

LIVRET

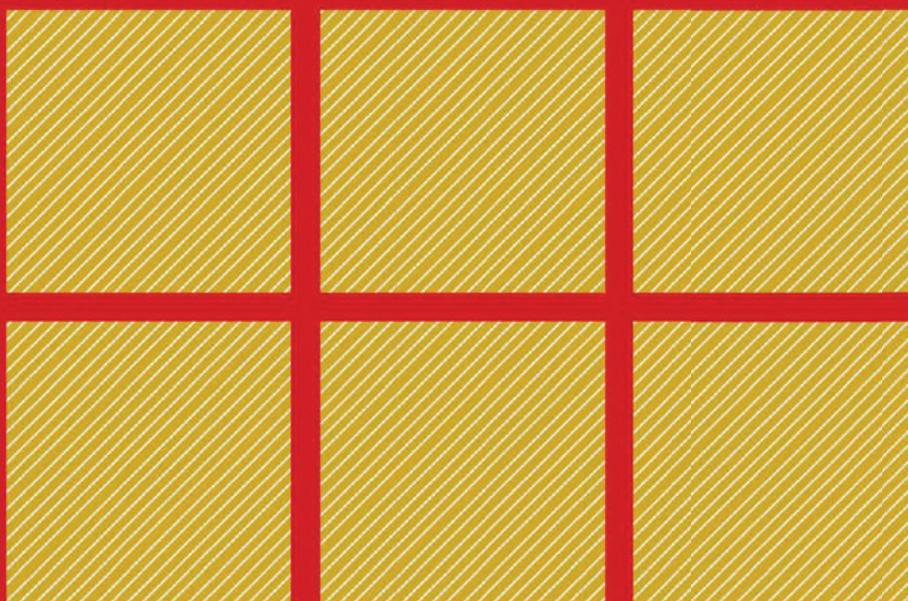
2

Tome 2

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS



DOCUMENT
D'AMÉNAGEMENT
ARTISANAL,
COMMERCIAL
ET LOGISTIQUE



Vu pour être annexé à la délibération du
4 juillet 2025

Le Président du SMBCVB

Projet réalisé
avec le financement
de



TOME

2

**DOCUMENT
D'AMÉNAGEMENT
ARTISANAL,
COMMERCIAL
ET LOGISTIQUE**

Projet réalisé
avec le financement
de



Opération soutenue par : État
FONDS NATIONAL
D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE



Volet commerce du SCoT du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise

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

Volet commerce

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Préambule concernant les attendus du Document d'Aménagement, Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) | 4 |
| 1. Les périmètres des centralités et des secteurs d'implantation périphériques : principes posés par le DAACL | 6 |
| 2. Rappel des vocations des localisations préférentielles pour le développement du commerce | 8 |
| 3. Fiches présentant les localisations préférentielles des commerces | 10 |
| 3.1 Cartographie de l'armature commerciale du SCoT du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoises | 10 |
| 3.2 Les centralités commerciales..... | 11 |
| 3.2.1 Centralité majeure « Creil » | 11 |
| 3.2.2 Centralité structurante de « Liancourt » | 12 |
| 3.2.3 Centralité structurante de « Montataire » | 13 |
| 3.2.4 Centralité structurante de « Saint-Leu-d'Esserent » | 14 |
| 3.2.5 Centralité relais de « Cauffry » | 15 |
| 3.2.6 Centralité relais de « Laigneville » | 16 |
| 3.2.7 Centralité relais de « Rantigny » | 17 |
| 3.2.8 Centralité relais de « Creil - Les Hauts de Creil » | 18 |
| 3.2.9 Centralité de proximité de « Monchy-Saint-Éloi » | 19 |
| 3.2.10 Centralité de proximité de « Saint Maximin » | 20 |
| 3.2.11 Centralité de proximité de « Villers-Saint-Paul » | 21 |
| 3.3 Les secteurs d'implantation périphériques..... | 22 |
| 3.3.1 Secteur d'implantation périphérique majeur de « Saint-Maximin - Zone commerciale » | 22 |
| 3.3.2 Secteur d'implantation périphérique majeur structurant de « Nogent-sur-Oise - Zone commerciale de l'Europe » | 23 |
| 3.3.3 Secteur d'implantation périphérique relais de « Cauffry - Zone commerciale Intermarché » | 24 |
| 3.3.4 Secteur d'implantation périphérique relais de « Montataire - Zone Pathé » | 25 |
| 3.3.5 Secteur d'implantation périphérique relais de « Nogent-sur-Oise - Zone commerciale de Saulcy » | 26 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3.3.6 | Secteur d'implantation périphérique relais de « Thiverny-Montataire - Zone commerciale Leclerc » | 27 |
| 3.3.7 | Secteur d'implantation périphérique de proximité de « Saint-Leu-d'Esserent - Les vergers de l'Oise / Entrée Est » | 28 |
| 3.3.8 | Secteur d'implantation périphérique de proximité « Villers-Saint-Paul - Zone commerciale des Pommiers » | 29 |

Préambule concernant les attendus du Document d'Aménagement, Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) vient fixer les conditions d'implantation des commerces et de la logistique commerciale. Il s'inscrit dans une succession de modifications du cadre réglementaire visant à mieux outiller les collectivités pour encourager **les complémentarités entre les pôles commerciaux** et **encadrer et contrôler le développement commercial au profit des centralités**.

