



Urbanisme Commercial

Agglomération d'Agen

Présentation

Séquence 1 : contexte territorial, le commerce en agenais

Séquence 2 Historique de la démarche

Séquence 3 Traduction dans les documents d'urbanisme SCOT / PLUi

Séquence 4 Bilan projet avec la loi Elan



Agen 34 100 habitants
Agglo Agen 31 communes presque 100 000 habitants



1 H de Toulouse – 1H de Bordeaux via A 62
1 échangeur autoroutier
1 gare TGV
1 aéroport



Volonté politique forte et partagée

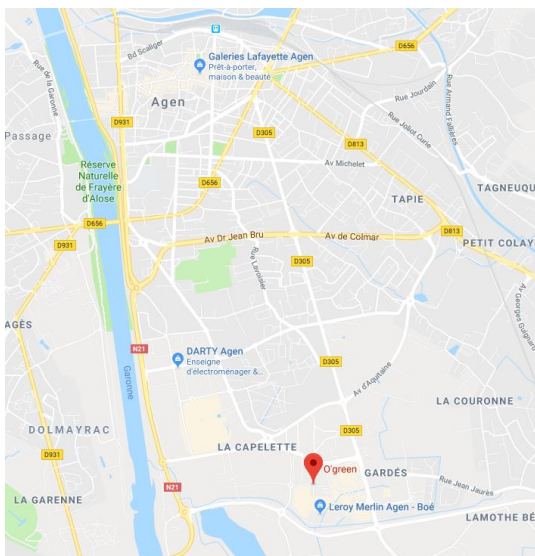
- Privilégier la culture et le prêt à porter dans les centres-villes
 - Renforcer les centralités des bourgs

- Maitriser l'implantation du commerce alimentaire
 - Saisine de la CDAC sur tous les projets commerciaux

MAITRISER Le DEVELOPPEMENT DES ZONES COMMERCIALES



Action sur le foncier



En conformité avec le programme commercial présenté par l'ACQUEREUR dans le cadre de l'appel public à projet, les parties prennent réciproquement les engagements suivants :

S'agissant de la commercialisation, l'ACQUEREUR assurera la première commercialisation de son programme dans le respect de la vocation commerciale définie ci-après et par dérogation au cahier des charges d'appel à savoir :

- activités autorisées :

a) toutes les activités de commerce de détail non spécialisés se référant au code NAF* 47, permettant l'implantation d'enseignes commerciales moteurs de type GIFLI, DECATHLON, etc... L'ACQUEREUR privilégiera en outre l'implantation d'enseignes dont l'activité est à prédominance d'équipement du foyer, d'ameublement, décoration, multimédias, d'articles de sport, de loisirs, de jeux et jouets. La vente au détail d'équipement de la personne relevant du code NAF 47-7 sera tolérée, en concertation avec le vendeur quant au choix des enseignes.

L'accord de la CAA sera nécessaire quant au choix de chaque enseigne relevant du code NAF* 47-7 et NAF* 47-6 (qu'il soit propriétaire ou preneur) et ce pendant une durée de trois ans à compter de la première exploitation desdites enseignes.

* NAF : codes des Nomenclatures d'Activités Française, révision 2, 2008 (disponible sur le site internet de l'INSEE).



