



Projet  
Septembre 2022



GÂTINAIS  
MONTARGOIS



PÔLE D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL

*Annexe au Document d'Orientations et d'Objectifs*

**Document d'Aménagement Artisanal,  
Commercial et Logistique (DAACL)**



**Rappel du cadre réglementaire du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique.** .....4

**1. L'articulation des différents documents d'orientations et d'urbanisme réglementaire dans le processus d'autorisation de création ou extension de locaux commerciaux.** .....5

**2. La hiérarchie opérationnelle des orientations** .....6

**3. Champ d'application du DAACL :** .....7

**Définition du commerce** .....7

**Définition de la logistique commerciale** .....7

**4. Pérenniser l'attractivité commerciale du cœur d'agglomération, en faisant évoluer les critères d'attractivité : de la densité d'offre vers la qualité des lieux et l'expérience (évènementiel)** ..... 8

5.1 Site majeur de centralité : le centre-ville de Montargis.....	8
5.2 Sites de rayonnement : la zone commerciale d'Antibes.....	9
5.3 Sites majeurs : zones de Villemandeur et de Châlette-sur-Loing.....	10
5.3.1 Site majeur : la zone commerciale de Villemandeur .....	10
5.3.2 Site majeur : la zone commerciale de Châlette-sur-Loing.....	12
5.4 Sites intermédiaires de centralité au sein du cœur d'agglomération : centres villes d'Amilly, Châlette-sur-Loing et Villemandeur, polarités de quartiers de Lancy à Châlette-sur-Loing, Viroy à Amilly, De Lattre de Tassigny, avenue d'Antibes Nord, rue du Faubourg d'Orléans, rue du Général de Gaulle / secteur Gare, Anatole France et Doumer / Général Leclerc à Montargis .....	13
5.4.1 Site intermédiaire de centralité : le centre-ville d'Amilly.....	13
5.4.2 Site intermédiaire de centralité : le centre-ville de Villemandeur.....	14
5.4.3 Site intermédiaire de centralité : le centre-ville de Châlette-sur-Loing.....	15
5.4.4 Site intermédiaire de quartier : la polarité Viroy à Amilly .....	16
5.4.5 Site intermédiaire de quartier : la polarité Vésines à Châlette-sur-Loing .....	17
5.4.6 Site intermédiaire de quartier : la polarité Lancy à Châlette-sur-Loing .....	18
5.4.7 Site intermédiaire de quartier : la polarité Kennedy / Pontonnerie à Châlette-sur-Loing.....	19
5.4.8 Site intermédiaire de quartier : la polarité Lattre de Tassigny à Montargis.....	20
5.4.9 Site intermédiaire de quartier : la polarité du faubourg d'Orléans à Montargis .....	21
5.4.10 Site intermédiaire de quartier : la polarité avenue d'Antibes Nord à Montargis.....	22
5.4.11 Site intermédiaire de quartier : la polarité rues du Général de Gaulle / Cochery .....	23
5.4.12 Site intermédiaire de quartier : la polarité gare, rues Mengin/Doumer/Général Leclerc à Montargis et Châlette-sur-Loing.....	24
<b>5.5 Site complémentaire du Chesnoye</b> .....	25

## 5. Conforter les pôles relais en matière de diversité d'offre 26

5.1 Sites de centralités des pôles relais : centres villes de Courtenay, Châtillon-Coligny et Lorris, centres-bourgs de Château-Renard, Nogent-sur-Vernisson, Dordives, Ferrières-en-Gâtinais et Corbeilles	26
6.1.1 Site de centralités des pôles relais : le centre-ville de Courtenay	26
6.1.2 Site de centralités des pôles relais : le centre-ville de Châtillon Coligny	27
6.1.3 Site de centralités des pôles relais : le centre-ville de Lorris	28
6.1.4 Site de centralités des pôles relais : le centre-bourg de Bellegarde	29
6.1.5 Site de centralités des pôles relais : le centre-bourg de Château Renard	30
6.1.6 Site de centralités des pôles relais : le centre-bourg de Nogent-sur-Vernisson	31
6.1.7 Site de centralités des pôles relais : le centre-bourg de Dordives	32
6.1.8 Site de centralité des pôles relais : le centre-bourg de Ferrières-en-Gâtinais	33
6.1.9 Site de centralité des pôles relais : le centre-bourg de Corbeilles	34
5.2 Sites décentrés des pôles relais : Route de Sens à Courtenay, Route de Montargis à Châtillon-Coligny, Nord-Est à Ferrières-en-Gâtinais, Faubourg d'Orléans à Lorris, site de l'Ormau à Corbeilles, rue de Château Landon à Dordives	35
6.2.1 Courtenay route de Sens	35
6.2.2. Site décentré des pôles relais : Châtillon Coligny route de Montargis	37
6.2.3. Site décentré des pôles relais : Ferrières-en-Gâtinais Nord-Est	39
6.2.4. Site décentré des pôles relais : Lorris faubourg d'Orléans	41
6.2.5. Sites décentrés des pôles relais : Bellegarde, ZI / rue de l'innovation	43
6.2.6. Sites décentrés des pôles relais : Corbeilles, L'Ormau	45
6.2.7. Sites décentrés des pôles relais : Dordives, rue de Château Landon	47

## 6. Définir la localisation préférentielle de la logistique commerciale.....49

## Rappel du cadre réglementaire du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique.

Aux termes de l'article L.141-6 du code de l'urbanisme

*Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.*

*Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales (depuis la loi Climat Résilience) en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.*

*Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.*

*Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.*

*Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.*

*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 ;*

*La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.*

## La hiérarchie opérationnelle des orientations

Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) traduit, en complément du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) les objectifs exprimés dans le projet d'aménagement stratégique (PAS). Il est composé de prescriptions, découlant des objectifs de politiques publiques du PAS et qui s'imposent juridiquement.

Il est assorti de recommandations, qui sont des propositions de mise en œuvre des objectifs du PAS.

Les recommandations et les prescriptions sont présentées comme suit :

### La prescription :

Les prescriptions sont opposables, selon les thématiques qu'elles traitent, notamment aux documents d'urbanisme ou de planification (PLU, PLUi, cartes communales, PLH, PDU...), aux autorisations d'exploitation commerciale, ainsi qu'à certaines opérations foncières et d'aménagement, dans un lien de compatibilité, dans les conditions définies notamment par les articles L. et R. 142-1 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions sont identifiées dans le présent document par un encadré de couleur orange, tel que représenté ci-dessus.

### La recommandation :

Les recommandations n'ont pas de portée juridique opposable et correspondent à de simples propositions et pistes d'actions qui participent à une bonne pratique dans la mise en œuvre du PAS.

Les recommandations sont identifiées dans le présent document par un encadré de couleur verte, tel que représenté ci-dessus.

La présentation des prescriptions et des recommandations, par thématique, s'appuie généralement sur un préambule et des commentaires qui en précisent le contexte.

## 1. L'articulation des différents documents d'orientations et d'urbanisme réglementaire dans le processus d'autorisation de création ou extension de locaux commerciaux.

Il convient de rappeler que la création ou l'extension de locaux commerciaux est autorisée selon deux procédures concomitantes :

- le permis de construire, qui doit être conforme au PLU(i)
- l'autorisation d'exploitation commerciale pour les commerces ou ensembles commerciaux de plus de 1.000 m<sup>2</sup> de vente ou, si les communes le demandent, de plus de 300 m<sup>2</sup> (uniquement en cas d'artificialisation des sols pour les communes de plus de 20.000 habitants selon la loi Climat et Résilience), qui doit être compatible avec les orientations du SCoT dans son DOO et son DAACL, directement, et indirectement par la traduction de ces orientations dans les PLU(i).

La localisation préférentielle de principe énoncée dans le DOO du SCoT est précisée géographiquement dans le DAACL, sous la forme de fiches pour chaque site de centralité et « site d'implantation périphérique ». Charge au PLUi de traduire cette spatialisation en une délimitation des sites ayant vocation à accueillir prioritairement les implantations ou extensions commerciales. Ces fiches précisent également, les conditions d'implantations de locaux commerciaux, en création et en extension.

## 2. La hiérarchie opérationnelle des orientations

Dans ses orientations, le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) présente deux types de traduction juridique des objectifs exprimés dans le projet d'aménagement stratégique (PAS). Les prescriptions, qui s'imposent juridiquement, et les recommandations, qui sont des propositions du SCoT d'outils et de bonnes pratiques à utiliser sur les territoires.

Les prescriptions et recommandations sont présentées comme suit :

### **Les prescriptions :**

*Les orientations sont opposables, selon les thématiques qu'elles traitent, aux documents d'urbanisme ou de planification (PLU, PLUi, PLH, PDU...), dans un lien de compatibilité.*

### **Les recommandations :**

Les recommandations n'ont pas de portée juridique et prennent la forme de propositions et de pistes d'actions qui participent à la cohérence de la mise en œuvre du PADD.

### 3. Champ d'application du DAACL :

#### Définition du commerce

Le commerce contribue à la dynamique économique du territoire, dans une logique de services aux habitants et usagers du territoire. Afin d'adapter les orientations et recommandations du SCoT à la complexité des univers du commerce, les principes de localisation préférentielle applicables aux nouvelles implantations commerciales, telles qu'établies ci-après, concernent les sous-destinations de construction prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme c'est-à-dire :

« l'artisanat et le commerce de détail », et, « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à l'exclusion du « commerce et de la réparation automobile », de l'hôtellerie, de la restauration et du commerce de gros (commerce inter-entreprises). Les activités récréatives sportives ou de loisirs ne sont également pas concernées.

Les orientations et recommandations du SCoT s'appliquent également aux bâtiments accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale et ne rentrant pas dans le champ du commerce de détail (exemples : les drives, les cinémas).

