



DAAC

Document D'Aménagement Artisanal et Commercial



Version approuvée
13 juillet 2023



Syndicat du SCOT Pays Cœur d'Hérault - SYDEL

**Document d'aménagement artisanal et
commercial – DAAC
SCOT Cœur d'Hérault**



juin 2023

Sommaire

Sommaire	3
Préambule	4
Partie 1 : Les conditions générales d’implantation des équipements commerciaux d’importance.....	6
1. Rappels sur la définition des commerces d’importance.....	7
1.1 La notion de commerce d’importance	7
1.2 L’armature commerciale	7
1.3 Les localisations préférentielles pour l’implantation des commerces d’importance.....	7
1.4 Les surfaces foncières pouvant être mobilisées en extension urbaine pour créer des commerces d’importance.....	7
2. Conditions générales d’implantation des équipements commerciaux d’importance.....	8
2.1 Les dispositions concernant les principes de localisation et développement des commerces d’importance	8
2.2 Les dispositions générales concernant les conditions d’implantation des commerces d’importance.....	11
2.3 La gestion du développement des commerces d’importance	14
Partie 2 – Les conditions spécifiques aux localisations préférentielles	15
3.1 Localisations préférentielles : Clermont-l’Hérault	16
3.2 Les localisations préférentielles de Gignac	19
3.3 Les localisations préférentielles de Lodève.....	21
3.4 Les localisations préférentielles de Paulhan	24
3.5 Localisations préférentielles de Saint-André-de-Sangonis.....	26
3.6 Localisations préférentielles d’Aniane	29
3.7 Localisations préférentielles Le Caylar	31
3.8 Localisations préférentielles Montarnaud	33
3.9 Localisations préférentielles Le Bosc	35
3.10 Localisations préférentielles Canet	37

Préambule.

Au vu de l'article L141-7 du CU dans sa rédaction issue de la loi ELAN :

Le DAAC doit déterminer les conditions générales d'implantation des équipements commerciaux

Le DAAC **doit prévoir** des conditions d'aménagement **visant le territoire dans son ensemble**, mais s'appliquant seulement aux **équipements commerciaux d'importance** et les **conditions propres aux secteurs géographiques identifiés par le DAAC**.

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.

Le DAAC doit localiser les centralités urbaines et les secteurs d'implantation périphériques.

Lorsque le SCoT comprend un DAAC, il **doit localiser graphiquement**, mais sans tracer une délimitation à la parcelle, les secteurs d'implantation des équipements commerciaux, notamment les plus importants, présentant des enjeux significatifs au regard de leur impact sur l'aménagement du territoire, les commerces de centre-ville et du développement durable.

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial **détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux**, dans le respect des orientations stratégiques du PADD. Le SCOT Cœur d'Hérault a identifié les enjeux suivants dans son PADD :

- ▶ Conforter l'armature commerciale pour répondre aux besoins d'un territoire en forte croissance démographique,
- ▶ Redynamiser et préserver les centralités des villes et villages,
- ▶ Encadrer le développement des commerces de périphérie.

Le DAAC traduira donc la volonté politique, notamment en matière de :

- ▶ Maîtrise du développement des équipements commerciaux, en termes de localisation et typologies d'activités
- ▶ Encadrement des espaces fonciers dédiés à l'accueil de commerces en dehors des centralités,
- ▶ Rythme de création des surfaces commerciales,
- ▶ Conditions d'implantation à respecter par les commerces d'importance dans les secteurs d'implantation périphériques.

Partie 1 : Les conditions générales d'implantation des équipements commerciaux d'importance

1. Rappels sur la définition des commerces d'importance.

1.1 La notion de commerce d'importance

Compte tenu des caractéristiques des communes du territoire, où aucune commune ne dépasse 20000 habitants et où seules 8 communes dépassent 2500 habitants, les commerces d'importance sont les magasins ou ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

1.2 L'armature commerciale

L'armature commerciale comporte 4 niveaux d'offre :

Les pôles majeurs (Lodève, Clermont-l'Hérault, Gignac) desservent leur bassin de vie en priorité, mais contribuent également à la diversité de l'offre commerciale à l'échelle du SCOT. Leur offre diversifiée (tous secteurs d'activités et toutes tailles de commerces) a vocation à satisfaire tous les types de besoins. La définition et la mise en œuvre des projets de revitalisation des centres-villes et de centralités de quartier constituent la priorité pour faire évoluer l'offre des pôles majeurs. Les projets de périphérie doivent satisfaire les besoins ne pouvant être couverts par les centralités.

Les pôles intermédiaires (Le Bosc, Paulhan, Saint-André-de-Sangonis, Montarnaud) proposent une offre qui permet de satisfaire les besoins courants et occasionnels, en complémentarité avec l'offre des pôles majeurs. Ils peuvent accueillir des commerces d'importance dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte aux commerces des centralités et limiteront les déplacements plus lointains.

Les pôles relais (Le Caylar, Fontès, Aspiran, Saint-Pargoire, Le Pouget, Canet, Aniane) proposent une offre répondant à tous les besoins courants (alimentaires ou non) qui peut s'étoffer si la population, résidente ou

touristique, évolue. Le développement de l'offre des commerces d'importance est essentiellement orienté vers la satisfaction des besoins courants, en complément avec les autres pôles.

Les polarités villageoises qui accueillent, dans leur tissu urbain, des commerces ou activités artisanales dont l'offre répond à une partie des besoins courants.

1.3 Les localisations préférentielles pour l'implantation des commerces d'importance.

Les localisations préférentielles de centre-ville et périphérie ont été définies en tenant compte des polarités existantes, de la cohérence entre armature commerciale actuelle et future, de la proximité des lieux de vie et des secteurs de revitalisation, des conditions de desserte par les transports en commun et de la préservation de l'environnement. Des contraintes locales spécifiques ont nécessité l'intégration de secteurs d'implantation périphériques ne remplissant pas l'ensemble de ces conditions, mais nécessaires au regard des besoins de la population.

1.4 Les surfaces foncières pouvant être mobilisées en extension urbaine pour créer des commerces d'importance.

Le foncier pouvant être affecté à la construction ou extension de surfaces commerciales est évalué à 9,25 ha sur la durée du SCOT, pour l'ensemble du territoire concerné.

2. Conditions générales d'implantation des équipements commerciaux d'importance.

2.1 Les dispositions concernant les principes de localisation et développement des commerces d'importance

2.1.1 Orienter le commerce en priorité dans les centralités principales et de quartier

L'accueil de toutes les formes de commerces contribuant à consolider l'offre commerciale existante, quelles que soient leur surface et leur activité, **est privilégiée en priorité dans les centralités de centre-ville**, afin de compléter l'offre existante et contribuer à renforcer leur attractivité.

Les **projets d'implantation concernant les centralités de quartiers** doivent également contribuer à consolider leur rôle dans l'armature commerciale de la commune ou au-delà, en fonction de leur rayonnement. Les projets commerciaux d'importance s'installant dans les centralités de quartier doivent compléter l'offre des centres villes et justifier de l'impossibilité de s'y implanter.

2.1.2 Équilibrer et conforter l'armature commerciale

Les différents niveaux de secteurs d'implantation périphériques (SIP) sont déterminés au regard de leur attractivité, laquelle est définie au regard du nombre de commerces et de l'étendue de leur zone de chalandise.

- > SIP de niveau 1 : Ils comportent des commerces permettant de satisfaire des besoins variés, courants, occasionnels (lourds et légers) qui peuvent attirer la population de tout le territoire.
- > SIP de niveau 2 : L'attractivité de ces zones, composées d'un nombre de commerces plus limité, satisfait une gamme de besoins courants et occasionnels plus restreinte.
- > SIP de niveau 3 : Les commerces implantés satisfont essentiellement des besoins courants (hebdomadaires ou occasionnels légers) et leur zone de chalandise est limitée aux communes proches. Dans ces zones, l'implantation de commerces de moins de 300 m² peut être admise s'ils ne déstabilisent pas l'armature commerciale, ne sont pas de nature à modifier l'équilibre

commercial au sein de la commune, nécessitent des installations techniques de taille incompatible avec une implantation en centre-ville, contribuent à fournir des services quotidiens utiles aux actifs travaillant dans les zones où ils s'implantent.

- > Le tableau N°1 précise la nature des activités et donne des indications sur les formats de magasins permettant de satisfaire le niveau des besoins visés.

2.1.3 Réguler les implantations des commerces d'importance.

Les localisations ayant vocation à accueillir les commerces d'importance sont les localisations préférentielles (centralité, quartier, SIP), de tous niveaux, figurant dans la carte 1 ci-après. Le développement de commerces peu compatibles avec une implantation en centralité, mais complémentaires de l'offre existante, sera réalisé dans les secteurs d'implantation périphériques identifiés (tableau 1).

Les commerces d'importance qui s'implantent dans les localisations préférentielles doivent compléter l'offre existante sans déséquilibrer l'armature commerciale. Aussi, ils respectent les niveaux de centralité et nature d'activités précisés dans les tableaux suivants :

- > Le tableau N°1 précise le classement des centralités et des secteurs périphériques par niveau, en fonction de leur importance et de la variété, actuelle ou visée, de leur offre.