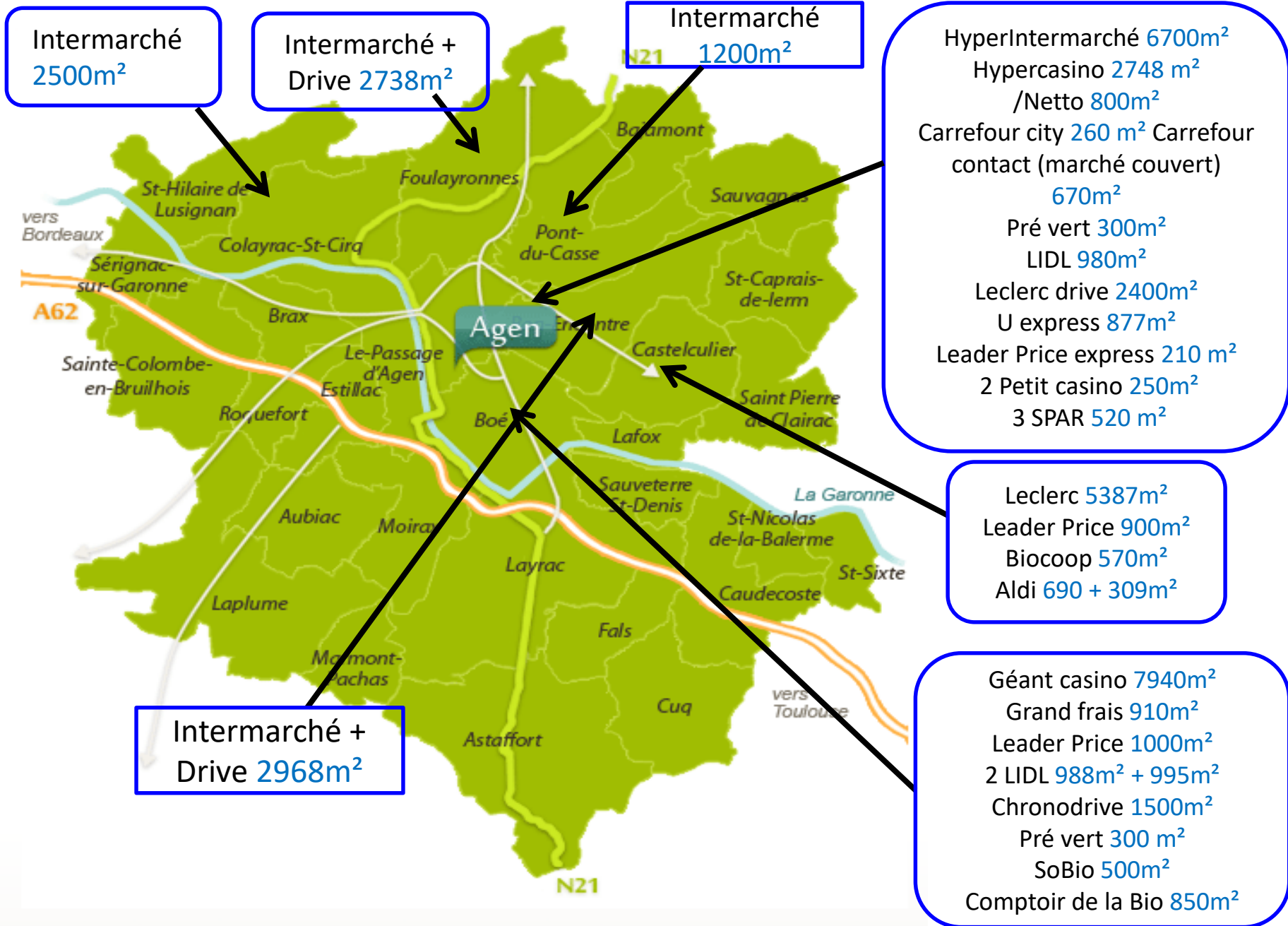
SAISINE DE LA CDAC SUR TOUS LES PROJETS

PRESENTATION DES DOSSIERS EN BUREAU DE L'AGGLOMERATION

PREPARATION AVEC LE SCOT ET L'AGENCE DU COMMERCE

RIVE DROITE

Les surfaces alimentaires en rive droite



Intermarché
2500m²

Intermarché +
Drive 2738m²

Intermarché
1200m²

HyperIntermarché 6700m²
 Hypercasino 2748 m²
 /Netto 800m²
 Carrefour city 260 m² Carrefour
 contact (marché couvert)
 670m²
 Pré vert 300m²
 LIDL 980m²
 Leclerc drive 2400m²
 U express 877m²
 Leader Price express 210 m²
 2 Petit casino 250m²
 3 SPAR 520 m²

Leclerc 5387m²
 Leader Price 900m²
 Biocoop 570m²
 Aldi 690 + 309m²

Intermarché +
Drive 2968m²

Géant casino 7940m²
 Grand frais 910m²
 Leader Price 1000m²
 2 LIDL 988m² + 995m²
 Chronodrive 1500m²
 Pré vert 300 m²
 SoBio 500m²
 Comptoir de la Bio 850m²

Les surfaces alimentaires en rive droite



TOTAL RIVE DROITE

48 960 m² de surfaces
alimentaires

Pour 66 334 habitants

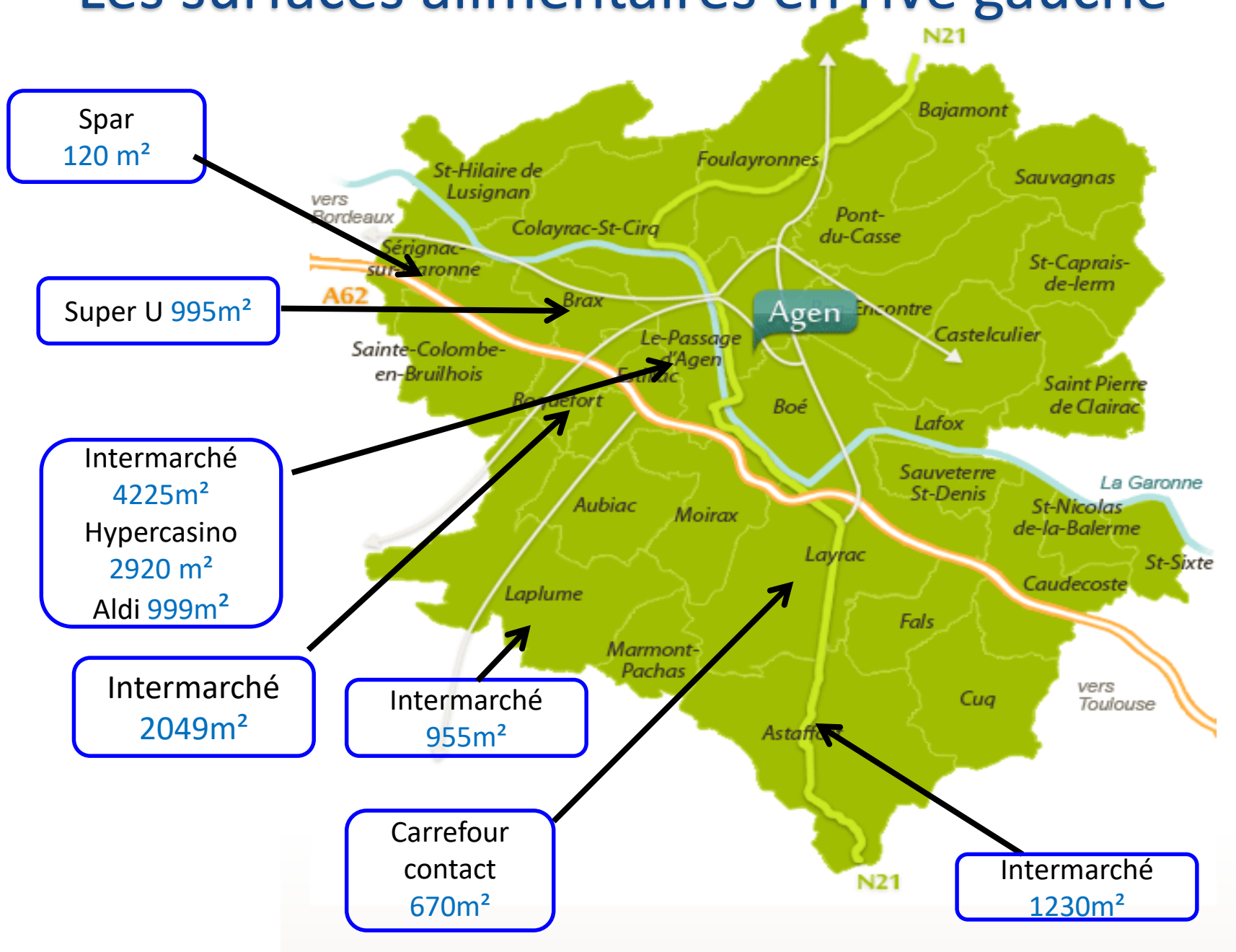
738 m² / 1000
habitants

En 2009 : 662m² / 1000
habitants

Densité alimentaire
moyenne en France :
390m²/ 1000 habitants

RIVE GAUCHE

Les surfaces alimentaires en rive gauche



Les surfaces alimentaires en rive gauche

TOTAL RIVE GAUCHE

14 163 m² de surfaces alimentaires

Pour 30 590 habitants

Soit 463 m² pour 1000 habitants

En 2009 : 323m² / 1000 habitants



Rappel validation du bureau du 25 février 2016 sur les implantations et extensions en rive gauche :
Roquefort 400m², Le Passage 1200m², Layrac 370m², **Estillac 2700m²** et Brax 994m² = 5664m² soit un total de 14908m²

Densité alimentaire moyenne en France : 390m²/ 1000 habitants

RENFORCER LE CENTRE VILLE D'AGEN



De nombreuses actions déjà menées ...

