

Le développement des implantations commerciales

Camille Lhote
Directrice - UpCity

UPcity

Réforme du CoDT – Implantations commerciales

Quels enjeux pour le développement de votre territoire ?

Un nouveau cadre pour mener votre politique de gestion des implantations commerciales

Camille Lhote - Directrice d'UPcity



UPcity[↑]

**Bureau de consultance stratégique
spécialisé dans l'équilibre, la gestion et
le développement des territoires**

CONTEXTE DE NOS MISSIONS : SDT ET CODT

2017 : début de la mission de mise à jour du SRDC

2022 : début de la mission d'actualisation du SDT avec le CREAT.
UPcity a pris en charge, notamment, le volet commercial

Consultation dans le cadre de l'élaboration du CoDT



Logiques de liberté d'installation et développement économique (RW, France, ...)

VS

Logiques d'implantations commerciales « aménagistes » (RF, Pays-Bas, Allemagne, ...)

Service Public de Wallonie
DG06 – Direction des Implantations Commerciales

DGO 6

Wallonie **Actualisation du Schéma Régional de Développement Commercial**

Schéma Régional de Développement Commercial

UPcity SEGEFA ULB CLAY XITIRI agora-urba.eu

DÉCLARATION DE LA POLITIQUE RÉGIONALE

Des enjeux importants mis en avant dans la DPR :

- *« La revitalisation des centres-villes ne peut s'envisager selon la perspective isolée de la problématique commerciale... Les moyens de redynamiser le tissu commercial s'inscrivent dans une approche multifactorielle qui doit prendre en compte les différents déterminants du centre-ville (aménagement urbain, logement, accessibilité, qualité et fonctionnalité de l'espace public, stationnement, diversité des services aux usagers, etc)... »*

A l'échelle régionale

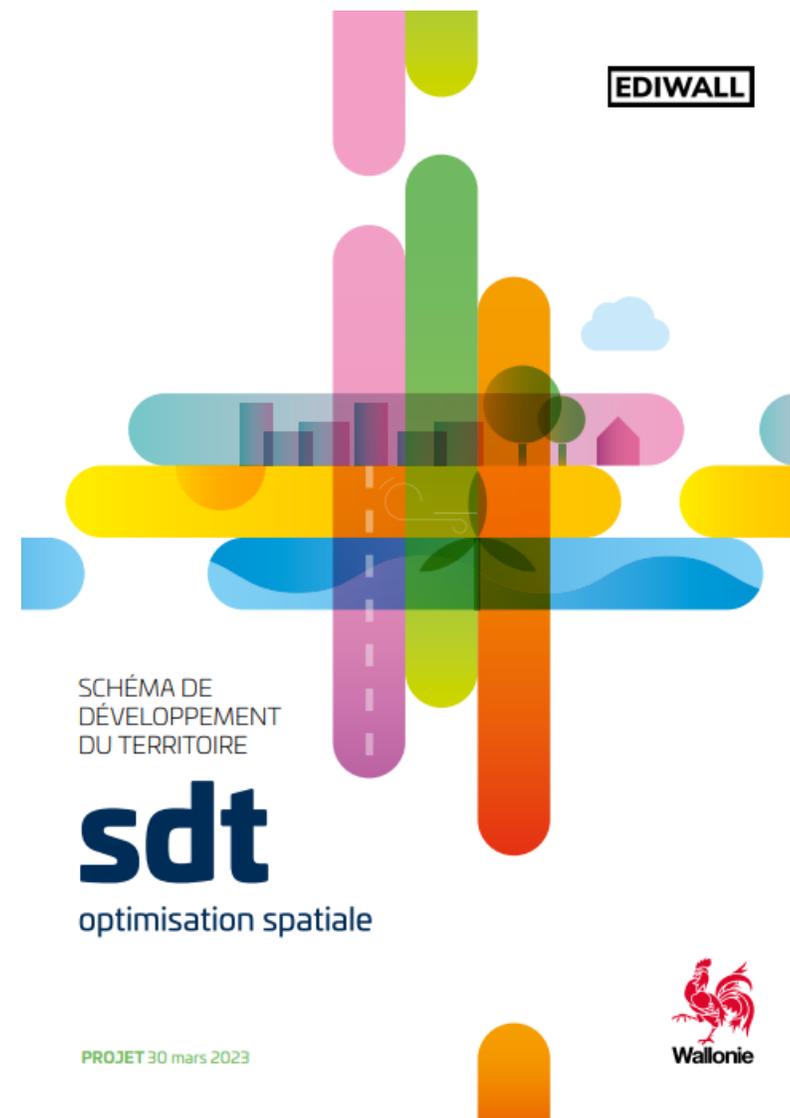
- Tendre vers un seul document indicatif de référence sur l'ensemble du territoire régional
- Dispositif de permis d'implantation commerciale fusionné avec permis d'urbanisme

A l'échelle communale, ou supracommunale

- Les schéma (pluri-)communaux de développement commercial (SCDC) seront intégrés dans les schémas de développement (pluri-)communaux
- Les communes pourront bénéficier d'un soutien en expertise pour l'élaboration du volet commercial de leur SDC

2022-2024 : Mission de mise à jour du SDT

- Intégrer le SRDC dans le SDT pour simplifier les procédures et amener plus de cohérence dans la poursuite des objectifs régionaux.
- Finalement, réelle révolution en matière d'implantations commerciales avec une adaptation également du CoDT. Objectif : amener davantage de régulation.
- Rapatrier la réglementation des implantations commerciales vers celle de l'urbanisme, pour dorénavant éviter un régime particulier tant de planification que d'autorisation.