Ces définitions s'entendent quelle que soit la taille des locaux à destination commerce : **dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup>**

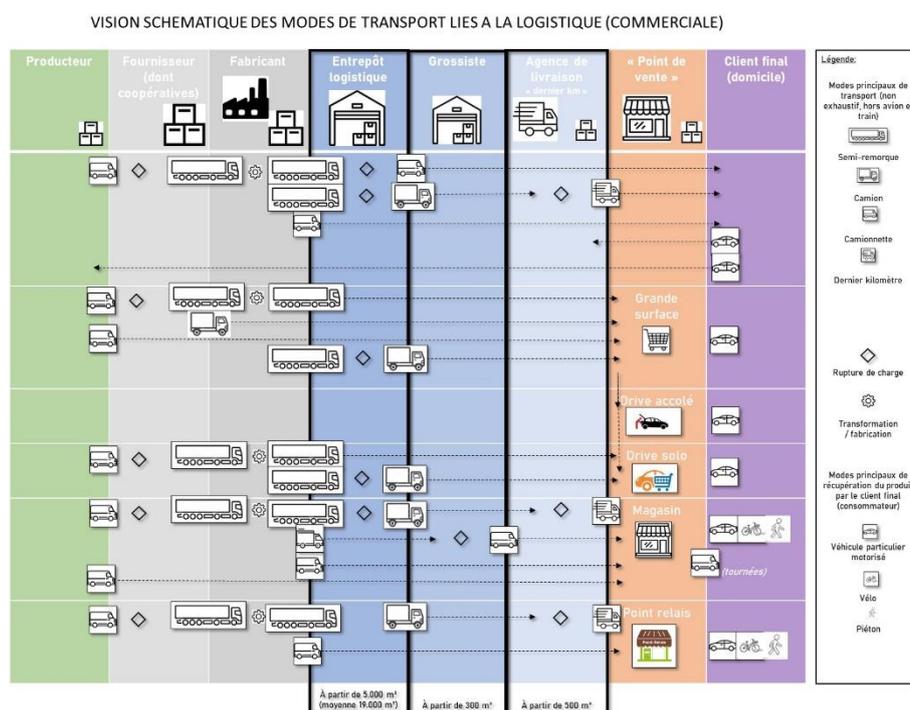
#### Définition de la logistique commerciale

Les orientations et prescriptions du DAACL en matière de logistique commerciale concernent les sous-destinations de constructions suivantes prévues à l'article R 151-28 du Code de l'urbanisme suivantes :

- le commerce de gros (destination Commerce et activités de service),
- l'entrepôt (destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

La logistique s'insère dans un champ d'activité très large. En l'absence de définition précise de la « logistique commerciale », qui peut recouvrir en fait l'ensemble de la logistique, avec des pratiques multiples, y compris de consommateurs venant retirer des colis dans des entrepôts, les orientations du DAACL différencient 3 types de bâtiments / activités, à partir du schéma d'analyse suivant :

- les entrepôts logistiques de plus de 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les agences de livraison, entre 500 à 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les grossistes, pour des surfaces de plancher de plus de 300 m<sup>2</sup>.



## 4. Pérenniser l'attractivité commerciale du cœur d'agglomération, en faisant évoluer les critères d'attractivité : de la densité d'offre vers la qualité des lieux et l'expérience (évènementiel)

### 5.1 Site majeur de centralité : le centre-ville de Montargis

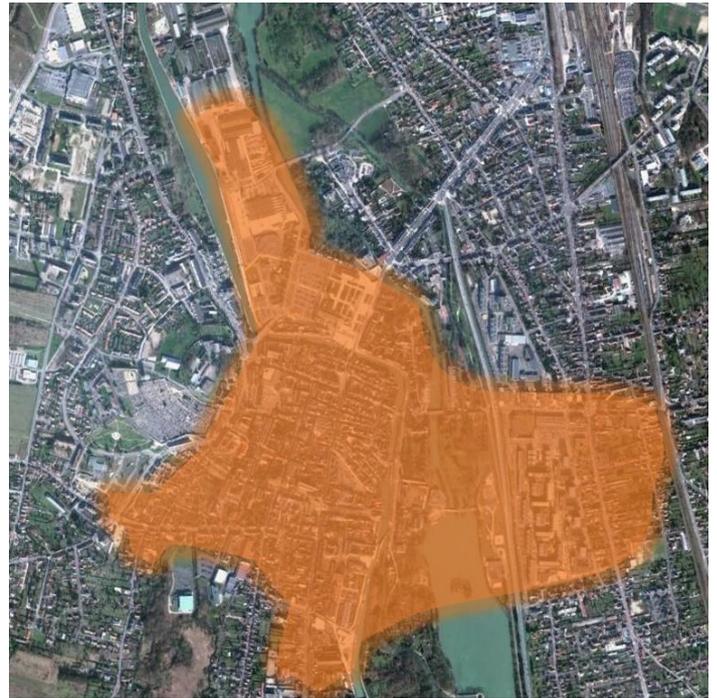
#### Enjeux spécifiques :

Le centre-ville de Montargis, en tant que pôle majeur, a vocation à proposer une offre commerciale diversifiée, générant une attractivité sur une large zone de chalandise.

La pérennisation de son attractivité passera par une adaptation aux mutations comportementales et de concepts commerciaux, en particulier en inscrivant le commerce dans la stratégie plus générale de rayonnement du centre-ville, par la qualité de ses aménagements et de ses évènements. Cette adaptation se fera à l'échelle d'un périmètre élargi au-delà du centre historique, afin de conforter les synergies entre les différents espaces composant le site.

La ville de Montargis est engagée dans un vaste programme de revitalisation commerciale du cœur de la ville, ayant pour vocation de relancer la diversité commerciale, y compris sur des moyennes surfaces.

#### Localisation du site :



#### Conditions d'implantations :

Le **SCoT recommande** que le PLUi de l'agglomération montargoise et rives de Loing s'empare des outils d'urbanisme règlementaire local afin de faciliter l'implantation / les mutations commerciales sur le centre-ville et en particulier :

- Par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions / reconstructions.
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni d'espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

## 5.2 Sites de rayonnement : la zone commerciale d'Antibes

### Enjeux spécifiques :

Pour la zone commerciale d'Antibes, site à fort rayonnement, il s'agit de moderniser et poursuivre la réorganisation du site en favorisant une évolution multifonctionnelle du site.

### Localisation du site :



### Conditions d'implantations:

#### Le SCoT prescrit :

Afin d'assurer une liaison confortable avec l'environnement de la zone, les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) devront prévoir des cheminements piétons dédiés, en façade de commerces et au sein des parkings.

#### Le SCoT recommande :

- La mutualisation des espaces de stationnement au sein d'une même zone est préférée. Au minimum, un passage d'un espace à un autre voisin devra être prévu. Au moins 2% des places créées devront être réservées aux personnes à mobilité réduite (handicapés, femmes enceintes).
- Le développement évitera la création ou l'extension de galeries marchandes (*Une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup>, au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins*).
- Le PLUi de l'agglomération Montargoise et rives-de-Loing définira une charte architecturale et paysagère afin de qualifier le site dans une perspective à moyen et long terme.
- Autant que possible, la création d'au moins un étage (sur tout ou partie du bâtiment) dans le cadre de nouvelles constructions est préférée afin d'assurer une mixité des fonctions économiques.

## 5.3 Sites majeurs : zones de Villemandeur et de Châlette-sur-Loing

### 5.3.1 Site majeur : la zone commerciale de Villemandeur

#### Enjeux spécifiques :

Moderniser et réorganiser le site commercial majeur de Villemandeur pour permettre de développer des lieux de qualité.

#### Localisation du site :



#### Conditions d'implantations

##### Le SCoT prescrit :

- Les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 5 000 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Les projets de création, d'extension ou de changement destination de bâtiments commerciaux, y compris dans le cadre de démolition / reconstruction devront prévoir les stationnements nécessaires à leur fonctionnement (clientèle et employés) ainsi que les espaces de livraison au sein de l'unité foncière du projet.

- Afin d'assurer une liaison confortable avec l'environnement de la zone, les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) devront prévoir des cheminements piétons dédiés, en façade de commerces et au sein des parkings.

**Le SCoT recommande :**

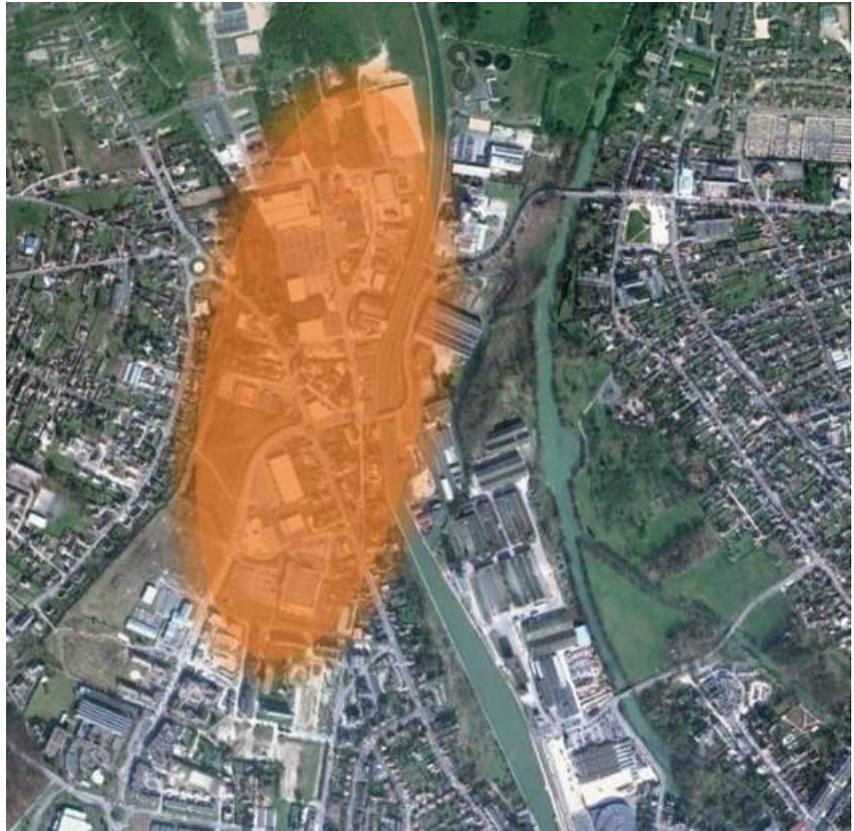
- La mutualisation des espaces de stationnement au sein d'une même zone est préférée. Au minimum, un passage d'un espace à un autre voisin devra être prévu. Au moins 2% des places créées devront être réservées aux personnes à mobilité réduite (handicapés, femmes enceintes).
- Le développement exclura la création ou l'extension de galeries marchandes (*Une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup>, au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins*).
- Le PLUi de l'agglomération Montargoise et rives-de-Loing définira une charte architecturale et paysagère afin de qualifier le site dans une perspective à moyen et long terme.