- la création d'un parking de 500 places sur le site de l'ancienne SERNAM à la gare (septembre 2010)
- l'exclusivité des commerces de prêt-à-porter et de la culture pour notre centre ville depuis mars 2008
- la reconquête des friches urbaines à l'instar du Queen's sur le boulevard Carnot,
- le lancement de l'agence du commerce cœur d'Agen et le recrutement d'un manager de centre ville,
- l'augmentation des crédits d'animation du centre ville pour les fêtes de fin d'année
- le choix d'implanter un multiplexe sur le site du Pin en immédiate périphérie du centre ville

STRATEGIE D'AMENAGEMENT URBAIN

La Rue des Cornières



**Agen cœur battant 2
REALISATION 2015**

Coût : 1,7 M€

Le boulevard de la République (Carnot-Castex)



**Agen cœur battant 2
REALISATION 2016**

COÛT 3,6 M€

Le boulevard Carnot



Agen cœur battant 2
En cours de REALISATION 2018

COÛT 4,1 M€

PROSPECTION D'ENSEIGNE

CONSTRUCTION H & M

Investissement privé 5 M€



DEBUT DES TRAVAUX PRINTEMPS 2018

AGENCE DU COMMERCE

L'AGENCE DU COMMERCE

Créée en 2010 d'une volonté municipale, l'Agence est une association loi 1901 qui regroupe la Ville d'AGEN, l'agglomération d'Agen, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers, l'Office du tourisme Intercommunal et l'Union des commerçants et artisans agenais.

Depuis 2016, elle rayonne sur tout le territoire de l'agglomération d'Agen.

MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE DU COMMERCE

- Via le SIG de l'Agglomération d'Agen : recensement des locaux commerciaux avec élaboration d'une fiche signalétique comprenant la superficie, le loyer, le propriétaire, les coordonnées, l'activité, le bail, ...
- Repérage géographique des mouvements des commerces (fermeture/ouverture) sur un périmètre défini de l'hyper-centre ville.
- Traitement de l'information 2 fois par an avec calcul des données telles que la vacance commerciale, les fluctuations des zones géographiques et des secteurs d'activités.

GEOLOCALISATION DES LOCAUX COMMERCIAUX SUR LE SYSTÈME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE



POLITIQUE DE STATIONNEMENT

NEGOCIATION DE LA DELEGATION DE
SERVICE PUBLIC STATIONNEMENT

CONCESSIONNAIRE RETENU : INDIGO

CONSTRUCTION PARKING-GARE

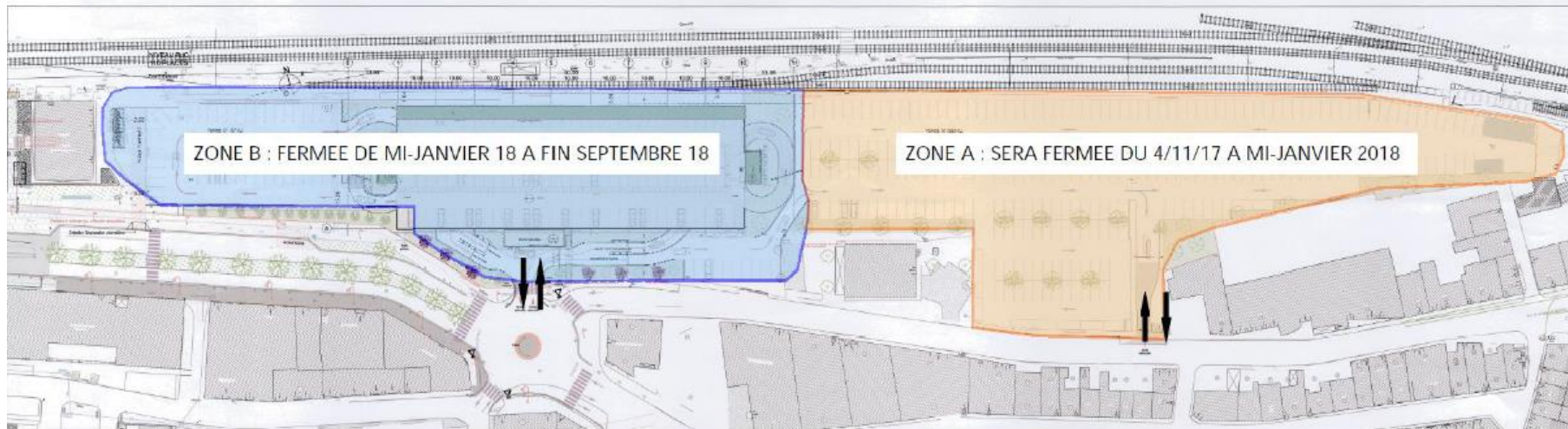
300 places supplémentaires

INVESTISSEMENT : 5,5 M€ (Indigo)

CALENDRIER :

Début des travaux : 6 novembre 2017

Livraison : fin septembre 2018



FAÇADE OUEST DU MARCHÉ-PARKING

INVESTISSEMENT : 3,6 M€ (Indigo)

CALENDRIER :

Travaux en 2 phases

- 1ère phase : façades, abords, ascenseurs
- 2ème phase : travaux liés à la zone commerciale + renforcement de la structure, des sous-sols et protection incendie.
- Début des travaux : Mars 2018



1/2 HEURE* DE STATIONNEMENT GRATUITE PARTOUT SUR LA VOIRIE

ET DANS LES PARKINGS DU MARCHÉ-COUVERT
ET DE LA GARE.

**une fois par jour, toutes zones confondues et par véhicule.*

NOS HORODATEURS VOUS SIMPLIFIENT LE STATIONNEMENT



Pour faciliter le paiement du stationnement en abonnement ou à l'heure, en espèces ou Carte Bleue avec une interface plus conviviale, de nouveaux horodateurs ont été déployés.

Rentrez le numéro de votre plaque d'immatriculation si vous souhaitez bénéficier de la 1/2 heure gratuite.

Ceci permet aussi de faciliter les contestations (ticket perdu ou effacé).

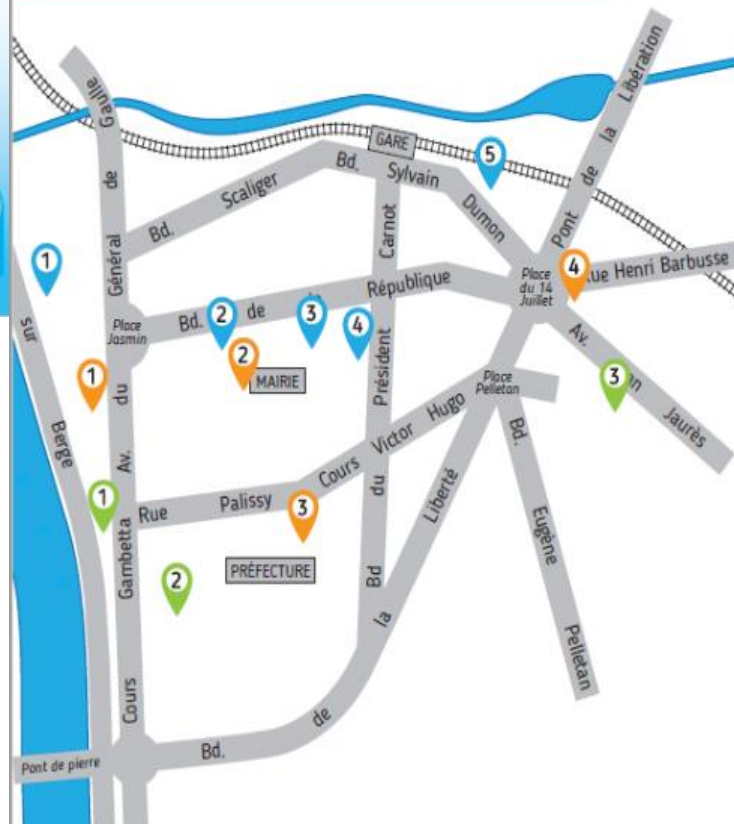
STATIONNEZ FACILE

SIMPLIFIEZ-VOUS LA VILLE !



