurer les équilibres commerciaux ;
- Renforcer les centralités notamment par le confortement des commerces ;
- Conforter l'attractivité commerciale du cœur de ville de Perpignan ;
- Préserver et développer le tissu commercial de proximité au cœur des villages et des quartiers pour participer à limiter les déplacements ;
- Maîtriser le développement de l'offre commerciale périphérique ;
- Requalifier et recomposer les pôles commerciaux existants ;
- Privilégier la localisation préférentielle des commerces de proximité dans les centralités urbaines.

Pour répondre à ces objectifs, le DAAC, en complément du DOO, a la volonté d'encadrer le développement commercial à travers **la définition de conditions d'implantation spécifiques s'appliquant au sein des localisations préférentielles définies dans le DOO. Deux types de localisations préférentielles sont distingués :**

- **Les centralités urbaines** qui comprennent :
  - Les centralités urbaines de la ville-centre ;
  - Les centralités urbaines intermédiaires correspondant aux centralités des polarités de l'armature urbaine du SCOT ;
  - Les centralités de proximité qui concernent toutes les autres communes du territoire.
  - Les centralités de quartier correspondant aux secteurs de projet stratégiques et aux secteurs urbains stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires identifiés par le SCOT.
- **Les secteurs périphériques d'implantation commerciale** où le commerce est déjà développé et qui sont distingués par leur niveau d'envergure :
  - Les secteurs périphériques d'implantation commerciale majeurs ;
  - Les secteurs périphériques d'implantation commerciale structurants ;
  - Les secteurs périphériques d'implantation commerciale à vocation spécifique ;
  - Les secteurs périphériques d'implantation commerciale périphérique de relais.

Un atlas cartographique en fin de ce document localise ces centralités urbaines et ces secteurs périphériques d'implantation commerciale.

**Des conditions d'implantation spécifiques sont déterminées pour chaque type afin de répondre aux objectifs qui leurs sont propres**, notamment en vue de conforter les centralités urbaines et le commerce de proximité, contenir et optimiser les secteurs périphériques d'implantation commerciale existants, favoriser le réinvestissement des friches commerciales...

Il appartient aux documents d'urbanisme locaux de **préciser ces localisations et de traduire réglementairement les conditions d'implantation spécifiques définies dans le DAAC pour chaque secteur.**

Pour garantir la mise en œuvre du DAAC, en complément des avis prononcés par la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale pour les projets commerciaux de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente, **les communes de moins de 20 000 habitants ont la possibilité de saisir la CDAC lors de l'instruction d'un permis relatif à l'implantation d'un projet commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente** (cf. partie boîte à outil). Elles sont fortement encouragées à le faire, notamment en cas d'implantation d'un équipement commercial qui, en raison de son importance, est susceptible d'avoir un impact sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Les commerces de détail et d'artisanat commercial n'ont pas vocation à s'implanter dans les zones d'activités économiques qui doivent être réservées aux entreprises de logistique, de construction et d'industrie. Les constructions logistiques commerciales devront s'implanter dans des secteurs spécifiques que sont le Mas de la Garrigue, Saint-Charles ou Torremilà qui sont proches de la centralité et à proximité des principaux réseaux de transport afin de réduire les déplacements motorisés et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

**La stratégie d'aménagement commercial du SCOT de la Plaine du Roussillon est d'orienter prioritairement l'implantation des équipements commerciaux dans les centralités urbaines des communes. Ces secteurs constituent des localisations préférentielles où le commerce doit se développer prioritairement dans un objectif de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, d'animation de la centralité, de réduction des déplacements motorisés....** Si le projet commercial n'est pas compatible avec le tissu urbain de la centralité urbaine, il peut alors s'orienter vers un secteur périphérique d'implantation commerciale identifié dans le DAAC sous réserve d'en apporter les justifications (nuisances pour le voisinage, problème de livraison, surface à mobiliser...).

**Les dispositions du présent DAAC s'appliquent aux magasins de commerce de détail (cf. Nomenclature d'Activités Française de l'INSEE / NAF division 47) et d'artisanat commercial auto-produit (boulangerie, boucherie...), et aux points permanents de retrait d'achat au détail commandés par voie télématique (Drive). Sont exclus : le commerce de gros, les activités artisanales (maçonnerie, menuiserie...) et de prestations de services (agence immobilière, banque, salon de coiffure...), les activités d'hôtellerie et de restauration, les concessionnaires automobiles, les cinémas, les pharmacies ainsi que la vente au détail sur éventaires et marchés et les boutiques de producteurs locaux.**

## A2. CONDITIONS D'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

Outre le développement des équipements commerciaux au sein des secteurs de localisation préférentielle et prioritairement dans les centralités urbaines, des conditions d'implantation spécifiques à chaque secteur sont déclinées en suivant.

De manière générale, que cela soit en centralité urbaine ou bien en secteur périphérique d'implantation commerciale, le développement de l'offre commerciale doit s'opérer préférentiellement par renouvellement urbain ou par comblement des dents creuses pour répondre à un objectif de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les évolutions commerciales doivent rester cohérentes avec le contexte démographique, que ce soit à l'échelle communale ou plus largement à l'échelle de la plaine du Roussillon afin de respecter un équilibre commercial en lien avec l'armature urbaine du territoire.

L'objectif est d'éviter la dévitalisation du commerce sur le territoire en consolidant les zones commerciales existantes et en limitant le développement commercial dans les zones périphériques ou dans les zones artisanales :

- **Au sein d'une zone d'activités économiques, l'implantation de commerces et les changements de destination « artisanat/industrie/service » vers du commerce ne sont pas permis**, sauf s'il s'agit du prolongement de l'activité de production ou si la zone a vocation à évoluer vers une zone mixte habitat/commerce et que cela est clairement énoncé dans le document d'urbanisme local en vigueur (mise en œuvre d'une stratégie de recomposition).

**En dehors des secteurs de localisation préférentielle**, des implantations de commerce d'une surface de vente inférieure à 120 m<sup>2</sup> par cellule sont tout de même tolérées. La création d'ensembles commerciaux n'est permise qu'en cas d'opération mixte habitat/commerce en rez-de-chaussée dans un objectif de mixité fonctionnelle.

En cas d'implantation dans un local commercial vacant ou sur une friche urbaine située dans un espace urbanisé mais en dehors des secteurs de localisation préférentielle, cette limite de surface de vente par cellule (ndlr : 120 m<sup>2</sup>) peut être augmentée à hauteur du seuil maximal admis pour la centralité urbaine de la commune dans laquelle est situé le bâtiment (cf. tableau récapitulatif page 20). La création d'ensembles commerciaux comprenant des cellules d'une surface de vente maximale ci-avant évoquée, y est également permise sans qu'il soit imposé de réaliser une opération mixte.

Afin de permettre le bon fonctionnement des commerces existants situés en dehors des secteurs de localisation préférentielle, il est admis une ou plusieurs extensions dont le cumul ne dépasse pas 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT, et sous réserve que le commerce après extension n'excède pas 1500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## • Conditions d'implantation au sein des centralités urbaines

### 1. Conditions générales d'implantation dans les secteurs de centralité urbaine

Les centralités urbaines ont vocation à accueillir des commerces et boutiques d'artisans-commerçants de proximité répondant à des besoins d'achats quotidiens ou hebdomadaires. Certaines communes pourront également accueillir des commerces liés à des achats occasionnels ou exceptionnels sur des formats adaptés à la centralité dans laquelle ils s'insèrent.

Tout projet de création, d'extension ou de réhabilitation d'une surface à vocation de commerce de détail ou d'artisanat commercial devra :

- Être intégré au tissu urbain dans lequel il s'insère, en particulier en matière architecturale, paysagère et patrimoniale ;
- S'implanter prioritairement au sein ou en continuité d'un linéaire commercial existant (à décliner dans les PLU(i)) ou bien en RDC des bâtiments à usage mixte ;
- Privilégier les sites accessibles en modes doux et/ou par les transports collectifs.

Les documents d'urbanisme locaux doivent préciser les périmètres des centralités urbaines identifiées dans l'atlas cartographique et relayer les conditions d'implantation afférentes dans leur règlement.

Les documents d'urbanisme pourront également identifier des centralités urbaines complémentaires liées à l'émergence de quartiers à dominante résidentielle où l'implantation de commerce de proximité est jugée souhaitable, notamment en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitat. Dans ce cas, les collectivités veilleront à une desserte sécurisée en modes doux et prévoiront des stationnements dédiés aux deux-roues.

### 2. Conditions d'implantation dans les centralités urbaines de Perpignan



Outre la polarité commerciale du centre-ville perpignanais, des centralités urbaines de quartier ont été identifiées. Un tissu commercial de proximité y est présent.

Le centre-ville perpignanais, lieu privilégié pour l'implantation du commerce, doit consolider son offre commerciale et se démarquer en proposant une offre qualitative et diversifiée en capacité d'asseoir son rayonnement sur tout le territoire, bien au-delà de la plaine du Roussillon, dans un contexte d'évolution des modes de consommation des ménages.

**COMMUNE CONCERNÉE (cf. atlas cartographique) : Perpignan**

Le centre-ville a ainsi vocation à accueillir tout type de commerces répondant à des besoins d'achats quotidiens, hebdomadaires, occasionnels ou exceptionnels en mesure d'assurer une offre diversifiée, d'étendre son rayonnement et de participer à l'animation de la cité. Les commerces

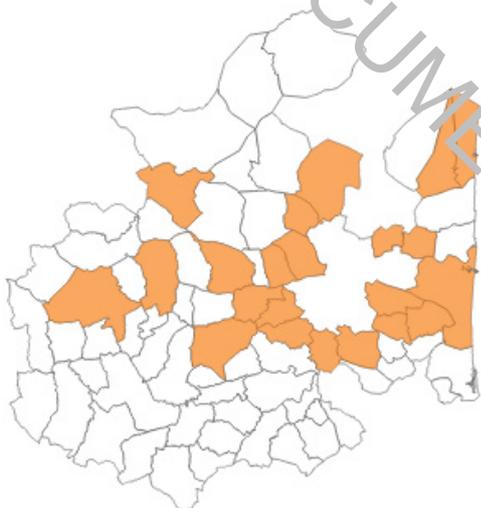
existants et les futures implantations commerciales au sein des centralités urbaines identifiées ne sont concernés par aucune contrainte en termes de surface.

Dans le cœur marchand, il est important de cibler les axes commerciaux premium et de maintenir leur vocation commerciale, notamment les magasins « vitrines » emblématiques de par leur localisation, leur valeur patrimoniale/architecturale ou grâce aux produits qu'ils proposent.

Les phénomènes de tertiarisation en RDC des bâtiments sont à surveiller car cela peut nuire à l'animation du centre-ville, notamment le week-end. Cela est fortement souhaitable pour les magasins stratégiques répondant aux caractéristiques précisées ci-dessus.

Les collectivités locales, à travers leur document d'urbanisme, peuvent faciliter le décroisement des cellules commerciales pour concéder des formats de vente plus importants répondant parfois mieux au besoin des acteurs du commerce et rendre ainsi possible l'implantation de certains projets commerciaux.

### 3. Conditions d'implantation au sein des centralités urbaines intermédiaires



Les centralités urbaines intermédiaires disposent d'un niveau d'offre de commerces de proximité satisfaisant qui répond aux besoins de consommation courante de la population.

Afin d'assurer le maintien de centralités urbaines fortes où se mêlent habitat, équipements commerciaux et équipements publics, il convient de développer le tissu commercial de proximité en capacité de générer des fréquentations quotidiennes dans ces localités.

**COMMUNES CONCERNÉES (cf. atlas cartographique) : Baho, Bompas, Cabestany, Cant-en-Roussillon, Canohès, Estagel, Ille-sur-Têt, Le Barcarès, Le Soler, Millas, Peyrestortes, Pézilla-la-Rivière, Pollestres, Rivesaltes, Saint-Estève, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Saint-Nazaire, Saleilles, Toulouges, Thuir, Villelongue-de-la-Salanque, Villeneuve-de-la-Raho.**

Le DAAC prévoit que **ces centralités accueillent des commerces répondant à une offre d'achats quotidiens, hebdomadaires, voire occasionnels ou exceptionnels sur des formats adaptés au contexte urbain et démographique, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente par cellule commerciale.**

**Le développement commercial de ces centralités devra s'opérer en cohérence avec le rôle joué par la commune au sein de l'armature urbaine** et ne devra pas engendrer un affaiblissement des centralités voisines.

**Les surfaces déjà existantes à la date d'approbation du SCOT auront la possibilité de se développer sans pour autant excéder une surface de vente maximale de 500 m<sup>2</sup>. Celles dépassant déjà ce plafond pourront tout de même s'étendre** car il est admis une ou plusieurs extensions dont le cumul ne dépasse pas 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT.

#### 4. Conditions d'implantation au sein des centralités de proximité



Les centralités urbaines de proximité concernent **toutes les autres communes non citées précédemment**. Elles disposent d'un plus faible niveau d'offre commerciale, souvent limitée à une gamme de proximité, et dans certaines, le tissu commercial peut parfois même être inexistant.

Elles sont fortement dépendantes des communes citées précédemment mais elles **doivent pouvoir accueillir dans leur centralité des commerces de proximité répondant à une offre d'achats quotidiens sur des formats limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente**.

Les surfaces déjà existantes à la date d'approbation du SCOT auront la possibilité de se développer sans pour autant excéder la surface de vente maximale de 300 m<sup>2</sup>. Celles dépassant déjà ce plafond pourront tout de même s'étendre car il est admis une ou plusieurs extensions dont le cumul ne dépasse pas 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT.

#### 5. Conditions d'implantation dans les centralités de quartier

L'implantation de commerces est également permise dans les **secteurs de projets stratégiques (SPS)** identifiés dans le DOO afin de permettre une mixité fonctionnelle dans ces nouveaux quartiers d'habitat. En effet, ces secteurs constituent des espaces de développement urbain cohérents et stratégiques pour satisfaire les besoins en logements exprimés par le SCOT. En ce sens, **ils constituent, après le réinvestissement urbain au sens large, les secteurs prioritaires en matière d'intensification urbaine et notamment de développement de l'offre en logements où des objectifs de mixité fonctionnelle ont été identifiés**.

Ces secteurs sont identifiés dans le DOO du SCOT :

**SPS**

**Secteurs de projet stratégiques** visant à développer de nouveaux quartiers localisés sur des sites à fort potentiel de développement à connecter aux réseaux de transports en commun.



**Secteurs urbains stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires** qui bénéficient d'un fort potentiel pour générer des projets urbains capables d'articuler urbanisme et transports de façon optimale.

Ces sites doivent donc pouvoir accueillir des commerces de proximité **répondant à une offre d'achats quotidiens sur des formats limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente**.

## • Conditions d'implantation au sein des SPIC

### 1. Conditions générales d'implantation dans les secteurs périphériques d'implantation commerciale

Dans le cas où un commerce ne peut s'implanter au sein d'une centralité urbaine, il a la **possibilité de s'orienter vers un secteur périphérique d'implantation commerciale sous certaines conditions développées en suivant.**

Les nouvelles implantations commerciales au sein de ces secteurs ne devront pas porter atteinte aux centralités urbaines et **ne doivent pas résulter d'un transfert de commerce initialement implanté dans la centralité.**

**Pour rappel, les implantations commerciales au sein des zones d'activités économiques ne sont pas permises** (sauf exception : si l'activité commerciale constitue le prolongement de l'activité de production ou si le document local d'urbanisme en vigueur précise que la Zone d'Activités Économiques (ZAE) a vocation à muter vers du commerce en compatibilité avec le SCOT). Pour les commerces existants situés dans ces zones, **leur transfert vers des secteurs de localisations préférentielles est souhaité mais des extensions sont tout de même autorisées**, en une seule fois et dans la limite de 30 % de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT.

De manière générale, **au sein des secteurs périphériques d'implantation commerciale, tout projet de création, d'extension ou de réhabilitation d'une surface à vocation de commerce de détail ou d'artisanat commercial devra**, en matière :

#### ► De consommation économe de l'espace :

- **Limitier son emprise foncière** en réinvestissant prioritairement des locaux laissés vacants, en mobilisant des espaces délaissés pouvant être optimisés ou en privilégiant des formes compactes ;
- Minimiser la surface affectée aux aires de stationnement : ainsi pour tout nouveau projet de création, **les dispositions de l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme doivent s'appliquer. Cela passe notamment par la réalisation de parcs de stationnement verticaux, qu'ils soient souterrains ou aériens. En cas d'extension ou de réhabilitation d'un commerce, la surface au sol dédiée au stationnement ne devra pas être étendue (notamment grâce à la mutualisation).**



*La mutualisation du stationnement avec d'autres commerces ou fonctions urbaines (équipements, habitat, tertiaire...) peut également être une réponse à une économie de foncier nécessaire.*

#### ► D'accessibilité routière et de flux de marchandises :

- **Veiller à ne pas engendrer de congestion routière aux abords de la zone en raison de l'importance du projet et prévoir des aménagements routiers facilitant la desserte interne de la zone.** Si des dysfonctionnements sont prévisibles, ils devront être étudiés et résolus avec les services compétents avant la réalisation du projet commercial. Les nouvelles implantations et les extensions de points permanents de retrait d'achat au détail commandés par voie télématique (Drive) devront **justifier qu'ils ne généreront pas de phénomène de congestion routière.**

**Les livraisons des commerces devront s'effectuer de manière sécurisée sur des voies et des espaces distincts de ceux accessibles au public** et préférentiellement en dehors des heures d'ouverture des magasins. **Afin que les consommateurs puissent retirer rapidement les articles commandés en ligne, une place de stationnement devra être dédiée au retrait de marchandises.**

➤ **De desserte par les transports collectifs :**

- Assurer la desserte par les transports en commun, matérialisée par un ou plusieurs points d'arrêts selon la zone et par un cadencement suffisant.

➤ **D'accessibilité en modes doux :**

- Prévoir des aménagements sécurisés pour les modes de transport alternatifs et complémentaires à l'automobile, accessibles à tous, à la fois entre les magasins et les ensembles commerciaux qui composent le secteur mais également depuis les arrêts de transports en commun. Pour les zones intégrées au tissu urbain, un maillage piéton et cyclable devra permettre d'accéder au secteur commercial en toute sécurité. Des supports d'appui pour les deux roues devront également être implantés à proximité immédiate des commerces.

➤ **De qualité paysagère et architecturale :**

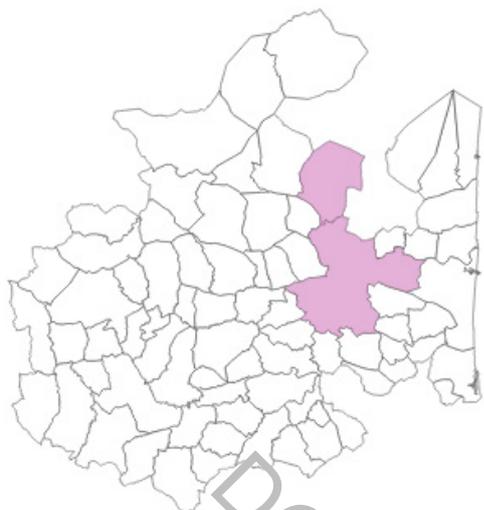
- Réaliser des aménagements qualitatifs en rupture avec le modèle traditionnel dit de la « boîte à chaussures ».
- Mener une réflexion à l'échelle de la zone pour y insérer au mieux le projet : forme urbaine (volume, aspect), emploi de matériaux naturels (bois, brique, pierre...), dissimulation des zones de stockage, signalétique et mobilier urbain harmonieux afin de créer une identité visuelle homogène en lien avec l'intégration des enseignes en façade, mise en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux existants (cônes de vue, petit patrimoine...) ...

➤ **D'économie d'énergie : prévoir une bonne performance énergétique grâce à des bâtiments peu consommateurs en travaillant sur l'exposition du bâtiment, l'isolation thermique, la gestion et l'optimisation de l'éclairage** notamment l'extinction des lumières la nuit, du chauffage et du système de refroidissement le cas échéant... et à la **mise en place de solutions de production d'énergie renouvelable** (panneaux photovoltaïques en toiture ou en façade, ombrières photovoltaïques sur le parc de stationnement, cellules photovoltaïques sur les candélabres...).

➤ **De performance environnementale et de réduction des émissions de gaz à effet de serre : viser la réalisation de bâtiments éco-responsables et recherche des solutions minimisant l'impact du projet sur l'environnement :** recours à l'emploi de matériaux biosourcés, recyclables ou issus de matières recyclées, récupération et réemploi des eaux pluviales de toiture, traitement des eaux de ruissellement (séparateur d'hydrocarbures...), gestion innovante des déchets, végétalisation des espaces libres et des aires de stationnement afin de réduire les îlots de chaleur, favoriser l'infiltration des eaux, renaturer les espaces commerciaux par l'emploi d'espèces végétales adaptées au climat méditerranéen....

➤ **De risques naturels ou technologiques :** tenir compte des événements climatiques (vent, pluie, neige) lors de la conception des bâtiments qui devront par ailleurs être conformes aux normes sismiques. **En outre, les espaces dédiés au stationnement devront prévoir des revêtements perméables, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés** (noues paysagères) préservant les fonctions écologiques des sols et favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

## 2. Conditions générales d'implantation dans les SPIC majeurs



Ces secteurs témoignent de la diversité commerciale du Roussillon et rayonnent bien au-delà du territoire. Ces pôles commerciaux génèrent des emplois et des richesses économiques mais il convient d'encadrer leur développement dans un souci d'équilibre et de complémentarité avec les autres pôles commerciaux identifiés.

Ils ont **vocation à accueillir des commerces engendrant une fréquentation occasionnelle ou exceptionnelle pour lesquels une implantation dans la centralité n'est pas envisageable en raison de leur format, des contraintes d'approvisionnement ou de retrait de marchandises.**

**COMMUNES CONCERNÉES (cf. atlas cartographique) : Perpignan, Rivesaltes.**

Ces secteurs sont destinés à l'accueil de **commerces répondant à une offre d'achats occasionnels ou exceptionnels qui ne remettent pas en cause le maintien et la diversité commerciale des centralités, ni même l'équilibre entre les différents pôles commerciaux.**

Chaque cellule commerciale pourra se développer **sur une surface de vente de plus de 500 m<sup>2</sup>. En cas d'implantation dans un local vacant, le seuil de surface est évolutif. Pour autant, la mobilisation d'un local vacant ne doit pas aboutir à une division de locaux en vue de créer une galerie commerciale prenant la forme de boutiques accolées. De nouvelles galeries commerciales ne pourront être créées et les existantes ne pourront pas s'étendre.**

Lors de nouvelles implantations commerciales sur du foncier non bâti, **les espaces de stationnement devront être intégrés, au moins à hauteur de 80%, au volume du bâtiment commercial, à un niveau supérieur (en toiture) ou inférieur (en sous-sol ou en rez-de-chaussée par surélévation du bâtiment).** En cas d'impossibilité technique avérée ou en cas **d'extension visant à créer des surfaces de vente supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, la surface affectée au parc de stationnement devra être réalisée verticalement pour moitié.** Ainsi, 50% de la surface totale du parc de stationnement nécessitée par l'implantation/l'extension commerciale devra être érigée en hauteur par superstructure ou en sous-sol.

**En cas de mutualisation avec un parc de stationnement déjà existant et sans création de places additionnelles, ces dispositions ne s'appliquent pas.**

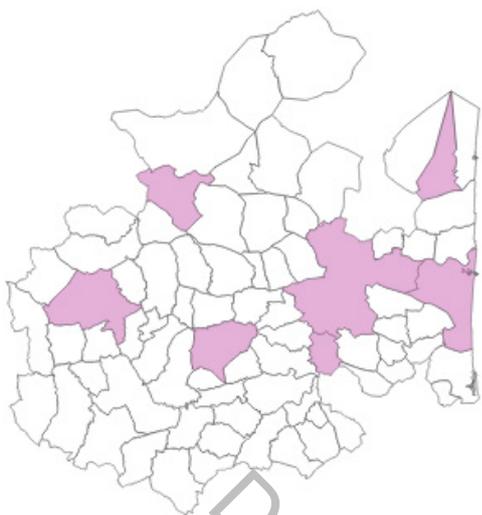
Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, **ces bâtiments doivent appliquer les dispositions prévues par le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016** ayant modifié les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation **relatifs aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos.**

Lors de nouvelles implantations commerciales (y compris en renouvellement urbain ou en dent creuse) mais également en cas d'extension, **des dispositifs renforcés d'économie d'énergie prenant notamment la forme de panneaux photovoltaïques devront être déployés. Les parcs de stationnement et les toitures des bâtiments devront en être équipés prioritairement, au moins à hauteur de 50% de leur surface utile lors de toute nouvelle implantation et dans les mêmes proportions à partir de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente en cas d'extension.**



*Il est rappelé que ces préconisations viennent compléter les conditions générales d'implantation précisées au paragraphe 2.2.1.*

### 3. Conditions particulières d'implantation dans les SPIC structurants



Ces secteurs participent au maillage commercial du territoire et sont une alternative aux grands pôles commerciaux, limitant ainsi des déplacements automobiles lointains. **Il convient de conforter ces secteurs par l'implantation de commerces engendrant une fréquentation hebdomadaire, occasionnelle ou exceptionnelle pour lesquels une implantation dans la centralité n'est pas envisageable en raison de leur format ou des contraintes d'approvisionnement ou de retrait de marchandises.**

**COMMUNES CONCERNÉES (r.f. atlas cartographique) : Canet-en-Roussillon, Estagel, Ille-sur-Têt, Perpignan, Pollestres, Saint-Laurent-de-la-Salanque, et Thuir.**

Ces secteurs sont destinés à l'accueil de **commerces répondant à une offre d'achats hebdomadaires à exceptionnels qui ne remettent pas en cause le maintien et la diversité commerciale des centralités, ni même l'équilibre entre les différents pôles commerciaux.**

Chaque cellule commerciale pourra se développer **sur une surface de vente comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 2500 m<sup>2</sup>. En cas d'implantation dans un local vacant, ces seuils de surface sont évolutifs. Pour autant, la mobilisation d'un local vacant ne doit pas aboutir à une division de locaux en vue de créer une galerie commerciale prenant la forme de boutiques accolées.**

Les surfaces déjà existantes à la date d'approbation du SCOT auront la possibilité de se développer sans pour autant excéder la surface de vente maximale de 2500 m<sup>2</sup>. Celles dépassant déjà ce plafond, mais dont la surface de vente est inférieure à 5000 m<sup>2</sup> pourront s'étendre car il est admis une ou plusieurs extensions dont le cumul ne dépasse pas 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT. Pour les autres commerces ( $\geq 5000$  m<sup>2</sup>), cette extension s'élève à 10%, dans les mêmes conditions.

Lors de nouvelles implantations commerciales sur du foncier non bâti, **les espaces de stationnement devront être intégrés, au moins à hauteur de 80%, au volume du bâtiment commercial, à un niveau supérieur (en toiture) ou inférieur (en sous-sol ou en rez-de-chaussée par surélévation du bâtiment).** En cas d'impossibilité technique avérée ou **en cas d'extension visant à créer des surfaces de vente supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, la surface affectée au parc de stationnement devra être réalisée verticalement pour moitié.** Ainsi, 50% de la surface totale du parc de stationnement nécessité par l'implantation/l'extension commerciale devra être érigée en hauteur par superstructure ou en sous-sol.

**En cas de mutualisation avec un parc de stationnement déjà existant et sans création de places additionnelles, ces dispositions ne s'appliquent pas.**

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, **ces bâtiments doivent appliquer les dispositions prévues par le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016** ayant modifiés les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation **relatifs aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos.**

Lors de nouvelles implantations commerciales (y compris en renouvellement urbain ou en dent creuse) mais également en cas d'extension, **des dispositifs renforcés d'économie d'énergie prenant notamment la forme de panneaux photovoltaïques devront être déployés. A minima, les parcs de stationnement ou les toitures des bâtiments devront en être équipés prioritairement, au moins à hauteur de 50% de leur surface utile lors de toutes nouvelles implantations et dans les mêmes proportions à partir de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente en cas d'extension.**



**Il est rappelé que ces préconisations viennent compléter les conditions générales d'implantation précisées au paragraphe 2.2.1.**

#### 4. Conditions particulières d'implantation dans les SPIC à vocation spécifique



Ces secteurs présentent des caractéristiques qui leur sont propres générant des conditions d'implantation adaptées.

- **Le secteur Mas Balande**, marqué par une offre loisirs/ restauration, n'a pas vocation à accueillir d'activités commerciales liées à une offre alimentaire et à des achats de quotidienneté.
- **Le secteur Mas Guérido**, inséré au sein des quartiers d'habitat, joue un rôle de proximité pour les populations et doit donc pouvoir accueillir des commerces de quotidienneté.

**COMMUNES CONCERNÉES (cf. atlas cartographique) : Cabestany, Perpignan**

- Secteur Mas Balande : les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> et de plus de 2500 m<sup>2</sup> de surface de vente n'y sont pas admis
- Secteur Mas Guérido : les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente y sont admis, dans la limite de 2500 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- En cas d'implantation dans un local vacant, ces seuils de surface sont évolutifs. Pour autant, la mobilisation d'un local vacant ne doit pas aboutir à une division de locaux en vue de créer une galerie commerciale prenant la forme de boutiques accolées.

Les surfaces déjà existantes à la date d'approbation du SCOT auront la possibilité de se développer sans pour autant excéder la surface maximale de 2500 m<sup>2</sup> de surface de vente. Celles dépassant déjà ce plafond pourront tout de même s'étendre car il est admis une ou plusieurs extensions dont le cumul ne dépasse pas 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT.

Lors de nouvelles implantations commerciales sur du foncier non bâti, **les espaces de stationnement devront être intégrés, au moins à hauteur de 80%, au volume du bâtiment commercial, à un niveau supérieur (en toiture) ou inférieur (en sous-sol ou en rez-de-chaussée par surélévation du bâtiment).** En cas d'impossibilité technique avérée, **la surface affectée au parc de stationnement devra être réalisée verticalement pour moitié.** Ainsi, 50% de la surface totale du parc de stationnement nécessité par l'implantation/l'extension commerciale devra être érigée en hauteur par superstructure ou en sous-sol.

**En cas de mutualisation avec un parc de stationnement déjà existant et sans création de places additionnelles, ces dispositions ne s'appliquent pas.**

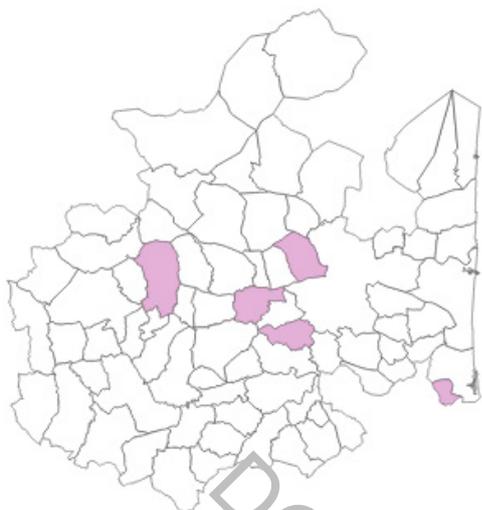
Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, **ces bâtiments doivent appliquer les dispositions prévues par le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016** ayant modifié les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation **relatifs aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos.**

Lors de nouvelles implantations commerciales (y compris en renouvellement urbain ou en dent creuse) mais également en cas d'extension, **des dispositifs renforcés d'économie d'énergie prenant notamment la forme de panneaux photovoltaïques devront être déployés. A minima, les parcs de stationnement ou les toitures des bâtiments devront en être équipés prioritairement, au moins à hauteur de 50% de leur surface utile lors de toute nouvelle implantation et dans les mêmes proportions à partir de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente en cas d'extension.**



*Il est rappelé que ces préconisations viennent compléter les conditions générales d'implantation précisées au paragraphe A.2.1.*

## 5. Conditions particulières d'implantation dans les SPIC de relais



Ces secteurs disposent d'une offre commerciale à dominante alimentaire, générant des fréquentations hebdomadaires à occasionnelles, sur des formats moyens avec des contraintes d'approvisionnement ou de retrait de marchandises ne permettant pas toujours une implantation dans la centralité urbaine. **Il convient de permettre l'évolution de ces commerces, soit par leur extension raisonnée, soit par la diversification de l'offre en présence.**

**COMMUNES CONCERNÉES (cf. atlas cartographique) : Canohès, Latour-Bas-Erne, Le Soler, Millas, Saint-Estève.**

Ces secteurs sont destinés à l'accueil de **commerces répondant à une offre d'achats hebdomadaires à occasionnels, voire exceptionnels et qui ne remettent pas en cause le maintien et la diversité commerciale des centralités, ni même l'équilibre entre les différents pôles commerciaux.**

Chaque cellule commerciale pourra se développer **sur une surface de vente comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>. En cas d'implantation dans un local vacant, ces seuils de surface sont évolutifs. Pour autant, la mobilisation d'un local vacant ne doit pas aboutir à une division de locaux en vue de créer une galerie commerciale prenant la forme de boutiques accolées.**

Dans le cas d'un transfert d'un commerce existant situé en dehors d'un secteur de localisation préférentielle vers un SPIC de proximité, le seuil maximal est relevé à 2500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Les surfaces déjà existantes à la date d'approbation du SCOT pourront la possibilité de se développer sans pour autant excéder la surface de vente maximale de 1000 m<sup>2</sup>. Celles dépassant déjà ce plafond pourront tout de même s'étendre car il est admis une ou plusieurs extensions dont le cumul ne dépasse pas 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT.**

Lors de nouvelles implantations commerciales, **les espaces de stationnement devront être mutualisés. Il est rappelé qu'en cas d'extension d'un commerce, la surface au sol du parc de stationnement ne doit pas être augmentée.** D'autres solutions devront être envisagées.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, **ces bâtiments doivent appliquer les dispositions prévues par le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016** ayant modifié les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation **relatifs aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos.**

Lors de nouvelles implantations commerciales (y compris en renouvellement urbain ou en dent creuse) mais également en cas d'extension portant la surface de vente à plus de 1000 m<sup>2</sup>, **des dispositifs renforcés d'économie d'énergie prenant notamment la forme de panneaux photovoltaïques devront être déployés. Les parcs de stationnement et/ou les toitures des bâtiments devront en être équipés prioritairement.**



**Il est rappelé que ces préconisations viennent compléter les conditions générales d'implantation précisées au paragraphe A.2.1.**



LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES	COMMUNES CONCERNÉES	SURFACE DE VENTE À RESPECTER EN CAS DE NOUVELLE IMPLANTATION	EXTENSION DES COMMERCES EXISTANTS AYANT DÉJÀ ATTEINT LES SURFACES DE VENTE MAXIMALE
<b>Centralité urbaine principale</b>	Perpignan	Pas de contrainte de surface.	Extension possible sans contrainte de surface.
<b>Centralités urbaines intermédiaires</b>	Thuir, Ille-sur-Têt, Rivesaltes	<b>500 m<sup>2</sup> maximum.</b> <i>Objectif : développer le commerce de proximité et les moyennes surfaces sur des formats adaptés aux centralités.</i>	Il est admis une ou plusieurs extensions dont le cumul ne dépasse pas 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT, <i>Objectif : permettre l'extension mesurée des commerces ayant déjà atteint une surface de vente de 500 m<sup>2</sup>.</i>
	Estagel, Millas, Pézilla-la-Rivière, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Saint-Nazaire.		
	Bompas, Baho, Le Soler, Saint-Estève, Toulouges, Canohès, Pollestres, Villeneuve-de-la-Raho, Saleilles, Cabestany, Villelongue-de-la-Salanque, Peyrestortes		
	Canet-en-Roussillon, Le Barcarès		
<b>Centralités de proximité</b>	Autres communes du SCOT	<b>300 m<sup>2</sup> maximum.</b> <i>Objectif : permettre aux plus petites communes de disposer d'une offre commerciale de proximité</i>	Il est admis une ou plusieurs extensions dont le cumul ne dépasse pas 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT <i>Objectif : permettre l'extension mesurée des commerces ayant déjà atteint une surface de vente de 300 m<sup>2</sup>.</i>
<b>Centralités de quartier</b>	Secteurs de projets stratégiques et secteurs urbains stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires identifiées dans le DOO du SCOT.	<b>300 m<sup>2</sup> maximum.</b> <i>Objectif : répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle de ces nouveaux quartiers à dominante résidentielle.</i>	/
<b>SPIC majeurs</b>	Perpignan - Avenue d'Espagne Rivesaltes - Cap Roussillon	<b>Minimum 500 m<sup>2</sup> (sauf en cas d'implantation dans un local vacant).</b> Pas de création de nouvelle galerie commerciale. <i>Objectif : privilégier les secteurs pour l'implantation des GMS les plus importantes tout en orientant l'implantation du commerce de proximité dans les centralités.</i>	Extension possible sans contrainte de surface (sauf pour les galeries commerciales)
<b>SPIC structurants</b>	Perpignan (Saint-Martin, Espace Polygone, Château Roussillon), Thuir, Canet-en-Roussillon, Ille-sur-Têt, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Pollestres, Estagel.	<b>Minimum 300 m<sup>2</sup> et maximum 2500 m<sup>2</sup> (sauf en cas d'implantation dans un local vacant).</b> <i>Objectif : privilégier des formats de vente novateurs</i>	Pour les commerces compris entre 2500 et 5000 m <sup>2</sup> de surface de vente, il est admis une ou plusieurs extensions dont le cumul ne dépasse pas 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT. Pour les commerces ≥ 5000 m <sup>2</sup> , cette extension s'élève à 10%, dans les mêmes conditions. <i>Objectif : permettre l'extension mesurée des commerces ayant déjà atteint une surface de vente de 2500 m<sup>2</sup>.</i>
<b>SPIC à vocation spécifique</b>	1- Perpignan (Mas Balande) 2- Cabestany (Mas Guérido)	<b>1- Minimum 300 m<sup>2</sup> et maximum 2500 m<sup>2</sup> (pas de secteur d'activité alimentaire), sauf en cas d'implantation dans un local existant.</b> <b>2- Maximum 2500 m<sup>2</sup> (sauf en cas d'implantation dans un local existant).</b>	Il est admis une ou plusieurs extensions dont le cumul ne dépasse pas 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT. <i>Objectif : permettre l'extension mesurée des commerces ayant déjà atteint une surface de vente de 2500 m<sup>2</sup>.</i>
<b>SPIC de relais</b>	Saint-Estève, Latour-Bas-Elne, Le Soler, Millas, Canohès	<b>Minimum 300 m<sup>2</sup> et maximum 1000 m<sup>2</sup> (sauf en cas d'implantation dans un local vacant).</b> Dans le cas d'un transfert d'un commerce existant situé en dehors d'un secteur de localisation préférentielle vers un SPIC de proximité, le seuil maximal est relevé à 2500 m <sup>2</sup> de surface de vente.	Il est admis une ou plusieurs extensions dont le cumul ne dépasse pas 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT. <i>Objectif : permettre l'extension mesurée des commerces ayant déjà atteint une surface de vente de 1000 m<sup>2</sup>.</i>
<b>Hors localisations préférentielles</b>	/	<b>120 m<sup>2</sup> maximum. Pas de nouvelle implantation au-delà.</b> En cas d'implantation dans un local commercial vacant ou sur une friche bâtie, se rapporter au seuil de la centralité urbaine de la commune concernée. Création d'ensemble commercial sous réserve de la réalisation d'une opération mixte habitat/commerce.. Au sein des ZAE, l'implantation de commerces et les changements de destination « artisanat/industrie/service » vers du commerce ne sont pas permis, sauf s'il s'agit du prolongement de l'activité de production ou si la zone a vocation à évoluer vers une zone mixte habitat/commerce.	Il est admis une ou plusieurs extensions dont le cumul ne dépasse pas 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT et sous réserve que le commerce après extension n'excède pas les 1500 m <sup>2</sup> de surface de vente.

