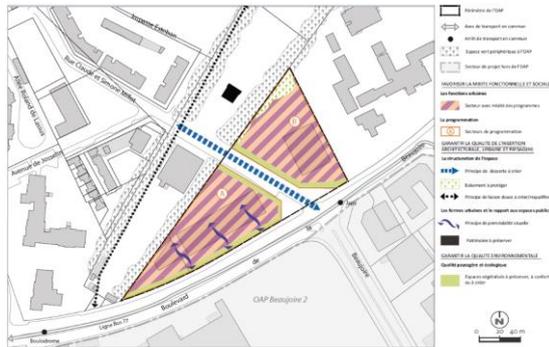


## 2.3 Les conditions d'implantation des équipements commerciaux

Collectivités	Court-terme
<p><b>Objectif :</b></p> <p>Afin de s'inscrire dans une démarche vertueuse d'aménagement et de développement durable du territoire, le SMAC attache une importance toute particulière aux questions environnementales, paysagères, architecturales et de mobilité. Le Pôle métropolitain du Genevois Français propose une approche transversale en matière d'aménagement et souhaite assurer la cohérence entre les différents schémas directeurs élaborés sur le territoire (en matière de déplacement, d'économie, etc.)</p>	
<p><b>Comment :</b></p> <p>Le SMAC incite les SCoT à intégrer les conditions d'implantations ci-après dans leur DOO/DAAC afin d'encadrer la qualité et l'accessibilité des sites commerciaux de périphérie. Ces orientations s'appliquent à toutes les zones commerciales de périphérie du territoire, quel que soit le niveau hiérarchique de ces localisations préférentielles (cf. fiche 2.1 du présent document), sauf mention contraire :</p> <p><b>1. Assurer une utilisation économe de l'espace</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conditionner les nouvelles implantations à la définition préalable et au respect d'un projet d'aménagement d'ensemble,</li> <li>• Les nouveaux projets, induisant une utilisation de foncier nu devront justifier de l'impossibilité de réemploi de friches ou de locaux vacants,</li> <li>• Densification des sites commerciaux : les nouveaux développements devront se faire sur plusieurs étages,</li> <li>• Optimiser les espaces de stationnement sur les zones d'activités :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer les espaces de covoiturage (une partie du stationnement commercial devra être dédiée au covoiturage en semaine) → en lien avec l'objectif du Pôle Métropolitain du Genevois Français de 6% de covoiturage à horizon 2020</li> <li>• Prévoir l'installation de bornes de recharge électrique</li> </ul> </li> <li>• Systématiquement proposer du stationnement en ouvrage (minima de 70% de l'offre en stationnement) et la mutualisation des espaces de stationnement entre les différents commerces d'une zone commerciale.</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div data-bbox="874 779 1375 855" style="width: 45%;"> <p><b>Exemple de plan d'aménagement d'ensemble : OAP PLUm de Nantes - Beaujoire (mutation d'un espace commercial vers plus de mixité)</b></p> </div> <div data-bbox="842 862 1391 1209" style="width: 45%;">  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="252 1485 593 1713" style="width: 45%;">  </div> <div data-bbox="598 1485 1005 1713" style="width: 45%;">  </div> </div> <p><b>2. Assurer l'amélioration de l'accessibilité tous modes de l'ensemble des secteurs d'implantation de périphérie (SIP)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tout nouveau projet commercial de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente devra proposer une analyse de l'impact des flux de transports (VP, VL) internes et externes liés à l'activité, sur l'aménagement et le fonctionnement de la zone commerciale,</li> <li>• Renforcer l'accessibilité transports en commun au plus près des commerces.</li> </ul>	

→ Conditions spécifiques aux nouvelles zones métropolitaines (SIP de niveau 1) : Mettre en place une desserte en transports en commun cadencée, de 20 minutes en heure de pointe et 40 minutes en heure creuse.

- Renforcer l'accessibilité modes doux :
  - Conditionner les implantations à la mise en place de cheminements doux propres et continus pour les modes actifs sur et vers les sites commerciaux.
  - Développer des espaces dédiés aux vélos (pistes cyclables, stationnement vélo sécurisés, etc.) → en lien avec l'objectif du Pôle Métropolitain du Genevois Français de report modal.



Photo de gauche : Accessibilité piétonne sécurisée depuis et vers la zone commerciale Vals-Près-Le-Puy

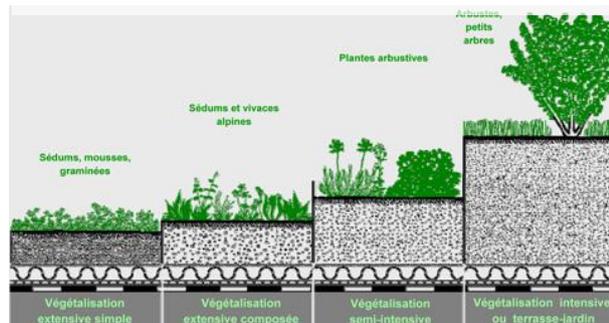
Photo du milieu et de gauche : Abri vélo et accessibilité vélo Décathlon village Les Ponts de Cé (49)

### 3. Engager une amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère

- Améliorer intégration paysagère et qualité architecturale des bâtiments, parkings et extérieurs :

- Bâti ouvert sur l'extérieur et obligation d'usage des toitures (photovoltaïque, végétalisation à minima semi-intensive 10 et 30 cm pour les nouveaux développements)
- Favoriser les continuités écologiques :
  - Limiter l'usage de barrières et de murets au profit du végétal,
  - Prévoir un traitement qualitatif paysager des limites à l'échelle de la zone commerciale.

