



OAP Commerce et redynamisation des centres-bourgs



CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



ÉCONOMIE ···· HABITAT ···· ENVIRONNEMENT
MOBILITÉ ···· PATRIMOINE ···· AGRICULTURE ···· PAYSAGE

Sommaire

Préambule	4
I. Qu'est-ce qu'une OAP ?	4
II. Articulation avec le règlement écrit et graphique	4
III. Opposabilité aux tiers	4
Chapitre 1 : Contexte réglementaire et opérationnel	6
I. L'urbanisme commercial depuis la loi Climat et Résilience.....	6
II. Cadre réglementaire en l'absence de SCoT.....	9
III. Le SDRIF-E.....	10
IV. Rappel du PADD du PLUI	12
V. Convention Action Cœur de Ville et Opération de Revitalisation des Territoires (ORT).....	13
Chapitre 2 : Les principes de la stratégie commerciale de la CAPF	16
Chapitre 3 : Les orientations transversales	19
Chapitre 4 : Les orientations spécifiques	22
Annexes : éléments du diagnostic commercial de la CAPF (CCI 77).....	26



Préambule

Préambule

I. Qu'est-ce qu'une OAP ?

Pièces consubstantielles du dispositif réglementaire du PLUi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs et concernant certaines thématiques.

Le PLUi du Pays de Fontainebleau comporte deux types d'OAP :

- **Des OAP sectorielles**, venant définir pour chaque commune les principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux et futures zones à urbaniser. Le contenu des OAP est variable selon le site concerné, les objectifs poursuivis, le degré d'avancement du projet et est complémentaire avec le règlement de la zone concernée. Pour chacun des secteurs, les OAP définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue. Le règlement définit quant à lui le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues. Ainsi les occupations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLUi, et respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le présent document ;
- **Des OAP thématiques**, s'appliquant sur l'ensemble du territoire, et venant préciser les grands principes d'aménagement sur certains thèmes : OAP Continuités écologiques, biodiversité et paysage, OAP patrimoine et formes urbaines, OAP Energie et climat, OAP sur les mobilités douces.

II. Articulation avec le règlement écrit et graphique

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires contenues dans le règlement écrit et graphique.

III. Opposabilité aux tiers

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation se positionnent en complémentarité des règlements écrits et graphiques en spatialisant les intentions de la collectivité vis-à-vis desquelles les autorisations d'urbanisme devront être compatibles. En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les OAP apportent une dimension qualitative et contextuelle des orientations souhaitées par la Ville en termes d'urbanisme et disposent ainsi d'une vertu pédagogique en invitant le pétitionnaire à se projeter.

L'OAP Commerce et artisanat définit les objectifs et les orientations qui doivent guider les projets afin qu'ils contribuent à la mise en œuvre de la stratégie du territoire en matière de localisation préférentielle du commerce. Elle est complémentaire du règlement du PLUi.

Elle concerne les constructions relevant des sous-destinations suivantes : **« Artisanat et commerce de détail », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Commerce de gros ».**

Les activités d'hôtellerie, de restauration et les cinémas ne sont pas concernés par la présente OAP.



L'OAP Commerce et redynamisation des centres-bourgs

Chapitre 1 : Contexte réglementaire et opérationnel

I. L'urbanisme commercial depuis la loi Climat et Résilience

Source : « L'urbanisme commercial dans l'aire métropolitaine Lyon - Saint-Etienne », Bulletin de veille n°11, avril 2023

La loi du 22 août 2021 a instauré **le principe général d'interdiction de création ou d'extension de nouvelles surfaces commerciales entraînant une artificialisation des sols.**

La loi Climat et Résilience fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » à horizon 2050 pour le territoire national. Pour parvenir à cet objectif, la loi prévoit des dispositions visant à **limiter l'empiètement des centres commerciaux sur les terrains non bâtis à la périphérie des centres urbains, en encadrant les modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale** (« AEC »).