## A3. BOITE A OUTILS

En parallèle au DAAC, plusieurs outils peuvent être mis en œuvre en faveur du maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité :

- Les règlements de PLU(i) peuvent définir des périmètres de **protection des linéaires commerciaux** pour empêcher la mutation des commerces vers une autre destination (article L151-16 du Code de l'Urbanisme).
- Les municipalités ont la possibilité d'exercer un **droit de préemption spécifique** lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux ou terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>. **Ce droit de préemption commercial** a été facilité par la loi Artisanat, Commerce et TPE (loi PINEL) en 2014 en instaurant la faculté de **déléguer ce droit à des acteurs dotés de moyens plus mobilisables** que les municipalités seules n'ont pas. L'intérêt de cet outil résulte dans sa capacité à agir sur les déséquilibres commerciaux en orientant la typologie de commerce à implanter. Il permet aussi d'intervenir sur des emplacements stratégiques.
- **La taxe sur les friches commerciales** est un impôt local facultatif qui concerne certains biens commerciaux inexploités. Elle est mise en place sur décision de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) où est situé le bien imposable. Sont concernées les propriétés bâties : immeubles de bureaux ou utilisés pour une activité commerciale, parkings des centres commerciaux, lieux de dépôt ou de stockage ; et qui ne sont plus affectés à une activité soumise à cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et dont l'absence d'exploitation est indépendante de la volonté du propriétaire (contentieux ou redressement judiciaire). Cet outil fiscal doit être appréhendé au regard du tissu commercial en présence (attractivité ou déclin), et dans le cadre d'une politique globale de redynamisation commerciale de la centralité.
- Certaines collectivités ont mis en place **des dispositifs partenariaux tels que « Ma boutique à l'essai »** afin d'accompagner les porteurs de projet. Ce concept vise à proposer à des personnes qui souhaitent ouvrir un commerce de tester leur projet au sein d'une boutique pilote pendant plusieurs mois. Le futur commerçant bénéficie d'un loyer minoré et du soutien d'un réseau de partenaires locaux.
- L'article L752-4 du Code du Commerce permet **aux communes de moins de 20000 habitants** (situées hors secteur d'intervention d'une Opération de Revitalisation du Territoire) de statuer sur **la conformité des implantations commerciales d'une surface comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup> dans le cadre de l'instruction d'un permis**. En effet, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme peut proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI **de saisir la CDAC afin qu'elle statue sur la conformité du projet**. Ainsi, il notifie cette demande dans les huit jours au président de l'établissement public chargé du SCOT sur le territoire duquel est projetée l'implantation. Par la suite, la CDAC, ou le cas échéant la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC), se prononce dans un délai d'un mois. En cas d'avis défavorable de la CDAC, le cas échéant de la CNAC, le permis de construire ne peut être délivré. Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, cette disposition devrait être élargie à toutes les communes sans distinction de taille.

## A4. DÉFINITIONS

**Achat exceptionnel** : produits répondant à des besoins de consommation spécifiques achetés exceptionnellement, souvent liés à de l'équipement de la maison (meublé, gros électroménager...) et pour lesquels l'usage de l'automobile est nécessaire pour leur transport.

**Achat occasionnel** : produits correspondant à des achats « plaisir », parfois non programmés et achetés de manière occasionnelle (habillement, décoration de la maison, petit bricolage...).

**Achat quotidien et hebdomadaire** : produits répondant à un besoin de consommation courante achetés de manière régulière notamment dans les commerces de proximité. Ils constituent les principaux motifs de déplacement en termes de consommation.

**Boutique** : cellule commerciale de petit format présente dans les centralités urbaines ou dans les galeries commerciales.

**Centralité urbaine** : secteur central caractérisé par un bâti ancien, un tissu dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, fonctions économiques (commerces, services) et administratives. La centralité d'un lieu lui confère une attractivité vis-à-vis de son environnement plus ou moins grande (flux de personnes qui se rendent dans ce lieu...). Elle correspond aux centres des villes et villages mais aussi aux centres de quartiers.

**Commerce de détail** : tout magasin où se fait la vente de marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) à des consommateurs pour un usage domestique (Division 47 de la Nomenclature Française de l'INSEE).

**Commerce de quotidienneté/de proximité** : le commerce de quotidienneté englobe des activités commerciales correspondant à un approvisionnement fréquent des ménages. Il est donc par nature à proximité des habitations. Cela comprend les charcuteries (10.13B), les boulangeries-pâtisseries (10.71B, 10.71C et 10.71D), le commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé (commerce de détail de fruits et légumes (47.21Z), les boucheries (47.22Z), les poissonneries (47.23Z), les crémeries (47.24Z), les boissons (47.25Z) etc.), les alimentations générales (47.11B), les supérettes (47.11C) ...

**Ensemble commercial** : (article L752-3 code du commerce) Groupe de commerces réunis sur un même site qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts, qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, et qui sont considérés comme liés par des éléments juridiques ou matériels car soit :

- Ils ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- Ils bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- Ils 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 ;
- Ils sont réunis par une structure juridique commune.

**Friche** : au sens du présent document, on entend par friche tout bien immobilier ou foncier inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

**Galerie commerciale** : regroupement dans un même espace (couvert ou en plein air) d'un ensemble de cellules commerciales de petit format. Elle peut être soit autonome, soit accolée à une locomotive commerciale (hypermarché le plus souvent).

**Implantation commerciale** : on entend par nouvelle implantation commerciale, la création ou le transfert d'un commerce existant par construction d'un nouveau bâtiment.

**Matériaux biosourcés** : matériaux issus de matière organique renouvelable, d'origine végétale ou animale (arrêté du 19 décembre 2012) : bois et dérivés, paille, chanvre, laine de mouton, liège...

Secteur d'Implantation Périphérique (SPIC) : correspond à la terminologie proposée par l'ordonnance de 2015 et reprise par la loi Élan pour désigner les espaces commerciaux situés en dehors des centralités urbaines.

**Surface de vente** : désigne la superficie des espaces, couverts et non couverts, affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer des achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement (espace de caisse) et à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (espaces utilisés pour la vente à la découpe par exemple). Ne sont pas comptabilisés dans la surface de vente : les espaces dédiés aux réserves, les locaux techniques, les espaces de stationnement, les allées de circulation d'une galerie marchande.

**Surface utile** : désigne la superficie utilisée aux fins désignées. Par exemple la surface utile au stationnement correspond à l'emprise foncière dédiée à cette fonction et comprend les emplacements de parking et les voies de circulation et de manœuvre nécessaire à l'ensemble des places.

	Exemples de commerces visés
<b>Quotidienne</b>	Boulangerie, boucherie, tabac/presse, épicerie (<120m <sup>2</sup> ), supérette (120 à 400m <sup>2</sup> ) ...
<b>Hebdomadaire</b>	Supermarché (400 à 2500m <sup>2</sup> ), hypermarché (>2500 m <sup>2</sup> ) magasin d'alimentation spécialisé (primeur, surgelés...) ...
<b>Occasionnelle</b>	Hypermarché (>2500m <sup>2</sup> ), magasin d'habillement, magasin de bricolage, jardinerie, magasin de décoration, librairie, optique...
<b>Exceptionnelle</b>	Magasin de meubles, de gros électroménager, magasin de matériaux...