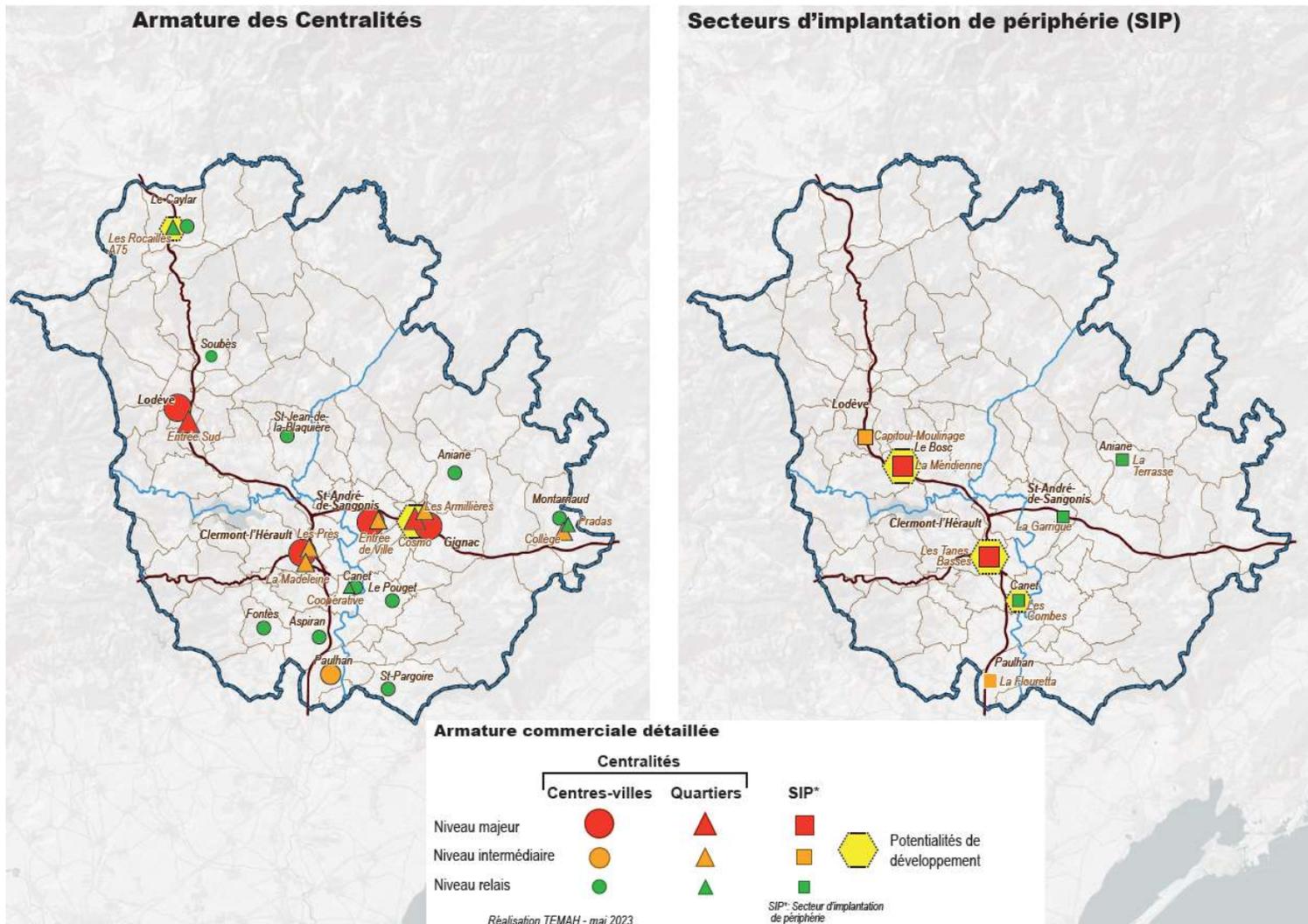
2.1.4 Limiter les implantations des petits commerces en périphérie

Les SIP n'ont pas vocation à accueillir des ensembles commerciaux entièrement composés de magasins de moins de 300 m². Ces derniers ont vocation à s'implanter prioritairement dans les centralités de centre-ville ou de quartier.

2.1.5 Encadrer l'évolution des commerces de moins de 300 m² en périphérie

Les ensembles commerciaux existants de plus de 1000 m² composés de magasins de moins de 300 m² pourront **s'étendre de manière limitée**, prioritairement dans le cadre d'opérations de modernisation.

Le pourcentage d'augmentation totale envisageable dans les opérations de modernisation de l'existant est fixé à **30% de la surface de vente**.



Carte 1 - Localisations préférentielles des commerces en centralité et en secteur périphérique

SIP Concernées	Achats courants	Achats occasionnels	Achats très occasionnels
	Alimentation, Bazar de la maison	Équipement de la personne, articles de sport, bricolage léger, décoration, jardinerie, santé - beauté, jeux et jouets, livres et supports enregistrés	Bricolage lourd, électroménager, meubles Equipements de loisirs
	<i>Localisation non préférentielle pour les cellules de moins de 300 m² de surface de vente</i>		<i>Localisation non préférentielle pour les cellules de moins de 300 m²</i>
Les Tannes Basses (Clermont l'H.)	Surface de vente maximale : 4500 m ²		Surface de vente maximale : 5000 m ²
La Méridienne (Le Bosc)			
Capitou (Lodève),	<i>Localisation non préférentielle pour les cellules de moins de 300 m²</i>		<i>Localisation non préférentielle pour les cellules de moins de 300 m²</i>
La Flouretta (Paulhan)	Surface de vente maximale : 2500 m ²		Surface de vente maximale : 3000 m ²
La Garrigue (St André),	<i>Localisation possible sous conditions pour des cellules de moins de 300 m² de surface de vente</i> Surface de vente maximale : 1000 m ²	<i>Localisation non préférentielle pour les cellules de moins de 300 m²</i> Surface de vente maximale : 2000 m ²	Pas d'implantation de nature à modifier l'armature commerciale
La Terrasse (Aniane),			
Les Combes (Canet)			

Tableau 1 : Vocation préférentielle pour les typologies d'activité en secteur d'implantation périphérique

2.2 Les dispositions générales concernant les conditions d'implantation des commerces d'importance

Le DAAC traduit la volonté politique de maîtriser le développement des commerces d'importance pour conforter et revitaliser les centralités, résorber la vacance, mais également d'améliorer l'intégration urbaine et architecturale des commerces, particulièrement dans les secteurs d'implantation périphériques.

Contribuer à l'amélioration qualitative des SIP

Pour ces raisons, les futurs projets de commerces d'importance s'implantant en SIP devront justifier de leurs efforts pour **contribuer aux 4 grands thèmes de l'amélioration qualitative**, tels qu'indiqués dans le tableau N°2.

Les conditions figurant dans ce tableau serviront de base à **l'évaluation qualitative des projets qui seront soumis à une autorisation préalable d'exploitation commerciale**.

Le niveau d'exigence de qualité des projets sera proportionnel à la classification des sites d'implantation.

- ▶ Les implantations en **secteur d'implantation de périphérie de niveau 1** devront prendre en compte un maximum de critères qualitatifs dans les 4 domaines.
- ▶ Les implantations en **secteurs d'implantation de périphérie de niveau 2 et 3** pourront répondre de manière plus ciblée, mais en traitant au moins 2 thématiques qualitatives sur les quatre.

Tableau 2 : Les conditions générales d'implantation des commerces d'importance en SIP

Conditions d'implantations des commerces d'importance en SIP	
Thématiques	Conditions qualitatives attendues dans les projets
Amélioration de l'accessibilité tous modes	Privilégier l'extension de Drives en lien avec des bâtiments existants
	Contribuer à l'amélioration de l'accessibilité tous modes des secteurs d'implantation périphériques : création ou prolongation de voies dédiées aux vélos, création ou requalification d'arrêts de transport en commun
	Intégrer les déplacements piétons sécurisés dans les projets d'implantation ou extension, au sein du projet et en connexion avec les équipements créés ou prévus par les collectivités.
	Intégrer les besoins liés à l'électrification du parc de véhicules et vélos de manière significative dans l'aménagement des espaces de stationnement
Amélioration de l'intégration architecturale et paysagère des bâtiments	Améliorer l'intégration paysagère des bâtiments (impact visuel, couleurs, matériaux,...), des parkings (plantations,...) et extérieurs (mobilier urbain, revêtements) lors de projets concernant un site existant
	Favoriser la création ou la réhabilitation de parkings mutualisés, faiblement imperméabilisés
	Favoriser la construction de bâtis ouverts sur l'extérieur et la lumière naturelle
	Favoriser le développement des énergies renouvelables, dans la mesure où les constructions et sites peuvent l'admettre
	Améliorer le traitement des accès communs des zones, prévoir un traitement qualitatif des plantations, des limites, des espaces de circulation
	Végétaliser les espaces non construits ou non utilisés par les espaces de stationnement afin de minimiser l'imperméabilisation des sols, limiter les îlots de chaleur
	Intégrer dans les projets de rénovation des solutions pour ombrager les parkings (ombrières, plantations d'arbres de haute tige, changement de revêtements des sols,...) et limiter les îlots de chaleur (couleur des murs, matériaux,...)

Thématiques	Conditions qualitatives attendues dans les projets
Réduction de l'impact environnemental	Favoriser la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération, en utilisant les moyens les mieux adaptés et les moins impactants sur le plan paysager
	Intégrer des objectifs d'économie d'énergie dès la conception des bâtiments ou lors de leur rénovation
	Proposer des dispositifs de production / consommation d'énergies renouvelables
	Privilégier l'utilisation de matériaux locaux ou biosourcés, limitant l'émission de GES
	Prévoir des dispositifs de valorisation des déchets des usagers, inciter au tri et proposer des dispositifs de collecte adaptés Privilégier le tri des déchets sur site et la valorisation des déchets à la source
Amélioration de l'intégration urbaine	Contribuer à la densification des sites commerciaux : constructions en hauteur, en limite de parcelles, parkings mutualisés...
	Permettre une meilleure intégration du projet ou du bâtiment dans son environnement par une mutualisation des accès, des stationnements, des espaces verts,...
	Proposer des solutions de stationnement faiblement consommatrices d'espace
	Intégrer une mixité d'usages en proposant des fonctions complémentaires du commerce, utiles aux actifs et aux habitants (ex : locaux professionnels, équipements de santé, logements,...

2.3 La gestion du développement des commerces d'importance

Adapter le développement des surfaces des commerces d'importance à l'évolution démographique

Les équipements commerciaux d'importance (incluant les activités d'artisanat commercial) sont ceux qui dépassent 300 m² de surface de vente.

Les potentialités de développement des commerces d'importance ont été évaluées entre 28000 et 36000 m² de surface de vente sur 20 ans, soit entre 1400 et 1800 m² de surfaces de vente nouvelles par an.

Ce potentiel a été ventilé par EPCI en prenant l'augmentation de population comme clé de répartition.

2020 à 2040	Hypothèse basse	Hypothèse haute
CCC	8 762	11 153
CCLL	5 151	6 560
CCVH	13 999	17 820
Ensemble	27 912	35 532
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>1 396</i>	<i>1 777</i>

Suivre les créations des surfaces des commerces d'importance.