1. Le principe d'interdiction

L'article 215 de la loi Climat et Résilience pose, d'une part, un principe général d'interdiction de création ou d'extension de toutes nouvelles surfaces commerciales qui entraînent une artificialisation des sols (quelle que soit la surface du projet). Ce principe ne signifie pas l'arrêt total des projets d'urbanisme commercial, d'autant que les entrepôts du e-commerce restent hors champs d'application. **Cette interdiction est absolue pour tout projet de plus de 10 000m² de surface de vente.** A contrario, tout projet d'aménagement commercial **qui ne génère pas d'artificialisation reste soumis à autorisation commerciale.**

D'autre part, le décret n°2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui

engendrent une artificialisation des sols prévoit **un système de dérogation, dont seuls les projets d'une surface de vente inférieure à 10 000m² et générant une artificialisation pourront bénéficier.** Ces dérogations sont ainsi applicables pour les trois hypothèses suivantes :

- La création d'un magasin ou d'un ensemble commercial inférieur à 10 000m² de vente,
- L'extension d'un magasin ou ensemble commercial dont la surface reste inférieure à 10 000m² de vente après projet,
- L'extension d'un magasin ou ensemble commercial supérieur à 10 000m² de vente ou devant les dépasser par la réalisation du projet, **dans la limite d'une seule extension inférieure à 1 000m².** L'extension est possible une fois pour toute la durée de l'exploitation commerciale du bâtiment (y compris dans le cas d'un changement d'enseigne).

Les exceptions au principe d'interdiction sont détaillées et expliquées ci-après. La loi ne précise pas les modalités de la procédure d'octroi de la dérogation.

Elle n'explique pas l'articulation entre l'obtention de la dérogation, le dépôt de la demande et la tenue de la CDAC. Elle indique seulement que **pour les projets d'une surface de vente comprise entre 3 000m² et 10 000m², la dérogation n'est accordée qu'après avis conforme du représentant de l'Etat.** Il n'y a pas de précision quant à l'octroi de la dérogation pour les projets inférieurs à 3 000m².

2. Modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale

Un décret pour apprécier de l'existence d'une artificialisation du sol

Le décret du Conseil d'Etat du 13 octobre 2022 apporte des éléments de précisions quant aux modalités d'application de l'article 215. Il définit les projets commerciaux considérés comme générant une artificialisation des sols et précise les critères pour bénéficier d'une dérogation.

Aménagement commercial : le principe d'interdiction et ses dérogations (avec les dispositions relatives au décret du 13 octobre 2022)

La définition de l'artificialisation en urbanisme commercial n'est pas la même que celle retenue dans le décret du 29 avril 2022 précisant les nomenclatures de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi de l'objectif ZAN. Un projet commercial qui entraîne une artificialisation des sols est un projet qui augmente les surfaces artificialisées des parcelles où il « prend place » par rapport à l'état de ces mêmes parcelles à la date du 23 août 2021 (date d'entrée en vigueur de la loi).

C'est l'artificialisation nette parcellaire qui est prise en compte, ce qui conduit à rechercher s'il y a, sur les parcelles constituant l'assiette du projet, davantage de mètres carrés artificialisés comparativement au 23 août 2021. Une compensation nette sur le terrain du projet permet d'échapper au régime d'interdiction et de dérogation prévu par l'article 215 de la loi Climat.

Ainsi, si l'augmentation des superficies des terrains artificialisés des parcelles constituant l'assiette du projet est intégralement compensée sur ces mêmes parcelles, alors le projet n'est pas considéré comme engendrant une artificialisation des sols. Dès lors, il peut être autorisé. Cette définition est donc uniquement centrée sur un bilan « surfacique ».

En revanche, si un projet commercial engendre une artificialisation nette des sols alors il est par principe interdit, sauf s'il remplit les conditions énoncées ci-après.

Un décret pour préciser les critères de dérogation au principe d'interdiction et préciser les dispositions transitoires

La loi prévoit des exceptions au principe d'interdiction (voir précédemment). Certains projets de moins de 10 000m² et générant une artificialisation des sols peuvent être autorisés s'ils répondent à des conditions obligatoires et cumulatives. C'est au pétitionnaire, dans le cadre de l'analyse d'impact, de démontrer que le projet répond à ces conditions.

Le décret définit le contenu de l'analyse d'impact que doit produire le pétitionnaire. Sur ce point, le décret apporte peu d'évolution par rapport au texte de loi.

Les dispositions du décret s'appliquent à toutes les demandes de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (ou toutes les AEC autonomes) déposées à compter du 15 octobre 2022.