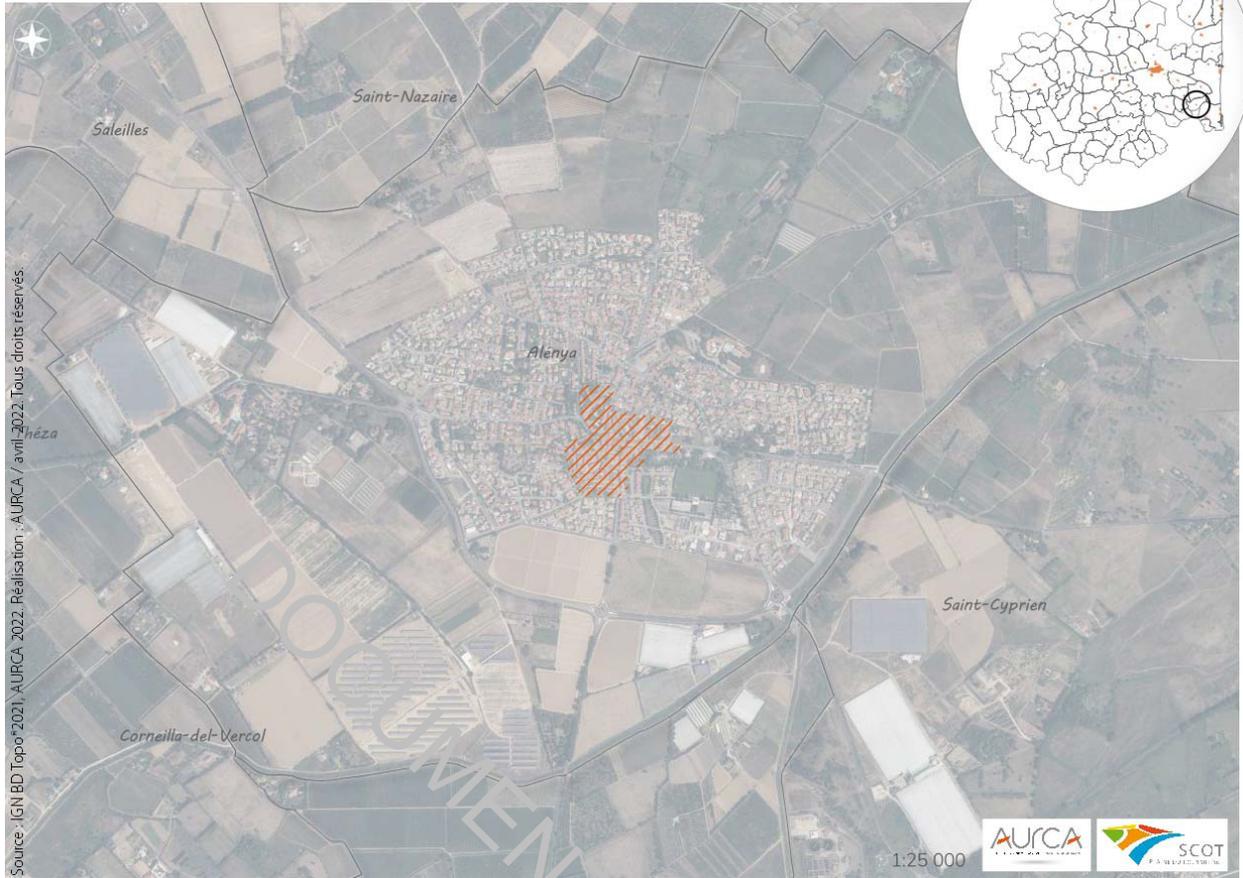
DOCUMENT DE TRAVAIL

annexes



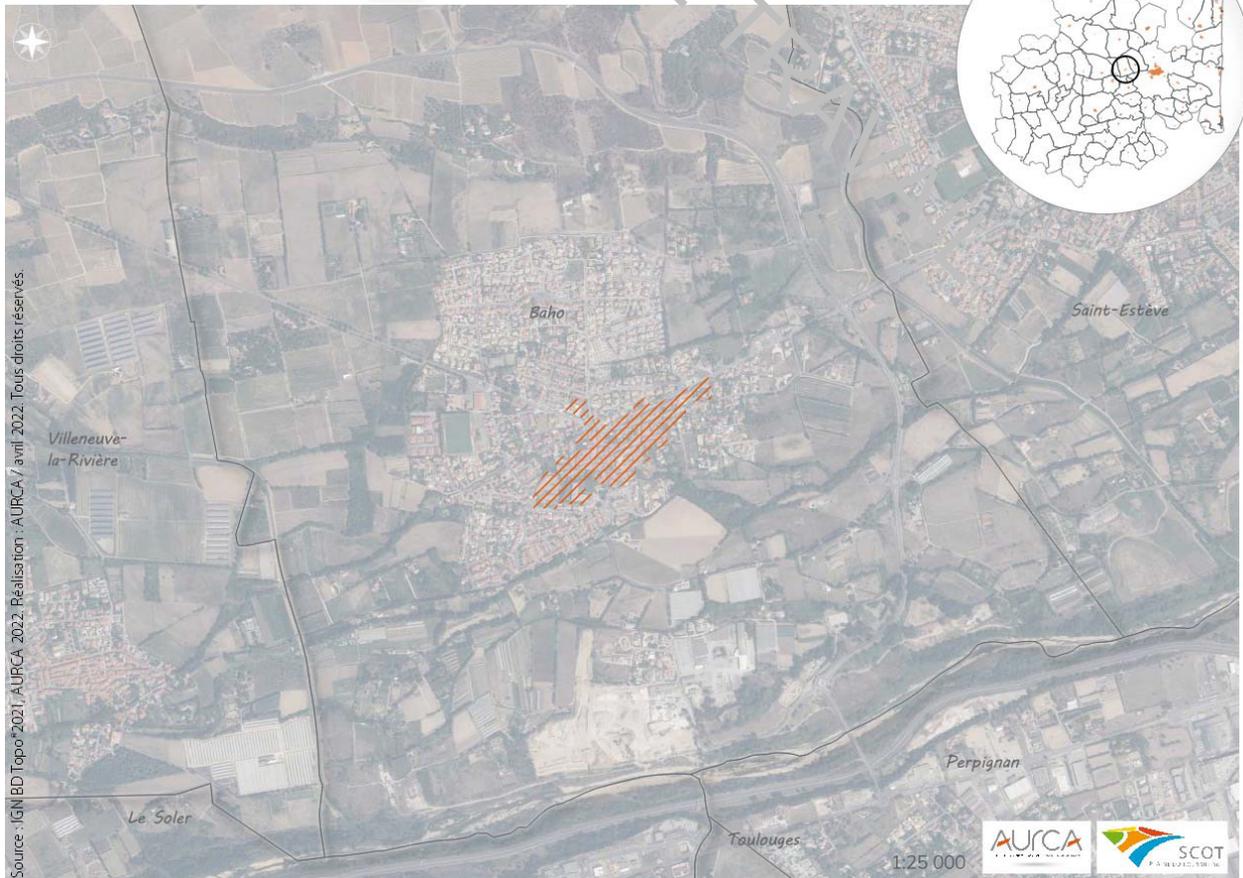
## Alénya

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



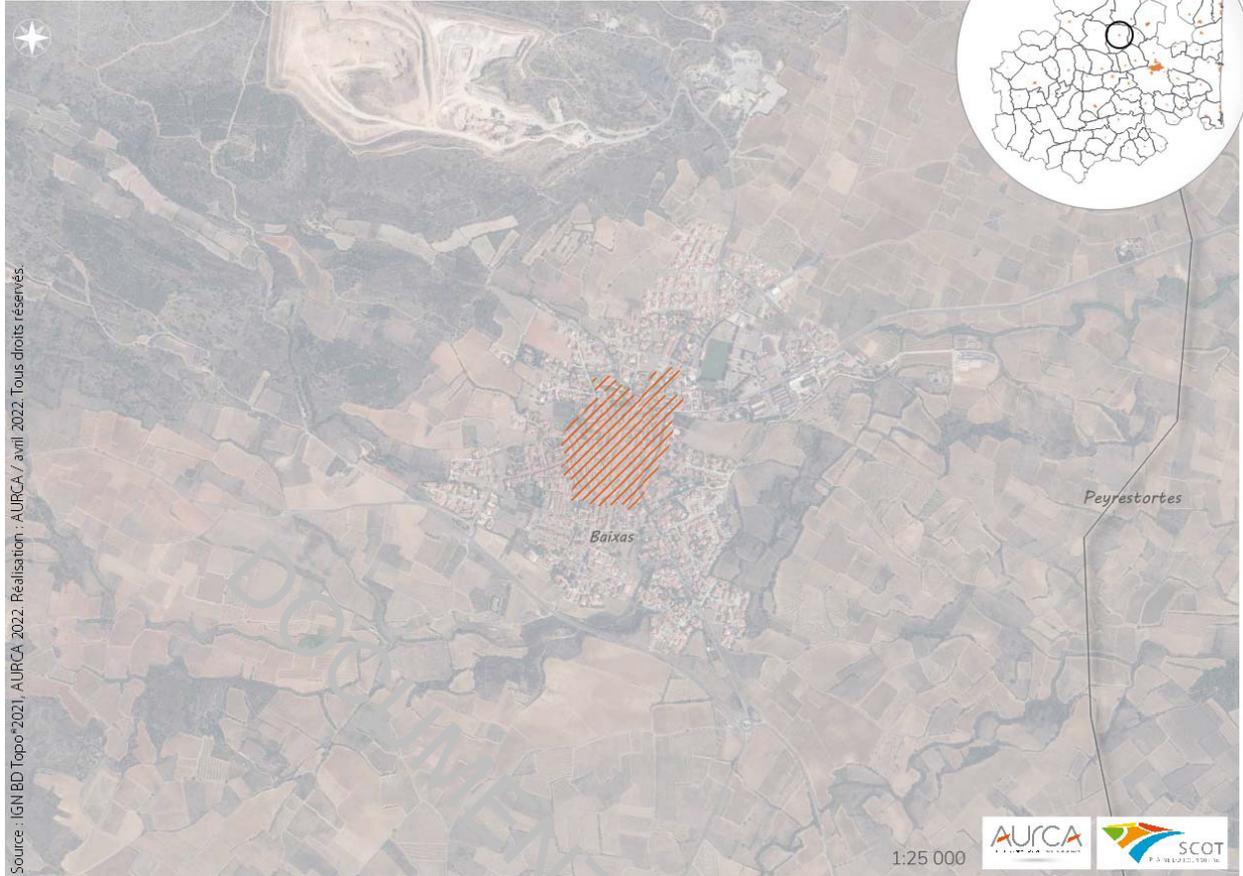
## Baho

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Baixas

Centralité urbaine à réinvestir  Limite communale



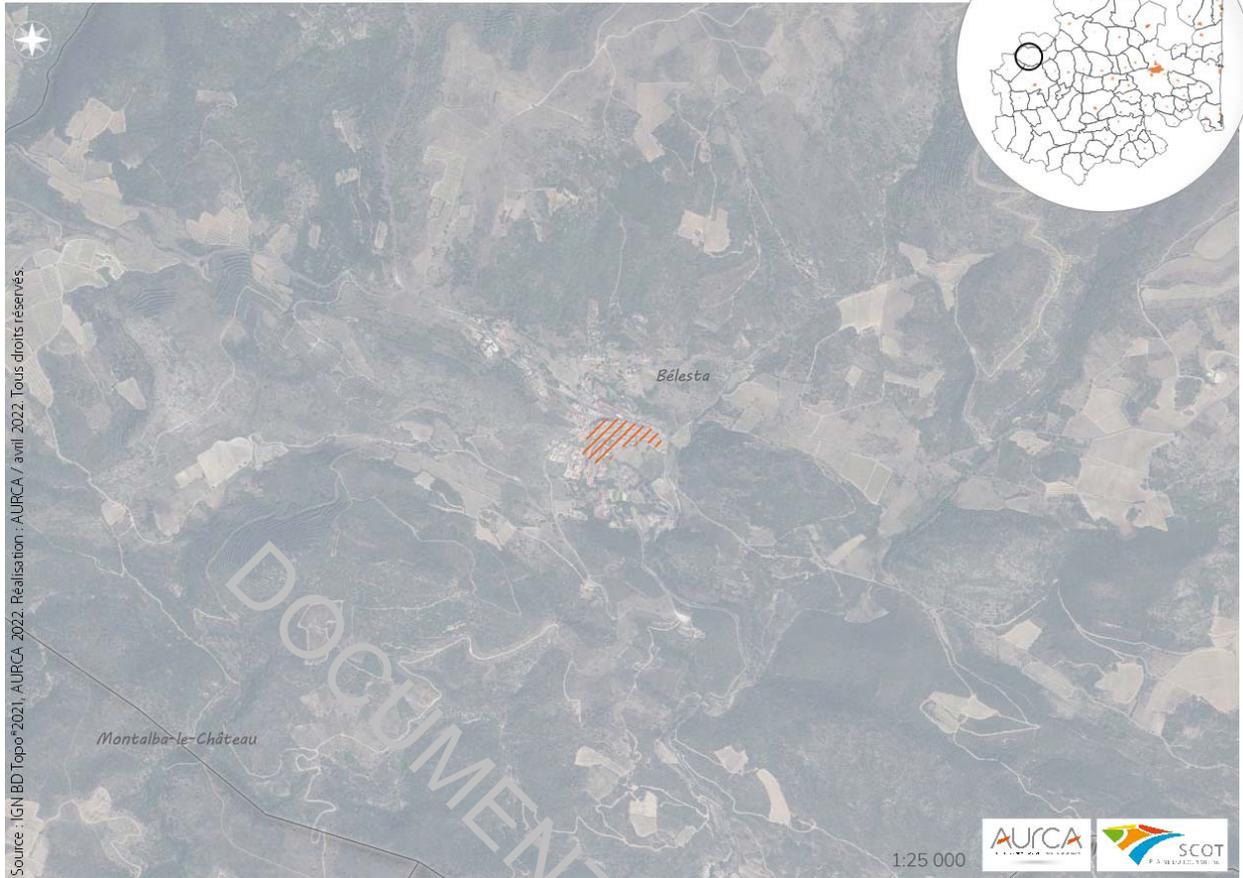
## Banyuls-dels-Aspres

Centralité urbaine à réinvestir  Limite communale



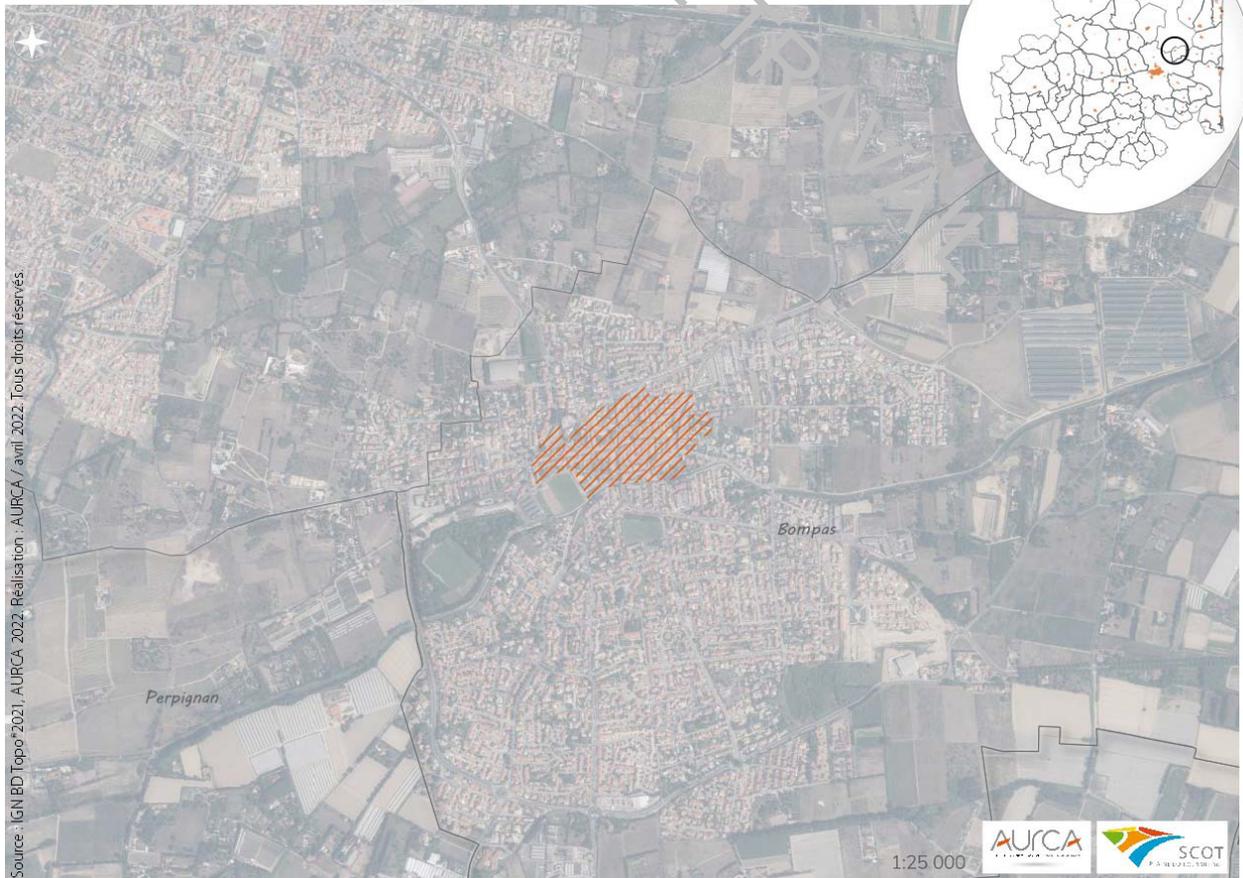
## Bélesta

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Bompas

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Boule-d'Amont

/// Centralité urbaine à réinvestir □ Limite communale



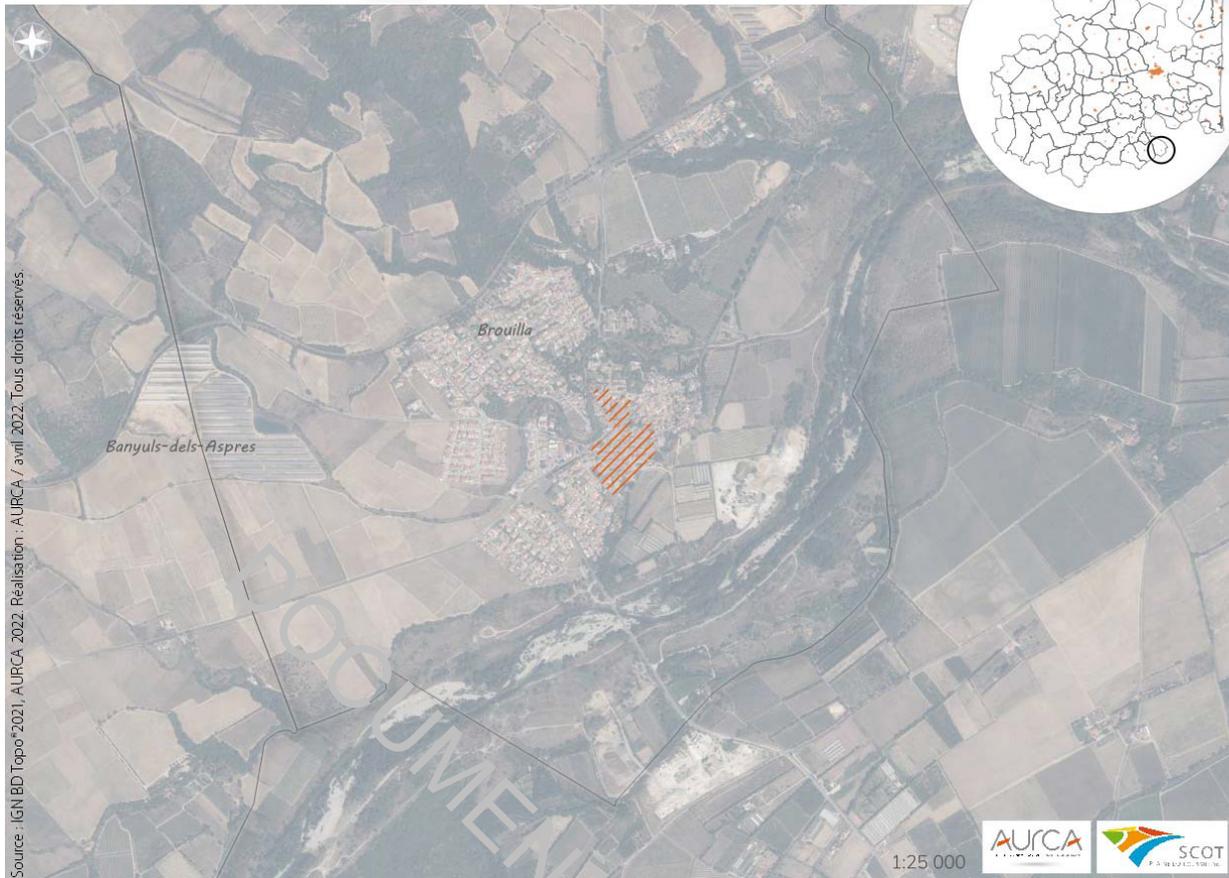
## Bouleternère

/// Centralité urbaine à réinvestir □ Limite communale



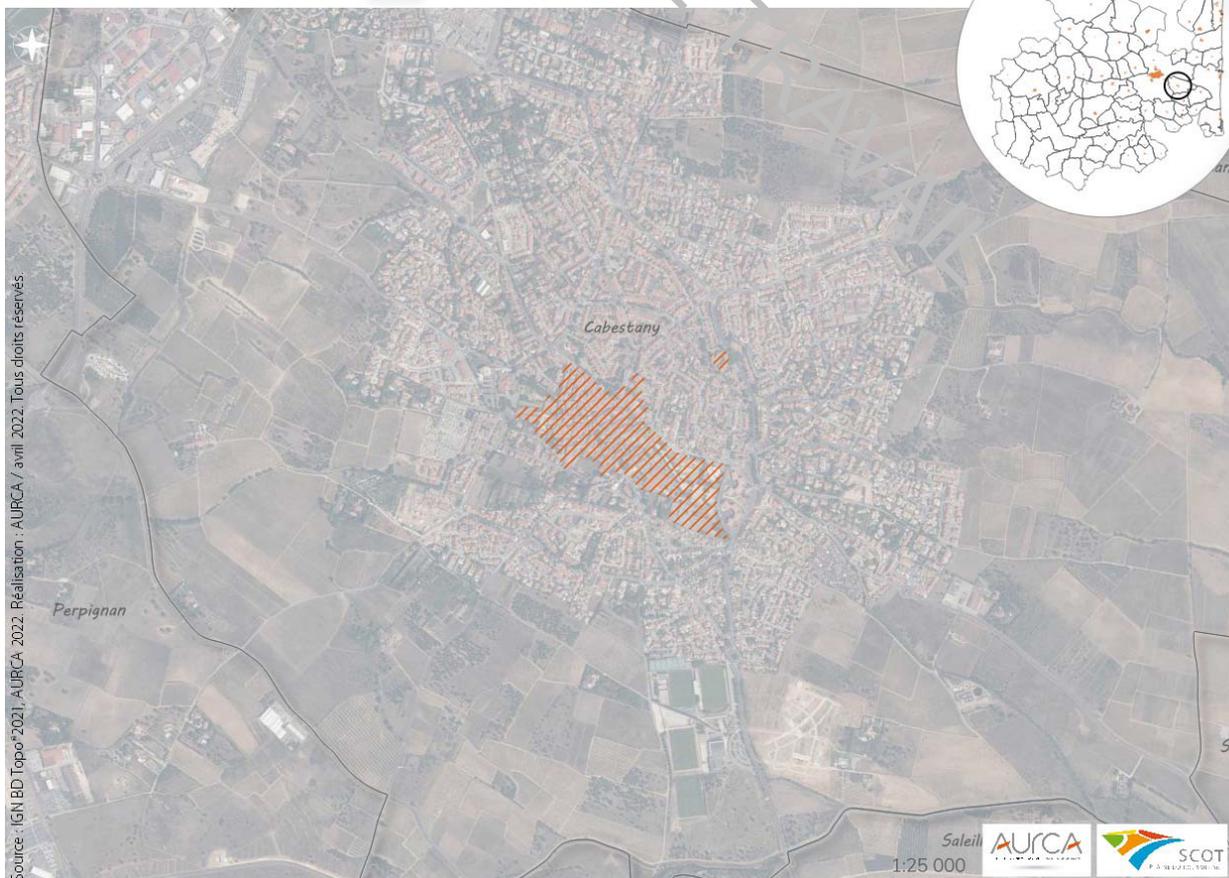
## Brouilla

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Cabestany

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Caixas

Centralité urbaine à réinvestir  Limite communale



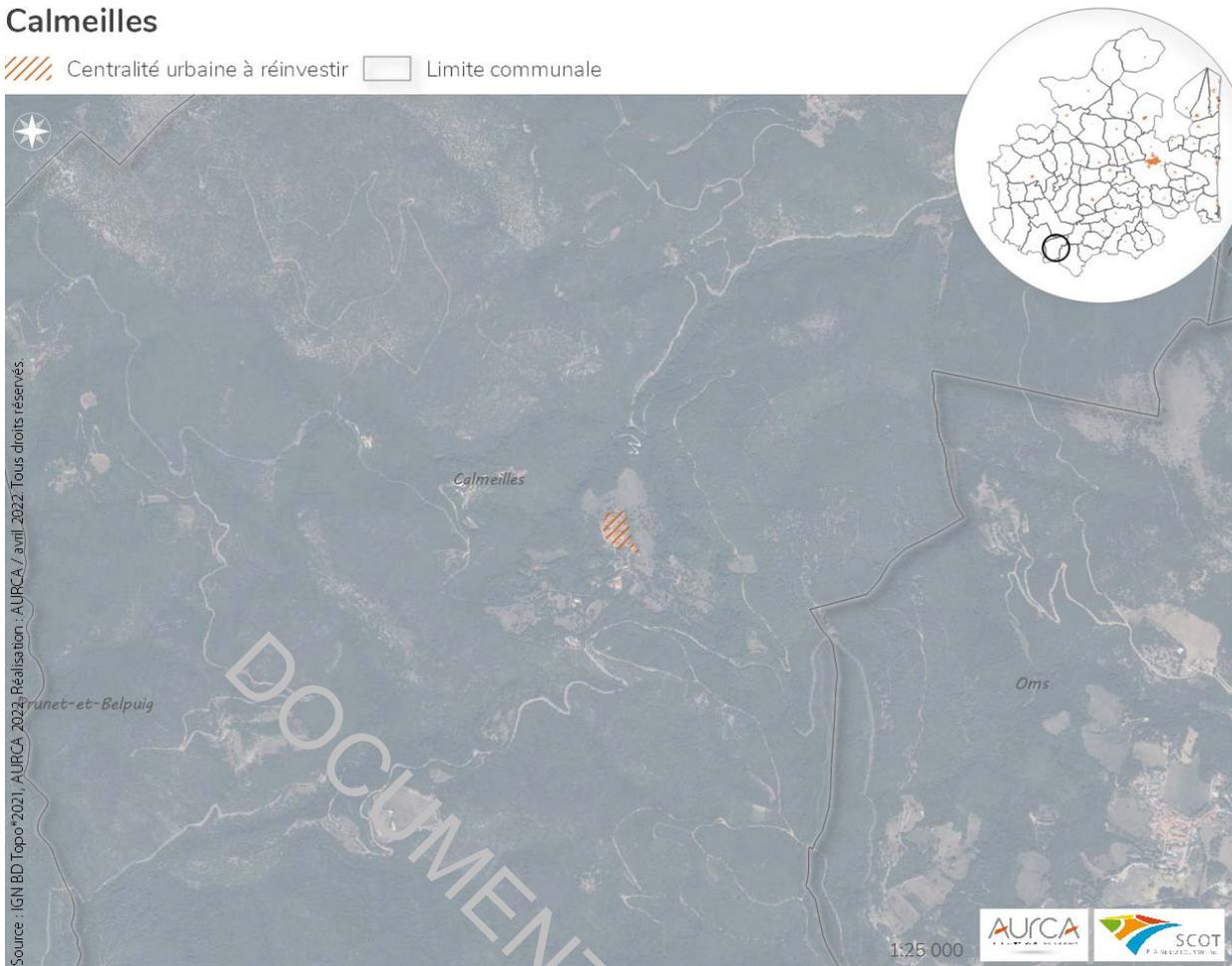
## Calce

Centralité urbaine à réinvestir  Limite communale



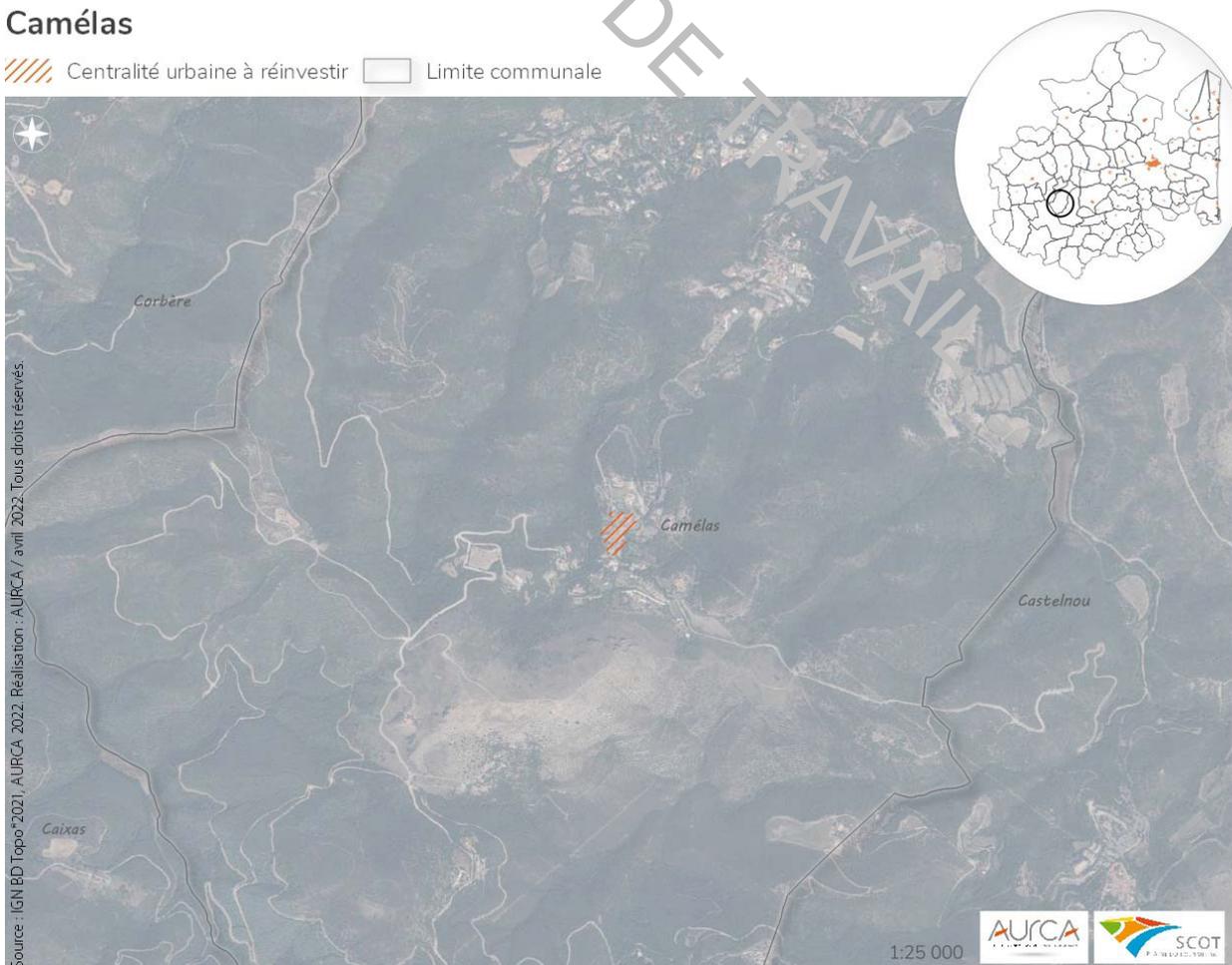
### Calmeilles

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



### Camélas

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



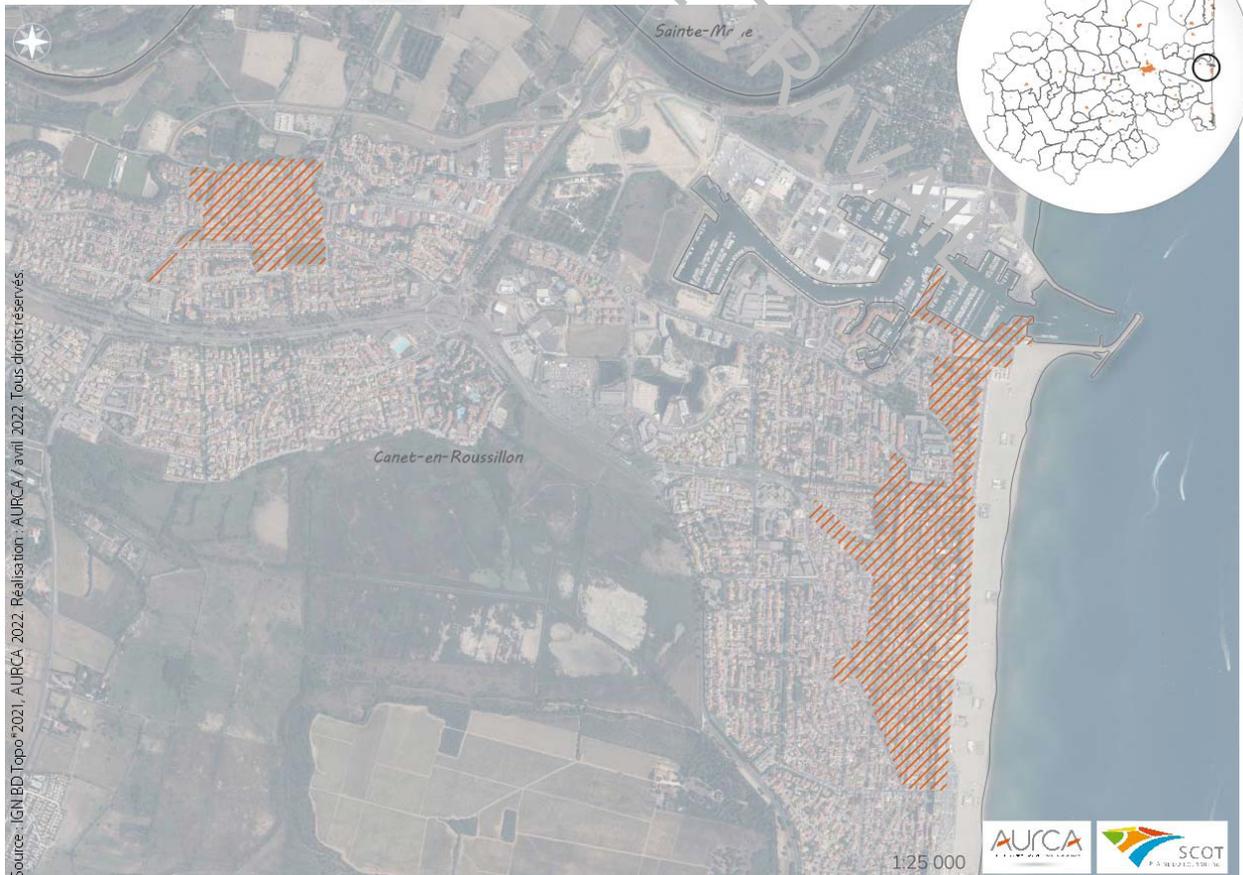
## Canet-en-Roussillon (Canet sud)

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Canet-en-Roussillon (village et Port Mécitéranée)

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



### Canohès

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



### Casefabre

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



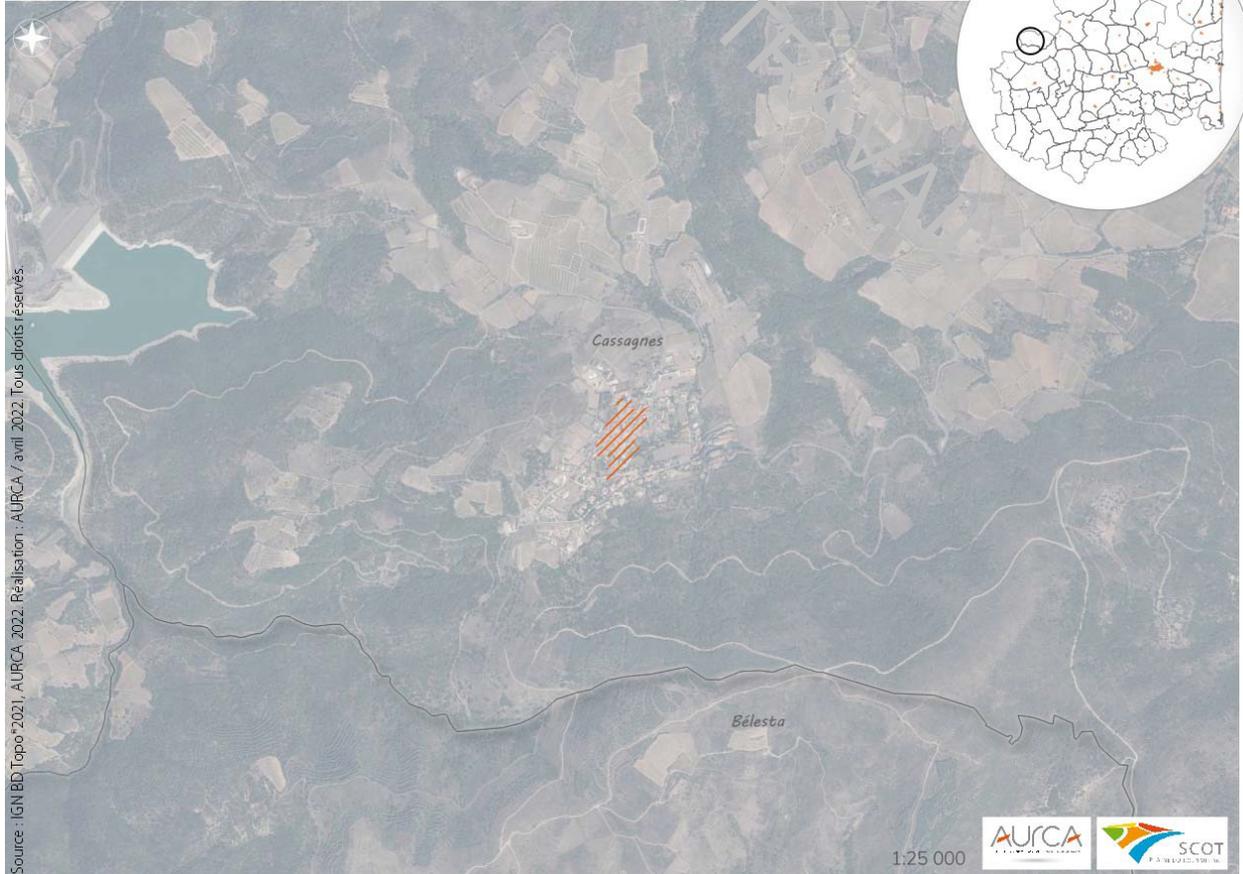
## Cases-de-Pène

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



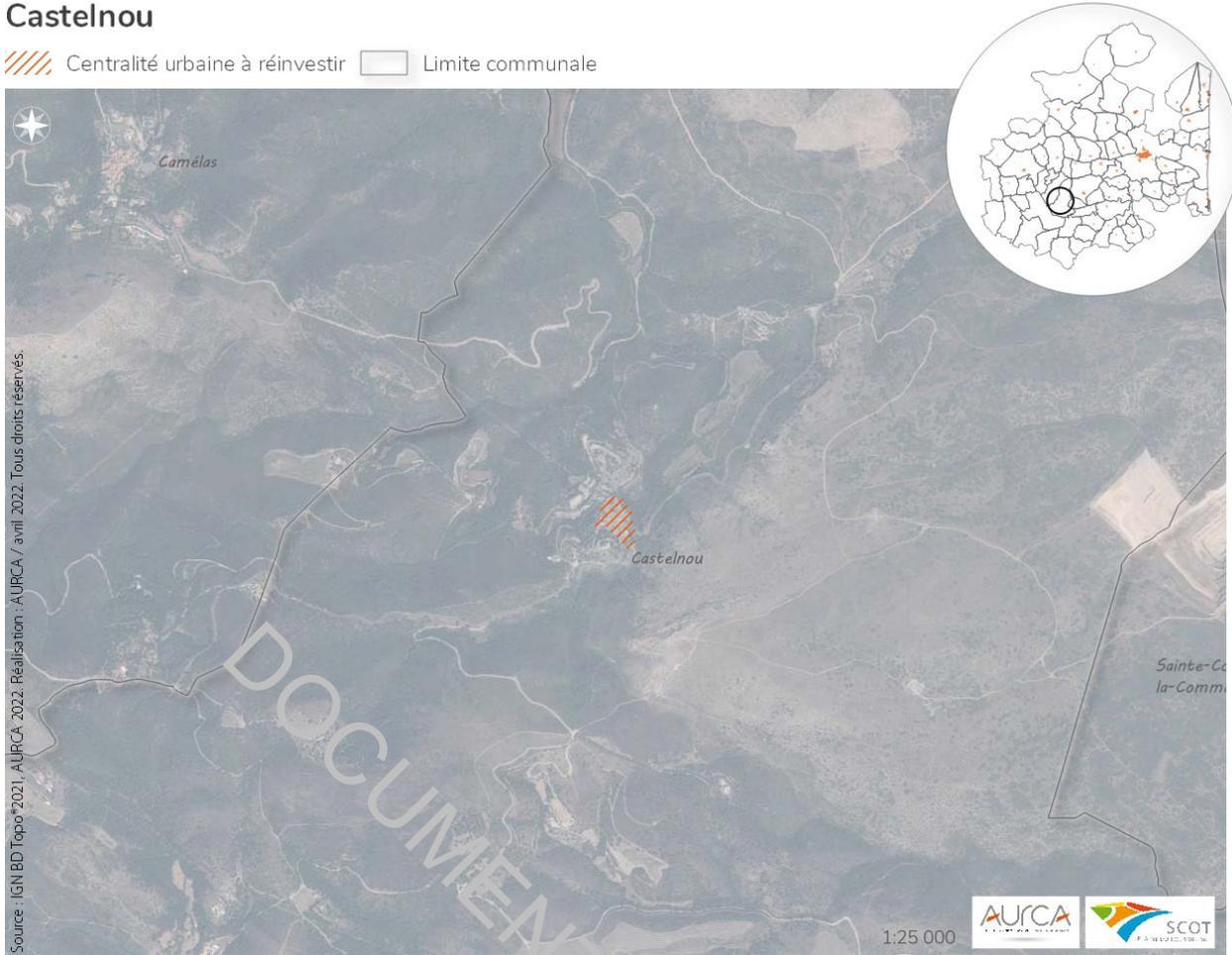
## Cassagnes

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



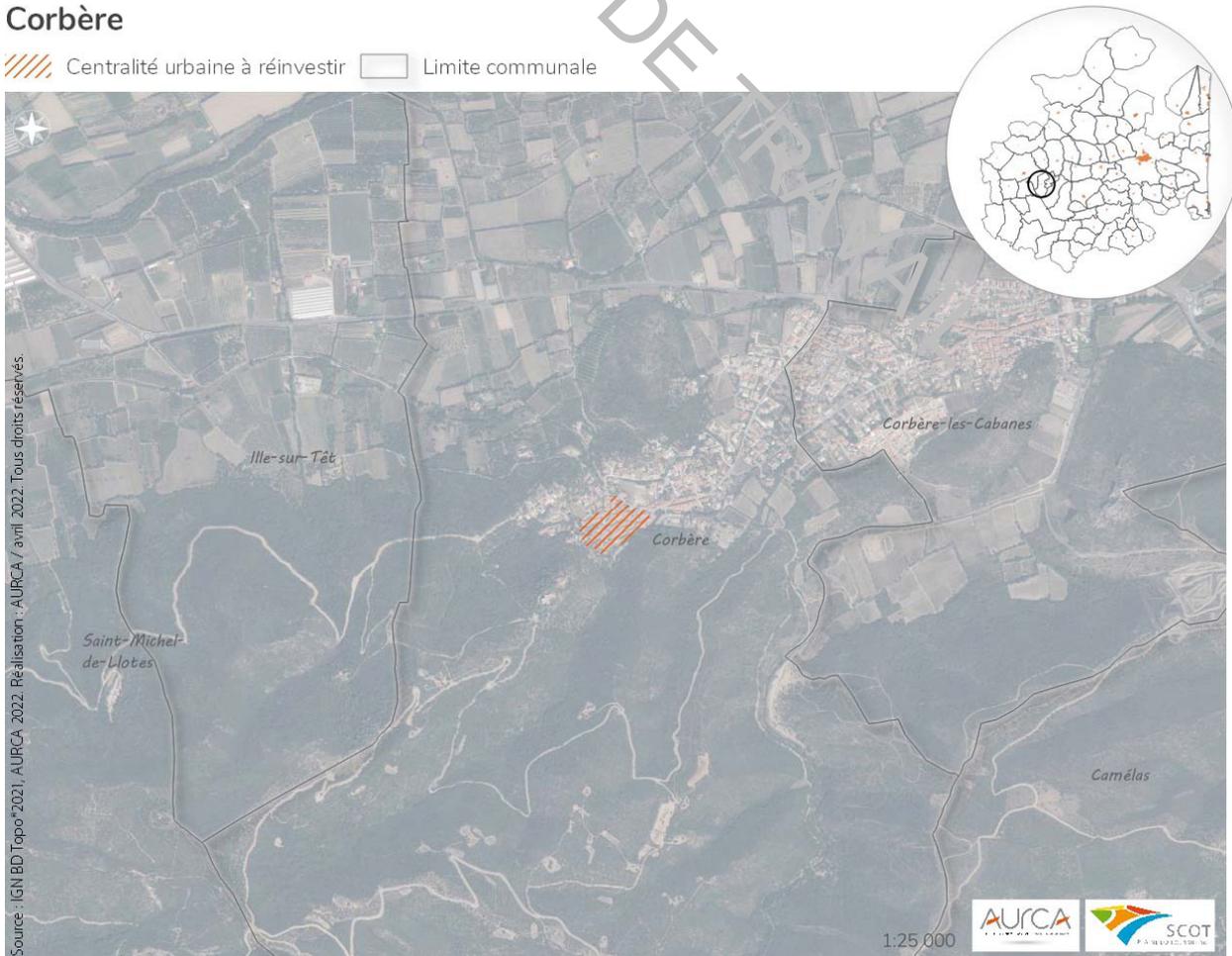
### Castelnou

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



### Corbère

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Corbère-les-Cabanes

Centralité urbaine à réinvestir  Limite communale



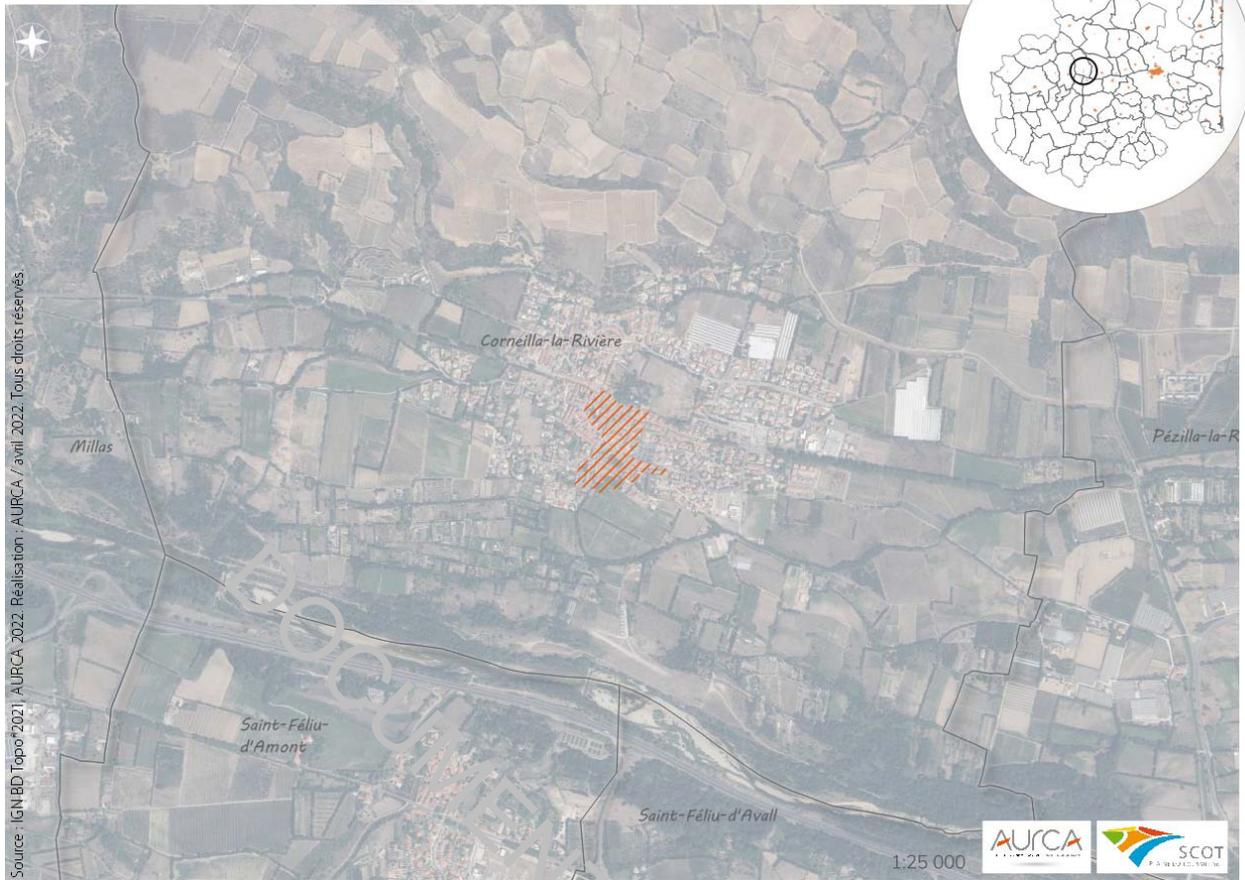
## Corneilla-del-Vercol

Centralité urbaine à réinvestir  Limite communale



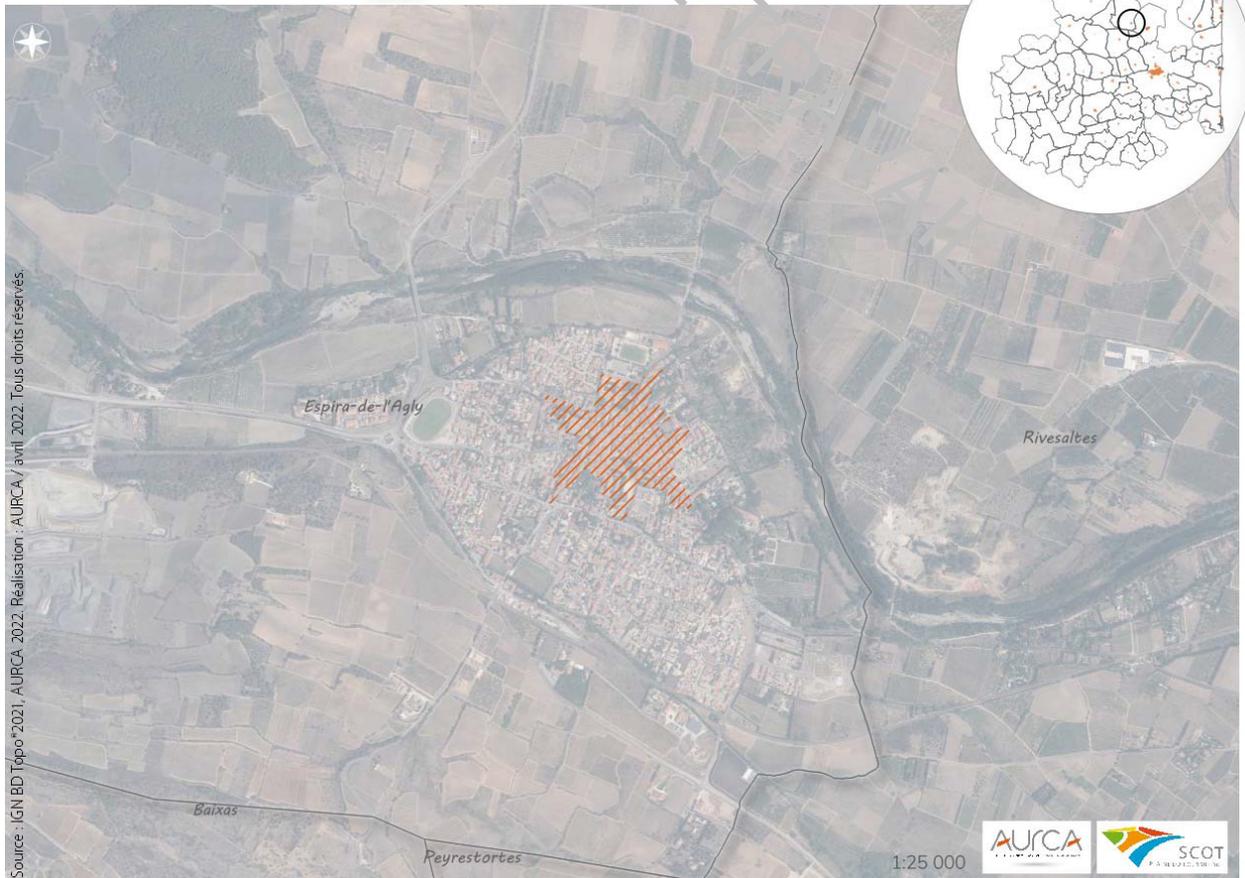
### Corneilla-la-Rivière

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



### Espira-de-l'Agly

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



# Estagel

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



# Fourques

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



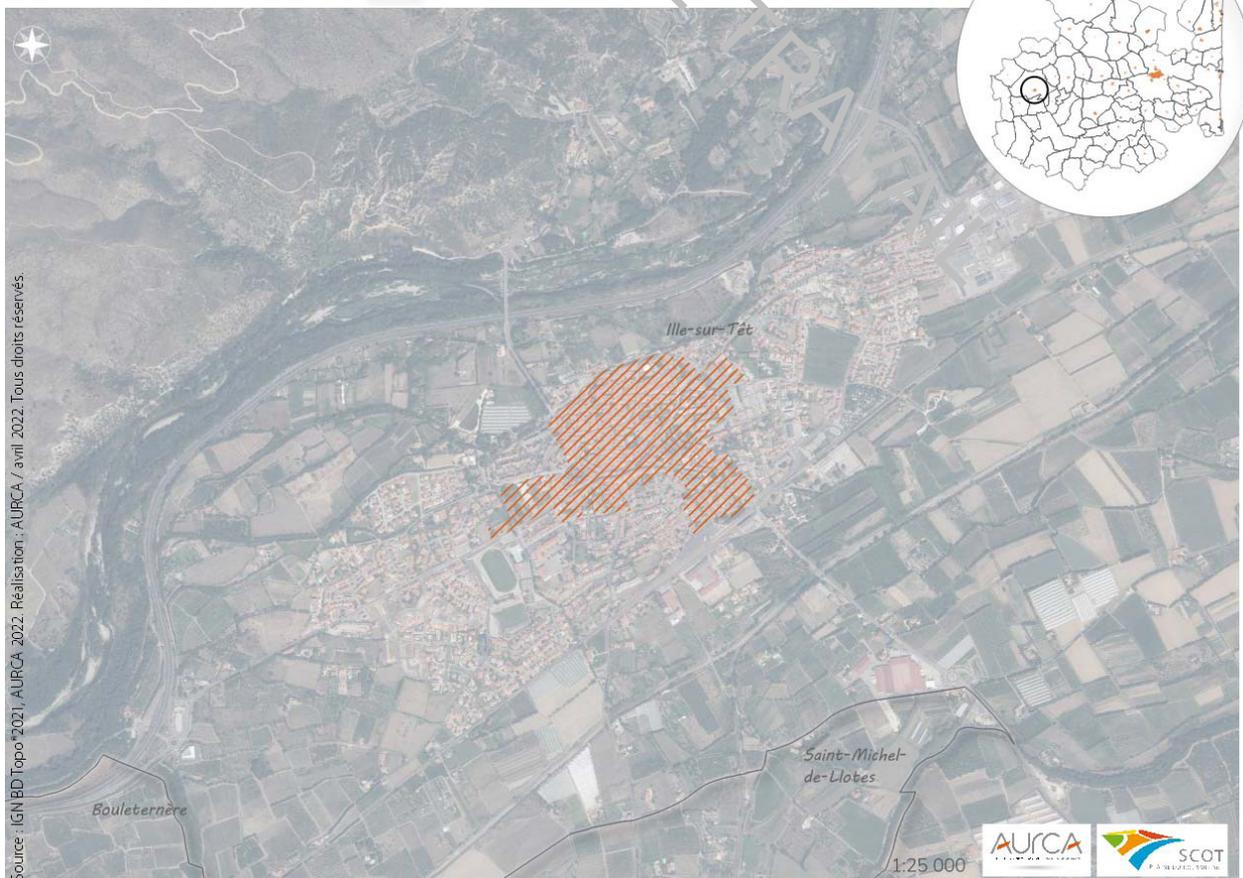
## Glorianes

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



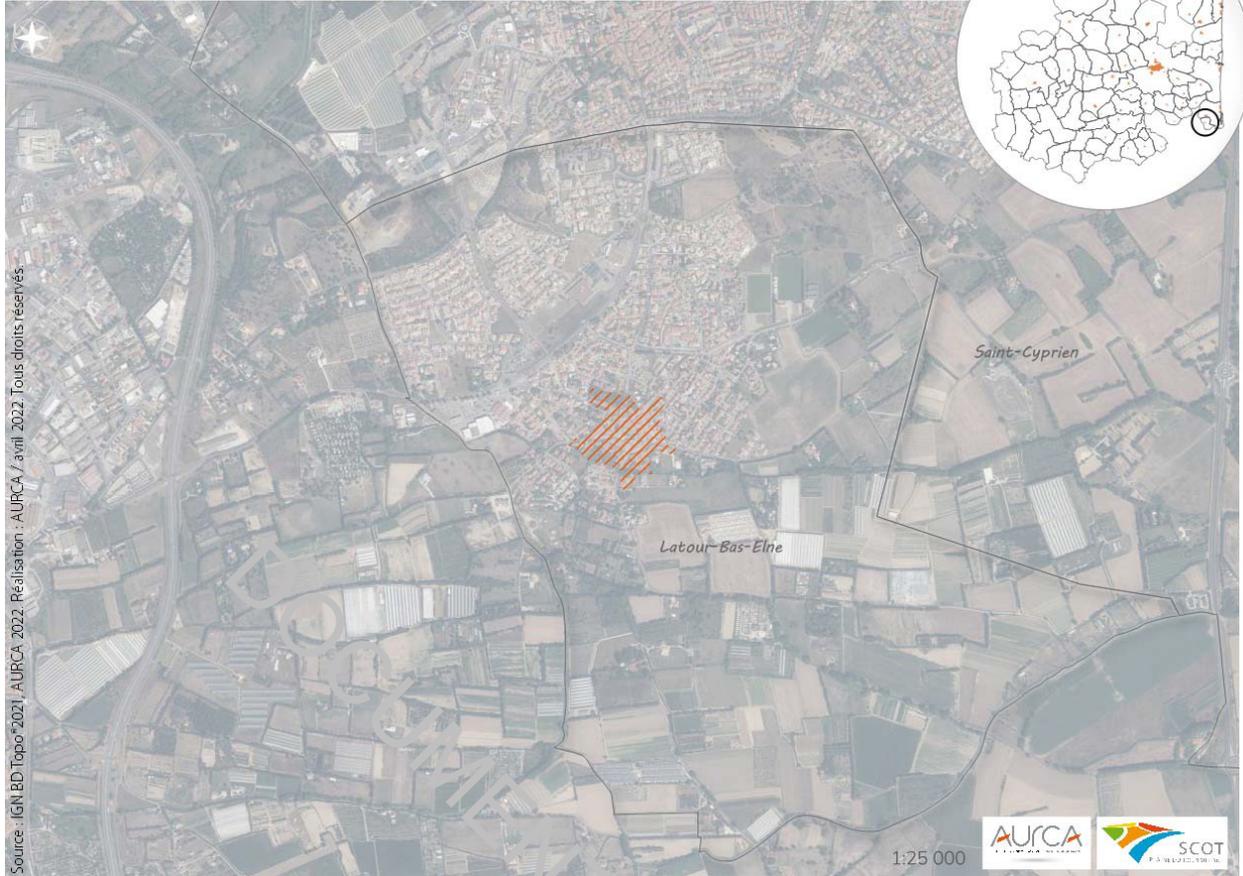
## Ille-sur-Têt

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Latour-Bas-Elne

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Le Barcarès (Coudalère et Port)

