

Vu pour être annexé à la délibération
du Comité syndical du 18 Octobre 2019,

Le Président,

Joël BRUNEAU



SCoT CAEN-METROPOLE

DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL



**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN
scot@caen-metropole.fr - Tel. : 02 31 86 39 00
www.caen-metropole.fr



AUCAME
Caen Normandie

Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole
21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN
Tel. : 02 31 86 94 00 - contact@aucame.fr
www.aucame.fr

APPROBATION



PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLITAIN

Envoyé en préfecture le 13/11/2019
Reçu en préfecture le 13/11/2019
Affiché le 18 OCTOBRE 2019
ID : 014-251403184-20191018-DCS32_2019DAAC-DE

Sommaire

Sommaire	3
Préambule	4
Introduction.....	5
1. Définitions et champ d'application du DAAC	7
1.1 Définitions	7
1.2. Champ d'application du DAAC	7
2. Conditions générales d'implantation des équipements commerciaux définis comme importants	9
2.1. Conditions visant à une consommation économe d'espace	9
2.2. Conditions de desserte et d'accessibilité	10
2.3. Conditions de qualité des espaces	10
2.4. Conditions de qualité environnementale	11
3. Conditions particulières d'implantation des équipements commerciaux importants en dehors des zones préférentielles ou au-delà des enveloppes fixées pour les 16 secteurs à enjeux.....	12
4. Localisation des 16 secteurs d'implantation périphérique à enjeux et conditions d'implantation des équipements commerciaux, spécifiques à ces secteurs	13
4.1 Cartographie de la localisation de 16 secteurs d'implantation périphérique à enjeux (en agglomération et dans les pôles périurbains)	14
4.2. Conditions d'implantation des équipements commerciaux, spécifiques aux 16 secteurs d'implantation périphérique à enjeux.....	14
4.3. Modalités de décompte de l'enveloppe de surfaces de vente additionnelles allouées	16
Partie Cartographique	17

Préambule

Le document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) a été établi conformément aux dispositions de l'article L 141-17 du code de l'urbanisme. Il constitue une partie du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Caen-Métropole, mais apparaît divisible des autres documents du Schéma de Cohérence Territoriale.

Ce document détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. Ces conditions visent à promouvoir un aménagement durable des espaces susceptibles d'accueillir des équipements commerciaux.

Il précise également les conditions d'implantation des commerces à l'extérieur des localisations préférentielles, ou lorsque les enveloppes d'extension de la surface de vente, affectées aux secteurs à enjeux définis et cartographiés dans le DAAC, sont dépassées.

Ce document localise les secteurs d'implantation périphérique qui présentent des enjeux au regard du service rendu à la population et au regard du développement durable. Il localise également les secteurs d'implantation périphérique à enjeux pour l'implantation des commerces dans certaines zones d'activités.

Introduction

Les orientations relatives à l'équipement commercial et à la localisation préférentielle des commerces

Déclinant les principes définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT Caen-Métropole, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) précise les orientations relatives à l'équipement commercial du territoire déterminées pour répondre à cinq principes stratégiques, ici rappelés :

- Promouvoir la « destination Caen ». Il s'agit d'accroître l'attractivité de l'ensemble du territoire en s'appuyant sur l'avantage comparatif que constituent les deux pôles commerciaux qui rayonnent sur tout l'ouest de la Normandie. Ces deux pôles majeurs sont le centre-ville de Caen, seul centre commercial urbain de cette ampleur dans l'ouest de la Normandie, et l'ensemble commercial de Mondeville, autour des Centres commerciaux « Mondeville2 » et « Mondevillage ».
- Accompagner la pérennisation de l'armature commerciale au sein du secteur urbain. Au-delà des deux pôles commerciaux dominants présentés ci-dessus, l'armature commerciale du territoire, qui complète le cœur du dispositif commercial métropolitain, est composée de cinq centres commerciaux situés en périphérie, sur les principales entrées de l'agglomération : « Côte de Nacre » à Caen, « Saint Clair et Val Saint Clair » à Hérouville-Saint-Clair, « Porte d'Espagne » à Iffs ; « NormandiKa » à Fleury-sur-Orne et « la Croix Vaultier » à Rots.
- Renforcer la structuration de l'armature commerciale hors secteur urbain. Dans un souci de limitation des déplacements et d'un maintien d'une offre de proximité diversifiée dans les espaces périurbains et ruraux, il s'agit de structurer l'appareil commercial des pôles identifiés dans l'armature urbaine du SCoT, en renforçant l'attractivité commerciale de leur centre-ville ou centre-bourg et en confortant leur appareil commercial de périphérie.
- Optimiser le maillage en services de proximité des communes. Il s'agit de permettre aux communes qui ne sont pas visées par les trois principes précédents de développer une offre commerciale proportionnée aux besoins courants de leur propre population et localisée de manière préférentielle dans les espaces urbains centraux, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines.
- Assurer un développement durable réversible pour l'ensemble des sites commerciaux. Cet objectif consiste à promouvoir un développement commercial économe en espace, sobre au plan énergétique et respectueux de l'environnement, notamment de l'eau et de la biodiversité, et des paysages urbains et naturels. Mais il s'agit aussi de promouvoir de nouvelles formes d'urbanisme commercial qui intègrent, dès la conception, la possibilité d'un changement d'usage du bâtiment. Ce principe de réversibilité doit favoriser une architecture de meilleure qualité et conduire à un usage plus rationnel de l'espace en évitant les friches commerciales.

Compte tenu des enjeux en matière de commerce ainsi identifiés, les localisations préférentielles des commerces ont été définies dans le DOO du SCoT Caen-Métropole, en cohérence avec la typologie des communes et la carte n°1 du point 1.1 du DOO.

Pour mémoire, ces localisations sont les suivantes :

Les localisations préférentielles d'implantation en centralité urbaine :

- Le centre-ville de Caen qui correspond au périmètre du centre de l'agglomération tel que défini au point 1.1 du DOO ;
- Les centres des villes, centres de quartier et centres des bourgs et villages, caractérisés par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines ;

- Les opérations nouvelles d'habitat, de manière proportionnée à la population nouvelle prévue et destinée à répondre aux besoins courants de celle-ci ;
- Le cas échéant, les espaces urbains mixtes, inscrits au Plan Local d'Urbanisme en zone U et dont le règlement prévoit l'habitat et les activités économiques compatibles avec celui-ci.

Les localisations préférentielles d'implantation en périphérie de l'agglomération :

- Le secteur du pôle commercial de l'entrée est de l'agglomération autour des centres « Mondeville 2 » et « Mondevillage » à Mondeville ;
- Le secteur du centre commercial « Côte de Nacre » à Caen ;
- Les secteurs des centres commerciaux « Saint-Clair et Val Saint-Clair » à Hérouville-Saint-Clair ;
- Le secteur du centre commercial « Porte d'Espagne » à Iffs ;
- Le secteur du centre commercial « NormandiKa » à Fleury-sur-Orne ;
- Le secteur du centre commercial « La Croix Vaultier » à Rots.

Les localisations préférentielles d'implantation en périphérie des pôles périurbains :

Pôles principaux :

- Argences / Moulton ;
- Bretteville l'Orgueilleuse (Commune Nouvelle de Thue et Mue) ;
- Cagny / Frénoville ;
- Courseulles-sur-mer ;
- Douvres-la-Délivrande ;
- Ouistreham ;
- Thury-Harcourt (Commune Nouvelle du Hom) et partie de la Commune d'Esson comprise entre la limite communale du Hom et la future déviation de la RD 562

Pôles relais :

- Bretteville-sur-Laize ;
- Evrecy ;
- Troarn (Commune Nouvelle de Saline).

Les localisations préférentielles en zones d'activités :

- Dans les zones d'activités existantes, non incluses dans une localisation préférentielle définie ci-dessus, et situées le long d'une voie départementale dont le trafic est supérieur ou égal à 5 000 véhicules/jour sous réserve qu'au moins 80 % de la surface de la zone demeure affectée à des activités non commerciales.
- Le cas échéant, dans les nouvelles zones d'activités, de manière proportionnée et pour répondre aux besoins courants des usagers de celle-ci.

1. Définitions et champ d'application du DAAC

1.1 Définitions

Un projet d'équipement commercial se définit tel qu'il suit :

- la création d'un magasin de commerce de détail exploitant plusieurs m² de surface de vente, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation ou du changement de destination d'un immeuble existant;
- La restructuration d'un équipement commercial existant;
- L'extension d'un équipement commercial existant.

Une extension d'un projet commercial se définit tel qu'il suit : est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 du Code commerce (cf article L 752-1 du Code de commerce).

L'ensemble commercial s'entend tel que défini dans le Code de Commerce (L 752-3), en ce sens que sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- Soit 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 ;
- Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 (Code de Commerce) ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

1.2. Champ d'application du DAAC

Sont considérés comme projets d'équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable et donc soumis aux conditions d'implantation du DAAC :

Les projets commerciaux, qu'il s'agisse d'une création ou d'une extension d'un projet ayant déjà atteint ou devant dépasser une surface de vente de :

Plus de 1 000 m² dans les communes de plus de 20 000 habitants ;

Plus de 300 m² dans les autres communes.

Les projets portant sur une surface de vente de plus de 1 000 m² sont, de par la loi, soumis à une Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC), délivrée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), ou, le cas échéant, par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) ou à un permis de construire tenant lieu d'AEC après avis de la CDAC, ou le cas échéant, de la CNAC.

Les projets commerciaux, portant sur une surface de vente (SDV) comprise entre 300 m² et 1 000 m², peuvent être déferés en CDAC par l'organe délibérant du Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole, compétent en matière de SCoT sur proposition de son Président, et ce, après transmission du dossier de demande de permis de construire par le Maire de la commune de moins de 20 000 habitants concernée ou par le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme.