Photo : La végétalisation intensive ou extensive pour les toitures végétalisées. (Source : Eco2travaux)



- Imposer un coefficient de Biotope en lien avec les PLU (ex. 0,30 à l'échelle de l'opération) couplé à un pourcentage maximal d'imperméabilisation des sols à l'échelle de l'opération (60%)



Photo de gauche, murs végétalisés Alpha Park – Les-Clayes-Sous-Bois

Photo de droite, murs végétalisés et traitement architectural sur la zone de La Croix Blanche – Sainte-Geneviève-des-Bois (restructuration)



Photo de gauche, panneaux photovoltaïques sur les toits de Boulanger et Kiabi - Perpignan (66) – Production énergétique annuelle : 793 MWh pour un apport énergétique au bâtiment de 105 kWh/m<sup>2</sup>/an (bâtiment à énergie positive tout usage)

Photo du milieu, toiture végétalisée du centre commercial Beaugrenelle, avec installation de ruches

Photo de droite : futur magasin Ikéa de Saint-Isidore (24 000m<sup>2</sup> de surface de vente) : projet commercial mixte, magasin couvert d'une toiture proposant un mixte entre végétalisation et photovoltaïque. Prévision de consommation énergétique : 30% des besoins énergétiques seront couverts par les énergies renouvelables grâce notamment au photovoltaïque et à la géothermie (7 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques, 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés sur la toiture, aménagement de puits de lumière pour favoriser l'éclairage naturel, renforcement de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment, éclairage 100% LED, système de géothermie)



Photo de gauche : Polygone Riviera de Nice : signe architectural fort d'un centre commercial nouvelle génération

Photo de droite : MPreis Supermarché en Autriche, une chaîne qui travaille sur l'intégration paysagère et architecturale de ses magasins depuis de nombreuses années (source : photos Trendideas)

- Proposer un traitement végétalisé des espaces non bâtis :
  - Obligation de plantation d'arbres de haute tige et arbustes à 50%
  - Imposer l'usage d'espèces locales dans le traitement des espaces verts
  - Les parkings aériens (hors parking en ouvrage) intègrent 1 arbre de haute tige pour 6 pl. de stationnement



Photo de gauche : Traitement végétal et architectural soigné - Shopping Promenade Amiens (80)

Photo de droite : Traitement végétal important des espaces de stationnement - Atoll Angers (49)

#### 4. Opérer une réduction de l'impact environnemental des développements commerciaux

- Contribuer à la préservation de la ressource en eau :
  - Renforcer la rétention des eaux pluviales (soulager les réseaux, réduire les surfaces imperméabilisées, revêtements filtrants, etc.)
- Imposer le traitement des eaux usées et la réutilisation des eaux de pluie.
- Prise en compte de la transition écologique :
  - Imposer des dispositifs d'économie d'énergie (Isolation, chauffage-climatisation, extinction/réduction éclairage nocturne, utilisation de leds jaunes, puits de lumières, etc.)
- Proposer un concept énergétique à l'échelle de la zone (les nouveaux développements devront traiter la question des réseaux de chaleur, etc.)
  - Proposer des dispositifs de « production énergétique propre » (photovoltaïque, éolien, etc.)

→ Obligation de produire sur site à minima 30% de la consommation énergétique via des énergies renouvelables : Etude spécifique suite du SMAC et du SAE



**Photo de gauche : Centre commercial Sainsbury à Greenwich, Londres : centre commercial construit en 1999 qui privilégie la lumière naturelle grâce à huit sheds de lumière (réduction des consommations énergétiques, amélioration du confort clients) et qui intègre des bandes végétalisées aux extrémités de la toiture et un puit Canadien pour favoriser l'isolation et la régulation thermique du bâtiment. Enfin, la récupération des eaux de pluie dans un caniveau périphérique permet d'alimenter les sanitaires du centre commercial.**

**Photo du milieu et de droite : Supermarché MPreis à Jerzens en Autriche, une enseigne qui traite la question de l'insertion paysagère, de l'adaptation aux contraintes topographiques (parking en ouvrage sous structure), et la question énergétique (grandes baies vitrées induisant une réduction de l'éclairage en journée et un confort d'usage pour le client) (source : photos trendideas)**

- Prévoir des dispositifs de valorisation des déchets (tri des déchets à la source, point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse, système de collecte séparé des biodéchets, etc.)