



Syndicat mixte du SCoT d'Autan et de Cocagne

# Schéma de Cohérence Territoriale et DAACL

Phase 3 – Volet commerce du DOO et DAACL



## **Partie 1**

# Contexte réglementaire

## Le DOO (d'un point de vue commerce) comprend :

- / Les orientations relatives à **l'équipement commercial et artisanal**. Il définit les **localisations préférentielles des commerces** en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.
- / Un **document d'aménagement artisanal et commercial** (DAACL).

## Le DAACL doit ainsi :

- / **Déterminer les conditions d'implantation** des équipements commerciaux **et des constructions logistiques commerciales** qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.
- / Localiser les **secteurs d'implantation périphérique** (SIP) ainsi que les **centralités urbaines** dans lesquels se posent des enjeux spécifiques
- / Au sein de ces secteurs, **prévoir les conditions d'implantation, le type d'activité** et la surface de vente maximale des équipements commerciaux.
- / 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

### Champ d'application du volet commerce du DOO et du DAACL

Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :

**Alimentaire** : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.

**Culture-loisirs** : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.

**Hygiène-santé-beauté** : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.

**Équipement de la maison** : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.

**Équipement de la personne** : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.

Les **services aux particuliers** : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.

Les **cinémas**

**Les sites logistiques** (distributeurs automatiques, casiers) destinés à desservir une clientèle de particulier et générant des flux de véhicules particuliers ou de deux roues ayant un effet sur le dimensionnement des voiries ou générant des besoins en stationnement. Les entrepôts de e-commerce, les dark-stores, dark-kitchens, ne rentrent pas dans la classification du commerce comme ils ne génèrent pas de flux de particuliers. Néanmoins ils feront l'objet de prescriptions spécifiques dans le DOO.

### Activités non concernées

Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAACL les activités suivantes :

- Les café-hôtel-restaurant y compris les campings
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels
- La vente directe de produits agricoles **domiciliée sur le lieu de production**
- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance
- Les bowling, parc de loisirs, salle de fitness
- Les pépinières avec espace de production

*L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact sur les centralités en termes d'aménagement du territoire.*



## **Partie 2**

# Le volet commerce du SCoT

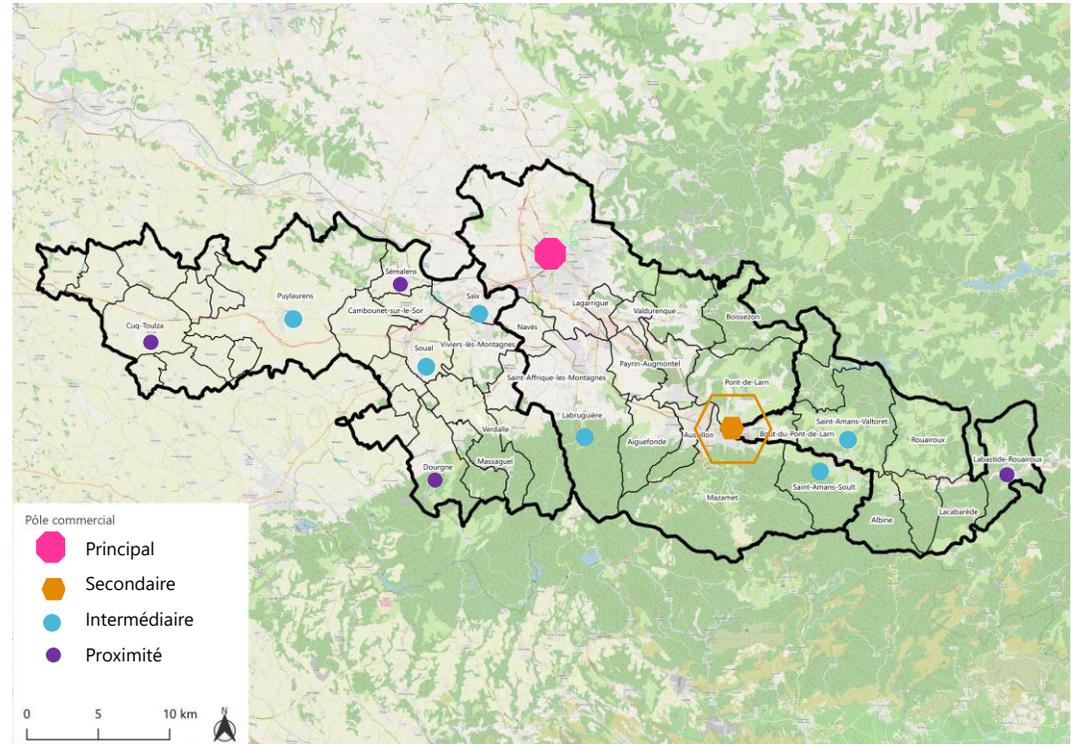
## UNE HIÉRARCHIE DES FONCTIONS COMMERCIALES BASÉE SUR QUATRE NIVEAUX DE POLARITÉ

L'armature commerciale du territoire s'organise autour de 4 niveaux de pôles commerciaux. Cette armature s'appuie sur l'armature urbaine du SCoT. Par simplification, le niveau défini est celui le plus élevé présent sur le pôle, Castres et Mazamet concentrent plusieurs niveaux de pôle.