LA REGLE

Projet > 10 000 m² de vente **ET** générant une artificialisation des sols (création et extension)
= projet interdit

Projet compris entre 300m² et 10 000m² de vente **ET** générant une artificialisation des sols (création et extension)
= projet interdit sauf si le pétitionnaire justifie que :

LES EXCEPTIONS

▶ **Le projet est en continuité d'un espace urbanisé et est dans un type d'urbanisation adéquat, c'est-à-dire de manière obligatoire :**

- Le projet est inséré dans l'urbanisation environnante et améliore la mixité fonctionnelle du secteur,
- Le projet est conforme avec les règles d'urbanisme en vigueur (PLU, PLUi),
- Il n'y a pas d'alternative à la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le pétitionnaire doit produire un plan ou une carte du projet.

+

▶ **Le projet répond aux besoins du territoire**

Le pétitionnaire doit décrire la contribution du projet au territoire en s'appuyant sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux¹¹ déjà existants dans la zone de chalandise du projet.

+

▶ **Le projet remplit l'un des deux critères suivants :**

1/ Le projet prévoit de compenser toutes les fonctions écologiques altérées en rétablissant un espace non artificialisé
Il s'agit ici de transformer un sol artificialisé en sol non artificialisé. Compenser, c'est renaturer un sol ou le désartificialiser. Compenser, c'est restaurer ou améliorer les fonctionnalités écologiques et agronomiques qui ont été atteintes par le projet. Cette compensation doit se faire de « manière équivalente ». Les gains obtenus par la compensation doivent être au moins égaux aux pertes occasionnées par le projet. L'équivalence est appréciée en termes qualitatifs et quantitatifs. *Le décret reste flou sur cette notion qui peut faire face à de multiples interprétations. S'agit-il d'une équivalence de surface, de fonctionnalités, d'espaces animales ou végétales présentes... ? La CDAC¹² dispose d'une large marge de manœuvre pour évaluer cette équivalence. Le décret ne précise pas si la compensation doit se faire sur la commune d'implantation du projet, sur sa zone de chalandise, sur une autre commune. Il indique qu'elle doit prioritairement être mise en œuvre à proximité immédiate du projet, en priorité au sein des zones de renaturation préférentielle inscrites, soit dans les orientations d'aménagement et de programmation des PLU/PLUi, soit dans le DOO¹³ du Scot.*

2/ Le projet se situe soit dans :

- Un secteur CRT¹⁴,
- Un quartier prioritaire de la politique de la ville,
- Une opération d'aménagement située dans un espace urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné. Cette notion de mixité n'est pas une condition préalable. Il s'agit seulement d'un élément complémentaire qui peut être pris en compte par les commissions d'aménagement commercial pour accorder la dérogation.
- Un secteur d'implantation périphérique ou une centralité urbaine identifiés par le Scot (entré en vigueur avant le 23/08/21),
- Une zone commerciale délimitée par le Plan Local d'Urbanisme (entré en vigueur avant le 23/08/21).¹⁵

Les projets au sein des espaces commerciaux bénéficient d'un traitement préférentiel puisqu'ils peuvent y être autorisés par dérogation. Le principe d'interdiction ne s'applique pas nécessairement. Toutefois, cette différence de traitement s'atténue au fur et à mesure que les Scot et PLU(i) auront intégré les objectifs du ZAN, puisque des choix de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers devront être faits.

¹¹ Le décret ne donne pas de précision sur cette notion. Il peut s'agir de surface de vente ou d'emprise au sol.

¹² Commission Départementale d'Aménagement Commercial

¹³ Document d'Orientation et d'Objectifs

¹⁴ Opération de revitalisation de territoire

¹⁵ Ce dernier critère lié à la date d'entrée en vigueur des Scot et des PLU(i) n'est toutefois pas applicable à tous les projets commerciaux (la loi Climat et résilience limitant le champ des projets de création et d'extension concernés).

Un décret pour préciser les éléments de procédure

Le décret organise une procédure simplifiée d'avis conforme du préfet. Pour les projets d'une **surface de vente de 3 000m² à 10 000m²**, la dérogation n'est accordée qu'après avis conforme du préfet. En pratique, le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) est transmis au préfet par le secrétariat de la CDAC dès son enregistrement. Si le préfet n'a pas communiqué son avis cinq jours au moins avant la réunion de la CDAC, l'avis est réputé défavorable. En revanche, le décret ne précise pas la procédure quant à l'octroi de la dérogation pour les projets **inférieurs à 3 000m²**. Le décret demande également que le dossier de demande d'AEC comporte les mêmes pièces qui se trouvent dans le dossier de permis de construire (notamment des plans et cartes permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans le paysage ou le milieu urbain).

