

# Document d'Aménagement Artisanal et Commercial DAAC



# SCOT DU BITERROIS

<b>Titre du document</b>	Document d'Aménagement Artisanal et Commercial
<b>Version</b>	Approbation
<b>Date</b>	3 juillet 2023
<b>Rédacteur</b>	Syndicat mixte du SCoT du Biterrois

**Syndicat mixte du SCoT du Biterrois**

ICOSIUM/M3E  
9 rue d'Alger - 34500 Béziers  
Tél. : 04 99 41 36 20  
Fax : 04 99 47 00 65  
[contact@scot-biterrois.fr](mailto:contact@scot-biterrois.fr)

Table des matières

<b>A. Les localisations préférentielles de centralité</b>	<b>5</b>
<b>A1. Prescriptions spécifiques aux polarités commerciales rayonnantes et majeures</b>	<b>5</b>
<b>A2. Prescriptions spécifiques aux polarités d'appui</b>	<b>5</b>
<b>A3. Prescriptions qualitatives communes à tout nouvel équipement commercial</b>	<b>6</b>
<b>B. Localisations préférentielles de périphérie</b>	<b>6</b>
<b>B1. Prescriptions fixant les conditions d'implantations</b>	<b>7</b>
<b>B2. Prescriptions qualitatives communes à tout nouvel équipement commercial</b>	<b>7</b>
<b>C. En dehors des localisation préférentielles</b>	<b>9</b>
<b>C1. Prescriptions quantitatives</b>	<b>9</b>
<b>C2. Prescriptions qualitatives pour les extensions</b>	<b>10</b>
<b>ATLAS CARTOGRAPHIQUE</b>	<b>11</b>
• Agde	11
• Bessan	12
• Béziers	13
• Capestang	14
• Cazouls lès Béziers	15
• Colombiers	16
• Florensac	17
• Magalas	18
• Montagnac	19
• Murviel les Béziers	20
• Pézenas	21
• Puisserguier	22
• Roujan	23
• Saint Chinian	24
• Saint Thibery	25
• Sauvian	26
• Sérignan	27
• Servian	28
• Thézan les Béziers	29
• Valras	30
• Vendres	31
• Vias	32
• Villeneuve les Béziers	33

## Introduction/définitions

**Point réglementaire :** Rendu facultatif par la loi relative à l'Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises (loi ACTPE du 18 juin 2014), le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) redevient obligatoire dans le SCoT avec la loi ELAN du 23 novembre 2018. Suite à la délibération portant révision du schéma de cohérence territoriale trop antérieure à la loi ELAN, nous nous appuyons sur les dispositions précédentes.

Les équipements de commerces et d'artisanat concernés par le DAAC sont l'ensemble des autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce ainsi que tout équipement commercial et artisanal concerné par le 3° de l'article R.151-27 et 28.

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) **détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux** sur l'ensemble du territoire du SCoT. Il **localise** spécifiquement les secteurs **préférentiels de centralités urbaines** et **périphériques** en fixant des règles d'implantation commerciales.

**Les localisations préférentielles** (comme défini dans le code de l'urbanisme Art. L141-16&17) : ce sont les lieux de développement du commerce sur l'horizon du SCoT (2040). Ces localisations sont décomposées en localisations préférentielles de **centralités** et de **périphéries** en cohérence avec l'armature territoriale et commerciale déclinée dans le Document d'Orientation et d'Objectifs. Chaque localisation fait l'objet d'une cartographie en annexe du DAAC<sup>1</sup>. Des règles sont données pour tous les secteurs situés en dehors des localisations préférentielles de centralité et de périphérie en fonction de leur niveau de polarité commerciale.

- ▶ **Localisations préférentielles de centralité** : Elles correspondent à des secteurs urbanisés caractérisés par un tissu urbain dense (principalement centres-villes) et présentant une diversité de fonctions : résidentiels, économiques (commerces, services, tertiaire) et secteurs d'équipements publics et collectifs (administratifs, culturelles, loisirs). L'enjeu est de favoriser l'implantation d'équipements commerciaux proportionnés à la taille et au rôle des centralités concernées dans un **objectif de redynamisation et d'attrait commercial des centres-villes**.

**Ce sont ces secteurs qui doivent prioritairement accueillir de nouvelles surfaces commerciales.**

Sur le territoire du SCoT les localisations préférentielles de centralités sont :

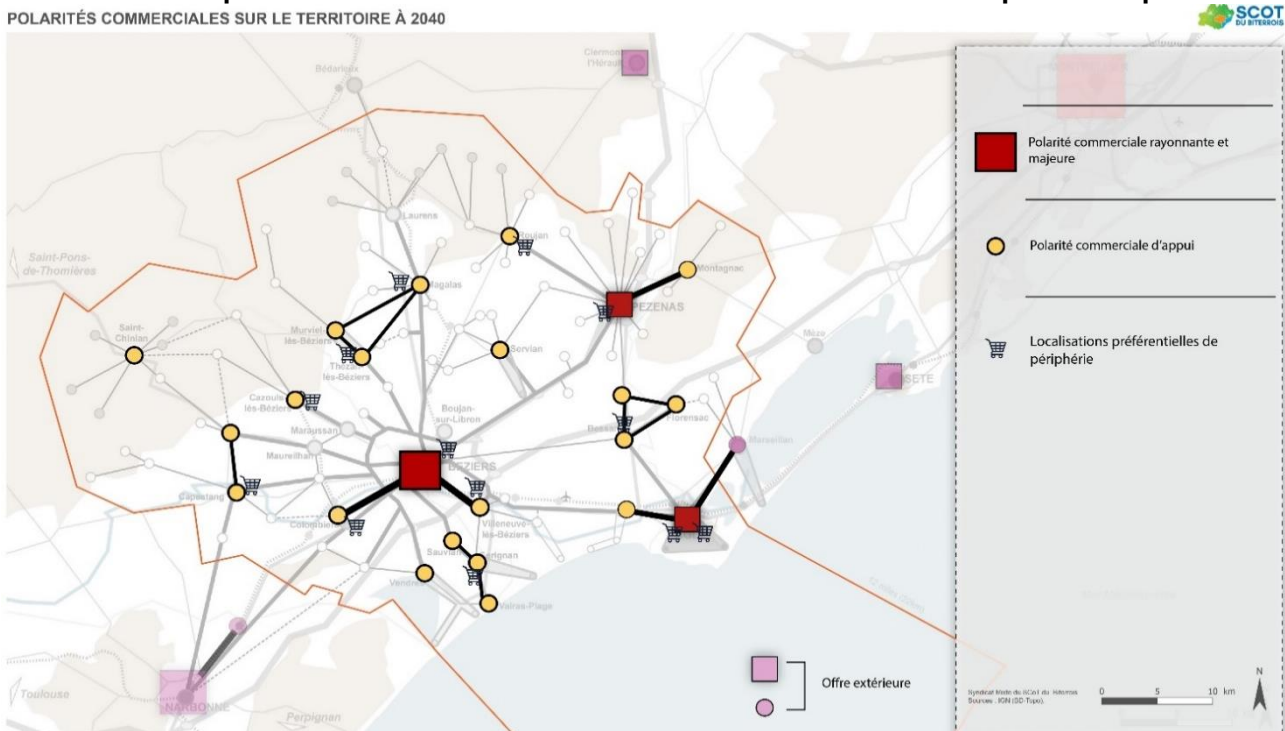
- **Au sein des Polarités commerciales rayonnante et majeures** de Béziers, d'Agde et de Pézenas
  - **Au sein des Polarités commerciales d'appui** : Bessan, Capestang, Cazouls-Lès-Béziers, Colombiers, Florensac, Magalas, Montagnac, Murviel-Lès-Béziers, Puisserguier, Roujan, Saint-Chinian, Saint-Thibéry, Sauvian, Sérignan, Servian, Thézan-Lès-Béziers, Valras-Plage, Vendres et Vias.
- ▶ **Localisations préférentielles de périphérie** : Elles correspondent à des zones d'activités destinées à accueillir de nouvelles implantations commerciales supérieures à 300m<sup>2</sup> de surfaces de vente. Ces zones commerciales périphériques sont localisées et encadrées

---

<sup>1</sup> Les localisations préférentielles de centralité et de périphérie seront traduites d'une manière plus précise par les PLU et PLU(i) au niveau de la parcelle.

dans le DAAC. **En dehors des zones commerciales périphériques identifiées, aucune nouvelle implantation commerciale en zones d'activités économiques n'est possible.**

POLARITÉS COMMERCIALES SUR LE TERRITOIRE À 2040



**Rappel des modalités de demande d'autorisation liée à l'implantation commerciale :**

**Pour toute demande d'autorisation entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>, le Maire ou le Président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme doit notifier dans les huit jours de sa saisine, au Président du Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois la demande d'autorisation. Ce dernier peut alors proposer de saisir la CDAC à l'organe délibérant du Syndicat.**

De plus, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise **entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>** peuvent proposer à leur organe délibérant de **saisir la CDAC<sup>2</sup>**.

Dans les périmètres d'intervention d'**Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT)**, la création et l'extension des commerces, ainsi que le changement de secteur d'activité et la réouverture au public de magasins **ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale**.