Niveau	Pôle
Principal	Castres
Secondaire	Mazamet / Aussillon / Bout-du-Pont-de-Larn / Pont-de-Larn
Intermédiaire	Labruguière, Puylaurens, Soual, Saix, Saint-Amans-Soult, Saint-Amans-Valtoret
Proximité	Labastide-Rouairoux, Cuq-Toulza, Sémalens, Dourgne

Pour une bonne compréhension de la rédaction du SCoT, les éléments encadrés en bleu sont du ressort de la **prescription** qui s'imposent à tous les documents de niveaux inférieurs (PLU, PLUi, carte communale...), le reste étant des orientations, elles sont assimilées à des recommandations.

### ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE DU SCoT D'AUTAN ET DE COCAGNE



## 5 TYPOLOGIES D'ACTIVITÉ COMMERCIALE

Les objectifs et orientations commerciales du DAACL dissocient cinq typologies d'activités commerciales en fonction de la fréquence d'achat à laquelle elles renvoient. Chaque typologie se caractérise par des enjeux différenciés en matière de proximité des habitants, de fréquence des déplacements et donc d'impacts en matière d'aménagement du territoire.

Fréquence d'achat-	Type d'activités commerciales concernées (indicatif et non exhaustif)	Enjeux de mobilité	Typologie de pôles concernés
<b>Quotidienne</b>	Boulangerie, boucherie-charcuterie, tabac-presse, fleurs, alimentation, services	Déplacement régulier et souvent de courte distance favorisant le recours au déplacement doux	Tous
<b>Hebdomadaire</b>	Supermarché, hypermarché, alimentation spécialisée	Déplacement régulier sur des distances moyennes	Principal, secondaire, intermédiaire
<b>Occasionnelle « lourde »</b>	Bricolage, jardinage, petits matériaux		
<b>Occasionnelle « légère »</b>	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie, jeux-jouets, petite décoration, petit électroménager	Fréquence moins importante avec des enjeux de proximité moins fort	Principal, secondaire, intermédiaire
<b>Exceptionnelle</b>	Mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison (cuisines, salles de bains...), concepts spécifiques (exemple village de marques ...)	Equipements associés à des enjeux de concentration (attitude comparative du consommateur). Nécessité d'emprise foncière parfois importante	Principal, secondaire

### *Rappel du PAS*

Le SCoT définit les centralités comme des **espaces prioritaires** de création de commerces afin de préserver leur vocation commerciale historique.

La préservation des centralités urbaines s'affirme comme la priorité des stratégies d'aménagement commercial du SCoT. Les centres-villes et centres-bourgs sont ainsi définis comme les espaces prioritaires de création et de développement de commerces. Cet objectif est indissociable du confortement de trois autres fonctions du centre-ville (valorisation de l'identité, renforcement des équipements et services publics et densification de l'habitat).

### **DÉFINITION DU TERME CENTRALITÉ**

La centralité correspond aux secteurs d'une commune (centre-ville, centre-bourg, cœur de quartier) caractérisés de façon cumulative par une certaine densité bâtie (plus forte densité de la commune, la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de sociabilisation publics (lieu de culte, place, espace public, ...), la mixité de fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton

- Chaque PLU(i) définit spatialement et avec précision (délimitation à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralités
- Les centralités ont vocation à **recevoir tous les formats de commerces** sous réserve du respect des règles urbaines

### *Rappel du PAS*

Pour renforcer les facteurs d'attractivité des centres-villes et centres-bourgs le SCoT affirme leur vocation **multifonctionnelle**, en y maintenant tout particulièrement des moteurs de flux propices à la dynamisation du commerce local (habitat dense, services publics, équipements de santé...) et en confortant les moyens d'accès au centre-ville (stationnement, aménagement pour les modes doux...).

Les centralités constituent une composante essentielle de l'armature urbaine du territoire, qu'il convient de préserver pour maintenir leur attractivité. De fait, la préservation des centralités ne se résume pas seulement à la protection du commerce mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle.

Pour concourir à cet objectif de multifonctionnalité des centralités, il conviendra de respecter des conditions de réussite suivantes :

- **Définir un projet urbain** à l'échelle du périmètre de centralité qui permette d'augmenter le volume d'habitants prioritairement sur ce périmètre renforçant ainsi le potentiel de commerces accessibles à pied.
- Favoriser la **concentration** et la polarisation du commerce de proximité (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en évitant la dilution,
- Rechercher prioritairement des solutions d'implantation des professions **médicales**, paramédicales et de santé **ainsi que des activités de bureaux et de services** au sein des périmètres de centralité.
- **Densifier la centralité** en fonctions économiques en particulier tertiaires dans une logique des villes de courtes distance (habitat – emploi – services).
- Privilégier les **mobilités actives** dans les aménagements de l'espace public.

Afin de conforter la multifonctionnalité des centralités, la création de nouveaux équipements cinématographiques se fera exclusivement dans les centralités urbaines commerciales afin d'y préserver l'animation culturelle qui en fait l'attractivité.

### Rappel du PAS

Le SCoT souhaite règlementer toute nouvelle implantation de commerce sur les axes de flux qui n'aurait que pour objectif de capter un flux automobile.

Afin d'éviter la poursuite de la construction du commerce autour de la seule logique automobile, il ne pourra être construit de nouveaux locaux commerciaux hors centralité. **Cette prescription générale s'applique à l'exception des situations suivantes :**

- Si l'implantation se situe en secteur d'implantation périphérique (SIP) selon les conditions définies ci-après. Les SIP sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs se cantonnent uniquement ou majoritairement à l'activité commerciale. Leur localisation est précisée dans le DAACL.
- Si l'implantation se situe sur le périmètre d'une exploitation agricole et permet la vente de produits locaux.
- S'il s'agit d'un showroom<sup>1</sup> d'un artisan avec atelier de production ou d'assemblage ou d'un magasin d'usine<sup>2</sup> qui s'appuie sur une activité industrielle.