Depuis le 22 février 2017 sur le territoire des communes couvertes par le SCoT Caen-Métropole lors de l'approbation de la modification n°1 et à compter de la date d'opposabilité de la révision générale du SCoT sur le territoire des nouvelles communes intégrées au périmètre du SCoT, les dispositions du DAAC s'appliquent de droit, et par lien de compatibilité, aux documents visés par l'article L. 142-1 du Code de l'Urbanisme, qui doivent être compatibles avec le SCoT, et notamment à toutes les demandes d'Autorisations d'Exploitation Commercial (AEC) (prévues par l'article L. 752-1 du Code de commerce) et aux permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale (prévus à l'article L. 425-4) :

- pour les projets de plus de 1 000 m² de surface de vente ou pour les extensions d'un projet ayant atteint ou devant dépasser cette surface (dans les communes de plus de 20 000 habitants).
- pour les projets de plus de 300 m² de surface de vente ou pour les extensions d'un projet ayant atteint ou devant dépasser cette surface (dans les autres communes).

Par conséquent, le présent DAAC ne s'applique pas :

- aux projets d'une surface de vente de moins de 300 m² ;
- aux projets visés au paragraphe précédent qui ont obtenu une AEC avant le 22 février 2017, sous réserve que cette AEC soit encore valide, et qui sont situés sur le territoire des communes couvertes par le SCoT lors de l'approbation de la modification n°1 ;
- aux projets visés au paragraphe précédent qui ont obtenu une AEC avant l'opposabilité de la révision générale du SCoT, sous réserve que cette AEC soit encore valide, et qui sont situés sur le territoire des nouvelles communes intégrées au périmètre du SCoT lors de l'approbation de la révision générale.

2. Conditions générales d'implantation des équipements commerciaux définis comme importants

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT Caen-Métropole (p.18) place « *l'éco-responsabilité au cœur du projet* ».

Dans cette optique, le SCoT entend favoriser la préservation des ressources vitales que sont les sols, l'eau et l'air. Le SCoT vise ainsi explicitement une maîtrise de la consommation de l'espace, une préservation tant quantitative que qualitative de la ressource en eau et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le même PADD (p. 26) entend offrir « *un cadre de vie urbain et architectural soigné* ». Il s'agit de favoriser les pratiques d'écoconstruction et de la prise en compte de l'environnement dans les projets, en termes de consommation énergétiques, de haute qualité environnementale ou d'intégration paysagère.

Enfin, le PADD précise que parce qu'elles constituent de puissants vecteurs d'image, les entrées de ville doivent être traitées avec une attention particulière, en leur donnant un caractère plus urbain.

En parfaite adéquation avec les objectifs décrits dans le PADD du SCoT, les conditions d'implantation des équipements commerciaux visés au point 1.1. sont définies afin de rénover profondément leur conception et leur fonctionnement.

Ces conditions visent une consommation économe d'espace, la mise en place de modalités de desserte et d'accessibilité plus multimodales, une meilleure qualité architecturale et paysagère des espaces et des pratiques plus vertueuse en matière environnementale, en particulier en matière d'économie d'énergie, d'économie d'eau potable, de gestion optimisée des eaux pluviales et des déchets et enfin de protection de la biodiversité.

2.1. Conditions visant à une consommation économe d'espace

Privilégier l'existant, éviter les friches commerciales :

- Utiliser prioritairement les surfaces commerciales vacantes.
- Préférer la requalification et la densification des sites commerciaux existants.
- Exiger que les projets commerciaux soumis aux conditions d'implantation du DAAC démontrent qu'ils n'empêchent pas une future réversibilité.
- La réversibilité en urbanisme peut être définie comme : « la possibilité pour un bâtiment, un îlot urbain ou un équipement de changer radicalement de fonction le moment venu ». On en distingue deux modalités d'application :
 - La réversibilité constructive est la capacité d'un aménagement ou d'un bâtiment à être facilement déconstruit, laissant le terrain d'assiette proche de son état initial ;
 - La réversibilité fonctionnelle est la possibilité pour un aménagement ou un bâtiment de changer facilement et radicalement d'usage.
- Exiger qu'une opération portant sur un transfert d'activité commerciale existante doive impliquer la réaffectation et/ou la mise en valeur du site libéré dans un souci de limiter la consommation d'espace.

Optimiser des surfaces de parking :

- Respecter le ratio en matière de places de stationnement issu de l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme de 0,75 entre l'emprise au sol des parkings et la surface de plancher, sauf indication contraire du PLU qui peut le porter jusqu'à 1 (articles L 111-19 et L 151-37 du Code de l'Urbanisme) ;
- Favoriser la mutualisation du stationnement avec d'autres usages. Les places réservées au covoiturage devront être identifiées.

2.2. Conditions de desserte et d'accessibilité

Dispositions applicables à tous les projets :

- L'impact du projet sur les conditions de circulation automobile et poids lourds du quartier d'implantation doit être mesuré et évalué et des actions d'amélioration proposées ;
- Le projet doit être relié aux quartiers d'habitat les plus proches par un cheminement piéton confortable et sécurisé, et par une voie cyclable confortable et sécurisée ; il doit comprendre un abri vélos ;
- Des bornes de recharge pour véhicules électriques doivent être prévues.

Dispositions applicables aux projets situés dans les localisations préférentielles en périphérie de l'agglomération :

- Le projet devra être desservi par une ligne de transport collectif dont la fréquence de passage en journée sera adaptée et comportera au moins un arrêt de proximité.
- Un cheminement piéton confortable et sécurisée doit être aménagé entre l'arrêt de transports collectifs et le bâtiment principal.

2.3. Conditions de qualité des espaces

Qualité architecturale :

- Promouvoir la qualité architecturale des bâtiments, sans s'interdire un vocabulaire résolument contemporain ;
- Favoriser un bâti compact, de préférence sur deux niveaux ou plus ;
- Veiller au soin apporté à la conception des espaces accessibles au public : matériaux, mobilier urbain, éclairages ;
- Promouvoir l'usage de matériaux durables, facilement recyclables et de préférence issus de filières locales ;
- Veiller à une composition urbaine d'ensemble et aux aménagements d'espaces extérieurs.

Qualité paysagère :

- Veiller à la bonne intégration des volumes bâtis dans les paysages immédiats et lointains ;
- Favoriser les coutures urbaines avec les tissus environnants, en évitant les effets de compartiments, par l'aménagement de voies et de cheminements doux traversants ;
- Privilégier des coloris en harmonie avec l'environnement, en évitant le blanc pur.

Conception des espaces de stationnement :

- Les parkings en surface devront être paysagés, végétalisés et être conçus de manière à imperméabiliser les sols le moins possible ;
- Des haies ou talus seront plantés pour masquer les véhicules.

2.4. Conditions de qualité environnementale

Gestion de l'énergie :

- Prévoir l'isolation thermique performante des bâtiments ;
- Adapter le choix des modes de chauffage et de climatisation aux potentialités énergétiques du site : géothermie, solaire, éolien, réseau local de chaleur, ... ;
- Favoriser l'éclairage naturel, privilégier le choix de lampes basse-consommation et la mise en œuvre d'un pilotage rationnel de l'installation électrique (GTC : Gestion Technique de Bâtiment).

Gestion de l'eau :

- Limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales par des moyens adaptés : noues, parkings enherbés, ... ;
- Récupérer et stocker les eaux de pluie des toitures pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (nettoyage, arrosage, ...) ;
- Favoriser les dispositifs économes en eau (eau sanitaire, arrosage, ...).

Gestion des déchets :

- Instaurer le tri sélectif des déchets ;
- Installer des dispositifs de récupération pour l'apport volontaire des clients (piles, batteries et ampoules, vêtements, emballages ...).

Biodiversité:

- Respecter les continuités écologiques du site, a minima en compatibilité avec les orientations du DOO du SCoT en matière de Préservation de la biodiversité (p. 16 et suivantes et p. 99 et suivantes et carte de la Trame Verte et Bleue p. 17) ;
- Planter des essences aptes à filtrer les eaux de ruissellement ;
- Favoriser les espaces verts favorables à la biodiversité : zones humides, prairie fleurie, ... ;
- Imposer la plantation d'essences locales, notamment celles à croissance lente dont le système racinaire n'est pas destructeur des aménagements ;
- Éviter l'utilisation de produits phytosanitaires.

3. Conditions particulières d'implantation des équipements commerciaux importants en dehors des zones préférentielles ou au- delà des enveloppes fixées pour les 16 secteurs à enjeux

Un projet situé en dehors d'une localisation préférentielle définie dans le Document D'orientations et d'Objectifs du SCoT Caen-Métropole et/ou au-delà de l'enveloppe prévue au 4.2. du DAAC, devra respecter toutes les conditions édictées pour les projets situés dans les localisations préférentielles.