### 5.3.2 Site majeur : la zone commerciale de Châlette-sur-Loing

#### **Enjeux spécifiques :**

Restructurer le site commercial de Châlette-sur-Loing afin de positionner une offre autour d'une thématique.

#### **Localisation du site :**



#### **Conditions d'implantations**

##### **Le SCoT prescrit :**

Les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 5 000 m<sup>2</sup> par bâtiment.

##### **Le SCoT recommande :**

- Le développement de l'offre commerciale privilégiera les ensembles commerciaux plus que des unités commerciales indépendantes et un parcours marchand entre les différents ensembles.
- Le développement exclura la création ou l'extension de galeries marchandes (*Une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup>, au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins*).
- Le PLUi de l'agglomération Montargoise et rives-de-Loing définira une charte architecturale et paysagère afin de qualifier le site dans une perspective à moyen et long terme.

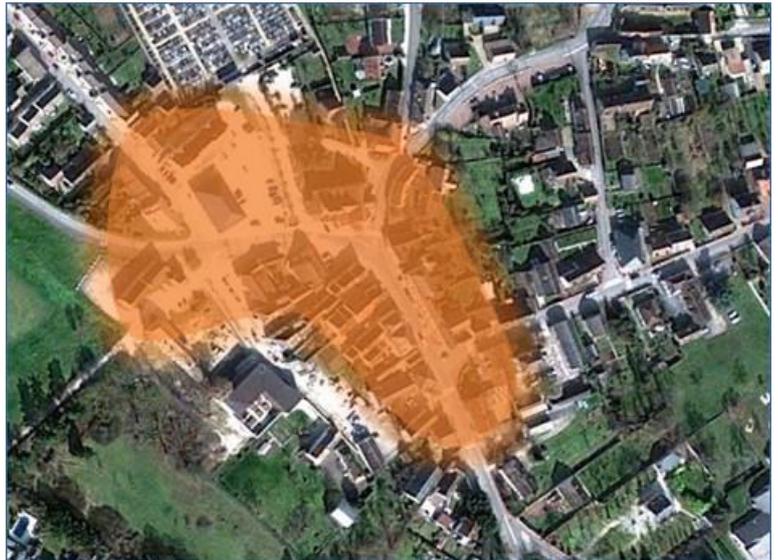
## 5.4 Sites intermédiaires de centralité au sein du cœur d'agglomération : centres villes d'Amilly, Châlette-sur-Loing et Villemandeur, polarités de quartiers de Lancy à Châlette-sur-Loing, Viroy à Amilly, De Lattre de Tassigny, avenue d'Antibes Nord, rue du Faubourg d'Orléans, rue du Général de Gaulle / secteur Gare, Anatole France et Doumer / Général Leclerc à Montargis

### 5.4.1 Site intermédiaire de centralité : le centre-ville d'Amilly

#### Enjeux spécifiques :

Le centre-ville d'Amilly a vocation à proposer une réponse complète aux besoins courants de large proximité de la commune.

#### Localisation du site :



#### Conditions d'implantations :

##### Le SCoT prescrit :

Afin d'assurer la cohérence entre l'armature commerciale et le fonctionnement urbain du cœur d'agglomération, dans une logique de concentration et de limitation des flux de déplacements, la taille des bâtiments à destination commerce sera plafonnée au sein du site. Les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 3 500 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Le SCoT recommande que le PLUi de l'agglomération montargoise et rives de Loing s'empare des outils d'urbanisme règlementaire local afin de faciliter l'implantation / les mutations commerciales sur le site et en particulier :

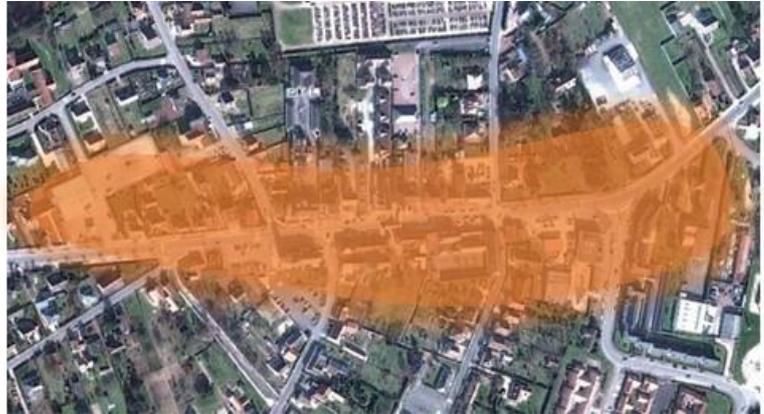
- Par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions / reconstructions.
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

## 5.4.2 Site intermédiaire de centralité : le centre-ville de Villemandeur

### Enjeux spécifiques :

Avec la présence d'une trentaine de commerces dont un supermarché, le centre-ville de Villemandeur a vocation à proposer une réponse complète aux besoins courants de large proximité de la commune.

### Localisation du site :



### Conditions d'implantations :

#### **Le SCoT prescrit :**

Afin d'assurer la cohérence entre l'armature commerciale et le fonctionnement urbain du cœur d'agglomération, dans une logique de concentration et de limitation des flux de déplacements, la taille des bâtiments à destination commerce sera plafonnée au sein du site. Les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 3 500 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Le **SCoT recommande** que le PLUi de l'agglomération montargoise et rives de Loing s'empare des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation et ou les mutations commerciales sur le site et en particulier :

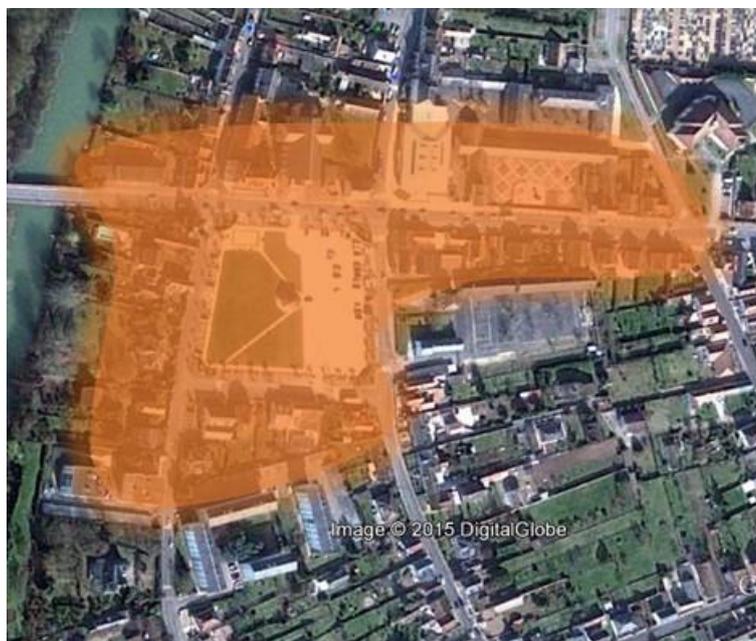
- Par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions et ou reconstructions.
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

### 5.4.3 Site intermédiaire de centralité : le centre-ville de Châlette-sur-Loing

#### Enjeux spécifiques :

Avec la présence d'une dizaine de commerces et un environnement très qualitatif, le centre-ville de Châlette-sur-Loing a vocation à proposer une réponse complète aux besoins courants de large proximité de la commune.

#### Localisation du site :



#### Conditions d'implantations :

##### **Le SCoT prescrit :**

Afin d'assurer la cohérence entre l'armature commerciale et le fonctionnement urbain du cœur d'agglomération, dans une logique de concentration et de limitation des flux de déplacements, la taille des bâtiments à destination commerce sera plafonnée au sein du site. Les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 3 500 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Le **SCoT recommande** que le PLUi de l'agglomération montargoise et rives de Loing s'empare des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation et ou les mutations commerciales sur le site et en particulier :

- Par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions et ou reconstructions.
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

#### 5.4.4 Site intermédiaire de quartier : la polarité Viroy à Amilly

##### Enjeux spécifiques :

Avec la présence d'une dizaine de commerces dont un supermarché, le site Viroy a vocation à proposer une réponse complète aux besoins courants de large proximité.

##### Localisation du site :



##### Conditions d'implantations :

###### **Le SCoT prescrit :**

Afin d'assurer la cohérence entre l'armature commerciale et le fonctionnement urbain du cœur d'agglomération, dans une logique de concentration et de limitation des flux de déplacements, la taille des bâtiments à destination commerce sera plafonnée au sein du site. Les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 3 500 m<sup>2</sup> par bâtiment.