Enfin, le décret clarifie les dispositions existantes relatives à la clause de revoyure. Il précise que le porteur de projet doit notifier, à peine d'irrecevabilité, l'intégralité du nouveau dossier de la demande (dont tableau récapitulatif et analyse d'impact) au préfet et aux requérants. Pour le ministère, il s'agit d'éviter les contentieux.

II. Cadre réglementaire en l'absence de SCoT

En l'absence de SCoT, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'un PLUi élaboré par un EPCI comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal (article L151-6 du code de l'urbanisme) : « Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...).

En l'absence de SCoT, les OAP d'un PLU élaboré par un EPCI :

- comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique (...)
- et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L141-6 » (modifié le 23 octobre 2023).

Ainsi, au regard de l'article L141-6 du code de l'urbanisme, les OAP doivent déterminer « **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 ».

En outre, l'OAP « 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 (=Dans un principe de gestion économe du sol, fixer (...) les localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.)

L'OAP « 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. L'OAP « 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 ».

III. Le SDRIF-E

1. LE PROJET D'AMENAGEMENT REGIONAL

DEFENDRE LE MODELE DES COMMERCE DE PROXIMITE ET OPTIMISER L'USAGE DES SITES COMMERCIAUX POUR MIEUX REPENDRE AUX ATTENTES DES FRANCILIENS

L'évolution des implantations commerciales est à la croisée de plusieurs enjeux majeurs pour l'Île-de-France : la réduction de la consommation foncière*, le réaménagement de centres-villes vivants et mixtes, l'aménagement d'une région plus polycentrique.

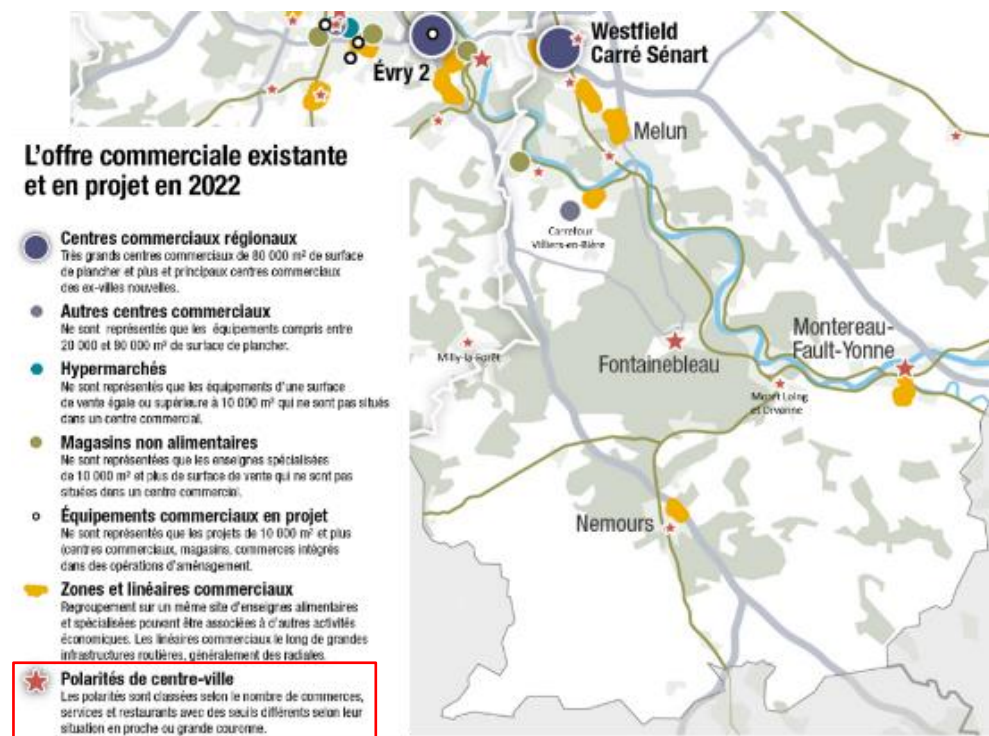
L'armature commerciale régionale est composée d'une typologie variée d'équipements commerciaux (centres commerciaux et grandes surfaces, zones et linéaires commerciaux, rez-de-chaussée commerciaux en ville) implantés à proximité des bassins d'habitation et, dans une moindre mesure, d'emploi.