Il devra démontrer des qualités exceptionnelles aux plans architectural et urbain et devra être à très haute qualité environnementale. C'est pourquoi, en plus des conditions applicables aux projets situés dans une localisation préférentielle pour le commerce, il devra de surcroît présenter les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments devront être construits sur au moins deux niveaux. Au moins deux cas de figures permettent de respecter cette condition :
 - le parking est compris dans le volume du bâtiment de vente dont il constitue partiellement un niveau ;
 - le parking n'est pas compris dans le volume du bâtiment de vente. Le bâtiment de vente devrait alors être construit sur au moins deux niveaux. Le niveau inférieur devra alors représenter, au minimum, environ la moitié de la surface de plancher totale de la construction.
- Le projet devra être desservi par une ligne de transport collectif dont la fréquence de passage en journée sera adaptée et comportera au moins un arrêt de proximité.
- Le ratio entre surface de parking et surface de plancher ne devra pas excéder 0,5 ;
- Le projet devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisables capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie ;
- Le projet devra être particulièrement vertueux au regard de la gestion des eaux pluviales. Dans cette optique, au moins 30 % des places de parking en surface disposeront d'un revêtement perméable.
- Le projet devra prévoir une future réversibilité. Dans cette optique, le bâti devra présenter certaines caractéristiques et notamment :
 - Avoir des dimensions (longueur, largeur) compatibles avec plusieurs usages ;
 - Être construit sur plusieurs niveaux (un seul limitant les types d'usages) ;
 - Prévoir des faux planchers suffisamment dimensionnés pour pouvoir placer de multiples points d'eau ;
 - Prévoir une hauteur de plateau suffisante sans être inférieure à 2,7 m ;
 - Favoriser l'éclairage naturel avec des fenêtres et/ou autour de puits de lumière ;
 - Les rez-de-chaussée doivent être suffisamment haut (3,5 m) pour autoriser les activités économiques, mais des ouvertures vitrées doivent être prévues au-delà de 2,7 m pour permettre d'autres usages (logements ou bureaux duplex) ;
 - La voirie qui dessert l'opération doit définir des îlots d'une taille raisonnable pour pouvoir muter individuellement.

4. Localisation des 16 secteurs d'implantation périphérique à enjeux et conditions d'implantation des équipements commerciaux, spécifiques à ces secteurs

Les principes du projet de territoire décrits dans le PADD du SCoT : donner la priorité aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile, polariser le développement et offrir un cadre de vie agréable et sain dans l'ensemble du territoire conduisent à mettre en œuvre un urbanisme qui respecte les impératifs de l'aménagement durable.

Or aujourd'hui, force est de constater qu'à la périphérie de l'agglomération caennaise et des principaux pôles urbains du territoire du SCoT Caen-métropole, le développement du commerce cumule tous les défauts du développement urbain extensif :

- Il est intrinsèquement lié au développement de la mobilité automobile et s'est implanté sur les points nodaux des infrastructures routières les plus fréquentées ; l'automobile est pratiquement le seul moyen d'accès à ces espaces et le poids lourd est le seul mode d'approvisionnement des zones commerciales ;
- Les bâtiments commerciaux de ces zones sont majoritairement de facture très sommaire (caisse en bardage), dépourvus de qualité architecturale et avec une isolation thermique minimale alors même que ces bâtiments sont abondamment chauffés l'hiver et climatisés l'été ; de plus, une partie de l'activité suppose la présence de chambres froides fortement consommatrices d'énergie ;
- Le mode constructif, généralement sur un seul niveau au sol, et la nécessité d'aménager de vastes espaces de stationnement pour accueillir les véhicules des clients font de ces zones commerciales de très gros consommateur de foncier, souvent pris sur des terres agricoles.

Au final, cet urbanisme commercial paraît ne pas répondre aux principes de l'aménagement urbain durable. De plus, en raison des mutations profondes et rapides des comportements des habitants en matière d'achat, ces espaces commerciaux paraissent ne plus répondre aux aspirations des habitants. Pourtant, ces zones commerciales périphériques sont essentielles à l'approvisionnement de la population, notamment pour répondre aux besoins moins courants.

C'est pourquoi il y a désormais lieu de reconfigurer et de moderniser l'appareil commercial des périphéries urbaines de Caen-Métropole. Il est en effet devenu indispensable d'améliorer notablement les performances de ces équipements au regard du développement durable, tout en les rendant plus attractifs aux yeux des habitants.

Dans ces espaces situés à la périphérie des principaux pôles urbains du territoire du SCoT Caen-Métropole se posent donc des enjeux spécifiques au sens du 2ème alinéa de l'article L141-16 du code de l'urbanisme.

C'est la raison pour laquelle, afin de favoriser la reconfiguration de l'équipement commercial des périphéries urbaines du territoire, le DAAC a choisi de localiser 16 secteurs commerciaux à reconfigurer, de les cartographier et de les doter d'une enveloppe limitée d'extension fixée par site.

Il apparaît en effet aujourd'hui que pour permettre la reconfiguration de l'appareil commercial des périphéries urbaines du territoire, conformément aux objectifs dans le DOO, il est indispensable de permettre son extension, même mesurée.

4.1 Cartographie de la localisation de 16 secteurs d'implantation périphérique à enjeux (en agglomération et dans les pôles périurbains)

Une cartographie de la localisation de ces secteurs périphériques a donc été établie. Elle s'appuie sur un recensement exhaustif des surfaces commerciales du territoire du SCoT Caen-Métropole qui a permis de définir des sites commerciaux périphériques constitués de groupes de bâtiments à usage commercial relativement contigus et identifiés par les habitants comme une même zone commerciale.

Six de ces sites commerciaux se trouvent à la périphérie de l'agglomération caennaise, soit le long du boulevard périphérique, soit à proximité d'un axe majeur (2x2 voies) qui convergent vers celui-ci. Dix d'entre eux sont situés en périphérie, généralement en entrée de ville, de l'un des pôles principaux ou relais qui constituent l'armature des espaces périurbains du territoire de Caen-Métropole. Lorsqu'un pôle est constitué de deux communes, un seul site a été identifié.

La cartographie de la localisation des seize secteurs à enjeux a été établie en prenant en compte le site commercial existant et des espaces contigus dans lesquelles l'activité commerciale est prévue dans les documents d'urbanisme locaux.

Chaque secteur a ainsi cartographié a été dimensionné pour être cohérent avec l'enveloppe de surface commerciale complémentaire autorisée et définie au 4.2. Une carte de localisation de chacun des seize secteurs figure dans la partie cartographique du DAAC. Sur ces cartes, le secteur à enjeux figure de manière indicative en trame rouge, sous la forme d'une ellipse.

4.2. Conditions d'implantation des équipements commerciaux, spécifiques aux 16 secteurs d'implantation périphérique à enjeux

En complément des conditions générales d'implantation des équipements commerciaux définies au point 2, et pour chaque secteur à enjeux cartographié, est fixé une surface de vente additionnelle allouée, exprimée en mètres carrés. L'enveloppe définie pour les secteurs à enjeux présente le double intérêt de permettre une reconfiguration de l'appareil commercial tout en plaçant le développement de chacun des sites considérés.

Ainsi, site par site, une extension de la surface de vente est autorisée dans la limite d'un nombre de mètres carrés fixé dans le DAAC. Ces enveloppes ont été définies afin de répondre aux trois premiers principes décrits dans le DOO du SCoT en matière de localisation préférentielle des commerces : « promouvoir la destination Caen », « accompagner la pérennisation de l'armature commerciale au sein du secteur urbain » et « renforcer la structuration de l'armature commerciale hors secteur urbain ».

Les enveloppes ont été fixées, avec un minimum de 1 000 m², en tenant compte de l'appareil commercial existant, du pouvoir polarisant du site considéré et de la population desservie.

En raison de son importance et de la taille de sa zone d'attraction, le pôle commercial de l'entrée est de l'agglomération autour des centres commerciaux « Mondeville 2 » et « Mondevillage » est celui qui a été doté de l'enveloppe la plus importante dans la mesure où c'est le seul site périphérique qui répond à l'objectif « promouvoir la destination Caen ». Les cinq autres secteurs situés à la périphérie de l'agglomération caennaise bénéficient d'une enveloppe certes plus réduite mais qui vise à permettre leur évolution dans leur rôle d'offre commerciale de niveau métropolitain. Ils répondent à l'objectif « accompagner la pérennisation de l'armature commerciale au sein du secteur urbain ».

Capacité d'extension des 6 sites d'implantation préférentielle des commerces en périphérie d'agglomération

Sites en périphérie d'agglomération	Surface de vente additionnelle allouée
Le secteur du pôle commercial de l'entrée est de l'agglomération autour des centres « Mondeville 2 » et « Mondevillage »	26 000 m ²
Le secteur du centre commercial « Côte de Nacre » à Caen	3 200 m ²
Les secteurs des centres commerciaux « Saint-Clair et Val Saint-Clair » à Hérouville-Saint-Clair	2 300 m ²
Le secteur du centre commercial « Porte d'Espagne » à Ifs	2 600 m ²
Le secteur du centre commercial « NormandiKa » à Fleury-sur-Orne	6 400 m ²
Le secteur du centre commercial « La Croix Vaultier » à Rots	3 700 m ²

Les dix sites identifiés en périphérie des Pôles Principaux et Relais définis dans la typologie des communes du SCoT (située en page 11 du DOO), en raison de leur pouvoir polarisant, ont été dotés d'une enveloppe proportionnelle à ce pouvoir polarisant et à la population desservie afin de répondre à l'objectif « renforcer la structuration de l'armature commerciale hors secteur urbain ».