La mutation d'activité commerciale hors centralité ou hors SIP sera encouragée par les PLU(i) en supprimant toute interdiction de changement de destination des locaux commerciaux.

L'agrandissement des locaux commerciaux, en dehors des secteurs de commerce autorisés (dans le cas de commerce isolé existant), sera possible dans la limite d'une croissance n'excédant pas 25% de surface de plancher pour les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> et 10% au delà, et dont la valeur exacte sera précisée à l'échelle de chaque PLU(i). Ce seuil maximum étant rattaché au bâtiment, il ne sera autorisé qu'une seule fois sur la durée d'application du SCoT.

<sup>1</sup>Un showroom est un lieu d'exposition, et éventuellement de vente, des produits d'un fabricant.

<sup>2</sup>Les magasins d'usine sont définis ici comme des points de vente de détail positionnés sur le lieu de production et commercialisant les produits issus de cette production.

### *Rappel du PAS*

Le développement du commerce en dehors des centres-villes et des centres-bourgs sera limité aux concepts commerciaux incompatibles avec le fonctionnement des centralités (taille de magasin, livraison...). Le commerce devra se concentrer au sein des **secteurs d'implantation périphérique (SIP)** identifiés.

Pour préserver le commerce de proximité, le SCoT souhaite également **réglementer tous concepts commerciaux (galerie commerciale, ensemble commercial regroupant un ensemble de petits de commerces)** qui viseraient à implanter « des petits commerces » en dehors des centres-villes et des centres-bourgs.

Les SIP ont vocation à accueillir uniquement du commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités. Afin de répondre au développement de ces concepts marchands sans déstabiliser les centralités, le SCoT définit des modalités de développement spécifiques. Pour cela le DAACL identifie des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) qui constituent les seuls autres espaces d'implantation du commerce à l'échelle du territoire.

L'implantation en SIP est uniquement réservée à l'implantation de commerce dont le format ou les conditions de fonctionnement seraient incompatibles, du fait de sa taille, avec les implantations en centralité. Ces seuils sont précisés au sein du DAACL.

En conséquence, peuvent s'implanter en SIP, les commerces dont la surface de vente est supérieure à la surface définie dans le DAACL. L'unité de mesure reste la surface de vente individuelle d'une unité commerciale. Ainsi, pour une galerie marchande, la surface prise en compte sera la surface de chaque cellule commerciale composant l'immobilier commercial.

Par ailleurs, le DAACL précise la typologie de commerce associée à chaque SIP afin de respecter l'armature commerciale du territoire.

Afin d'éviter au sein des SIP des transformations d'espaces non commerciaux en commerce<sup>3</sup>, ces seuils sont applicables à toutes les nouvelles constructions ou transformation de bâti existant.

<sup>3</sup>Pour des activités qui ne seraient pas soumises au champ d'application du DAACL

## 4. Limiter le développement du commerce au sein des secteurs d'implantation périphérique connecté (SIP)

### Rappel du PAS

Au regard de l'évolution des modes de consommation et du volume des friches commerciales en périphérie, le besoin de développement du commerce en SIP a vocation à être ralenti au profit des centralités. Ainsi le SCoT privilégie une stratégie de densification du bâti commercial sur le foncier urbanisé actuel avant d'offrir des capacités d'extension sur des espaces non urbanisés.

Afin de maintenir les équilibres d'urbanisation existants, le développement du commerce devra être prévu uniquement sur les périmètres actuels des SIP et dans les enveloppes définies dans le DAACL. **Ainsi la création de nouveau SIP est exclue sur la durée d'application du SCoT.** Cette stratégie de sobriété foncière vise à limiter les opérateurs dans la taille maximum de surface de vente allouée à chaque unité commerciale. La localisation de chaque SIP et les modalités d'implantation sont précisées dans le DAACL.

Commune	Nom de l'espace	Vocation au sein de l'armature commerciale
Castres	La Chartreuse / Mélou	Principale
	Siala	Principale
	Avenue Lautrec	Intermédiaire
	Avenue Georges Pompidou	Intermédiaire
Mazamet / Aussillon	Route de Castres	Intermédiaire
Bout-du-Pont-de-Larn	La Castagnalotte	Secondaire
Labruguière	Pont-Trinquat	Intermédiaire
Puylaurens	Plaine Saint Martin	Intermédiaire
Soual	La Prade	Intermédiaire