**Le SCoT recommande** que le PLUi de l'agglomération montargoise et rives de Loing s'empare des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation et ou les mutations commerciales sur le site et en particulier :

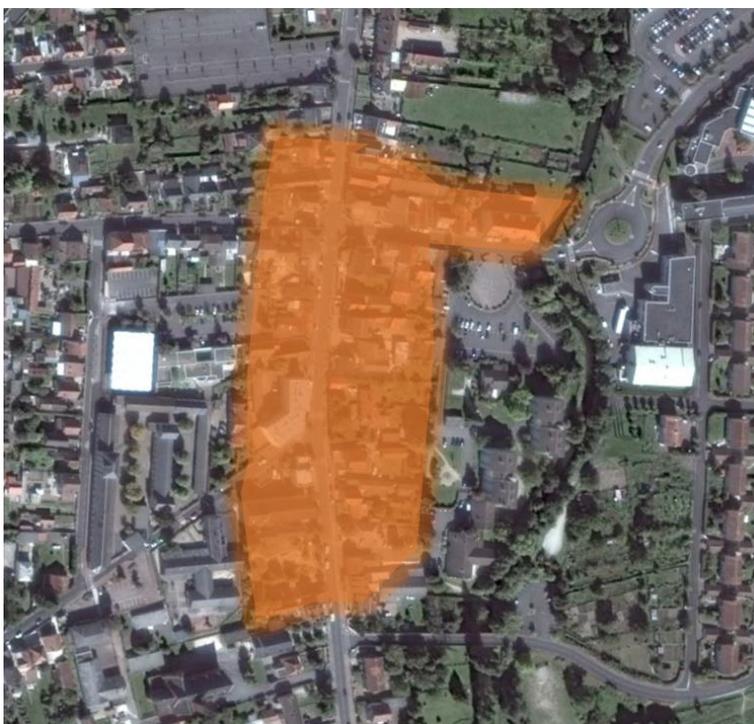
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

#### 5.4.5 Site intermédiaire de quartier : la polarité Vésines à Châlette-sur-Loing

##### **Enjeux spécifiques :**

Avec la présence de 34 commerces de proximité dont plusieurs boulangeries, boucheries et alimentations générales le site de Vésines a vocation à proposer une réponse aux besoins courants de large proximité.

##### **Localisation du site :**



##### **Conditions d'implantations :**

###### **Le SCoT prescrit :**

Afin d'assurer la cohérence entre l'armature commerciale et le fonctionnement urbain du cœur d'agglomération, dans une logique de concentration et de limitation des flux de déplacements, la taille des bâtiments à destination commerce sera plafonnée au sein du site. Les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 3 500 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Le **SCoT recommande** que le PLUi de l'agglomération montargoise et rives de Loing s'empare des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation et ou les mutations commerciales sur le site et en particulier :

- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

#### 5.4.6 Site intermédiaire de quartier : la polarité Lancy à Châlette-sur-Loing

##### Enjeux spécifiques :

Avec la présence de 4 commerces de proximité dont une alimentation générale, le site du Lancy a vocation à proposer une réponse aux besoins courants de large proximité.

##### Localisation du site :



##### Conditions d'implantations :

###### Le SCoT prescrit :

Afin d'assurer la cohérence entre l'armature commerciale et le fonctionnement urbain du cœur d'agglomération, dans une logique de concentration et de limitation des flux de déplacements, la taille des bâtiments à destination commerce sera plafonnée au sein du site. Les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 3 500 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Le SCoT recommande que le PLUi de l'agglomération montargoise et rives de Loing s'empare des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation et ou les mutations commerciales sur le site et en particulier :

- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

## 5.4.7 Site intermédiaire de quartier : la polarité Kennedy / Pontonnerie à Châlette-sur-Loing

### Enjeux spécifiques :

Avec la présence de 5 commerces de proximité dont une alimentation générale, le site Kennedy Pontonnerie a vocation à proposer une réponse aux besoins courants de large proximité.

### Localisation du site :



### Conditions d'implantations :

#### **Le SCoT prescrit :**

Afin d'assurer la cohérence entre l'armature commerciale et le fonctionnement urbain du cœur d'agglomération, dans une logique de concentration et de limitation des flux de déplacements, la taille des bâtiments à destination commerce sera plafonnée au sein du site. Les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 3 500 m<sup>2</sup> par bâtiment.

**Le SCoT recommande** que le PLUi de l'agglomération montargoise et rives de Loing s'empare des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation et ou les mutations commerciales sur le site et en particulier :

- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

#### 5.4.8 Site intermédiaire de quartier : la polarité Lattre de Tassigny à Montargis

##### **Enjeux spécifiques :**

Ce site de quartier a vocation à proposer une réponse complète aux besoins courants de large proximité.

##### **Localisation du site :**



##### **Conditions d'implantations :**

###### **Le SCoT prescrit :**

Afin d'assurer la cohérence entre l'armature commerciale et le fonctionnement urbain du cœur d'agglomération, dans une logique de concentration et de limitation des flux de déplacements, la taille des bâtiments à destination commerce sera plafonnée au sein du site. Les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 3 500 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Le **SCoT recommande** que le PLUi de l'agglomération montargoise et rives de Loing s'empare des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation et ou les mutations commerciales sur le site et en particulier :

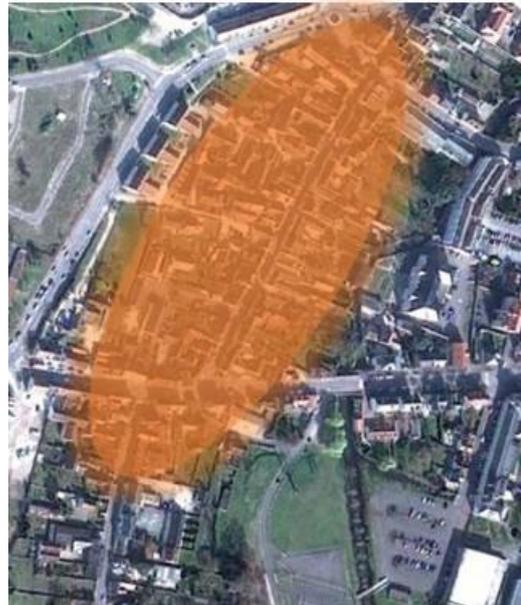
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

#### 5.4.9 Site intermédiaire de quartier : la polarité du faubourg d'Orléans à Montargis

##### **Enjeux spécifiques :**

Ce site de quartier a vocation à proposer une réponse complète aux besoins courants de large proximité.

##### **Localisation du site :**



##### **Conditions d'implantations :**

###### **Le SCoT prescrit :**

Afin d'assurer la cohérence entre l'armature commerciale et le fonctionnement urbain du cœur d'agglomération, dans une logique de concentration et de limitation des flux de déplacements, la taille des bâtiments à destination commerce sera plafonnée au sein du site. Les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 3 500 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Le **SCoT recommande** que le PLUi de l'agglomération montargoise et rives de Loing s'empare des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation et ou les mutations commerciales sur le site et en particulier :

- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

## 5.4.10 Site intermédiaire de quartier : la polarité avenue d'Antibes Nord à Montargis

### **Enjeux spécifiques :**

Ce site de quartier a vocation à proposer une réponse complète aux besoins courants de large proximité.

### **Localisation du site :**



### **Conditions d'implantations :**

#### **Le SCoT prescrit :**

Afin d'assurer la cohérence entre l'armature commerciale et le fonctionnement urbain du cœur d'agglomération, dans une logique de concentration et de limitation des flux de déplacements, la taille des bâtiments à destination commerce sera plafonnée au sein du site. Les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 3 500 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Le **SCoT recommande** que le PLUi de l'agglomération montargoise et rives de Loing s'empare des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation et ou les mutations commerciales sur le site et en particulier :

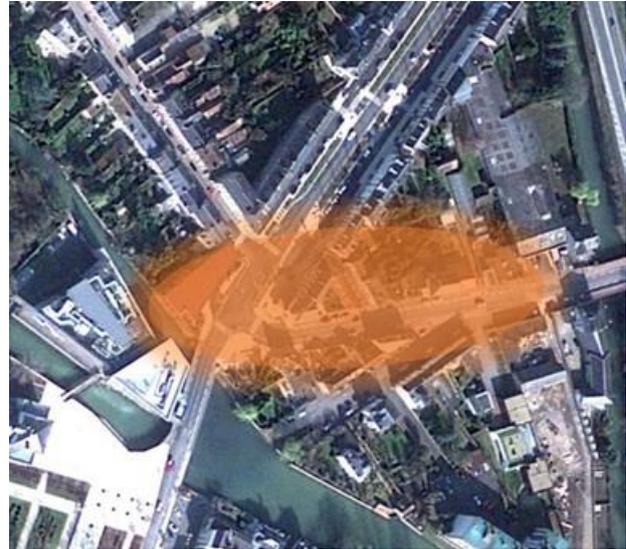
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

#### 5.4.11 Site intermédiaire de quartier : la polarité rues du Général de Gaulle / Cochery

##### **Enjeux spécifiques :**

Ce site de quartier a vocation à proposer une réponse complète aux besoins courants de large proximité.

##### **Localisation du site :**



##### **Conditions d'implantations :**

###### **Le SCoT prescrit :**

Afin d'assurer la cohérence entre l'armature commerciale et le fonctionnement urbain du cœur d'agglomération, dans une logique de concentration et de limitation des flux de déplacements, la taille des bâtiments à destination commerce sera plafonnée au sein du site. Les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 3 500 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Le **SCoT recommande** que le PLUi de l'agglomération montargoise et rives de Loing s'empare des outils d'urbanisme règlementaire local afin de faciliter l'implantation et ou les mutations commerciales sur le site et en particulier :

- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

## 5.4.12 Site intermédiaire de quartier : la polarité gare, rues Mengin/Doumer/Général Leclerc à Montargis et Châlette-sur-Loing

### Enjeux spécifiques :

Ce site de quartier a vocation à proposer une réponse complète aux besoins courants de large proximité.