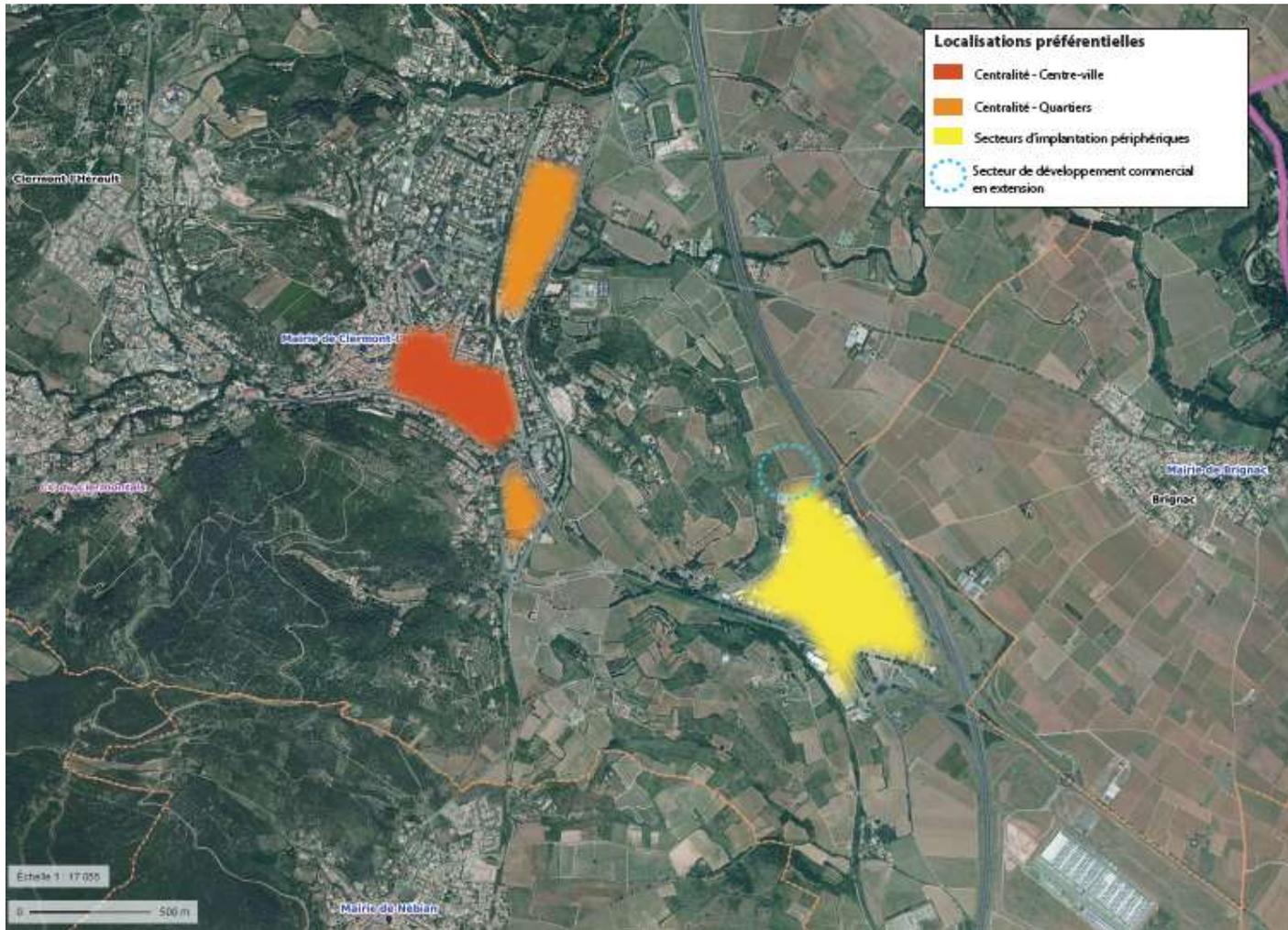
La gestion des créations des surfaces commerciales des commerces d'importance nécessite de mettre en place des règles de suivi des créations.

- Tous les projets de création ou extension de magasins de plus de 300 m² viendront en déduction des enveloppes d'exploitation commerciale.
- Les projets de démolition reconstruction ne seront pas pris en compte lorsqu'ils ne créent pas de surface nouvelle. Seules les créations de surfaces nouvelles supplémentaires seront décomptées.
- Les créations de surfaces nouvelles permettant de réutiliser des locaux commerciaux en friche (inoccupés depuis plus de 3 ans) ne seront pas décomptées si les nouveaux commerces sont conformes aux secteurs d'activités autorisés à l'origine (ventilation entre alimentaire et non alimentaire).

Les surfaces des projets réalisées seront enregistrées et communiquées annuellement aux EPCI.

Partie 2 – Les conditions spécifiques aux localisations préférentielles

3.1 Localisations préférentielles : Clermont-l'Hérault



Clermont l'Hérault		Commerces d'importance : plus de 300 m ²		
<i>Les surfaces indiquées concernent les surfaces de vente</i>	Classification	Achats courants	Achats occasionnels	Achats très occasionnels
Centre-ville	Centralité de niveau 1	Tous types d'activités admises		
Zone de la Madeleine (Hyper U)	Centralité de niveau 2			
Zone des Près	Centralité de niveau 2			
Les Tannes Basses Densification + foncier nu mobilisable : 1,2ha	SIP de niveau 1	Pas de commerce de moins de 300 m ² de surface de vente Surface de vente maximale : 4500 m ²	Pas de commerce de moins de 300 m ² de surface de vente Surface de vente maximale : 4500 m ²	Pas de commerce de moins de 300 m ² de surface de vente Surface de vente maximale : 5000 m ²

Les conditions concernant les secteurs de centralités :

- ▶ Il s'agit d'identifier de manière précise les linéaires commerciaux devant concentrer les efforts pour maintenir et développer les implantations commerciales, notamment en identifiant les linéaires appropriés pour : implanter de nouveaux commerces / préserver les activités des commerces existants / préserver la diversité commerciale / autoriser des changements de destination.

Les recommandations concernant les secteurs de centralité :

- ▶ La commune pourra instaurer un périmètre de préemption des baux et fonds de commerce afin d'encadrer l'évolution des activités, veiller à la diversité commerciale, préserver les linéaires commerciaux attractifs.
- ▶ Dans les secteurs de centralité, il s'agira de veiller particulièrement à prendre en compte de manière adaptée les besoins spécifiques au commerce, notamment en matière de liaisons piétonnes, d'accessibilité par tous les modes de déplacement.

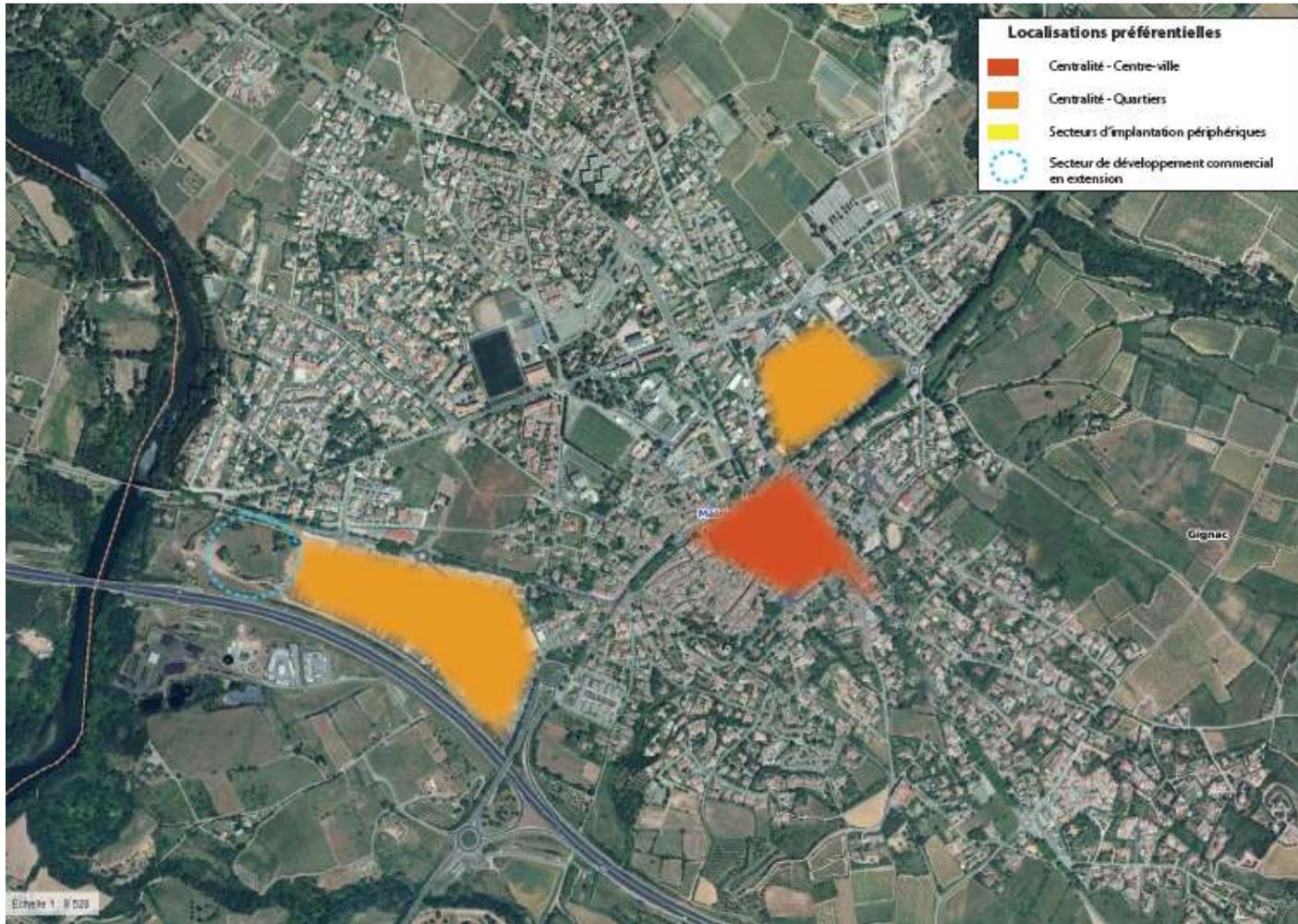
Les conditions concernant les secteurs d'implantation périphériques :

- ▶ L'implantation d'activités sur des surfaces de vente inférieures à 300 m² de surface de vente n'est pas autorisée.
- ▶ La création de nouveaux commerces d'achats courants de moins de 1000 m² devra être justifiée par l'impossibilité de s'implanter dans les centralités existantes.