Partie intégrante du document d'orientations et d'objectifs (DOO), partie opposable du schéma de cohérence territoriale (SCoT), le DAACL est redevenu une **pièce obligatoire**. La révision ou l'annulation du DAACL est néanmoins sans incidence sur les autres documents du SCoT.

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) apporte un certain nombre de modifications du code de l'urbanisme et du code du commerce impactant l'aménagement commercial. Elle introduit notamment la prise en compte de l'impact sur **l'artificialisation des sols** et la **consommation économe de l'espace** dans les conditions d'implantation, notamment par l'accompagnement du renouvellement des zones commerciales. C'est cette même loi qui vient également demander au DAACL de fixer des orientations en matière de « logistique commerciale ».

Désormais stabilisé, l'article L.141-6 définit pour les attendus du DAACL, à savoir :

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 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 des friches 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.

1. Les périmètres des centralités et des secteurs d'implantation périphériques : principes posés par le DAACL

Les périmètres des centralités urbaines et des secteurs d'implantations périphériques proposés ci-après vise à répondre aux attendus de l'article L 141.6 du Code de l'urbanisme au sujet du contenu du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique qui *« localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier (...) et qui prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés »*.

Ainsi, comme cela est déjà le cas dans le SCoT vigueur, le projet de SCoT révisé et son DAACL portent une attention particulière à la localisation des commerces d'importance au sein de ces localisations préférentielles (centralités urbaines et secteurs d'implantations périphériques), qui constituent l'armature commerciale du SCoT (cf carte associée)

Ces localisations préférentielles sont « périmétrées » sous la forme d'un « patatoïde », laissant ainsi des marges de manœuvre aux auteurs des PLU ou PLU-i pour définir plus précisément, à la parcelle, les zonages et règlement permettant d'autoriser du commerce.

Au sein de ces périmètres, le DAACL encadre également les possibilités d'installation de commerces (format, type d'activités commerciales au regard des fréquences d'achats). Les possibilités sont décrites dans le tableau au bas de chaque périmètre. Un tableau de synthèse est présenté ci-après.

Précision importante : en dehors des localisations préférentielles présentées dans le DAACL sous forme de périmètres, les commerces correspondant aux achats du quotidien (inférieurs à 300 m² de surface de vente) peuvent également s'implanter au sein de tout « secteur central » (centre-ville, centre de quartier au sein du pôle urbain, centre-bourg, hameau, etc.) d'une commune, organisé par un faisceau de plusieurs caractéristiques : densité du bâti, présence d'équipements publics et médicaux, existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, place, espace public...), mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements), etc. ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement plurimodale

(définition inscrite dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT)

Cette définition donnée à la « centralité » doit permettre aux communes de déterminer dans leur PLU éventuellement d'autres secteurs, non-périmétrés dans le

DAACL, à même d'accueillir de l'offre commerciale correspondant aux achats du quotidien.

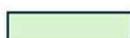
2. Rappel des vocations des localisations préférentielles pour le développement du commerce

| Fréquence d'achats | | Types d'activités concernées | Aire d'influence minimale | Formes de vente concernées | Modes principaux d'accès et de transports pour les achats |
|--------------------------|--------------|---|------------------------------|--|---|
| Régulière | Quotidienne | <i>Boulangerie, Boucherie, Charcuterie, Tabac-Presse, Fleurs, Alimentation, Services,...</i> | Entre 500 et 2 500 habitants | Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires | Modes doux Transports en commun Voiture |
| | Hebdomadaire | <i>Supermarchés, Hypermarchés, alimentaire spécialisé,...</i> | > 1500 hab. | Moyennes et grandes surfaces alimentaires | Modes doux Transports en commun Voiture |
| Occasionnelle « légère » | | <i>Habillement, Chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, jeux, jouets, petite décoration,...</i> | > 10 000 hab. | Grandes et moyennes surfaces spécialisées | Modes doux Transports en commun Voiture |
| Occasionnelle « lourde » | | <i>Bricolage, jardinage, petits matériaux,...</i> | > 10 000 hab. | | Voiture |
| Exceptionnelle | | <i>Mobilier, électroménager, aménagement de la maison,...</i> | > 40 000 hab | | |

Le SCoT décline des localisations préférentielles pour les commerces d'importance, selon la réponse aux fréquences d'achats : pour chaque fréquence d'achats, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de décliner les objectifs selon l'armature commerciale du territoire, chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des catégories de besoins.

Centralités

| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|-------------------------|--|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Centralité majeure | Creil Centralité (incluant le quartier gare) | | | | | |
| Centralité structurante | Liancourt Centralité | | | | | |
| | Montataire Centralité | | | | | |
| | Nogent-sur-Oise Centralité | | | | | |
| | Saint-Leu-d'Esserent Centralité | | | | | |
| Centralité relais | Cauffry Centralité | | | | | |
| | Laigneville Centralité | | | | | |
| | Rantigny Centralité | | | | | |
| | Creil Les Hauts de Creil (Le Moulin, La Cavée de Senlis, Plateau Rouher) | | | | | |
| Centralité de proximité | Monchy-Saint-Éloi Centralité | | | | | |
| | Saint-Maximin Centralité | | | | | |
| | Villers-Saint-Paul Centralité | | | | | |



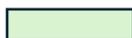
Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non-préférentielle pour les nouvelles implantations