### **Partie 3**

# DAACL

*Document d'aménagement  
artisanal commercial et  
logistique*

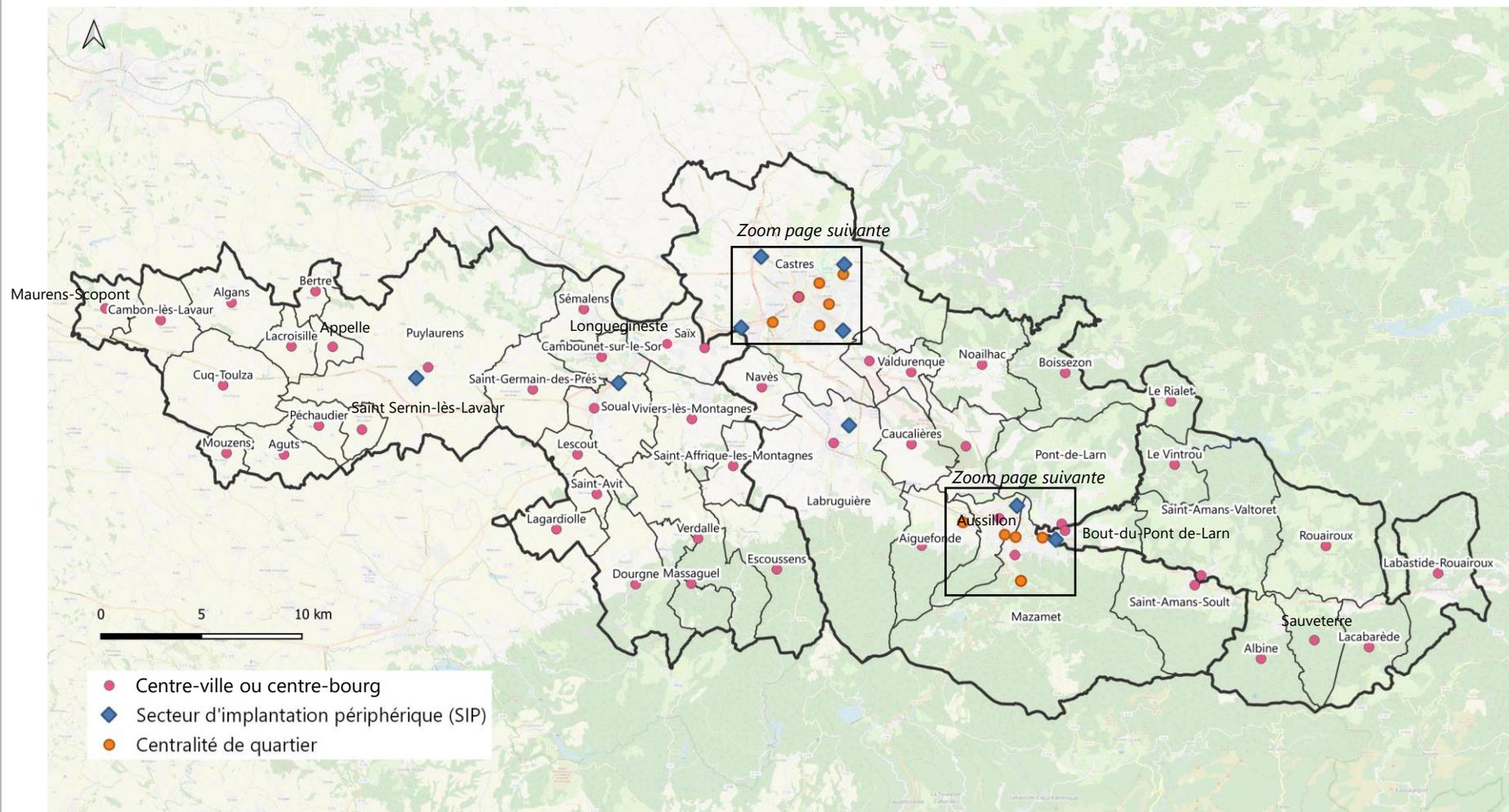
## Les localisations préférentielles de commerce

Dans la continuité des règles du DOO, le DAACL définit deux types d'espaces d'implantation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

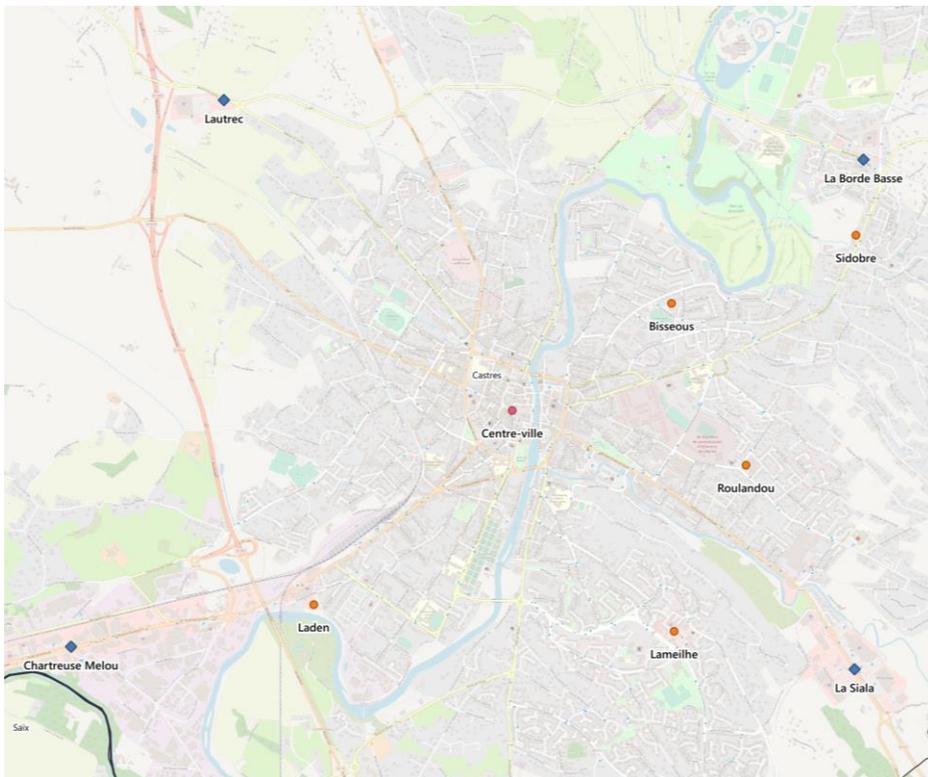
- les **centralités**, destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.
- Les **SIP** (secteur d'implantation périphérique), privilégiés pour la création et le développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités. Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, les SIP n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces deux typologies d'espaces sont les seuls lieux pouvant accueillir du commerce. Des règles sont définies dans le volet commerce du SCoT pour les commerces déjà implantés en dehors de ces espaces afin de préserver leur pérennité tout en respectant les objectifs du SCoT.