Requalifier les espaces commerciaux et redynamiser les centralités urbaines

Pour répondre aux attentes des habitants en demande de centres-villes attractifs et de commerces et services accessibles, mais aussi concourir à l'atteinte des objectifs ZAN et ZEN, le SDRIF-E soutient :

- **la requalification et l'optimisation des zones commerciales existantes** et leur diversification fonctionnelle, lorsqu'elle est pertinente ;
- **l'encadrement des créations de nouveaux projets commerciaux en extension urbaine**, qui devront justifier de leur adéquation au regard de l'offre commerciale existante en centre-ville et de l'impossibilité de trouver une autre localisation ;
- **le maintien des commerces de proximité dans les centralités**, dont les locaux doivent rester affectés à cet usage et ne pas être transformés ;
- **la redynamisation et la relocalisation des commerces dans les centres-villes et quartiers de gare** et de façon plus large au sein des espaces urbains ;

- la recherche d'un équilibre régional dans les implantations ou les transformations de sites d'activité commerciale afin d'inscrire les parcours clients dans des bassins de vie cohérents



2. ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES

L'armature commerciale régionale repose sur une variété d'équipements commerciaux (centres commerciaux et grandes surfaces, zones et linéaires commerciaux, rez-de-chaussée commerciaux en ville), qui doivent **contribuer au renforcement des centralités urbaines et veiller à ne pas concurrencer l'offre commerciale de proximité existante** ou les autres activités économiques, telles que l'industrie ou la logistique.

La loi du 22 août 2021 (dite « climat et résilience ») a :

- acté **la fin du développement des grands équipements commerciaux en extension urbaine** (pour les surfaces de vente supérieures à 10 000m²)
- et **conditionné les créations et extensions des plus petites surfaces commerciales** (surfaces de vente comprises entre 1 000 et 10 000m²).
- Ce nouveau cadre implique que **l'offre commerciale se développe prioritairement dans le tissu urbain constitué**. Certaines zones ou linéaires commerciaux existants évolueront vers plus de mixité, mais d'autres seront à maintenir et à moderniser pour lutter contre la vacance commerciale et limiter le risque d'éviction des activités économiques productives dans les sites d'activités économiques par la création de nouveaux équipements commerciaux à leur endroit.

OR 106 Les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer la cohérence du développement de l'offre commerciale avec l'armature urbaine régionale :

- en tenant compte des bassins de chalandise concernés situés à l'intérieur de la région Île-de-France, mais aussi aux franges extérieures,
- selon une organisation hiérarchisée des pôles commerciaux (achats quotidiens, occasionnels ou exceptionnels),
- en préservant les polarités commerciales urbaines existantes.

OR 107 Les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens, **doivent être maintenus dans les espaces résidentiels, mais aussi dans les zones d'emplois et éventuellement dans les lieux de transit** des populations.

OR 108 Le **développement d'une nouvelle offre commerciale** se fera prioritairement dans les espaces urbanisés, et plus particulièrement **dans les centralités urbaines, les centres villes et les quartiers de gare**. L'offre commerciale nouvelle devra être dimensionnée aux besoins des habitants qu'elle est censée desservir en prenant en compte, d'une part, les zones carencées, et d'autre part, les zones devant accueillir des habitants supplémentaires. Elle ne doit pas compromettre la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centralités sus-énumérées. Par ailleurs, **le développement d'une nouvelle offre commerciale dans les sites d'activités économiques à vocation autre que commerciale doit être limité**. L'offre de commerces et de services dans ces sites d'activités doit viser prioritairement à répondre aux besoins des salariés travaillant sur site.

OR 109 La **requalification et l'intensification des sites commerciaux existants, y compris s'agissant de sites non cartographiés**, doit être **privilegiée à toute nouvelle extension urbaine** pour du développement commercial.

Le centre-ville de Fontainebleau est identifié par le SDRIF-E comme « polarité de centre-ville » (voir carte page précédente). Les autres polarités commerciales du territoire, détaillées p.16 de la présente OAP, correspondent à des « sites non cartographiés » du SDRIF-E.