Capacité d'extension des 7 sites d'implantation préférentielle des commerces en périphérie des Pôles périurbains ou littoraux Principaux

Sites en périphérie des Pôles périurbains Principaux	Surface de vente additionnelle allouée
Argences / Moulton	4 100 m ²
Bretteville l'Orgueilleuse	2 500 m ²
Courseulles-sur-mer	4 000 m ²
Cagny / Frénouville	1 000 m ²
Douvres-la-Délivrande	8 800 m ²
Ouistreham	1 700 m ²
Thury-Harcourt / Esson	1 000 m ²

Capacité d'extension des 3 sites d'implantation préférentielle des commerces en périphérie des Pôles périurbains Relais

Sites en périphérie des Pôles périurbains Relais	Surface de vente additionnelle allouée
Bretteville-sur-Laize	1 800 m ²
Evrecy	2 000 m ²
Troarn	1 700 m ²

4.3. Modalités de décompte de l'enveloppe de surfaces de vente additionnelles allouées

Les surfaces de vente additionnelles allouées d'un projet commercial ayant obtenu une AEC, un permis de construire tenant lieu d'AEC ou un PC (pour les projets entre 300 et 1 000 m² de surface de vente dans les communes de moins de 20 000 habitants), postérieurement au 22 février 2017 (pour tous les sites à l'exception des sites de Courseulles-sur-Mer et Thury-Harcourt / Esson), mais non encore réalisé, sont déduits provisoirement de l'enveloppe, jusqu'à édification effective du projet ou preuve de l'abandon définitif de celui-ci. Pour les sites de Courseulles-sur-Mer et de Thury-Harcourt / Esson, la date à prendre en compte est celle du Débat PADD de la révision générale du SCoT couvrant leur territoire, soit le 29 Juin 2018.

La surface de vente additionnelle allouée est définitivement décomptée, qu'il y ait ou non création de surface de plancher, par la réalisation d'un projet ayant obtenu une AEC, un permis de construire tenant lieu d'AEC ou un PC (projet entre 300 et 1 000 m² de surface de vente dans les communes de moins de 20 000 habitants), postérieurement au 22 février 2017 pour tous les sites, à l'exception des sites de Courseulles-sur-Mer et Thury-Harcourt / Esson. Pour les sites de Courseulles-sur-Mer et de Thury-Harcourt / Esson, la date à prendre en compte est celle du Débat PADD de la révision générale du SCoT couvrant leur territoire, soit le 29 Juin 2018.

Les surfaces de vente existantes d'un bâtiment commercial détruit et reconstruit ne sont pas décomptées de l'enveloppe. Seule une éventuelle extension réalisée à l'occasion de la reconstruction le serait.

Les surfaces de vente d'un bâtiment commercial qui seraient définitivement affectées à un autre usage que le commerce, seraient réaffectées à l'enveloppe du site dès le constat du changement effectif de destination.

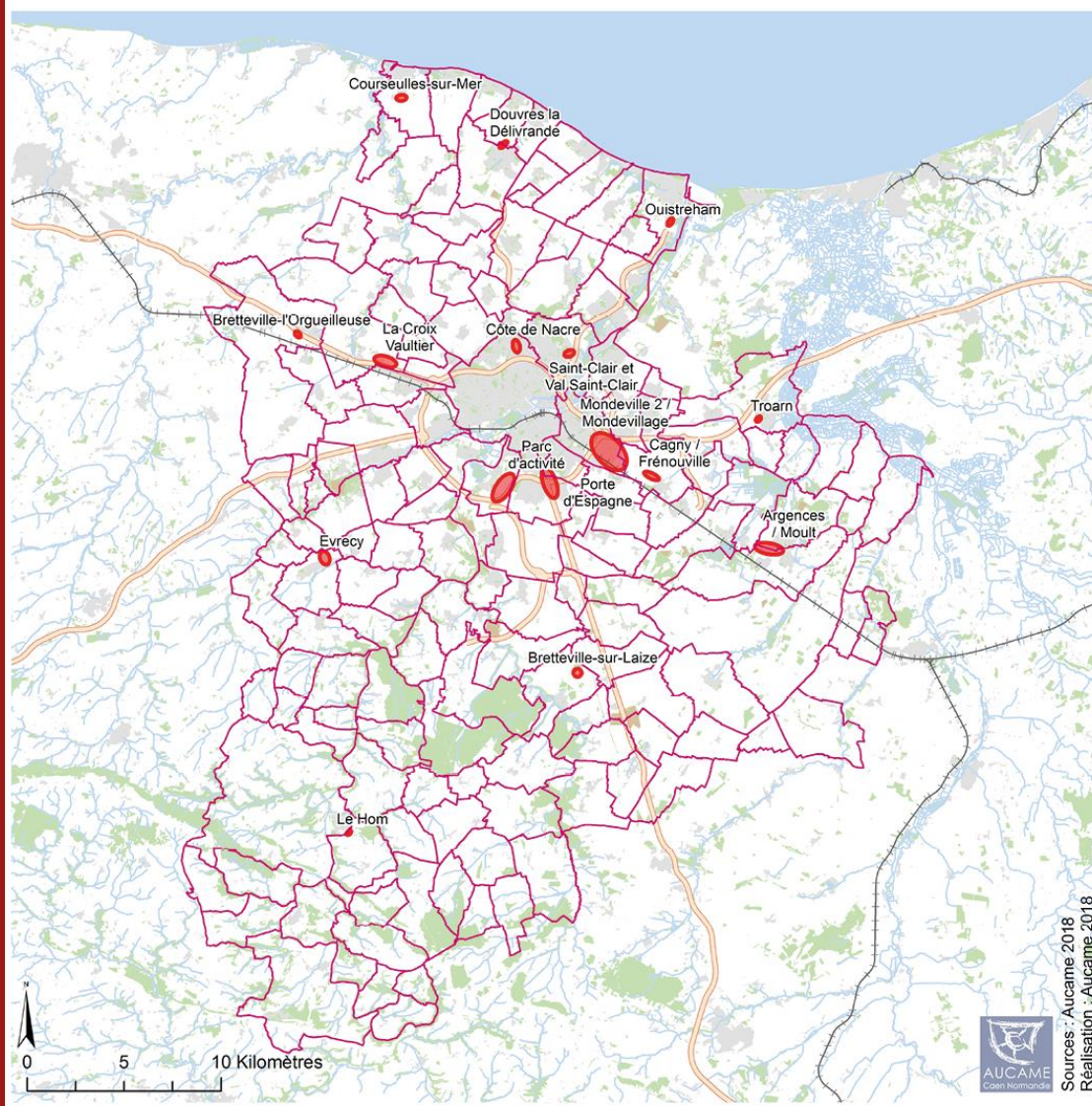
Si, lors d'une restructuration d'un ensemble commercial, la surface de vente venait à dépasser l'enveloppe fixée par le présent DAAC pour le site concerné, alors la surface excédentaire, et elle seule, serait soumise aux conditions particulières d'implantation des équipements commerciaux importants en dehors des zones préférentielles ou au-delà des enveloppes fixées pour les 16 secteurs à enjeux fixées au point 3.

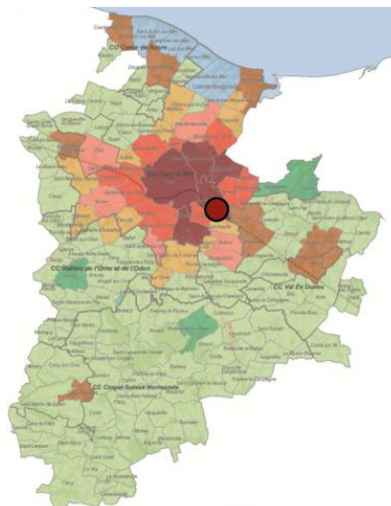
La mise en œuvre des indicateurs de suivi du SCoT assure en continu les décomptes des surfaces de vente additionnelles allouées attribuées à chaque site périphérique d'implantation préférentielle des commerces.

Partie Cartographique



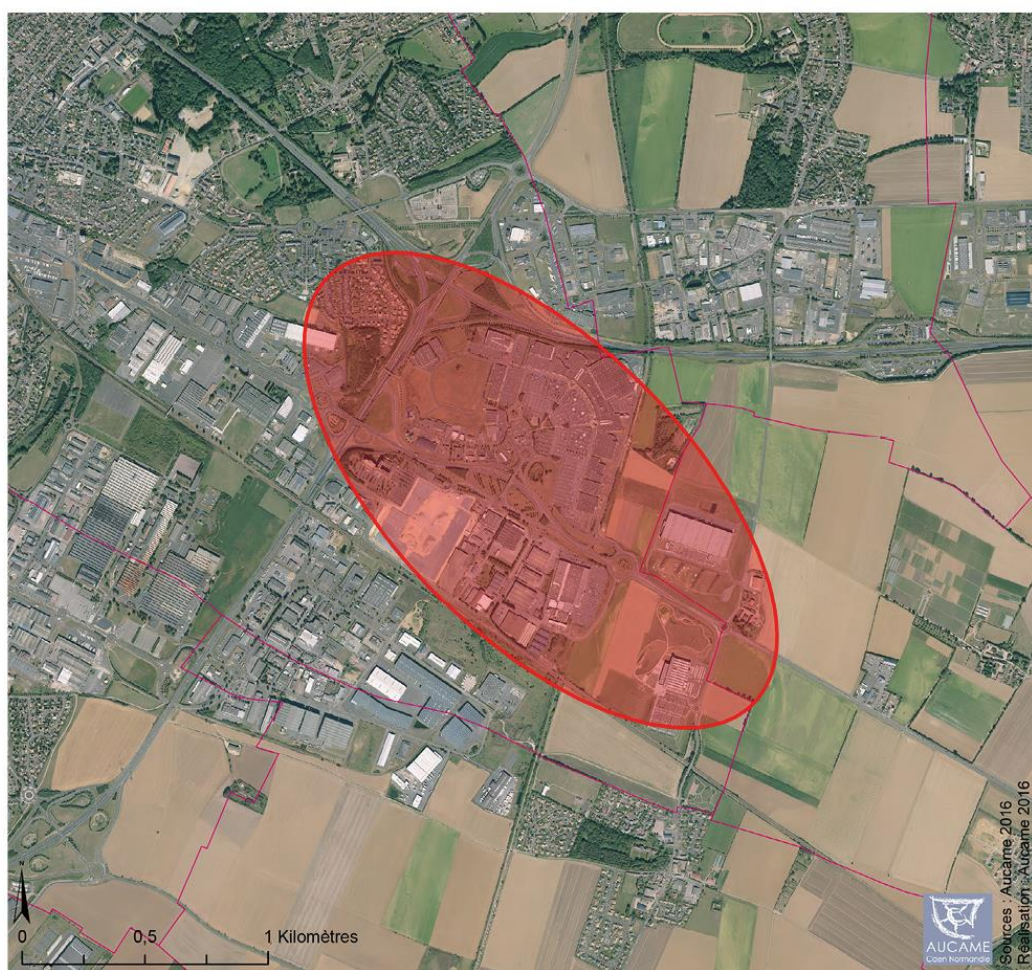
Localisation des 16 secteurs à enjeux dans Caen-Métropole

