

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

Stratégie d'aménagement commercial

Document élaboré au 4^{ème} trimestre 2023

Préambule

Les élus et les services techniques de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais et de ses communes ainsi que les commerçants et artisans se sont mobilisés pour définir les objectifs d'une stratégie commerciale de l'intercommunalité.

Elle est issue d'un travail collaboratif de long terme ayant mobilisé l'ensemble des acteurs précités :



Les enjeux du commerce dans le territoire du Pithiverais Gâtinais :

Lors des différentes réunions de travail et d'échanges, les acteurs du commerce - professionnels et collectivités - ont identifié 6 enjeux prioritaires pour un aménagement commercial équilibré, connecté aux attentes des clients et soucieux d'un bon équilibre entre les différentes formes de ventes (zone commerciale, commerce diffus, centre-ville, centre-bourg, digital) :

1. Définir une vision commune de la structure commerciale du territoire
2. Faire converger développement économique et la transition écologique
3. Améliorer la qualité du cadre de vie
4. Renforcer l'armature commerciale de proximité
5. Maitriser le développement commercial périphérique
6. Structurer les modes de gouvernance au service de la coopération intercommunale

La vocation de la stratégie d'aménagement commercial :

Afin d'atteindre ces objectifs, la stratégie d'aménagement commercial doit :

- Défendre une position commune du territoire
- Proposer des objectifs prioritaires communs d'aménagement commercial à l'ensemble des acteurs du territoire de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais
- Identifier les localisations prioritaires de développement commercial et les types de commerces associés
- Guider les futurs acteurs économiques « entrant »

Introduction

La Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais située dans le nord-est du Loiret est constituée de 32 communes et regroupe 26 600 habitants.

Ses communes membres se répartissent en quatre types de profils commerciaux :

- Le pôle urbain Le Malesherbois,
- Les trois pôles structurants de Beaune-la-Rolande, Boiscommun et Puiseaux,

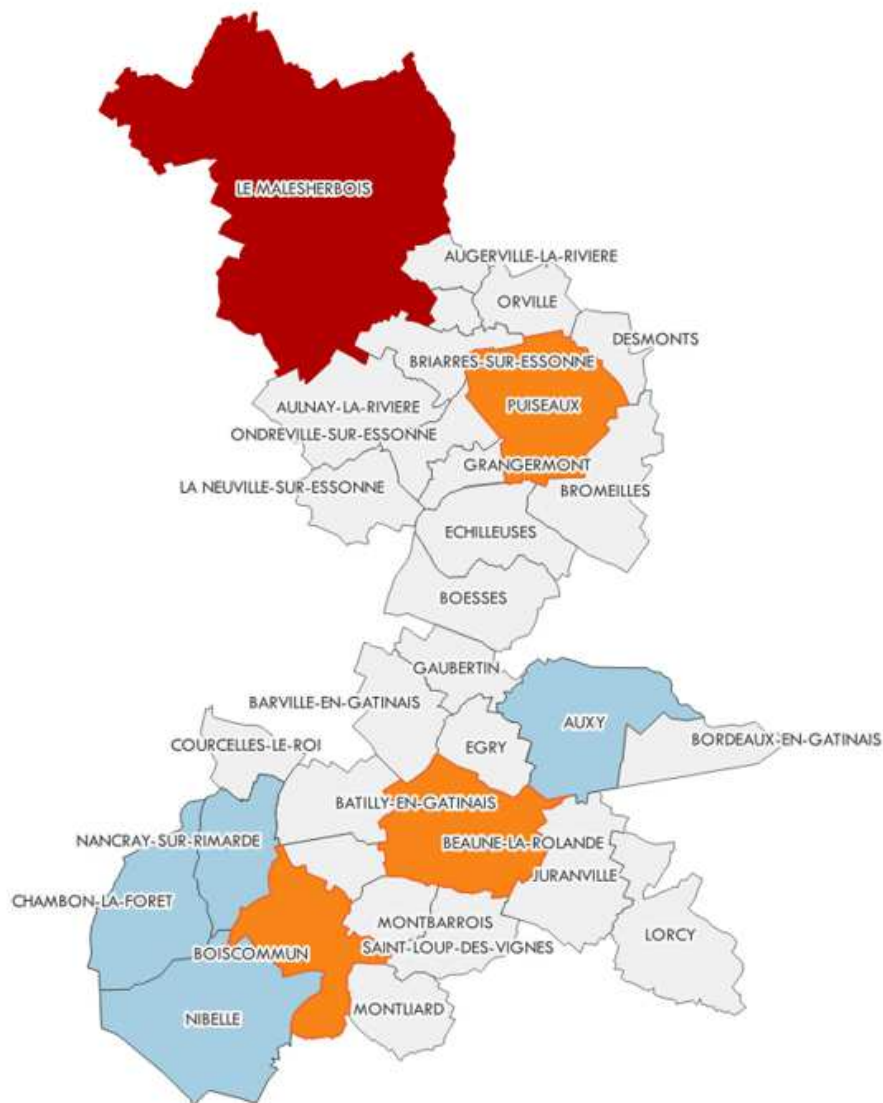
Ces 4 communes concentrent l'offre de grandes et moyennes surfaces alimentaires et non alimentaires¹ du Pithiverais Gâtinais. Leur positionnement géographique dans l'intercommunalité garantit une bonne accessibilité aux achats occasionnels (produits culturels et de loisirs, de bricolage et jardinage, d'équipements de la personne et de la maison) et exceptionnels (mobilier, produits électroménagers, TV et Hifi) des habitants de l'intercommunalité.