Secteurs d'implantation périphérique

| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|--|---|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Secteur d'implantation périphérique majeur | Saint-Maximin Zone commerciale Saint-Maximin | | 1 500 m ² | | | |
| Secteur d'implantation périphérique structurant | Nogent-sur-Oise Zone commerciale de l'Europe | | 1 500 m ² | | 3 000 m ² | 3 000 m ² |
| Secteur d'implantation périphérique relais | Cauffry Zone commerciale Intermarché | | 1 500 m ² | | 1 500 m ² | |
| | Montataire Zone Pathé | | 1 000 m ² | | 1 500 m ² | |
| | Nogent-sur-Oise Zone commerciale de Saulcy | | 1 000 m ² | | 1 500 m ² | |
| | Thiverny-Montataire Zone commerciale Leclerc | | 1 000 m ² | | 1 500 m ² | |
| Secteur d'implantation périphérique de proximité | Saint-Leu-d'Esserent Les Vergers de l'Oise / Entrée-Est | | 1 000 m ² | | 1 000 m ² | |
| | Villers-Saint-Paul Zone commerciale des Pommiers | | 1 000 m ² | | 1 000 m ² | |



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



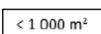
Localisation non-préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives) :
1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches
2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept / format, niveau de gamme...)



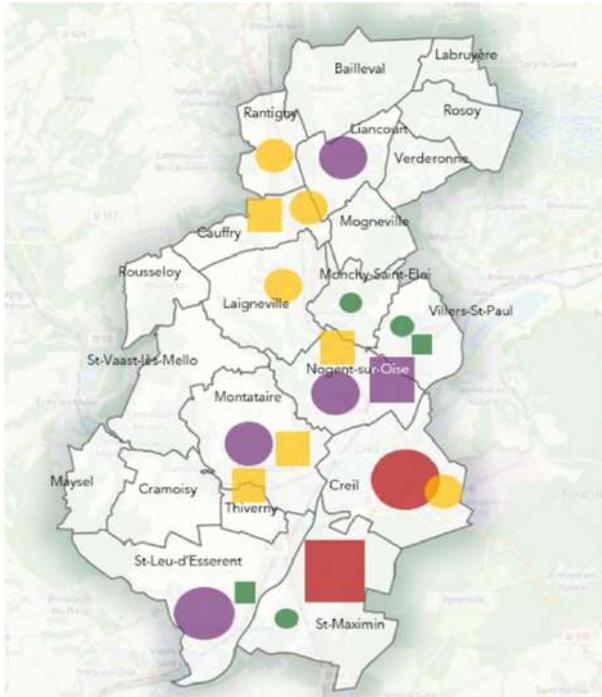
Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives) :
1/ Implantation réalisée dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, en lien direct avec le tissu résidentiel et les équipements publics
2/ Implantation réalisée dans le cadre d'un projet mixte, en rez-de-chaussée commercial



Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3. Fiches présentant les localisations préférentielles des commerces

3.1 Cartographie de l'armature commerciale du SCoT du Bassin Creillois et des Vallées Brétoises



Centralités

| Niveau de polarité | Définition | Polarités correspondantes |
|--|--|--|
|  Centralité majeure | <ul style="list-style-type: none"> Offre de proximité supérieure à 250 commerces et services. Présence de locomotive(s) alimentaire(s), et d'une offre d'achats occasionnels (équipement de la personne, de la maison...). | <ul style="list-style-type: none"> Creil - Centre-ville et quartier Gare |
|  Centralité structurante | <ul style="list-style-type: none"> Offre de proximité comprenant plus d'une quarantaine de commerces et services. Présence d'une locomotive alimentaire > à 300 m² à proximité et/ou au cœur de la centralité. | <ul style="list-style-type: none"> Montataire Nogent-sur-Oise Liancourt Saint-Leu-d'Esserent |
|  Centralité relais | <ul style="list-style-type: none"> Offre de proximité comprise entre 15 et 40 commerces et services. Présence éventuelle d'une locomotive alimentaire > à 300 m² au cœur de la centralité | <ul style="list-style-type: none"> Cauffry Creil - Les Hauts-de-Creil (Le Moulin, La Cavée de Senlis, Plateau Rouher) Laigneville Rantigny |
|  Centralité de proximité | <ul style="list-style-type: none"> Offre de proximité comprise entre 10 et 15 commerces et services. Présence éventuelle d'une supérette alimentaire. | <ul style="list-style-type: none"> Monchy-Saint-Éloi Saint-Maximin Villers-Saint-Paul |