STATIONNEMENT MODE D'EMPLOI

UNE OFFRE DE STATIONNEMENT RENFORCÉE



+ de 5 000 PLACES DE STATIONNEMENT SUR LE CENTRE-VILLE D'AGEN

1 876 PLACES PAYANTES EN VOIRIE

principaux parkings payants sur voirie de la ville :

- 1 160 places Péristyle du Gravier et contre-allée de l'avenue Charles de Gaulle
- 2 56 places Place du Dr Esquirol (mairie - musée - théâtre)
- 3 58 places Esplanade préfecture
- 4 132 places Place du 14 Juillet

1 950 PLACES GRATUITES EN VOIRIE

principaux parkings gratuits sur voirie de la ville :

- 1 233 places Gravier côté cours Gambetta
- 2 70 places Cité administrative
- 3 79 places Église du Sacré Cœur

1 650 PLACES PAYANTES DANS LES PARKINGS DE LA VILLE

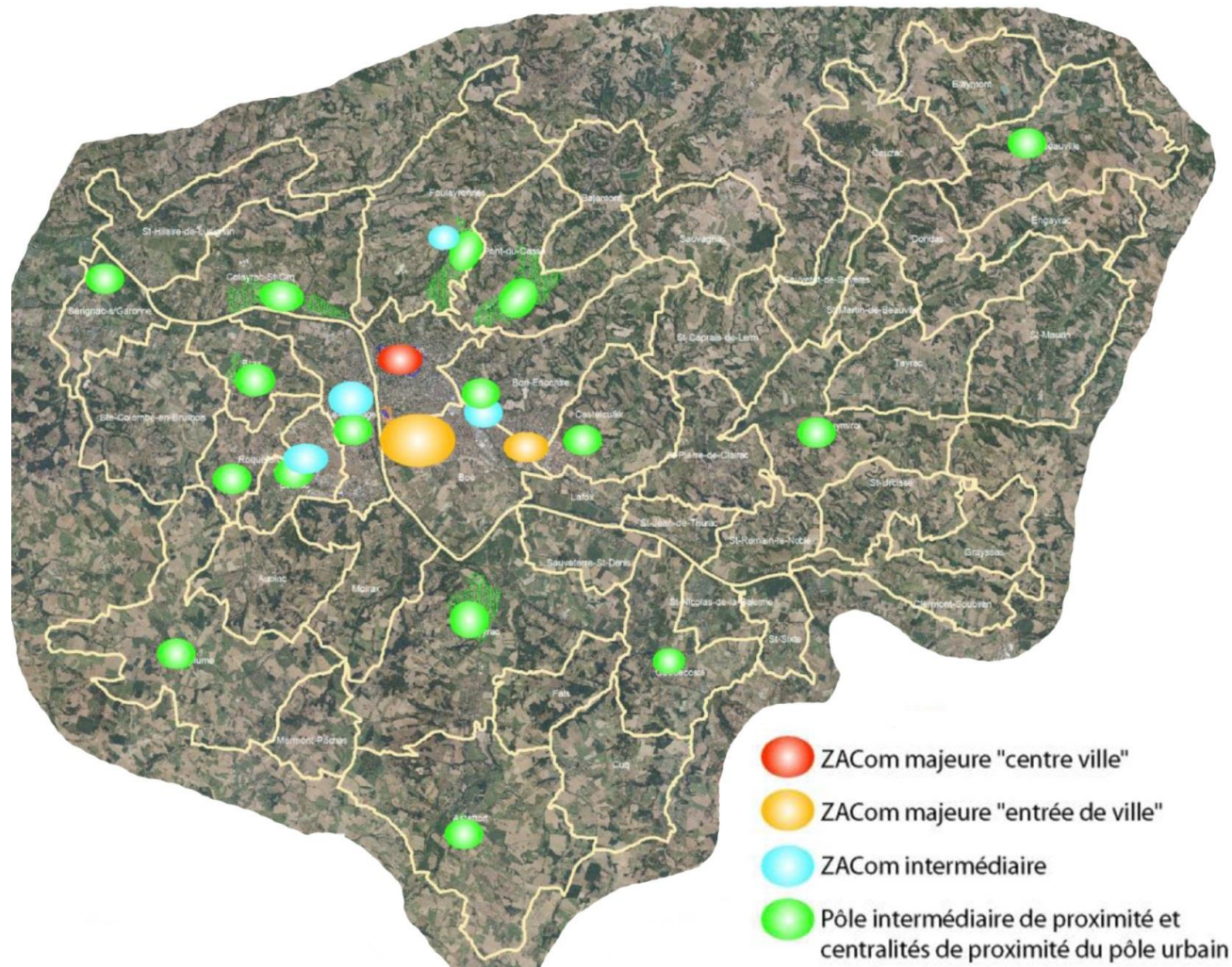
- 1 100 places Parking duvergé
- 2 240 places Parking Reine Garonne
- 3 550 places Parking Marché-couvert
- 4 220 places Parking Carnot-Lafayette
- 5 540 places parking Gare

En 2018 création d'un autre parking à la Gare (380 places)