- Les communes intermédiaires ; Auxe, Chambon-la-Forêt, Nancray-sur-Rimarde, Nibelle,
- Enfin, les communes rurales qui participent au maillage de l'offre commerciale de proximité.

Chacun de ces profils possède des fonctions commerciales spécifiques et complémentaires, essentielles au bon équilibre de la structure commerciale à l'échelle du territoire de l'intercommunalité.

¹ Les grandes et moyennes surfaces commerciales désignent les commerces de plus de 300 m² de surface totale

Armature commerciale de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais



- **Pôle urbain :** Le Malesherbois
- **Pôles structurants :** Beaune la Rolande, Boiscommun, Puseaux
- **Communes intermédiaires :** Auxy, Chambon-la-Forêt, Nancray-sur-Rimarde, Nibelle
- **Communes rurales**

Source : site internet de la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais, PLUi secteur du Beaunois, PLUi secteur du Puseautin

Les activités commerciales des communes de la CCPG se différencient par des caractéristiques propres : profils sociodémographiques de clientèles spécifiques, connexions différentes à la Région Parisienne ou aux villes centres du territoire... Ces facteurs influencent leurs profils de clientèle et les dynamiques commerciales.

Cependant, certains enjeux commerciaux concernent l'ensemble des communes de la CCPG et s'appliquent à l'échelle de l'intercommunalité. On peut citer :

En atouts principaux :

- ✓ Un maillage globalement complet de l'armature commerciale et une bonne répartition des grandes et moyennes surfaces commerciales,
- ✓ L'attractivité forte et l'animation générées par les commerces des centralités,
- ✓ Une offre de restauration importante en centralité,

En faiblesses :

- ✓ Un taux de vacance commerciale élevé,
- ✓ Une qualité de l'immobilier commercial perfectible,
- ✓ Des déséquilibres dans l'offre commerciale des centres-villes et centres-bourgs (surreprésentation d'activités de services en hypercentre, disparition d'activités alimentaires artisanales de proximité...)