<sup>2</sup> décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022

## A. Les localisations préférentielles de centralité

- ▶ Afin de maintenir un maillage de pôles commerciaux, les typologies de commerces doivent être en cohérence avec les rôles de chacune des polarités commerciales du territoire.
- ▶ Tout projet d'équipement commercial **doit viser le maintien et la consolidation de l'offre commerciale existante.**
- ▶ Tout commerce **de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente doit obligatoirement être implanté en localisation préférentielle de centralité.**
- ▶ Tout projet d'équipement commercial doit **privilégier autant que possible la vente de produits du terroir et la valorisation des produits locaux.**

### A1. Prescriptions spécifiques aux polarités commerciales rayonnantes et majeures

Ce sont les polarités commerciales de Béziers, Agde et Pézenas

#### Règle A1.1 :

Tout nouveau projet d'équipement commercial peut **accueillir tous les types de commerces** à la condition que ces derniers viennent **consolider l'offre commerciale existante et respectent les critères qualitatifs** posés au partie A3.

#### Règle A1.2 :

Les extensions des équipements commerciaux ne sont pas limitées. Elles doivent s'intégrer dans un projet de requalification ou de modernisation de l'environnement d'implantation (rue, quartier).

### A2. Prescriptions spécifiques aux polarités d'appui

Ce sont les polarités de Bessan, Capestang, Cazouls-Lès-Béziers, Colombiers, Florensac, Magalas, Montagnac, Murviel-Lès-Béziers, Puisserguier, Roujan, Saint-Chinian, Saint-Thibéry, Sauvian, Sérignan, Servian, Thézan-Lès-Béziers, Valras-Plage, Vendres et Vias.

#### Règle A2.1 :

**Les projets** d'équipements commerciaux sont possibles en **n'excédant pas 700 m<sup>2</sup> de surface de vente.**

L'offre nouvelle devra répondre à des besoins courants alimentaires, en équipement de la personne ou en équipement de la maison.

#### Règle A2.2 :

Les polarités d'appui sont autorisées à accueillir un nouvel équipement commercial en dehors de leur localisation préférentielle de centralité à condition de respecter **de manière cumulative** les critères ci-après listés :

- Justification de l'impossibilité d'accueillir l'équipement commercial en question au sein de la localisation préférentielle de centralité ;

- Corrélation entre création de nouvelles surfaces commerciales et augmentation de la population sur leur zone de chalandise ;
- Absence de localisation préférentielle de périphérie sur la commune concernée ;
- Absence d'équipement commercial de plus de **700 m<sup>2</sup>** de surface de vente sur l'ensemble de la commune concernée ;
- Intégration du nouvel équipement commercial travaillée dans le tissu urbain existant ou au sein de nouveaux quartiers d'envergure à l'échelle de la commune ;
- **Avoir une surface de vente comprise entre 300 et 700 m<sup>2</sup>** pour le nouvel équipement commercial ;
- Respect des critères qualitatifs énoncés dans les parties A3 et A2 du DAAC en fonction de la situation du projet.

### Règle A2.3 :

**Les projets en extension sont limités à 20 % de la surface de vente initiale dans la limite d'une surface de vente totale de 700m<sup>2</sup>** et doivent être associés à un projet de modernisation / requalification de l'ensemble du bâtiment commercial.

## A3. Prescriptions qualitatives communes à tout nouvel équipement commercial

### Règle A3.1 :

Tout projet d'équipement commercial **doit contribuer à l'amélioration qualitative du tissu urbain et à une meilleure intégration architecturale et paysagère du commerce.**

### Règle A3.2 :

Tout projet d'équipement commercial **doit proposer un développement des modes d'accès alternatifs** à la voiture et une **amélioration de l'accessibilité tous modes** (abri vélo, rampe, etc.)

### Règle A3.3 :

Tout projet d'équipement commercial doit être ouvert et/ou en lien **sur les espaces publics adjacents** (rue, place).

## B. Localisations préférentielles de périphérie

- ▶ **Limiter la consommation foncière** via :
  - Une forte restriction des possibilités d'extension des zones commerciales,
  - La recomposition des sites commerciaux existants ou en cours de création afin d'en améliorer la qualité, la densité et la compacité.
- ▶ **Maintenir une offre commerciale de périphérie sur le territoire du SCoT en corrélation avec les besoins actuels et futurs de la population sur la zone de chalandise.** L'augmentation des m<sup>2</sup> de surface de vente des ensembles commerciaux est conditionnée par l'augmentation de la population sur la zone de chalandise et à la démonstration de l'insatisfaction des besoins. Une justification doit être apportée à la demande d'autorisation en s'appuyant sur les projections démographiques qui peuvent être justifiées par :
  - D'études statistiques ;

- L'identification de programmes de logements situés à proximité, le constat de déficit d'offre commerciale, et pour lesquels des connexions en matière de transports en commun doivent être proposées.

## B1. Prescriptions fixant les conditions d'implantations

### Règle B1.1 :

Tout projet d'équipement commercial doit démontrer dans son dossier d'autorisation **qu'il n'existe aucune possibilité d'installation dans la centralité de la commune d'implantation.**

### Règle B1.2 :

Tout projet d'équipement commercial doit **s'installer sur une friche industrielle ou commerciale.** Dans le cas contraire le dossier de demande d'autorisation devra démontrer qu'il n'existe aucune friche pouvant porter le projet.

### Règle B1.3 :

Le **développement des formats « boutiques » en périphérie est interdit.** Ainsi tout projet de création ou d'extension d'équipement commercial ne peut comprendre de cellules de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

En périphérie, doivent être privilégiés les commerces d'achats lourds (produit ou achat encombrant, nécessitant d'être transporté par caddy, d'être emporté en voiture par le client ou livré à son domicile).

### Règles B1.4 :

Tout nouveau projet d'équipement commercial **doit limiter la part d'alimentaire** afin que la somme des **surfaces de vente alimentaire de la localisation préférentielle en question reste inférieure à 50% de sa surface de vente globale.**

### Règle B1.5 :

Tout projet d'équipement commercial doit privilégier autant que possible **la vente de produits du terroir et la valorisation des produits locaux.**

### Règle B1.6 :

L'extension des commerces existants dans ces secteurs n'est pas limitée. Cette extension doit en revanche être justifiée par la mise en œuvre d'un projet de modernisation / requalification de tout ou partie du bâtiment commercial.

## B2. Prescriptions qualitatives communes à tout nouvel équipement commercial

Tout nouveau projet, qu'il s'agisse d'une création ou d'une extension, doit participer à l'amélioration de la qualité des zones commerciales périphériques et doit limiter leur impact sur l'environnement. Les nouvelles implantations et extensions doivent respecter les conditions indiquées ci-dessous :

### Règle B2.1 :

Utilisation économe de l'espace

- ▶ Tout projet d'équipement commercial **doit limiter sa consommation foncière en optimisant l'organisation spatiale du bâti** et en **réduisant les espaces délaissés** (espaces hors voies de circulation, stationnement).  
Les porteurs de projet doivent démontrer qu'ils ont optimisé la densité de leur projet, en prévoyant par exemple d'opérer des aménagements sur plusieurs niveaux.
- ▶ Tout projet d'équipement commercial doit limiter au maximum les surfaces affectées au stationnement :
  - En respectant scrupuleusement le seuil imposé par la loi ALUR : les espaces de stationnement développés par tout nouveau projet commercial représentent au maximum 75 % de la surface de plancher de l'opération commerciale
  - En privilégiant des formes **d'intégration du stationnement économes en foncier** : intégration en sous-sol, en ouvrage ou en mutualisation. L'imperméabilisation des sols affectés au stationnement sera réduite au maximum et les aires de stationnement seront obligatoirement végétalisées.

### Règle B2.2 :

#### Réduction de l'impact environnemental

- ▶ Tout projet d'équipement commercial doit **recourir à des procédés respectueux de l'environnement favorisant les économies d'énergie**, et à des énergies renouvelables : toitures végétalisées, panneaux photovoltaïques, isolation...
- ▶ Tout projet doit contribuer à la **préservation de la ressource en eau**, à la gestion des eaux de pluie en réduisant les surfaces imperméabilisées et en favorisant l'infiltration et la rétention des eaux pluviales sur la zone (noues, bassins en surface ou enterrés, toitures végétalisées, etc.). Les nouveaux projets sont conditionnés à la possibilité de traitement des eaux usées par un système d'assainissement performant et par la capacité du milieu à recevoir des rejets après épuration sans porter atteinte au maintien ou à la restauration de son bon état ;
- ▶ Tout projet doit **prévoir des dispositifs de valorisation des déchets** :
  - En privilégiant par des dispositifs adéquats, la **valorisation** sur site et le **tri** des déchets à la source ;
  - En intégrant un point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse pour les équipements de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente (conformément à l'article 199 de la loi portant engagement national pour l'environnement) ;
  - En intégrant, conformément à l'article L. 541-21-1 du code de l'Environnement, un système de collecte séparé des biodéchets ;
  - En incitant au geste de tri pour les usagers (clients et personnel du bâtiment commercial).

### Règle B2.3 :

#### Amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère

- ▶ Les développements commerciaux doivent rechercher **une qualité d'intégration en matière d'architecture, de forme, d'aménagement et de végétalisation**. Les créations de commerces doivent contribuer à une amélioration qualitative du paysage de la localisation préférentielle ;
- ▶ Favoriser la construction de **bâtis ouverts sur l'extérieur** (baies vitrées, puits de lumières, etc.) Les toitures des bâtiments à un seul niveau doivent être végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques, ou solution équivalente ;
- ▶ **Favoriser l'interconnexion** des unités commerciales et des zones commerciales avec le tissu urbain en limitant l'usage de clôtures et en favorisant les continuités végétalisées



(haies, fossés, parterres végétalisés, etc.). Prévoir un traitement qualitatif et homogène des limites de zones à l'échelle de la zone commerciale ;

- ▶ Les espaces libres de toute occupation sont traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige et essence locale sont plantés sur les espaces de stationnement ;
- ▶ Un traitement paysager devra être effectué sur les équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.) ;
- ▶ Un traitement architecturale des façades est également demandé (palette de couleur, position et taille des enseignes).