Les recommandations concernant les secteurs d'implantation périphériques :

- ▶ La localisation des Tannes Basses en entrée de ville nécessite de porter une attention particulière à ce site, par ailleurs vitrine commerciale de tout le territoire. Prévoir un projet d'aménagement d'ensemble (OAP) à l'échelle de toute la zone des Tanes Basses et de l'entrée de ville afin d'évaluer le foncier mobilisable en densification, les possibilités de mutation, de mixité économique et fonctionnelle, répondre aux enjeux d'amélioration qualitative d'accessibilité tous modes, de liaison avec le reste de la commune et de traitement paysager...
- ▶ La transformation de locaux d'activités en commerces sera limitée aux secteurs de la zone des Tanes Basses majoritairement occupés par des commerces.
- ▶ La mixité fonctionnelle d'activités tertiaires pourra être recherchée en complément des activités commerciales (ex : bureaux, loisirs, services,...).
- ▶ La division de bâtiments existants en cellules de moins de 300 m² de surface de vente sera interdite pour éviter l'apparition d'ensembles commerciaux composés de très petites cellules concurrentes du centre-ville.

3.2 Les localisations préférentielles de Gignac.



Gignac		<i>Commerces d'importance : plus de 300 m²</i>		
<i>Les surfaces indiquées concernent les surfaces de vente</i>	Classification	Achats courants	Achats occasionnels	Achats très occasionnels
Zone commerciale Cosmo Densification + foncier nu mobilisable : 5ha	Centralité de niveau 1	Tous types d'activités admises		
Centre-ville	Centralité de niveau 1			
Les Armillières	Centralité de niveau 2			

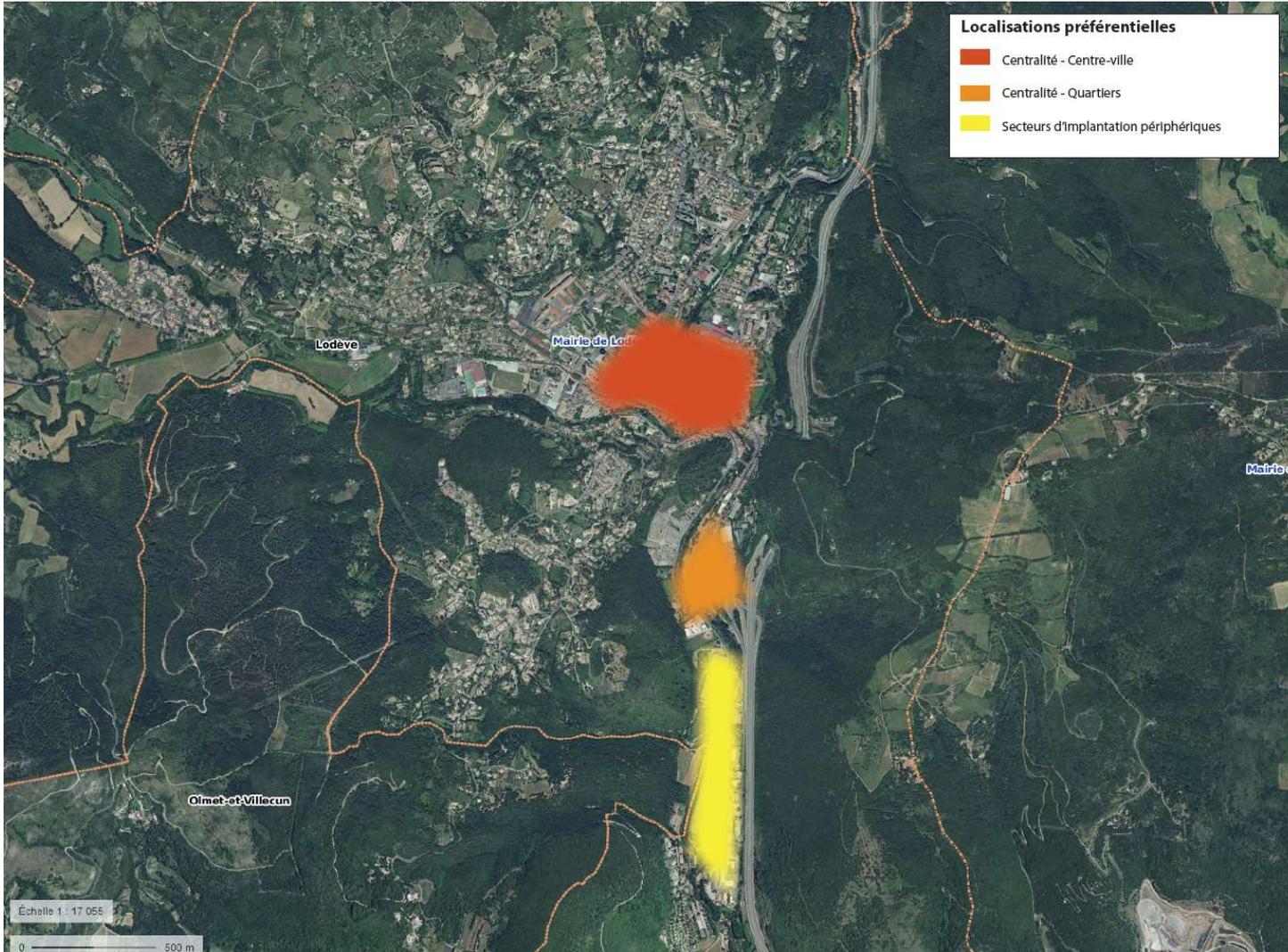
Les conditions concernant les secteurs de centralités :

- ▶ Il s'agit d'identifier de manière précise les linéaires commerciaux devant concentrer les efforts pour maintenir et développer les implantations commerciales, notamment en identifiant les linéaires appropriés pour : implanter de nouveaux commerces / préserver les activités des commerces existants / préserver la diversité commerciale / autoriser des changements de destination.

Les recommandations concernant les secteurs de centralité :

- ▶ La commune pourra instaurer un périmètre de préemption des baux et fonds de commerce afin d'encadrer l'évolution des activités, veiller à la diversité commerciale, préserver les linéaires commerciaux attractifs.
- ▶ Dans les secteurs de centralité, il s'agira de veiller particulièrement à prendre en compte de manière adaptée les besoins spécifiques au commerce, notamment en matière de liaisons piétonnes et d'accessibilité par tous les modes de déplacement.

3.3 Les localisations préférentielles de Lodève



Lodève		<i>Commerces d'importance : plus de 300 m²</i>		
<i>Les surfaces indiquées concernent les surfaces de vente</i>	Classification	Achats courants	Achats occasionnels	Achats très occasionnels
Centre-ville	Centralité de niveau 1	Tous types d'activités admises		
Entrée Sud de Lodève	Centralité de niveau 2			
Le Capitoul / Moulinage	SIP de niveau 2	Pas de cellule de moins de 300 m ² de surface de vente Surface de vente maximale de 2500 m ²	Pas de cellule de moins de 300 m ² de surface de vente Surface de vente maximale : 3000 m ²	

Les conditions concernant les secteurs de centralités :

- ▶ Il s'agit d'identifier de manière précise les linéaires commerciaux devant concentrer les efforts pour maintenir et développer les implantations commerciales, notamment en identifiant les linéaires appropriés pour : implanter de nouveaux commerces / préserver les activités des commerces existants / préserver la diversité commerciale / autoriser des changements de destination.

Les recommandations concernant les secteurs de centralité :

- ▶ La commune pourra instaurer un périmètre de préemption des baux et fonds de commerce afin d'encadrer l'évolution des activités, veiller à la diversité commerciale, préserver les linéaires commerciaux attractifs.
- ▶ Dans les secteurs de centralité, il s'agira de veiller particulièrement à prendre en compte de manière adaptée les besoins spécifiques au commerce, notamment en matière de liaisons piétonnes, d'accessibilité par tous les modes de déplacement.

Les conditions concernant les secteurs d'implantation périphériques :

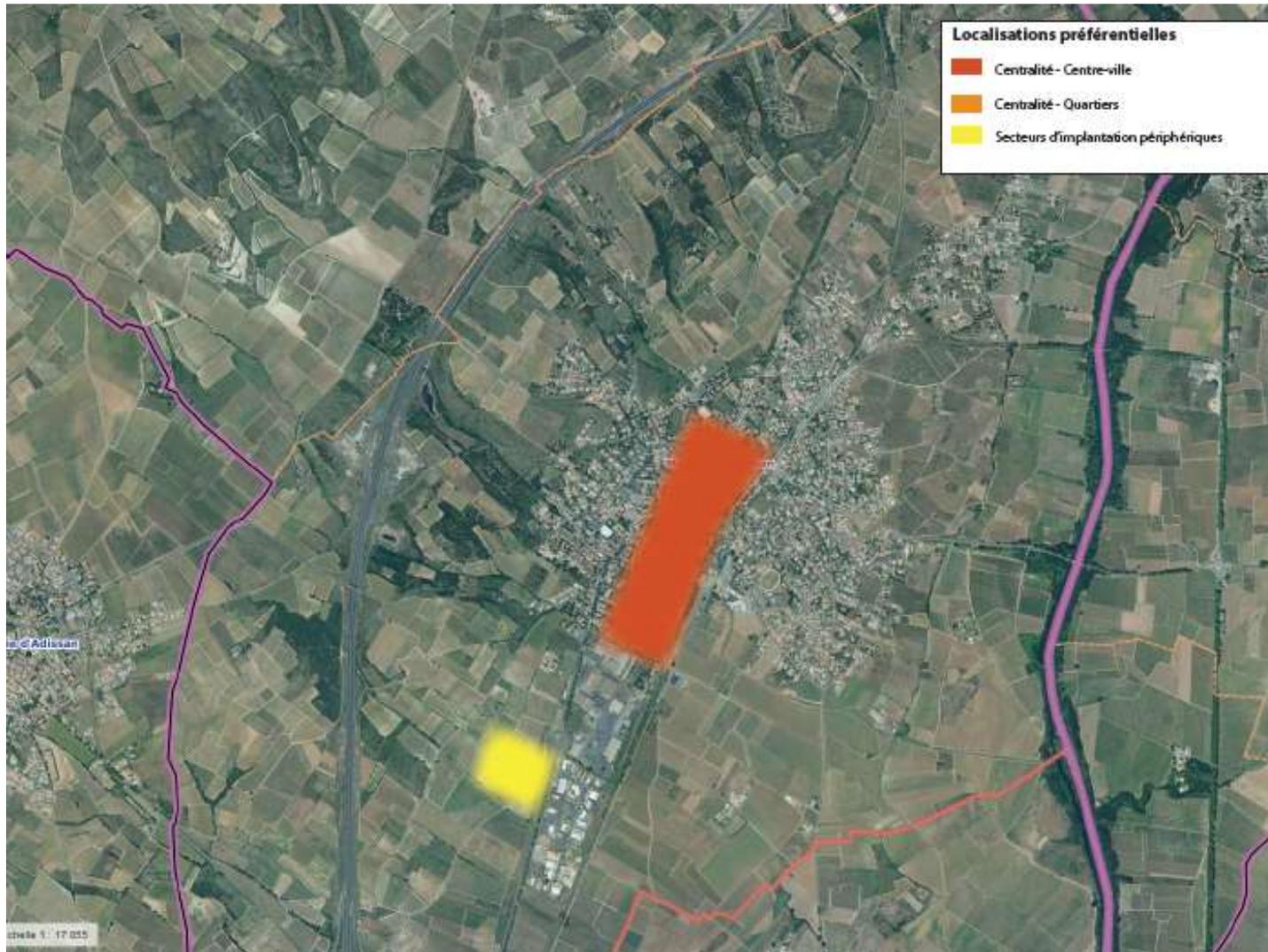
- ▶ L'implantation d'activités sur des surfaces de vente inférieures à 300 m² de surface de vente n'est pas autorisée.
- ▶ La création de nouveaux commerces d'achats courants de moins de 1000 m² devra être justifiée par l'impossibilité de s'implanter dans les centralités existantes.