Nécessité d'une nouvelle approche de la gestion des implantations commerciales

- Cohérence avec réforme du CoDT
- Vision aménagiste : utiliser les critères en lien avec aménagement du territoire
- Intégration dans des objectifs prédéfinis (précédent SDT)

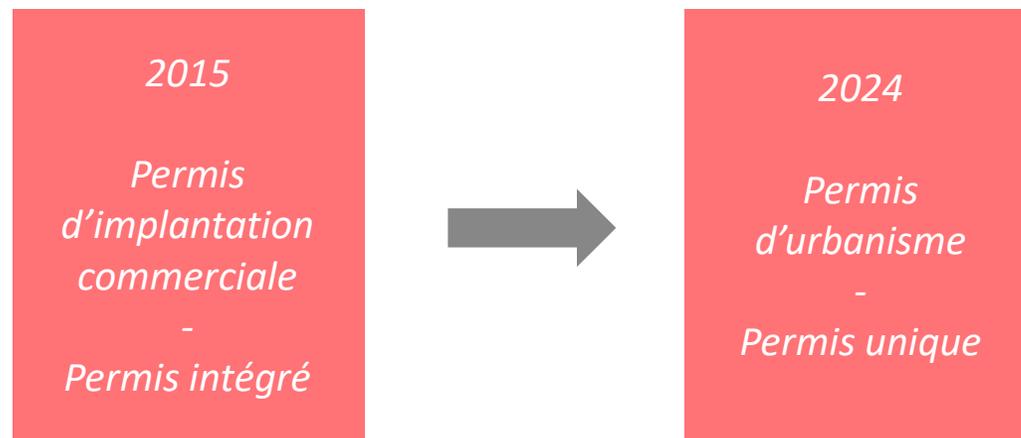
Pour rappel:

Sur le plan juridique, le schéma de développement du territoire a valeur indicative. Il est possible de s'en écarter moyennant le respect des conditions et selon les modalités procédurales fixées par le CoDT

Un changement radical : abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

- Nécessité d'intégrer cette thématique dans le CoDT. Politique commerciale traitée comme un volet de l'aménagement du territoire dans une vision intégrée des processus
- La planification commerciale s'effectuera au travers des schémas établis par le CoDT : SDT, SDPC, SDC
 - Le Schéma communal de développement commercial (SCDC) sera dorénavant intégré au Schéma de développement communal (SDC)
 - Les schémas de développement communaux « thématiques », centrés sur l'optimisation spatiale, devront intégrer un volet relatif à la planification commerciale
- Pour éviter un vide juridique suite à l'abrogation du décret de 2015, les centralités et mesures du SDT s'appliqueront **immédiatement** aux permis concernant une implantation commerciale, sans attendre le délai de 6 ans au terme duquel elles s'imposeront à tous types de permis.

LES AUTORISATIONS



- Le **champ d'application** des implantations commerciales soumises à régulation reste identique à celui du décret de 2015.
- **Partage de compétences :**
 - Le seuil de 400 m² pour la soumission à permis de nouveaux commerces peut être ramené à 200 m² par une délibération du conseil communal
 - Projet de 400 à 1.500 m² : compétence communale (au lieu de la limite de 2.500 m² actuellement) si le projet se situe, en tout ou en partie, en dehors d'une centralité définie par un schéma communal (ou en l'absence de centralité). Si le projet se situe dans une centralité, le seuil passe à 2.500 m².
 - Au-delà de 2.500 m², le permis est délivré par le fonctionnaire délégué.

LES AUTORISATIONS

- Les **procédures** de traitement de permis s'intègrent dans le canevas CoDT avec certaines spécificités :
 - l'avis obligatoire des communes limitrophes lorsque le projet vise la création d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 1.000 m²
 - la tenue systématique d'une enquête publique (réduite à 15 jours) pour les projets supérieurs à 400 m²

- **L'Observatoire du commerce** est conservé sous la forme d'une nouvelle section du pôle « Aménagement » du CESE qui sera consulté pour des projets de création de nouvelle surface commerciale nette égale ou supérieure à 1.000 m². **La direction des implantations commerciales** est conservée et sera consultée dans les mêmes hypothèses.

- La **Commission d'avis sur les recours** verra sa composition complétée de quatre membres, dont l'expertise est reconnue dans ce domaine, lorsqu'elle statuera sur des permis relatifs à des commerces soumis à permis d'urbanisme.

	Compétence	Consultation FD	Consultation Pôle AT	Consultation DIC	Consultation communes limitrophes
En centralité établie par un schéma communal ou pluricommunal					
de 400 à 999m ²	Collège	Non	Non	Non	Non
de 1.000m ² à 1.499m ²	Collège	Non	Oui	Oui	Oui
de 1.500m ² à 2.499m ²	Collège	Non	Oui	Oui	Oui
au-delà de 2.500m ²	FD	/	Oui	Oui	Oui
Hors centralité établie par un schéma communal ou pluricommunal / en l'absence de centralité établie par un schéma communal ou pluricommunal					
de 400 à 999m ²	Collège	Oui	Non	Non	Non
de 1.000m ² à 1.499m ²	Collège	Oui	Oui	Oui	Oui
de 1.500m ² à 2.499m ²	FD	/	Oui	Oui	Oui
au-delà de 2.500m ²	FD	/	Oui	Oui	Oui

L'APPARITION D'UN NOUVEAU CONCEPT

Centralités = Concept qui permet d'orienter les projets préférentiellement vers les lieux les mieux équipés

Définition : *Partie de villes et de villages qui cumule une concentration en logements, une proximité aux services et équipements et une bonne accessibilité en transport en commun. Parmi ces centralités, on distingue les « centralités villageoises », les « centralités urbaines » et les « centralités urbaines de pôle ».*

L'APPARITION D'UN NOUVEAU CONCEPT

- Les centralités sont cartographiées dans un atlas imprimé au format A3*.
- Les centralités cartographiées permettent d'appliquer les mesures guidant l'urbanisation définies dans le SDT*.
- Les périmètres de centralités sont représentés cartographiquement par un pointillé dont les points ont un diamètre de 50 mètres, ce qui permet une marge d'interprétation des limites de centralités.

Si une commune met en place un SDC ou SDP dans les 6 ans, les centralités seront redéfinies dans ce SDC / SDP

Si ce n'est pas le cas, les centralités sont inscrites dans le SDT ainsi que les mesures qui s'y appliquent (mesures guidant l'urbanisation).