### Règle B2.4 :

#### Amélioration de l'accessibilité tous modes

- ▶ Tout projet d'équipement commercial doit mettre en place des **cheminements piétons et cyclables** aisés et accessibles à tous entre les magasins et ensembles commerciaux. Des emplacements pour le stationnement des vélos doivent être prévus dans chaque projet de construction à usage commercial ;
- ▶ Renforcer **l'accessibilité en transports en commun** en prévoyant des aménagements adaptés au plus près des commerces ;
- ▶ Développer **des liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs** (piéton, cycle, PMR), depuis les lieux de vie, les centralités commerciales les plus proches, les arrêts de transports en commun ainsi que sur la zone commerciale (entre les commerces et vers les espaces de stationnement) ;
- ▶ Analyser l'impact des flux de transports internes et externes liés à l'activité commerciale et contribuer à l'amélioration des conditions d'accessibilité.

## C. En dehors des localisation préférentielles

### C1. Prescriptions quantitatives

#### Règle C1.1 :

- **Interdiction de créer de nouveaux projets d'équipement commercial supérieurs à 300m<sup>2</sup> ;**
- **Autorisation de créer de nouveaux projets d'équipement commercial inférieur à 300m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient travaillés dans le tissu urbain existant**, de préférence en cœur de ville ou de village, nouveaux quartiers d'envergure ou sur un axe passant menant au cœur de ville et déjà fortement marqué par l'activité commerciale ;
- **Les extensions des équipements commerciaux existants** sont limitées à 20 % de la surface de vente existante et sont conditionnées à un projet de modernisation / requalification de l'ensemble du bâtiment commercial.
- Comme énoncé en A2.2, **les polarités d'appui peuvent accueillir un équipement commercial de 300 à 700m<sup>2</sup> de vente dans le respect des sept critères cumulatifs.**

#### Règle C1.2 :

Dans le cas d'un projet respectant la règle précédente et en fonction de sa situation, ce dernier devra respecter les prescriptions qualitatives énoncées en partie A3 et A2 du DAAC.

## C2. Prescriptions qualitatives pour les extensions

### Règle C2.1 :

Toute extension doit réduire au strict nécessaire les surfaces dédiées **au stationnement** :

- Par le respect du seuil imposé par la loi ALUR conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme : les espaces de stationnement développés par tout projet d'extension d'un équipement commercial représentent au maximum 75 % de la surface de plancher de l'opération d'extension commerciale.
- En privilégiant des formes d'intégration du stationnement économes en foncier : intégration en sous-sol, en ouvrage ou en mutualisation. Il veillera à limiter l'artificialisation des sols et à renforcer la présence de végétaux sur les aires de stationnement.

### Règle C2.2 :

Tout projet d'extension d'un équipement commercial doit limiter sa consommation foncière en **optimisant l'organisation spatiale du bâti et en réduisant les espaces délaissés** (espaces hors voies de circulation, stationnement).

### Règle C2.3 :

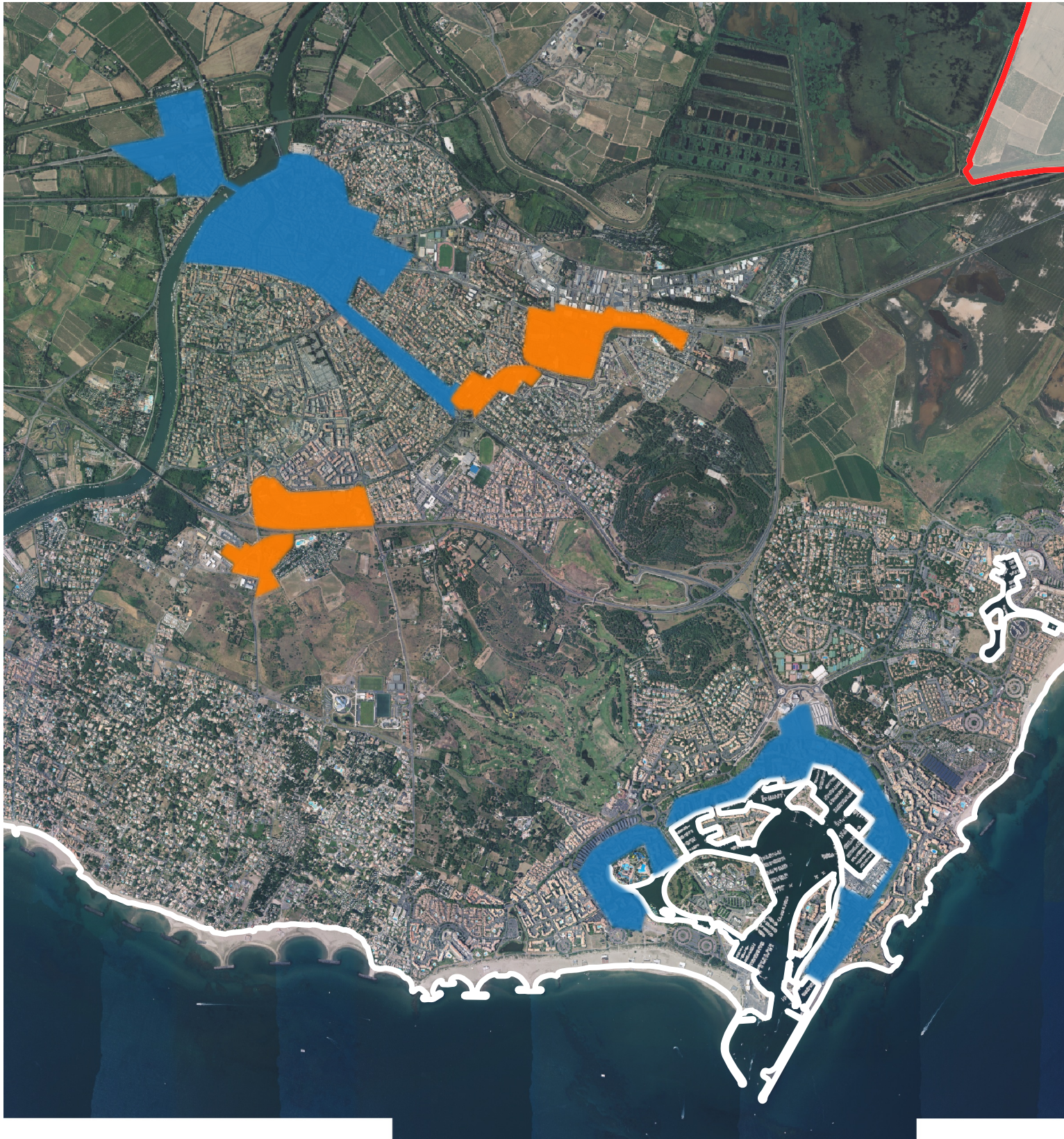
Toute extension doit rechercher **une qualité d'intégration en matière d'architecture, de forme, d'aménagement et de végétalisation**. Elle devra participer à une amélioration qualitative du paysage.

### Règle C2.4 :



Toute extension doit avoir autant que possible **recours à des procédés respectueux de l'environnement, favorisant les économies d'énergie ou le recours à des énergies renouvelables** : toitures végétalisées, panneaux photovoltaïques, isolation...