Les recommandations concernant les secteurs d'implantation périphériques :

- ▶ La localisation de la zone Capitoul / Moulinages en entrée de ville nécessite de porter une attention particulière à ce site, par ailleurs vitrine commerciale de la ville de Lodève. Prévoir un projet d'aménagement d'ensemble (OAP) à l'échelle de toute la zone Capitoul / Moulinages afin d'évaluer le foncier mobilisable en densification, les possibilités de mutation, de mixité économique et fonctionnelle, répondre aux enjeux d'amélioration qualitative d'accessibilité tous modes, de liaison avec le reste de la commune et de traitement paysager...

- ▶ La division de bâtiments existants en cellules de moins de 300 m² de surface de vente sera interdite pour éviter l'apparition d'ensembles commerciaux composés de très petites cellules concurrentes du centre-ville.

3.4 Les localisations préférentielles de Paulhan



Paulhan		<i>Commerces d'importance : plus de 300 m²</i>		
<i>Les surfaces indiquées concernent les surfaces de vente</i>	Classification	Achats courants	Achats occasionnels	Achats très occasionnels
Centre-ville	Centralité de niveau 2	Tous types d'activités admises		
Zone de La Flouretta	SIP de niveau 2	Pas de cellule de moins de 300 m ² de surface de vente Surface de vente maximale de 2500 m ²	Pas de cellule de moins de 300 m ² de surface de vente Surface de vente maximale : 3000 m ²	

Les conditions concernant les secteurs de centralités :

- ▶ Il s'agit d'identifier de manière précise les linéaires commerciaux devant concentrer les efforts pour maintenir et développer les implantations commerciales, notamment en identifiant les linéaires appropriés pour : implanter de nouveaux commerces / préserver les activités des commerces existants / préserver la diversité commerciale / autoriser des changements de destination.

Les recommandations concernant les secteurs de centralité :

- ▶ La commune pourra instaurer un périmètre de préemption des baux et fonds de commerce afin d'encadrer l'évolution des activités, veiller à la diversité commerciale, préserver les linéaires commerciaux attractifs.
- ▶ Dans les secteurs de centralité, il s'agira de veiller particulièrement à prendre en compte de manière adaptée les besoins spécifiques au commerce, notamment en matière de liaisons piétonnes, d'accessibilité par tous les modes de déplacement.

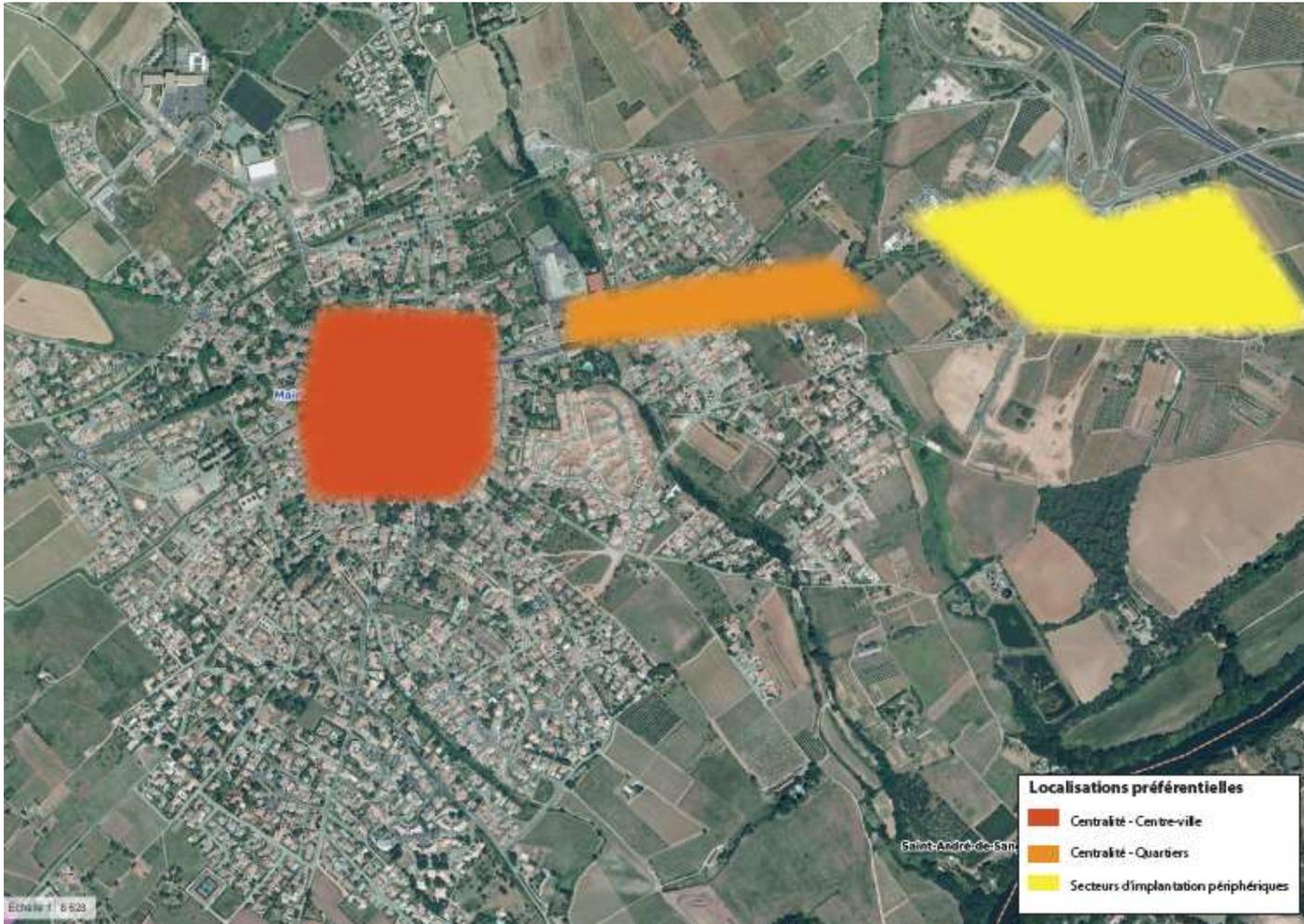
Les conditions concernant les secteurs d'implantation périphériques :

- ▶ L'implantation d'activités sur des surfaces de vente inférieures à 300 m² de surface de vente n'est pas autorisée.
- ▶ La création de nouveaux commerces d'achats courants de moins de 1000 m² devra être justifiée par l'impossibilité de s'implanter dans les centralités existantes.

Les recommandations concernant les secteurs d'implantation périphériques :

- ▶ La division de bâtiments existants en cellules de moins de 300 m² de surface de vente sera interdite pour éviter l'apparition d'ensembles commerciaux composés de très petites cellules concurrentes du centre-ville.

3.5 Localisations préférentielles de Saint-André-de-Sangonis.



Saint-André-de-Sangonis		Commerces d'importance : plus de 300 m ²		
<i>Les surfaces indiquées concernent les surfaces de vente</i>		Achats courants	Achats occasionnels	Achats très occasionnels
Centre-ville	Centralité de niveau 1	Tous types d'activités admises		
Entrée de ville	Centralité de niveau 2	Tous types d'activités admises		
Zone de la Garrigue	SIP de niveau 3	Localisation possible pour des cellules de moins de 300m ² de surface de vente sous conditions. Surface de vente maximale : 1000 m ²	Pas de cellule de moins de 300 m ² Surface de vente maximale 2000 m ²	Activités interdites

Les conditions concernant les secteurs de centralités :

- ▶ Il s'agit d'identifier de manière précise les linéaires commerciaux devant concentrer les efforts pour maintenir et développer les implantations commerciales, notamment en identifiant les linéaires appropriés pour : implanter de nouveaux commerces / préserver les activités des commerces existants / préserver la diversité commerciale / autoriser des changements de destination.

Les recommandations concernant les secteurs de centralité :

- ▶ La commune pourra instaurer un périmètre de préemption des baux et fonds de commerce afin d'encadrer l'évolution des activités, veiller à la diversité commerciale, préserver les linéaires commerciaux attractifs.
- ▶ Dans les secteurs de centralité, il s'agira de veiller particulièrement à prendre en compte de manière adaptée les besoins spécifiques au commerce, notamment en matière de liaisons piétonnes, d'accessibilité par tous les modes de déplacement.