OR 110 et **OR 111** Sites commerciaux identifiés par un aplat **3** sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale » : **sans objet**

OR 112 Concernant **les projets de nouveaux équipements commerciaux d'une surface de vente supérieure à 2 000m² en extension urbaine, la compensation de l'artificialisation induite par le projet est à prévoir**, par la désartificialisation des sols sur une surface au moins équivalente, de préférence à proximité, en tenant compte, le cas échéant, des secteurs stratégiques pour la renaturation au regard de la carte « Placer la nature au cœur du développement régional » : **sans objet**

IV. Rappel du PADD du PLUI

Ce que dit le PADD :

Affirmer l'animation du territoire et l'attention portée à ses habitants

La notion d'animation d'un territoire joue un rôle important dans la qualité du cadre de vie. Pouvoir disposer dans un périmètre raisonnablement accessible d'équipements, de services publics et parapublics, de commerces de proximité favorise le développement endogène du territoire, est gage d'un développement durable de celui-ci et facilite en effet la vie quotidienne et les interactions sociales. Cela renforce également le sentiment d'appartenance à un territoire et contribue au développement économique local.

1. Adapter l'offre d'équipements (sportifs, de santé, culturels, numérique...), de commerces et de services de proximité à l'évolution des besoins de la population

- ⇒ **Assurer une offre de santé de proximité et mutualisée correspondant aux besoins** (maison médicale et maison de santé...)
- ⇒ **Compléter et renforcer l'offre d'équipements du territoire** : sportifs, culturels et événementiels, numérique (fibre optique, télétravail...).
- ⇒ **Conforter et rendre plus attractifs les commerces ainsi que les animations de proximité** (marché, festivals, fêtes locales...).

2. Agir pour des quartiers et des centres-bourgs animés et agréables à vivre

- ⇒ **Accueillir de l'artisanat et des commerces de proximité dans les centres-bourgs** :
 - ✓ En priorisant l'utilisation des bâtiments existants (mixité fonctionnelle et commerciale...),
 - ✓ En facilitant le stationnement de commerces et de services itinérants,
 - ✓ En préservant certains linéaires commerciaux et locaux commerciaux existants (maintien de la destination commerciale, boutiques éphémères...)
- ⇒ **Veiller à la qualité et au partage de l'espace public pour faciliter les mobilités douces et les espaces de rencontre** en lien avec les équipements, services, activités et implantations commerciales.

V. Convention Action Cœur de Ville et Opération de Revitalisation des Territoires (ORT)

1. Conventions ACV et ACV2

Depuis son lancement en 2018, le programme Action cœur de ville (ACV) porte l'objectif de **(re)mettre habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes**, à lutter contre l'étalement urbain, **à mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique** et à « rebâtir » une ville plus naturelle et résiliente. La prolongation du programme pour la période 2023-2026 souhaite renforcer l'action menée par les villes en réponse aux défis majeurs des transitions écologique, démographique et économique.

Sur chacun des territoires du programme, le plan d'action Action Cœur de ville, au-delà de sa dimension intégratrice de différentes démarches et dispositifs à l'échelle locale, est l'occasion, en cohérence avec les objectifs du programme, d'œuvrer à un aménagement exemplaire du territoire, fondé sur le renforcement de **l'attractivité de la ville-centre** et son impact territorial.

L'ambition est de faire des villes retenues dans le dispositif, Action cœur de ville, des territoires exemplaires en matière de sobriété foncière.

Cette démarche devra encourager la reconquête des friches, l'occupation des locaux vacants, et analysera **le risque concurrentiel que la création de toute nouvelle zone commerciale pourrait porter au commerce de centre-ville** dans une approche cohérente avec les dispositions stipulées par la loi Climat et Résilience.

Sur le territoire du Pays de Fontainebleau, le programme Action Cœur de Ville a été engagé par la signature le 9 octobre 2018 d'une convention-cadre partenariale avec, aux côtés de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) et des Villes de Fontainebleau et d'Avon, l'État, la Caisse des Dépôts et de Consignations, Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, la

Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la Chambre de Commerce et d'Industrie. L'avenant de projet cadre a lui été signé le 14.02.2021.

Fort de cette première expérience qui a démontré le levier et la cohérence des actions que porte ACV, l'Etat a souhaité prolonger et conforter le dispositif dit ACV2. Le déploiement du programme 2023-2026 aura comme fil conducteur la transition écologique (nature en ville, sobriété foncière, décarbonisation des mobilités, lutte contre l'étalement urbain, etc.). Les 4 nouvelles priorités de l'acte 2 d'Action Cœur de Ville sont :

- Accompagner les villes pour relever le défi de la transition écologique,
- Conforter le socle de services, le vivier d'emploi et **le rôle des centralités** des villes moyennes pour l'ensemble du territoire,
- **Revitaliser prioritairement les centres-villes** afin d'y remettre des habitants et des activités dans un cadre de vie accueillant, agréable et inclusif,
- Accélérer le passage à l'opérationnel des actions, en apportant aux villes l'accompagnement nécessaire à la mise en œuvre de projets transversaux plus complexes et des financements adaptés.