### Règle C2.5 :

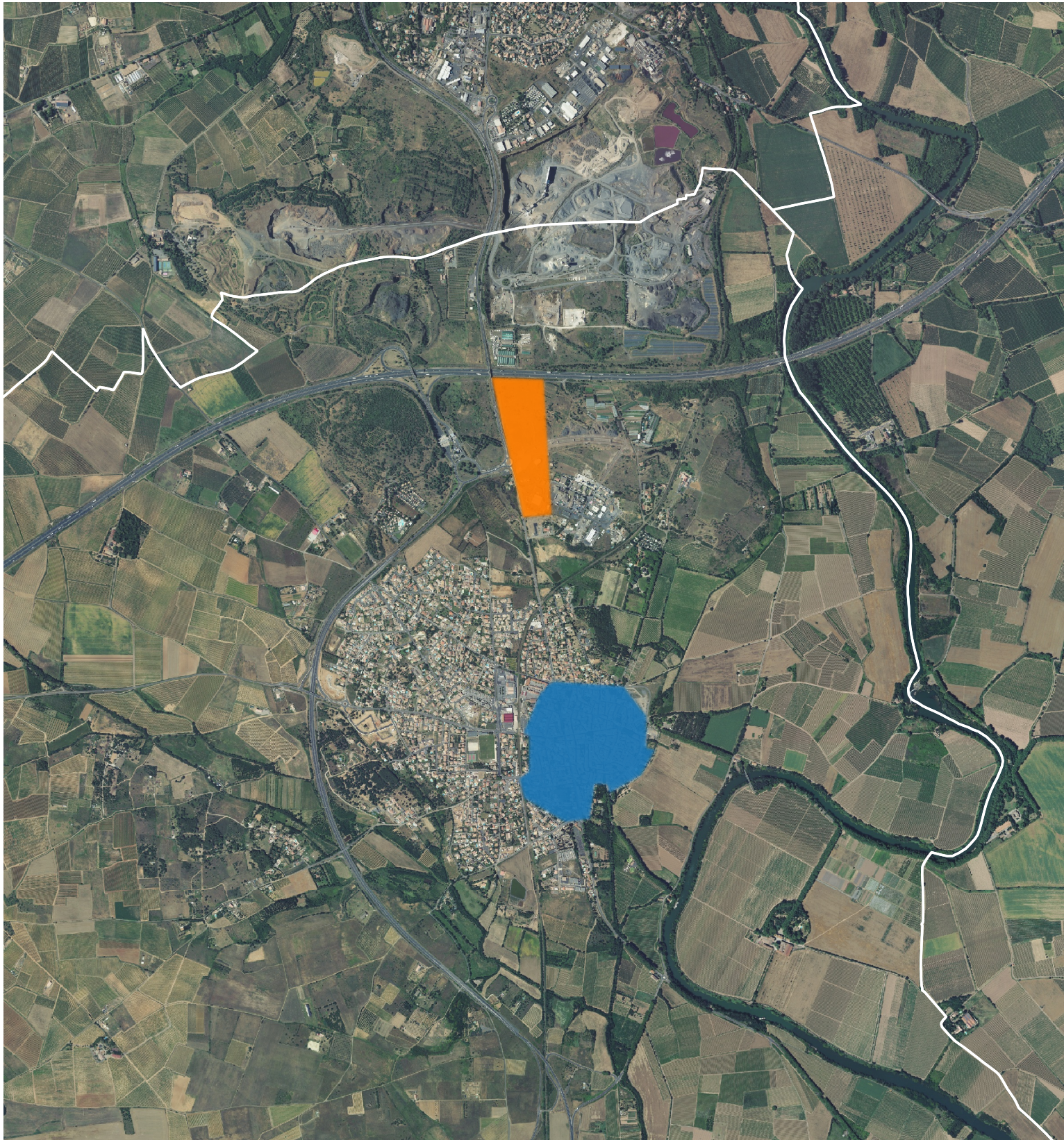
Toute extension doit **favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture par des cheminements piétons et cyclables aisés et accessibles** à tous entre les magasins et ensembles commerciaux, ainsi que depuis les arrêts de transport en commun. Des emplacements pour le stationnement des vélos doivent être prévus.