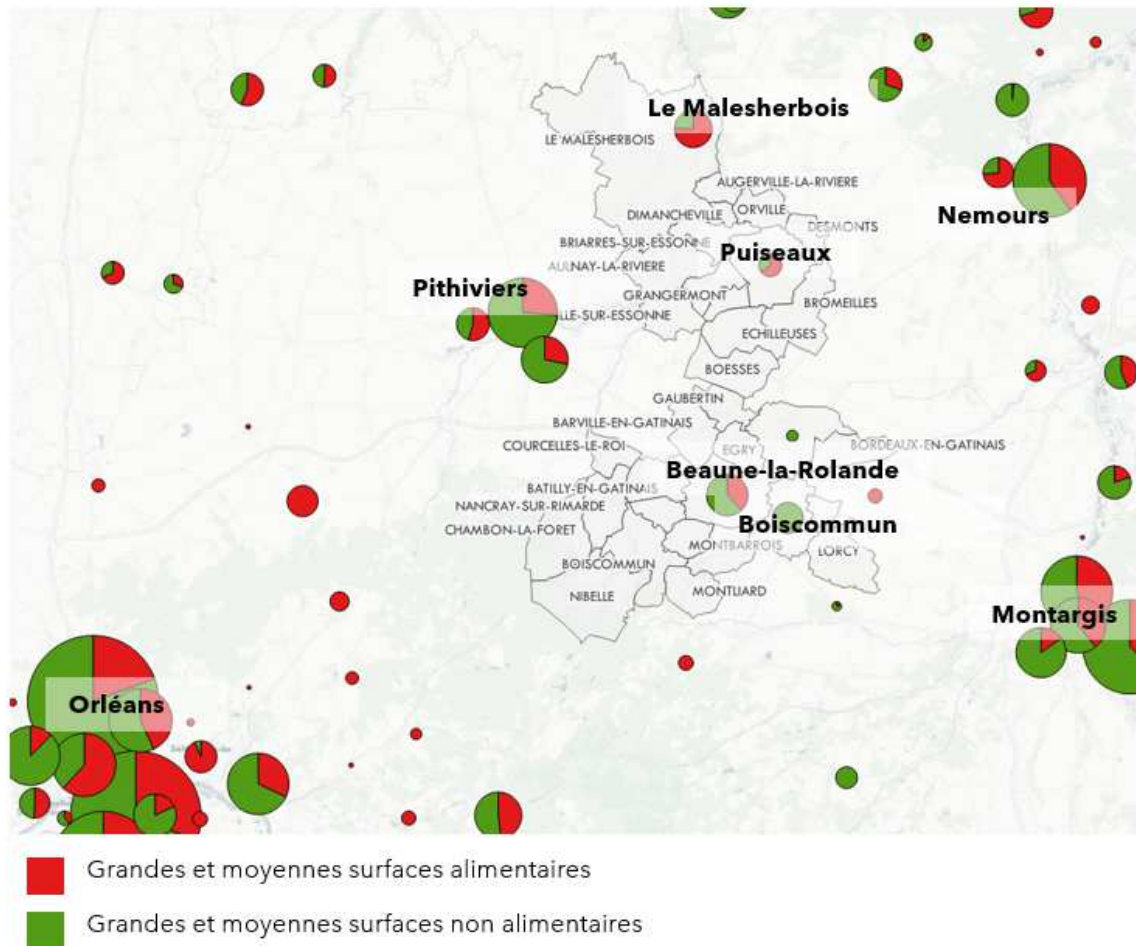
En opportunités :

- ✓ Plusieurs projets urbains en cours ou en réflexion,
- ✓ La mise en place de différents dispositifs de revitalisation (Petites Villes de Demain, Opération de Revitalisation de Territoire, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat...)

En menaces :

- ✓ Un équilibre commercial à préserver entre activités périphériques et commerces de centres-villes/bourgs,
- ✓ Un manque d'attractivité envers les porteurs de projet en centralité,
- ✓ Le renforcement du e-commerce dans les pratiques de consommation,
- ✓ Des dynamiques commerçantes collectives en peine.

Structure commerciale de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais



Grandes et Moyennes Surfaces commerciales (GMS) en m² commerciaux par commune

Commune	GMS alimentaire	GMS non alimentaire	Total des GMS
ORLEANS	29 000	63 000	92 000
NEMOURS	12 000	17 000	29 000
PITHIVIERS	7 000	19 000	26 000
MONTARGIS	7 000	10 000	17 000
BEAUNE-LA-ROLANDE	4 000	6 000	9 000
MALESHERBES	6 000	2 000	8 000
PUISEAUX	2 000	1 000	3 000

Source : LSA Expert _ Traitement AID 2023

Les orientations de la stratégie d'aménagement commercial de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

La stratégie d'aménagement commercial de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais comprend 6 grands objectifs impliquant l'ensemble des acteurs commerciaux du territoire (collectivités, professionnels, chambres consulaires) :