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Le Barcarès (Grande Plage)

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



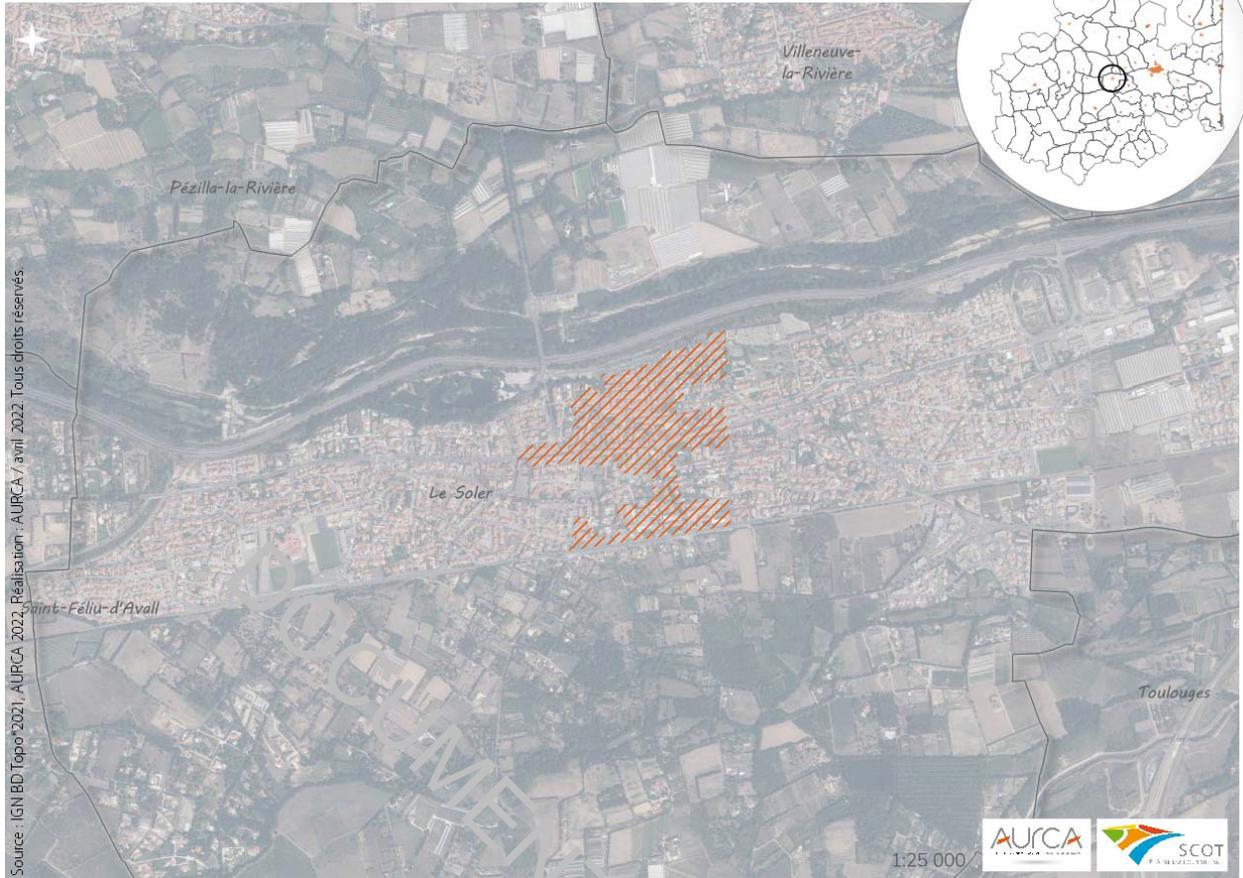
## Le Barcarès (village)

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Le Soler

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



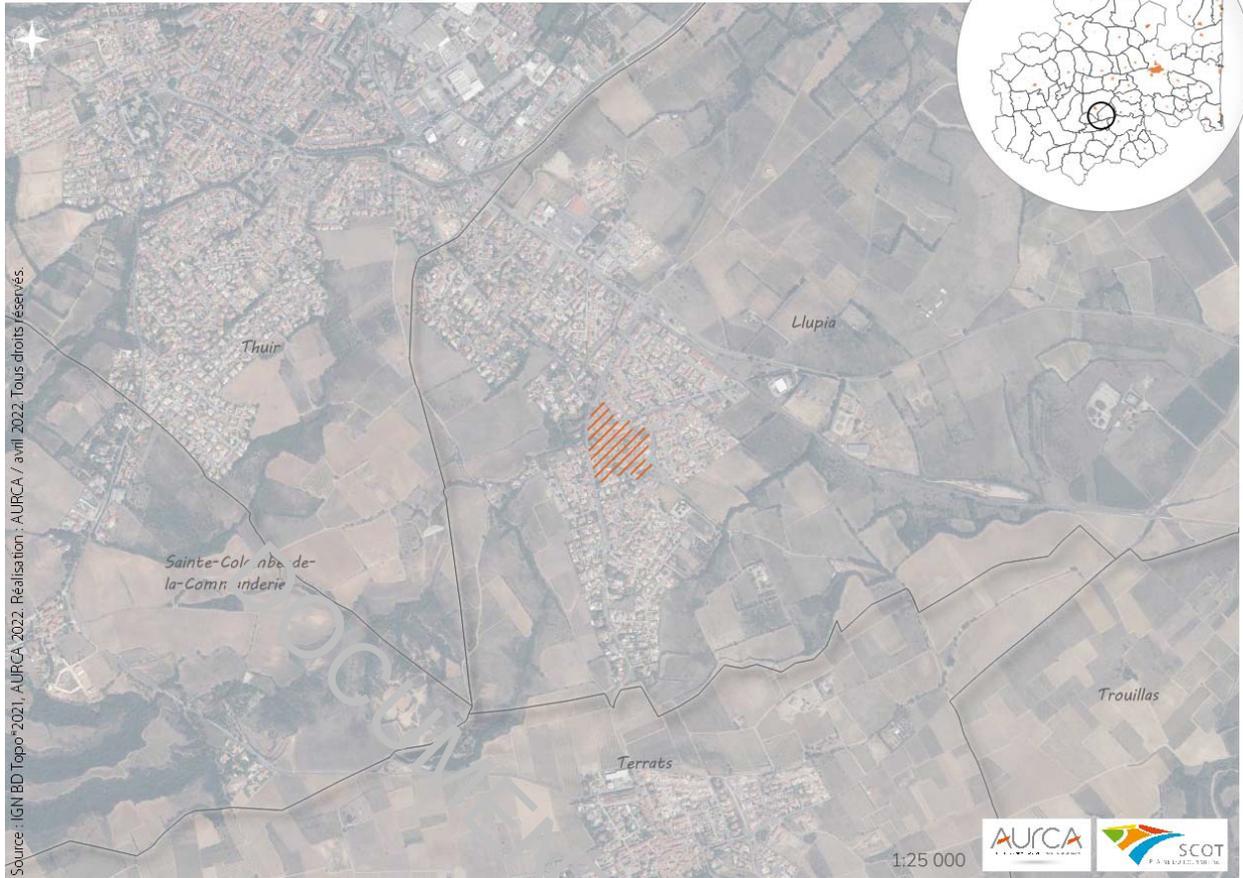
## Llauro

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



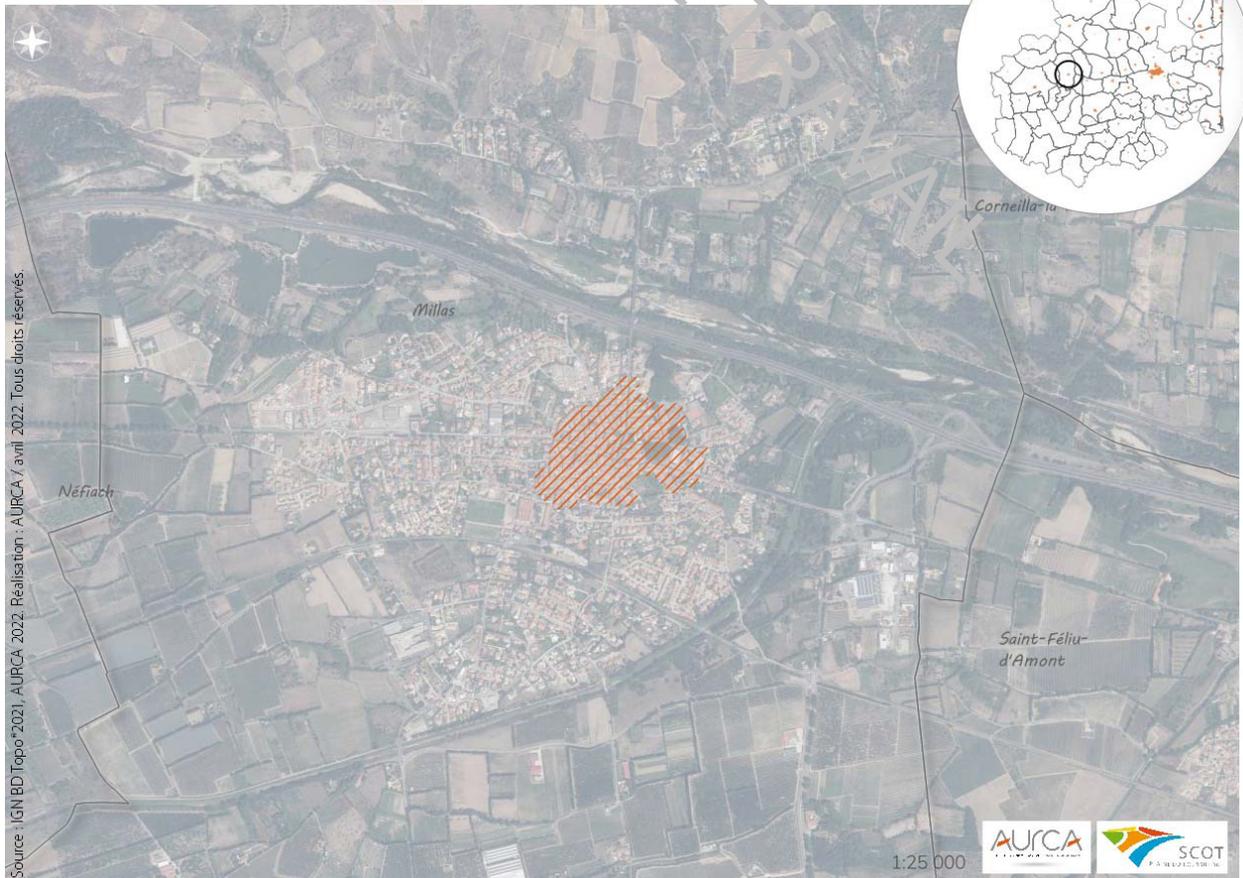
## Llupia

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



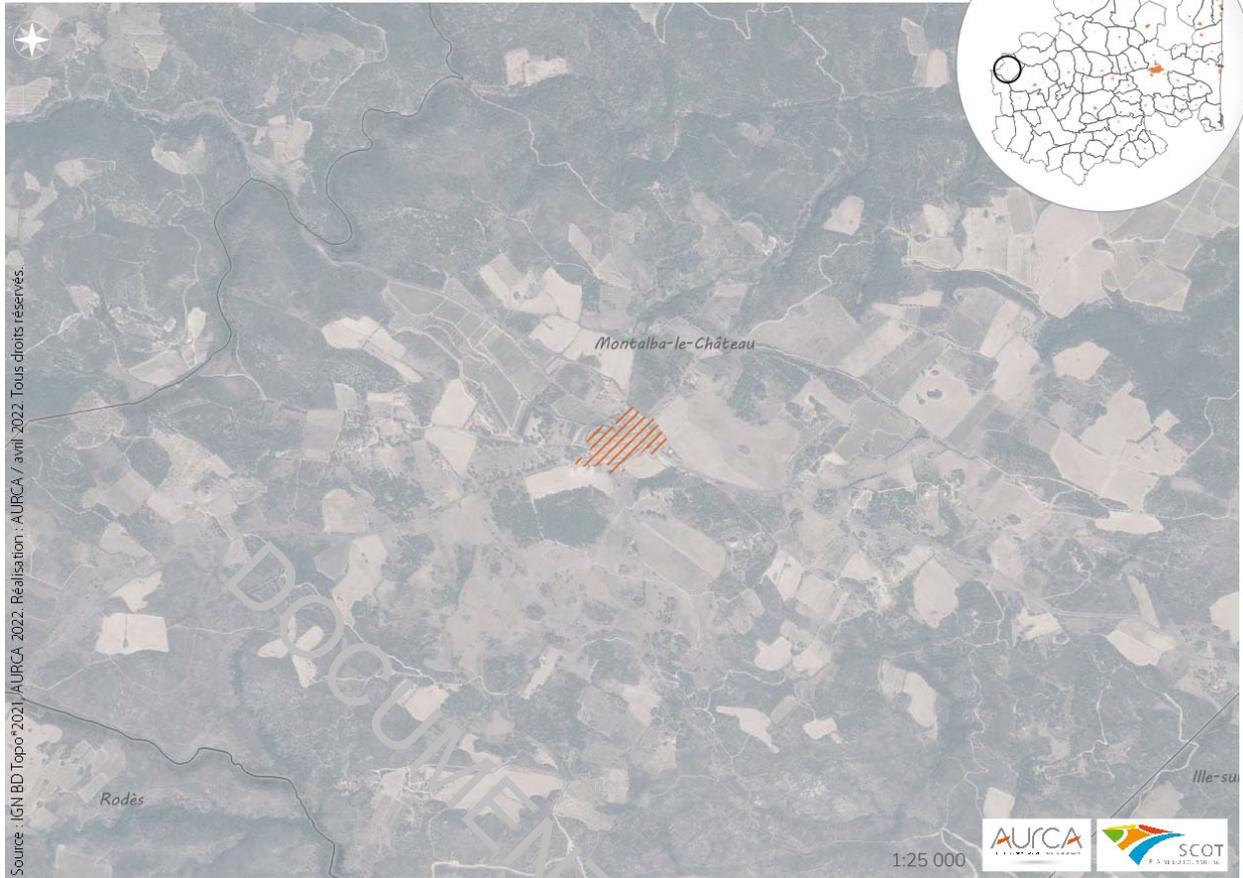
## Millas

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Montalba-le-Château

Centralité urbaine à réinvestir   Limite communale



## Montauriol

Centralité urbaine à réinvestir   Limite communale



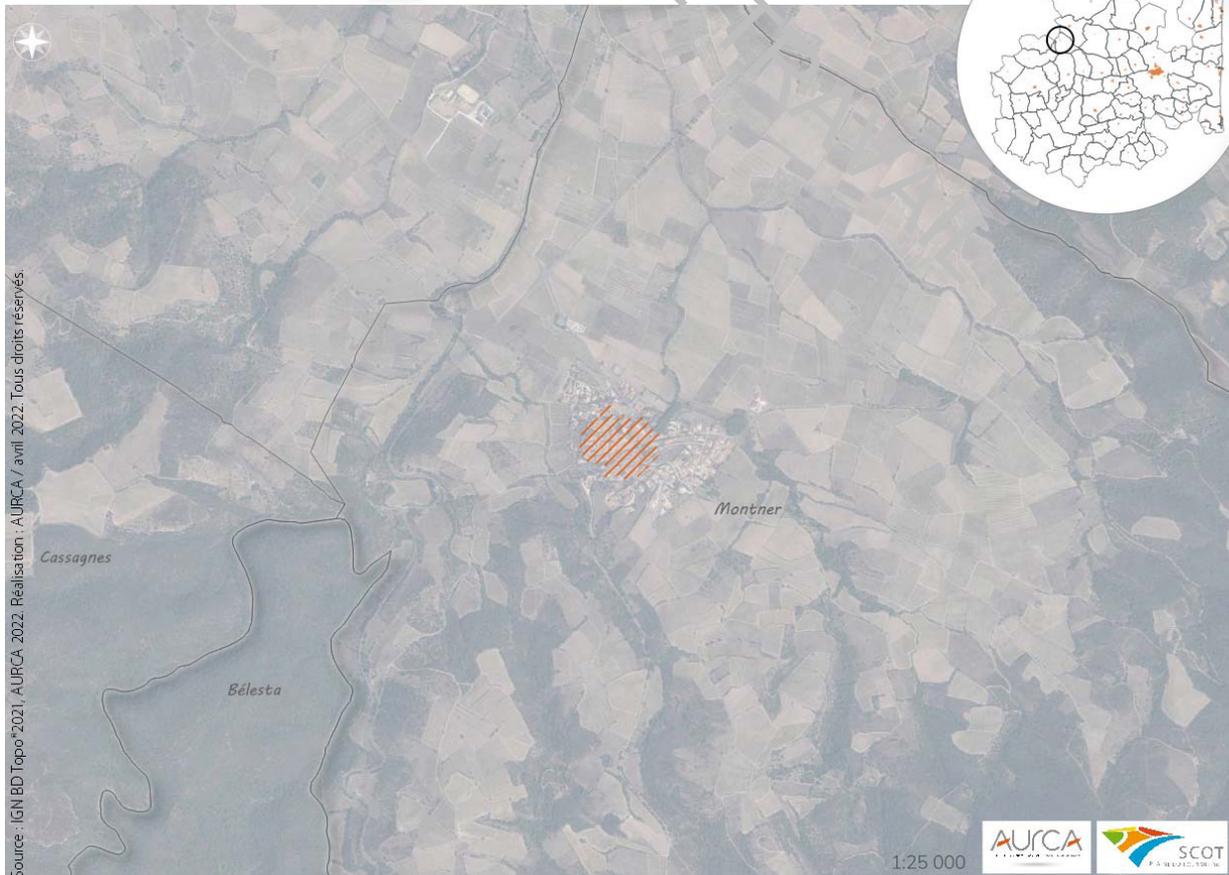
### Montescot

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



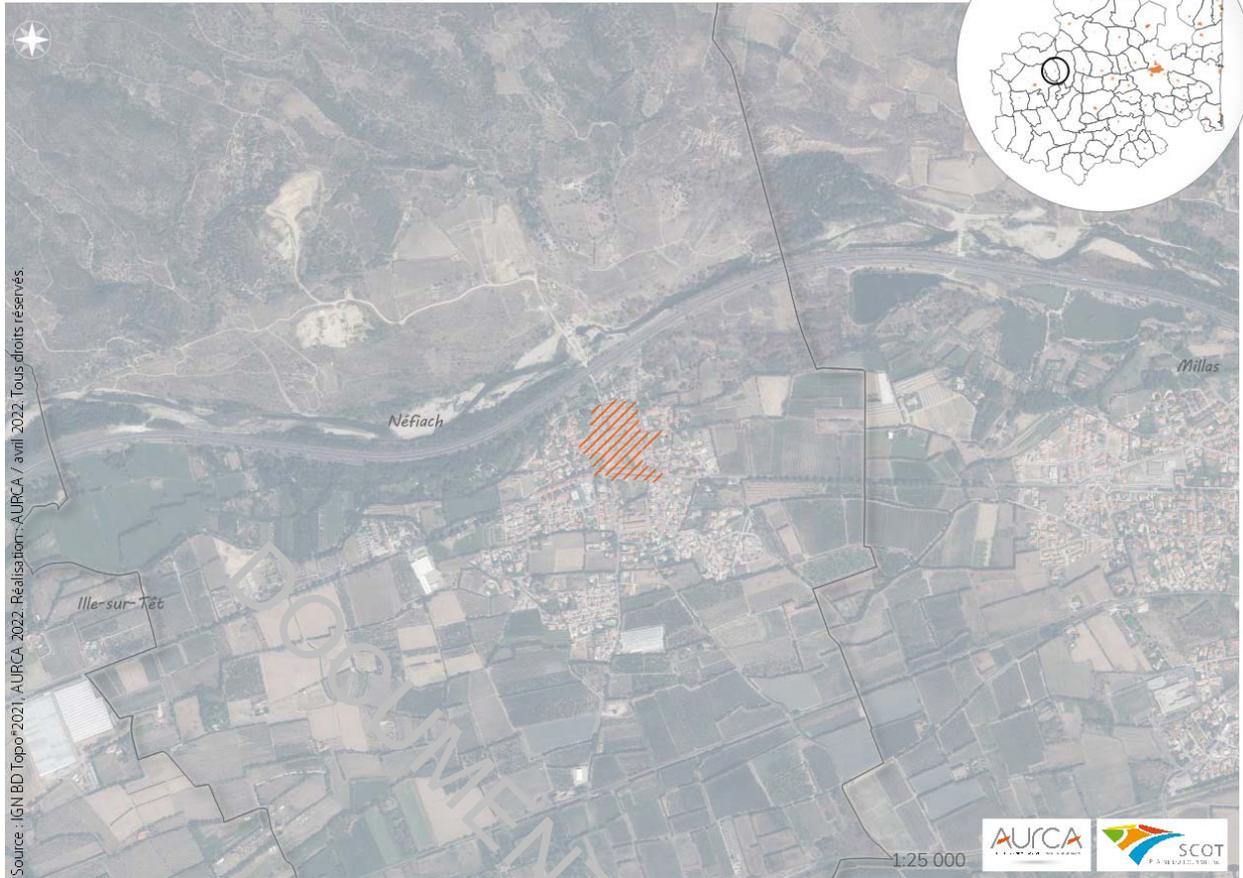
### Montner

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Néfiach

/// Centralité urbaine à réinvestir □ Limite communale



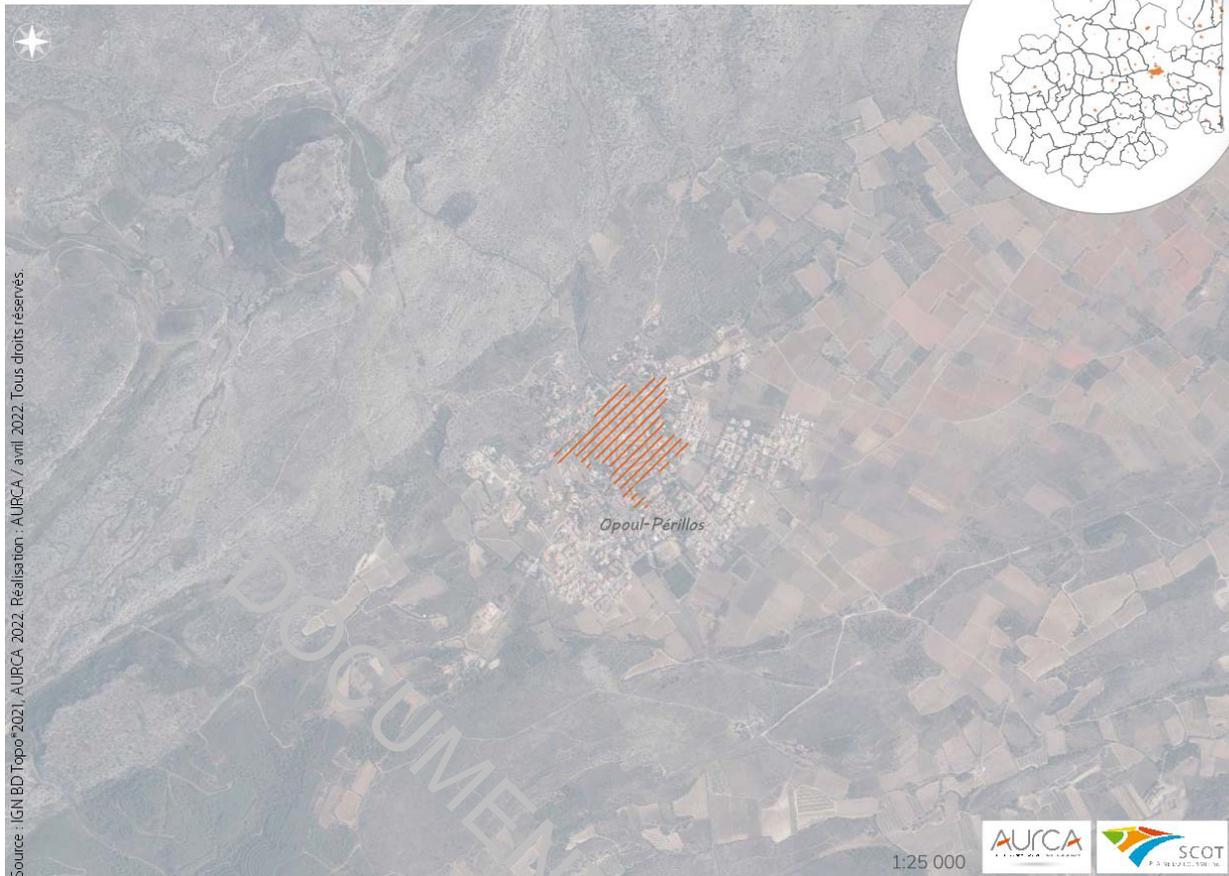
## Oms

/// Centralité urbaine à réinvestir □ Limite communale



## Opoul-Périllos

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



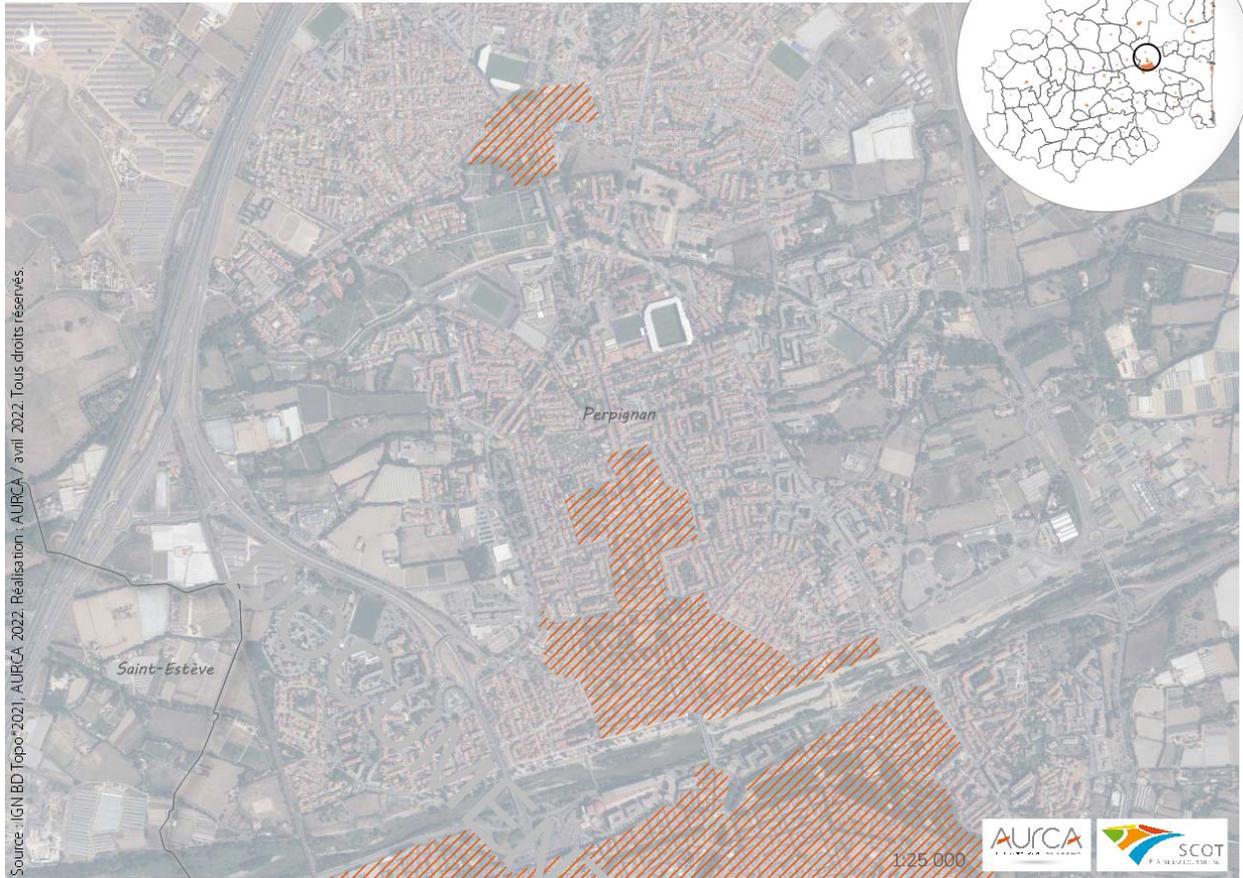
## Passa

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



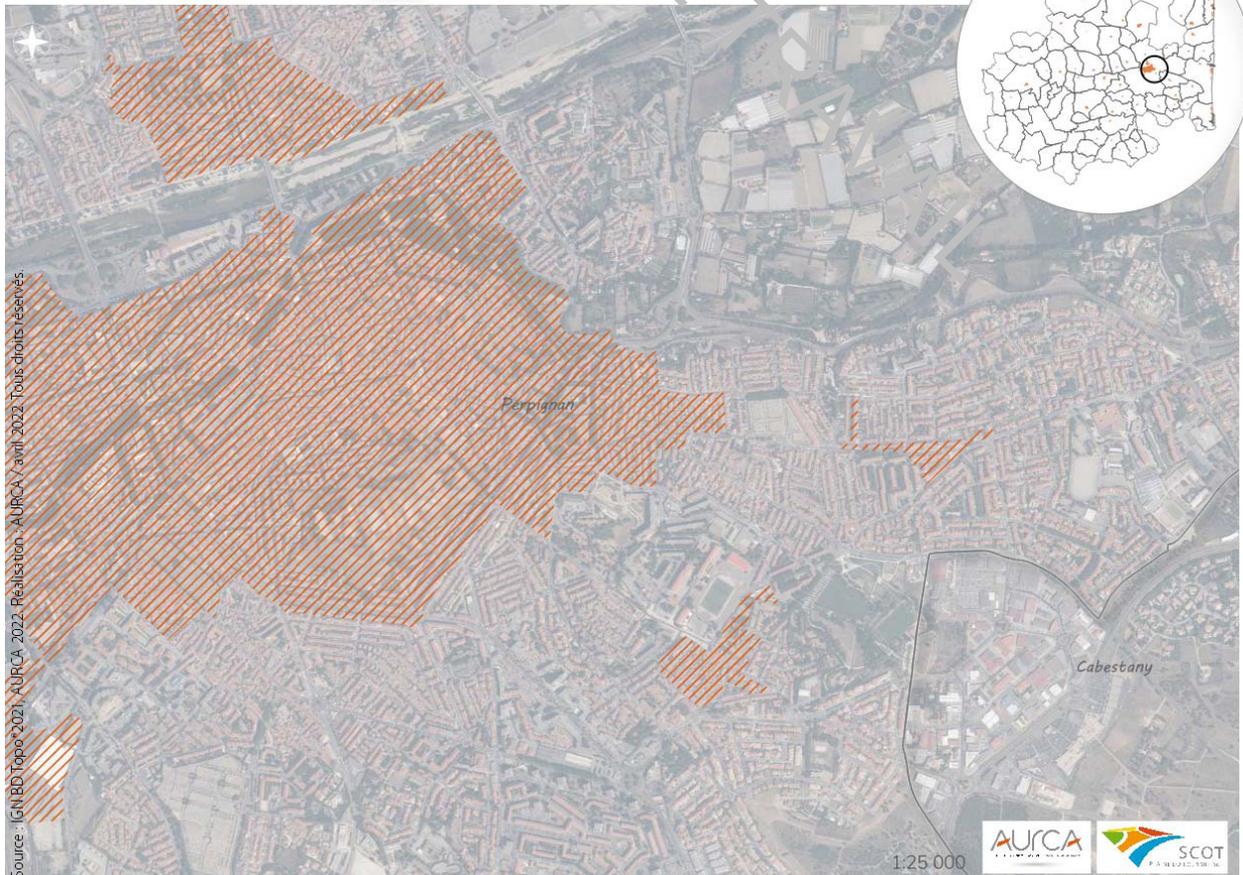
## Perpignan (Vernet)

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



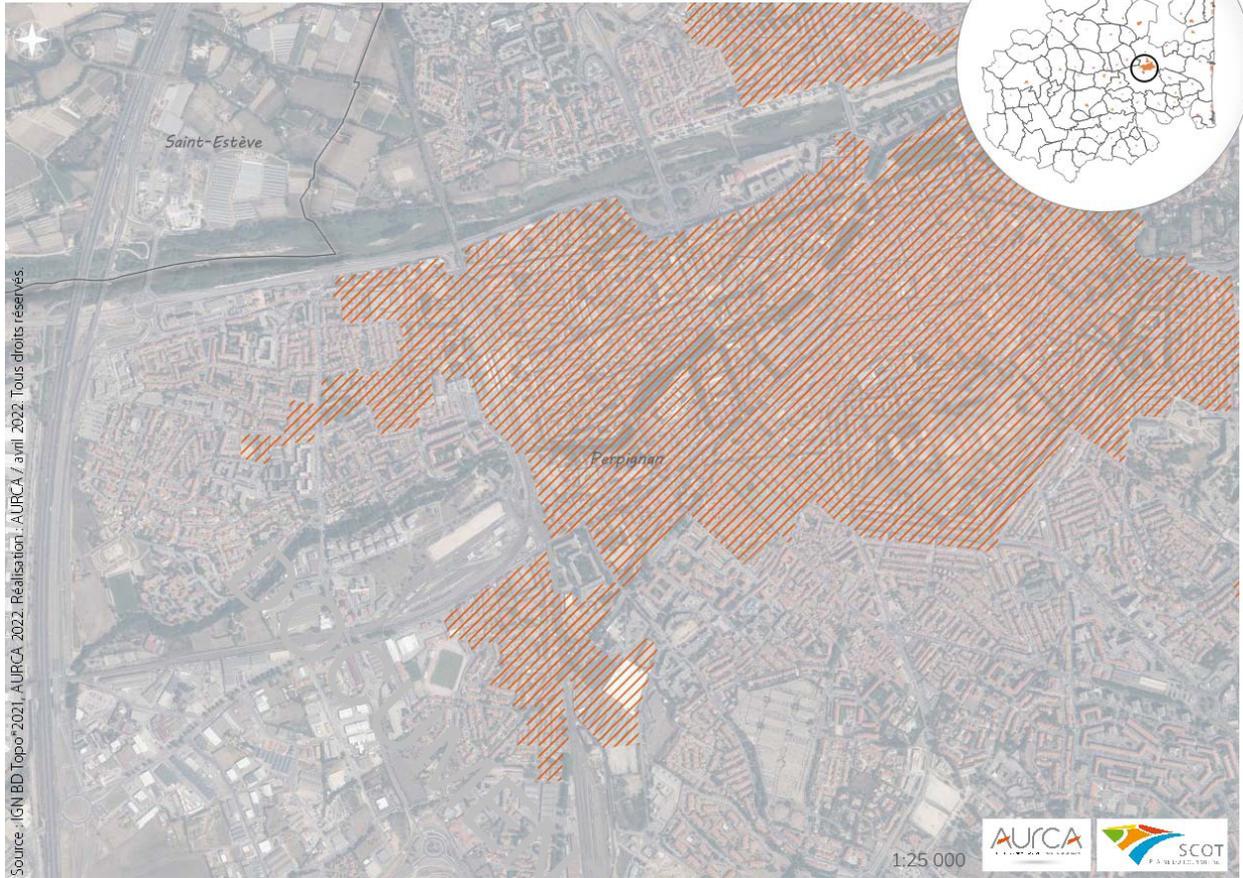
## Perpignan (centre-ville est, las Cobas, Saint-Gaudérique)