Secteur d'Implantation Périphérique

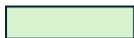
| Niveau de polarité | Définition | Polarités correspondantes |
|---|--|---|
|  SIP majeur | <ul style="list-style-type: none"> Offre de destination (achat occasionnel léger, occasionnel lourd, exceptionnel...) très diversifiée et complète, rayonnant sur une aire > à 200 000 habitants. | <ul style="list-style-type: none"> Saint-Maximin : zone commerciale |
|  SIP structurant | <ul style="list-style-type: none"> Offre développée et diversifiée sur les achats quotidiens et hebdomadaires, plus partielle sur des achats occasionnels. SIP rayonnant sur une aire comprise entre 50 000 et 200 000 habitants. | <ul style="list-style-type: none"> Nogent-sur-Oise : zone commerciale de l'Europe |
|  SIP relais | <ul style="list-style-type: none"> Offre répondant à une fréquence d'achat quotidienne et hebdomadaire, parfois accompagnée d'une offre en achats occasionnels légers. SIP rayonnant sur une aire comprise entre 10 000 et 50 000 habitants. | <ul style="list-style-type: none"> Cauffry : zone commerciale Intermarché Nogent-sur-Oise : zone commerciale de Saulcy (Paris-Istanbul, Zeeman...) Montataire : zone « Pathé » Thiverny-Montataire : zone commerciale Leclerc |
|  SIP de proximité | <ul style="list-style-type: none"> Offre isolée répondant à une fréquence d'achat quotidienne et hebdomadaire. SIP rayonnant sur une aire comprise entre 5 000 et 10 000 habitants. | <ul style="list-style-type: none"> Saint-Leu-d'Esserent : les Vergers de l'Oise (Lidl) Villers Saint-Paul : zone commerciale des Pommiers (Intermarché / Lidl) |

3.2 Les centralités commerciales

3.2.1 Centralité majeure « Creil »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|----------------------|---|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Centralité majeure | Creil Centralité (incluant le quartier gare) | | | | | |



Localisation **préférentielle** pour les nouvelles implantations

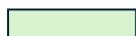


Localisation **non-préférentielle** pour les nouvelles implantations

3.2.2 Centralité structurante de « Liancourt »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|-------------------------|-------------------------|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Centralité structurante | Liancourt Centralité | | | | | |

 Localisation **préférentielle** pour les nouvelles implantations

 Localisation **non-préférentielle** pour les nouvelles implantations

3.2.3 Centralité structurante de « Montataire »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|--------------------------------|---------------------------------|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Centralité structurante | Montataire Centralité | | | | | |

Localisation **préférentielle pour les nouvelles implantations**

Localisation **non-préférentielle pour les nouvelles implantations**

3.2.4 Centralité structurante de « Saint-Leu-d'Esserent »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|--------------------------------|---|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Centralité structurante | Saint-Leu-d'Esserent Centralité | | | | | |



Localisation **préférentielle** pour les nouvelles implantations

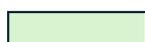


Localisation **non-préférentielle** pour les nouvelles implantations

3.2.5 Centralité relais de « Cauffry »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|----------------------|-----------------------|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Centralité relais | Cauffry Centralité | | | | | |



Localisation **préférentielle** pour les nouvelles implantations

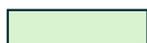


Localisation **non-préférentielle** pour les nouvelles implantations

3.2.6 Centralité relais de « Laigneville »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|----------------------|---------------------------|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Centralité relais | Laigneville Centralité | | | | | |



Localisation **préférentielle** pour les nouvelles implantations



Localisation **non-préférentielle** pour les nouvelles implantations

3.2.7 Centralité relais de « Rantigny »

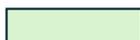


| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|----------------------|------------------------|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Centralité relais | Rantigny Centralité | | | | | |

3.2.8 Centralité relais de « Creil - Les Hauts de Creil »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|----------------------|---|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Centralité relais | Creil Les Hauts de Creil (Le Moulin, La Cavée de Senlis, Plateau Rouher) | | | | | |



Localisation **préférentielle** pour les nouvelles implantations

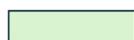


Localisation **non-préférentielle** pour les nouvelles implantations

3.2.9 Centralité de proximité de « Monchy-Saint-Éloi »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|-------------------------|---------------------------------|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Centralité de proximité | Monchy-Saint-Éloi Centralité | | | | | |



Localisation **préférentielle** pour les nouvelles implantations



Localisation **non-préférentielle** pour les nouvelles implantations

3.2.10 Centralité de proximité de « Saint Maximin »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|-------------------------|-----------------------------|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Centralité de proximité | Saint-Maximin Centralité | | | | | |



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations

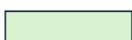


Localisation non-préférentielle pour les nouvelles implantations

3.2.11 Centralité de proximité de « Villers-Saint-Paul »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|-------------------------|----------------------------------|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Centralité de proximité | Villers-Saint-Paul Centralité | | | | | |