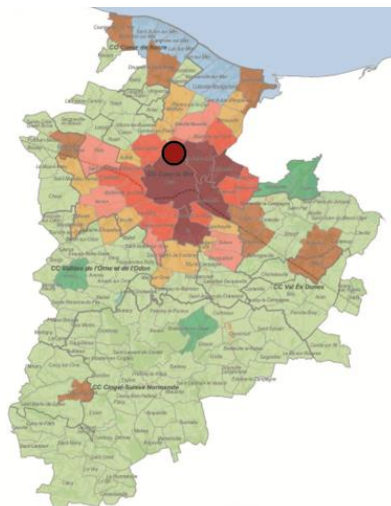


**MONDEVILLE**

Secteur du pôle commercial de l'entrée
Est de l'agglomération
autour des centres
« **Mondeville 2** »
et « **Mondevillage** »

Périphérie d'agglomération

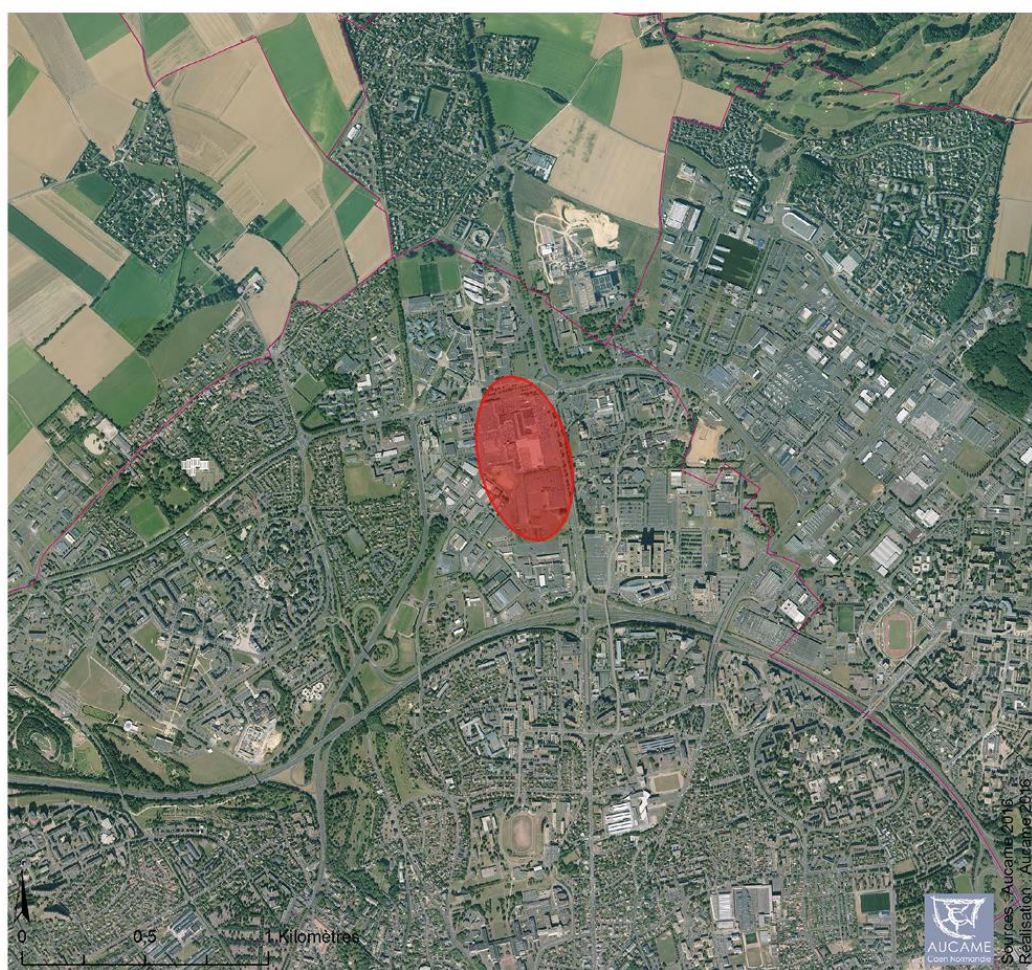
PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLITAINSurface de vente
additionnelle allouée**26 000 m²**



CAEN

Secteur du centre commercial « Côte de Nacre »

Périphérie d'agglomération

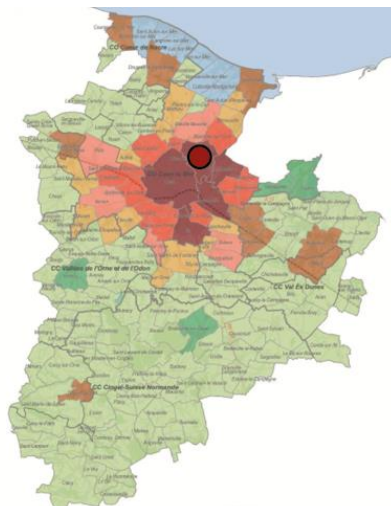


PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



Surface de vente
additionnelle allouée

3 200 m²



HÉROUVILLE SAINT-CLAIR

Secteur
des centres commerciaux
« **Saint-Clair** » et
« **Val Saint-Clair** »

Périphérie d'agglomération



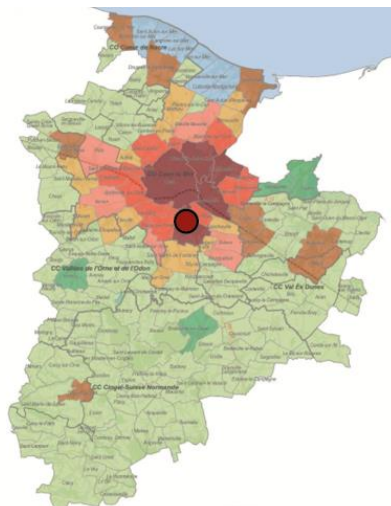
PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLITAIN



AUCAME
Caen Normandie

Surface de vente
additionnelle allouée

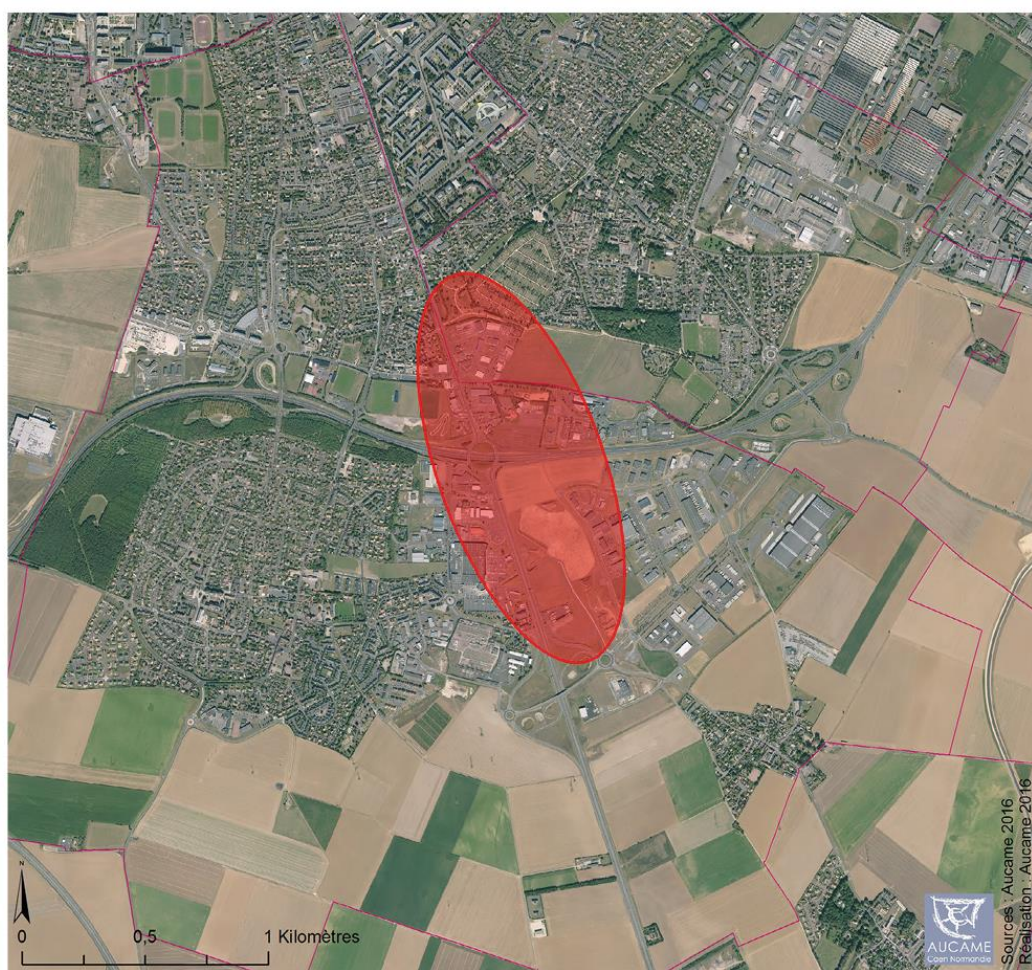
2 300 m²



I FS

Secteur du centre commercial « **Porte d'Espagne** »