De plus, ACV2 s'élargit **aux entrées de villes particulièrement à vocation commerciales** et aux quartiers de gare pour permettre leur requalification.

L'architecture en 5 axes du programme Action Cœur de Ville du programme ACV demeure :

- Axe 1 – Améliorer l'habitat - de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat
- **Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré**
- Axe 3 – Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées,
- Axe 4 – Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

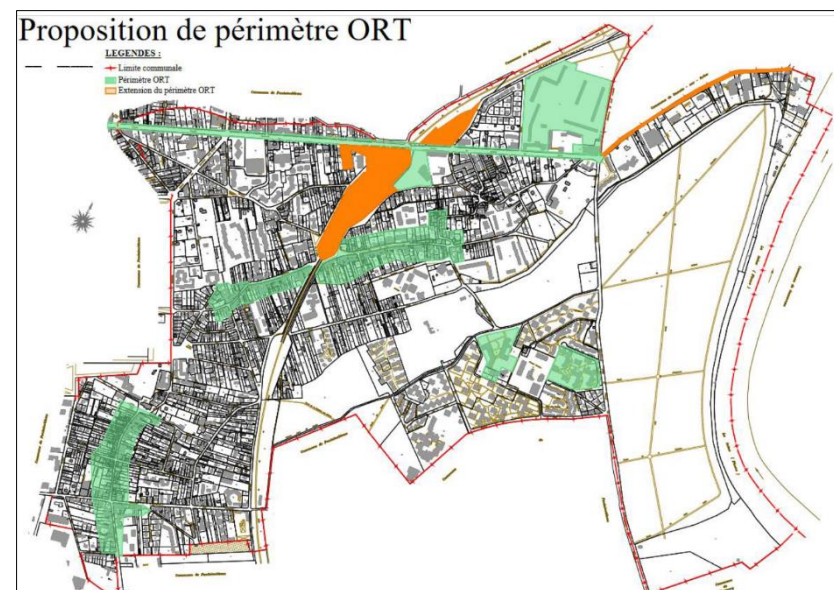
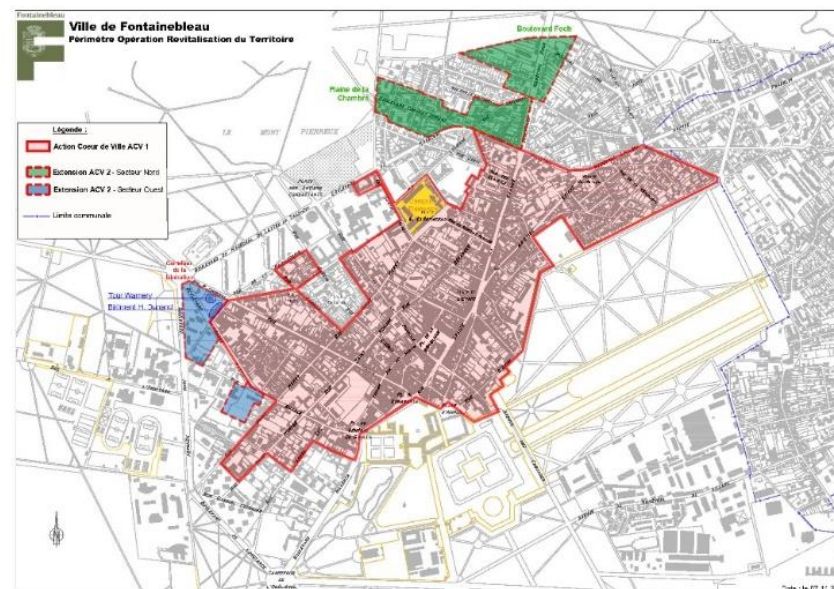
Eu égard aux problématiques différentes, les deux villes en accord avec l'Etat et le Pays de Fontainebleau ont établi chacune des avenants de projet spécifique comportant donc des secteurs d'intervention distincts, comme précédemment.