Commune	Nom de l'espace	Vocation au sein de l'armature commerciale
Castres	La Chartreuse / Mélou	Principale
	Siala	Principale
	Avenue Lautrec	Intermédiaire
	Avenue Georges Pompidou	Intermédiaire
Mazamet / Aussillon	Route de Castres	Intermédiaire
Bout-du-Pont-de-Larn	La Castagnalotte	Secondaire
Labruguière	Pont-Trinquat	Intermédiaire
Puylaurens	Plaine Saint Martin	Intermédiaire
Soual	La Prade	Intermédiaire

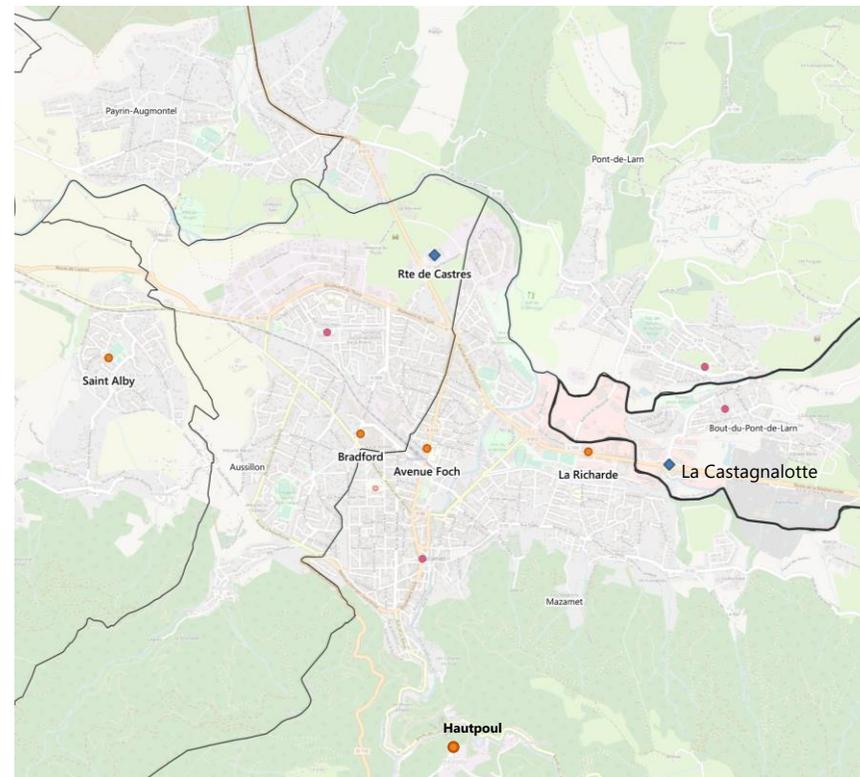


## Focus Castres



- Centre-ville ou centre-bourg
- Centralité de quartier
- ◆ SIP

## Focus secteur de Mazamet



A l'échelle des 9 SIP définis, un principe de sobriété foncière prévaut en limitant les constructions aux projets qui s'opéreront en renouvellement urbain c'est à dire par densification de foncier déjà artificialisé ou par réutilisation de bâti.

- Tout projet, quel que soit le SIP, devra s'opérer à surface artificialisée constante. Il est rappelé que les SIP présentent à ce jour des niveaux de densité de bâti inférieur à 20% et que l'objectif, à 2040, est fixé à 35%.
- Les opérateurs bénéficient d'une liberté de réorganisation de leurs espaces à l'échelle de leur parcelle déjà urbanisée pour atteindre cet objectif de densification.

Le SCoT privilégie une organisation du commerce autour de polarités lisibles, insérées dans l'armature urbaine, se développant selon un principe de renouvellement urbain. L'objectif est de proposer au sein du territoire un équipement commercial qui contribue à l'attractivité territoriale. Par ailleurs, les implantations commerciales sur les espaces commerciaux ont souvent été réfléchies à la parcelle avec une prise en compte insuffisante d'une stratégie globale de zone. En conséquence, l'organisation des déplacements et la lisibilité des commerces est parfois délicate, réduisant leur attrait pour les consommateurs et les investisseurs.

#### L'économie de foncier

Les constructions nouvelles au sein des SIP devront concourir de manière générale à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de ville et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piéton et deux roues. Toute construction nouvelle ou projet de requalification devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...) avec les espaces commerciaux en limite de terrain.

#### L'accessibilité

Les constructions nouvelles au sein des SIP devront participer à un projet global qui développe :

- des liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches ainsi que, le cas échéant, depuis les arrêts de transports en commun mais aussi sur la zone elle-même et depuis les autres commerces.
- La mutualisation du stationnement entre les enseignes.
- Le stationnement intégré au bâti (en sous-sol, toiture, silo...) ou à défaut, les aires de stationnement, pourront intégrer une production EnR, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### Les principes architecturaux

L'aménagement des espaces commerciaux en SIP devra intégrer des principes architecturaux et urbanistiques basés sur la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements et par l'affirmation d'une architecture s'intégrant dans le contexte urbanistique local, ainsi que par une attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces. Charge à chaque PLU(i) de préciser ces principes voire de les détailler par espace au sein d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### L'économie d'énergie

Les constructions nouvelles au sein des SIP devront participer à un projet global qui :