Séquence 3 les documents d'urbanisme

LE SCOT – DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

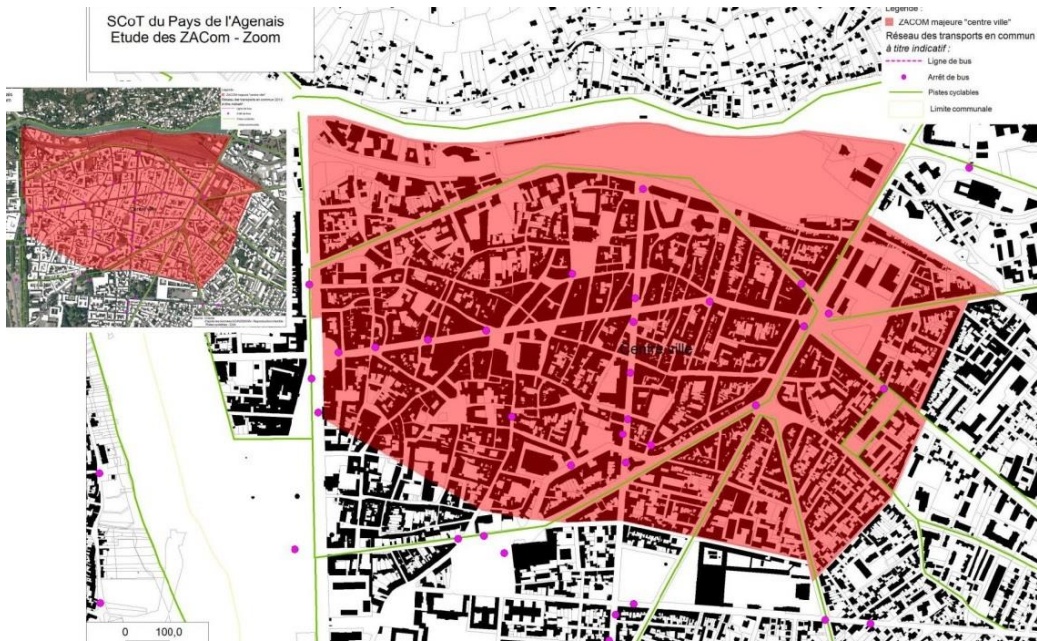
Le Document d'Aménagement commercial identifie les polarités commerciales à conforter ou à créer sur le territoire de l'agglomération



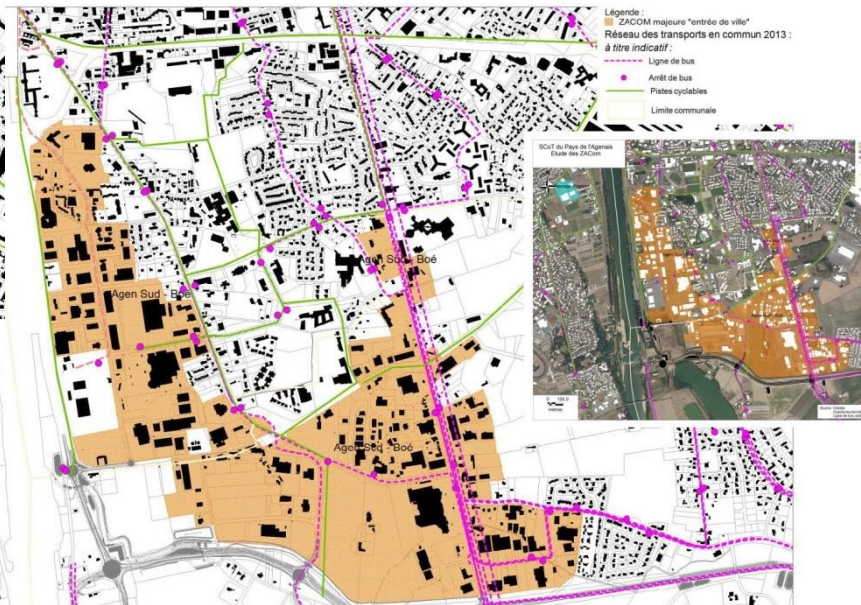
LE SCOT – DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Le document d'aménagement commercial délimite les zones d'aménagement commercial dites ZACOM majeures et intermédiaires,

ZACOM "le centre-ville d'Agen"



ZACOM "entrée de ville Agen sud – Boé"



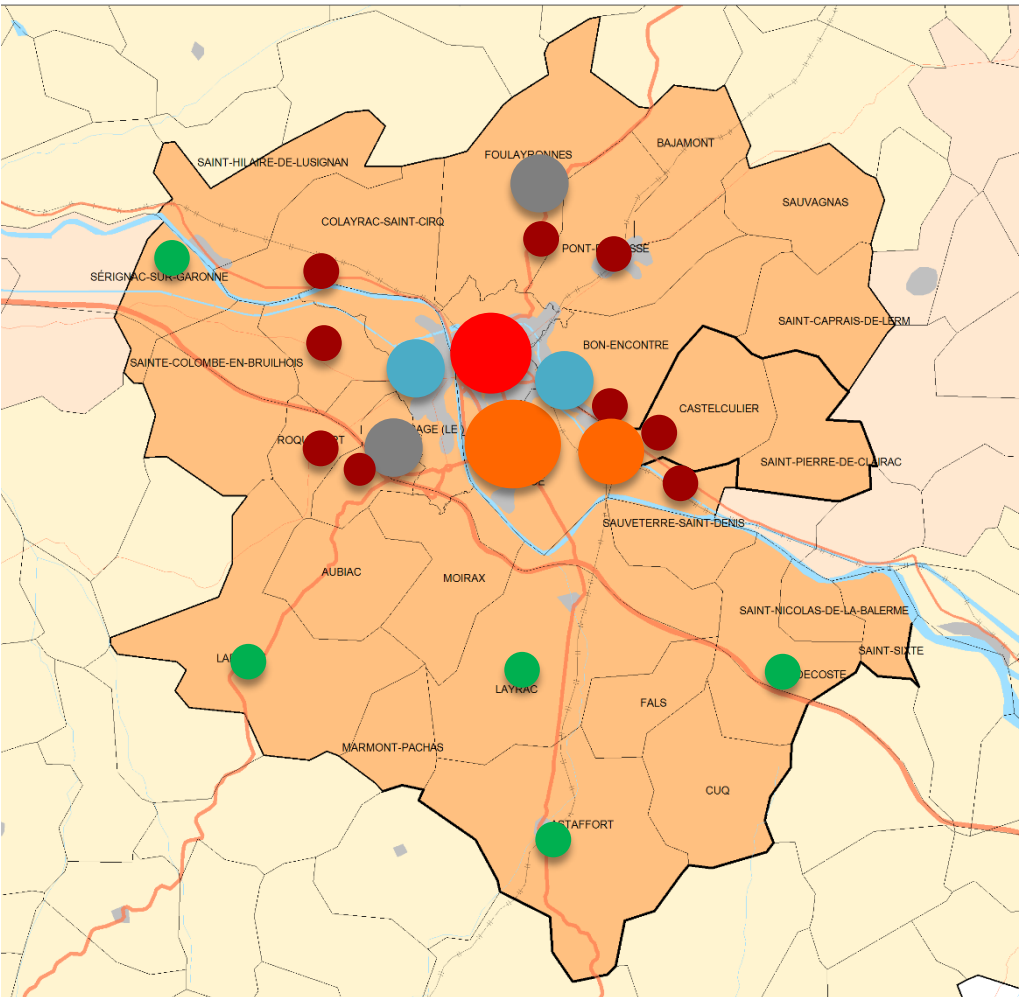
Extrait du SCOT : Typologie d'ensembles commerciaux

Tableau indicatif traduisant les objectifs et effets attendus en matière d'aménagement commercial