### Localisation du site :



### Conditions d'implantations :

#### Le SCoT prescrit :

Afin d'assurer la cohérence entre l'armature commerciale et le fonctionnement urbain du cœur d'agglomération, dans une logique de concentration et de limitation des flux de déplacements, la taille des bâtiments à destination commerce sera plafonnée au sein du site. Les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 3 500 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Le SCoT recommande que le PLUi de l'agglomération montargoise et rives de Loing s'empare des outils d'urbanisme règlementaire local afin de faciliter l'implantation et ou les mutations commerciales sur le site et en particulier :

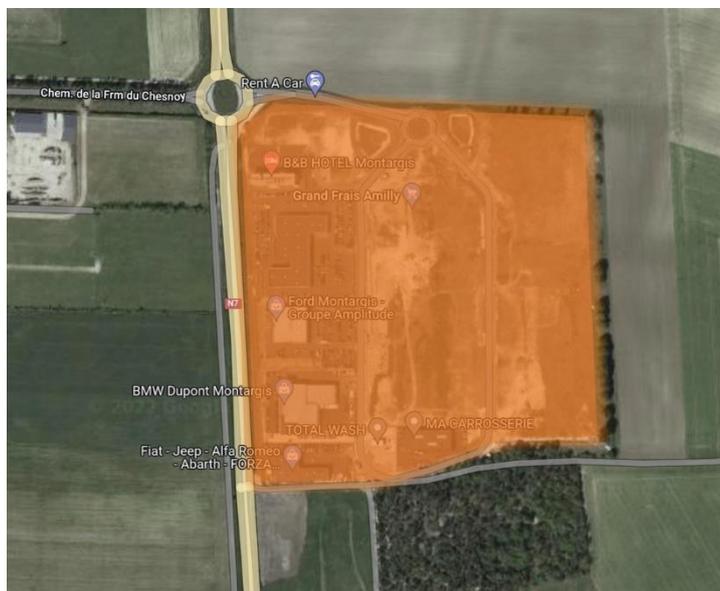
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

## 5.5 Site complémentaire du Chesnoy

### Enjeux spécifiques :

Compléter l'armature commerciale historique de l'agglomération pour des activités nécessitant de vastes surfaces.

### Localisation du site :



### Conditions d'implantations

#### **Le SCoT prescrit :**

- Le développement de ce site exclura :
  - la création ou l'extension de galeries marchandes (une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup>, au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins),
  - l'implantation de tout bâtiment à destination commerciale de moins de 3.000 m<sup>2</sup> SDP,
  - l'implantation d'activités liées à l'équipement de la personne et à la restauration (sauf activité d'hôtellerie restauration dans un même établissement).
- Le porteur de projet devra faire la démonstration de l'impossibilité d'implantation de l'activité ou des activités pressenties au sein du centre-ville de Montargis ou d'un des sites périphériques existants.
- Les projets de création, d'extension ou de changement destination de bâtiments commerciaux, y compris dans le cadre de démolition / reconstruction devront prévoir les stationnements nécessaires à leur fonctionnement (clientèle et employés) ainsi que les espaces de livraison au sein de l'unité foncière du projet.
- Afin d'assurer une liaison confortable avec l'environnement de la zone, les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) devront prévoir des cheminements piétons dédiés, en façade de commerces et au sein des parkings.

#### **Le SCoT recommande :**

- La mutualisation des espaces de stationnement au sein d'une même zone est préférée. Au minimum, un passage d'un espace à un autre voisin devra être prévu. Au moins 2% des places créées devront être réservées aux personnes à mobilité réduite (handicapés, femmes enceintes).

## 5. Conforter les pôles relais en matière de diversité d'offre

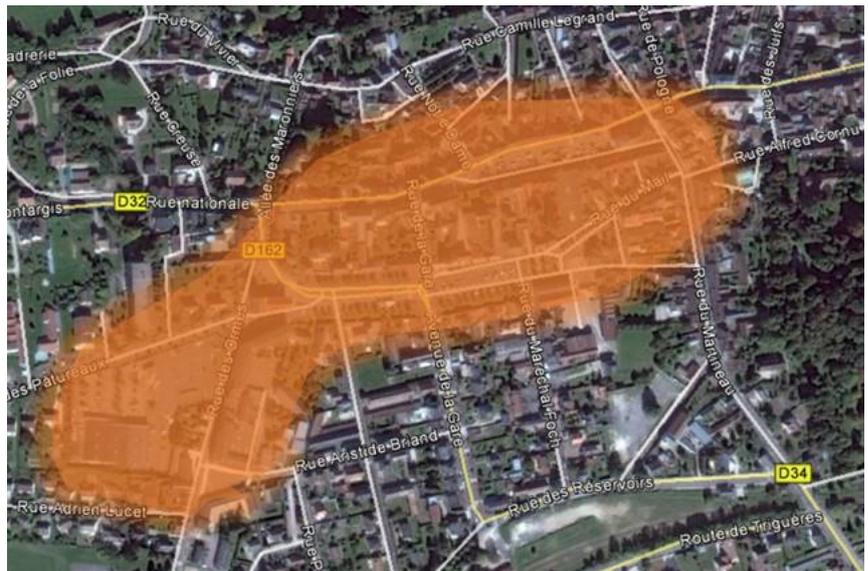
### 5.1 Sites de centralités des pôles relais : centres villes de Courtenay, Châtillon-Coligny et Lorris, centres-bourgs de Château-Renard, Nogent-sur-Vernisson, Dordives, Ferrières-en-Gâtinais et Corbeilles

#### 6.1.1 Site de centralités des pôles relais : le centre-ville de Courtenay

##### Enjeux spécifiques :

Pérenniser et conforter la fonction commerciale du centre-ville.

##### Localisation du site :



##### Conditions d'implantations :

Le **SCoT recommande** que les documents locaux d'urbanisme s'emparent des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation / les mutations commerciales sur la centralité et en particulier :

- Par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions / reconstructions.
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

## 6.1.2 Site de centralités des pôles relais : le centre-ville de Châtillon Coligny

### Enjeux spécifiques :

Pérenniser et conforter la fonction commerciale du centre-ville.

### Localisation du site :



### Conditions d'implantations :

Le **SCoT recommande** que les documents locaux d'urbanisme s'emparent des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation / les mutations commerciales sur la centralité et en particulier :

- Par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions / reconstructions.
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

### 6.1.3 Site de centralités des pôles relais : le centre-ville de Lorris

#### **Enjeux spécifiques :**

Pérenniser et conforter la fonction commerciale du centre-ville.

#### **Localisation du site :**



#### **Conditions d'implantations :**

Le **SCoT recommande** que les documents locaux d'urbanisme s'emparent des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation / les mutations commerciales sur la centralité et en particulier :

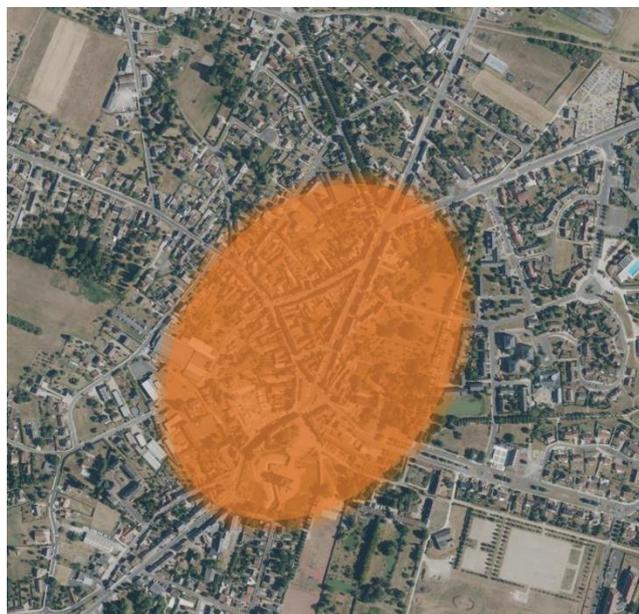
- Par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions / reconstructions.
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

## 6.1.4 Site de centralités des pôles relais : le centre-bourg de Bellegarde

### Enjeux spécifiques :

Pérenniser et conforter la fonction commerciale du centre-bourg.

### Localisation du site :



### Conditions d'implantations :

Le **SCoT recommande** que les documents locaux d'urbanisme s'emparent des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation / les mutations commerciales sur la centralité et en particulier :

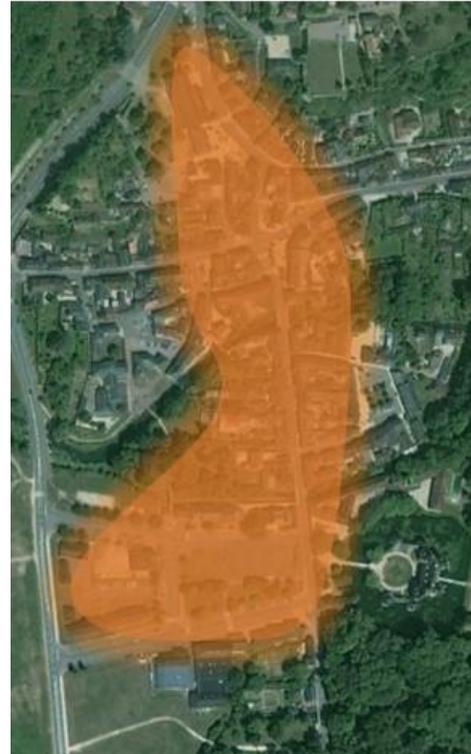
- Par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions / reconstructions.
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

### 6.1.5 Site de centralités des pôles relais : le centre-bourg de Château Renard

#### Enjeux spécifiques :

Pérenniser et conforter la fonction commerciale du centre-bourg.