- Prend en compte la problématique énergétique en prévoyant des dispositifs d'économie d'énergies et de productions d'énergies renouvelables pour toute nouvelle construction :
- Valorise les besoins bioclimatiques des bâtiments et en optimisant le confort d'hiver et d'été afin de limiter les besoins en chauffage et en climatisation
- Agit sur la conception et l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture végétalisée, casquette en toiture, double-vitrage peu émissif...).
- Optimise le rendement des dispositifs d'éclairage, de refroidissement, de chauffage, d'équipements frigorifiques, etc.
- Optimise les apports de lumière naturelle (puis de lumière, toiture type shed, etc.) et en privilégiant un système d'éclairage peu énergivore.
- Prévoit des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour toute construction nouvelle en intégrant, dans la conception du bâtiment, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable permettant de produire autant ou plus que l'énergie consommée (photovoltaïque, petit éolien, micro-cogénération, production d'hydrogène ou de méthane réinjecté sur le réseau...).

**La protection de la ressource en eau**

Le développement de tout équipement commercial devra être en adéquation avec la ressource en eau disponible et contribuer à la préservation de la ressource en eau par :

- La gestion des eaux de pluie en diminuant les surfaces imperméabilisées et en favorisant l'infiltration et la rétention des eaux pluviales sur la zone (noue, bassins en surface ou enterrés, toiture végétalisée, espace de pleine terre...).
- Les projets de création ou d'extension des surfaces commerciales devront être conditionnés à la possibilité de traitement des eaux usées par un système d'assainissement performant. La capacité du milieu à recevoir les rejets après épuration sans porter atteinte au maintien ou à la restauration de son bon état doit être également pris en compte.
- La réutilisation des eaux pluviales.
- Favoriser l'enherbement et la végétalisation des bassins de rétention des eaux pluviales pour une meilleure intégration paysagère et une préservation de la biodiversité.

La logistique commerciale concerne les équipements de stockage qui permettent la livraison des commerces et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire. Leur organisation spatiale est nécessaire afin d'optimiser les flux de véhicules et les conséquences sur l'espace urbain, l'air et l'environnement qui peuvent en résulter.

Les entrepôts liés au e-commerce doivent ainsi répondre pleinement aux objectifs poursuivis. En particulier, leur implantation ne doit pas perturber la circulation et ne doit pas générer de nouveaux flux. Leur implantation sera autorisée au regard des conditions d'accès et de stationnement.

Sur les sites concernés, l'autorisation d'implantation de lieux de retrait d'achats dématérialisés sera soumise aux mêmes règles que les autres activités commerciales du champ d'application.

- Le SCoT privilégie l'implantation des activités logistiques à dimension locale (moins de 2 000 m<sup>2</sup>). Elles peuvent s'implanter au sein des **SIP** mais devront privilégier les zones d'activités identifiées dans le volet économique du DOO.
- Les **lieux de retrait de type drive** se définissent comme des points de retrait de produits achetés par voie dématérialisée. Ces lieux qui reçoivent du public sont autorisés sur les localisations préférentielles de commerces.
- Les « **dark store** » ou centre de stockage de proximité du commerce rapide (« quick commerce) ont vocation à alimenter un service de livraison à domicile. Dans l'hypothèse de l'instauration d'un périmètre de sauvegarde commercial au sein d'un PLU, il ne pourrait pas s'installer au sein de ce périmètre. Ils peuvent en revanche s'implanter en dehors des localisations préférentielles en respectant les dispositions des PLU. Ainsi les PLU peuvent réglementer plus strictement ces lieux en interdisant ou en soumettant « à conditions particulières » la sous-destination « entrepôt » dans un secteur délimité par le PLU (R. 151-33).

## CASTRES – La Chartreuse / Mélou

**Niveau hiérarchique (DOO) :** pôle principal

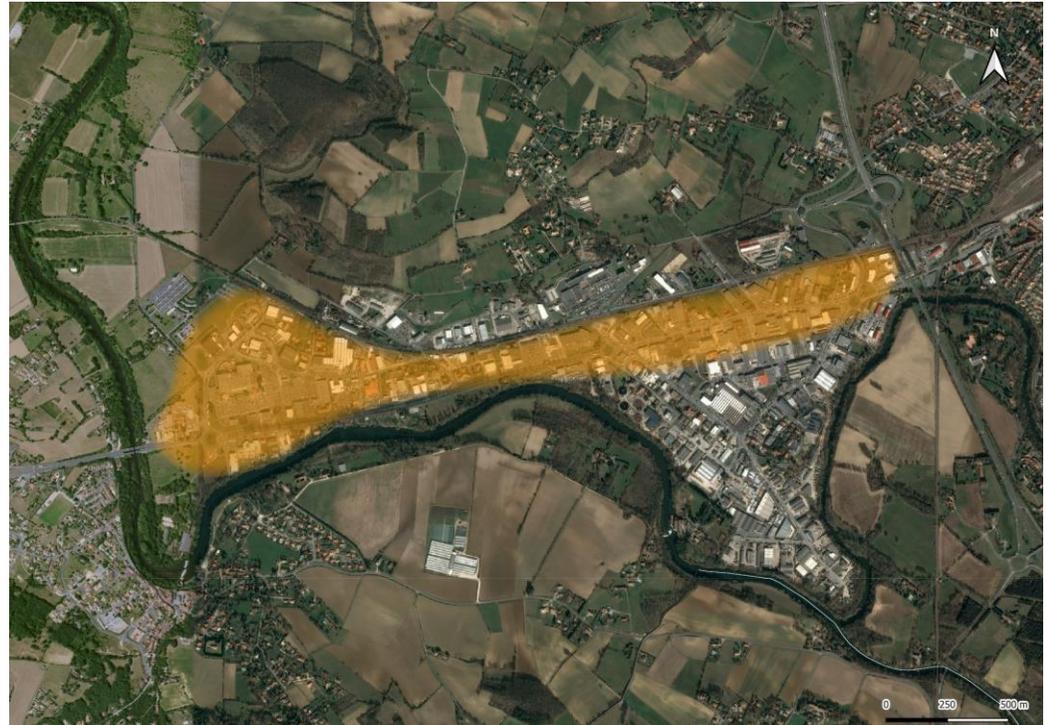
**Typologie de commerce :** achat du quotidien, hebdomadaire, occasionnel léger et lourd et exceptionnel