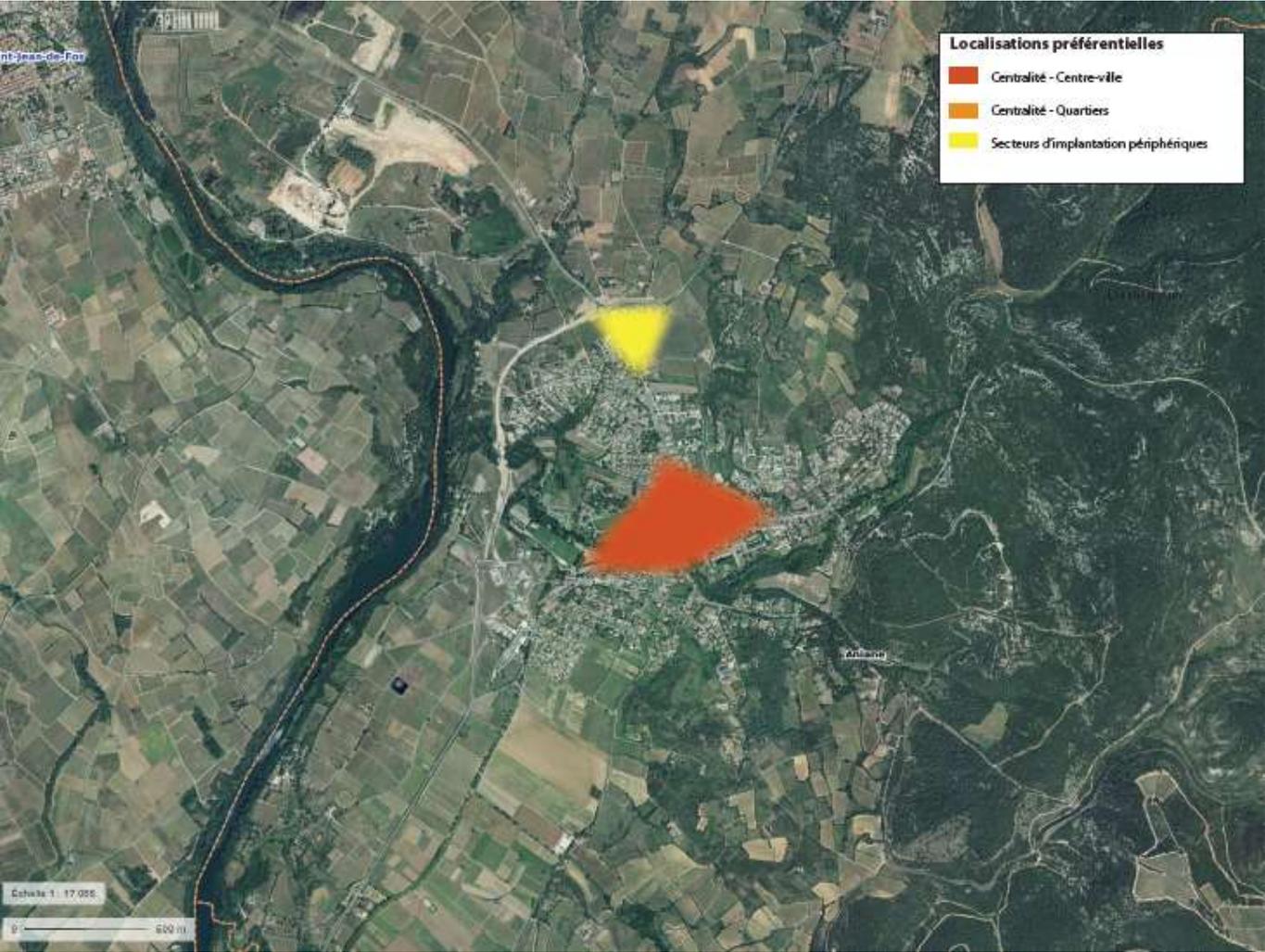
Les conditions concernant les secteurs d'implantation périphériques :

- ▶ L'implantation d'activités sur des surfaces de vente inférieures à 300 m² de surface de vente est possible dans les SIP de niveau 3, sous réserve de répondre aux conditions fixées : ne pas déstabiliser l'armature commerciale, ne pas modifier l'équilibre commercial au sein de la commune, nécessiter des installations techniques de taille incompatible avec une implantation en centre-ville, contribuer à fournir des services quotidiens utiles aux actifs travaillant dans les zones où ils s'implantent.
- ▶ La création de nouveaux commerces d'achats courants de moins de 1000 m² devra être justifiée par l'impossibilité de s'implanter dans les centralités existantes.

Les recommandations concernant les secteurs d'implantation périphériques :

- ▶ L'entrée de ville de Saint-André-de-Sangonis comporte des commerces existants et pourra accueillir de nouvelles activités commerciales et de services, ce qui nécessite de porter une attention particulière à ce site. Prévoir un projet d'aménagement d'ensemble (OAP) à l'échelle de cet espace permettra d'évaluer le foncier mobilisable en densification, les possibilités de mutation, de mixité économique et fonctionnelle, de répondre aux enjeux d'amélioration qualitative d'accessibilité tous modes, de liaison avec le reste de la commune et de traitement paysager...
- ▶ La division de bâtiments existants en cellules de moins de 300 m² de surface de vente sera interdite pour éviter l'apparition d'ensembles commerciaux composés de très petites cellules concurrentes du centre-ville.

3.6 Localisations préférentielles d'Aniane



Aniane		Commerces d'importance : plus de 300 m ²		
<i>Les surfaces indiquées concernent les surfaces de vente</i>		Achats courants	Achats occasionnels	Achats très occasionnels
Classification				
Centre-ville	Centralité de niveau 3	Tous types d'activités admises		
Zone de la Terrasse	SIP de niveau 3	Localisation possible pour des cellules de moins de 300m ² de surface de vente sous conditions. Surface de vente maximale : 1000 m ²	Pas de cellule de moins de 300 m ² Surface de vente maximale 2000 m ²	Activités interdites

Les conditions concernant les secteurs de centralités :

- ▶ Il s'agit d'identifier de manière précise les linéaires commerciaux devant concentrer les efforts pour maintenir et développer les implantations commerciales, notamment en identifiant les linéaires appropriés pour : implanter de nouveaux commerces / préserver les activités des commerces existants / préserver la diversité commerciale / autoriser des changements de destination.

Les recommandations concernant les secteurs de centralité :

- ▶ La commune pourra instaurer un périmètre de préemption des baux et fonds de commerce afin d'encadrer l'évolution des activités, veiller à la diversité commerciale, préserver les linéaires commerciaux attractifs.
- ▶ Dans les secteurs de centralité, il s'agira de veiller particulièrement à prendre en compte de manière adaptée les besoins spécifiques au commerce, notamment en matière de liaisons piétonnes, d'accessibilité par tous les modes de déplacement.

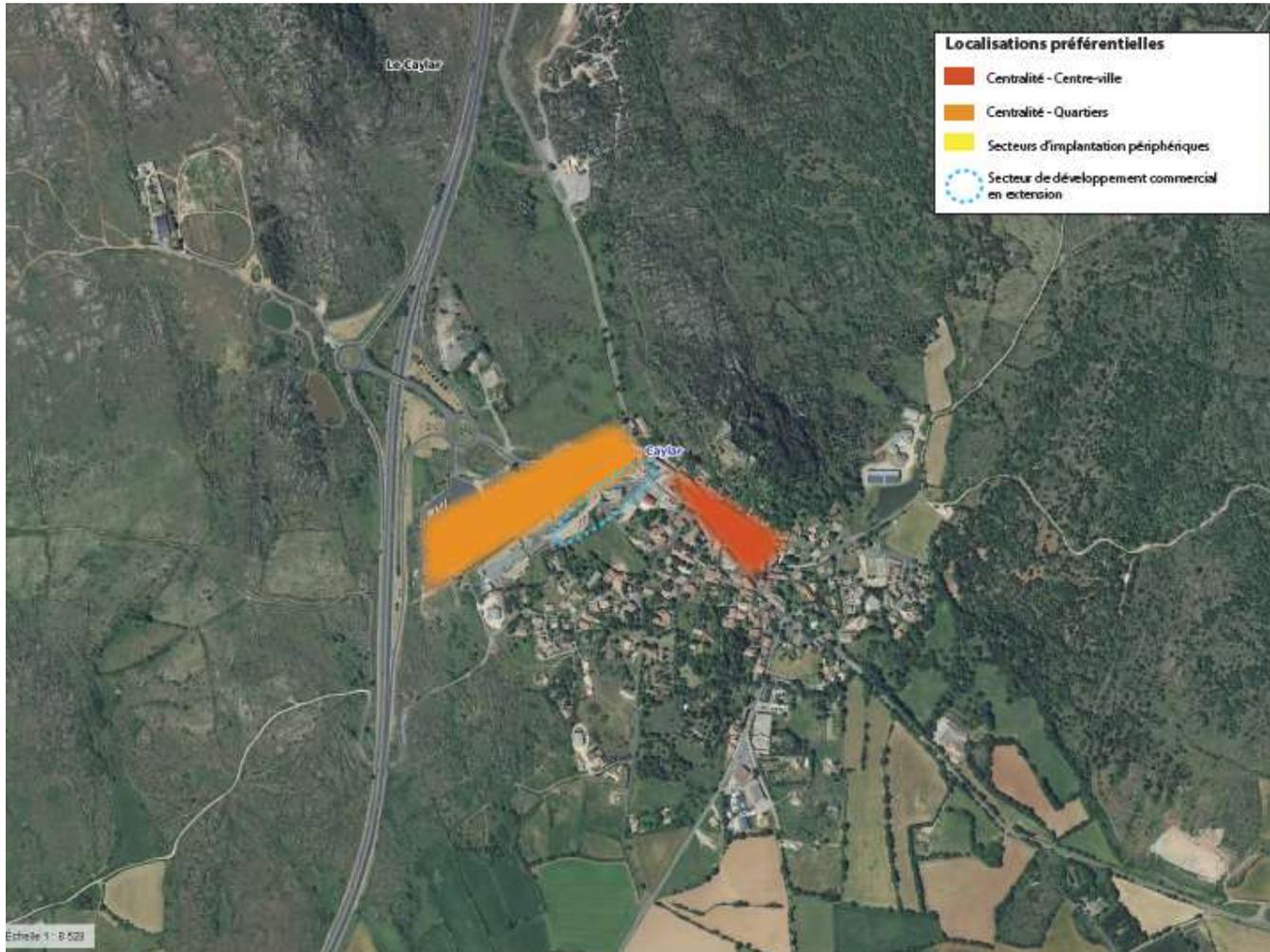
Les conditions concernant les secteurs d'implantation périphériques :

- ▶ L'implantation d'activités sur des surfaces de vente inférieures à 300 m² de surface de vente est possible dans les SIP de niveau 3, sous réserve de répondre aux conditions fixées : ne pas déstabiliser l'armature commerciale, ne pas modifier l'équilibre commercial au sein de la commune, nécessiter des installations techniques de taille incompatible avec une implantation en centre-ville, contribuer à fournir des services quotidiens utiles aux actifs travaillant dans les zones où ils s'implantent.