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



### Perpignan (centre-ville ouest, Gare, St-Martin, St-Assisclé)

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



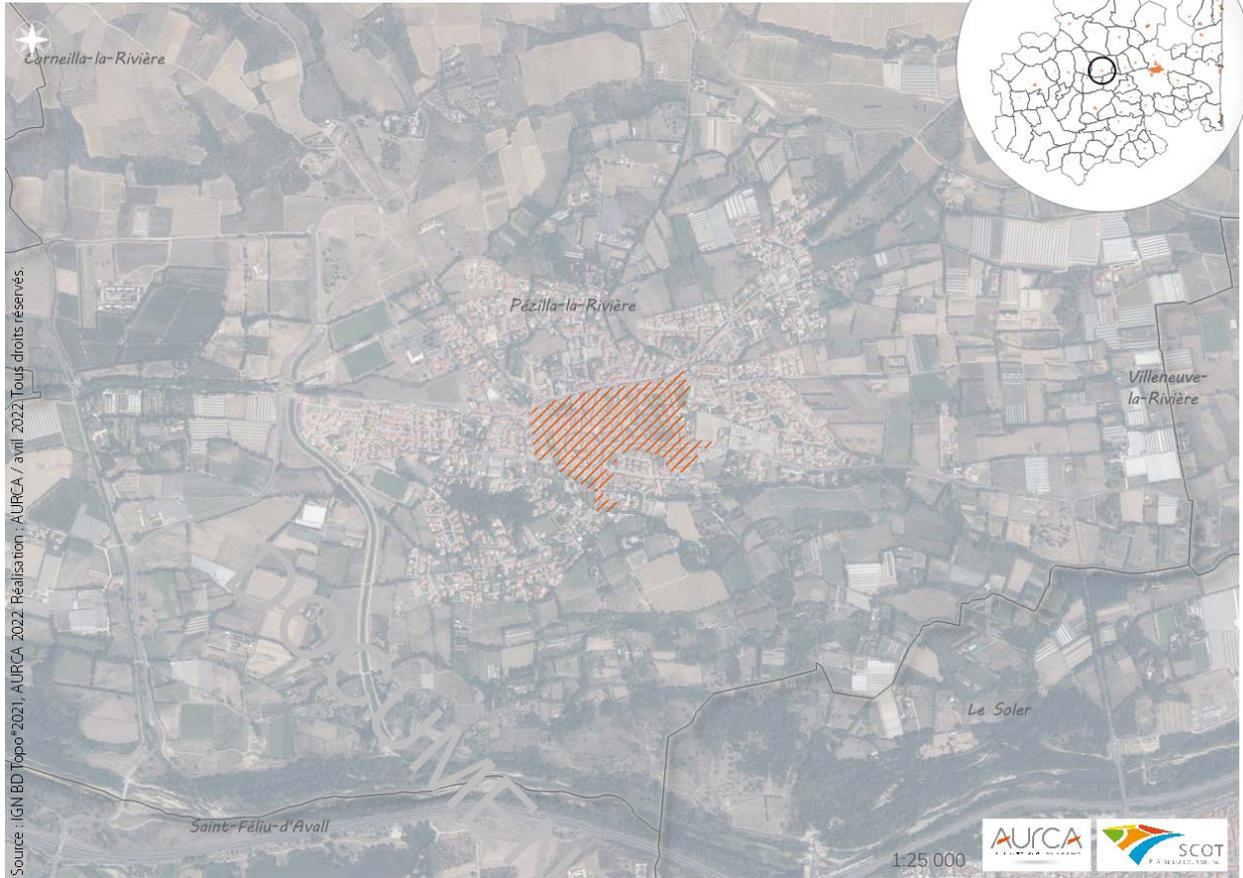
### Peyrestortes

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



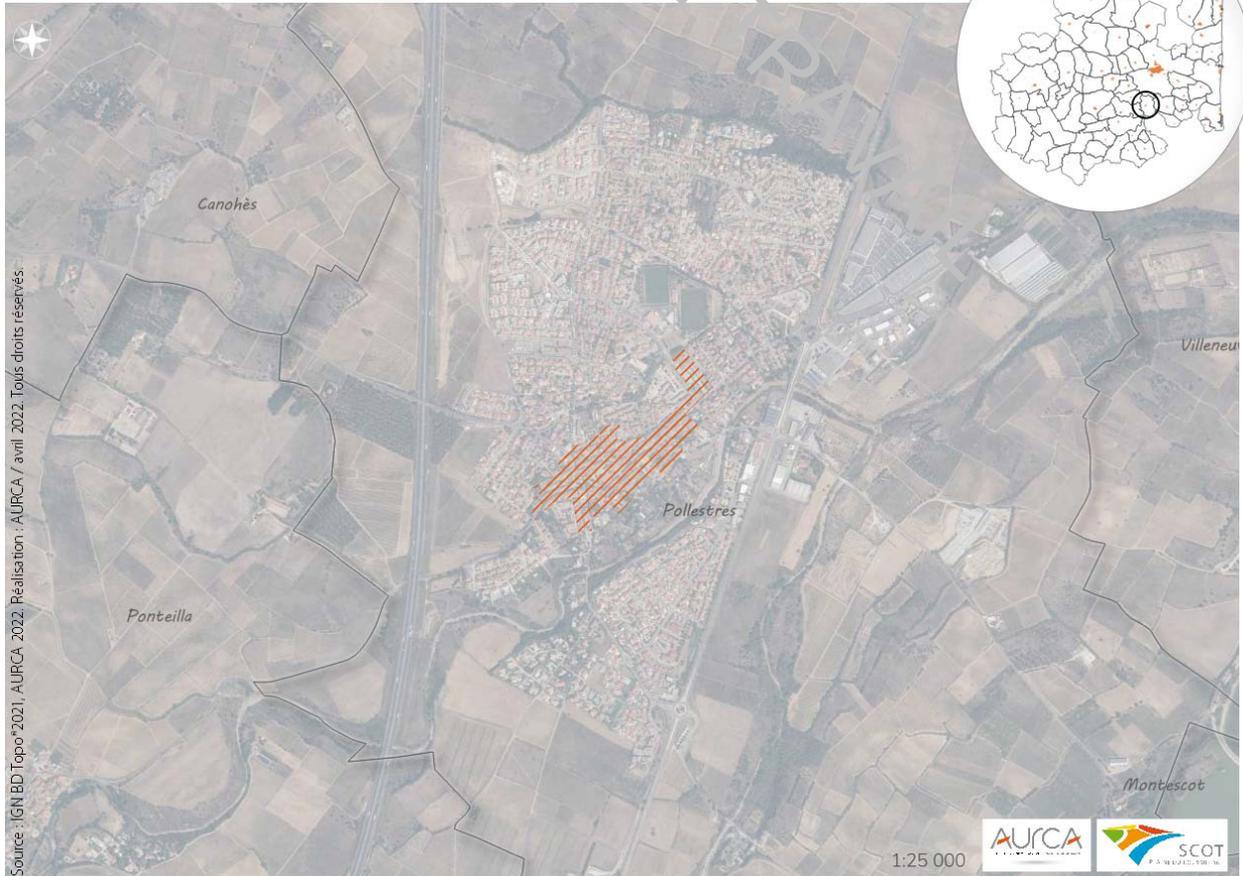
# Pézilla-la-Rivière

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



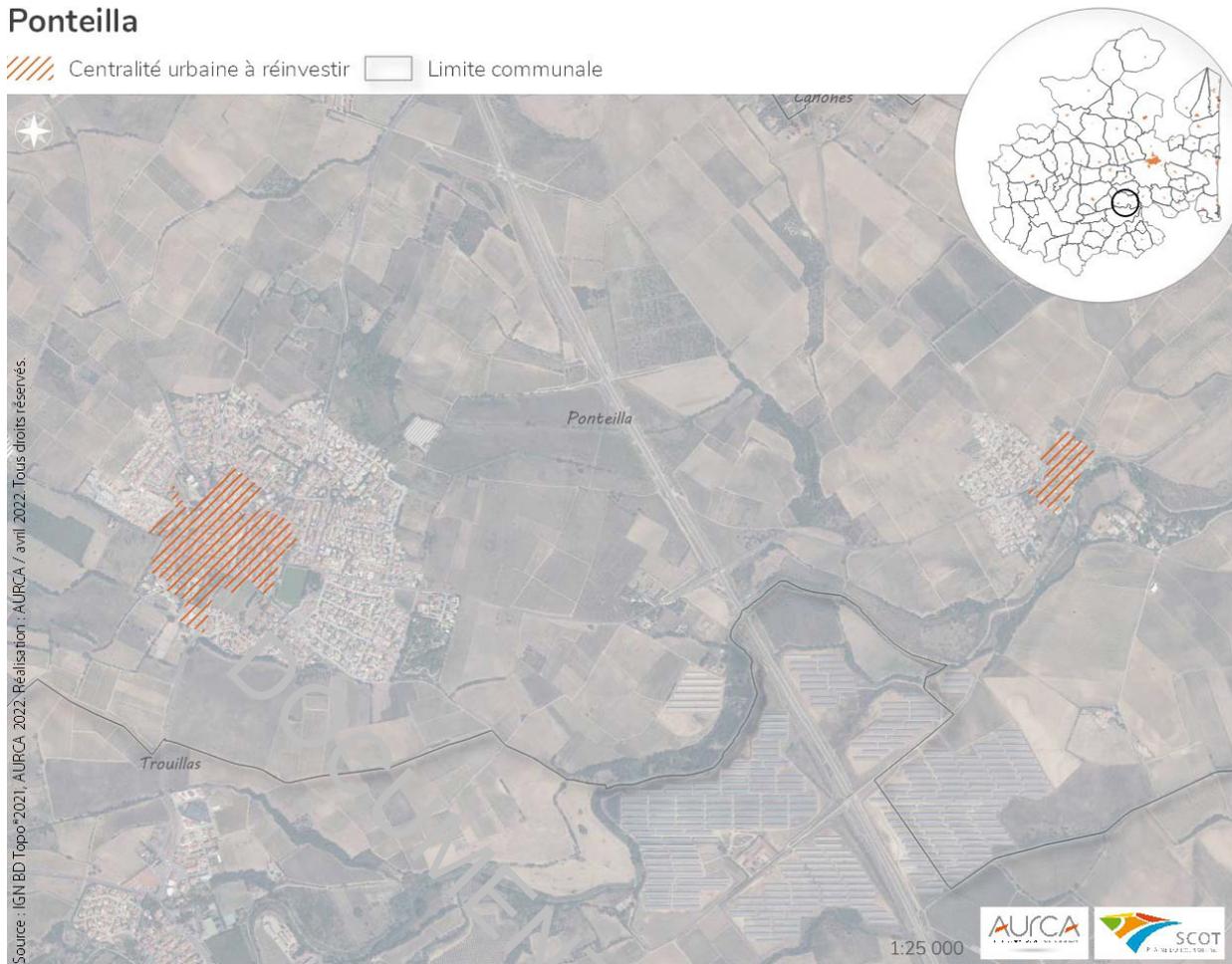
# Pollestres

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



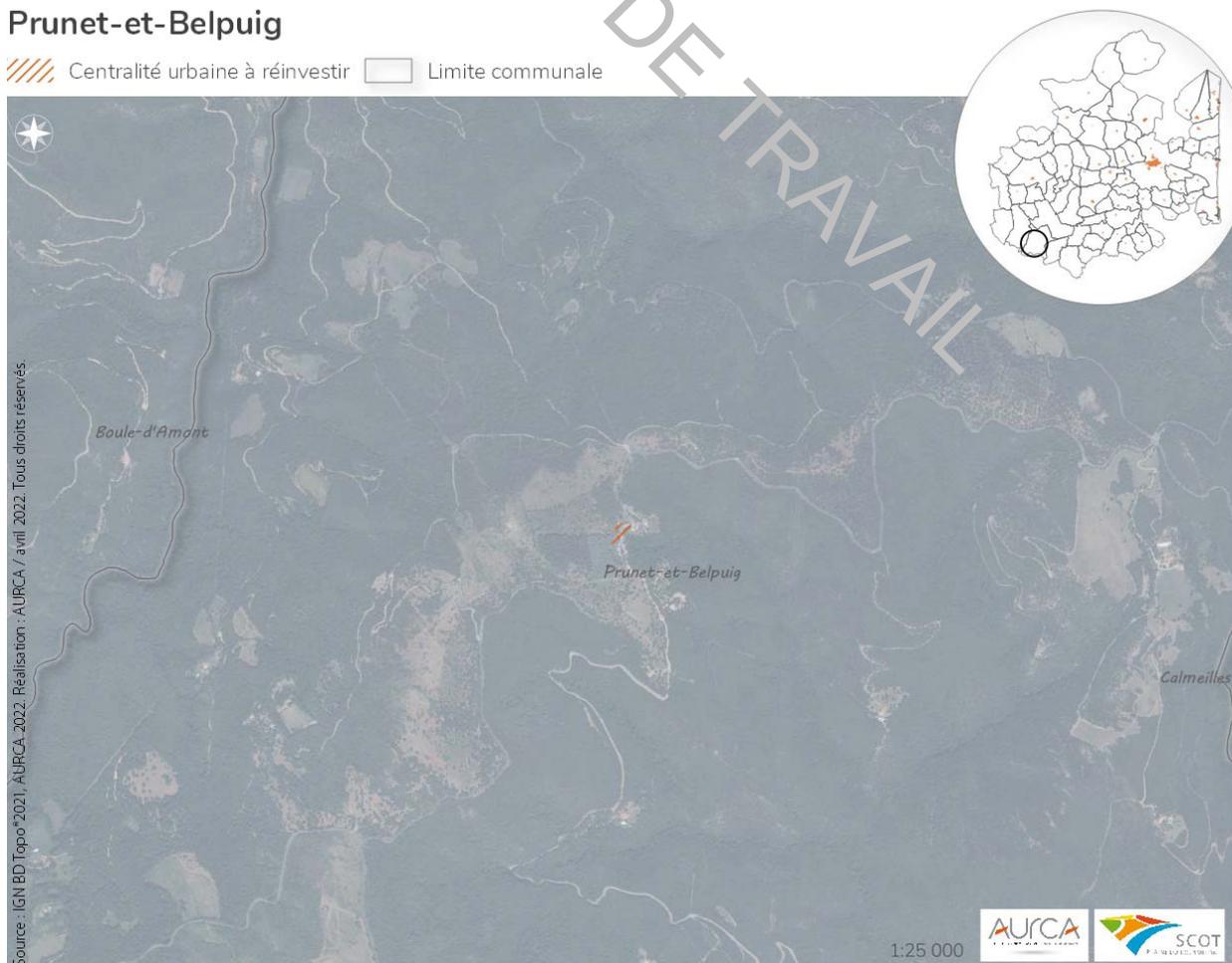
## Ponteilla

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



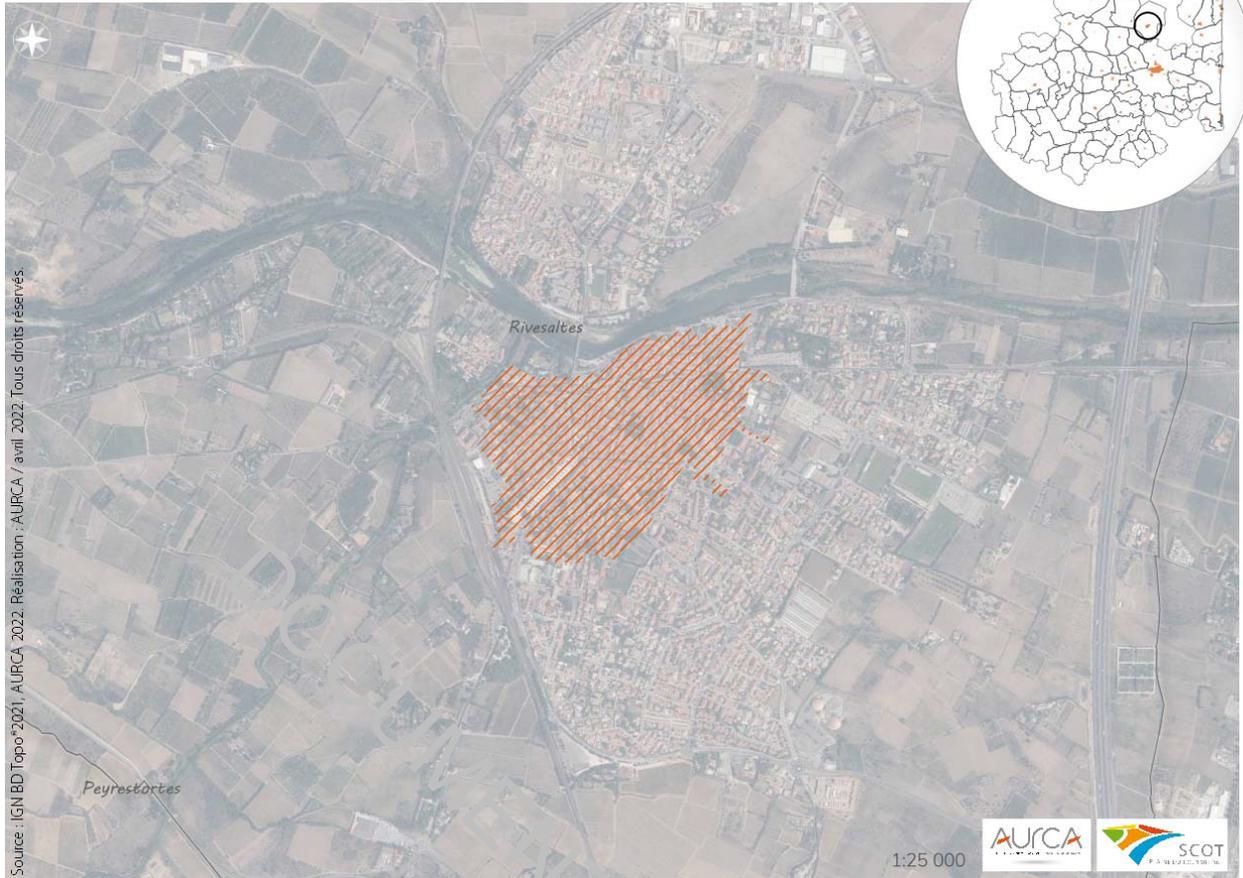
## Prunet-et-Belpuig

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Rivesaltes

Centralité urbaine à réinvestir  Limite communale



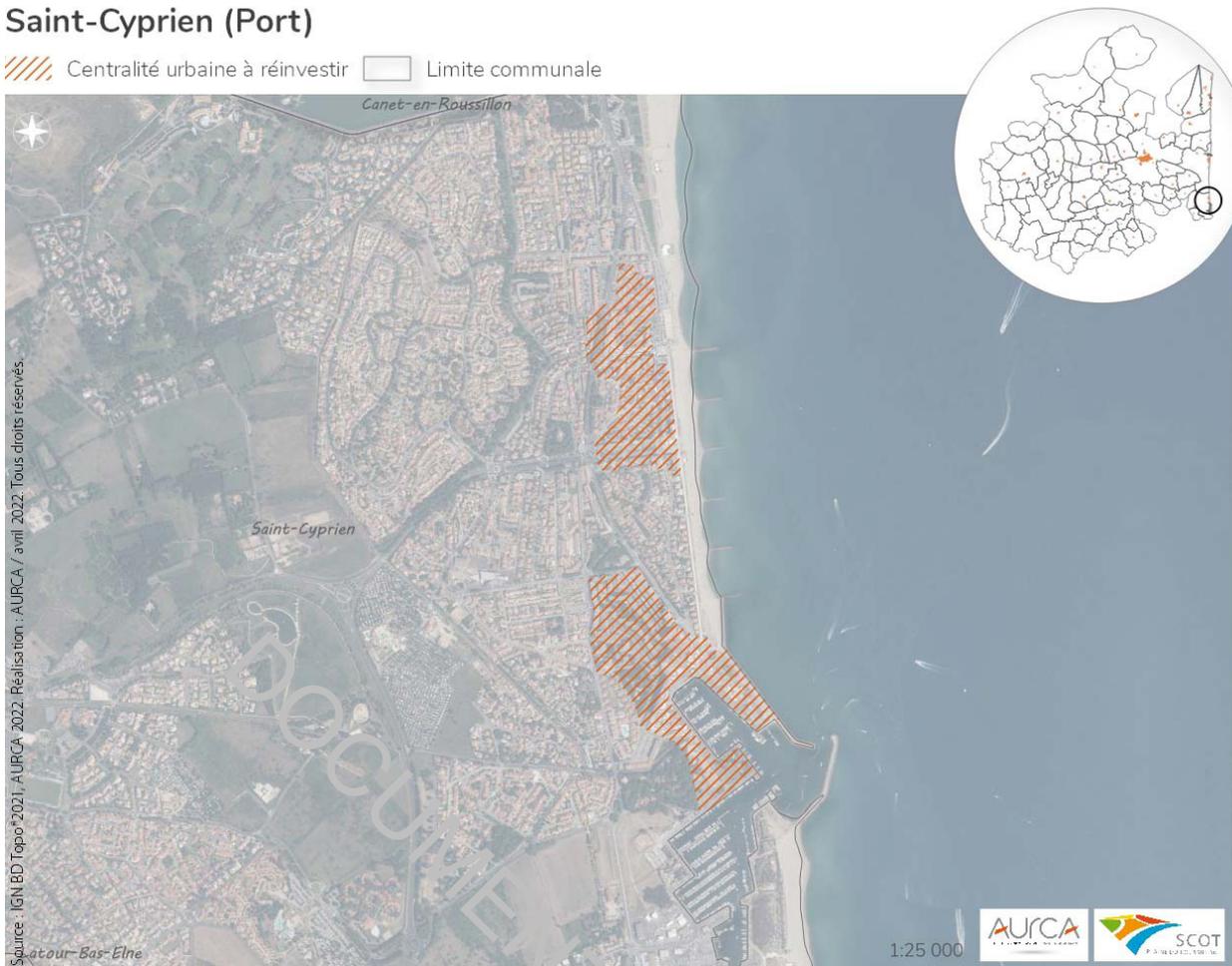
## Rodès

Centralité urbaine à réinvestir  Limite communale



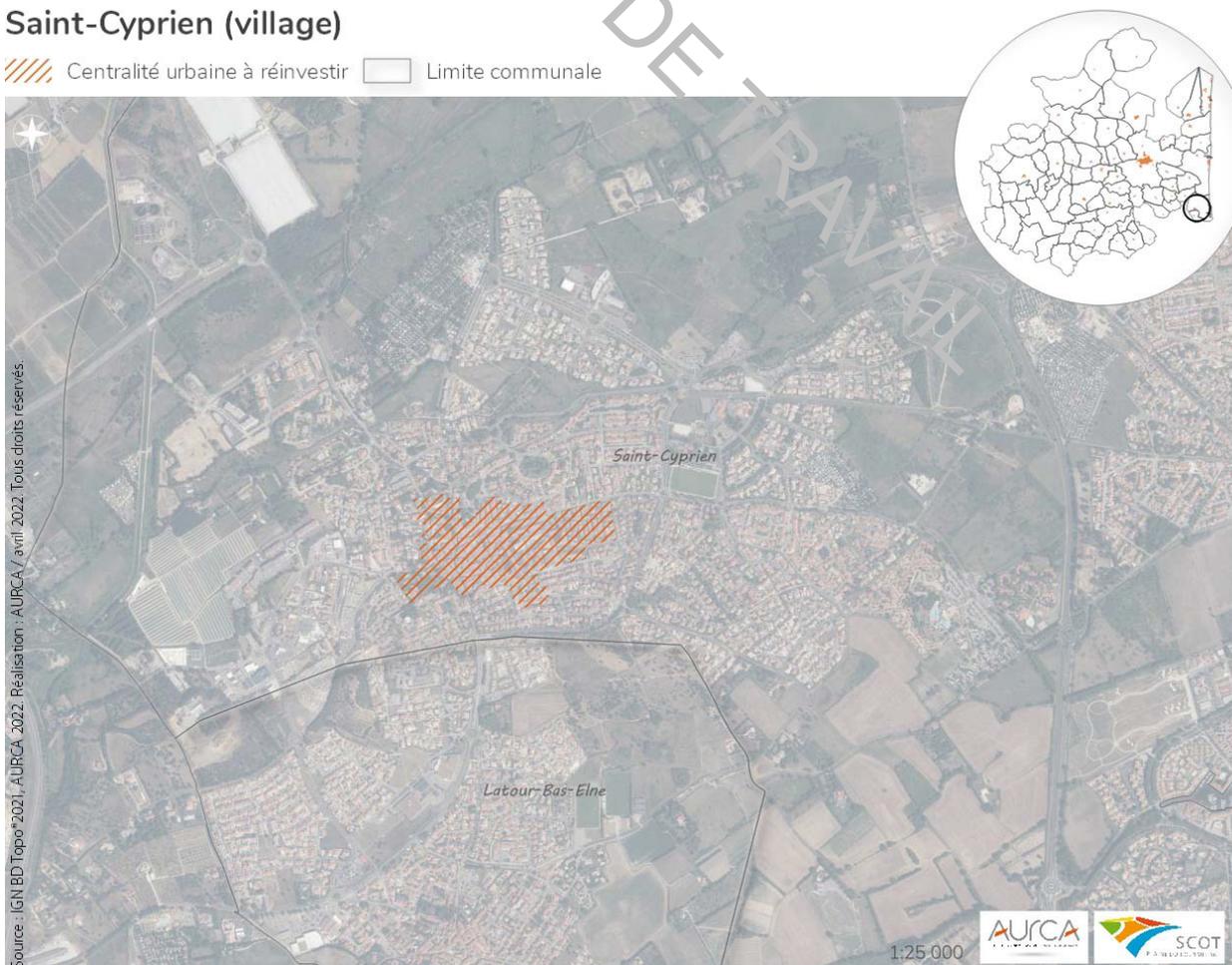
### Saint-Cyprien (Port)