#### Localisation du site :



#### Conditions d'implantations :

Le **SCoT recommande** que les documents locaux d'urbanisme s'emparent des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation / les mutations commerciales sur la centralité et en particulier :

- Par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions / reconstructions.
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

### 6.1.6 Site de centralités des pôles relais : le centre-bourg de Nogent-sur-Vernisson

#### Enjeux spécifiques :

Pérenniser et conforter la fonction commerciale du centre-bourg.

#### Localisation du site :



#### Conditions d'implantations :

Le **SCoT recommande** que les documents locaux d'urbanisme s'emparent des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation / les mutations commerciales sur la centralité et en particulier :

- Par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions / reconstructions.
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

### 6.1.7 Site de centralités des pôles relais : le centre-bourg de Dordives

#### Enjeux spécifiques :

Pérenniser et conforter la fonction commerciale du centre-bourg.

#### Localisation du site :



#### Conditions d'implantations :

Le **SCoT recommande** que les documents locaux d'urbanisme s'emparent des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation / les mutations commerciales sur la centralité et en particulier :

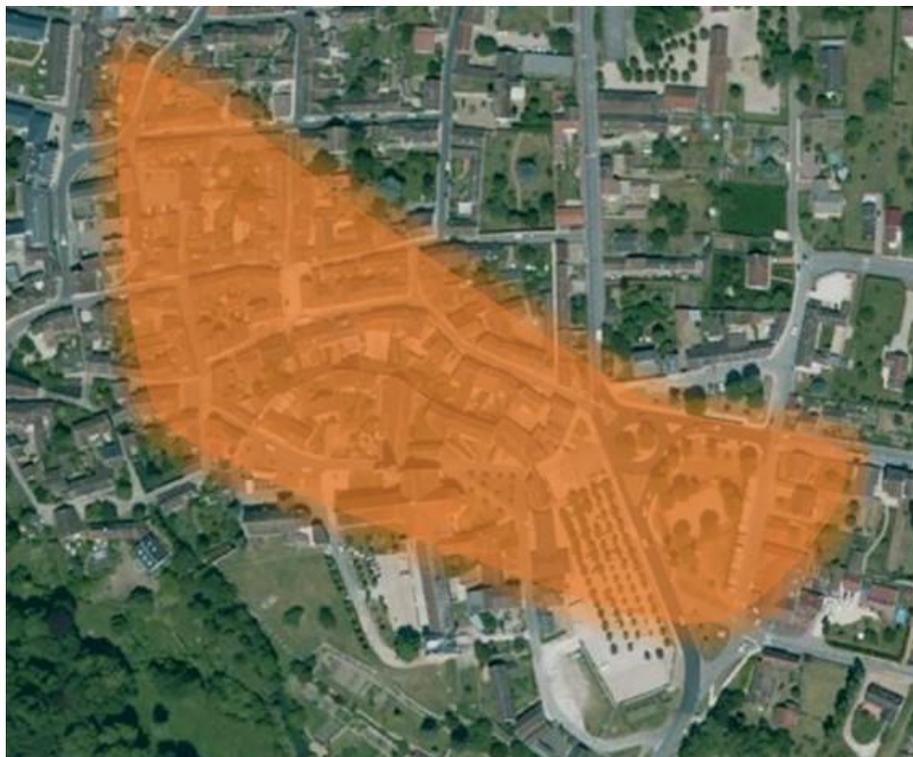
- Par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions / reconstructions.
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

### 6.1.8 Site de centralité des pôles relais : le centre-bourg de Ferrières-en-Gâtinais

#### Enjeux spécifiques :

Pérenniser et conforter la fonction commerciale du centre-bourg.

#### Localisation du site :



#### Conditions d'implantations :

Le **SCoT recommande** que les documents locaux d'urbanisme s'emparent des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation / les mutations commerciales sur la centralité et en particulier :

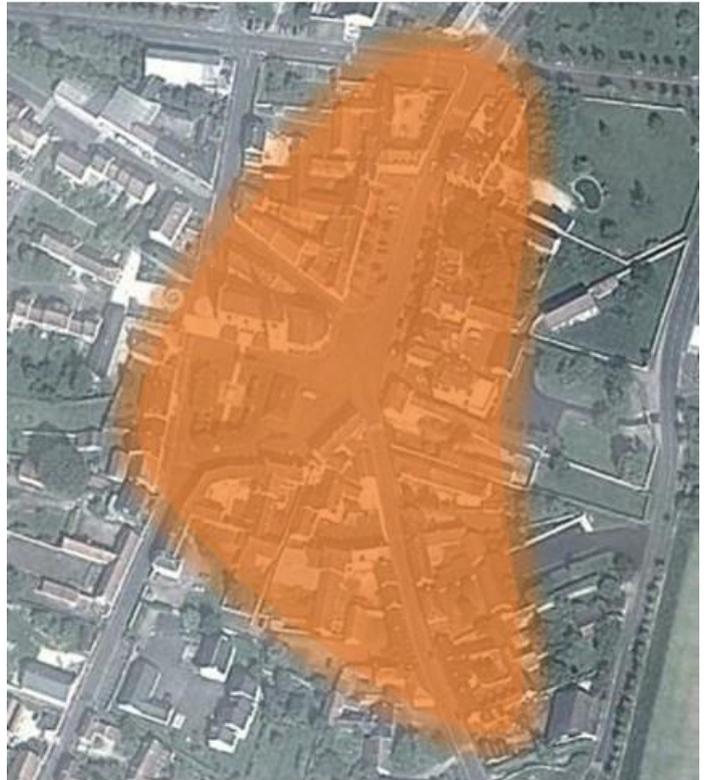
- Par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions / reconstructions.
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

### 6.1.9 Site de centralité des pôles relais : le centre-bourg de Corbeilles

#### Enjeux spécifiques :

Pérenniser et conforter la fonction commerciale du centre-bourg.

#### Localisation du site :



#### Conditions d'implantations :

Le **SCoT recommande** que les documents locaux d'urbanisme s'emparent des outils d'urbanisme réglementaire local afin de faciliter l'implantation / les mutations commerciales sur la centralité et en particulier :

- Par la définition d'un linéaire commercial prioritaire avec la mise en place d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux existants vers une autre destination que le commerce, et d'une obligation de rez-de-chaussée à 3,50 mètres pour les éventuelles nouvelles constructions ou les opérations de démolitions / reconstructions.
- Par des exigences limitées en matière de stationnement et de livraisons pour les projets de constructions ou changements de destination: pas de place de stationnement ni espace de livraison exigés en dessous de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 400 m<sup>2</sup> de plancher.

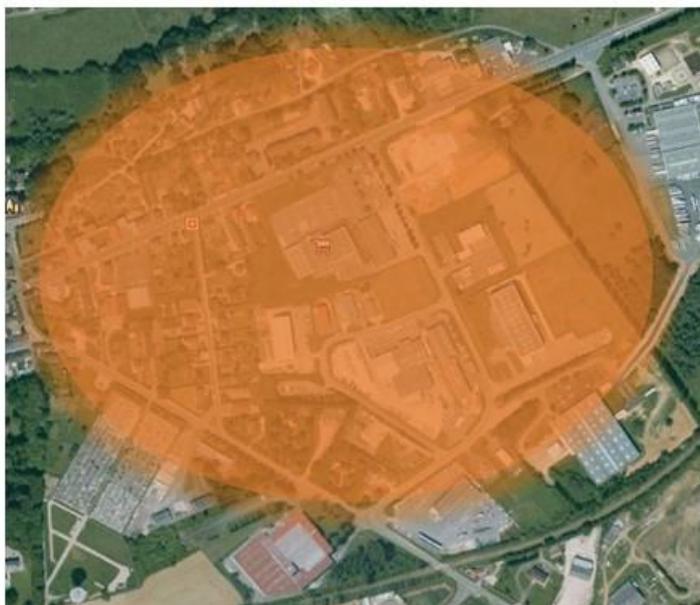
## 5.2 Sites décentrés des pôles relais : Route de Sens à Courtenay, Route de Montargis à Châtillon-Coligny, Nord-Est à Ferrières-en-Gâtinais, Faubourg d'Orléans à Lorris, site de l'Ormau à Corbeilles, rue de Château Landon à Dordives

### 6.2.1 Courtenay route de Sens

#### Enjeux spécifiques :

Conforter la diversité de l'offre sur le pôle relais de Courtenay.

#### Localisation du site :



#### Conditions d'implantations :

##### Le SCoT prescrit :

- L'accueil de nouveaux bâtiments commerciaux ou l'extension de bâtiments existant se fera dans la limite de 3.500 m<sup>2</sup> de plancher maximum à destination commerce par bâtiment et dans la limite de 10.000 m<sup>2</sup> de plancher (à destination commerce) cumulé à l'échelle du site.
- Afin de s'inscrire en complémentarité de la centralité urbaine et d'éviter la dévitalisation du centre-ville, les nouveaux bâtiments ne développeront pas de surfaces de plancher à destination commerce inférieure à 300 m<sup>2</sup> par bâtiment.

##### Le SCoT recommande :

- Le développement de l'offre commerciale privilégiera les offres répondant aux besoins non courants afin de conforter la diversité de l'offre, mais sans développement de galeries marchandes (*Une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup>, au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins*).
- Les bâtis nouvellement créés devront s'inscrire dans un parcours marchand cohérent : des cheminements piétons dédiés, en façade de commerces, au sein des parkings et afin d'assurer une liaison confortable avec l'environnement de la zone, seront prévus dans le cadre du projet. Il est

d'autre part préconiser de prévoir une possibilité de passage des véhicules entre les parcelles commerciales voisines.