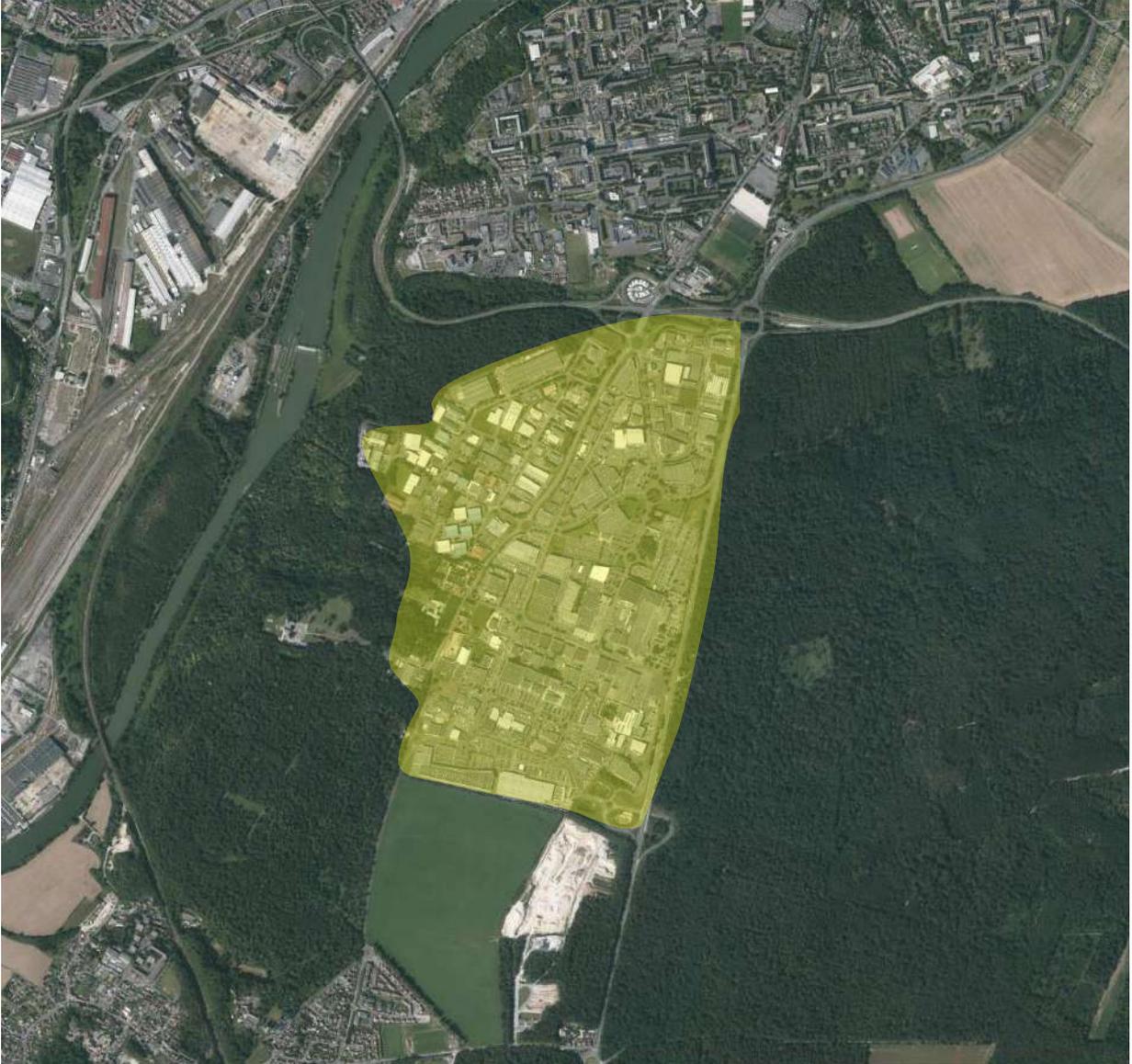
Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



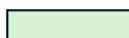
Localisation non-préférentielle pour les nouvelles implantations

3.3 Les secteurs d'implantation périphériques

3.3.1 Secteur d'implantation périphérique majeur de « Saint-Maximin - Zone commerciale »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|---|--|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Secteur d'implantation périphérique majeur | Saint-Maximin Zone commerciale Saint-Maximin | | 1 500 m ² | | | |



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non-préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives) :
1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches
2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept / format, niveau de gamme...)

1 000 m²

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.3.2 Secteur d'implantation périphérique majeur structurant de « Nogent-sur-Oise - Zone commerciale de l'Europe »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|---|---|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Secteur d'implantation périphérique structurant | Nogent-sur-Oise Zone commerciale de l'Europe | | 1 500 m ² | | 3 000 m ² | 3 000 m ² |



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives) :
1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches
2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept / format, niveau de gamme...)



Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives) :
1/ Implantation réalisée dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, en lien direct avec le tissu résidentiel et les équipements publics
2/ Implantation réalisée dans le cadre d'un projet mixte, en rez-de-chaussée commercial

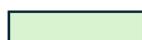
1 000 m²

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.3.3 Secteur d'implantation périphérique relais de « Cauffry - Zone commerciale Intermarché »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|--|---|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Secteur d'implantation périphérique relais | Cauffry Zone commerciale Intermarché | | 1 500 m ² | | 1 500 m ² | |



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



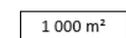
Localisation non-préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives) :