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



### Saint-Cyprien (village)

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



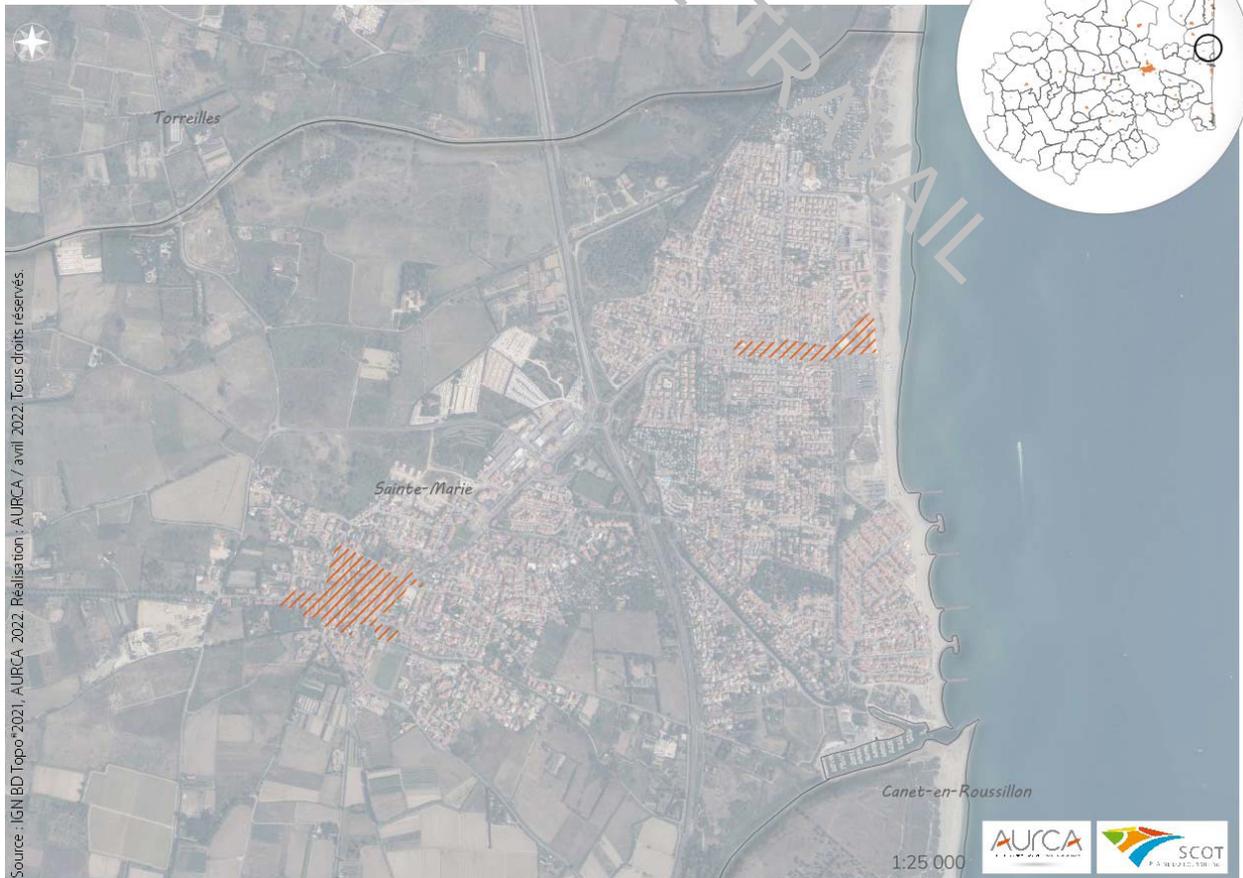
## Sainte-Colombe-de-la-Commanderie

/// Centralité urbaine à réinvestir □ Limite communale



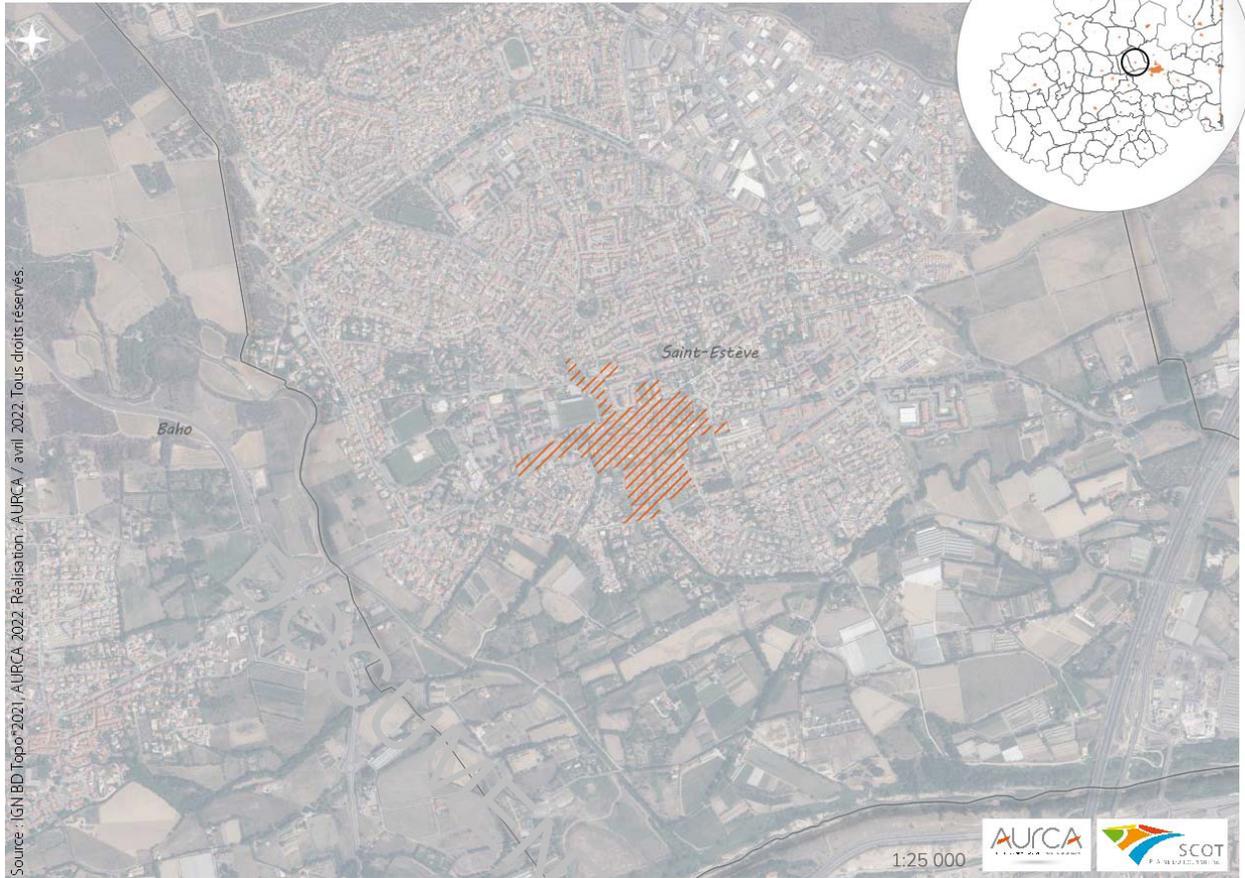
## Sainte-Marie

/// Centralité urbaine à réinvestir □ Limite communale



### Saint-Estève

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



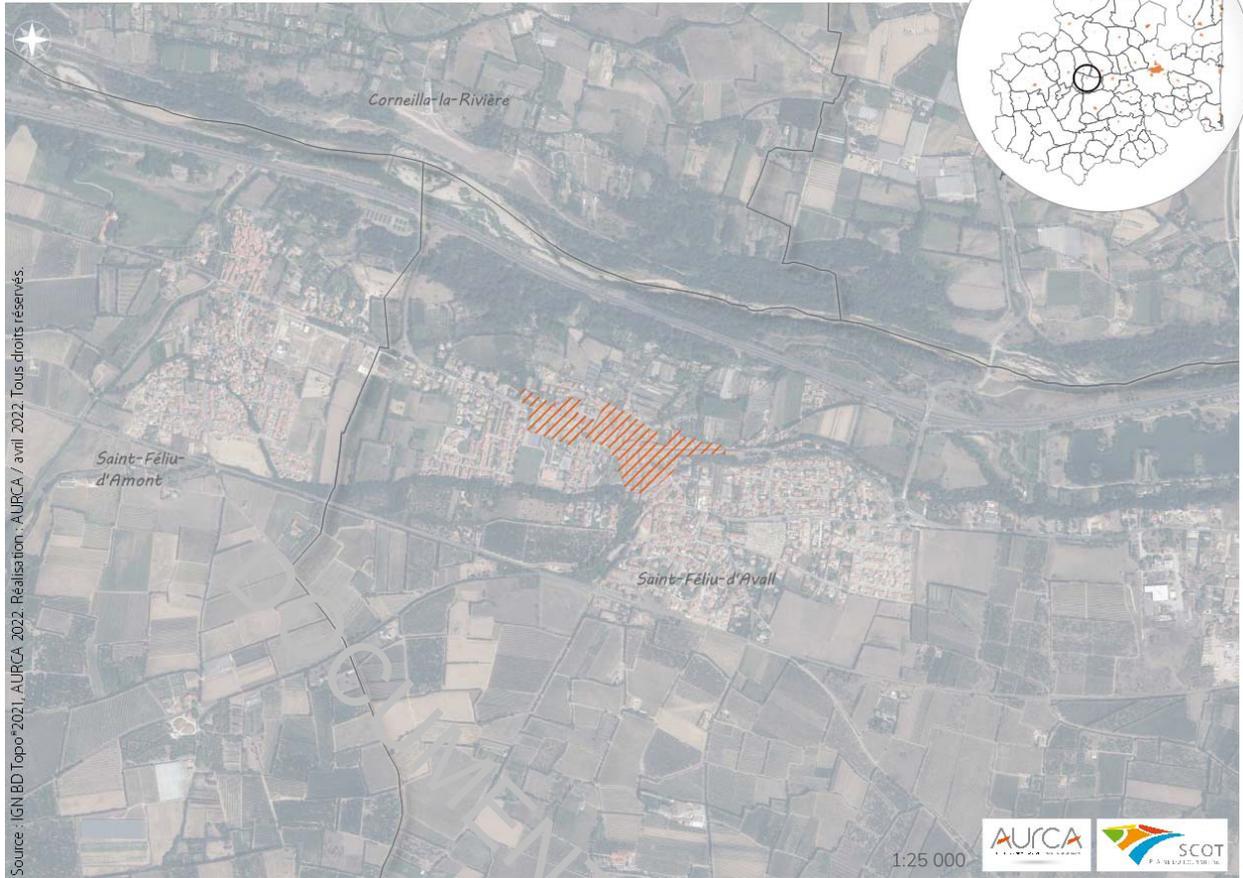
### Saint-Féliu-d'Amont

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



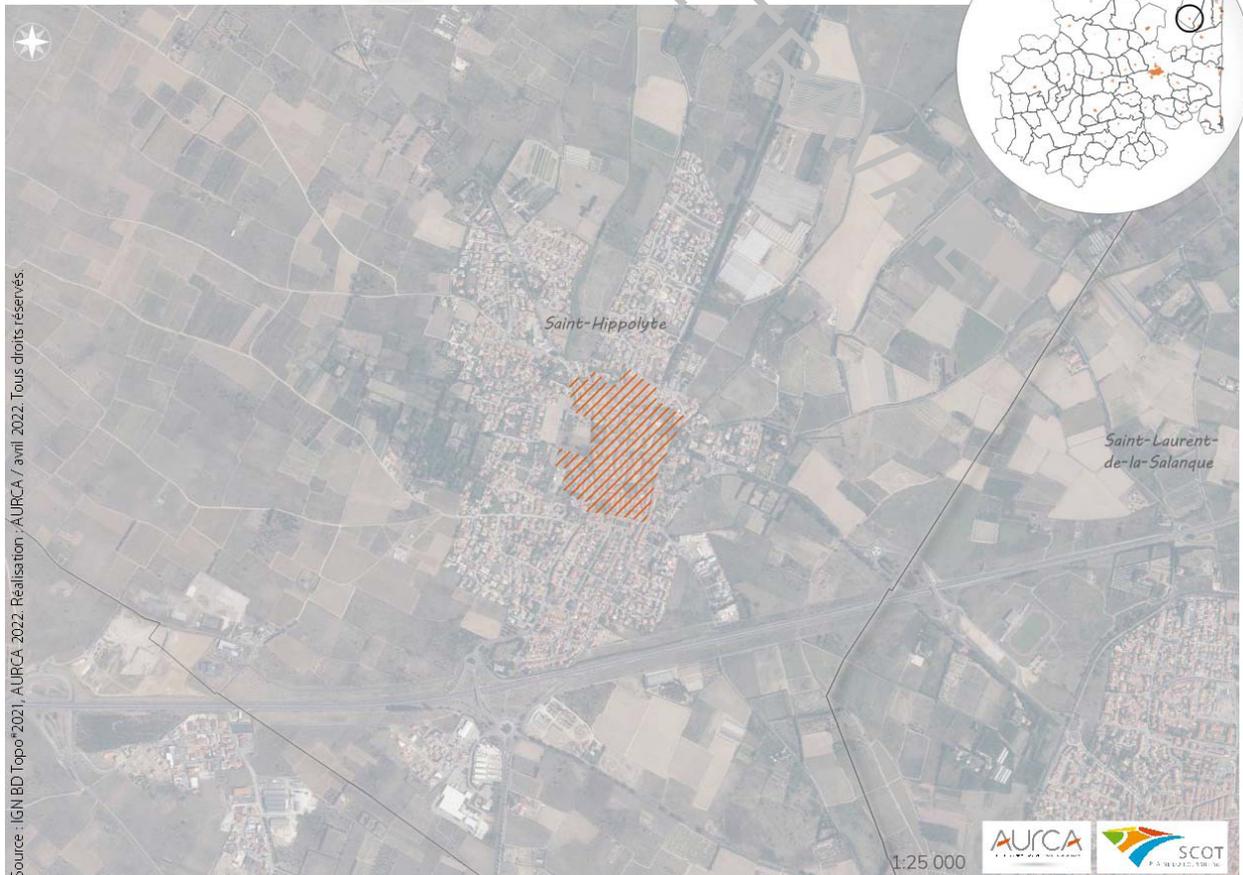
## Saint-Féliu-d'Avall

/// Centralité urbaine à réinvestir □ Limite communale



## Saint-Hippolyte

/// Centralité urbaine à réinvestir □ Limite communale



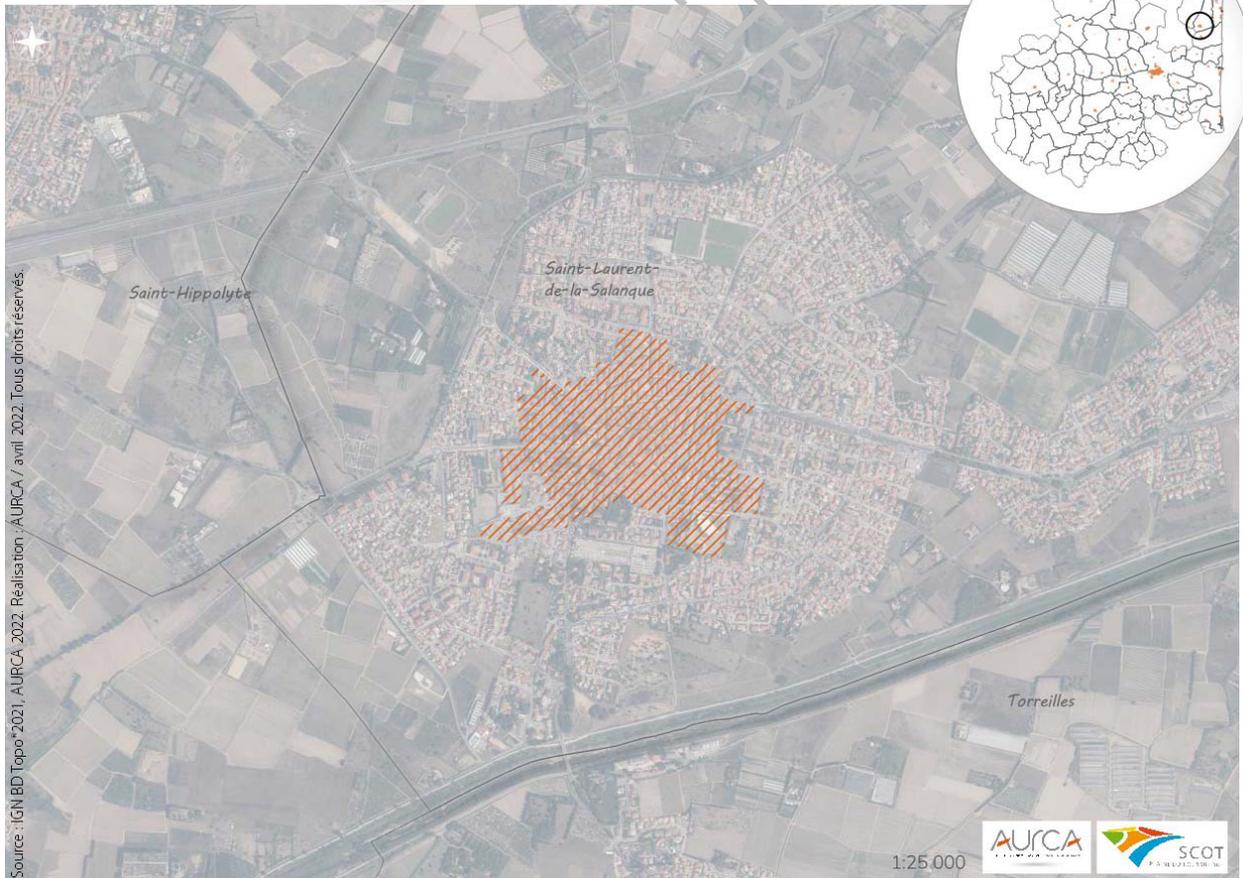
### Saint-Jean-Lasseille

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



### Saint-Laurent-de-la-Salanque

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



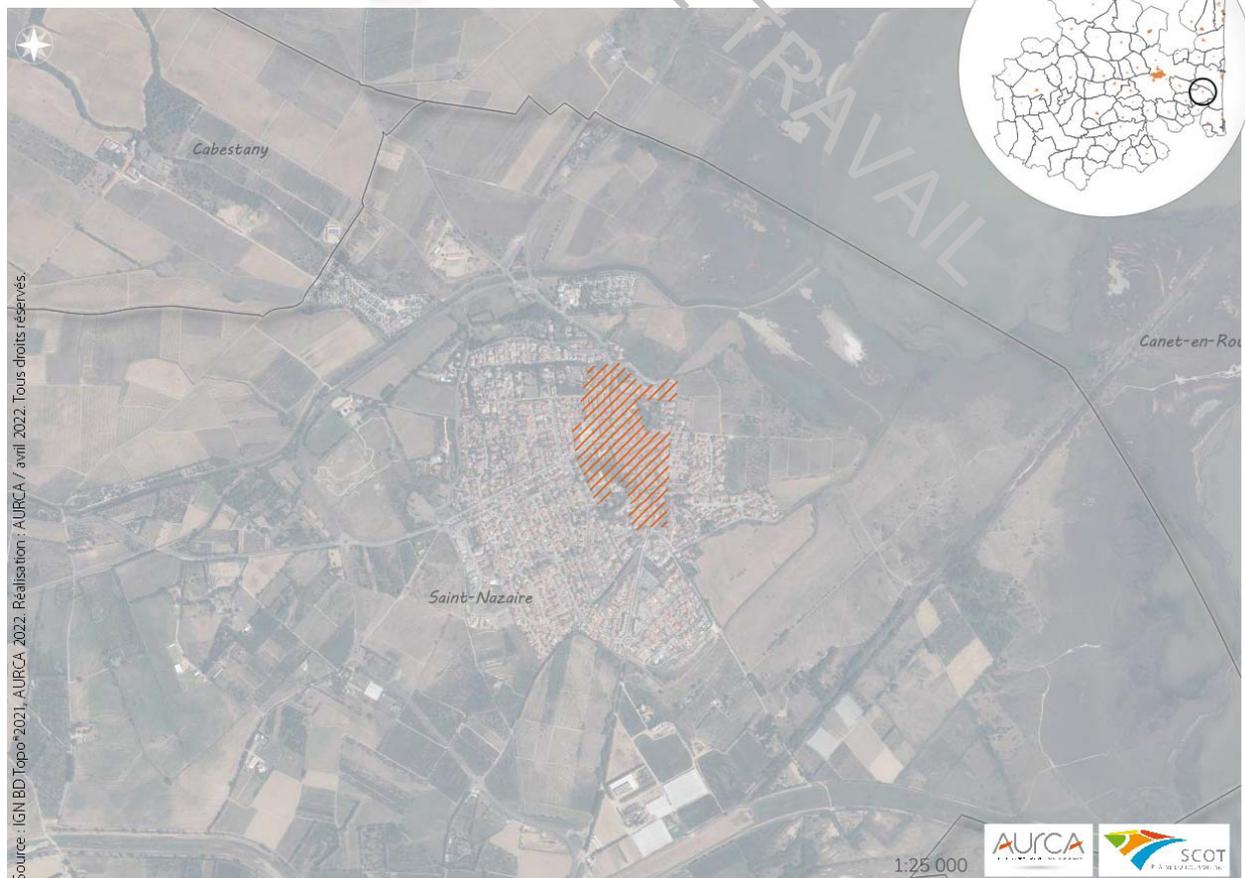
## Saint-Michel-de-Llotes

Centralité urbaine à réinvestir  Limite communale



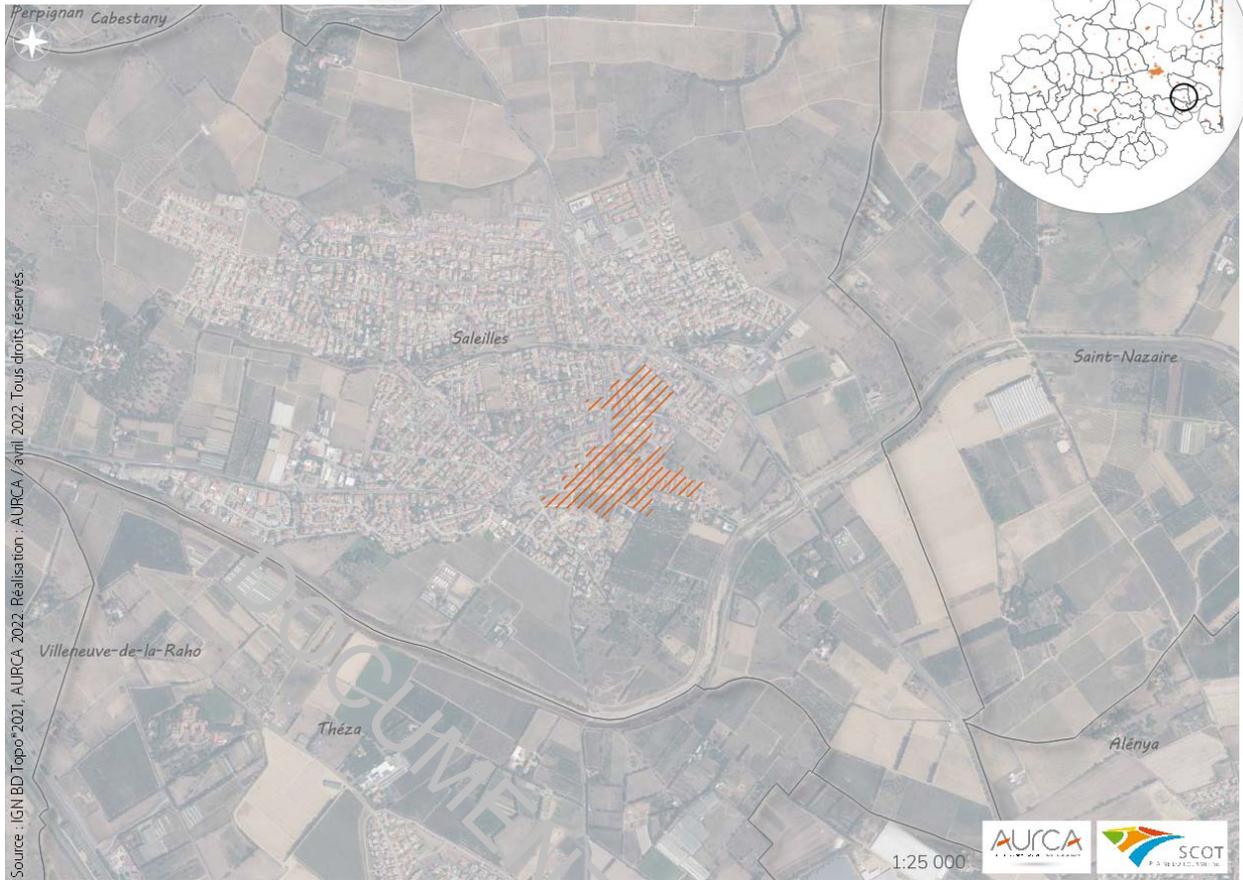
## Saint-Nazaire

Centralité urbaine à réinvestir  Limite communale



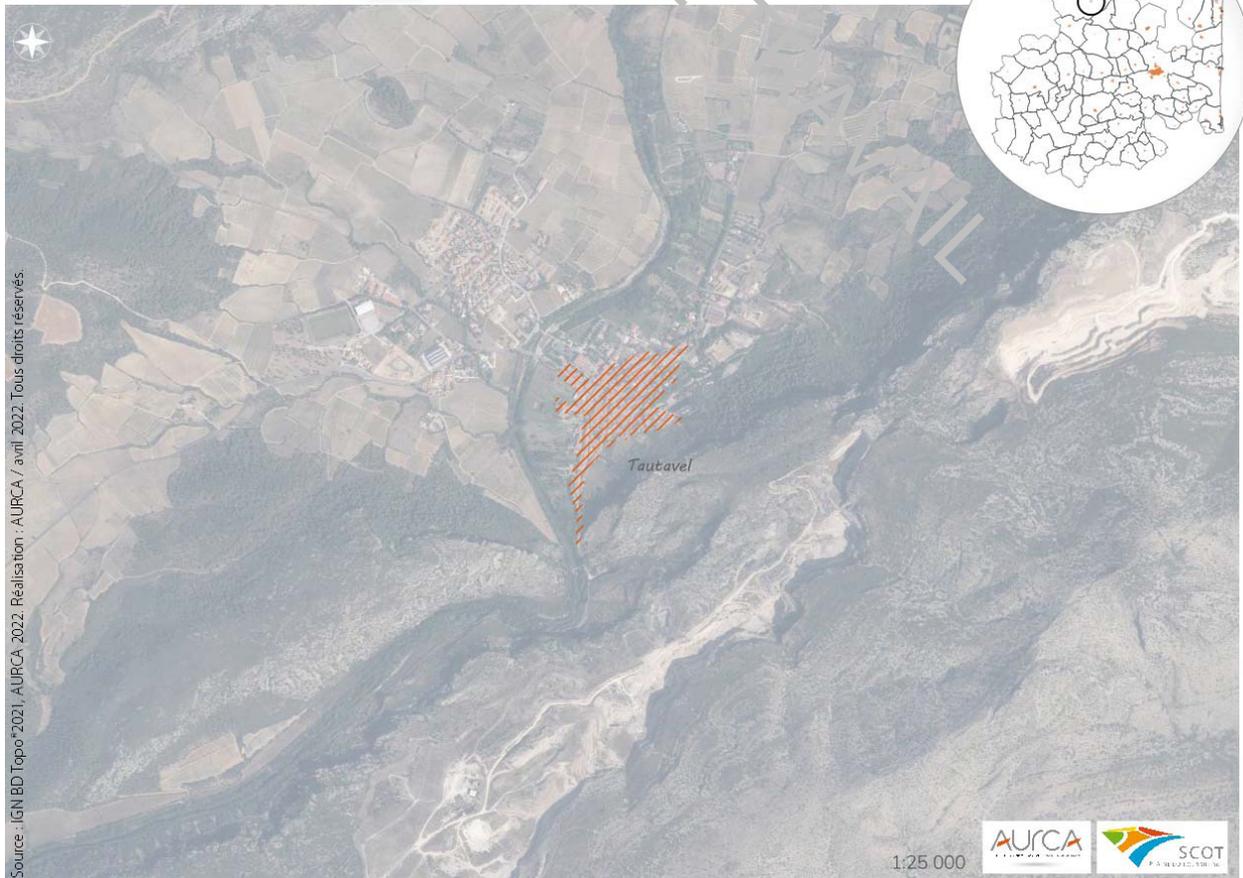
### Saleilles

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



### Tautavel

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



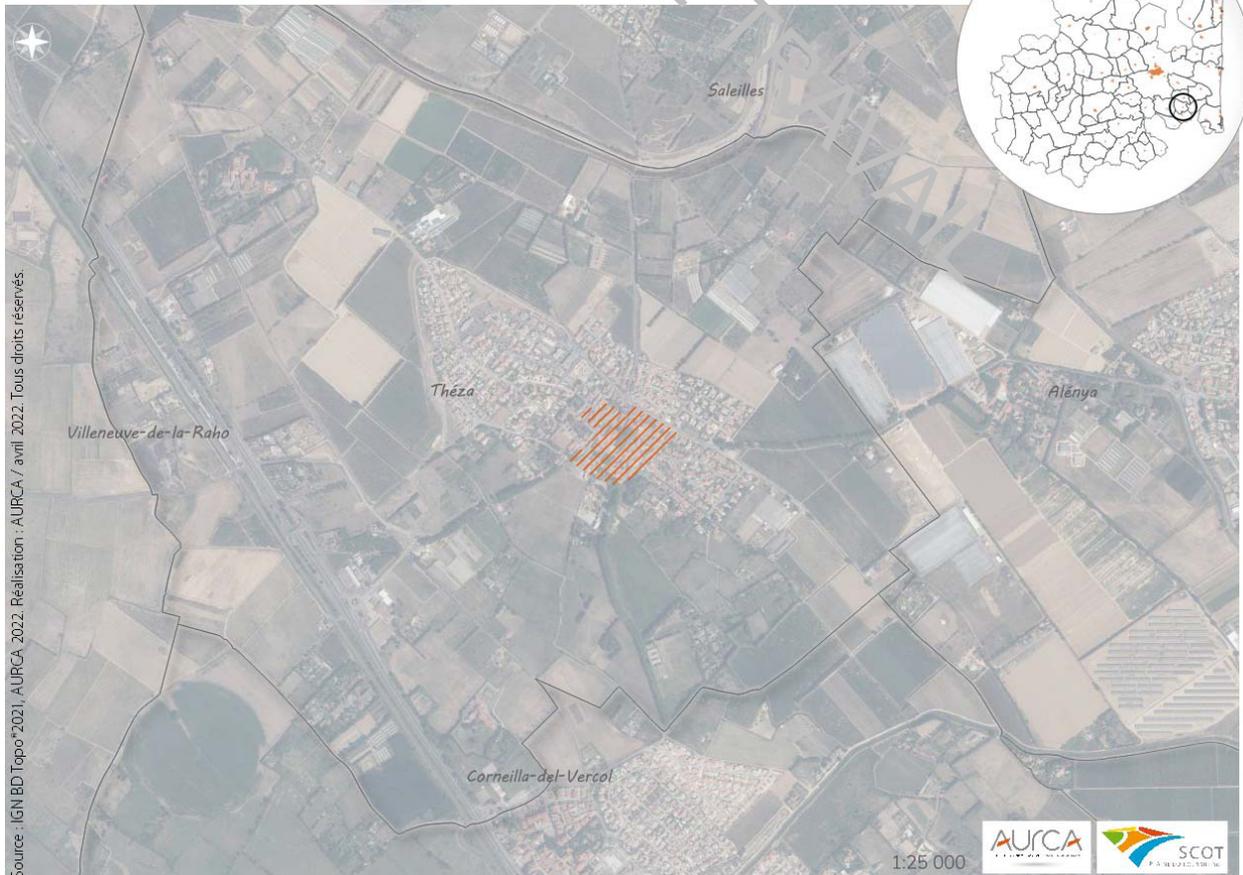
## Terrats

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



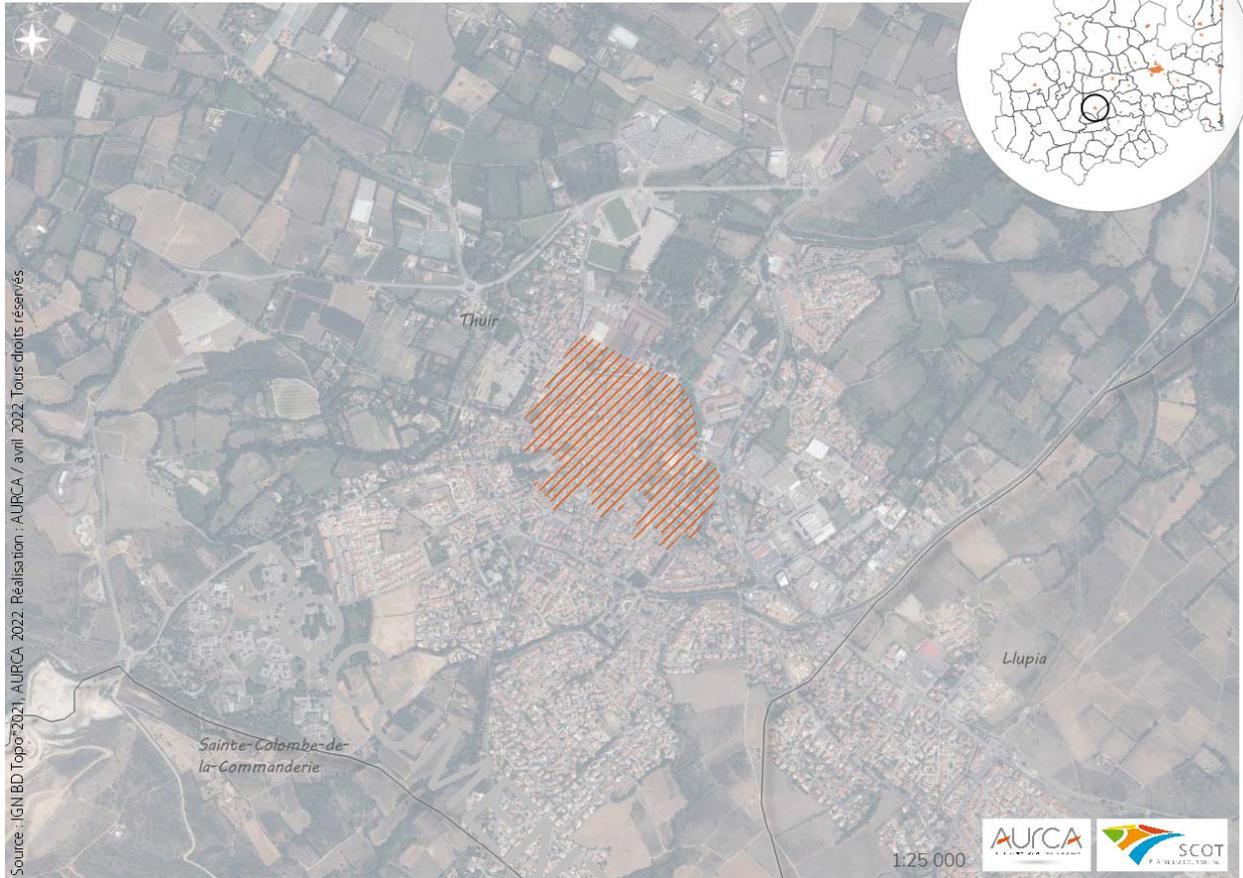
## Théza

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Thuir

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



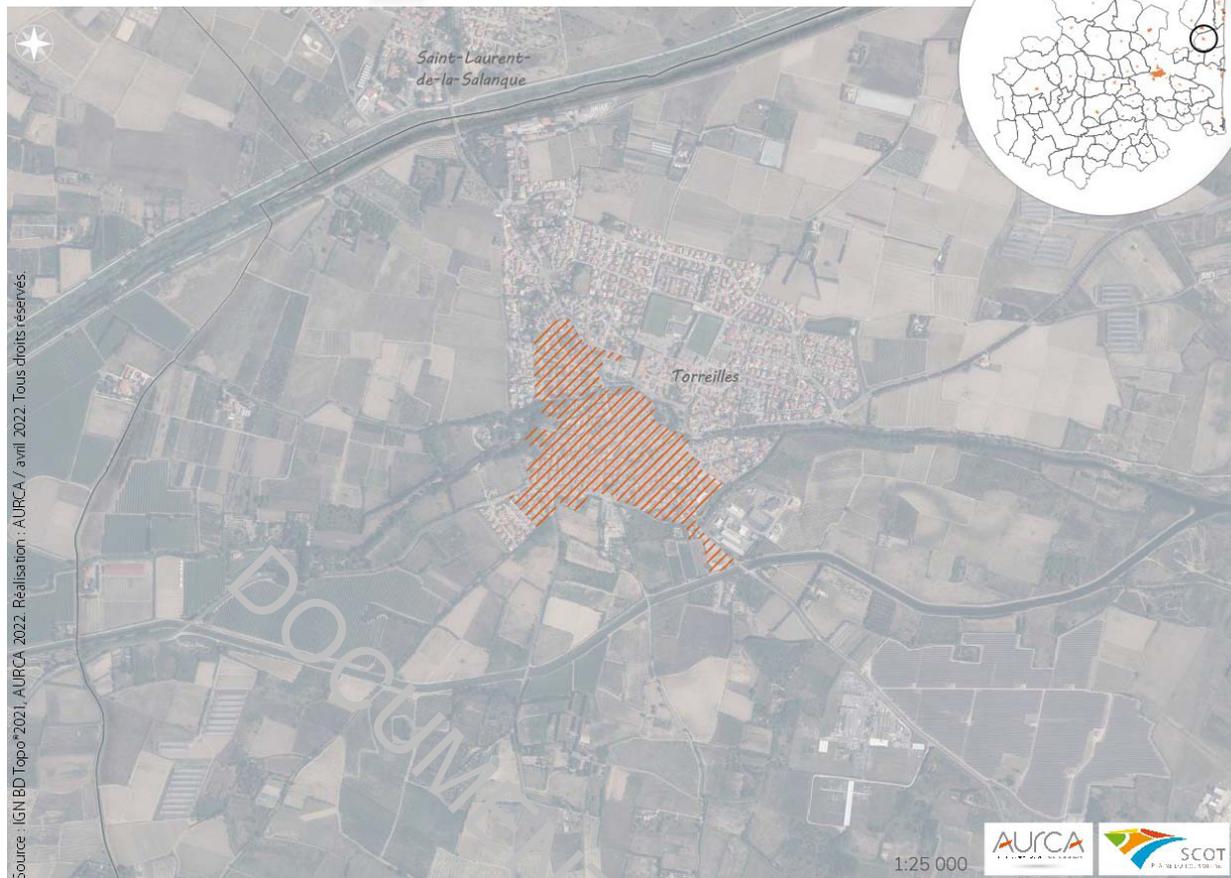
## Tordères

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



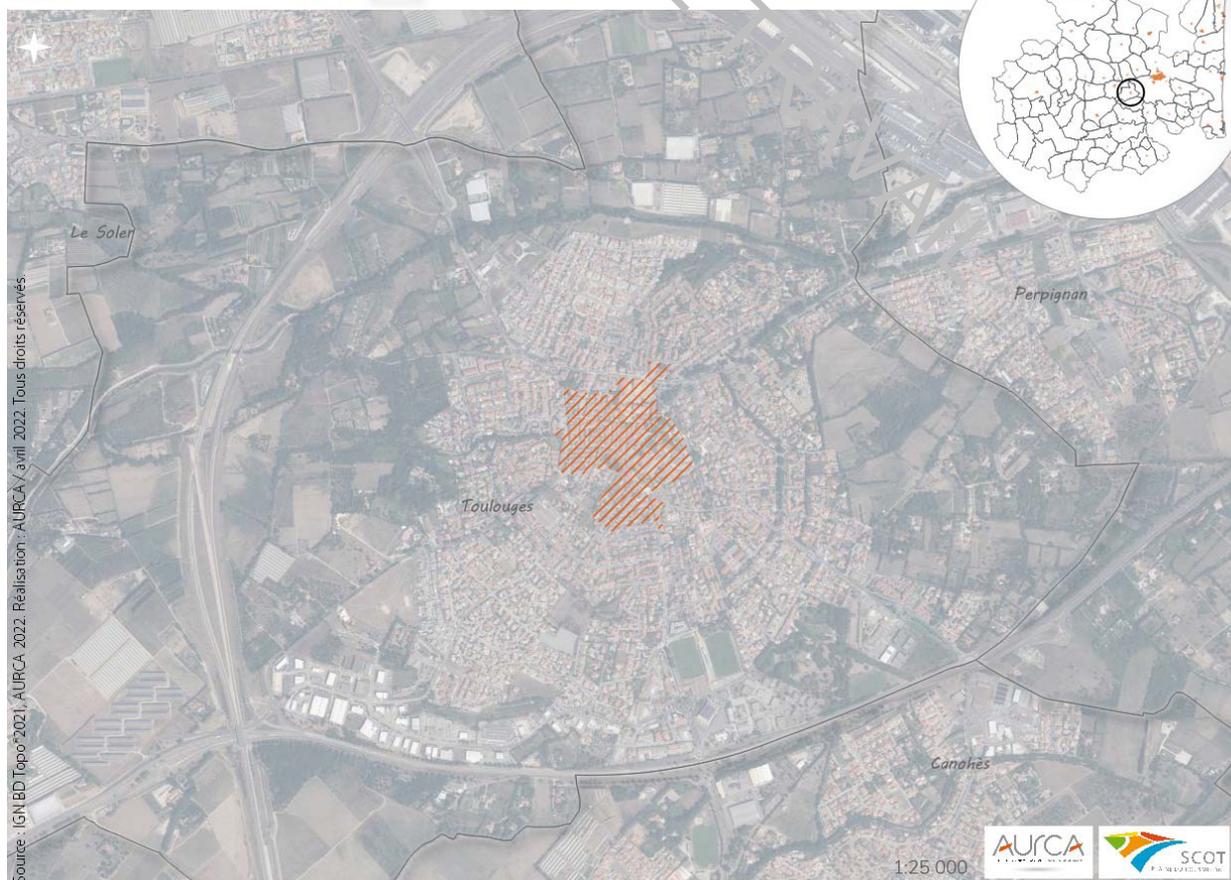
## Torreilles

Centralité urbaine à réinvestir  Limite communale



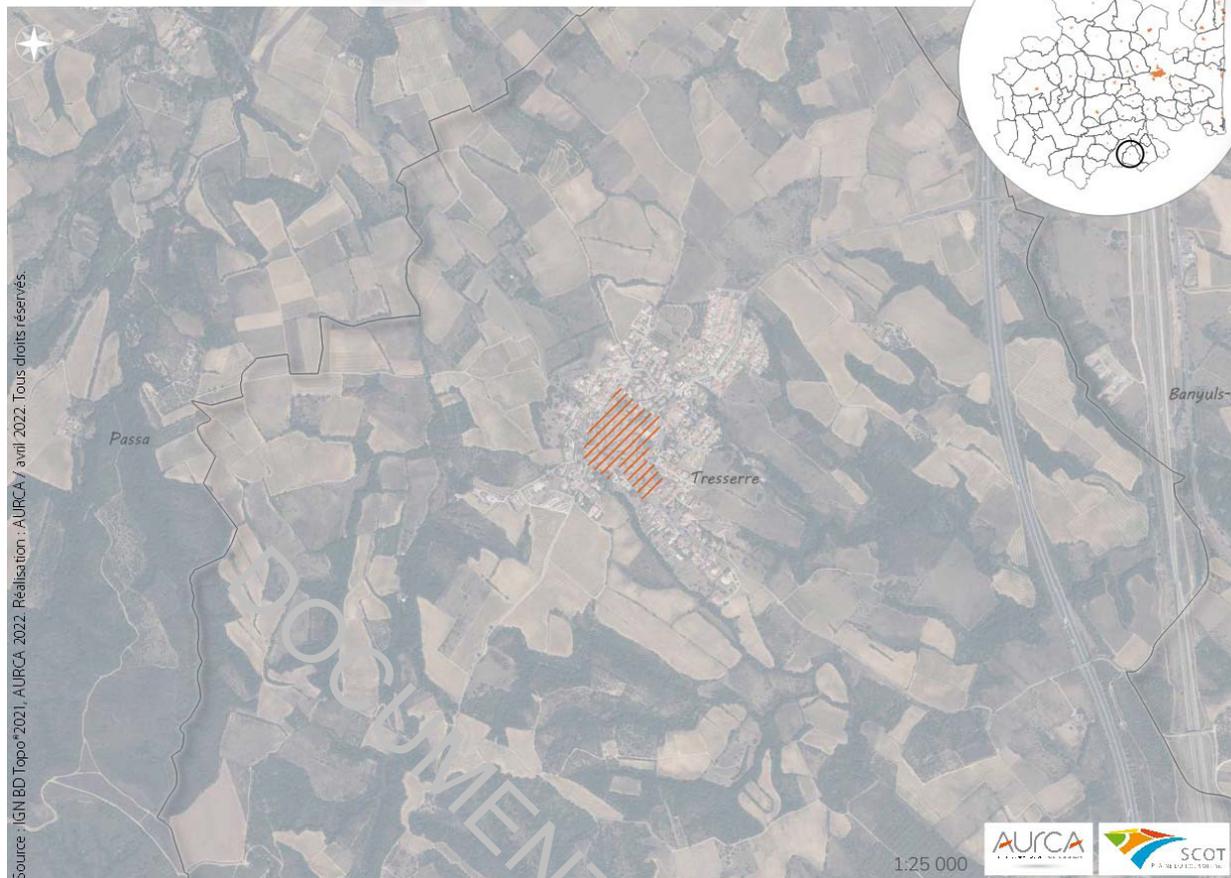
## Toulouges

Centralité urbaine à réinvestir  Limite communale



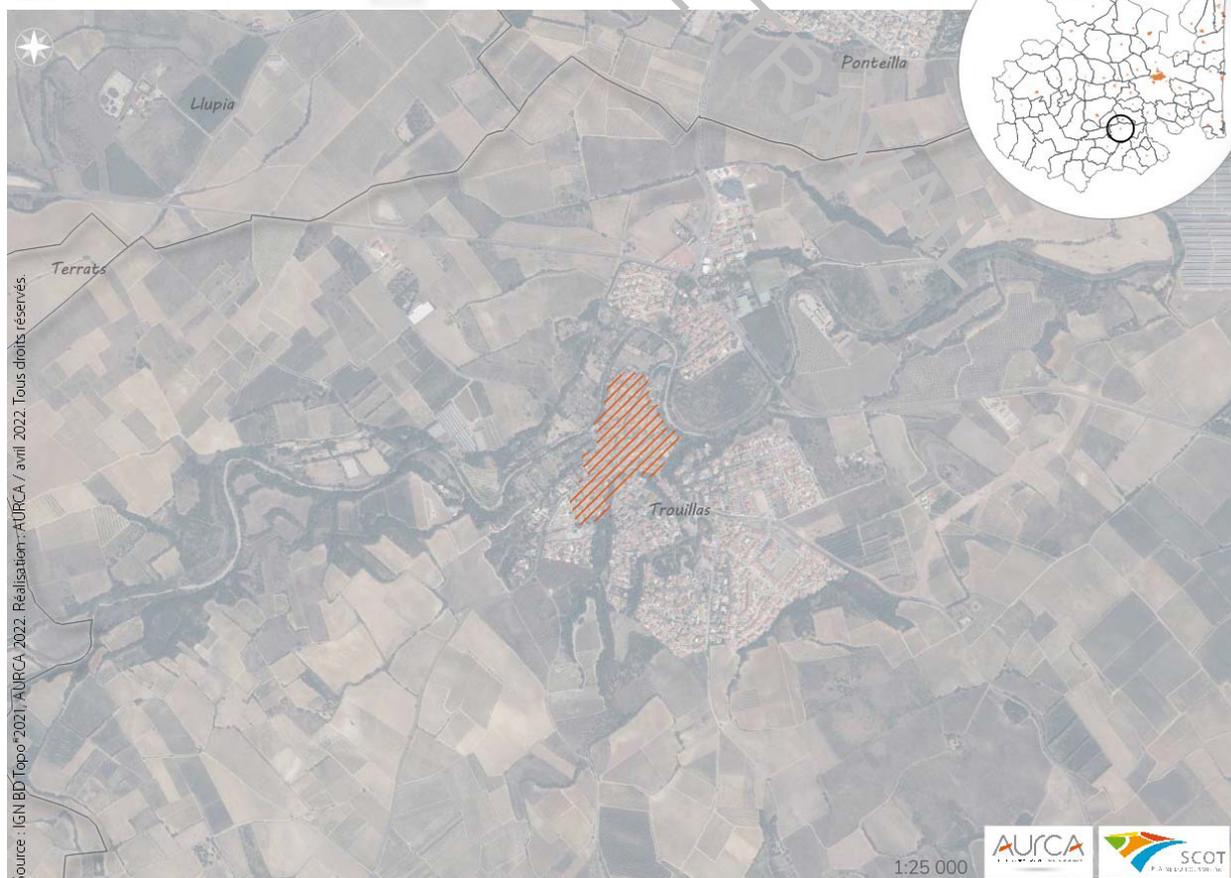
### Tresserre

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



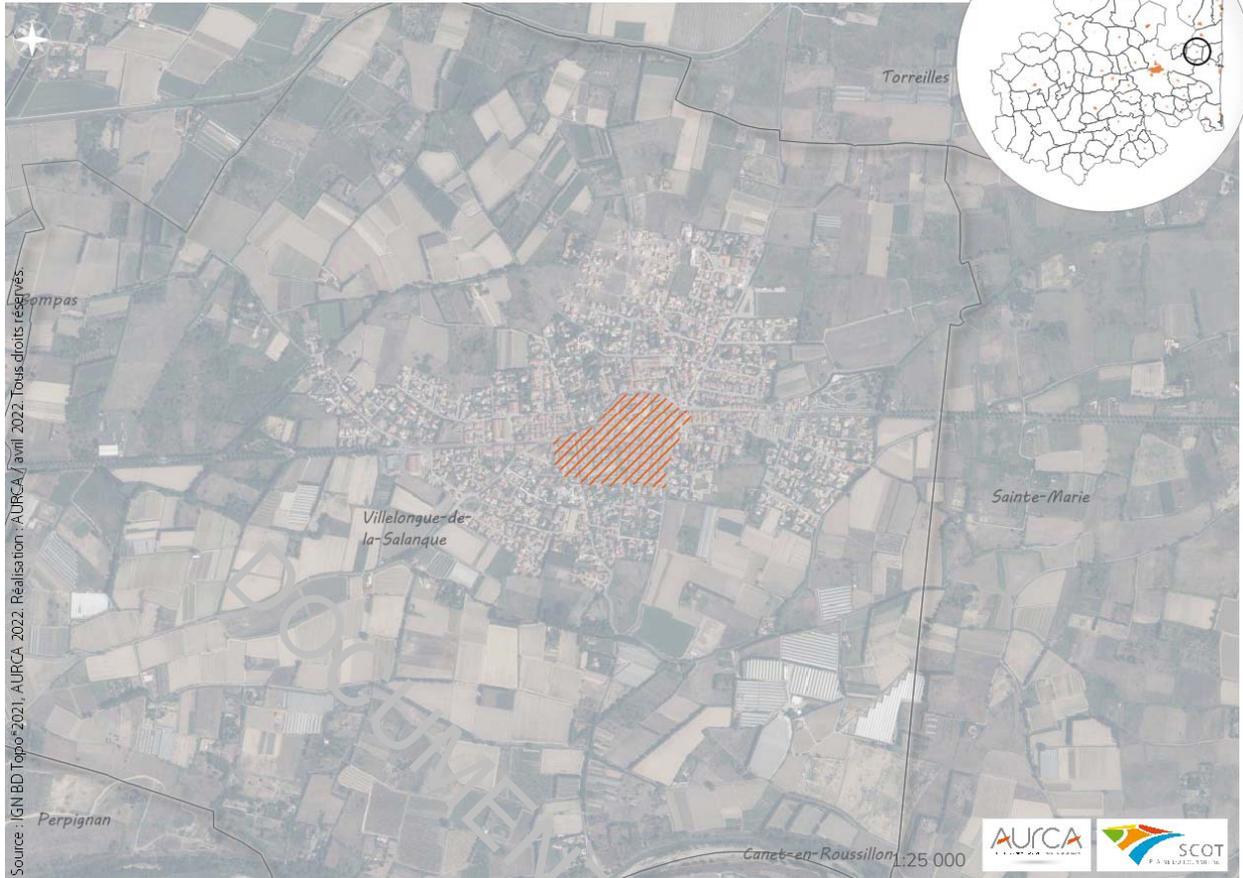
### Trouillas

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