**Orientation générale :** resserrer la vocation commerciale au sein de la zone afin de limiter le développement du commerce sur la partie économique de la zone. Poursuivre les efforts d'aménagements pour améliorer les connexions aux modes de déplacement doux (vélo, piéton) et collectif. Resserrer le périmètre de la SIP aux parcelles déjà bâties.

**Conditions d'implantation :** le format minimal des unités commerciales est de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le PLU précisera les conditions de changement d'affectation du bâti non commercial vers du bâti commercial.

**Modalité d'extension foncière :**

Uniquement par renouvellement urbain et densification.



## CASTRES – Siala

**Niveau hiérarchique (DOO) :** pôle principal

**Typologie de commerce :** achat du quotidien, hebdomadaire, occasionnel léger et lourd et exceptionnel

**Orientation générale :** Limiter la vocation commerciale de la SIP aux espaces déjà urbanisés. Conforter les aménagements pour améliorer les connexions aux modes de déplacement doux (vélo, piéton) et collectif. Resserrer le périmètre de la SIP aux parcelles déjà bâties.

**Conditions d'implantation :** le format minimal des unités commerciales est de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le PLU précisera les conditions de changement d'affectation du bâti non commercial vers du bâti commercial.

**Modalité d'extension foncière :**

Uniquement par renouvellement urbain et densification.



## CASTRES – Avenue de Lautrec

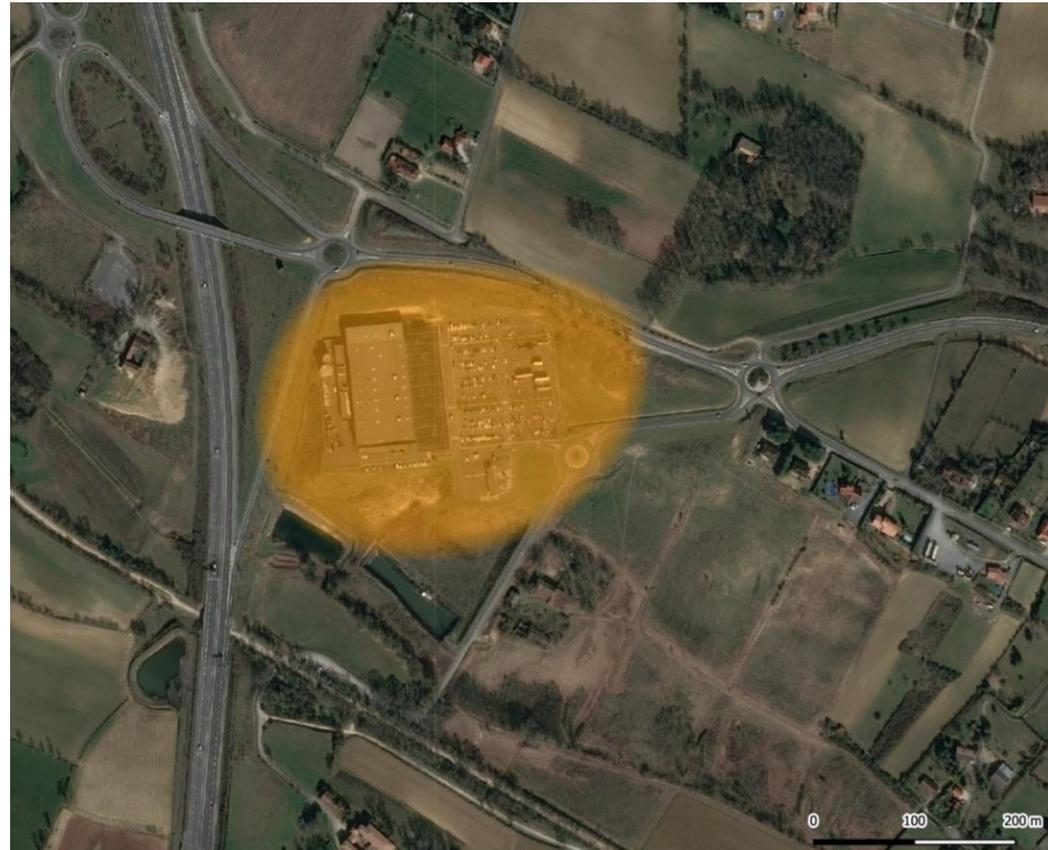
**Niveau hiérarchique (DOO) :** pôle intermédiaire

**Typologie de commerce :** achat du quotidien, hebdomadaire, occasionnel léger et lourd

**Orientation générale :** Conforter les aménagements pour améliorer les connexions aux modes de déplacement doux (vélo, piéton) et collectif. Resserrer le périmètre de la SIP aux parcelles déjà bâties.

**Conditions d'implantation :** le format minimal des unités commerciales est de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Modalité d'extension foncière :** Uniquement par renouvellement urbain et densification.