Les mesures guidant l'urbanisation présentent des mesures chiffrées qui encadrent l'urbanisation au regard de l'optimisation spatiale.

Elles s'adressent à tous les acteurs de l'aménagement du territoire souhaitant concrétiser un projet d'aménagement et/ou d'urbanisme au sein du territoire (en centralité, bordure de centralité ou espace excentré).

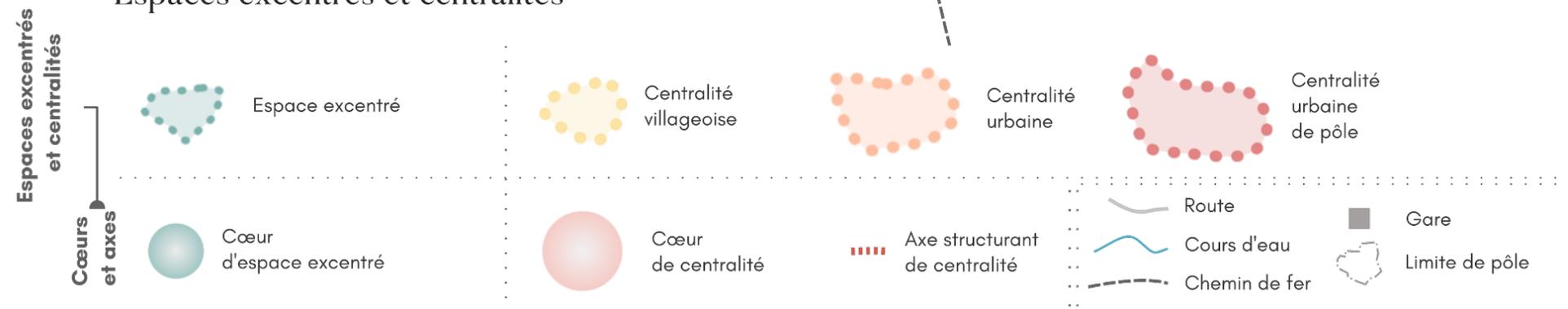
*Les centralités (la cartographie) et mesures guidant l'urbanisation proviennent du PROJET de SDT, qui a été soumis à enquête publique et qui, après adaptation, doit encore être approuvé par la GW.

Des concepts territoriaux clés

- les centralités ;
- les cœurs de centralité ;
- les axes structurants de centralité ;
- les espaces excentrés ;
- les cœurs d'espaces excentrés ;
- les pôles ;
- les aires de développement ;
- les axes et réseaux de communication et de transport.

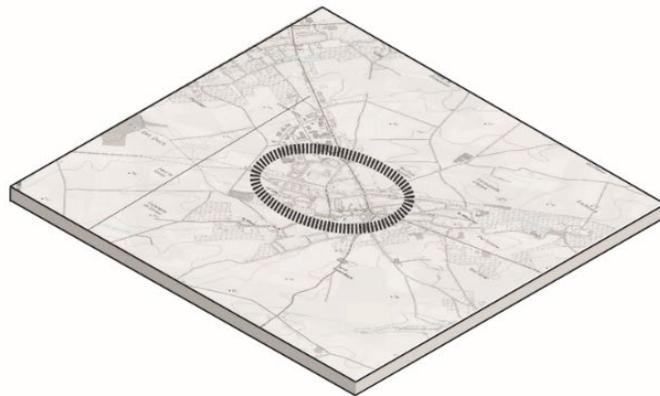


Schéma chorématique : Espaces excentrés et centralités





Situation de base

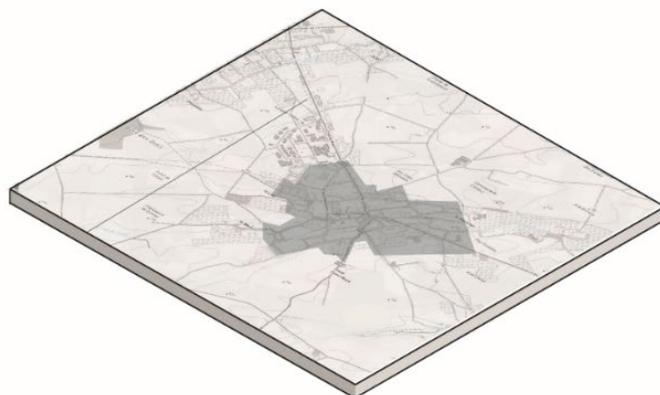


SDT

Premiers périmètres des centralités et balises

Approche systématique à l'aide d'un SIG et sur la base de critères objectifs et quantifiables