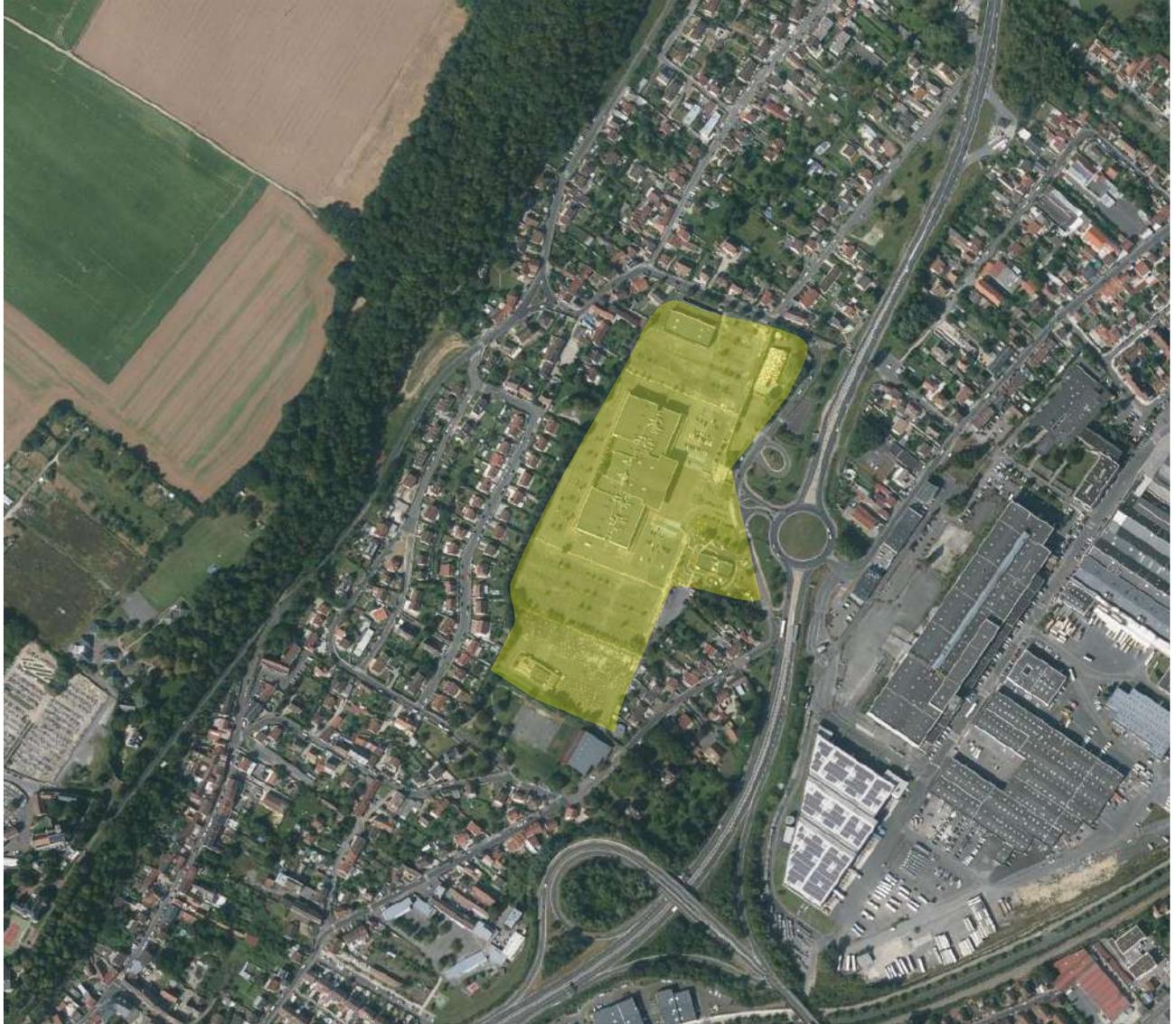
1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches

2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept / format, niveau de gamme...)

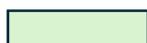


Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.3.4 Secteur d'implantation périphérique relais de « Montataire - Zone Pathé »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|--|--------------------------|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Secteur d'implantation périphérique relais | Montataire Zone Pathé | | 1 000 m ² | | 1 500 m ² | |



Localisation **préférentielle** pour les nouvelles implantations



Localisation **non-préférentielle** pour les nouvelles implantations



Localisations **préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives)** :

1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches

2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept / format, niveau de gamme...)

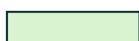
1 000 m²

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.3.5 Secteur d'implantation périphérique relais de « Nogent-sur-Oise - Zone commerciale de Saulcy »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|--|---|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Secteur d'implantation périphérique relais | Nogent-sur-Oise Zone commerciale de Saulcy | | 1 000 m ² | | 1 500 m ² | |



Localisation **préférentielle pour les nouvelles implantations**



Localisation **non-préférentielle pour les nouvelles implantations**



Localisations **préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives)** :

1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches

2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept / format, niveau de gamme...)

1 000 m²

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.3.6 Secteur d'implantation périphérique relais de « Thiverny-Montataire - Zone commerciale Leclerc »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|--|---|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Secteur d'implantation périphérique relais | Thiverny-Montataire Zone commerciale Leclerc | | 1 000 m ² | | 1 500 m ² | |



Localisation **préférentielle** pour les nouvelles implantations



Localisation **non-préférentielle** pour les nouvelles implantations



Localisations **préférentielles** pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives) :

- 1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches
- 2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept / format, niveau de gamme...)



Localisations **préférentielles** pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives) :

- 1/ Implantation réalisée dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, en lien direct avec le tissu résidentiel et les équipements publics
- 2/ Implantation réalisée dans le cadre d'un projet mixte, en rez-de-chaussée commercial

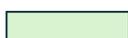
1 000 m²

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.3.7 Secteur d'implantation périphérique de proximité de « Saint-Leu-d'Esserent - Les vergers de l'Oise / Entrée Est »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|--|--|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Secteur d'implantation périphérique de proximité | Saint-Leu-d'Esserent Les Vergers de l'Oise / Entrée Est | | 1 000 m ² | | 1 000 m ² | |



Localisation **préférentielle** pour les nouvelles implantations



Localisation **non-préférentielle** pour les nouvelles implantations



Localisations **préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives)** :
1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches
2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept / format, niveau de gamme...)