## CASTRES – La Borde Basse

**Niveau hiérarchique (DOO) :** pôle intermédiaire

**Typologie de commerce :** achat du quotidien, hebdomadaire, occasionnel léger et lourd

**Orientation générale :** Conforter les aménagements pour améliorer les connexions aux modes de déplacement doux (vélo, piéton) et collectif. Resserrer le périmètre de la SIP aux parcelles déjà bâties.

**Conditions d'implantation :** le format minimal des unités commerciales est de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Modalité d'extension foncière :** Uniquement par renouvellement urbain et densification.



## MAZAMET / AUSSILLON – Route de Castres

**Niveau hiérarchique (DOO) :** pôle intermédiaire

**Typologie de commerce :** achat du quotidien, hebdomadaire, occasionnel léger et lourd

**Orientation générale :** Limiter la vocation commerciale de la SIP aux espaces déjà urbanisés. Conforter les aménagements pour améliorer les connexions aux modes de déplacement doux (vélo, piéton) et collectif. Resserrer le périmètre de la SIP aux parcelles déjà bâties.

**Conditions d'implantation :** le format minimal des unités commerciales est de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Modalité d'extension foncière :**

Uniquement par renouvellement urbain et densification.



## BOUT-DU-PONT-DE-LARN – La Castagnalotte

**Niveau hiérarchique (DOO) :** pôle secondaire

**Typologie de commerce :** achat du quotidien, hebdomadaire, occasionnel léger et lourd et exceptionnel

**Orientation générale :** Limiter la vocation commerciale de la SIP aux espaces déjà urbanisés. Conforter les aménagements pour améliorer les connexions aux modes de déplacement doux (vélo, piéton ) et collectif. Resserrer le périmètre de la SIP aux parcelles déjà bâties.

**Conditions d'implantation :** le format minimal des unités commerciales est de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le PLU précisera les conditions de changement d'affectation du bâti non commercial vers du bâti commercial.

**Modalité d'extension foncière :**

Uniquement par renouvellement urbain et densification.



## LABRUGUIÈRE – Pont-Trinquat

**Niveau hiérarchique (DOO) :** pôle intermédiaire

**Typologie de commerce :** achat du quotidien, hebdomadaire, occasionnel léger et lourd

**Orientation générale :** Limiter la vocation commerciale de la SIP aux espaces déjà urbanisés. Conforter les aménagements pour améliorer les connexions aux modes de déplacement doux (vélo, piéton) et collectif. Resserrer le périmètre de la SIP aux parcelles déjà bâties.

**Conditions d'implantation :** le format minimal des unités commerciales est de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le PLU précisera les conditions de changement d'affectation du bâti non commercial vers du bâti commercial.

**Modalité d'extension foncière :**

Uniquement par renouvellement urbain et densification.



## PUYLAURENS – Plaine Saint Martin

**Niveau hiérarchique (DOO) :** pôle intermédiaire

**Typologie de commerce :** achat du quotidien, hebdomadaire, occasionnel léger et lourd

**Orientation générale :** Limiter la vocation commerciale de la SIP aux espaces déjà urbanisés. Resserrer la vocation commerciale au sein de la zone afin de limiter le développement du commerce sur la partie économique de la zone. Conforter les aménagements pour améliorer les connexions aux modes de déplacement doux (vélo, piéton) et collectif. Resserrer le périmètre de la SIP aux parcelles déjà bâties.

**Condition d'implantation :** le format minimal des unités commerciales est de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Modalité d'extension foncière :**

Uniquement par renouvellement urbain et densification.



## SOUAL – La Prade

**Niveau hiérarchique (DOO) :** pôle intermédiaire

**Typologie de commerce :** achat du quotidien, hebdomadaire, occasionnel léger et lourd

**Orientation générale :** Limiter la vocation commerciale de la SIP aux espaces déjà urbanisés. Resserrer la vocation commerciale au sein de la zone afin de limiter le développement du commerce sur la partie économique de la zone. Conforter les aménagements pour améliorer les connexions aux modes de déplacement doux (vélo, piéton) et collectif. Resserrer le périmètre de la SIP aux parcelles déjà bâties.

**Conditions d'implantation :** le format minimal des unités commerciales est de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Modalité d'extension foncière :**

Uniquement par renouvellement urbain et densification.



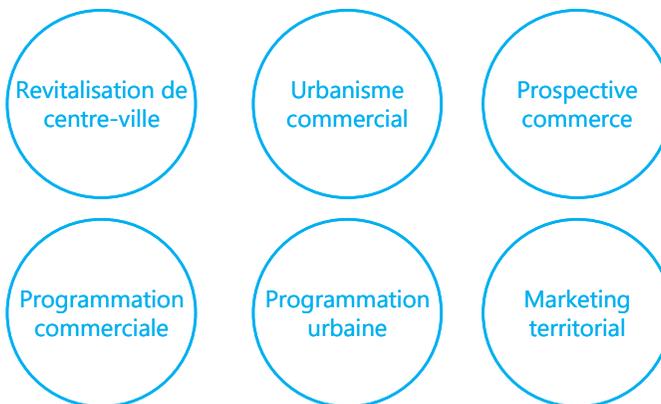
## Syndicat mixte SCoT d'Autant et de Cocagne

Elaboration du volet commerce du SCoT

### Vos contacts

Bruno Ménez  
Pilote de la mission  
[bmenez@lestoux-associes.com](mailto:bmenez@lestoux-associes.com)

### Nos métiers



**LESTOUX &  
ASSOCIÉS**