Opérationnalisation à l'échelle régionale



SDC/SDP

Périmètres des centralités ajustés en respectant les balises du SDT

Approche fine à l'aide d'analyses de terrain

Opérationnalisation à l'échelle (pluri)communale

CENTRALITÉS



ESPACES EXCENTRÉS

LOGEMENTS

BUREAUX

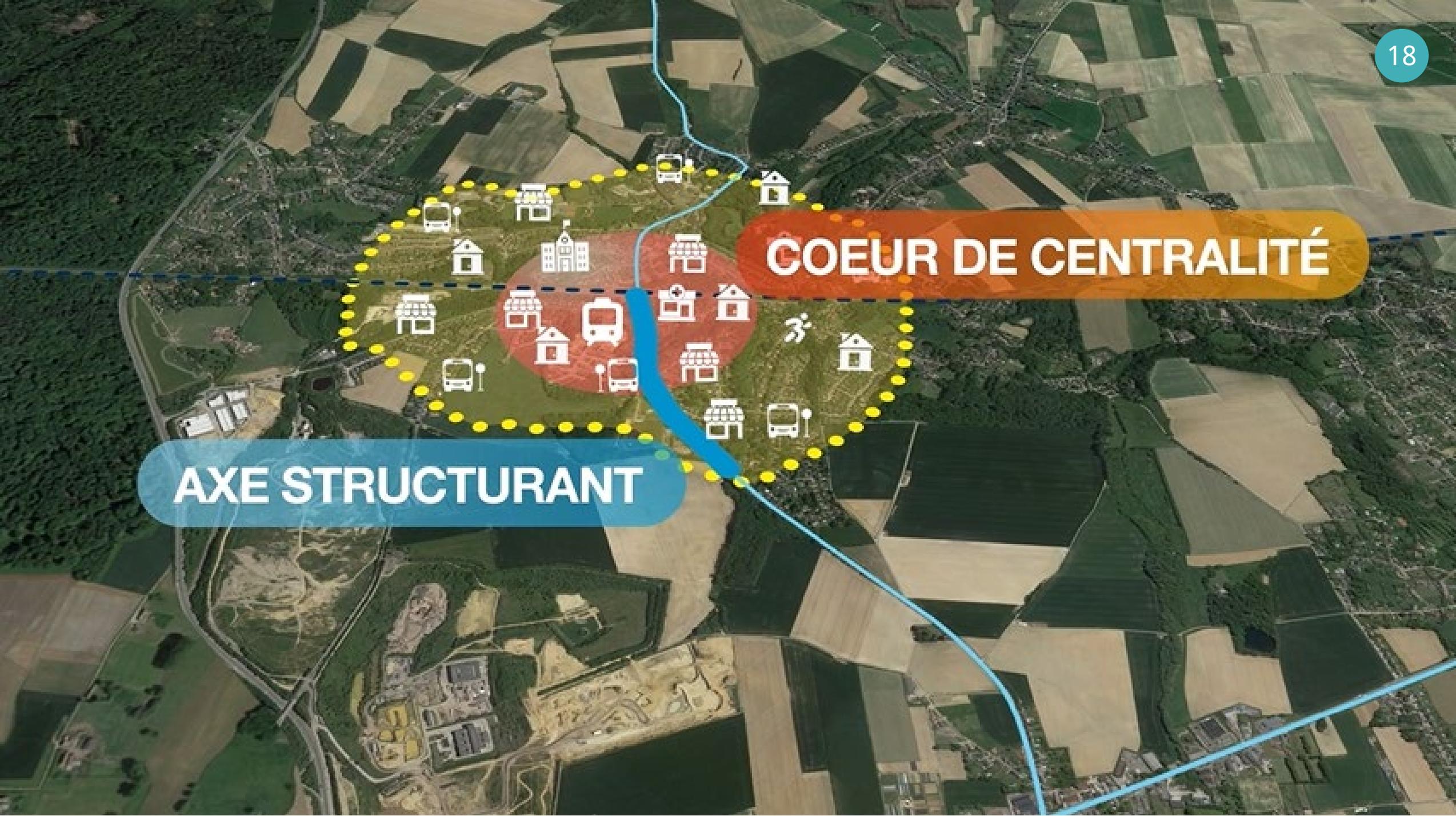
COMMERCES

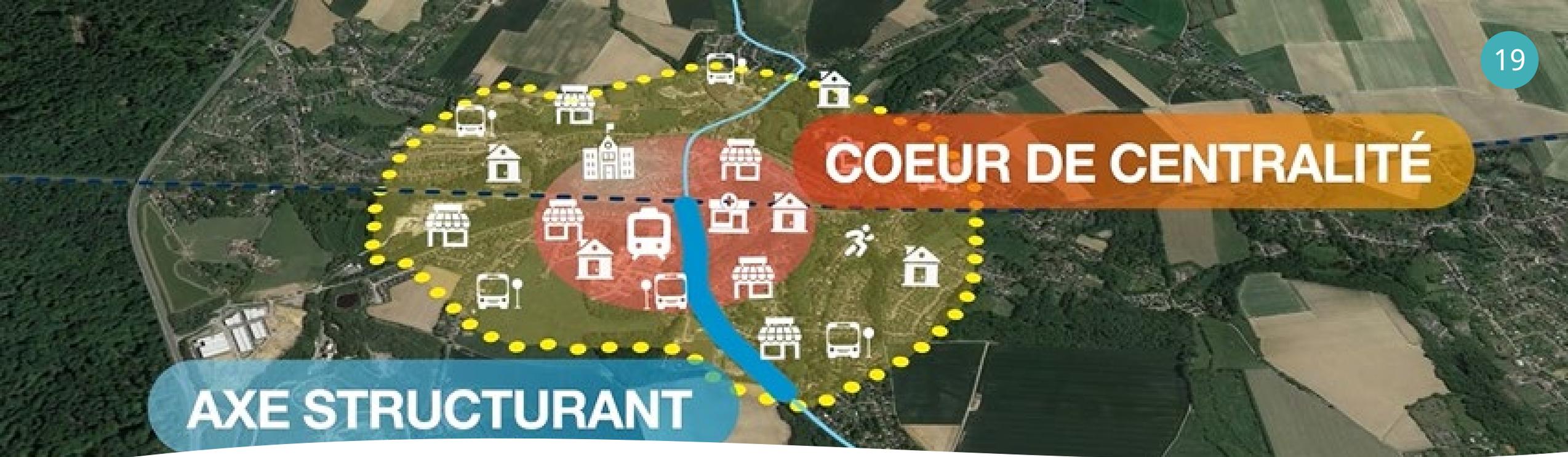


A horizontal blue rounded rectangle containing three white icons from left to right: a house icon, a storefront icon with a striped awning, and a multi-story office building icon with a person silhouette.

COEUR DE CENTRALITÉ

AXE STRUCTURANT





Les cœurs de centralités

Notion importante pour la gestion des implantations commerciales.

Les « cœurs de centralité » concernent des « **quartiers des centralités concentrant des logements, des commerces d'achats légers (intégrés un mix commercial diversifié), des services et des équipements ou disposant d'un nœud de transports en commun.**

Les cœurs de centralité sont **par exemple** :

- les quartiers de l'hypercentre concentrant les commerces d'achats légers (intégrés à un mix commercial diversifié), les services et équipements ;
- les quartiers péricentraux rassemblant les commerces, services et équipements de proximité ;
- les quartiers de gares ou de nœuds de transports en commun dont l'urbanisation est à renforcer en complémentarité de l'hypercentre ».