- Les futurs bâtis commerciaux visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue. L'utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis sera préférée afin d'atténuer les effets de masse sur les grands linéaires en vue directe à partir des axes de circulation.
- Les bâtiments commerciaux devront répondre aux normes de performance énergétique les plus récentes en cours, ou devant rentrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.
- Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- Les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 60% de la superficie totale des parcelles utilisées pour l'implantation commerciale. Le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement seront privilégiés. Cette prescription ne s'applique pas aux parcelles concernant des bâtiments existants à réhabiliter ou réorganiser.
- 20% des surfaces utilisées devront être au minimum plantées. Un traitement paysagé complet des parcelles utilisées sera préféré, comprenant des espaces verts en cohérence avec les cheminements piétons et flux internes. Cette recommandation ne s'applique pas aux parcelles concernant des bâtiments existants à réhabiliter ou réorganiser: pour ces parcelles, un traitement paysagé est recommandé.

## 6.2.2.. Site décentré des pôles relais : Châtillon Coligny route de Montargis

### Enjeux spécifiques :

Conforter la diversité de l'offre sur le pôle relais de Châtillon Coligny.

### Localisation du site :



### Conditions d'implantations :

#### Le SCoT prescrit :

- L'accueil de nouveaux bâtiments commerciaux ou l'extension de bâtiments existant se fera dans la limite de 3.500 m<sup>2</sup> de plancher maximum à destination commerce par bâtiment et dans la limite de 10.000 m<sup>2</sup> de plancher (à destination commerce) cumulé à l'échelle du site.
- Afin de s'inscrire en complémentarité de la centralité urbaine et d'éviter la dévitalisation du centre-ville, les nouveaux bâtiments ne développeront pas de surfaces de plancher à destination commerce inférieure à 300 m<sup>2</sup> par bâtiment.

#### Le SCoT recommande :

- Le développement de l'offre commerciale privilégiera les offres répondant aux besoins non courants afin de conforter la diversité de l'offre, mais sans développement de galeries marchandes (*Une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup>, au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins*).
- Les bâtis nouvellement créés devront s'inscrire dans un parcours marchand cohérent : des cheminements piétons dédiés, en façade de commerces, au sein des parkings et afin d'assurer une liaison confortable avec l'environnement de la zone, seront prévus dans le cadre du projet. Il est d'autre part préconiser de prévoir une possibilité de passage des véhicules entre les parcelles commerciales voisines.

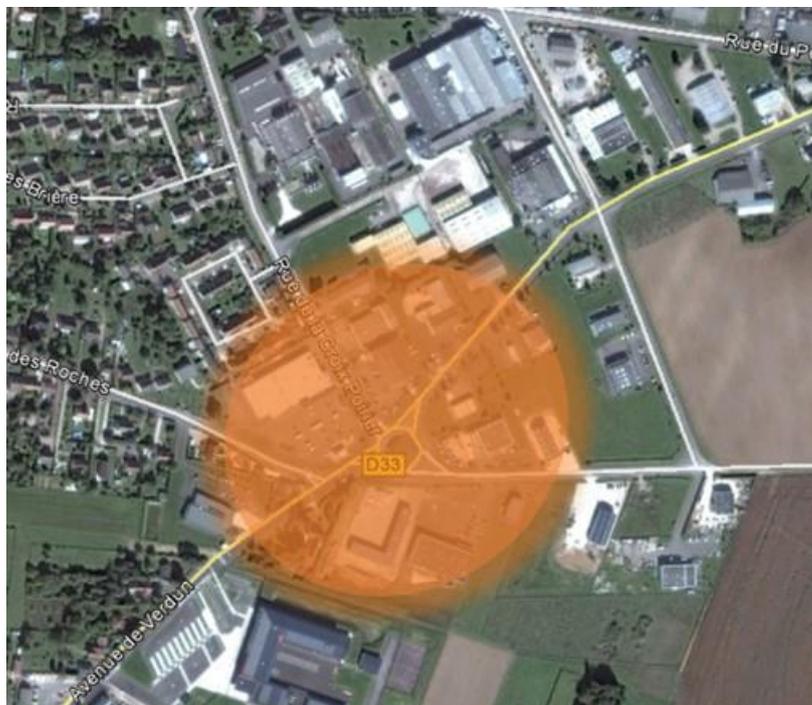
- Les futurs bâtis commerciaux visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue. L'utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis sera préférée afin d'atténuer les effets de masse sur les grands linéaires en vue directe à partir des axes de circulation.
- Les bâtiments commerciaux devront répondre aux normes de performance énergétique les plus récentes en cours, ou devant rentrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.
- Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- Les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 60% de la superficie totale des parcelles utilisées pour l'implantation commerciale. Le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement seront privilégiés. Cette prescription ne s'applique pas aux parcelles concernant des bâtiments existants à réhabiliter ou réorganiser.
- 20% des surfaces utilisées devront être au minimum plantées. Un traitement paysagé complet des parcelles utilisées sera préféré, comprenant des espaces verts en cohérence avec les cheminements piétons et flux internes. Cette recommandation ne s'applique pas aux parcelles concernant des bâtiments existants à réhabiliter ou réorganiser: pour ces parcelles, un traitement paysagé est recommandé.

### 6.2.3. Site décentré des pôles relais : Ferrières-en-Gâtinais Nord-Est

#### **Enjeux spécifiques :**

Conforter la diversité de l'offre sur le pôle relais de Châtillon Coligny.

#### **Localisation du site :**



#### **Conditions d'implantations :**

##### **Le SCoT prescrit :**

- L'accueil de nouveaux bâtiments commerciaux ou l'extension de bâtiments existant se fera dans la limite de 3.500 m<sup>2</sup> de plancher maximum à destination commerce par bâtiment et dans la limite de 10.000 m<sup>2</sup> de plancher (à destination commerce) cumulé à l'échelle du site.
- Afin de s'inscrire en complémentarité de la centralité urbaine et d'éviter la dévitalisation du centre-ville, les nouveaux bâtiments ne développeront pas de surfaces de plancher à destination commerce inférieure à 300 m<sup>2</sup> par bâtiment.

##### **Le SCoT recommande :**

- Le développement de l'offre commerciale privilégiera les offres répondant aux besoins non courants afin de conforter la diversité de l'offre, mais sans développement de galeries marchandes (*Une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup>, au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins*).
- Les bâtis nouvellement créés devront s'inscrire dans un parcours marchand cohérent : des cheminements piétons dédiés, en façade de commerces, au sein des parkings et afin d'assurer une liaison confortable avec l'environnement de la zone, seront prévus dans le cadre du projet. Il est d'autre part préconiser de prévoir une possibilité de passage des véhicules entre les parcelles commerciales voisines.

- Les futurs bâtis commerciaux visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue. L'utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis sera préférée afin d'atténuer les effets de masse sur les grands linéaires en vue directe à partir des axes de circulation.
- Les bâtiments commerciaux devront répondre aux normes de performance énergétique les plus récentes en cours, ou devant rentrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.
- Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- Les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 60% de la superficie totale des parcelles utilisées pour l'implantation commerciale. Le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement seront privilégiés. Cette prescription ne s'applique pas aux parcelles concernant des bâtiments existants à réhabiliter ou réorganiser.
- 20% des surfaces utilisées devront être au minimum plantées. Un traitement paysagé complet des parcelles utilisées sera préféré, comprenant des espaces verts en cohérence avec les cheminements piétons et flux internes. Cette recommandation ne s'applique pas aux parcelles concernant des bâtiments existants à réhabiliter ou réorganiser: pour ces parcelles, un traitement paysagé est recommandé.

## 6.2.4. Site décentré des pôles relais : Lorris faubourg d'Orléans

### **Enjeux spécifiques :**

Conforter la diversité de l'offre sur le pôle relais de Lorris.

### **Localisation du site :**



### **Conditions d'implantations :**

#### **Le SCoT prescrit :**

- L'accueil de nouveaux bâtiments commerciaux ou l'extension de bâtiments existant se fera dans la limite de 3.500 m<sup>2</sup> de plancher maximum à destination commerce par bâtiment et dans la limite de 10.000 m<sup>2</sup> de plancher (à destination commerce) cumulé à l'échelle du site.
- Afin de s'inscrire en complémentarité de la centralité urbaine et d'éviter la dévitalisation du centre-ville, les nouveaux bâtiments ne développeront pas de surfaces de plancher à destination commerce inférieure à 300 m<sup>2</sup> par bâtiment.

#### **Le SCoT recommande :**

- Le développement de l'offre commerciale privilégiera les offres répondant aux besoins non courants afin de conforter la diversité de l'offre, mais sans développement de galeries marchandes (*Une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup>, au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins*).
- Les bâtis nouvellement créés devront s'inscrire dans un parcours marchand cohérent : des cheminements piétons dédiés, en façade de commerces, au sein des parkings et afin d'assurer une liaison confortable avec l'environnement de la zone, seront prévus dans le cadre du projet. Il est d'autre part préconiser de prévoir une possibilité de passage des véhicules entre les parcelles commerciales voisines.
- Les futurs bâtis commerciaux visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue. L'utilisation de la

végétalisation des espaces environnants les bâtis sera préférée afin d'atténuer les effets de masse sur les grands linéaires en vue directe à partir des axes de circulation.