## Villelongue-de-la-Salanque

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



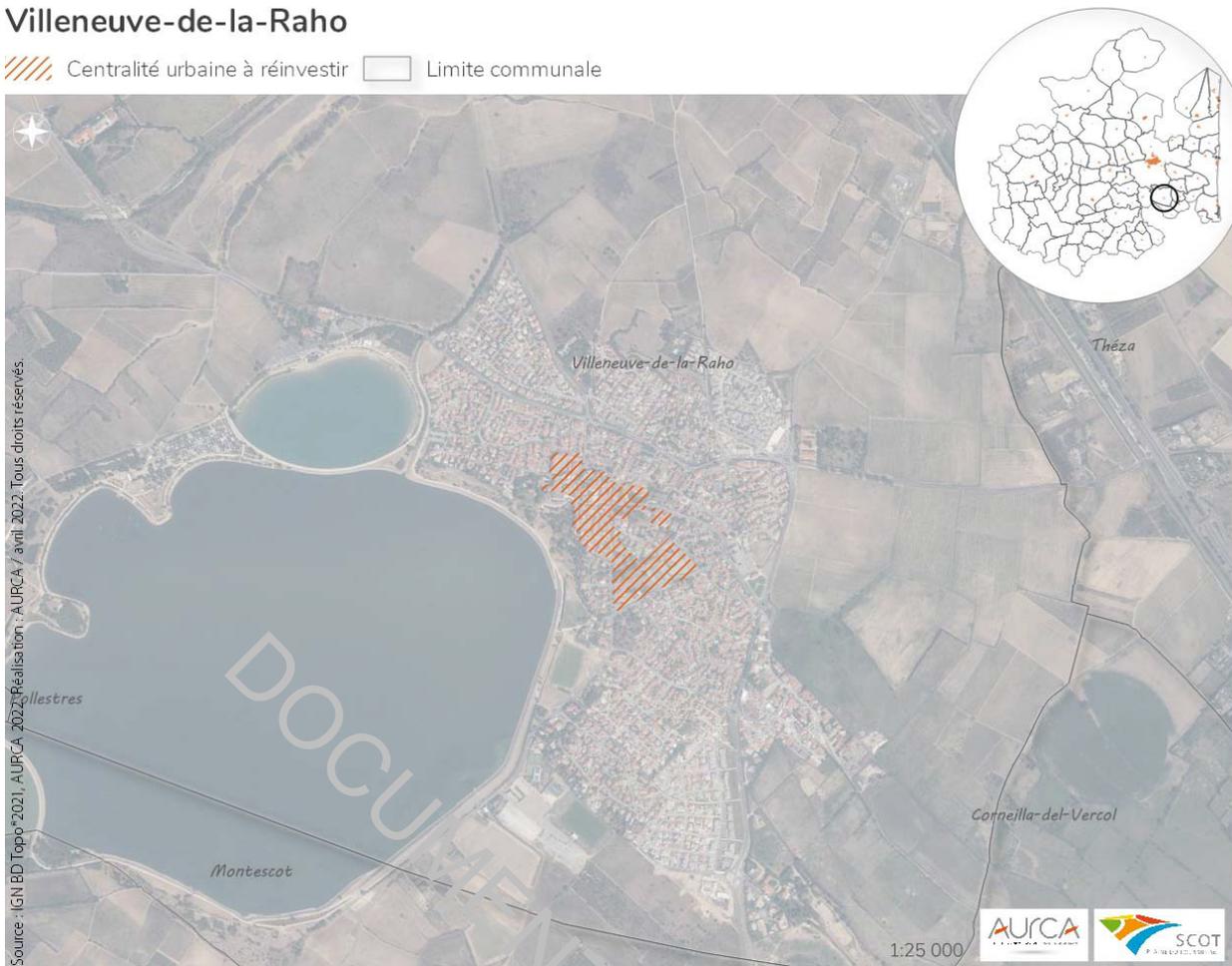
## Villemolaque

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



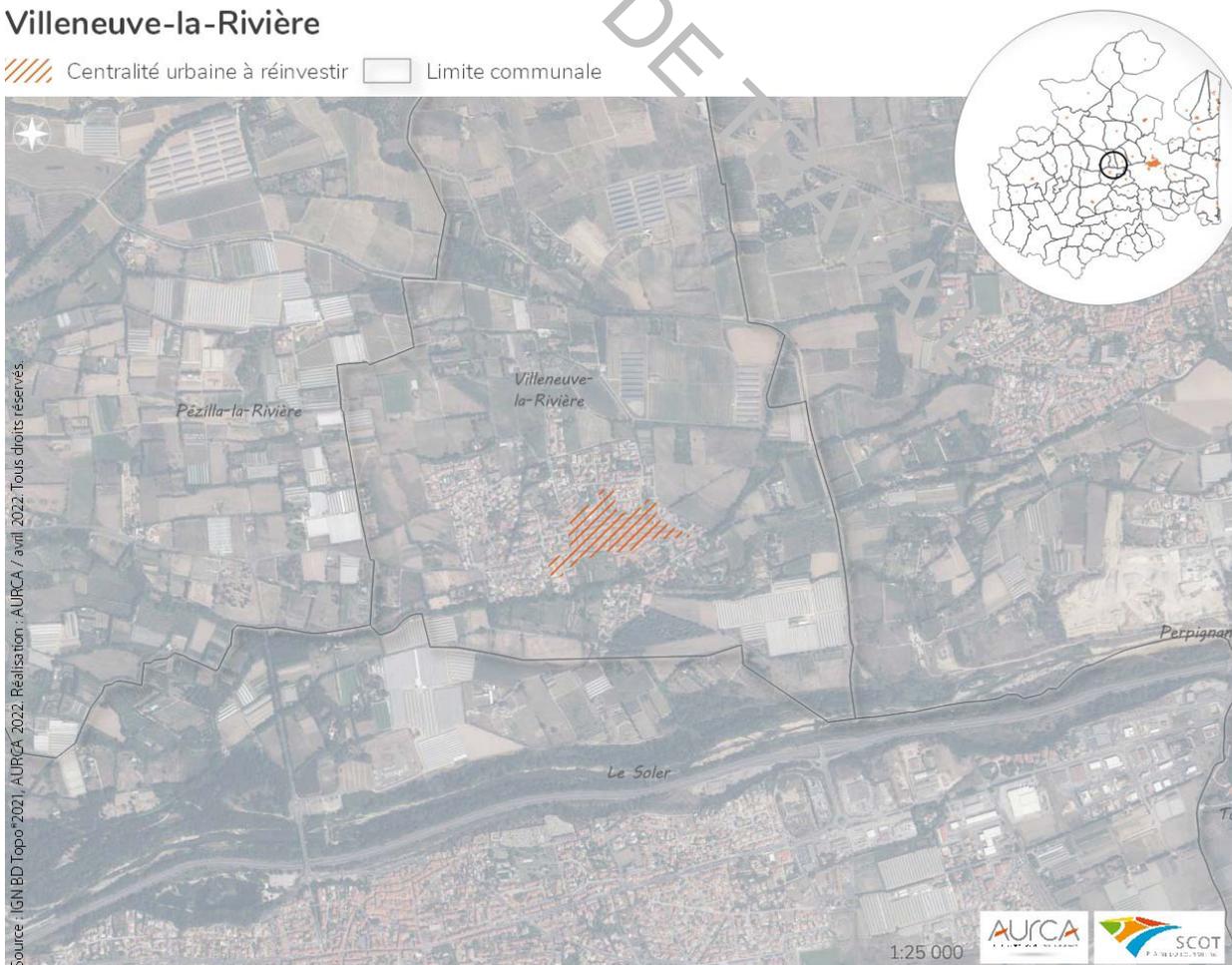
## Villeneuve-de-la-Raho

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



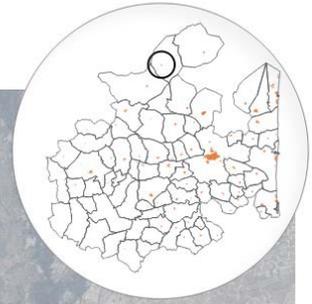
## Villeneuve-la-Rivière

Centralité urbaine à réinvestir    Limite communale



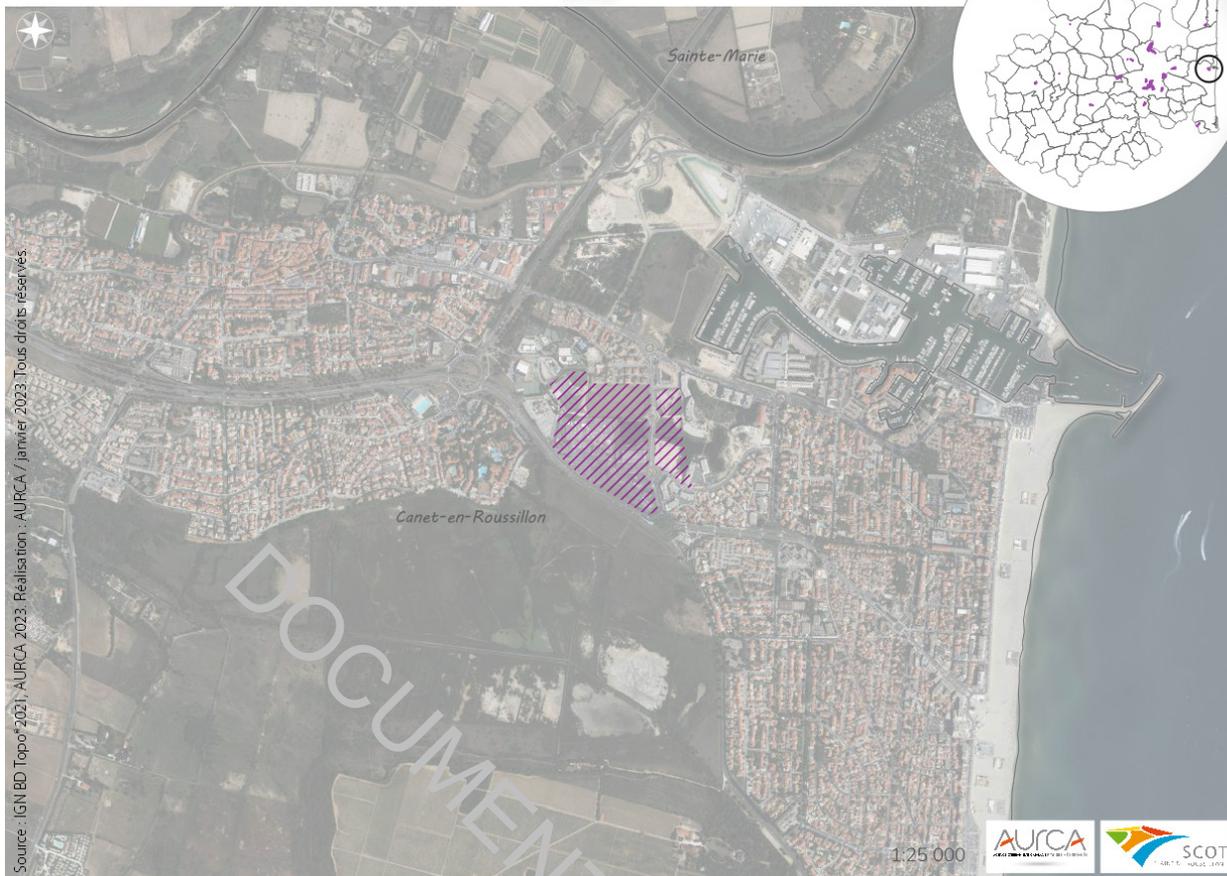
# Vingrau

Centralité urbaine à réinvestir  Limite communale 



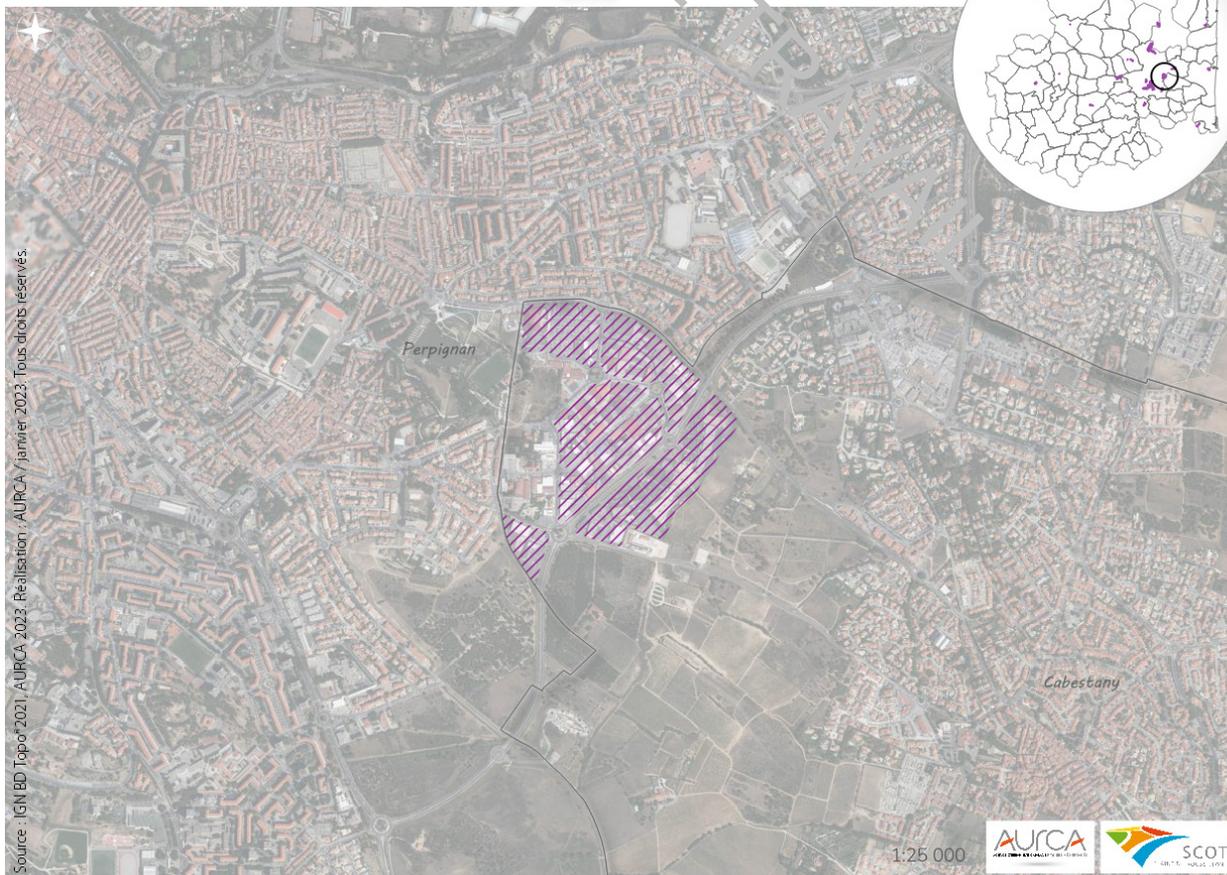
### Canet-en-Roussillon - Les Alizés

////// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



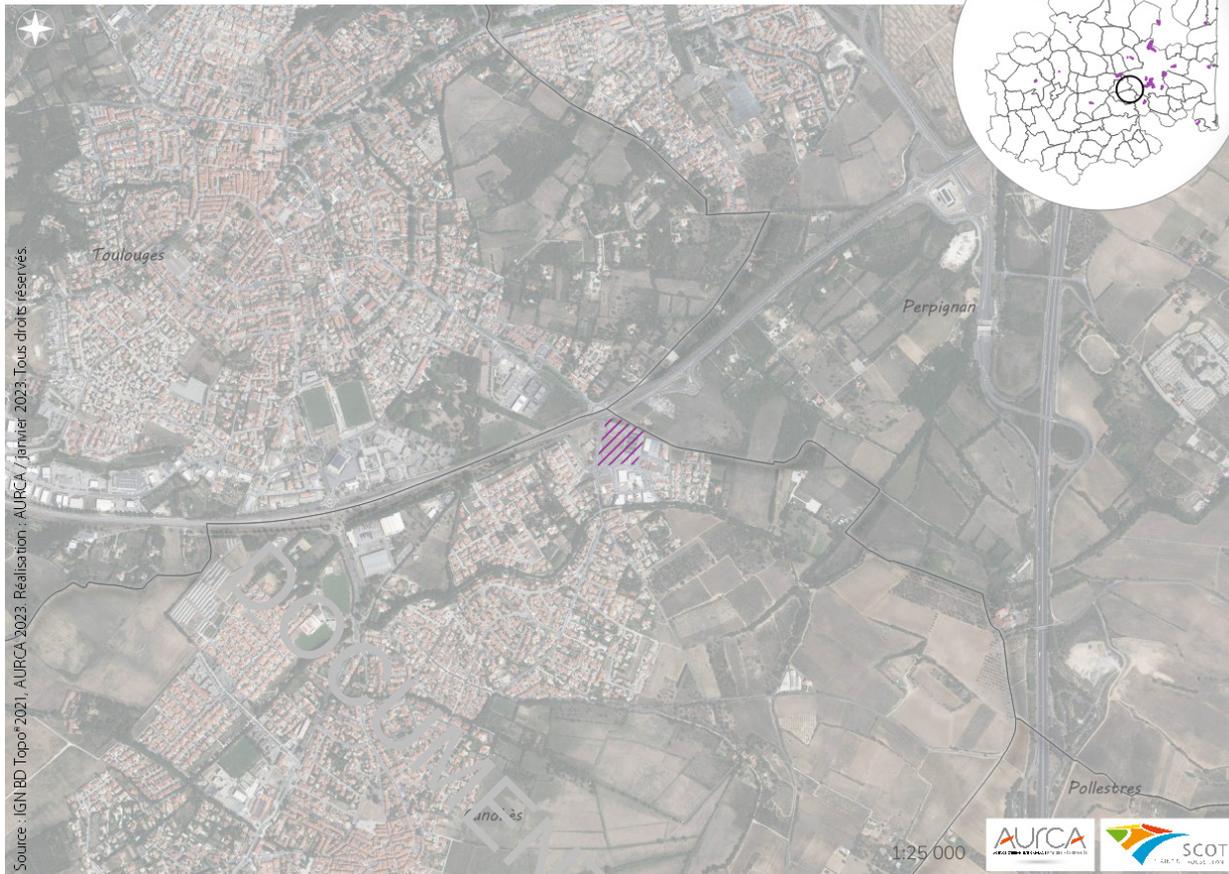
### Cabestany - Mas Guérido

////// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



# Canohès - Actipole

/// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



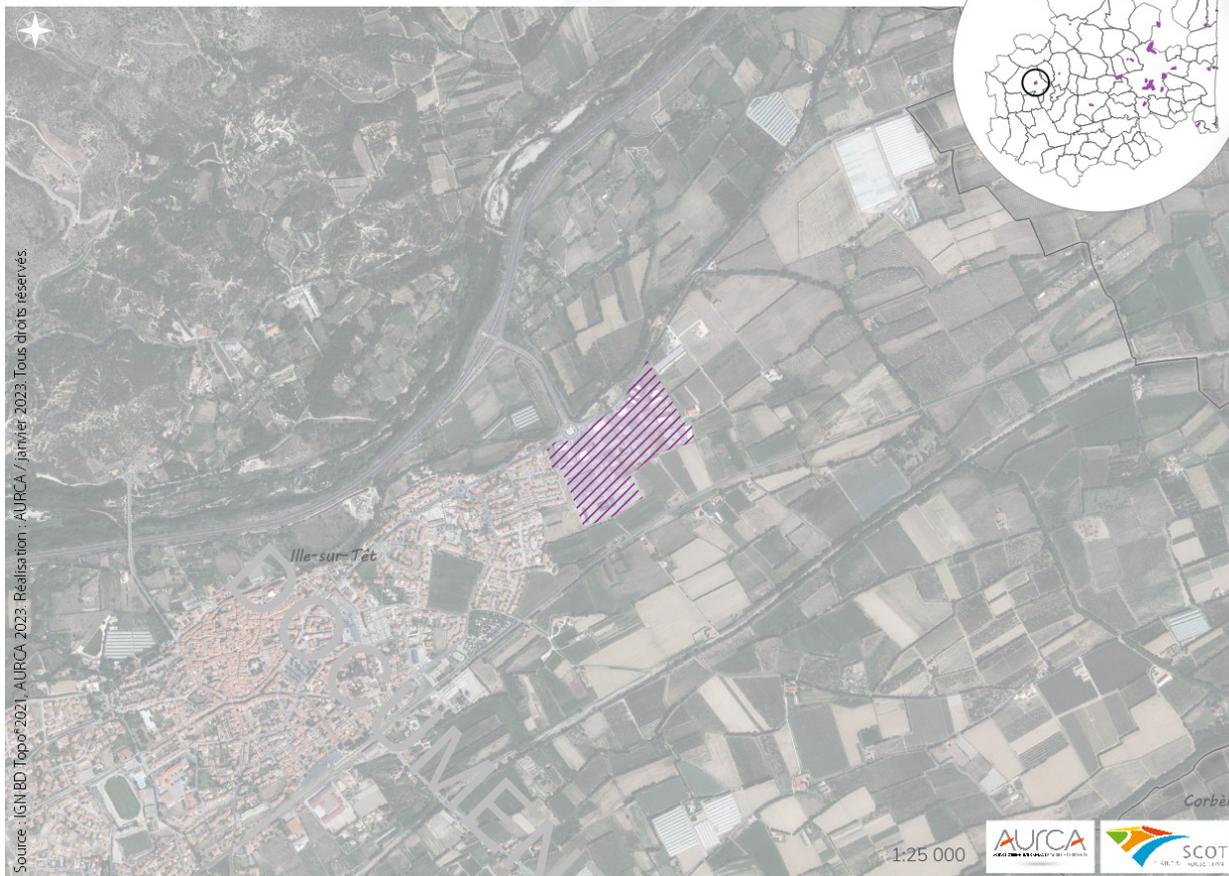
# Estagel - Porte de l'Agly

/// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



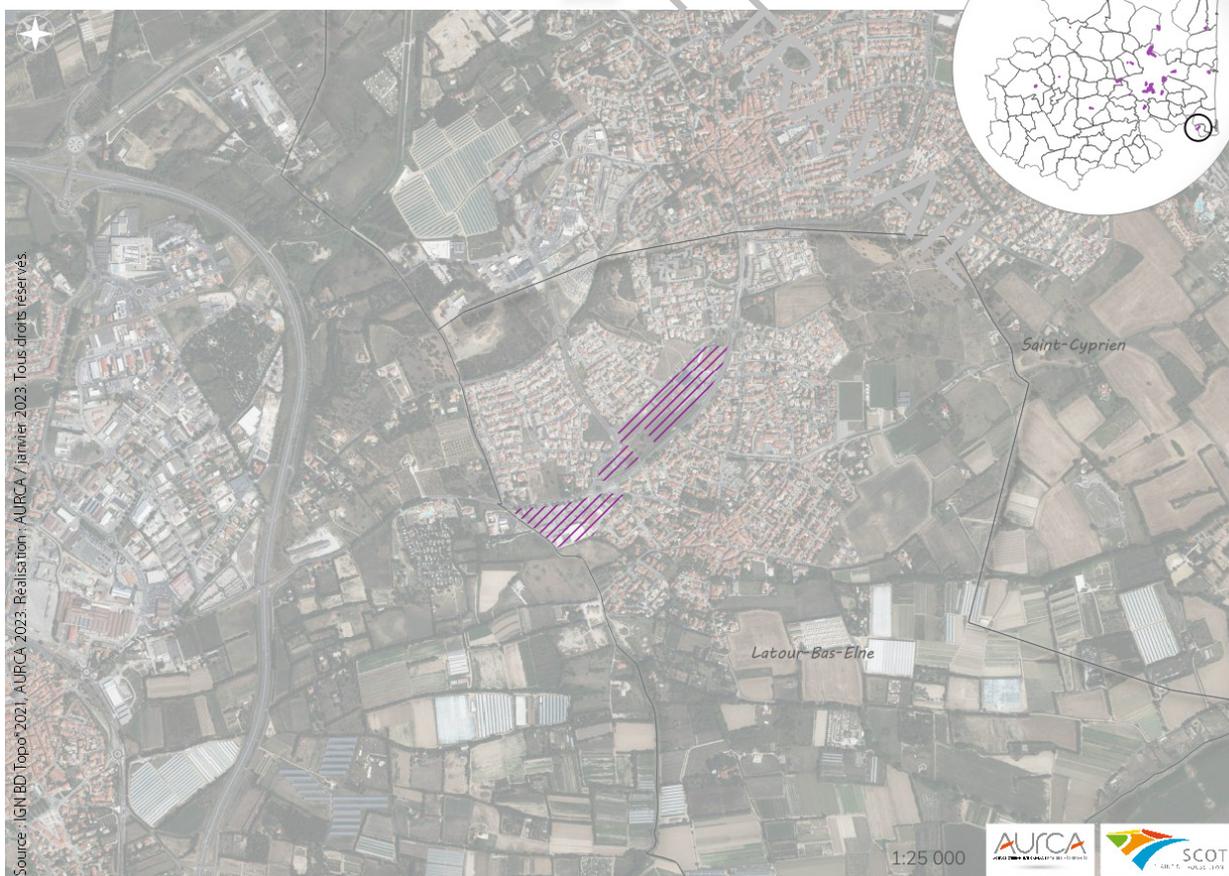
### Ille-sur-Têt - Camp Llarg

/// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



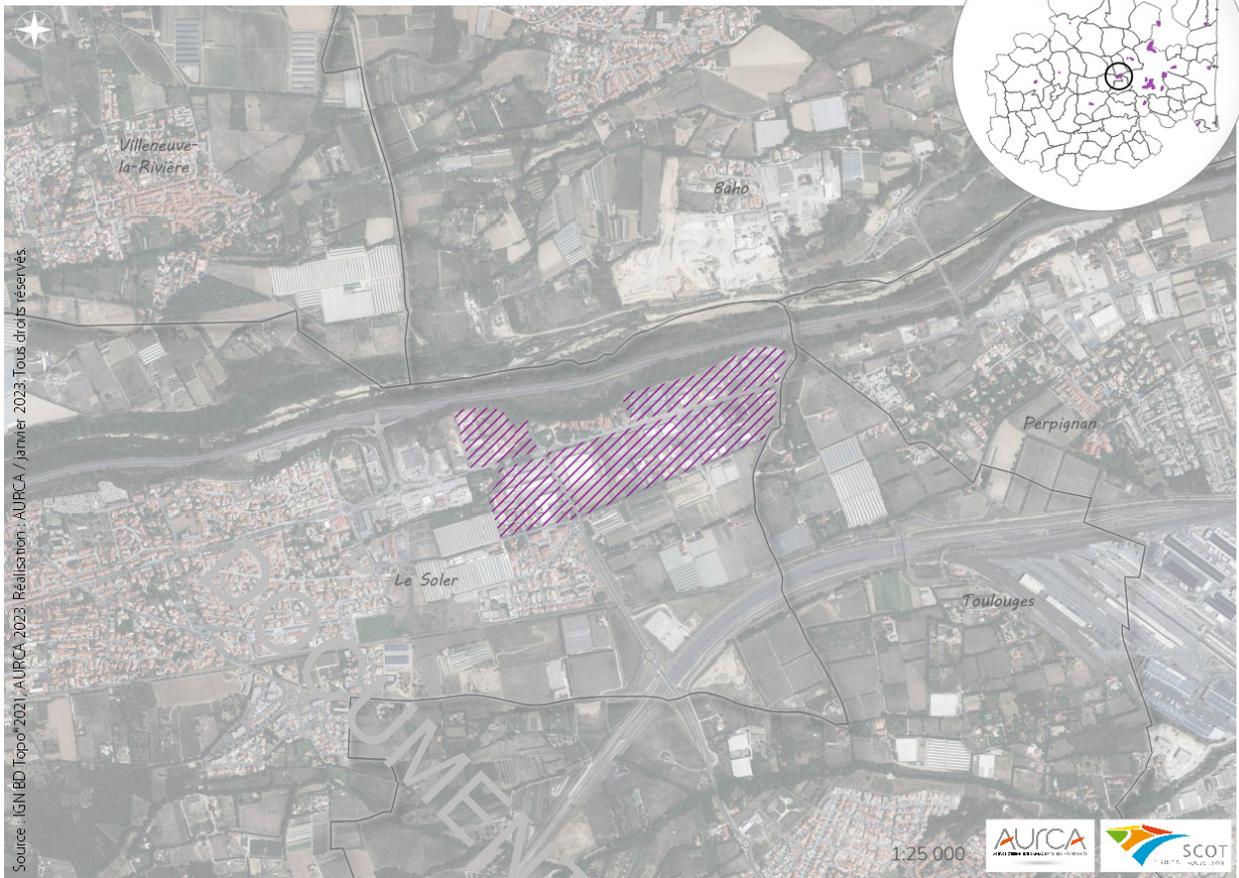
### Latour-Bas-Elne - Illibéris

/// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



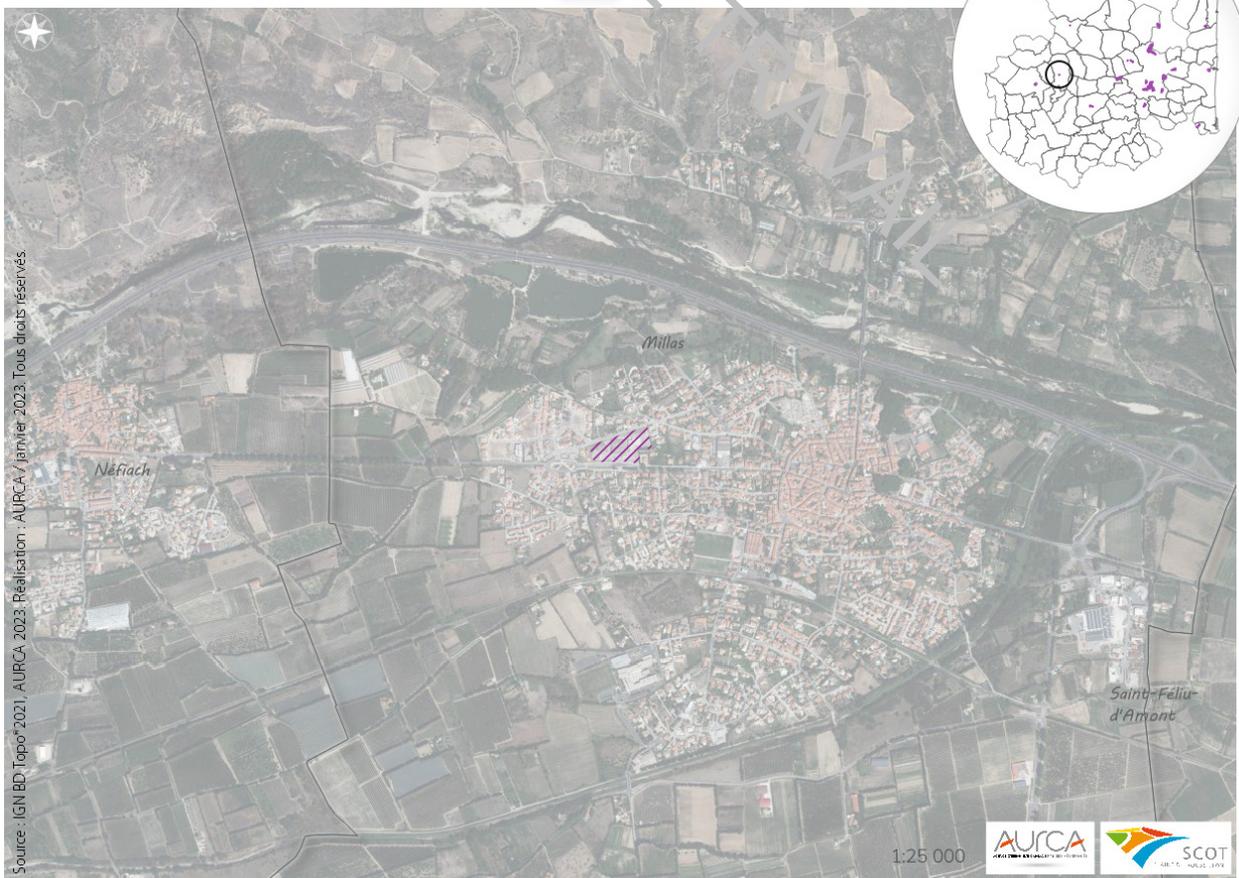
## Le Soler - Sainte-Eugénie

/// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale □ Limite communale



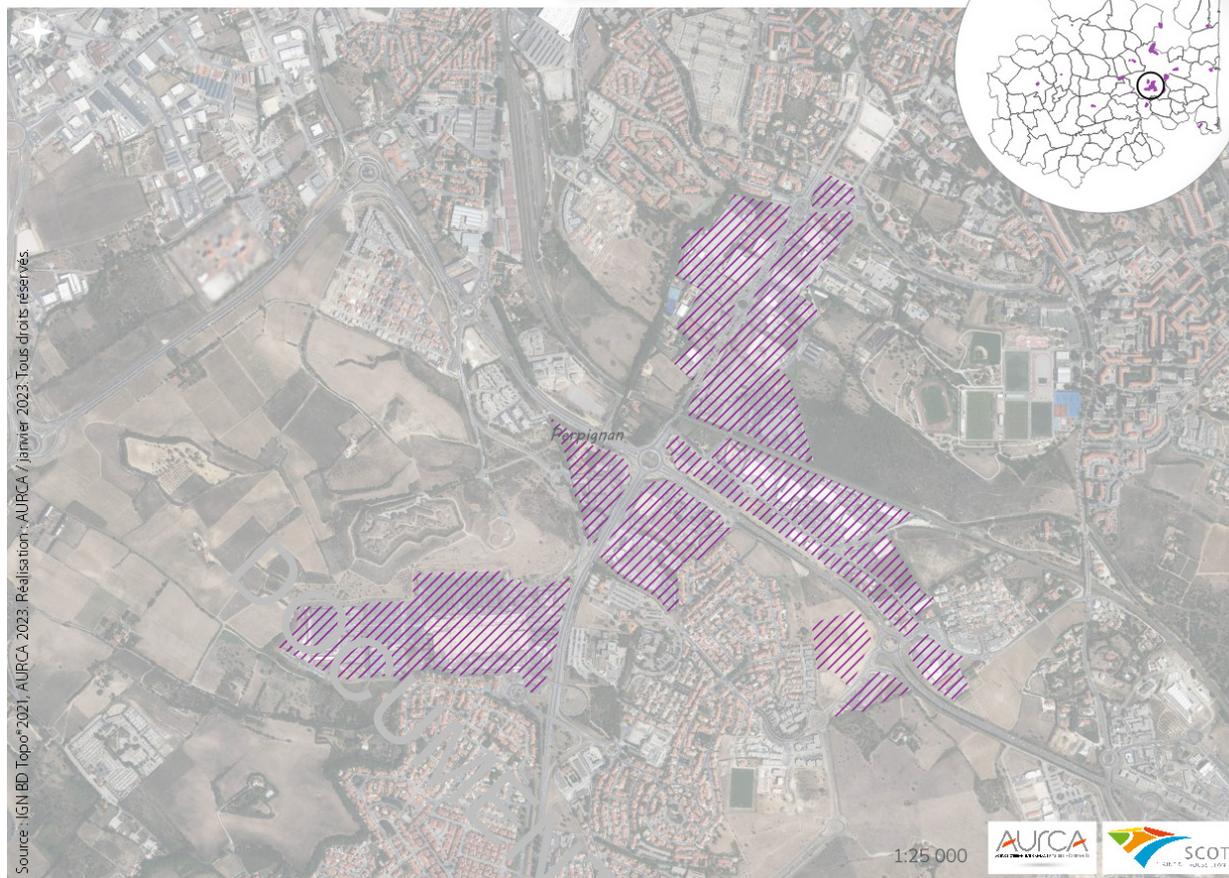
## Millas

/// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale □ Limite communale



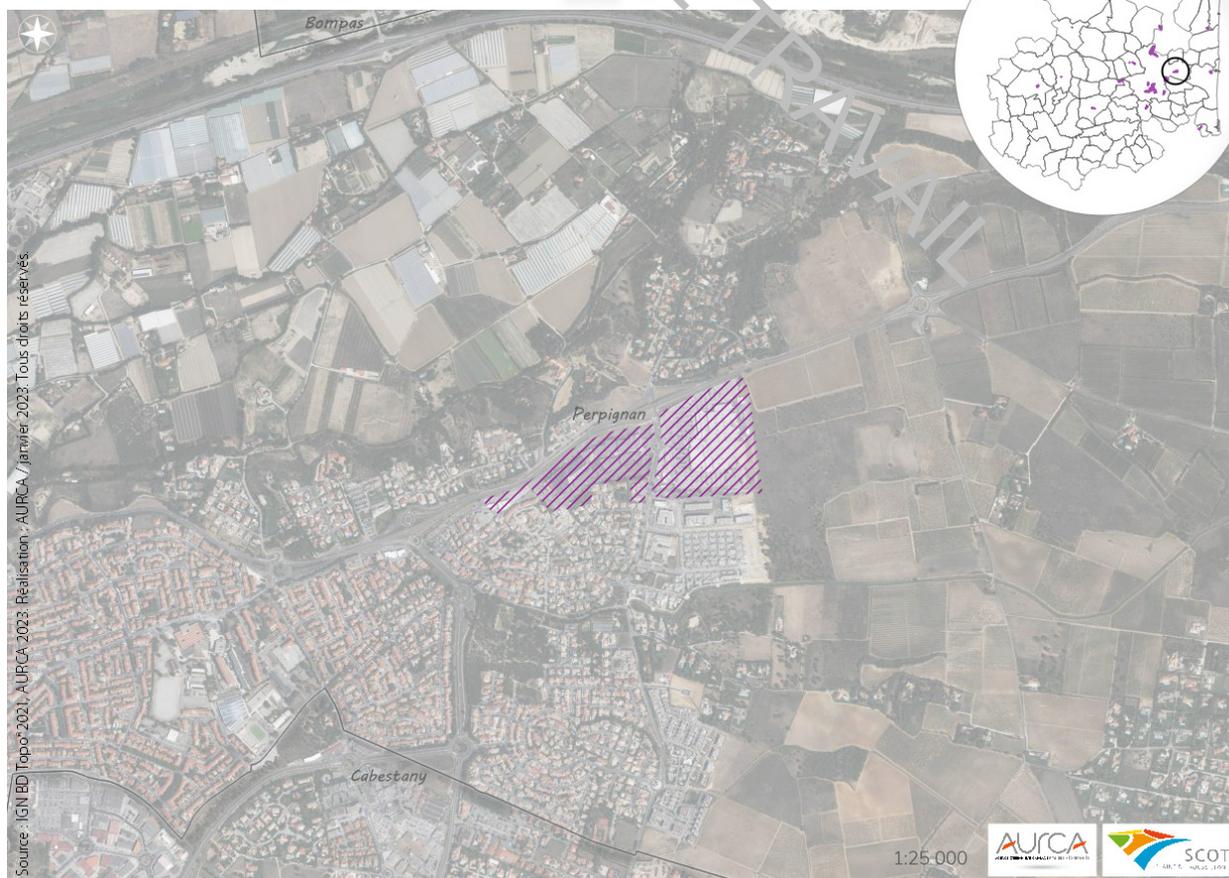
### Perpignan - Avenue d'Espagne

////// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



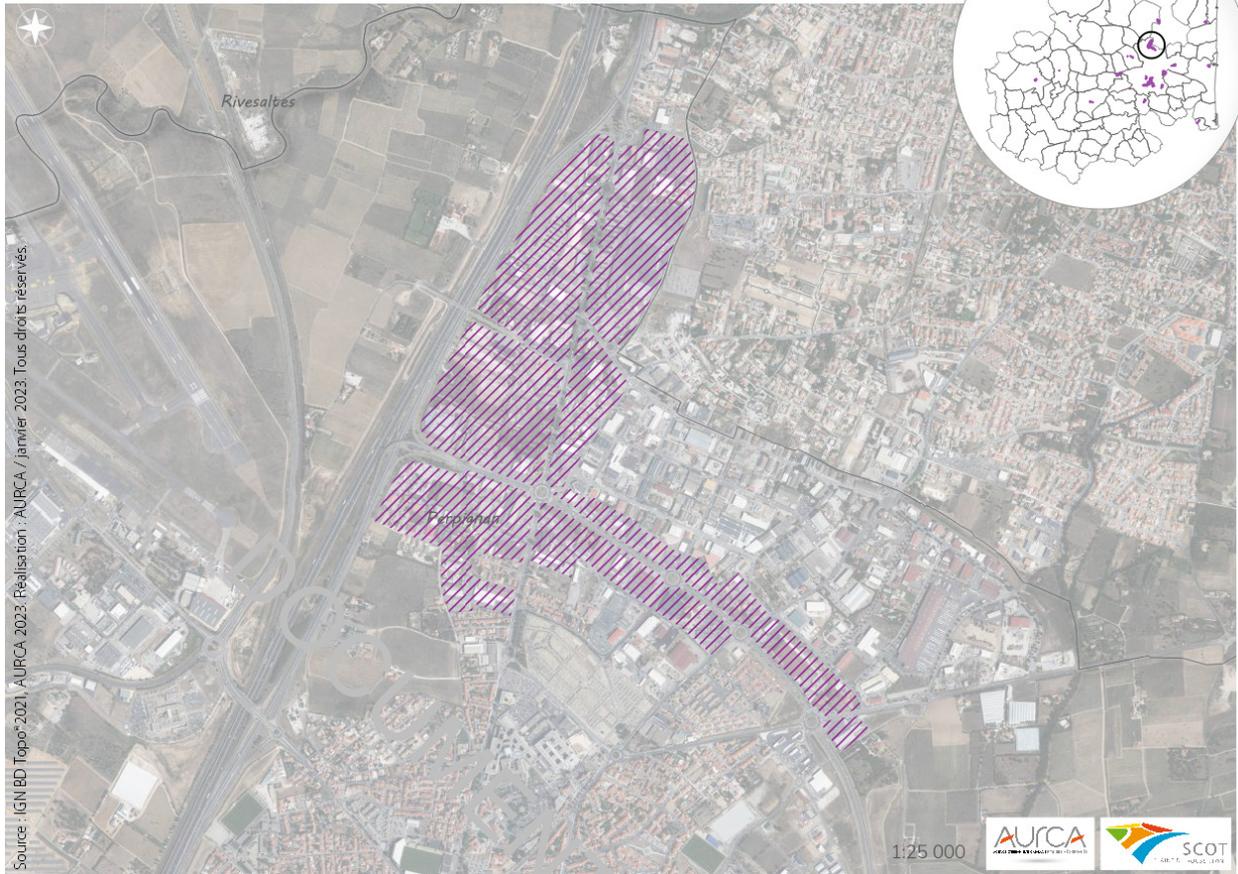
### Perpignan - Château Roussillon

////// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



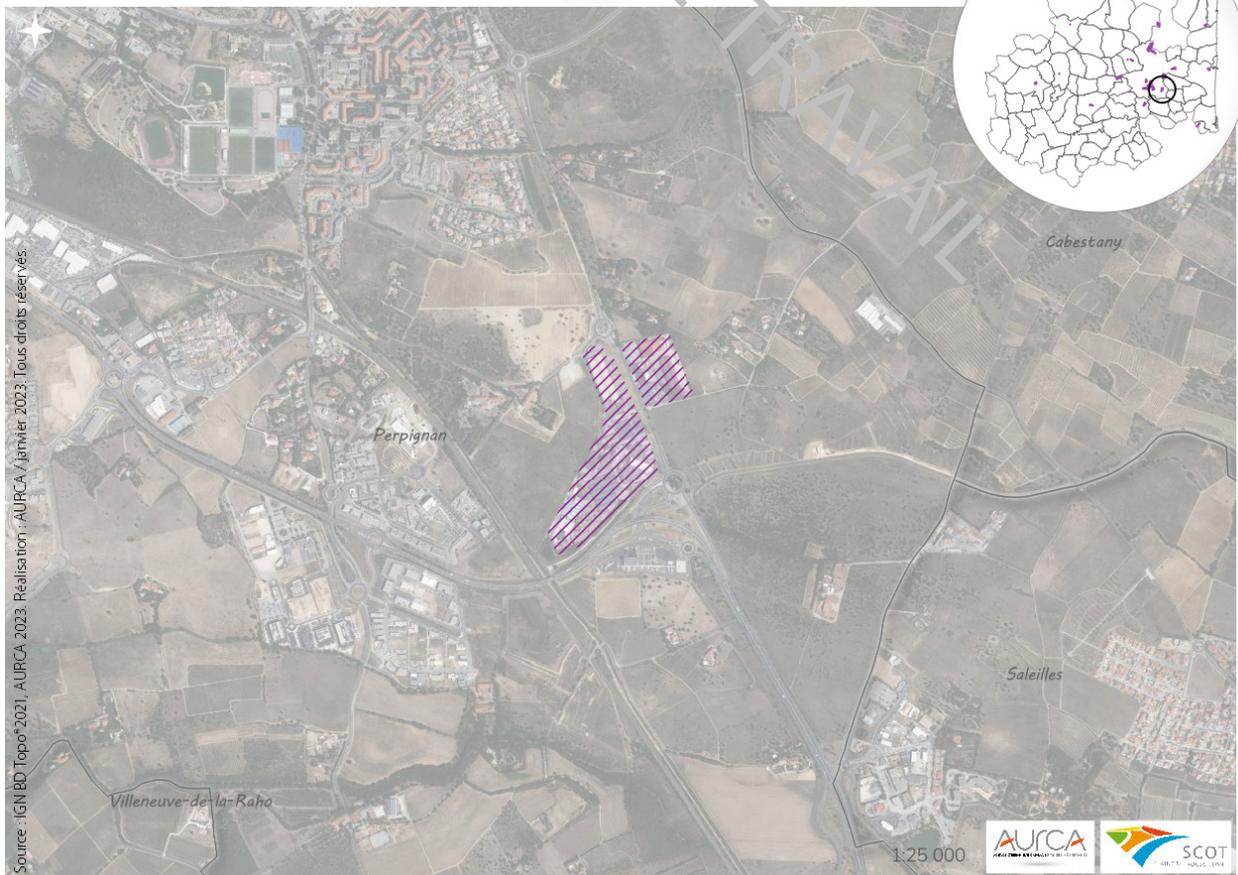
## Perpignan - Espace Polygone

////// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



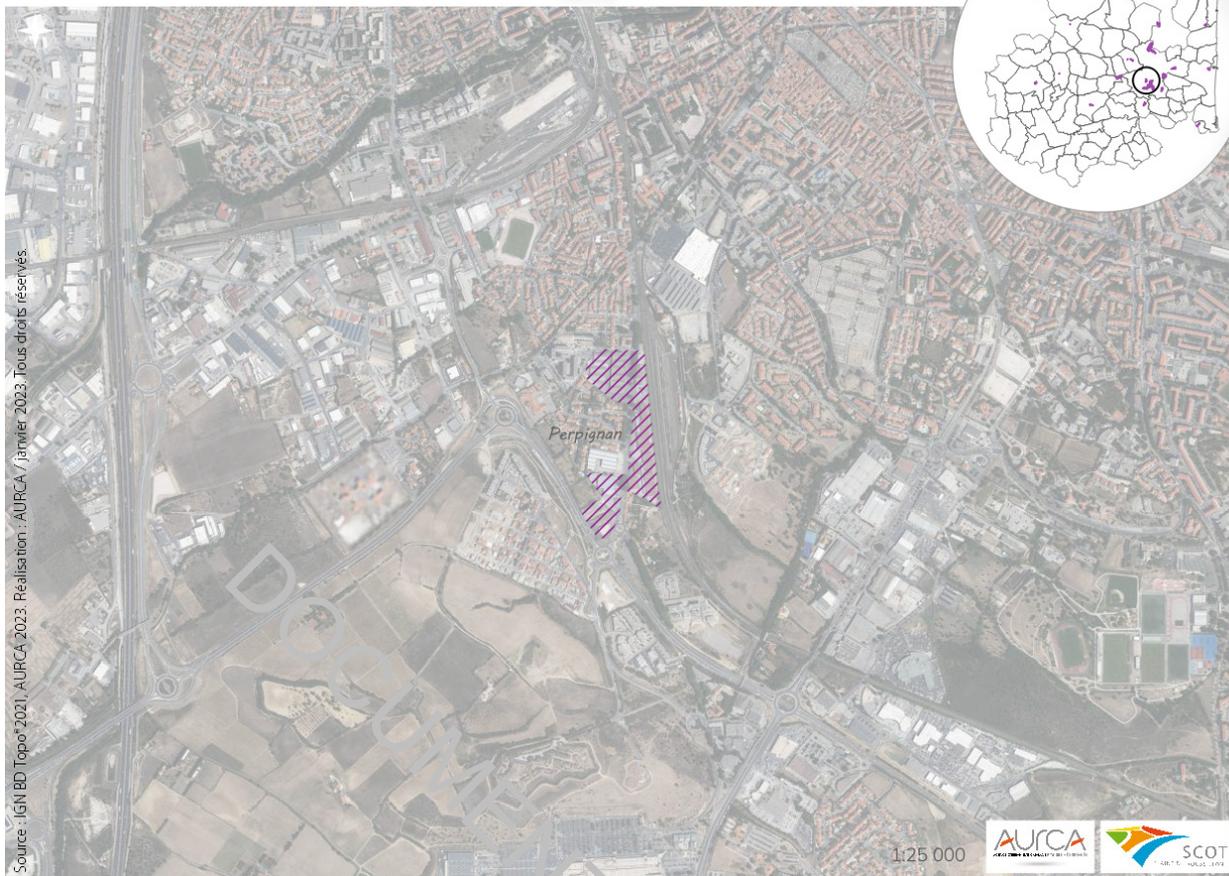
## Perpignan - Mas Balande

////// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



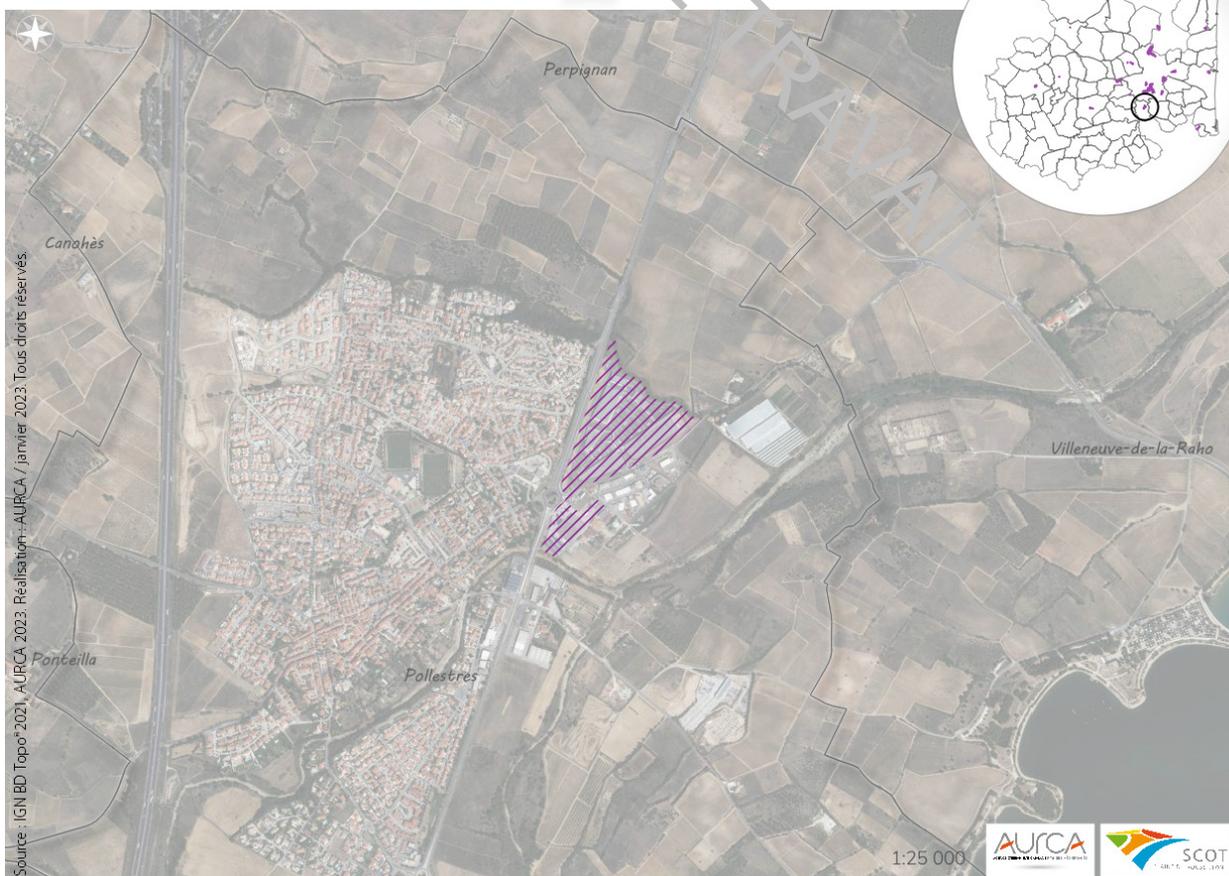
### Perpignan - Saint-Martin

////// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



### Pollestres - La Creu Blanca

////// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