Périphérie d'agglomération

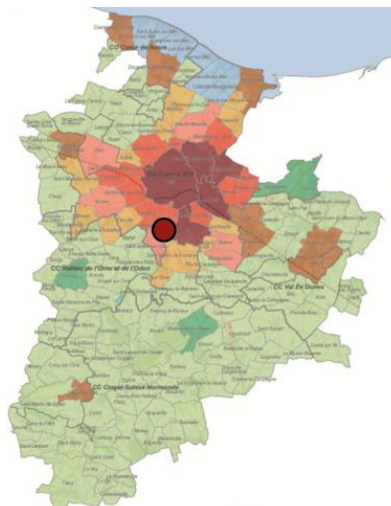


PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLITAINE



Surface de vente
additionnelle allouée

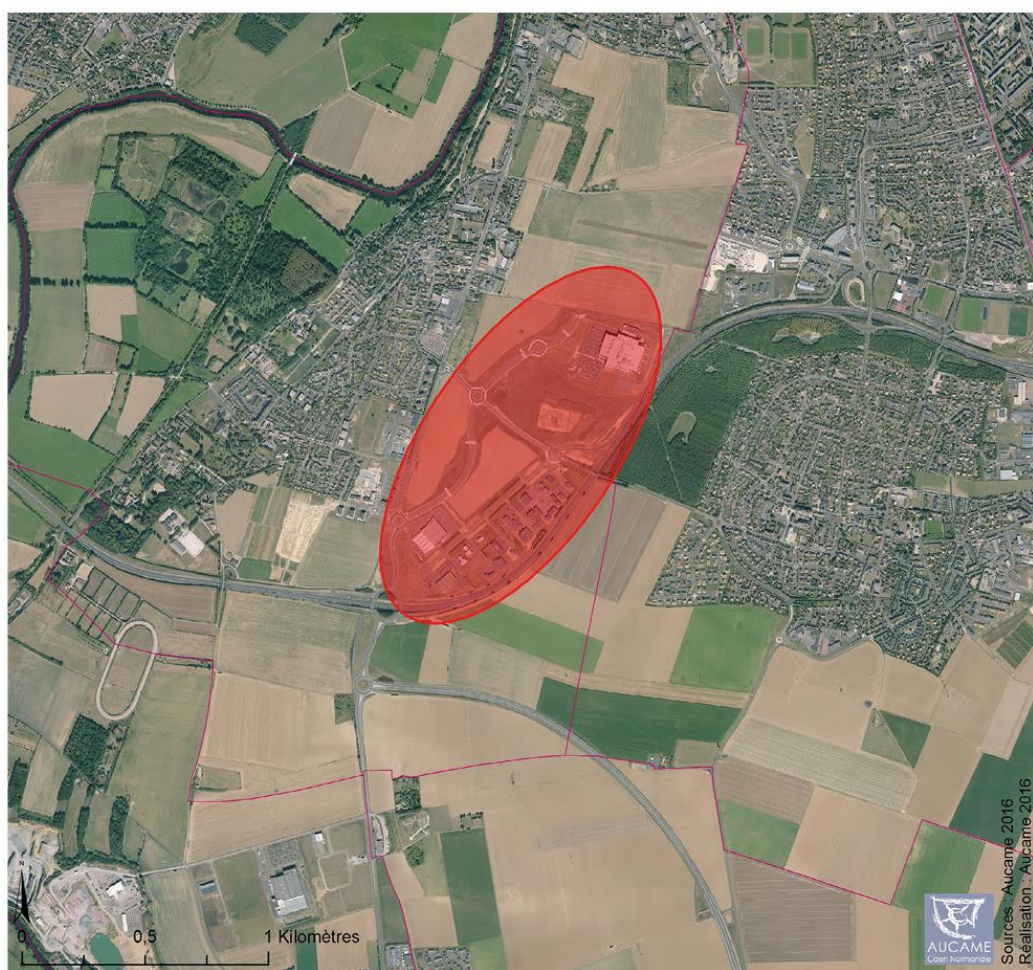
2 600 m²



FLEURY-SUR-ORNE

Secteur du centre commercial
« Parc d'activités »

Périphérie d'agglomération

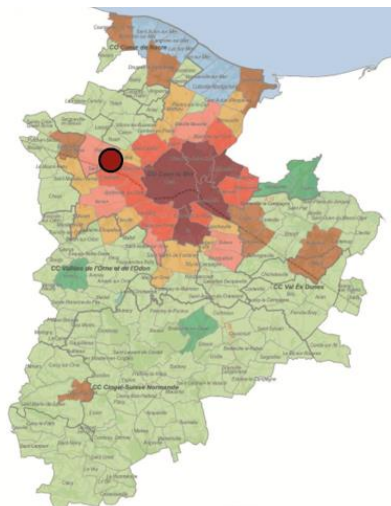


PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



Surface de vente
additionnelle allouée

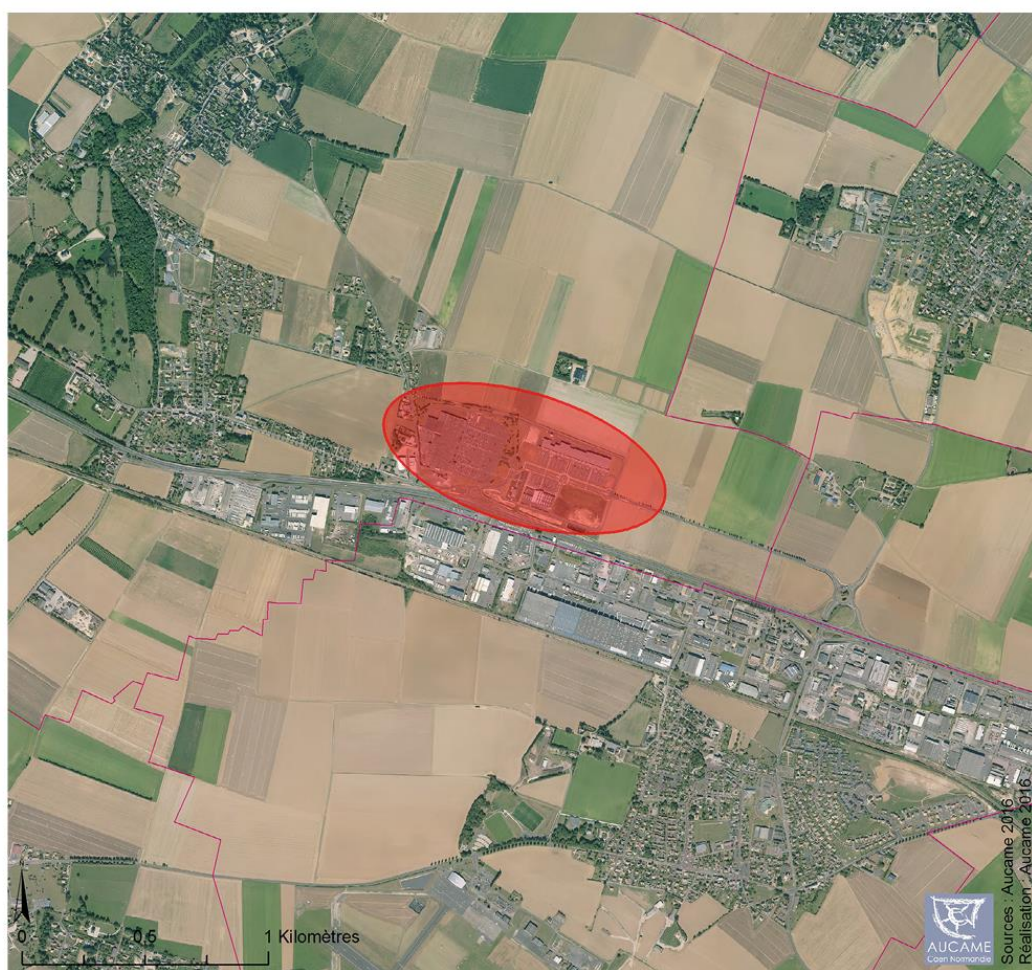
6 400 m²



Rots

Secteur du centre commercial
« La Croix Vautier »