### Localisations préférentielles

-  De centralité
-  De périphérie

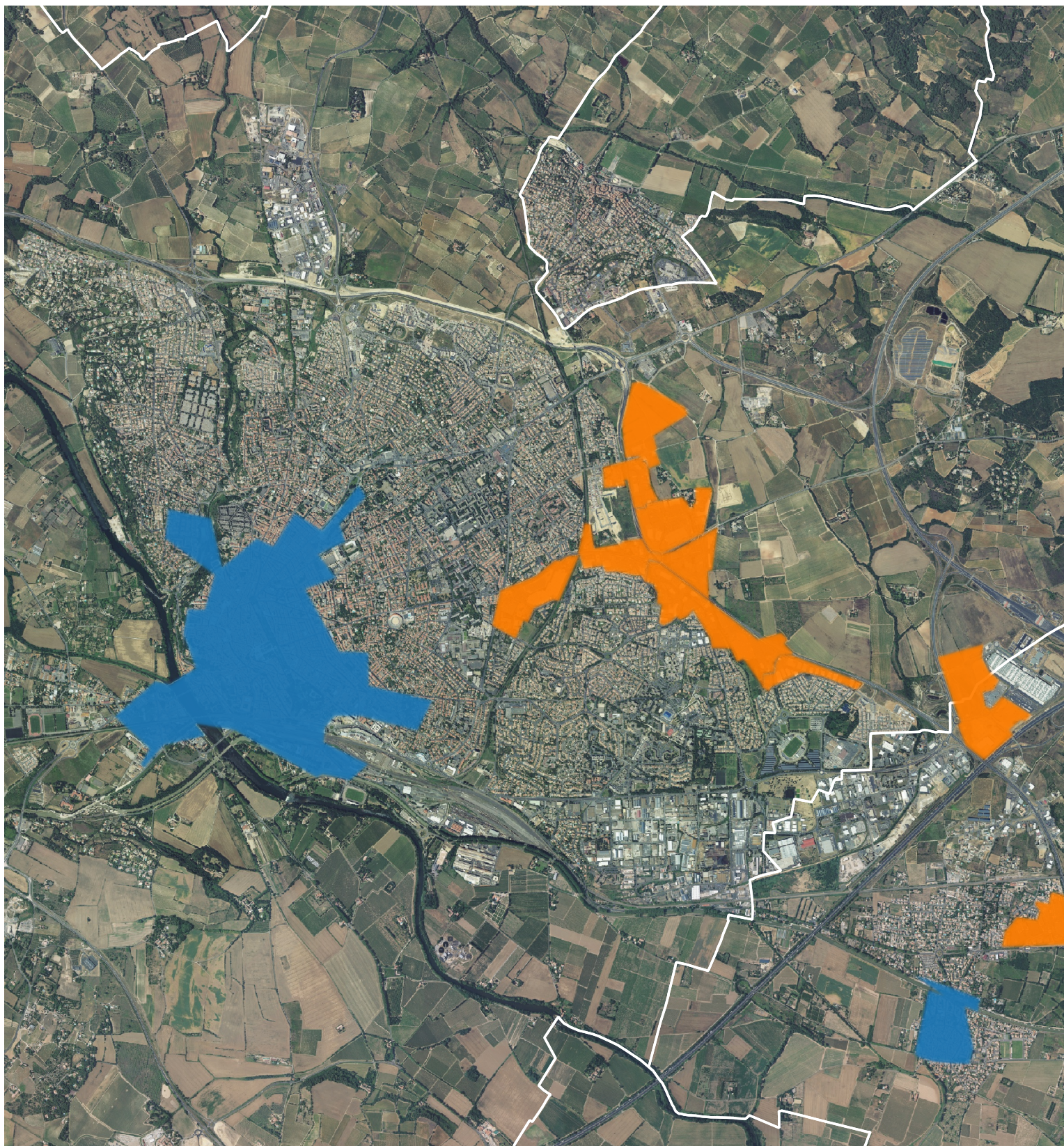
▲ 1:30 000





### Localisations préférentielles

-  De centralité
-  De périphérie

▲ 1:25 000



### Localisations préférentielles



-  De centralité
-  De périphérie

▲ 1:40 000





Localisations préférentielles

1:25 000

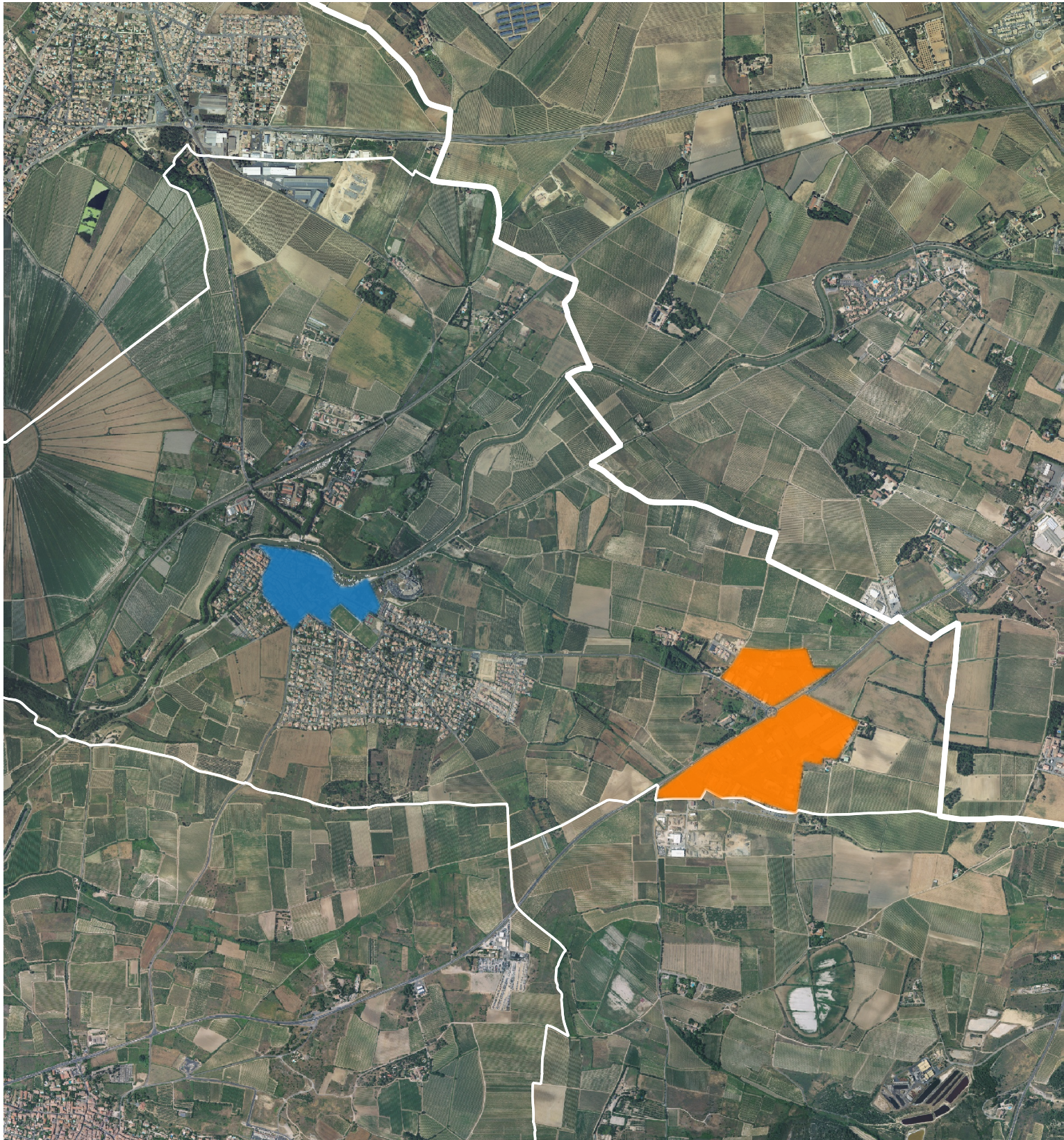
-  De centralité
-  De périphérie





### Localisations préférentielles

-  De centralité
-  De périphérie

▲ 1:25 000



### Localisations préférentielles



-  De centralité
-  De périphérie

▲ 1:25 000

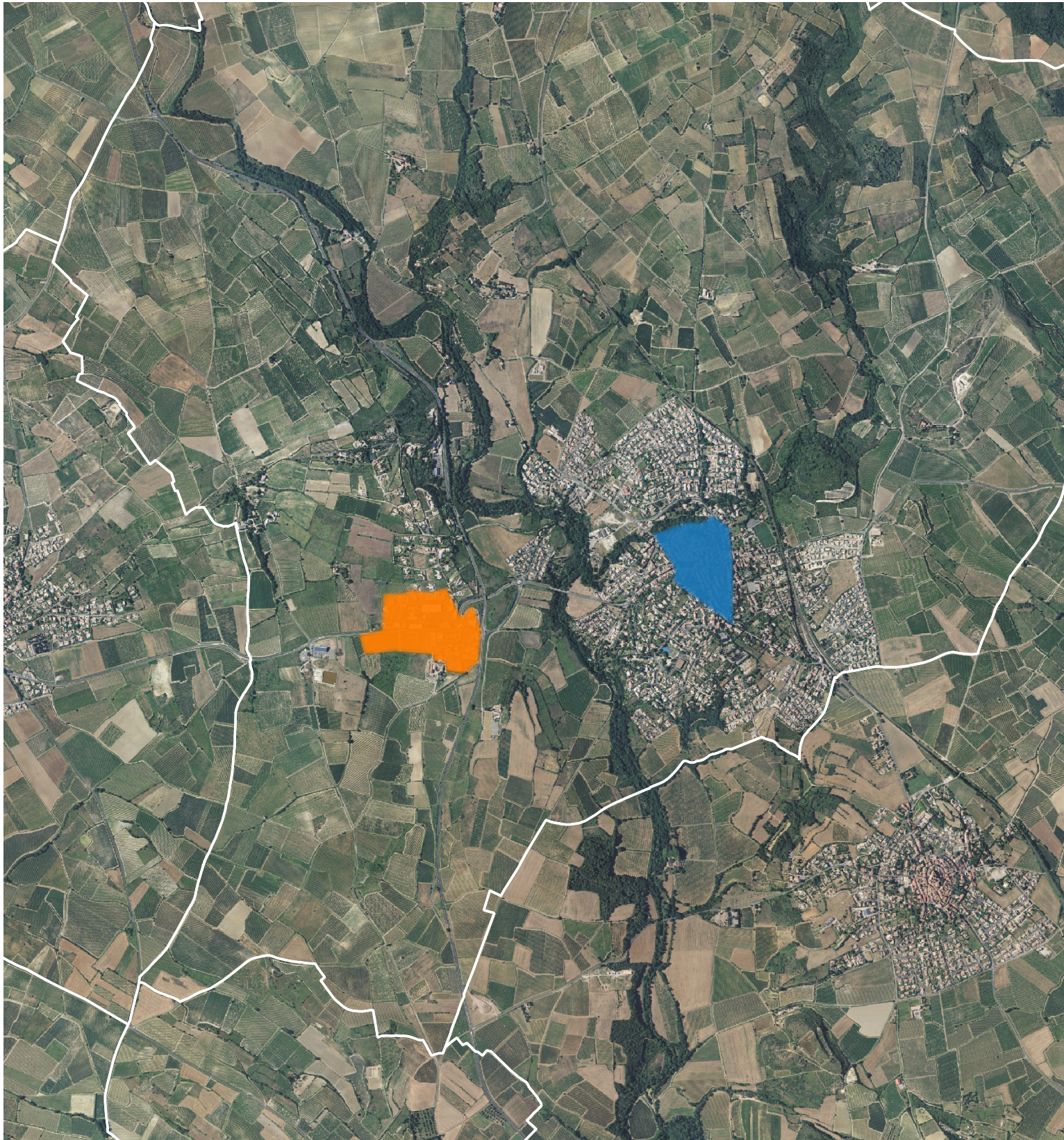




### Localisations préférentielles



-  De centralité