LES IMPLANTATIONS COMMERCIALES DÉSORMAIS SOUMISES À PERMIS D'URBANISME



La réforme du CoDT entraîne en effet l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales



Si centralité définie par un SDC / SDP, la compétence communale jusqu'à 2.500 m² reste d'application



Si pas de centralité définie, le seuil de compétence communale est limité à 1.500 m²



Nouveau commerce soumis à permis à partir de 200 m² -> initiative communale avec délibération du conseil (CoDT)

LES ESSENTIELS À RETENIR

- Les **centralités et les mesures guidant l'urbanisation** seront appliquées **après 6 ans** de l'entrée en vigueur du SDT. À l'exception des certificats d'urbanisme n°2 et des **permis liés aux implantations commerciales** qui seront délivrés conformément au SDT
- Le SDT s'appliquera désormais pour **des projets de logements, commerces** de détails et/ou bureaux **à partir de 2 ha** (au lieu de 15 ha auparavant) et en ce qui concerne leur localisation au regard de la structure territoriale

LES ESSENTIELS À RETENIR



Pour le commerce :

- Les **implantations commerciales** sont désormais soumises à **permis d'urbanisme**.
- le pouvoir est donné aux conseils communaux de soumettre à permis des commerces de plus de 200 m².
- Le SDT n'interdit pas tout nouveau développement commercial. Il encourage et donne un **cadre pour privilégier les développements dans des zones spécifiques**. Tout nouveau développement devra prendre en compte l'offre du territoire et son environnement. Le mix commercial et la taille du projet seront déterminant pour définir la localisation à privilégier. De même, la concentration commerciale est à privilégier afin d'éviter une dispersion trop importante du commerce.
- **Le mix commercial et la taille d'un projet** seront déterminants pour sa localisation.
- La **concentration commerciale** est préférée à sa dispersion.

QUE RETENIR POUR LES COMMUNES ?

- **Intégration d'un volet commercial dans les SDC et SDP.** Ces volets pourront s'appuyer sur les analyses contextuelles fournies par les Agences de développement territorial (intercommunales). La Région viendra appuyer celles-ci sur le plan commercial.
- **« Le savoir c'est le pouvoir »**
 - Plus vous prenez les choses en main, plus vous gagnez en indépendance.
 - Grâce à un SDC (ou SDP), vous serez en mesure de revoir les limites de vos centralités et mieux appréhender les logiques commerciales de votre territoire.
 - Vous pourrez donc mieux maîtriser le développement commercial de votre territoire et prendre en compte les spécificités locales.
 - rendre un avis pour les permis à partir de 200 m² via délibération du collège
 - Si centralité définie par un SDC / SDP, la compétence communale jusqu'à 2.500 m² reste d'application.
- ...

Mesures guidant l'urbanisation liées aux implantations commerciales

Surfaces ou ensembles commerciaux de 400 m ² à 1.500 m ²	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
Achats légers	À éviter.	À éviter, excepté pour les commerces considérés comme "centralisants".	Admissible à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton. Favoriser les projets localisés dans les cœurs de centralités.	
Achats alimentaires	À éviter, sauf en restructuration d'ensembles ou de surfaces existants	Admissible.	Admissible, en complément de l'offre commerciale des cœurs de centralités, et à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.	
Achats lourds	À éviter, sauf en complément d'ensembles commerciaux denses existants présentant une bonne accessibilité en transports en commun et en modes actifs.	Admissible.	Admissible, à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.	

Surfaces ou ensembles commerciaux de plus de 1.500 m ²	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
Achats légers	À éviter.	À éviter.	Admissible à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton. Favoriser les projets localisés dans les cœurs de centralités.	
Achats alimentaires	À éviter, sauf en restructuration d'ensembles ou de surfaces existants.	Admissible.	Admissible, en complément de l'offre commerciale des cœurs de centralités, et à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.	
Achats lourds	À éviter, sauf en complément d'ensembles commerciaux existants, et à condition que le projet présente une bonne accessibilité en transports en commun et en modes actifs.	À éviter.	Admissible si la centralité est située à plus de 30 minutes en transports en commun d'une centralité urbaine de pôle, et à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.	Admissible à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.

Surfaces ou ensembles commerciaux de moins de 400 m ²	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
Achats légers	Admissible uniquement pour les commerces de proximité.	Admissible, en favorisant la concentration de ce type d'activité dans les cœurs de centralités		
Achats alimentaires	Admissible à condition de privilégier une implantation dans les cœurs d'espaces excentrés ou d'être un comptoir de vente directe entre le producteur (lié aux ressources primaires) et le consommateur.	Admissible, en vue de répondre aux besoins de proximité de la population locale.		
Achats lourds	Admissible à condition de privilégier une implantation dans les cœurs d'espaces excentrés.	Admissible, en vue de répondre aux besoins de proximité de la population locale.		

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

1

Cibler le type
d'implantation
commerciale
concerné

2

Identifier la
catégorie de
surface
commerciale dans
laquelle le projet
ou l'ensemble
commercial se
trouve

3

Déterminer la
typologie
commerciale

4

Suivre les
recommandations de
localisation du projet
ou de l'ensemble
commercial, en lien
avec la structure
territoriale

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

1 Cibler le type d'implantation commerciale concerné

a) Un seul point de vente

(nouvelle construction ou occupation d'une cellule existante vide)

b) Ensemble commercial

→ Tenir compte du mix commercial de l'ensemble, éventuellement constitué de plusieurs types d'achats

Art.72, Alinéa 1^{er} :

8° implanter un commerce de l'une des manières suivantes :