Périphérie d'agglomération

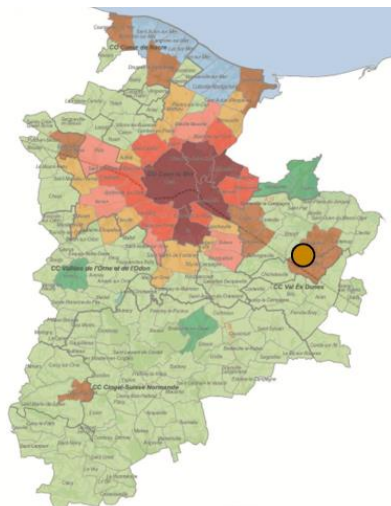


PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



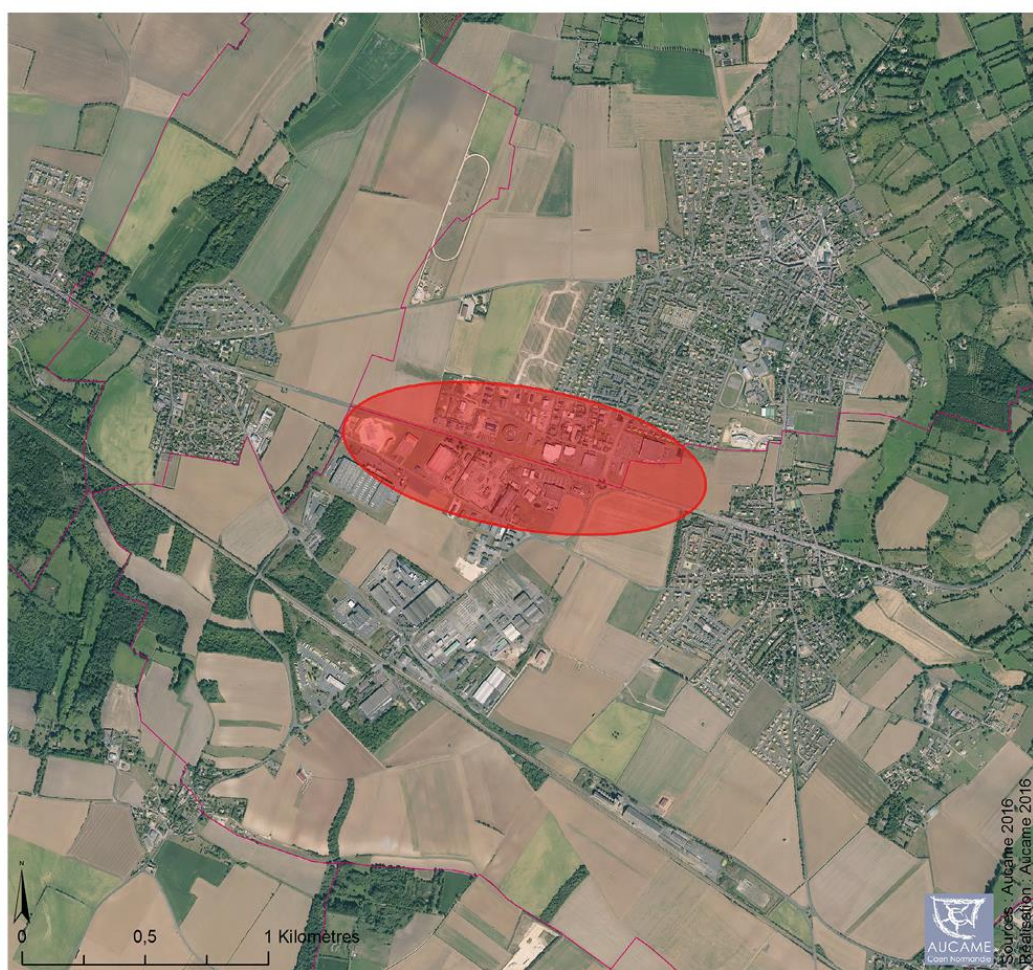
Surface de vente
additionnelle allouée

3 700 m²



Argences/ Moult

Pôles périurbains principaux

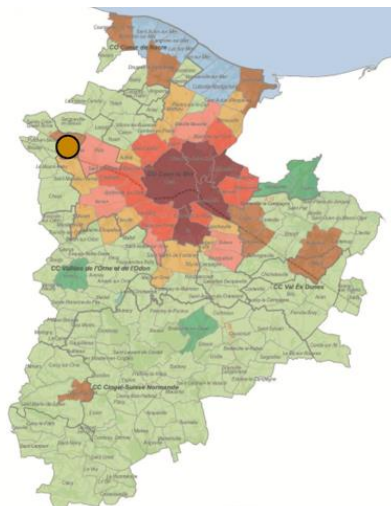


PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



Surface de vente
additionnelle allouée

4 100 m²



Bretteville l'Orgueilleuse

Pôles périurbains principaux

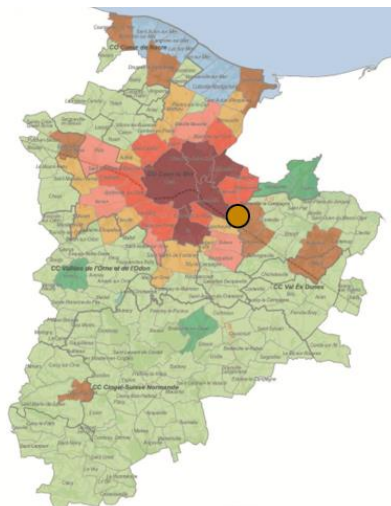


PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



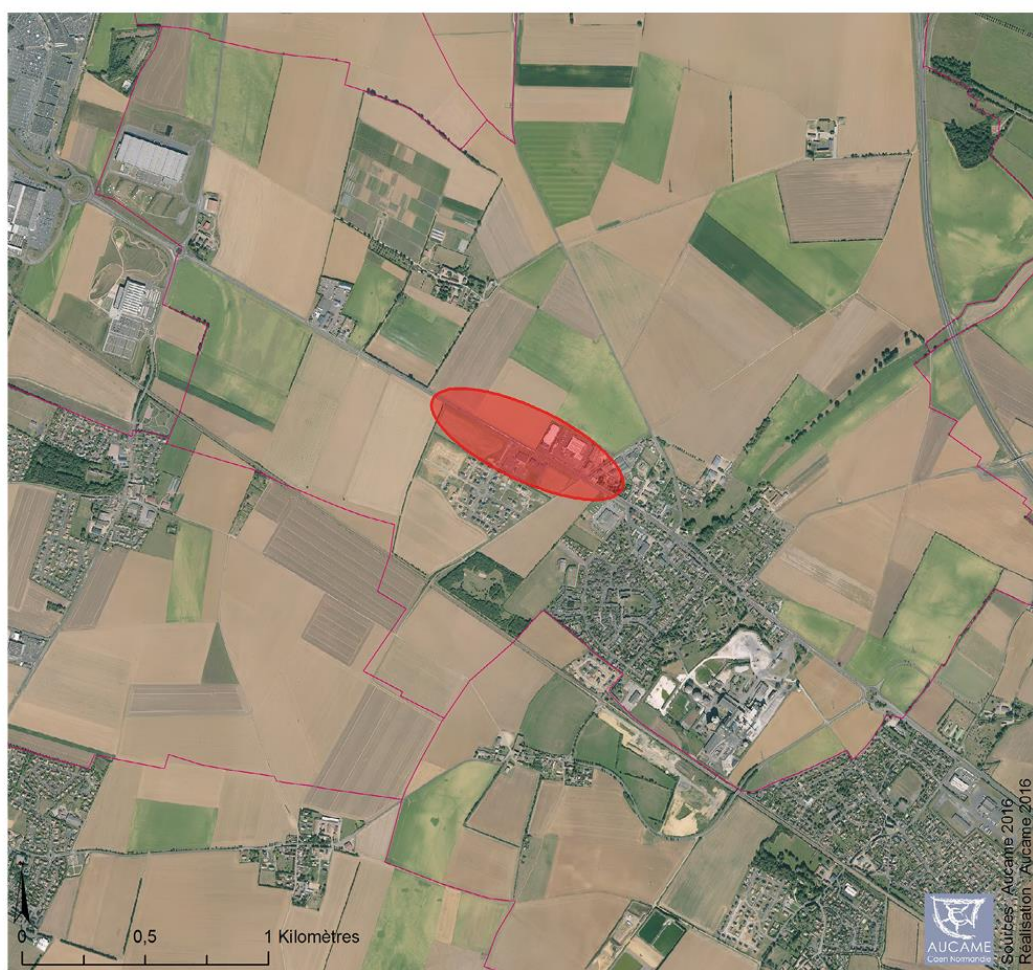
Surface de vente
additionnelle allouée

2 500 m²



Cagny / Frénouville

Pôles périurbains principaux

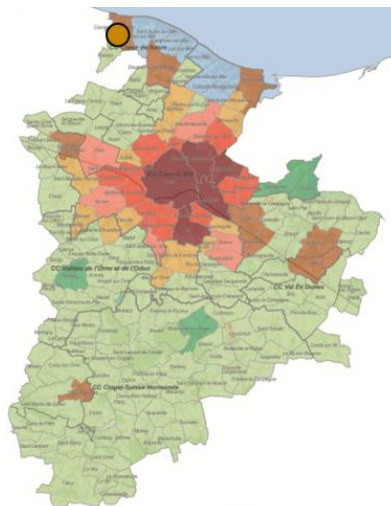


PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



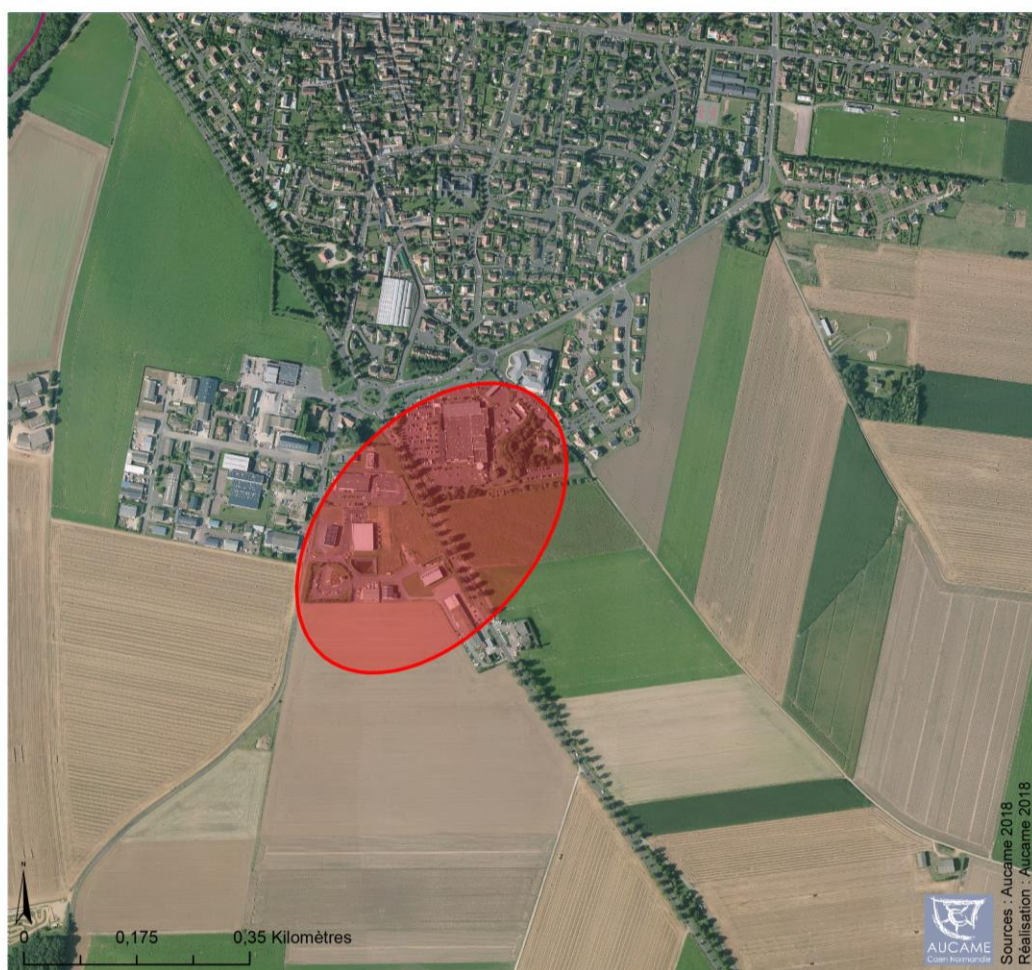
Surface de vente
additionnelle allouée

1 000 m²



Courseulles-sur-mer

Pôles périurbains principaux

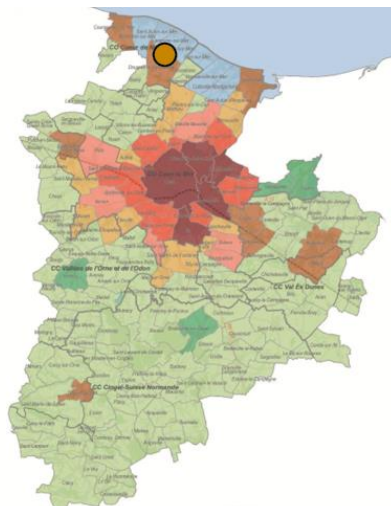


PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



Surface de vente
additionnelle allouée

4 000 m²



Douvres-la-Délivrande