- ✓ Orientation 1 - Le développement équilibré et cohérent des différentes polarités commerciales
- ✓ Orientation 2 - Un maillage du commerce de proximité dense
- ✓ Orientation 3 - Des modes d'organisation efficaces et fédérateurs du développement commercial
- ✓ Orientation 4 - Un aménagement commercial respectueux des enjeux environnementaux
- ✓ Orientation 5 - Des centralités commerciales attractives et dynamiques
- ✓ Orientation 6 - Des pratiques commerciales adaptées aux nouveaux comportements de consommation

Orientation 1 - Le développement équilibré et cohérent des différentes polarités commerciales

La Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais comprend différents types de zones sur lesquelles se développe du commerce. Elles incluent les centres des communes rurales et intermédiaires et des pôles urbains et structurants communes Le Malesherbois, Puisseaux ou Beaune-la-Rolande. Ces dernières communes comprennent des zones commerciales périphériques. Par ailleurs, des commerces sont installés de manière diffuse dans le territoire.

L'orientation vise à définir les fonctions commerciales propres à chacune de ces zones pour assurer un maillage répondant aux besoins des habitants, sans créer de concurrence entre elles.

L'identification des fonctions commerciales de chaque polarité est un préalable nécessaire pour encadrer un développement commercial équilibré. La mise en place d'outils règlementaires, de veille et de décision est ensuite nécessaire pour assurer la conformité entre le type de zone et ses fonctions commerciales.

Développement commercial ciblé selon les types de zones :

Types de zones	Communes/ Secteurs concernés	Types d'achats			
		Achats hebdomadaires	Achats occasionnels légers	Achats occasionnels lourds	Achats exceptionnels
		Petits commerces sédentaires et non sédentaires et moyennes surfaces alimentaires → produits alimentaires quotidiens, produits de toilette	Secteurs d'équipement de la personne, culture et loisirs et décoration de la maison	Produits extérieurs de bricolage et jardinage	Produits de longue durée plus rarement achetés : mobilier, produits électroménagers, TV/hifi
Centre de pôle urbain	Centre-ville du Malesherbois				
Centre des pôles structurants	Centres-bourgs de Puiseaux, Beaune-la-Rolande, Boiscommun				
Centres des communes intermédiaires	Centres-bourgs de Nibelle, Auxe, Nancray-sur-Rimarde, Chambon-la-Forêt				
Centres des communes rurales	Autres communes				

Localisation	Communes/ Secteurs concernés	Types d'achats			
		Achats hebdomadaires	Achats occasionnels légers	Achats occasionnels lourds	Achats exceptionnels
		Petits commerces sédentaires et non sédentaires les moyennes surfaces alimentaires → produits alimentaires quotidiens et produits de toilette	Secteurs d'équipement de la personne, culture et loisirs et décoration de la maison	Produits extérieurs de bricolage et jardinage	Produits de longue durée plus rarement achetés : mobilier, produits électroménagers, TV/hifi
Zones commerciales	Beaune-la-Rolande Puiseaux Le Malesherbois				
Zones périphériques autorisant la sous-destination « artisanat et commerces de détail »	Secteur du Beaunois (zone Ue et Uxa) : Auxe Beaune-la-Rolande Boiscommun Bordeaux-en-Gâtinais Chambon-la-Forêt Egry Jurenville Lorcy Montbarrois Nancray-sur-Rimarde Nibelle Secteur du Puiseautin : (zone Ue, Ux, 1AU) Augerville-la-Rivière Aulnay-la-Rivière Boësses Briarres-sur-Essonne Bromailles Desmonts Dimancheville Echilleuses Grangermont Neuville-sur-Essonne Ondreville-sur-Essonne Orville Puiseaux Secteur du Malesherbois (PLU en cours de révision)				
Zones diffuses					

- Encouragées
- Peu adaptées
- Non adaptées

Source : site internet de la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais, PLUi secteur du Beaunois, PLUi secteur du Puiseautin

Les engagements des élus de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais :

- **Renforcer le maillage commercial de proximité sur le territoire de la Communauté de Communes** afin de soutenir la vitalité des centralités urbaines et rurales et garantir l'accès à tous des produits du quotidien
- **Interdire les galeries marchandes dans les zones commerciales** pour éviter les concurrences du commerce périphérique vis-à-vis des activités des centralités
- **Limiter l'implantation en zones périphériques de boutiques de moins de 300 m²**
- **Réglementer le développement commercial sur les axes de flux et les entrées de bourg**
- **Solliciter systématiquement la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) pour appréhender les projets commerciaux d'une surface de 300 m² de surface de vente ou plus** pour intégrer les collectivités impactées dans les prises de décision des projets commerciaux

Les prescriptions et engagements décrits dans cette stratégie d'aménagement commercial de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais pourront être intégrés dans les documents d'urbanisme - SCOT, PLU, PLUi - au rythme des étapes de modifications ou de révisions à venir.