- a) réaliser une **construction nouvelle** qui prévoit l'implantation d'un établissement de commerce de détail d'une surface commerciale nette supérieure à quatre cents mètres carrés;
- b) réaliser un **projet d'ensemble commercial** répondant à la surface définie au a), c'est-à-dire un ensemble d'établissements de commerce de détail, qu'ils soient situés ou non dans des bâtiments séparés et qu'une même personne en soit ou non le promoteur, le propriétaire, l'exploitant ou le titulaire du permis, qui sont réunis sur un même site et entre lesquels il existe un lien de droit ou de fait, notamment sur le plan financier, commercial ou matériel ou qui font l'objet d'une procédure commune concertée en matière de permis d'urbanisme ou de permis unique;
- c) **dans un établissement de commerce de détail ou un ensemble commercial ayant déjà atteint la surface définie au a) ou la dépassant** par la réalisation du projet, **réaliser un projet d'extension de plus de vingt pour cent de la surface commerciale nette existante, ou de plus trois-cent mètres carrés de surface commerciale nette supplémentaire;**
- d) réaliser **un projet d'exploitation d'un ou plusieurs établissements de commerce de détail ou d'un ensemble commercial** répondant à la surface définie au a) **dans un immeuble existant qui n'était pas affecté à une activité commerciale;**
- e) **modifier de manière importante la nature de l'activité commerciale** d'un établissement de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales existant et répondant à la surface définie au a). »

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

2

Identifier la catégorie de surface commerciale dans laquelle le projet ou l'ensemble commercial se trouve

- Supérieure à 1.500 m² → 1^{er} tableau = Compétence régionale (fonctionnaire délégué)
- Comprise entre 400 m² et 1.500 m² → 2^{ème} tableau = Compétence communale
- Inférieure à 400 m² → 3^{ème} tableau = Compétence communale

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

3 Déterminer la typologie commerciale

a) Un seul point de vente

→ celui-ci doit se rattacher à l'une des 3 catégories d'achats de la typologie commerciale



Achats alimentaires :

Achats réalisés à une fréquence d'une à plusieurs fois par semaine (en moyenne) pour répondre aux besoins d'alimentation du ménage.



Achats légers :

Achats de produits non pondéreux réalisés à une fréquence d'une fois tous les deux mois (en moyenne), essentiellement relatifs à l'équipement de la personne (vêtements, chaussures, accessoires, soins du corps, pharmacies, etc.), à l'équipement de la maison pour des produits légers (articles de ménage et décoration) et aux loisirs pour des produits légers (sport, librairie, multimédia, etc.).

Exemple : Primark, Décathlon, Trafic, Médi-Market, Fox Cie, etc.



Achats lourds :

Achats de produits pondéreux réalisés à une fréquence faible (de plusieurs fois par an), essentiellement relatifs à l'équipement de la maison pour des produits lourds (mobilier, appareils électroménagers, bricolage) et aux loisirs pour des produits lourds (transport, gros équipements de sport, camping, animaux).

Exemple : Ikea, Hubo, Maisons du Monde, Aveve, etc.

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

3 Déterminer la typologie commerciale

a) Un seul point de vente

→ celui-ci doit se rattacher à l'une des 3 catégories d'achats de la typologie commerciale



Un commerce appartient à la catégorie la plus sensible dont relève au minimum 15 % des articles commercialisés ou plus de 200 m² de surface commerciale nette.

Le commerce change de catégorie si 25 % ou plus des articles commercialisés changent de catégorie, et s'orientent vers une catégorie plus sensible.

3 Déterminer la typologie commerciale

b) Ensemble commercial

→ Détermination du mix commercial de l'ensemble, toujours selon les mêmes catégories d'achats et en fonction de la surface nette de vente projetée

Par exemple :

- 30 % d'achats alimentaires
- 10 % d'achats légers
- 60 % d'achats lourds

Chaque recommandation devra être appliquée en fonction des types d'achats représentés dans l'ensemble commercial. C'est-à-dire qu'en cas de représentation d'une surface alimentaire, d'une surface en léger et d'une surface en lourd dans l'ensemble commercial, les 3 recommandations doivent être respectées pour celui-ci.

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

4

Suivre les recommandations de localisation du projet ou de l'ensemble commercial, en lien avec la structure territoriale

- Si l'implantation est projetée dans les espaces excentrés (= hors centralités) → 1^{re} colonne.
- Si l'implantation est projetée en centralité villageoise → 2^{ème} colonne.
- Si l'implantation est projetée en centralité urbaine → 3^{ème} colonne.
- Si l'implantation est projetée en centralité urbaine de pôle → 4^{ème} colonne.

GUIDE CONCRET D'UTILISATION, EN 4 ÉTAPES

Surfaces ou ensembles commerciaux de 400 m ² à 1.500 m ²	Dans les espaces excentrés	Dans la centralité		
		Centralité villageoise	Centralité urbaine	Centralité urbaine de pôle
Achats légers	À éviter.	À éviter, excepté pour les commerces considérés comme "centralisants".	Admissible à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton. Favoriser les projets localisés dans les cœurs de centralités.	
Achats alimentaires	À éviter, sauf en restructuration d'ensembles ou de surfaces existants	Admissible.	Admissible, en complément de l'offre commerciale des cœurs de centralités, et à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.	
Achats lourds	À éviter, sauf en complément d'ensembles commerciaux denses existants présentant une bonne accessibilité en transports en commun et en modes actifs.	Admissible.	Admissible, à condition de présenter au moins 10 commerces de détail à moins de 500 m de cheminement piéton.	



A retenir : les éléments des tableaux repris dans les mesures guidant l'urbanisation sont cumulatifs

QUE RETENIR ?

❑ Importance du **lien entre SDT et CoDT**

Le CoDT va mettre en application les mesures du SDT. Les révisions de plan de secteurs vont s'en inspirer, il va être décliné dans les différents outils (guides d'urbanisme, etc.)

❑ La Wallonie avait besoin d'une **ligne de conduite** claire avec des mesures fortes pour atteindre les objectifs fixés (Green Deal, Accord de Paris, Plan de relance, etc.)

❑ Le SDT et le CoDT donnent également une ligne de conduite pour que les **autorités communales** puissent concevoir une stratégie territoriale à leur niveau

- Inciter les communes à élaborer un SDC/SDP
- Donner **plus de pouvoirs aux communes** à condition d'avoir une stratégie



QUE RETENIR ?