Pôles périurbains principaux

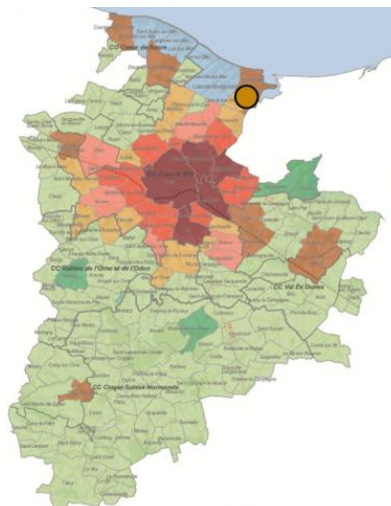


PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



Surface de vente
additionnelle allouée

8 800 m²



Ouistreham

Pôles périurbains principaux

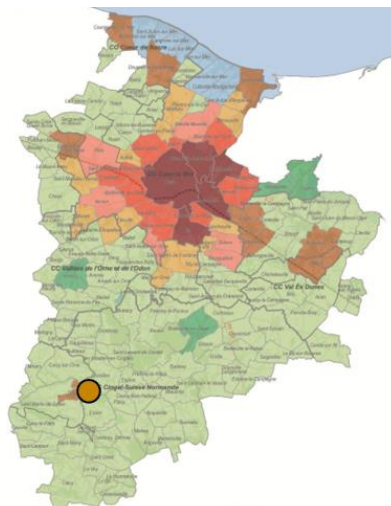


PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



Surface de vente
additionnelle allouée

1 700 m²



Thury-Harcourt / Esson

Pôles périurbains principaux

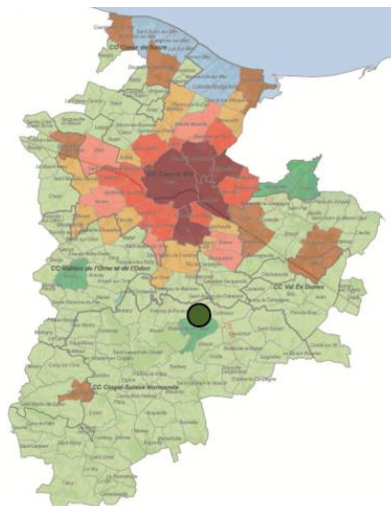


PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



Surface de vente
additionnelle allouée

1 000 m²



Bretteville-sur-Laize

Pôles périurbains relais

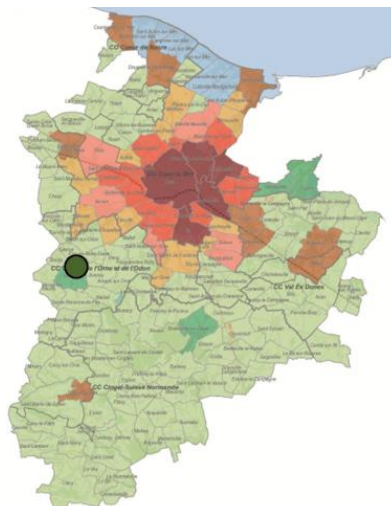


PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



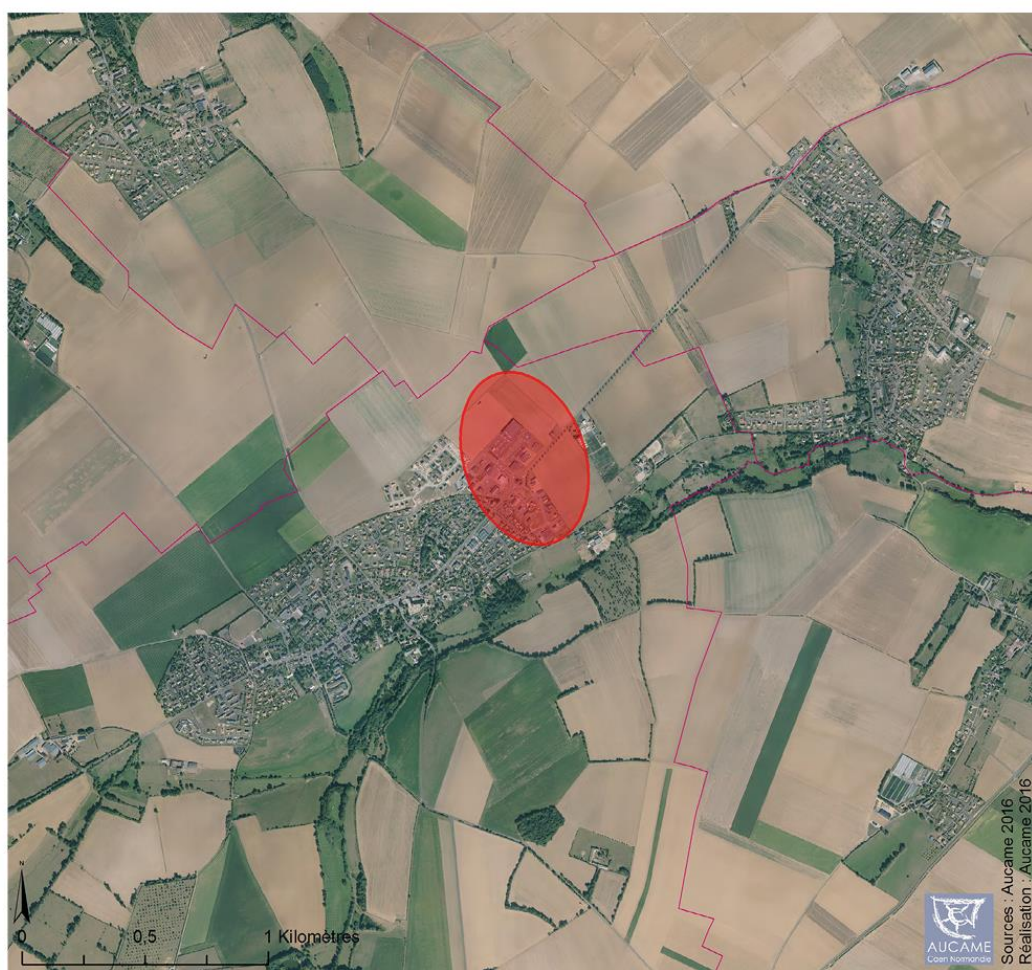
Surface de vente
additionnelle allouée

1 800 m²



Evrecy

Pôles périurbains relais

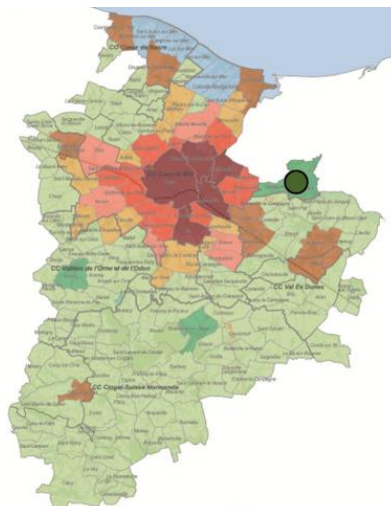


PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



Surface de vente
additionnelle allouée

2 000 m²



Troarn

Pôles périurbains relais



PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



Surface de vente
additionnelle allouée

1 700 m²