-  De périphérie

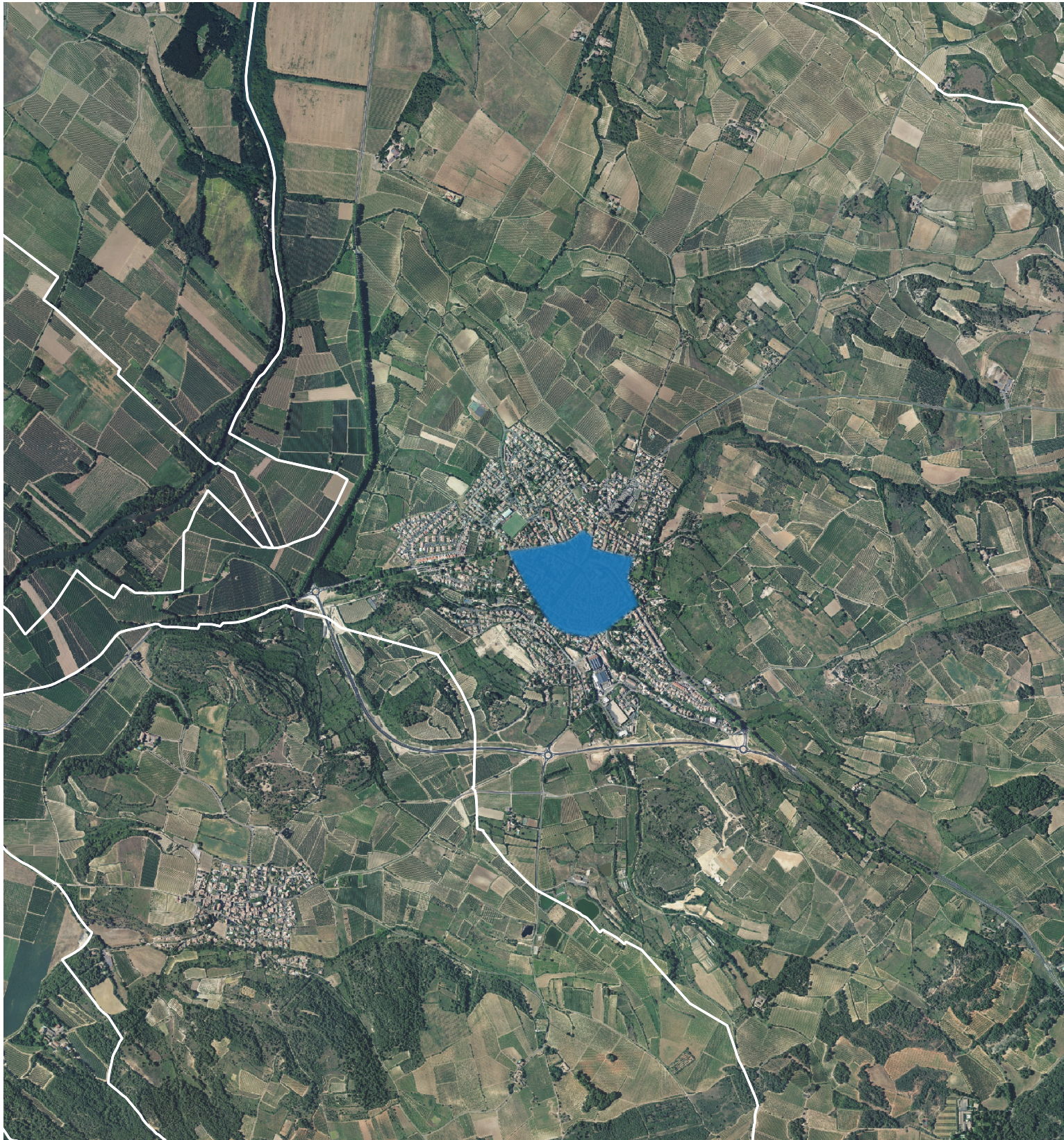
▲ 1:25 000





Localisations préférentielles


▲ 1:25 000

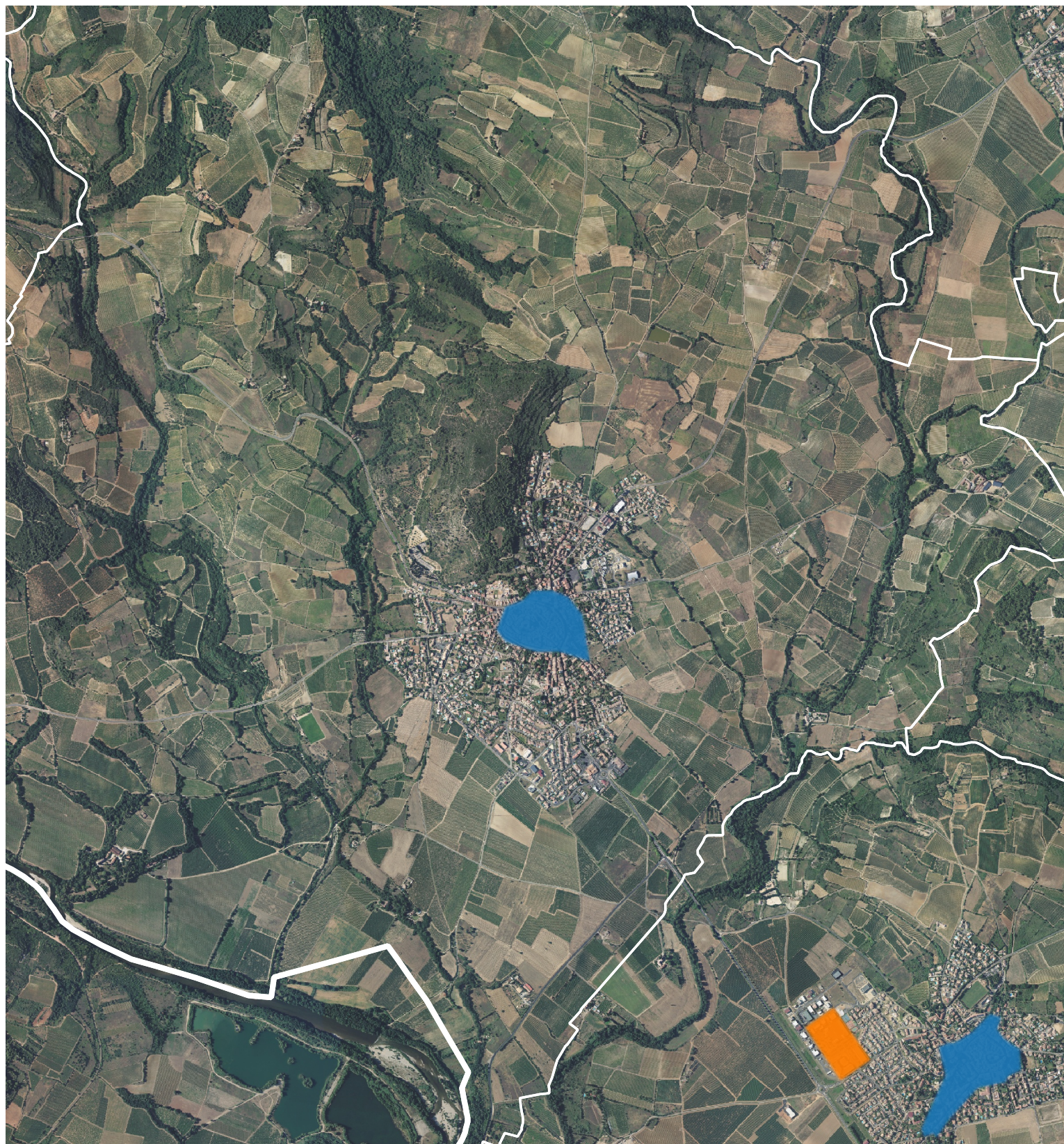
-  De centralité
-  De périphérie





### Localisations préférentielles

-  De centralité
-  De périphérie

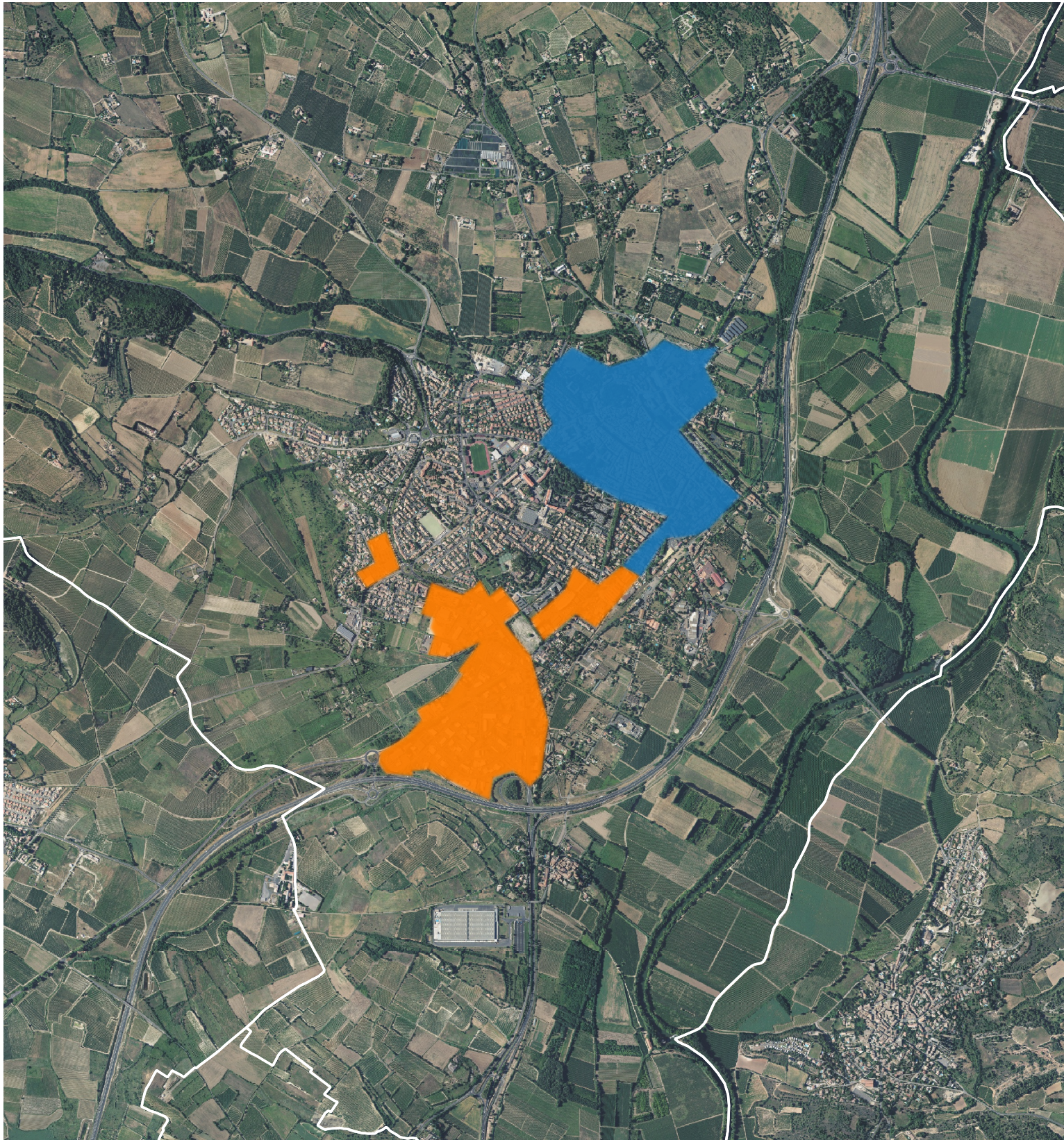
 1:25 000





### Localisations préférentielles

-  De centralité
-  De périphérie

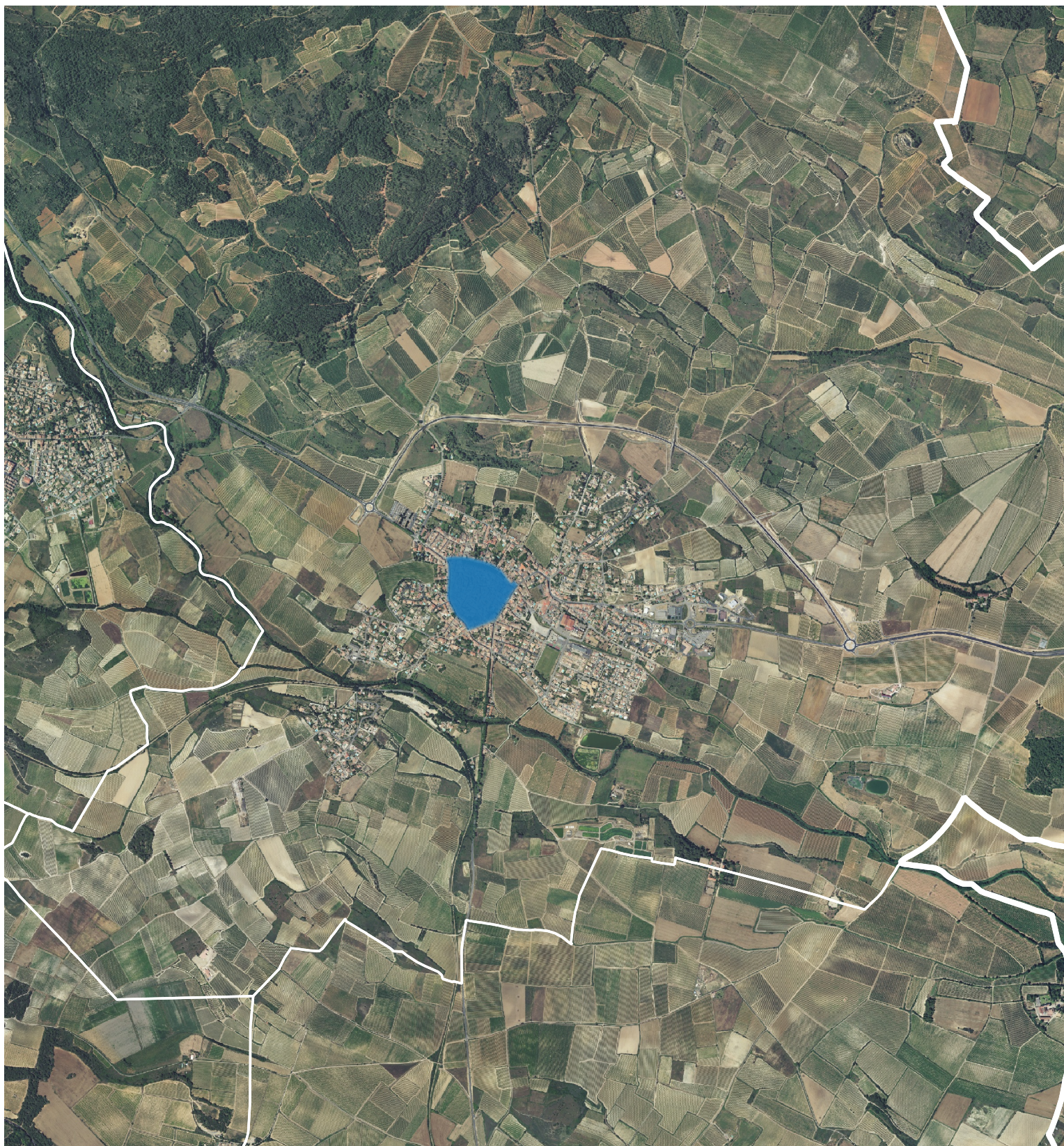
▲ 1:25 000





### Localisations préférentielles

-  De centralité
-  De périphérie

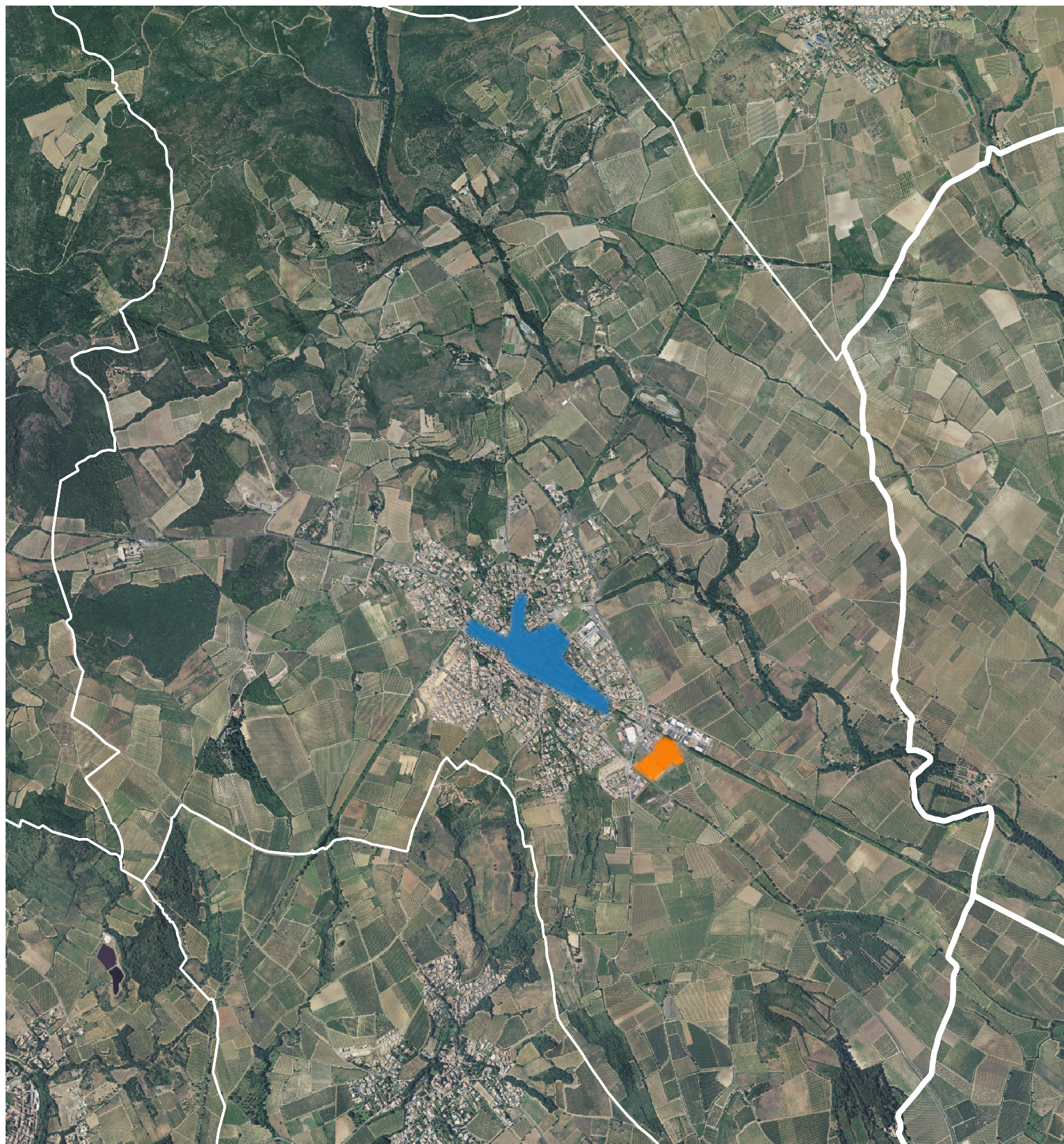
1:25 000





### Localisations préférentielles

-  De centralité
-  De périphérie

▲ 1:25 000