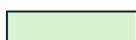


Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.3.8 Secteur d'implantation périphérique de proximité « Villers-Saint-Paul - Zone commerciale des Pommiers »



| Fonction commerciale | Pôle commercial | Fréquence d'achats | | | | |
|--|---|---|---|--|--|--|
| | | Achats quotidiens (< 300 m ²) | Achats Hebdomadaire (> 300 m ²) | Occasionnelle légers (> 300 m ²) | Occasionnelle lourds (> 300 m ²) | Exceptionnelle (> 300 m ²) |
| Secteur d'implantation périphérique de proximité | Villers-Saint-Paul Zone commerciale des Pommiers | | 1 000 m ² | | 1 000 m ² | |



Localisation **préférentielle** pour les nouvelles implantations



Localisation **non-préférentielle** pour les nouvelles implantations



Localisations **préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives)** :

1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches

2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept / format, niveau de gamme...)

1 000 m²

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

Volet commerce du SCoT du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise

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

Volet logistique

Volet logistique du DAACL

1. Champ d'application du volet logistique du DAACL

1.1. Type d'activités réglementées

S'il n'est pas possible de définir précisément la « logistique commerciale » telle que mentionnée dans l'article L 141-6 du Code de l'urbanisme, il est en revanche plus aisé de qualifier **une logistique qui ne serait pas commerciale car étant directement liée une activité de production**, telle que la logistique industrielle ou la logistique agricole, par opposition à une activité de distribution. De même, la logistique multimodale peut également être considérée comme n'appartenant pas à la logistique commerciale car son rôle est principalement d'assurer la transition entre deux modes de transport.

Dès lors que le type d'activité amené à intervenir au sein de l'entrepôt n'est pas identifiable via la demande du requérant, l'entrepôt est réputé comme accueillant de la logistique commerciale.

1.2. Types de constructions réglementées

Le cadrage de la « logistique commerciale » peut donc se concrétiser par l'encadrement des conditions d'implantation des sites s'inscrivant dans la **sous-destination « entreposage »** des constructions, à l'exception des constructions directement liées aux activités industrielles, agricoles ou à la logistique multimodale.

Pour rappel, les entrepôts sont définis par la loi comme « *les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.* »

La notion de « construction » renvoie à la fois aux entrepôts en tant que bâtiments dont la surface construite est exprimée en m² de Surface De Plancher (SDP), mais également à l'ensemble des aménagements attenants, en lien direct avec ce bâtiment (ex : parking, extérieurs...), qui doivent être pris en compte dans l'évaluation de l'impact du projet au regard de l'artificialisation des sols.

2. Typologie des polarités d'accueil

Pour transcender les clivages résultant de la profusion de filières logistiques, il est proposé dans le cadre de ce document d'utiliser une **grille de lecture commune** pour qualifier les objets immobiliers logistiques sur le territoire du SCoT du SMBCVB. Ainsi, les différents types d'entrepôts sont le plus souvent localisés selon une logique de regroupement sectoriel, au regard de leur fonction, dans des zones d'activités au moins en partie typées logistique, que l'on qualifiera comme suit :

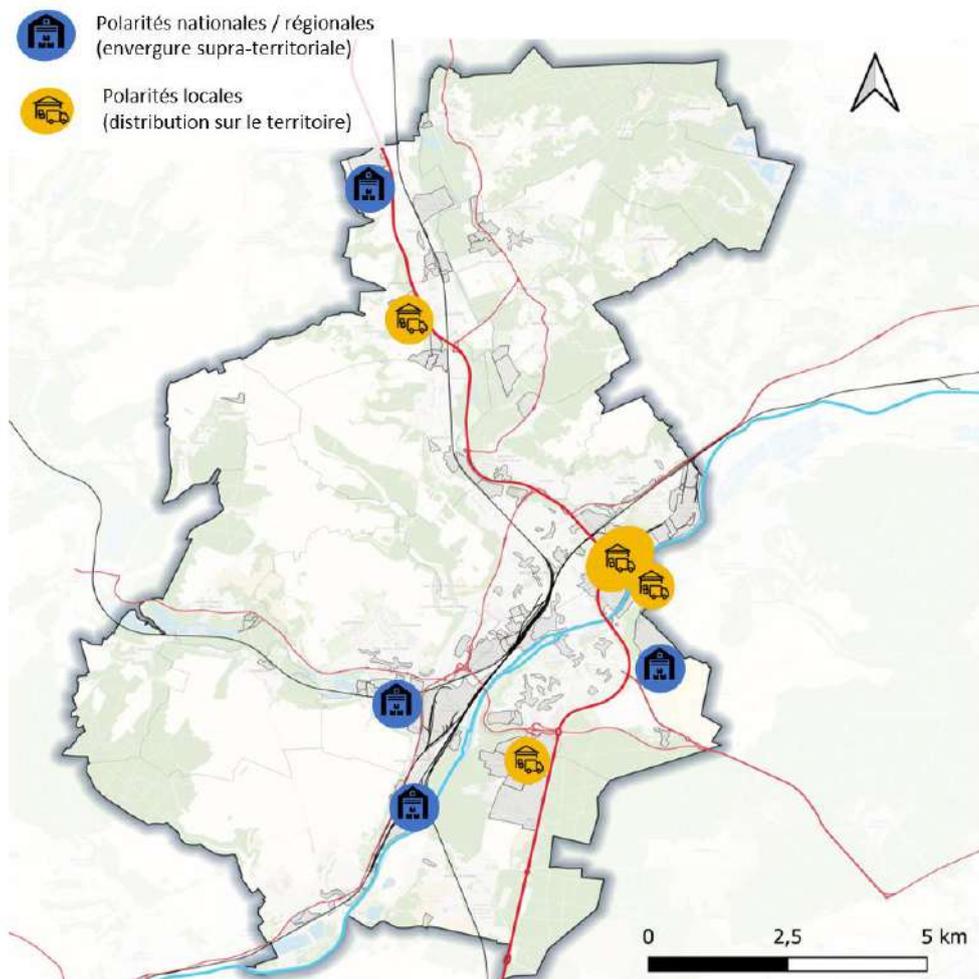
- Les **polarités nationales/régionales** : elles accueillent les entrepôts nationaux et régionaux, ainsi que des hubs interurbains de grandes dimensions, qui ne sont pas spécifiquement dédiés à la desserte du territoire sur lequel ils sont implantés. L'aire de rayonnement des entrepôts localisés sur ce type de polarités est majoritairement d'envergure régionale voire nationale et internationale. Les particularités de ces polarités résident dans l'existence d'emprises foncières importantes, notamment dans le cadre d'opportunités de recyclage de friches industrielles, et surtout dans la desserte potentielle via des axes routiers majeurs ou des modes massifiés (fluvial et ferroviaire). Ces caractéristiques permettent notamment de limiter le risque de conflits d'usage liés à l'insertion urbaine de l'entrepôt lui-même et aux flux qu'il génère.
- Les **polarités locales** : elles accueillent des plateformes urbaines de distribution, des agences locales et des espaces urbains de distribution tournés vers le bassin de consommation à proximité et se situent donc généralement à relative proximité des tissus urbains les plus denses, par exemple autour de Creil. Le réseau routier desservant ces polarités permet en général d'accéder aux zones de densité urbaine.
- Les zones d'activité **hors polarité** : les autres zones d'activités du territoire ne répondent pas aux définitions précédentes, soit qu'elles ne bénéficient pas des conditions d'accessibilité évoquées pour les polarités, soit qu'elles soient prioritairement orientées vers une autre vocation économique (industrie, tertiaire, ...)