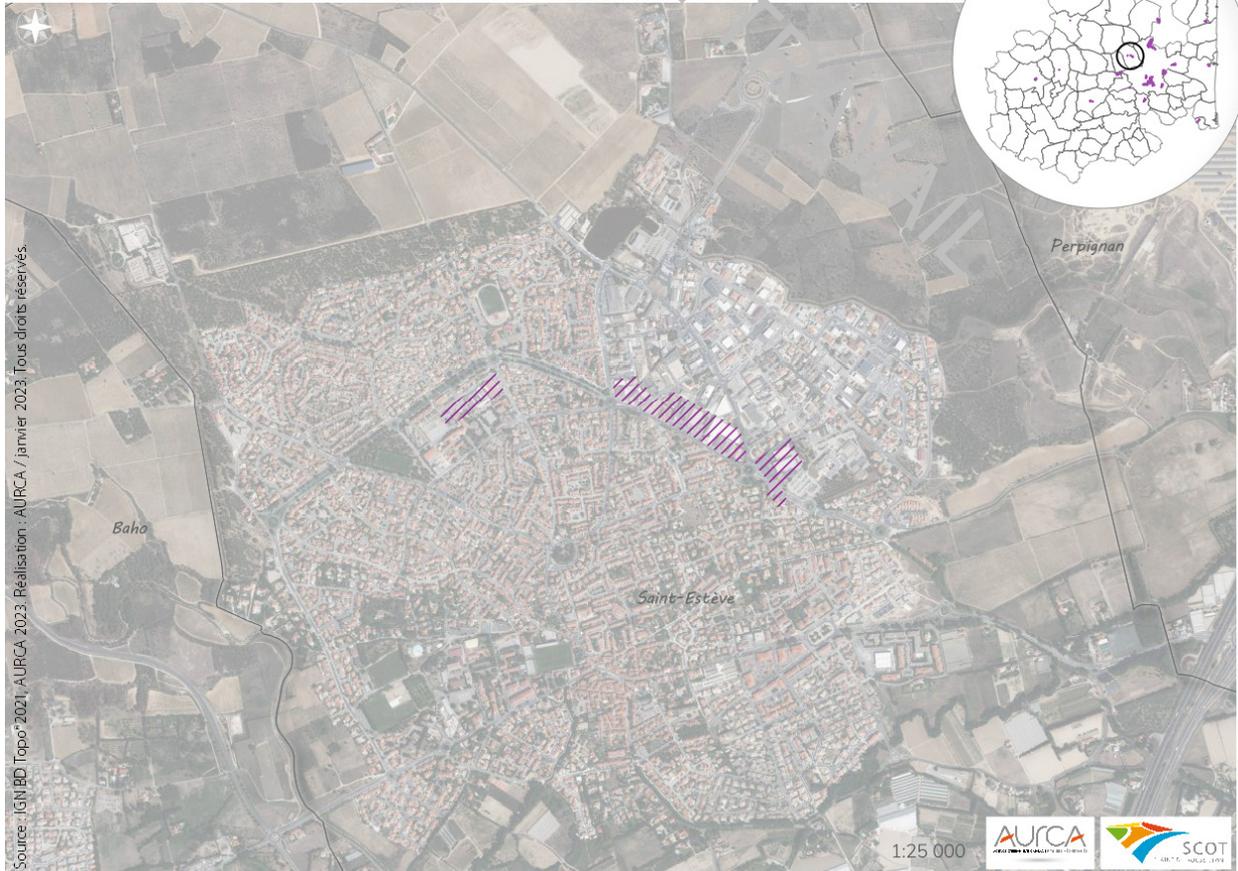
## Rivesaltes - Cap Roussillon

////// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



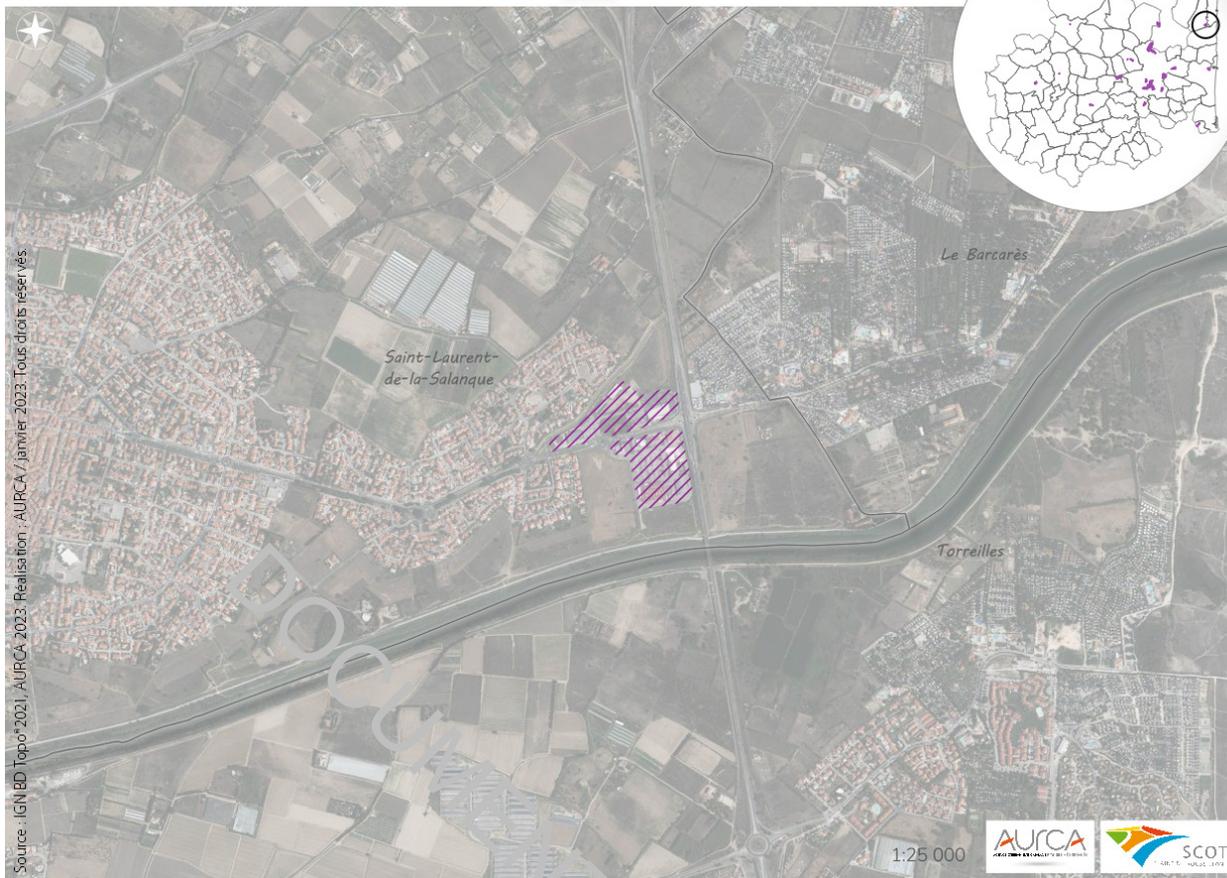
## Saint-Estève - La Mirande

////// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



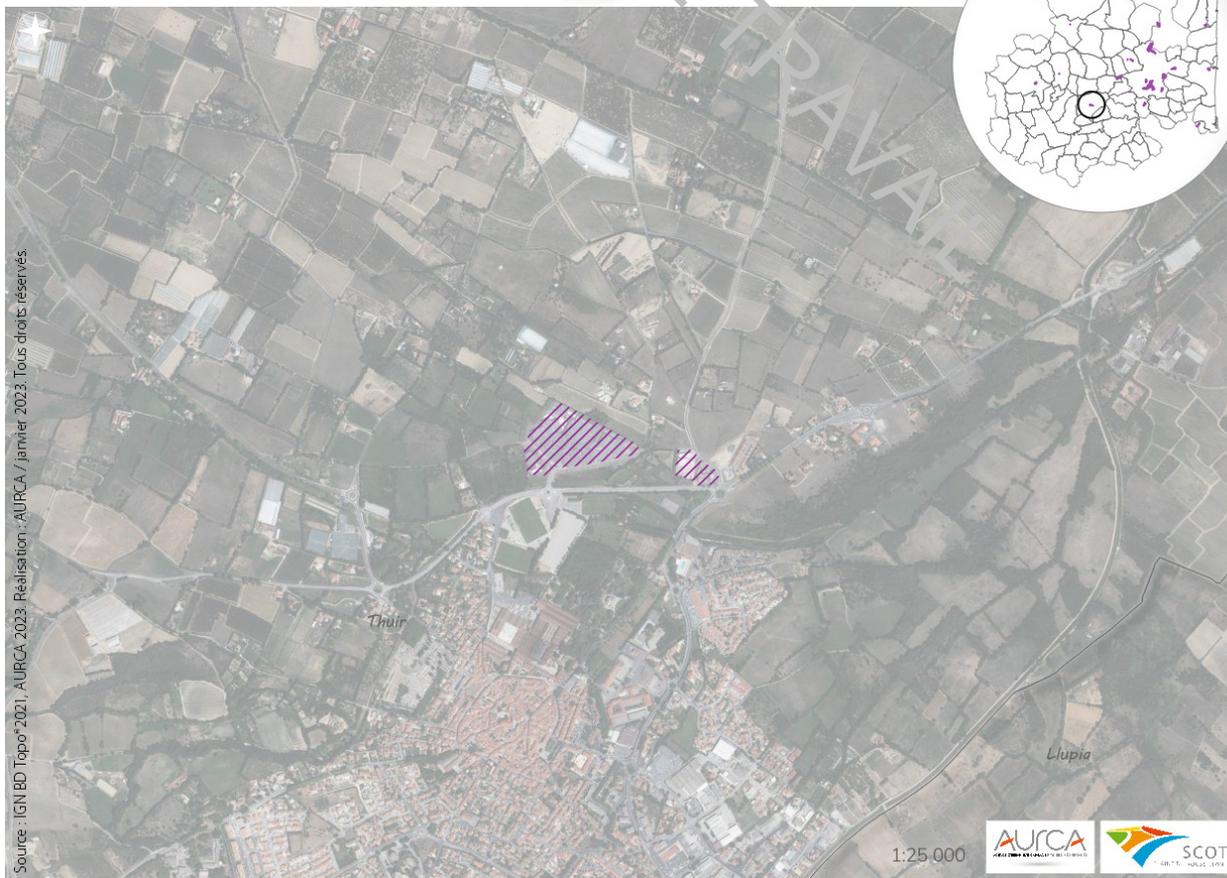
### Saint-Laurent-de-la-Salanque - Salanque

/// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



### Thuir - Les Aspres

/// Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale    □ Limite communale



DOCUMENT DE TRAVAIL



DOCUMENT DE TRAVAIL

## B2. LEXIQUE DES ABBRÉVIATIONS

### A

AEC Autorisation d'Exploitation Commerciale

### C

CDAC Commission Départementale d'Aménagement Commercial

CFE Cotisation Foncière des Entreprises

CNAC Commission Nationale d'Aménagement Commercial

### D

DAAC Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

DOO Document d'Orientations et d'Objectifs

### E

EPCI Établissement Public de Coopération Intercommunale

### N

NAF Nomenclature d'Activités Française

### P

PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU(i) Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)

### S

SCOT Schéma de Cohérence Territoriale

SPIC Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale

SRADDET Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

### Z

ZAE Zone d'Activités Économiques

DOCUMENT DE TRAVAIL

## **PADD SCOT Plaine du Roussillon**

**Directeur de la publication :**

Jean-Paul Billès (Président du SCOT)

**Rédacteur en chef :**

Pascal Fourcade (Directeur de l' AURCA, urbaniste qualifié)

**Maquettage et cartographie :**

Stéphanie Prats (Chargée de communication et de cartographie/AURCA).

**Crédits photos :**

©AURCA, ©SCOT Plaine du Roussillon.

*Date de publication : janvier 2023.*

*Copyright©AURCA 2023. Tous droits réservés.*



DOCUMENT DE TRAVAIL

DOCUMENT DE TRAVAIL

**MAÎTRE D'OUVRAGE**



Syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon  
9, Espace Méditerranée - étage 6  
66000 PERPIGNAN  
tél. 04 68 37 79 52 - fax. 04 68 55 38 22

**PARTICIPATION AUX ÉTUDES et  
CONCEPTION GRAPHIQUE**



Agence d'Urbanisme Catalane  
19, Espace Méditerranée - étage 6  
66000 PERPIGNAN  
tél. 04 68 87 75 52 - fax. 04 68 56 49 52

*Projet - Janvier 2023*