Pour aller plus loin :

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) délivre les autorisations d'exploitation commerciale. Pour cela, la commission prend en considération les effets du projet au regard de l'aménagement du territoire, du développement durable et de la préservation de l'environnement.

La commission est présidée par le préfet. Chaque CDAC est composée de 7 élus, dont le maire de la commune d'implantation, et de 4 personnalités qualifiées en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire.

Orientation 2 - Un maillage du commerce de proximité dense

L'accessibilité aux produits du quotidien par tous est un enjeu commercial majeur de la CCPG. Il s'agit de soutenir le développement commercial de proximité des centralités de l'intercommunalité. La diversification des formes de commerces (marchés de plein air, commerces itinérants, commerces innovants de seconde main, de magasins de producteurs, ...) est un levier de renforcement de l'offre de proximité à mettre en œuvre.

Les engagements des élus de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais :

- **La diversification des formes commerciales : l'Économie Sociale et Solidaire, les ventes hebdomadaires...** pour soutenir la vitalité des centres et créer de nouveaux accès aux produits commerciaux de proximité
- **Le renforcement de l'offre de commerces de bouche dans les centres-villes et les centres-bourgs**
- **Le développement et la promotion des marchés de plein air** pour compléter les filières alimentaires des centralités
- **Le renforcement de l'offre de restauration et d'hébergement** pour permettre un meilleur accueil de la clientèle extérieure
- **La mise en place de circuits courts** afin de soutenir et valoriser la production locale

Pour aller plus loin :

L'Économie Sociale et Solidaire désigne un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale.

Les ventes hebdomadaires désignent des formes de ventes ouvertes un moment dans la semaine (marchés de plein air, commerces ambulants...)

Orientation 3 - Des modes d'organisation efficaces et fédérateurs du développement commercial

Le développement commercial de la CCPG nécessite la mobilisation des acteurs commerciaux pour fixer des objectifs communs et mutualiser les moyens et les efforts dans la mise en place d'actions. Ces engagements passent par la création de partenariats pérennes entre collectivités, entreprises, chambres consulaires et autres acteurs de la vitalité (établissements de formation, acteurs touristiques...). Pour ce faire, l'ouverture de lieux d'échanges, de débats et de prises de décisions entre ces acteurs est nécessaire.

Par ailleurs, la mise en place de modes d'organisation collectifs entre commerçants est un moyen de favoriser les coopérations intercommunales commerciales et le développement du commerce de proximité.

Les engagements des élus de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais :

- **La mise en débat de projets commerciaux ayant un impact intercommunal au sein des commissions "Développement Économique" et "Aménagement du Territoire" de la Communauté de Communes** pour analyser leur compatibilité, la stratégie intercommunale et les projets en cours, de permettre aux collectivités concernées d'émettre un avis motivé lors du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme et ainsi de prévenir l'apparition de concurrences intercommunales.
- **La réactivation des unions commerciales du territoire** pour renforcer les liens entre collectivités et professionnels, soutenir la vie commerciale collective et permettre l'organisation de nouvelles animations commerciales.
- **La mise en place d'un accompagnement des porteurs de projet à l'échelle intercommunale** afin d'élargir les possibilités d'implantation et proposer les solutions les plus adaptées aux porteurs de projet.

Orientation 4 - Un aménagement commercial respectueux des enjeux environnementaux

Les collectivités du territoire sont engagées dans la transition énergétique et pour la protection de l'environnement. L'orientation a pour objectif d'assurer le respect de ces enjeux dans le développement commercial du territoire à travers :

- La limitation des extensions de surfaces commerciales et de stationnement qui participent à l'artificialisation des sols,
- Les efforts de réduction énergétique des locaux commerciaux,
- La valorisation des circuits courts et des productions locales respectueuses de l'environnement.