Les recommandations concernant les secteurs d'implantation périphériques :

- ▶ La division de bâtiments existants en cellules de moins de 300 m² de surface de vente sera interdite pour éviter l'apparition d'ensembles commerciaux composés de très petites cellules concurrentes du centre-ville.

3.7 Localisations préférentielles Le Caylar.



Le Caylar		<i>Commerces d'importance : plus de 300 m²</i>		
<i>Les surfaces indiquées concernent les surfaces de vente</i>	Classification	Achats courants	Achats occasionnels	Achats très occasionnels
Centre-ville	Centralité de niveau 3	Tous types d'activités admises		
Zone des Rocailles Densification et foncier nu mobilisable : 2500 m²	Centralité de niveau 3	Tous types d'activités admises		

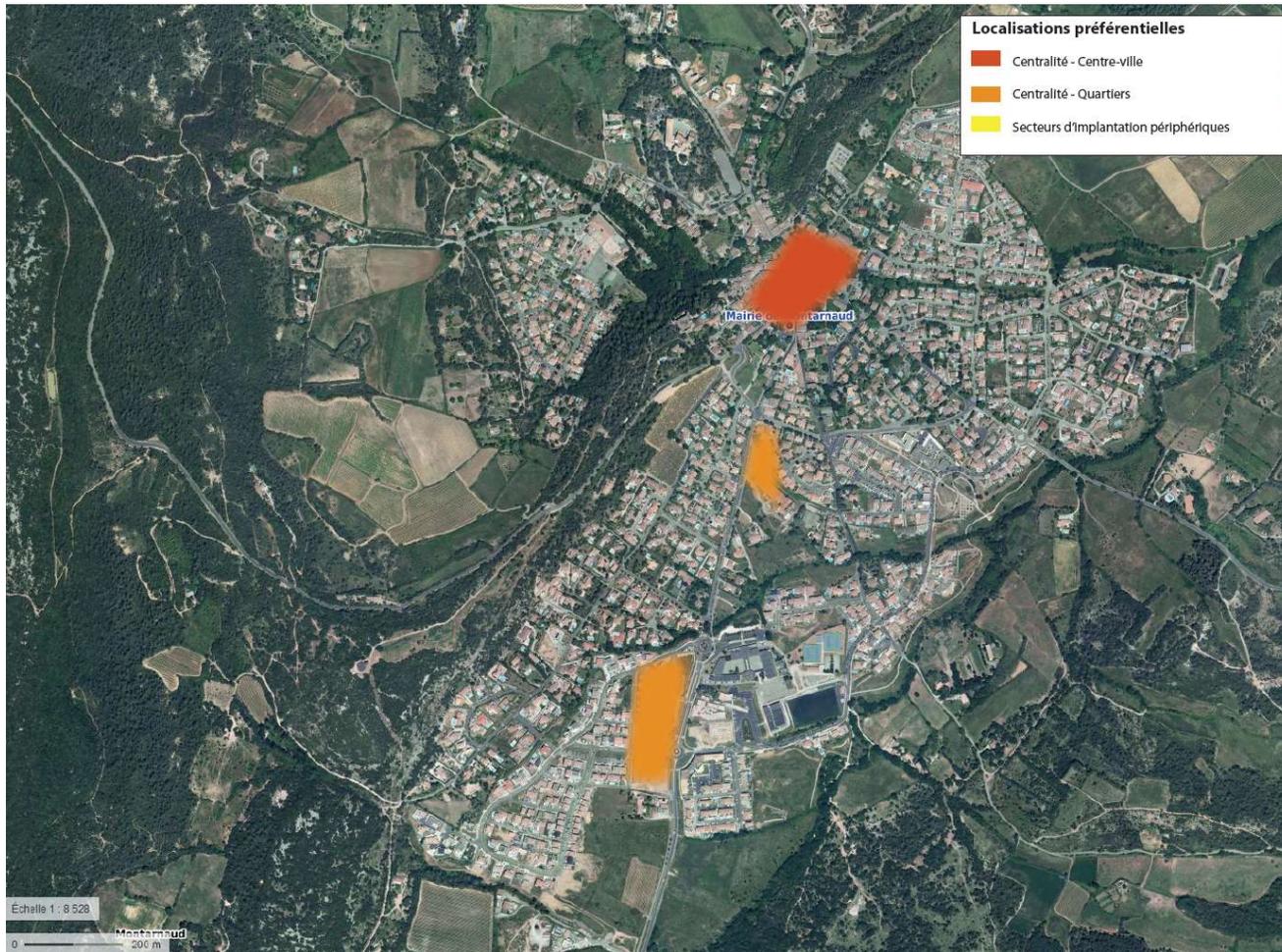
Les conditions concernant les secteurs de centralités :

- ▶ Il s'agit d'identifier de manière précise les linéaires commerciaux devant concentrer les efforts pour maintenir et développer les implantations commerciales, notamment en identifiant les linéaires appropriés pour : implanter de nouveaux commerces / préserver les activités des commerces existants / préserver la diversité commerciale / autoriser des changements de destination.

Les recommandations concernant les secteurs de centralité :

- ▶ La commune pourra instaurer un périmètre de préemption des baux et fonds de commerce afin d'encadrer l'évolution des activités, veiller à la diversité commerciale, préserver les linéaires commerciaux attractifs.
- ▶ Dans les secteurs de centralité, il s'agira de veiller particulièrement à prendre en compte de manière adaptée les besoins spécifiques au commerce, notamment en matière de liaisons piétonnes, d'accessibilité par tous les modes de déplacement.

3.8 Localisations préférentielles Montarnaud



Montarnaud		<i>Commerces d'importance : plus de 300 m²</i>		
<i>Les surfaces indiquées concernent les surfaces de vente</i>	Classification	Achats courants	Achats occasionnels	Achats très occasionnels
Centre-ville	Centralité de niveau 3	Tous types d'activités admises		
Le Pradas	Centralité de quartier de niveau 3			
Le Collège	Centralité de quartier de niveau 2			

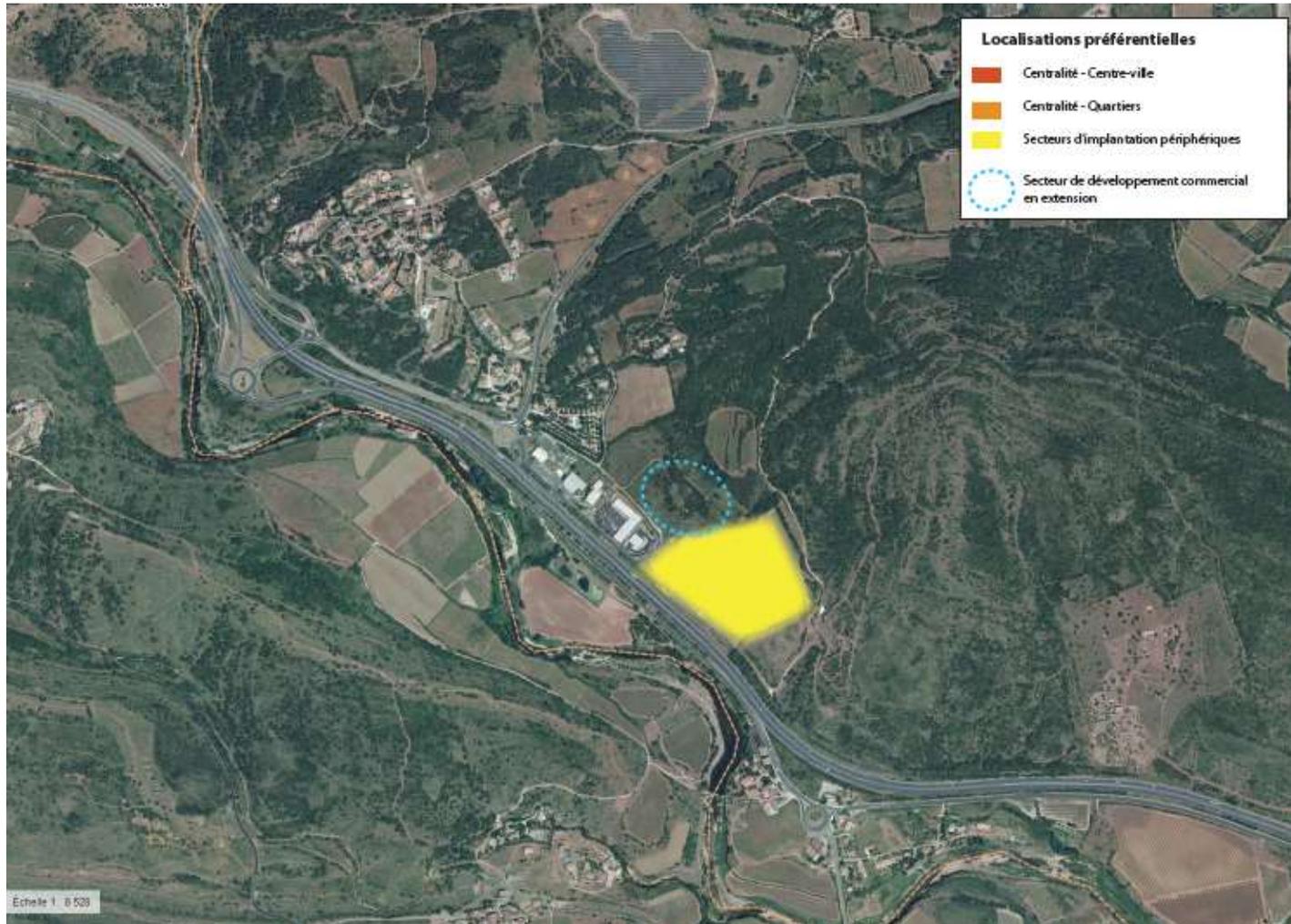
Les conditions concernant les secteurs de centralités :

- ▶ Il s'agit d'identifier de manière précise les linéaires commerciaux devant concentrer les efforts pour maintenir et développer les implantations commerciales, notamment en identifiant les linéaires appropriés pour : implanter de nouveaux commerces / préserver les activités des commerces existants / préserver la diversité commerciale / autoriser des changements de destination.