3. Armature logistique cible

Dans l'optique d'un développement organisé de l'offre en surfaces logistiques sur le territoire du SCoT du SMBCVB, **l'armature cible représentée ci-dessous définit les vocations précises des différentes polarités identifiées** et prescrit ce faisant les types de constructions d'entrepôts de logistique commerciale compatibles avec ces vocations.

Afin de limiter l'impact environnemental, les nuisances et conflits d'usages liés aux activités logistiques tout en répondant aux besoins de desserte du territoire, le DAACL identifie les secteurs d'implantation privilégiés pour les constructions d'entrepôts de logistique commerciale, en tenant compte :

- Du tissu logistique existant, afin de favoriser son renouvellement et limiter l'artificialisation des sols
- De la capacité des infrastructures à supporter les flux induits par ces constructions
- De la spécialisation sectorielle des zones concernées afin de limiter les conflits d'usages
- Des dynamiques économiques et sociales territoriales pour garantir une bonne articulation avec les SCoT environnants



| Niveau de polarité | Liste des sites |
|---|---|
| <p>Polarités logistiques nationales / régionales</p> | ZA des Grands Champs - Rantigny |
| | Parc Alata - Creil |
| | ZI Les Bas prés - Montataire |
| | ZI des Longsprés - Saint-Leu-d'Esserent |
| <p>Polarités logistiques locales</p> | ZI du Marais sec - Nogent-sur-Oise et |
| | ZA de Vaux - Creil |
| | ZAET Creil / Saint Maximin - site de renouvellement potentiel |
| | ZAC de la Petite Vallée - Cauffry |

Les localisations préférentielles pour l'implantation des sites de logistique commerciale sont rappelées dans le tableau ci-dessous :

| Niveau de polarité | Liste des sites | Sobriété foncière | Nouveau site de logistique commerciale de plus de 5 000 m ² | Renouvellement / extension limitée d'un site de logistique commerciale de plus de 5 000 m ² | Nouveau site de logistique commerciale de 1 000 à 5 000 m ² | Nouveau site logistique de moins de 1 000 m ² | Site de logistique industrielle, agricole |
|--|---|-------------------|--|--|--|--|---|
| Polarité logistique nationale / régionale | ZA des Grands Champs - Rantigny | Artificialisation | | | | | |
| | Parc Alata - Creil | Artificialisation | | | | | |
| | ZI Les Bas prés - Montataire | Renouvellement | | | | | |
| | ZI du Renoir - Saint-Leu-d'Esserent | Renouvellement | | | | | |
| Polarité logistique locale | ZI du Marais sec - Nogent-sur-Oise | Renouvellement | | | | | |
| | ZA de Vaux - Creil | Renouvellement | | | | | |
| | ZAET Creil / Saint Maximin - site de renouvellement potentiel | Renouvellement | | | | | |
| | Cauffry - ZAC de la Petite Vallée | Renouvellement | | | | | |
| Hors Polarité | Toutes les autres zones d'activités | | | | | | |



Localisation préférentielle



Localisation non-préférentielle



AGENCE D'URBANISME
ET DE DEVELOPPEMENT
DES VALLEES DE L'OISE

1 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
60100 CREIL
Tél. 03 44 28 58 58
www.oiselavallee.org