Pour aller plus loin :

Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Les engagements des élus de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais :

- **La mise en place d'un observatoire** afin de connaître précisément les réserves foncières disponibles.
- **Le soutien aux opérations de recyclage urbain** pour diminuer le nombre de friches commerciales.

Orientation 5 - Des centralités commerciales attractives et dynamiques

L'orientation a pour objectif de conforter la vitalité des centres-villes et centres-bourgs commerciaux. Il s'agit de définir des périmètres commerciaux ayant une taille adaptée pour favoriser la concentration des commerces. Ces périmètres ont vocation à accueillir prioritairement une offre de proximité et de restauration. L'animation et l'attractivité des centralités impliquent aussi une limite du taux de vacance commerciale et la valorisation des espaces publics au cœur de ces périmètres.

Les engagements des élus de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais :

- **La définition de périmètres commerciaux dans les centres-villes et les centres-bourgs restreints et adaptés dans les documents d'urbanisme** afin de favoriser la concentration des commerces.
- **Des interventions contre la vacance commerciale** par la production et la mutualisation de données sur la vacance, l'accompagnement au recyclage de locaux vacants, des interventions sur les locaux commerciaux stratégiques vacants.
- **La modernisation de l'immobilier commercial** en lien avec les dispositifs d'aides aux entreprises mis en place par la Communauté de Communes.

Les aides économiques mises en place par la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais :

La Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais soutient le développement économique, la création d'emploi, l'implantation et le développement d'activités par l'octroi d'aides. Les entreprises peuvent bénéficier de deux dispositifs :

- Les aides économiques en faveur des Très Petites Entreprises (commerçants, artisans, ...). Ces aides concernent :
 - Les investissements matériels ;
 - L'achat de véhicules et d'équipements pour véhicules ;
 - Les investissements d'embellissements et d'attractivité.

- Les aides à l'investissement d'immobilier d'entreprises. Les dépenses éligibles concernent :
 - L'achat de terrains nus privés dans les zones d'activités communautaires, adossé à un projet immobilier ;
 - Les travaux de construction, d'extension ou réhabilitation de bâtiments implantés sur le territoire communautaire au bénéfice direct de l'entreprise ;
 - Les frais d'honoraires immobiliers ;
 - L'achat d'un site immobilier existant, principalement dans le cas de l'achat d'une friche d'activité.

Lien à consulter pour plus d'informations :

<https://www.pithiveraisgatinais.fr/entreprendre-et-travailler-2/aides-economiques-hors-immobilier-en-faveur-des-tres-petites-entreprises/>

Orientation 6 - Des pratiques commerciales adaptées aux nouveaux comportements de consommation

Les comportements d'achats évoluent constamment sous l'effet de différents facteurs : inflation, développement du e-commerce, importance croissante de l'écologie...

L'orientation vise à soutenir l'adaptation des pratiques des commerces du territoire vis-à-vis des nouvelles attentes de la clientèle. Cet objectif passe par un effort commun de communication commerciale auprès de la clientèle et l'accompagnement des professionnels face à ces nouvelles pratiques notamment sur les sujets numériques.


Les engagements des élus de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais :

- **La mise à jour des informations des commerces des centres-villes et centres-bourgs** pour renforcer la visibilité des activités, promouvoir les commerces et faciliter les achats.
- **L'accompagnement des commerçants dans l'utilisation des outils digitaux** pour aider les professionnels à s'adapter aux usages du commerce en ligne et permettre la mise en place d'outils communs.

Contacts utiles :


Développeurs économiques de l'Entente Economique du Nord Loiret/

Référent(e) commerce, artisanat et agriculture :

 06 42 60 68 64


 entente.eco1@pithiveraisgatinais.fr

Référent(e) Industrie :

 06 42 60 68 31


 entente.eco2@pithiveraisgatinais.fr

Conseiller(ère) numérique :

 02 38 33 92 68


 numerique@pithiveraisgatinais.fr

Directrice Entreprises et Territoires à la CCI :

 06 72 43 17 62


 adeline.asserin@loiret.cci.fr

Conseillère commerce, études et développement territorial à la CCI :

 07 64 57 98 58

 emilie.deveau@loiret.cci.fr

Responsable aménagement de territoire :

 02 38 33 92 68

 habitat@pithiveraisgatinais.fr