### Localisations préférentielles



-  De centralité
-  De périphérie

▲ 1:25 000



Localisations préférentielles



▲ 1:25 000


-  De centralité
-  De périphérie







### Localisations préférentielles


-  De centralité
-  De périphérie

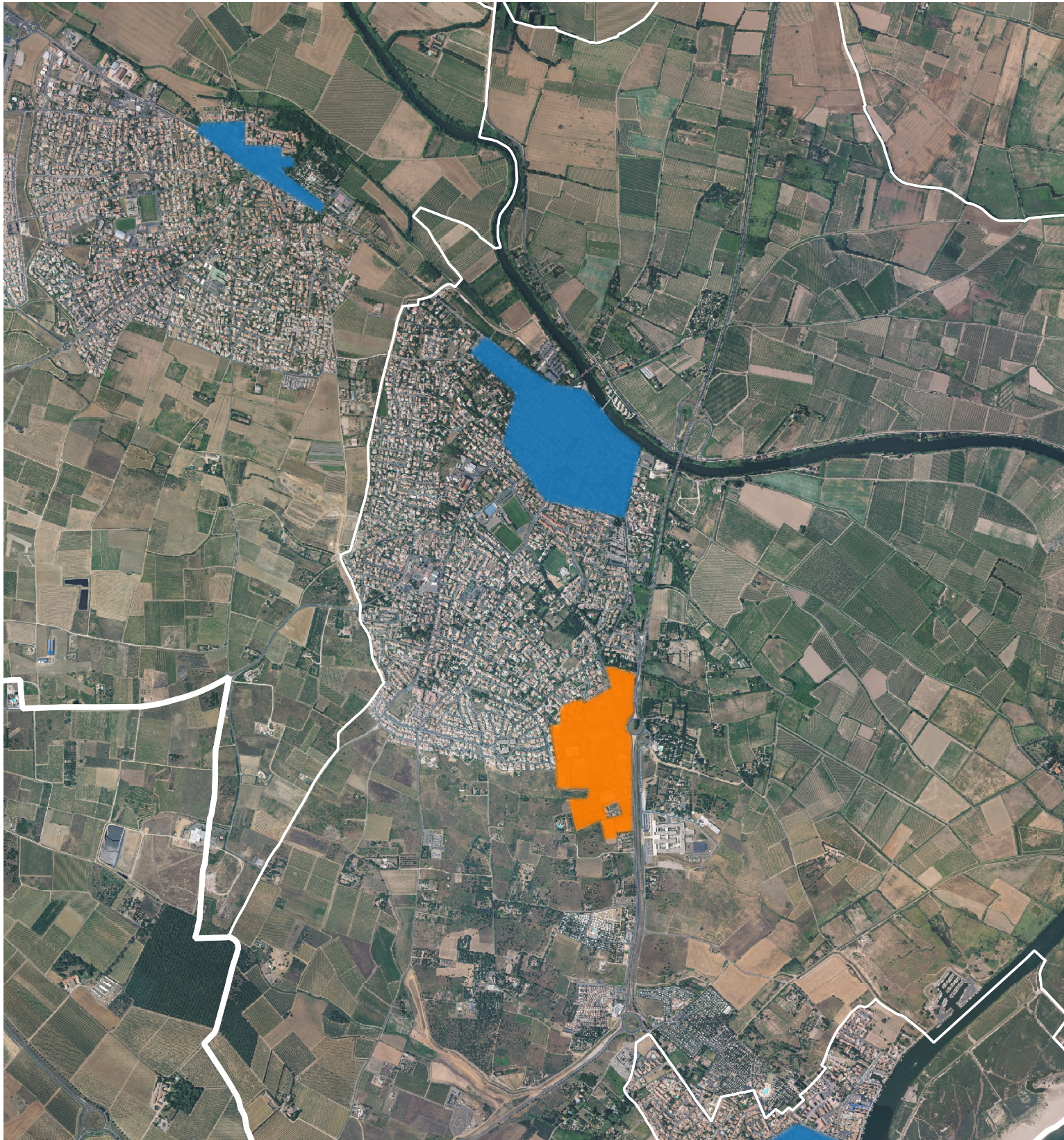
 1:25 000





### Localisations préférentielles

-  De centralité
-  De périphérie

 1:25 000





### Localisations préférentielles

-  De centralité
-  De périphérie

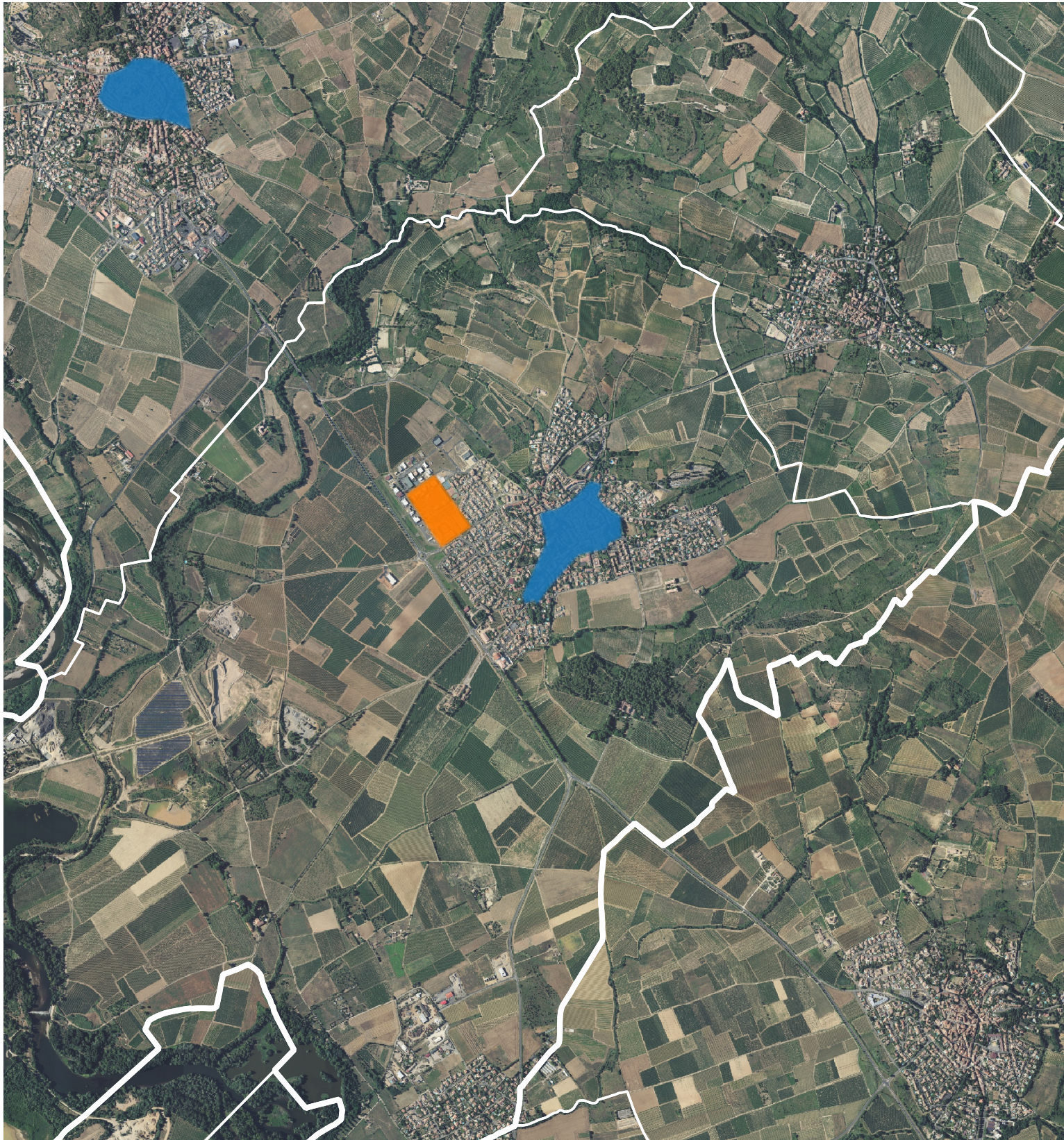
1:25 000





### Localisations préférentielles

-  De centralité
-  De périphérie

1:25 000





### Localisations préférentielles


-  De centralité
-  De périphérie