- ❑ Tout nouveau développement commercial ne sera pas interdit, il donne un **cadre** pour privilégier certains types de développements et en freiner d'autres

- ❑ Enjeu de **maintenir une expertise commerciale**
 - Les instances actuelles seront toujours mobilisées et disponibles en fonction des projets (observatoire du commerce, DIC, Pôle Aménagement, etc.)
 - Les bureaux d'études
 - Au niveau local : service de développement économique, urbanisme, ADL, etc.

- ❑ Ne pas oublier que le commerce n'est qu'une des variables pour la redynamisation des territoires. Il est donc crucial de **promouvoir une approche globale et locale** pour rendre les villes plus désirables et les préparer à répondre aux enjeux de demain





UPcity

Bureau de consultance stratégique
spécialisé dans l'équilibre, la gestion et le
développement des territoires

 **Ensemble, libérons pleinement
le potentiel de votre territoire !**

Parc scientifique Initialis
Rue René Descartes, 2
B - 7000 Mons
T : +32 (0)65 98 04 67

Boulevard de Leeds, 253
59777 Lille
+33 (0)3 74.09.55.00

info@up-city.be

www.up-city.be

GLOSSAIRE

(pas complet, seulement les éléments qui concernent les implantations commerciales)

Achats alimentaires	Achats réalisés à une fréquence d'une à plusieurs fois par semaine (en moyenne) pour répondre aux besoins d'alimentation du ménage.
Achats légers	Achats de produits non pondéreux réalisés à une fréquence d'une fois tous les deux mois (en moyenne), essentiellement relatifs à l'équipement de la personne (vêtements, chaussures, accessoires, soins du corps, pharmacies, etc.), à l'équipement de la maison pour des produits légers (articles de ménage et décoration) et aux loisirs pour des produits légers (sport, librairie, multimédia, etc.).
Achats lourds	Achats de produits pondéreux réalisés à une fréquence faible (de plusieurs fois par an), essentiellement relatifs à l'équipement de la maison pour des produits lourds (meublier, appareils électroménagers, bricolage) et aux loisirs pour des produits lourds (transport, gros équipements de sport, camping, animaux).

Cellule commerciale vide/vacante	<p>Espace dédié à une activité commerciale, qui est inoccupé au moment de l'observation/du relevé commercial. L'état du bâtiment (fonctionnel ou nécessitant des travaux) n'a pas d'importance pour le déclarer comme cellule vide/vacante. Une cellule vide est considérée :</p> <ul style="list-style-type: none">- comme « temporaire » si elle est inoccupée par une activité commerciale depuis moins d'un an,- comme « de long terme » si elle est inoccupée par une activité commerciale depuis plus d'un an et moins de trois ans,- et comme « structurante » après plus de trois ans d'inoccupation.
Centralité	<p>Partie de villes et de villages qui cumule une concentration en logements, une proximité aux services et équipements et une bonne accessibilité en transport en commun. Parmi ces centralités, on distingue les « centralités villageoises », les « centralités urbaines » et les « centralités urbaines de pôle » (cf. Annexe 3)</p>

Commerce de détail	Unité de distribution dont l'activité consiste à revendre de manière habituelle des marchandises à des consommateurs en nom propre et pour compte propre, sans faire subir à ces marchandises d'autre traitement que les manipulations usuelles dans le commerce.
Commerce dit « centralisant »	Commerce assurant essentiellement un approvisionnement répondant à un ou plusieurs besoins fondamentaux de la population. <i>Exemples de catégories commerciales « centralisantes » : alimentation générale et spécialisée, soins du corps, articles de ménage, animaux, librairies - papeteries, jardinage, services financiers - professionnels - à la personne, etc.</i>
Commerce dit « polarisant »	Commerce poursuivant un objectif d'attractivité et d'expérience. <i>Exemples de catégories commerciales « polarisantes » : magasins de vêtements, chaussures, accessoires, sports, mobilier, électroménager, multimédia, décoration, HoReCa, etc.</i>

Commerce de proximité	Commerce de vente au détail, d'une surface nette de moins de 400 m ² , proposant des produits relevant d'une consommation quotidienne ou régulière. Le commerce de proximité regroupe les commerces alimentaires spécialisés (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries...), les alimentations générales, les supérettes, les commerces sur éventaires et marchés, les traiteurs, les cafés-tabacs, les commerces de livres, journaux et papeterie, les petits formats de bricolage, et les pharmacies. On y intègre également le secteur de l'HoReCa.
Ensemble commercial	Ensemble d'établissements de commerce de détail dont la surface commerciale nette est supérieure à 400 m ² , qu'ils soient situés ou non dans des bâtiments séparés et qu'une même personne en soit ou non le promoteur, le propriétaire, l'exploitant ou le titulaire du permis, qui sont réunis sur un même périmètre commercial et entre lesquels il existe un lien de droit ou de fait, notamment sur le plan financier, commercial ou matériel ou qui font l'objet d'une procédure commune concertée en matière de permis d'urbanisme, de permis d'environnement ou de permis unique.
Friche commerciale	Espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités commerciales, abandonné depuis plus de 2 ans et de plus de 2.000 m ² .

Restructuration de surfaces et ensembles commerciaux	La restructuration d'un ensemble commercial existant ou de surfaces existantes consiste en toute action qui vise à revoir (à la hausse ou à la baisse) les superficies commerciales nettes et/ou les types d'achats proposés.
Retail park	Expression anglaise qui désigne un parc d'activités commerciales. Il se définit par un ensemble commercial comprenant au minimum 5 cellules commerciales pour une surface globale supérieure à 3.000 m ² de surface bâtie.
Site commercial	Espace cadastré occupé par une surface commerciale ou un ensemble commercial auquel viennent s'ajouter toutes les surfaces nécessaires au bon fonctionnement de la surface commerciale ou de l'ensemble commercial considéré (ex. superficie commerciale brute, parking, espaces logistiques, etc.). Un site commercial présente un périmètre précis au sein du territoire.