- Les bâtiments commerciaux devront répondre aux normes de performance énergétique les plus récentes en cours, ou devant rentrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.
- Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- Les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 60% de la superficie totale des parcelles utilisées pour l'implantation commerciale. Le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement seront privilégiés. Cette prescription ne s'applique pas aux parcelles concernant des bâtiments existants à réhabiliter ou réorganiser.
- 20% des surfaces utilisées devront être au minimum plantées. Un traitement paysagé complet des parcelles utilisées sera préféré, comprenant des espaces verts en cohérence avec les cheminements piétons et flux internes. Cette recommandation ne s'applique pas aux parcelles concernant des bâtiments existants à réhabiliter ou réorganiser: pour ces parcelles, un traitement paysagé est recommandé.

## 6.2.5. Sites décentrés des pôles relais : Bellegarde, ZI / rue de l'innovation

### Enjeux spécifiques :

Conforter la diversité de l'offre sur le pôle relais de Bellegarde.

### Localisation du site :



### Conditions d'implantations :

#### Le SCoT prescrit :

- L'accueil de nouveaux bâtiments commerciaux ou l'extension de bâtiments existant se fera dans la limite de 3.500 m<sup>2</sup> de plancher maximum à destination commerce par bâtiment et dans la limite de 10.000 m<sup>2</sup> de plancher (à destination commerce) cumulé à l'échelle du site.
- Afin de s'inscrire en complémentarité de la centralité urbaine et d'éviter la dévitalisation du centre-ville, les nouveaux bâtiments ne développeront pas de surfaces de plancher à destination commerce inférieure à 300 m<sup>2</sup> par bâtiment.

#### Le SCoT recommande :

- Le développement de l'offre commerciale privilégiera les offres répondant aux besoins non courants afin de conforter la diversité de l'offre, mais sans développement de galeries marchandes (*Une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup>, au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins*).
- Les bâtis nouvellement créés devront s'inscrire dans un parcours marchand cohérent : des cheminements piétons dédiés, en façade de commerces, au sein des parkings et afin d'assurer une liaison confortable avec l'environnement de la zone, seront prévus dans le cadre du projet. Il est d'autre part préconiser de prévoir une possibilité de passage des véhicules entre les parcelles commerciales voisines.
- Les futurs bâtis commerciaux visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue. L'utilisation de la

végétalisation des espaces environnants les bâtis sera préférée afin d'atténuer les effets de masse sur les grands linéaires en vue directe à partir des axes de circulation.

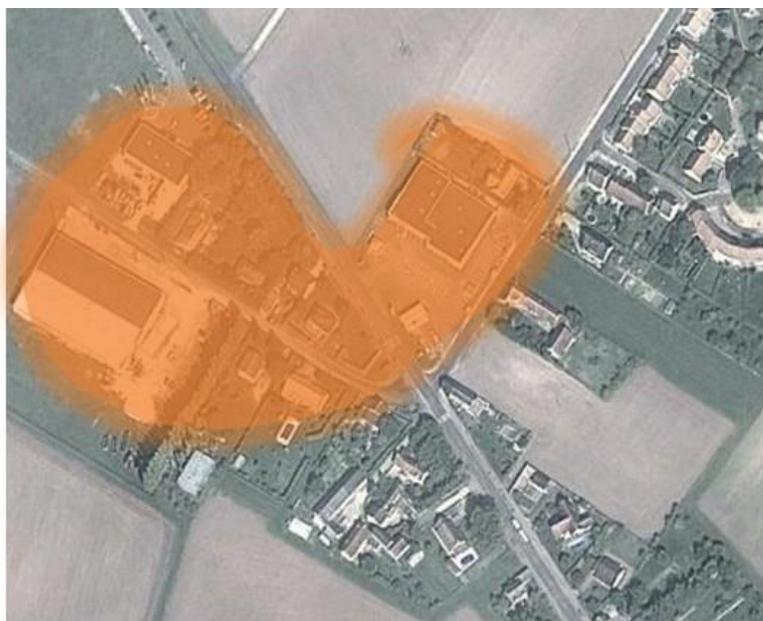
- Les bâtiments commerciaux devront répondre aux normes de performance énergétique les plus récentes en cours, ou devant rentrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.
- Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- Les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 60% de la superficie totale des parcelles utilisées pour l'implantation commerciale. Le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement seront privilégiés. Cette prescription ne s'applique pas aux parcelles concernant des bâtiments existants à réhabiliter ou réorganiser.
- 20% des surfaces utilisées devront être au minimum plantées. Un traitement paysagé complet des parcelles utilisées sera préféré, comprenant des espaces verts en cohérence avec les cheminements piétons et flux internes. Cette recommandation ne s'applique pas aux parcelles concernant des bâtiments existants à réhabiliter ou réorganiser: pour ces parcelles, un traitement paysagé est recommandé.

## 6.2.6. Sites décentrés des pôles relais : Corbeilles, L'Ormau

### Enjeux spécifiques :

Conforter la diversité de l'offre sur le pôle relais de Corbeilles.

### Localisation du site :



### Conditions d'implantations :

#### Le SCoT prescrit :

- L'accueil de nouveaux bâtiments commerciaux ou l'extension de bâtiments existant se fera dans la limite de 3.500 m<sup>2</sup> de plancher maximum à destination commerce par bâtiment et dans la limite de 10.000 m<sup>2</sup> de plancher (à destination commerce) cumulé à l'échelle du site.
- Afin de s'inscrire en complémentarité de la centralité urbaine et d'éviter la dévitalisation du centre-ville, les nouveaux bâtiments ne développeront pas de surfaces de plancher à destination commerce inférieure à 300 m<sup>2</sup> par bâtiment.

#### Le SCoT recommande :

- Le développement de l'offre commerciale privilégiera les offres répondant aux besoins non courants afin de conforter la diversité de l'offre, mais sans développement de galeries marchandes (*Une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup>, au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins*).
- Les bâtis nouvellement créés devront s'inscrire dans un parcours marchand cohérent : des cheminements piétons dédiés, en façade de commerces, au sein des parkings et afin d'assurer une liaison confortable avec l'environnement de la zone, seront prévus dans le cadre du projet. Il est d'autre part préconiser de prévoir une possibilité de passage des véhicules entre les parcelles commerciales voisines.
- Les futurs bâtis commerciaux visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue. L'utilisation de la

végétalisation des espaces environnants les bâtis sera préférée afin d'atténuer les effets de masse sur les grands linéaires en vue directe à partir des axes de circulation.

- Les bâtiments commerciaux devront répondre aux normes de performance énergétique les plus récentes en cours, ou devant rentrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.
- Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- Les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 60% de la superficie totale des parcelles utilisées pour l'implantation commerciale. Le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement seront privilégiés. Cette prescription ne s'applique pas aux parcelles concernant des bâtiments existants à réhabiliter ou réorganiser.
- 20% des surfaces utilisées devront être au minimum plantées. Un traitement paysagé complet des parcelles utilisées sera préféré, comprenant des espaces verts en cohérence avec les cheminements piétons et flux internes. Cette recommandation ne s'applique pas aux parcelles concernant des bâtiments existants à réhabiliter ou réorganiser: pour ces parcelles, un traitement paysagé est recommandé.

## 6.2.7. Sites décentrés des pôles relais : Dordives, rue de Château Landon

### Enjeux spécifiques :

Conforter la diversité de l'offre sur le pôle relais de Lorris.

### Localisation du site :



### Conditions d'implantations :

#### Le SCoT prescrit :

- L'accueil de nouveaux bâtiments commerciaux ou l'extension de bâtiments existant se fera dans la limite de 3.500 m<sup>2</sup> de plancher maximum à destination commerce par bâtiment et dans la limite de 10.000 m<sup>2</sup> de plancher (à destination commerce) cumulé à l'échelle du site.
- Afin de s'inscrire en complémentarité de la centralité urbaine et d'éviter la dévitalisation du centre-ville, les nouveaux bâtiments ne développeront pas de surfaces de plancher à destination commerce inférieure à 300 m<sup>2</sup> par bâtiment.

#### Le SCoT recommande :

- Le développement de l'offre commerciale privilégiera les offres répondant aux besoins non courants afin de conforter la diversité de l'offre, mais sans développement de galeries marchandes (*Une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup>, au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins*).
- Les bâtis nouvellement créés devront s'inscrire dans un parcours marchand cohérent : des cheminements piétons dédiés, en façade de commerces, au sein des parkings et afin d'assurer une liaison confortable avec l'environnement de la zone, seront prévus dans le cadre du projet. Il est d'autre part préconiser de prévoir une possibilité de passage des véhicules entre les parcelles commerciales voisines.
- Les futurs bâtis commerciaux visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue. L'utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis sera préférée afin d'atténuer les effets de masse sur les grands linéaires en vue directe à partir des axes de circulation.

- Les bâtiments commerciaux devront répondre aux normes de performance énergétique les plus récentes en cours, ou devant rentrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.
- Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- Les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 60% de la superficie totale des parcelles utilisées pour l'implantation commerciale. Le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement seront privilégiés. Cette prescription ne s'applique pas aux parcelles concernant des bâtiments existants à réhabiliter ou réorganiser.
- 20% des surfaces utilisées devront être au minimum plantées. Un traitement paysagé complet des parcelles utilisées sera préféré, comprenant des espaces verts en cohérence avec les cheminements piétons et flux internes. Cette recommandation ne s'applique pas aux parcelles concernant des bâtiments existants à réhabiliter ou réorganiser: pour ces parcelles, un traitement paysagé est recommandé.

## 6. Définir la localisation préférentielle de la logistique commerciale

### Le SCoT prescrit :

- Les entrepôts logistiques, frigorifiques ou non, de plus de 15.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont localisés au sein des zones d'activités économiques situées sur ou à proximité immédiate des axes routiers structurants. Les PLU(i) identifie les zones d'activités dédiées ou susceptibles d'accueillir ces équipements.
- Les entrepôts logistiques de moins de 15.000 m<sup>2</sup>, les agences de livraison et les grossistes se localisent indifféremment dans les Zones d'Activités Economiques quel que soit leur taille.