▲ 1:25 000



### Localisations préférentielles



-  De centralité
-  De périphérie

 1:25 000

## Localisations préférentielles : commune de Vendres





### Localisations préférentielles


-  De centralité
-  De périphérie

1:25 000

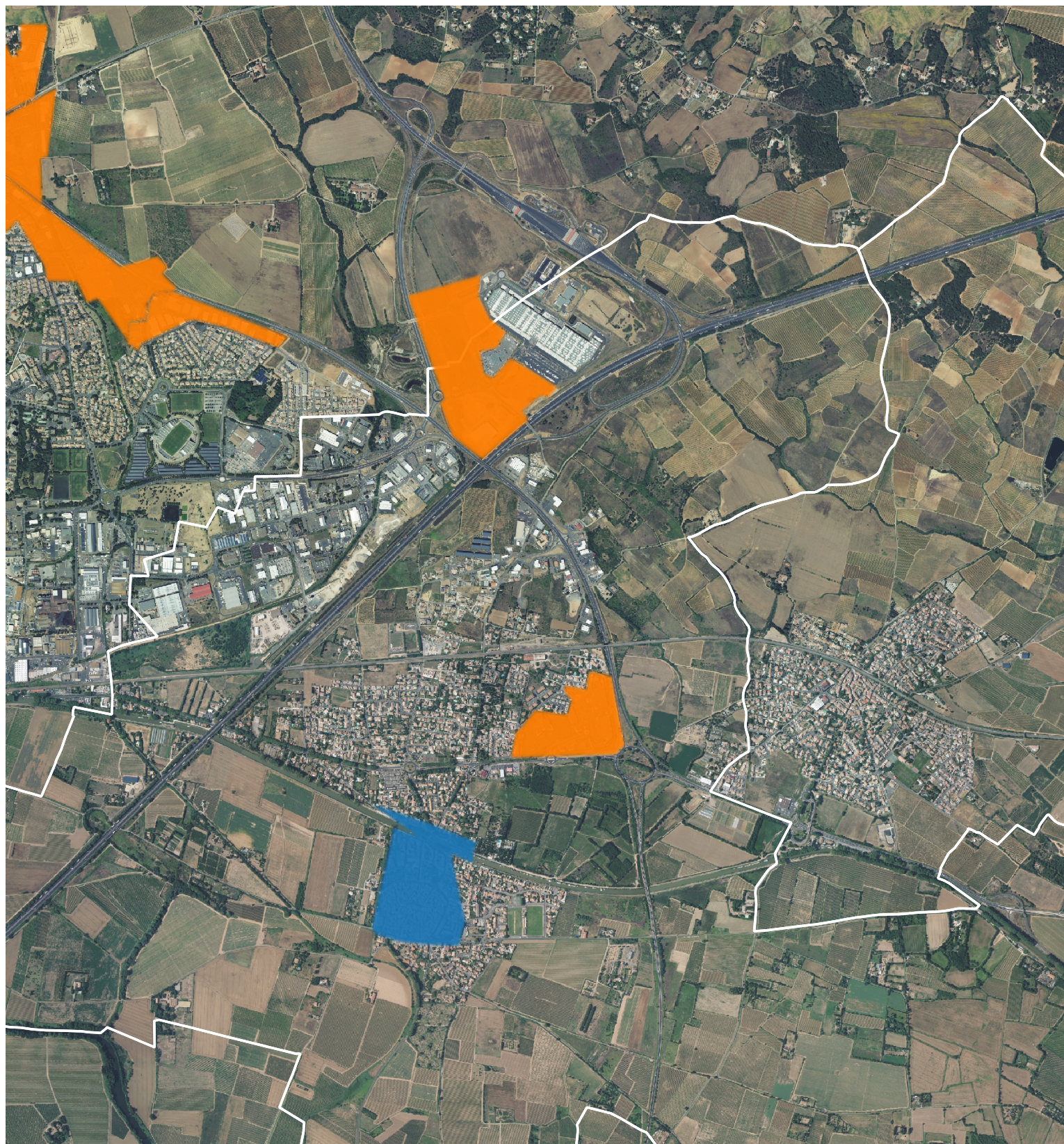


### Localisations préférentielles

-  De centralité
-  De périphérie



 1:25 000





Localisations préférentielles

▲ 1:25 000

-  De centralité
-  De périphérie

**Syndicat mixte du SCoT du Biterrois**

Immeuble Wilson  
1, carrefour de l'Hours  
34 500 BEZIERS

04 99 41 36 20

[contact@scot-biterrois.fr](mailto:contact@scot-biterrois.fr)

[www.scot-biterrois.fr](http://www.scot-biterrois.fr)