Localisation	Ensemble du territoire	Pôles de proximité	ZACom intermédiaires	ZACom centre-ville	ZACom majeure Entrée de ville
Niveau de commerces	<u>Enveloppe urbaine (*) des communes</u>	<u>Enveloppe urbaine (*)</u> des centralités de proximité du pôle urbain, des polarités structurantes de proximité pour les territoires ruraux ainsi que certaines centralités d'échelle Pays (**) Pont-du-Casse, Ste Colombe, Castelculier, Bon-Encontre, Lafox, Colayrac St Cirq, Estillac, Brax, Foulayronnes, Sérignac, Roquefort, Laplume, Layrac, Astaffort, Caudecoste, Puymirol, La Sauvetat-de-Savères et Beauville	Le Passage d'Agen Bon-Encontre Estillac Foulayronnes	Agen centre-ville	Agen Sud/Boé Castelculier/Boé
Commerce de proximité (< 300 m ²)	Oui	Oui	Oui	Oui (à privilégier)	Oui (à limiter)
Commerce intermédiaire (≥ à 300 m ² et < 1500 m ²)	Non	Oui Sous conditions applicables aux commerces intermédiaires	Oui Sous conditions applicables aux ZACom intermédiaires	Oui	Oui
Commerce intermédiaire (≥ à 1500 m ² et < 5000 m ²)	Non	Non	Oui Sous conditions applicables aux ZACom intermédiaires	Oui Sous conditions applicables à la ZACom de centre-ville	Oui Sous conditions applicables aux ZACom majeures d'entrée de territoire
Commerce majeur (≥ à 5000 m ²)	Non	Non	Non	Oui Sous conditions applicables à la ZACom centre-ville	Oui Sous conditions applicables aux ZACom majeures d'entrée de ville

(*) Enveloppe urbaine : L'enveloppe urbaine est constituée d'espaces urbains agglomérés autour du centre-ville ou du centre bourg ne présentant pas de discontinuité supérieure à 200 mètres environ. Elle correspond donc au territoire de la commune présentant une zone bâtie continue (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions. (Elle peut couvrir plusieurs communes contiguës et présentant des continuités urbaines)

Synthèse de l'armature commerciale prévue au SCOT du Pays de l'Agenais



GSS = Grande surface spécialisée


- Pôle majeur "centre-ville" d'Agen :
offre diversifiée d'hyper-centre
 - Pôles majeurs d'entrée de ville :
hypermarchés + densité de GSS
 - Pôles intermédiaires (ZA Le Passage et Bon-Encontre) : hyper ou supermarché + quelques GSS < 5000 m²
 - Pôles intermédiaires « en devenir » (ZA à Foulayronnes et Estillac) avec offre < 5000 m²
 - Pôles de proximité des centralités urbaines :
offre diversifiée de centre-ville, avec ou sans supermarché < 1500 m²
 - Pôles de proximité des centralités rurales :
offre diversifiée de centre-bourg, avec ou sans supermarché < 1500 m²
- Sur les espaces urbains des autres communes :
offre commerciale "d'hyper-proximité", avec ou sans supérette < 300m²


Le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal

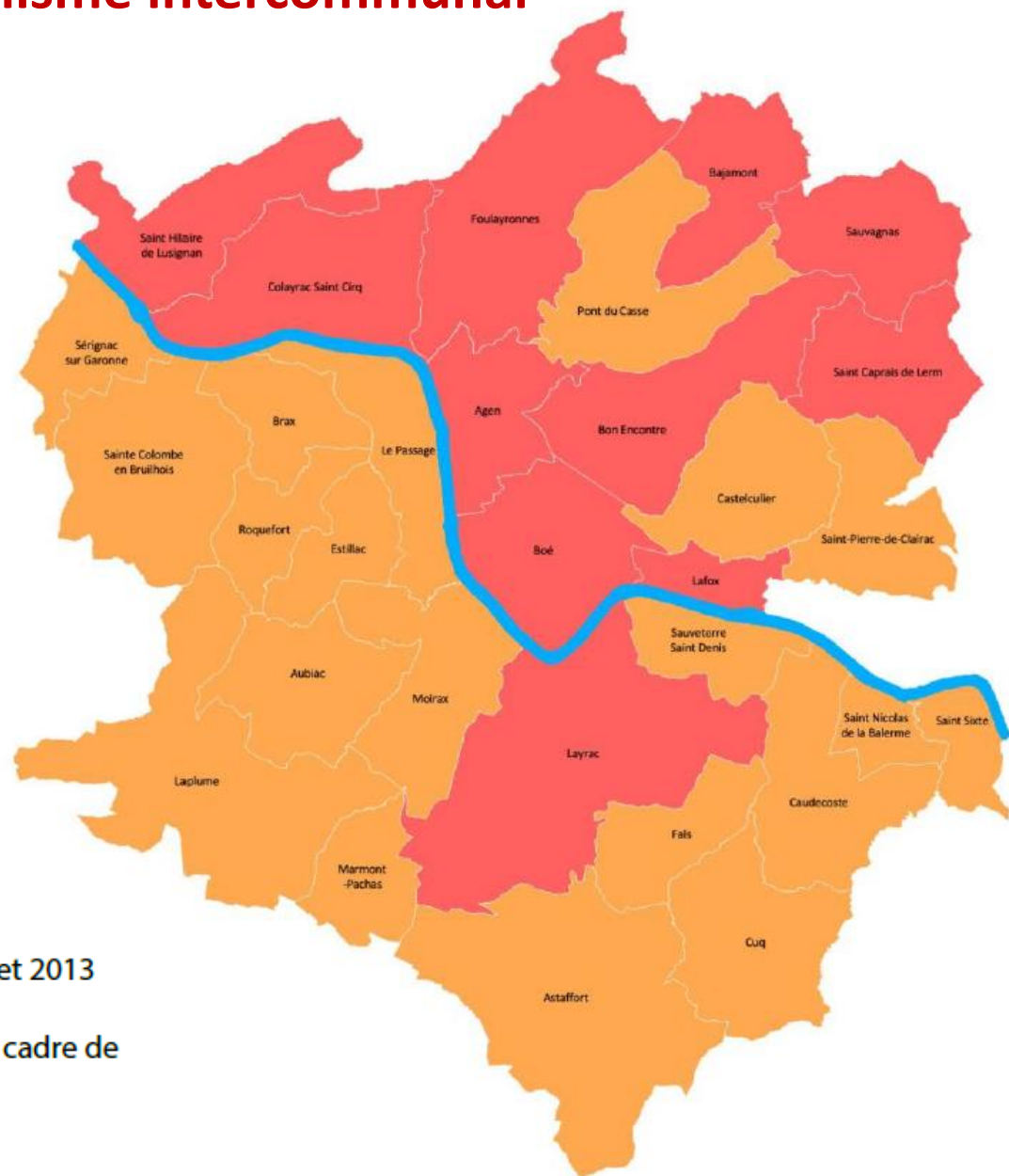
Contexte :