Les recommandations concernant les secteurs de centralité :

- ▶ La commune pourra instaurer un périmètre de préemption des baux et fonds de commerce afin d'encadrer l'évolution des activités, veiller à la diversité commerciale, préserver les linéaires commerciaux attractifs.
- ▶ Dans les secteurs de centralité, il s'agira de veiller particulièrement à prendre en compte de manière adaptée les besoins spécifiques au commerce, notamment en matière de liaisons piétonnes, d'accessibilité par tous les modes de déplacement.

3.9 Localisations préférentielles Le Bosc



Le Bosc		<i>Commerces d'importance : plus de 300 m²</i>		
<i>Les surfaces indiquées concernent les surfaces de vente</i>	Classification	Achats courants	Achats occasionnels	Achats très occasionnels
Zone de La Méridienne Densification et foncier nu mobilisable : 2 ha	SIP de niveau 1	Pas de commerce de moins de 300 m ² de surface de vente Surface de vente maximale : 4500 m ²	Pas de commerce de moins de 300 m ² de surface de vente Surface de vente maximale : 4500 m ²	Pas de commerce de moins de 300 m ² de surface de vente Surface de vente maximale : 5000 m ²

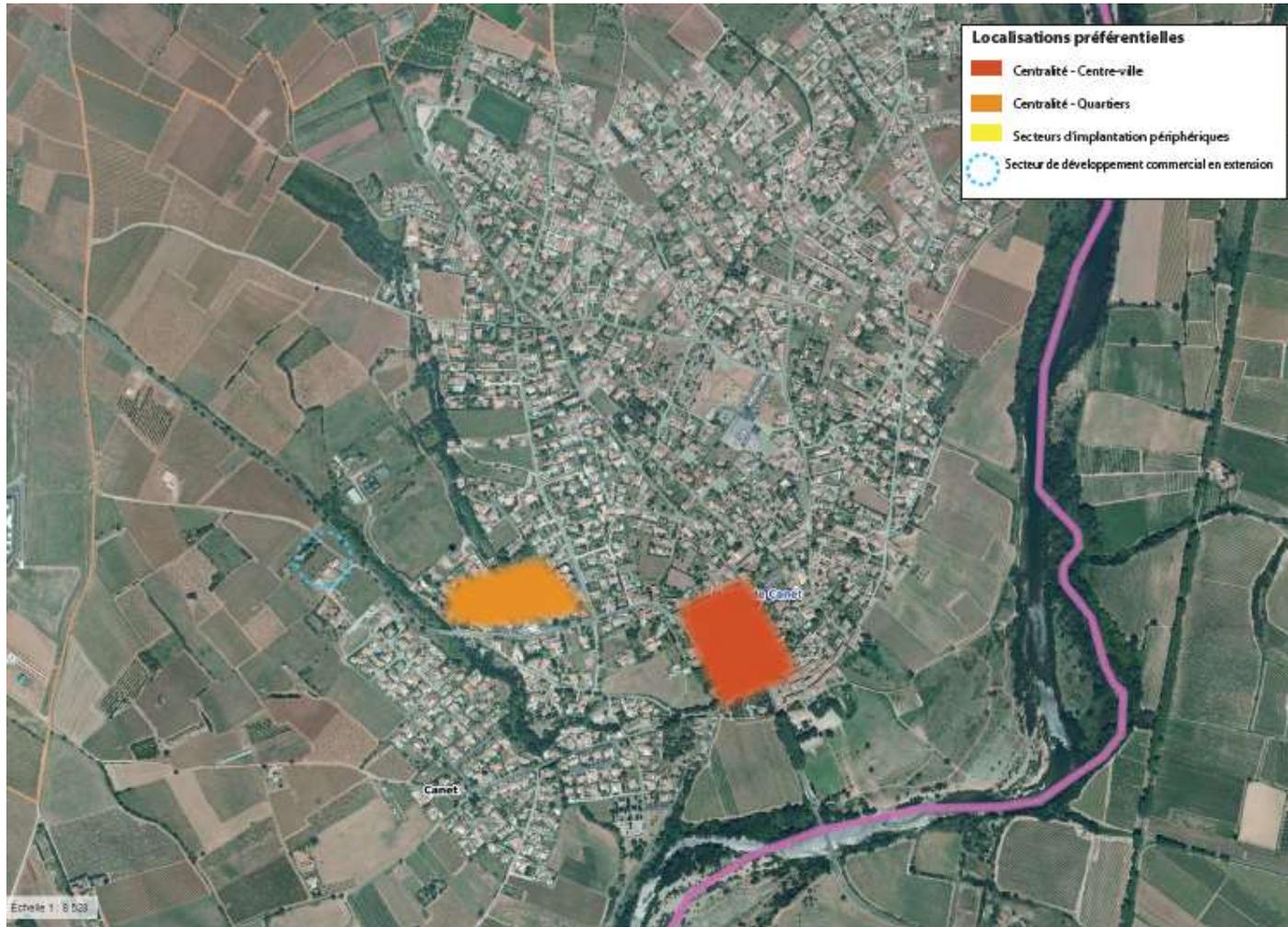
Les conditions concernant les secteurs d'implantation périphériques :

- ▶ En raison de sa complémentarité avec la polarité de Lodève, et de son rôle dans la desserte d'un bassin de vie accueillant une importante population touristique, l'extension des activités existantes concernant les achats courants, occasionnels ou très occasionnels sera autorisée, dans la limite des plafonds fixés pour les SIP de niveau 1.
- ▶ Les nouvelles implantations devront impérativement justifier de l'impossibilité de s'implanter dans les centralités voisines, notamment Lodève.
- ▶ Toute extension de la zone existante nécessitera au préalable la mise en place d'une desserte par les transports en commun et de moyens d'accès autres qu'automobiles, de créer des circulations piétonnes reliant les commerces et de mutualiser les espaces de stationnement.
- ▶ Des actions spécifiques permettant d'améliorer l'intégration paysagère des constructions et espaces de stationnement sont attendues sur tout projet concernant ce SIP. Un schéma de secteur et une OAP devront contribuer à l'amélioration du traitement paysager, de l'aménagement et du fonctionnement de cette zone.

Les recommandations concernant les secteurs d'implantation en SIP

- ▶ La division de bâtiments existants en cellules de moins de 300 m² de surface de vente sera interdite pour éviter l'apparition d'ensembles commerciaux composés de très petites cellules concurrentes du centre-ville.

3.10 Localisations préférentielles Canet



Canet		<i>Commerces d'importance : plus de 300 m²</i>		
<i>Les surfaces indiquées concernent les surfaces de vente</i>	Classification	Achats courants	Achats occasionnels	Achats très occasionnels
Centre-ville	Centralité de niveau 3	Tous types d'activités admises		
Cave Coopérative	Centralité de quartier de niveau 3			
Les Combes Foncier nu mobilisable 8000 m²	SIP de niveau 3	Localisation possible pour des cellules de moins de 300m ² de surface de vente sous conditions. Surface de vente maximale : 1000 m ²	Pas de cellule de moins de 300 m ² Surface de vente maximale 2000 m ²	Activités interdites

Les conditions concernant les secteurs de centralités :

- ▶ Il s'agit d'identifier de manière précise les linéaires commerciaux devant concentrer les efforts pour maintenir et développer les implantations commerciales, notamment en identifiant les linéaires appropriés pour : implanter de nouveaux commerces / préserver les activités des commerces existants / préserver la diversité commerciale / autoriser des changements de destination.

Les recommandations concernant les secteurs de centralité :

- ▶ La commune pourra instaurer un périmètre de préemption des baux et fonds de commerce afin d'encadrer l'évolution des activités, veiller à la diversité commerciale, préserver les linéaires commerciaux attractifs.
- ▶ Dans les secteurs de centralité, il s'agira de veiller particulièrement à prendre en compte de manière adaptée les besoins spécifiques au commerce, notamment en matière de liaisons piétonnes, d'accessibilité par tous les modes de déplacement.

Les conditions concernant les secteurs d'implantation périphériques :

- ▶ L'implantation d'activités sur des surfaces de vente inférieures à 300 m² de surface de vente est possible dans les SIP de niveau 3, sous réserve de répondre aux conditions fixées : ne pas déstabiliser l'armature commerciale, ne pas modifier l'équilibre commercial au sein de la commune, nécessiter des installations techniques de taille incompatible avec une implantation en centre-ville, contribuer à fournir des services quotidiens utiles aux actifs travaillant dans les zones où ils s'implantent.
- ▶ La création de nouveaux commerces d'achats courants de moins de 1000 m² devra être justifiée par l'impossibilité de s'implanter dans les centralités existantes.

Les recommandations concernant les secteurs d'implantation périphériques :

- ▶ Le secteur des Combes se trouve en entrée de ville, ce qui nécessite de porter une attention particulière à ce site, d'autant que les futurs commerces s'implanteront en continuité de bâtiments artisanaux existants ou futurs. Prévoir un projet d'aménagement d'ensemble (OAP) à l'échelle de cet espace permettra de concevoir un projet qualitatif sur les plans de l'intégration urbaine, paysagère, architecturale, de répondre aux enjeux de liaisons piétonnes avec les quartiers de la commune et dans le site, de permettre la desserte par les transports en commun.
- ▶ La division de bâtiments existants en cellules de moins de 300 m² de surface de vente sera interdite pour éviter l'apparition d'ensembles commerciaux composés de très petites cellules concurrentes du centre-ville.



SARL TEMAH Etudes

Centre d'Affaires ATHENA Bât B
480 Avenue des Abrivados
34400 LUNEL

Tél : 04.67.86.85.61

Portable : 06.82.74.11.27

Mail : d.chauchon@temah.fr

Site Internet : www.temah.fr