Superficie commerciale nette

Superficie destinée à la vente et accessible au public y compris les surfaces non couvertes. En cas de restructuration, la superficie commerciale nette à prendre en considération pour l'application des mesures guidant l'urbanisation liées aux implantations commerciales est la superficie totale après réalisation du projet. Cette surface inclut notamment les zones de caisses, les zones situées à l'arrière des caisses et les halls d'entrée lorsque ceux-ci sont aussi utilisés à des fins d'expositions ou de ventes de marchandises.

Les mesures guidant l'urbanisation présentent des mesures chiffrées qui encadrent l'urbanisation au regard de l'optimisation spatiale. Elles s'adressent à tous les acteurs de l'aménagement du territoire souhaitant concrétiser un projet d'aménagement et/ou d'urbanisme au sein du territoire.

Concerne les terrains > 0,5 ha	Dans les espaces excentrés	En bordure de la centralité	Dans la centralité
<p>Superficie en pleine terre (SA1)</p> <p>[1] Un terrain situé « en bordure d'une centralité » est attenant à la centralité ou en est à proximité immédiate. [2] Pleine terre : Part d'un terrain libre de toute construction, y compris en sous-sol, aménagé sans minéralisation (graviers, etc.) et permettant au sol d'assurer ses fonctions naturelles (habitat naturel, régulation, production de biomasse);</p>	<p>Dans les espaces excentrés, les projets de logements, de commerces, de bureaux ou combinant ces fonctions réservent une superficie en pleine terre⁴ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ≥ 70 % de la superficie du terrain ; ≥ à la superficie initiale en pleine terre si celle-ci est inférieure à 70 %. 	<p>En bordure de centralité, la superficie réservée en pleine terre peut être inférieure à celle des espaces excentrés pour autant que le projet répond aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) assurer une transition urbanistique adaptée entre la centralité et les espaces excentrés ; (ii) ne pas déforcer les centralités ; (iii) marquer les entrées de centralités ; (iv) disposer d'une offre en transport en commun ou de prévoir des solutions de mobilités partagées et décarbonées suffisantes permettant d'accéder aux centralités et aux pôles voisins ; (v) intégrer la réalisation d'infrastructures vertes et d'aménagements en faveur de la biodiversité proportionnés à l'urbanisation projetée ; (vi) pour les terrains de plus de 2ha, avoir une vue d'ensemble de leur urbanisation par le biais d'un SOL, d'un permis d'urbanisation, ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées couvrant l'ensemble du terrain. <p>En bordure des centralités, la superficie réservée en pleine terre peut être celle de la centralité concernée., si le projet est situé dans une ZACC, un SAR ou un périmètre de remembrement urbain.</p>	<p>Les centralités sont consolidées et intensifiées, tout en limitant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Les projets de logements, de commerces, de bureaux ou combinant ces fonctions réservent une superficie en pleine terre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ≥ 30 % de la superficie du terrain ≥ à la superficie initiale en pleine terre si celle-ci est inférieure à 30 %.
<p>À défaut de satisfaire les valeurs ci-dessus, des mesures alternatives permettant de garantir au sein du terrain une gestion des eaux de ruissellement, d'accueillir la biodiversité et de réguler les îlots de chaleur urbains doivent être prises.</p>			

Concerne les terrains > 0,5 ha	Dans les espaces excentrés	En bordure de la centralité	Dans la centralité
<p>Densité en logement (SA2)</p>	<p>Dans les espaces excentrés, les projets comportant du logement prévoient une densité nette inférieure ou égale à 10 logements à l'hectare. Cette densité peut être supérieure aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) prévoir une densité nette inférieure à la densité nette moyenne de l'urbanisation existante dans un rayon de 200 mètres, sans dépasser un maximum de 18 logements à l'hectare ; (ii) disposer d'un accès aisé aux services et équipements de proximité par les modes de transport actifs, collectifs ou partagés ; (iii) disposer d'une offre en transport en commun ou prévoir des solutions de mobilités partagées et décarbonées suffisantes permettant d'accéder aux centralités et aux pôles voisins ; (iv) d'intégrer la réalisation d'infrastructures vertes et d'aménagements en faveur de la biodiversité proportionnés à l'urbanisation projetée. <p>Les projets de logements, de commerces, de bureaux ou combinant ces fonctions qui nécessitent une artificialisation de terres se localisent en continuité ou à proximité immédiate du tissu bâti existant.</p> <p>Dans les zones urbanisables en ruban inscrites au plan de secteur situées en dehors des cœurs d'espaces excentrés, les projets comportant du logement prévoient une densité nette inférieure à 5 logements à l'hectare. Ces projets doivent également privilégier des ouvertures paysagères en leur sein, ainsi que le regroupement des bâtiments à proximité du tissu bâti existant.</p>	<p>En bordure de centralité, la densité nette des projets peut dépasser la densité maximale des espaces excentrés aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) assurer une transition urbanistique adaptée entre la centralité et les espaces excentrés ; (ii) ne pas déforcer les centralités ; (iii) marquer les entrées de centralités ; (iv) disposer d'une offre en transport en commun ou de prévoir des solutions de mobilités partagées et décarbonées suffisantes permettant d'accéder aux centralités et aux pôles voisins ; (v) intégrer la réalisation d'infrastructures vertes et d'aménagements en faveur de la biodiversité proportionnés à l'urbanisation projetée ; (vi) pour les terrains de plus de 2ha, avoir une vue d'ensemble de leur urbanisation par le biais d'un SOL, d'un permis d'urbanisation, ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées couvrant l'ensemble du terrain. <p>En bordure des centralités, la densité des projets peut être égale ou supérieure à la densité minimale de la centralité concernée, si le projet est situé dans une ZACC, un SAR ou un périmètre de remembrement urbain.</p>	<p>Les centralités sont consolidées et densifiées en tenant compte de leurs caractéristiques villageoises ou urbaines.</p> <p>La densité nette en logements des projets est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> o ≥ 20 logements à l'hectare dans les centralités villageoises, o ≥ 30 logements à l'hectare dans les centralités urbaines, o ≥ 40 logements à l'hectare dans les centralités urbaines situées dans un pôle. <p>Les densités peuvent être nettement supérieures à ces minima dans les cœurs et le long des axes structurants²²⁵ de centralité.</p>