Le territoire de l'Agglomération à 31 communes, couvert par le PLUi

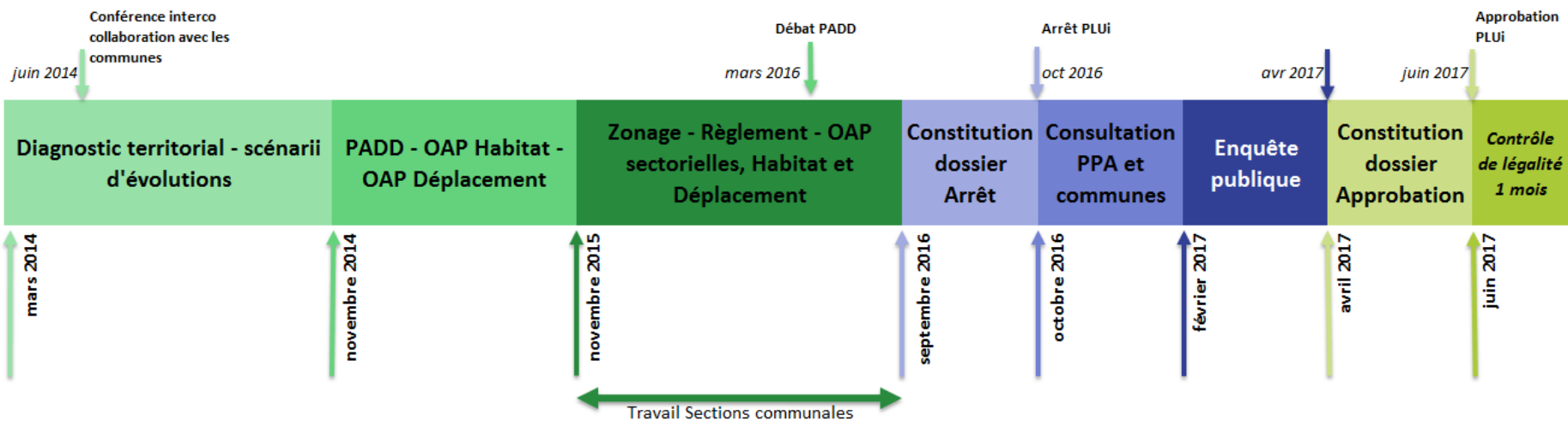
- 26 septembre 2013 : révision générale du PLUi afin d'y intégrer les 17 nouvelles communes de l'AA,
- 14 janvier 2016 : intégration de deux nouvelles communes
- 6 octobre 2016 : arrêt du PLUi
- 22 juin 2017 approbation du PLUi

 Les 12 communes du PLUi approuvé en juillet 2013

 Les 19 communes intégrées au PLUi dans le cadre de sa révision générale

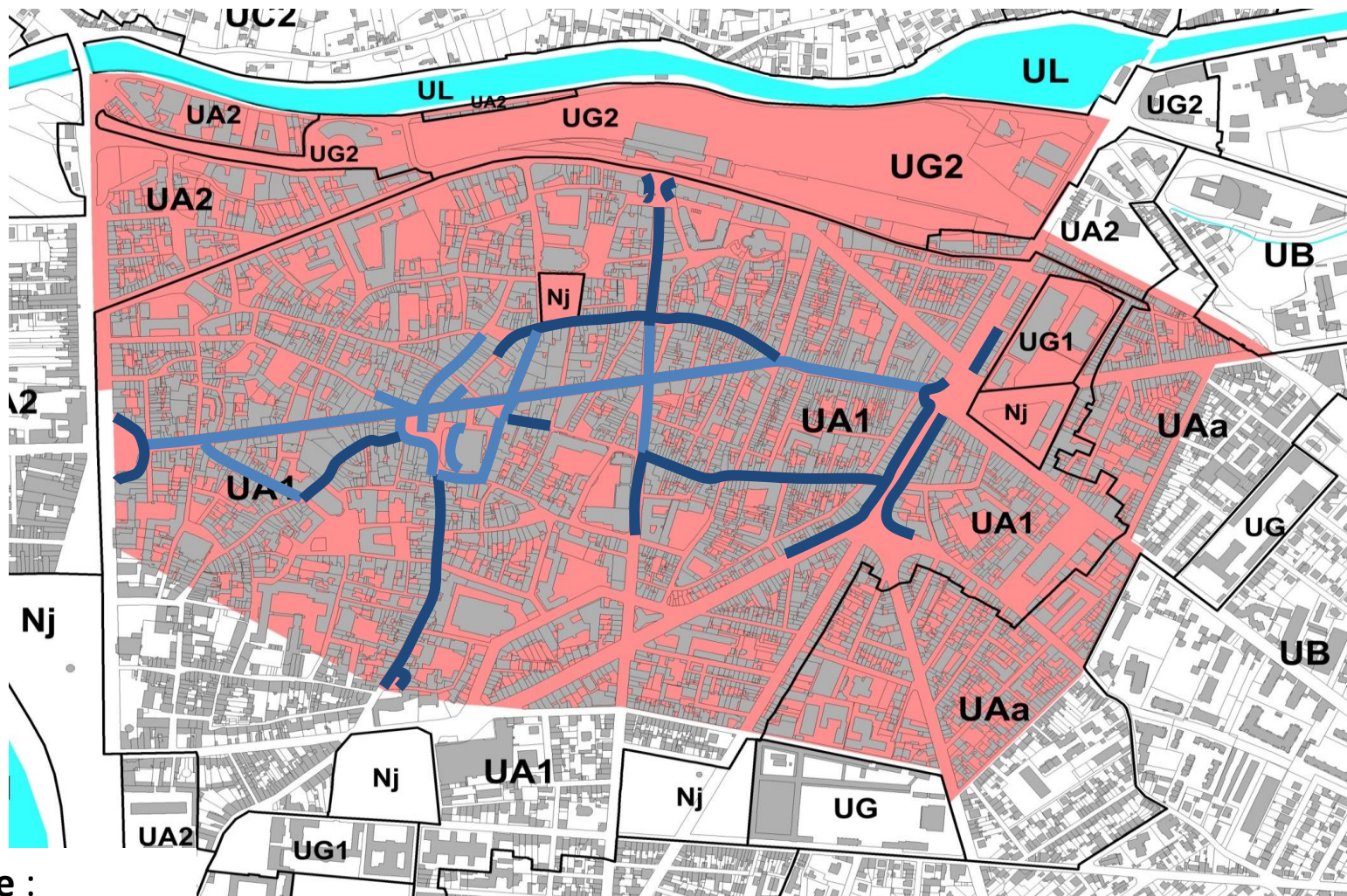


RAPPEL DU CALENDRIER :



POINT SUR LA PROCÉDURE :

1 LINÉAIRES PROTÉGÉS



Légende :



Linéaires protégés "toutes activités » pour interdire la transformation d'un local commercial en logement



ZACOM "centre-ville d'Agen" défini par le SCOT

1 EXTRAIT DU RÈGLEMENT SUR LE LINÉAIRE PROTÉGÉ

Le long des voies identifiées comme "Linéaire de commerces et services de proximité protégé", le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination d'artisanat ou de commerce, est interdit sauf s'il vise une ou plusieurs des destinations suivantes :

- les destinations désignées ci-dessus,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.



1 PROPOSITION DE LINÉAIRES PROTÉGÉS

Traduction réglementaire dans le PLUi



le zonage : une carte qui identifie les voies le long desquelles les locaux d'activités en rez-de-chaussée d'immeuble doivent être maintenus (*Document graphique ou annexe du règlement*).

2. Dans le règlement du PLUi : des règles spécifiques

- l'obligation pour toutes nouvelles constructions d'intégrer systématiquement des locaux d'activités en rez-de-chaussée (*article 2*).
- L'interdiction possible de changer de destination (passer d'un commerce en logement par exemple *article 1*)
- L'obligation de conserver, les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux d'activités lors de l'aménagement des rez-de-chaussée , pour permettre la desserte des étages supérieurs

Rappel : disposition complémentaire : suppression des obligations de création de places de stationnement pour le commerce et l'artisanat en zone UA1 (*article 12 du règlement*).

Séquence 4

Bilan et perspectives avec la loi ELAN

Les perspectives offertes par la loi ELAN

La 1^{ère} partie de cet article impose donc :

→ l'élaboration d'un **DAAC** : **obligatoire** et non plus une simple faculté dans les SCOT

→ que les **documents d'urbanisme précisent** désormais, au-delà des conditions d'implantation des commerces :

- les **types d'activités**
- les **surfaces de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés**

Les perspectives offertes par la loi ELAN

- L'article 169 II continue ainsi :

*« le 1° du I du présent article **s'applique aux schémas de cohérence territoriale qui font l'objet**, postérieurement à la publication de la présente loi, d'une **délibération prescrivant leur révision** en application de l'article L.143-29 du Code de l'urbanisme »*

- L'EPCI devra donc procéder à **une révision du SCoT** pour y intégrer le **DAAC**, en respectant les principes posés par la jurisprudence de l'UE du 30 janvier 2018. Les mesures devront être :

- non-discriminatoires
- nécessaires : motif impérieux d'intérêt général
- proportionnées

Elaboration d'une stratégie commerciale

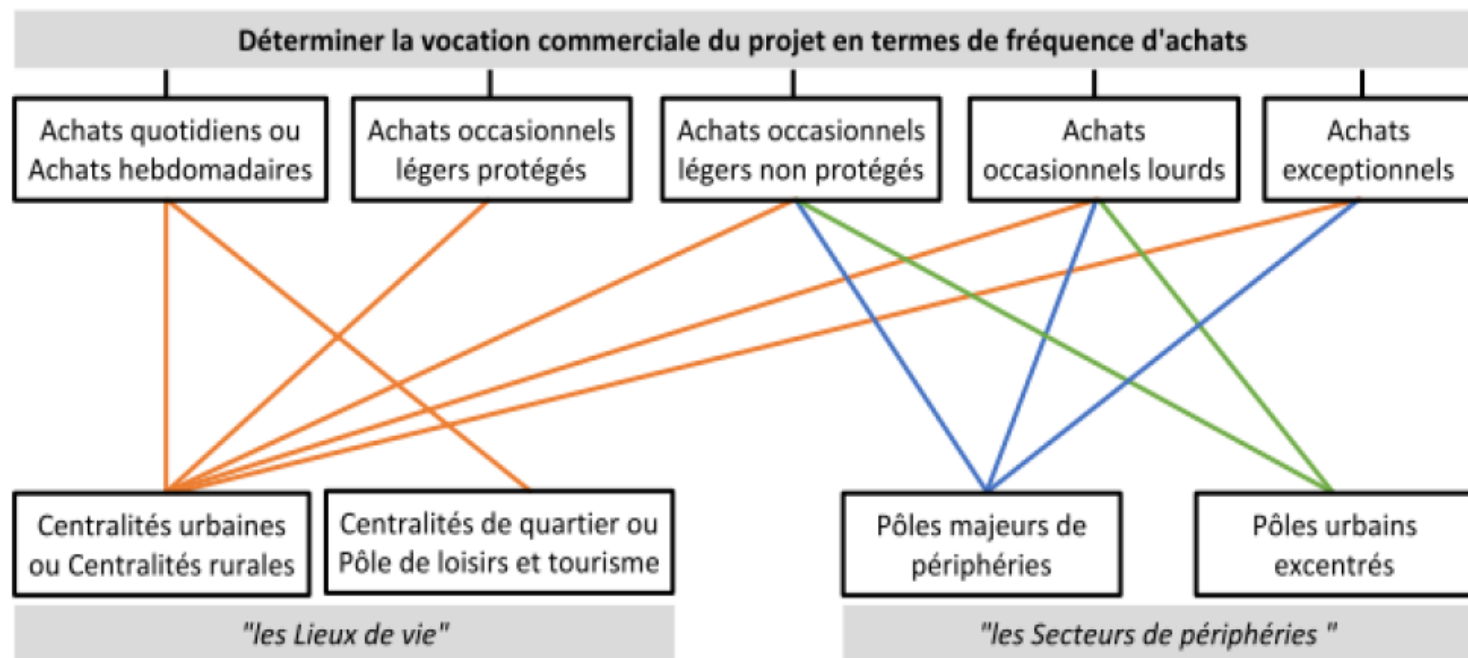
- **Concertation des élus de l'Agglomération d'Agen** : volonté d'introduire des prescriptions relatives aux conditions d'implantation des commerces
- Elaboration d'une stratégie commerciale pour **déterminer le type d'activité commerciale qui dépendra du centre-ville et de la périphérie** :

→ Pour se faire, il faudra :

- ↳ Acter la révision du SCoT : prescription de la révision par délibération du Conseil d'Agglomération,
- ↳ Acter la révision du PLUi : prescription de la révision par délibération du Conseil d'Agglomération.

Exemple du Villeneuvois

PLUI-H de la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois - OAP commerciale - schémas



- Vocation admise avec seuil maximum (de 300 à 1500 m²) de surfaces de vente, sauf pour les achats quotidiens
- Vocation admise avec seuil minimum (300 m²) de surface de vente
- Vocation admise avec seuils minimum (300 m²) et maximum (800 ou 1500 m²) de surface de vente

Seules sont admises les vocations par secteur indiquées sur le schéma ci-dessus, avec leurs conditions de surfaces de vente (cf. déclinaison dans le tableau du chapitre E.2 des OAP)

créham

AID
OBSERVATOIRE

Exemple du Villeneuvois

PLUih / OAP Commerce : Schéma de Principe