La convention cadre de projet du Pays de Fontainebleau, valant « Opérations de Revitalisation du Territoire », a vocation à présenter le contexte global dans lequel les projets des villes s'inscrivent et les actions menées par l'agglomération en lien avec le dispositif Action Cœur de Ville.

En conséquence, pour le volet plus opérationnel de suivi de l'ensemble des actions y compris celles de l'agglomération ainsi que la présentation des périmètres d'intervention de l'ORT de chacune des deux communes, la convention cadre de projet 2023-2026 du Pays de Fontainebleau renvoie aux avenants des villes.

Pour précision, les premiers périmètres ORT de Fontainebleau et d'Avon ont été définis en lien étroit avec les secteurs à enjeux délimités par la convention en cours d'élaboration de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pilotée par le Pays de Fontainebleau. Les extensions nouvellement proposées par les villes ciblent **des entrées de villes et le pôle gare**. Les périmètres sont les suivants :

- le périmètre de Fontainebleau correspond à son centre historique légèrement plus large que le périmètre initial de l'OPAH-RU au regard de la sensibilité du bâti, aux secteurs de renouvellement urbain à enjeux et des espaces publics. Dans le cadre d'ACV2, **le périmètre a été étendu aux 2 entrées de ville au Nord Est et Nord Ouest,**
- le périmètre d'Avon est quant à lui composé en plus du périmètre de l'OPAH-RU dit du « Viel Avon », de **3 autres secteurs présentant des polarités commerciales et résidentielles fragiles** : le quartier des Fougères et son centre commercial (unique quartier prioritaire de l'agglomération), l'îlot Est de la ZAC des Yèbles en lien avec la gare Fontainebleau-Avon et l'ensemble de la Butte Monceau et son centre commercial. Dans le cadre d'ACV2, **le périmètre a été étendu au pôle de la gare.**



2. Volet commercial de l'ORT

En premier lieu, les projets situés dans un périmètre identifié ORT, seront **dispensés de l'autorisation d'exploitation commerciale**, prévue par l'article L. 752-1 du code de commerce, à l'exception des « drive » et des projets s'ils dépassent le seuil fixé à 2 500m² pour les commerces à prédominance alimentaire et 5 000m² pour les autres. De la même manière, la possibilité pour les communes et EPCI compétents, de soumettre volontairement à autorisation d'exploitation commerciale les projets d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000m² dans les communes de moins de 20 000 habitants, ne sera plus possible dans les secteurs d'intervention identifiés par les conventions ORT.

En second lieu, et à l'inverse, toute demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée devant une CDAC pourra être suspendue par arrêté préfectoral, pour une durée de trois ans, renouvelable un an, lorsque celle-ci porte sur un projet situé :

- Sur une commune signataire d'une convention ORT, mais **en-dehors des périmètres d'intervention** définis par la convention ;
- Sur une commune non signataire d'une convention ORT mais membre d'un EPCI signataire d'une telle convention ou d'un EPCI limitrophe de celui-ci, **lorsque ce projet est de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération.**

Le texte précise que la décision du Préfet est prise à la demande, ou après avis, de l'EPCI et des communes concernées, et compte tenu des caractéristiques des projets et de l'analyse des données de la zone de chalandise concernée, au regard, notamment, des taux de logements vacants, de chômage et de vacance commerciale.

Le Conseil d'État, saisi pour avis, avait estimé qu'une suspension automatique et générale de l'ensemble des demandes d'autorisations d'exploitation commerciale dans les hypothèses susvisées, serait disproportionnée et porterait une atteinte excessive à la liberté d'entreprendre. **Le mécanisme de suspension s'appliquera donc, au cas par cas**, en fonction des caractéristiques propres de chaque projet.

Enfin, l'article 165 de la loi ELAN prévoit une **dérogation spéciale pour les projets mixtes, réunissant à la fois des commerces et des logements, situés dans un secteur d'intervention** identifié par une convention ORT. Ainsi, dès lors que des commerces, qui dépasseraient le seuil au-delà duquel les équipements commerciaux demeurent soumis à autorisation d'exploitation commerciale, seraient par ailleurs prévus **dans le cadre d'un programme mixte et que leur surface de vente sera inférieure au quart de la surface de plancher des logements inclus dans le même programme**, ils bénéficieront de cette dispense légale d'autorisation d'exploitation commerciale.

Chapitre 2 :

Les principes de la stratégie commerciale de la CAPF

La CAPF souhaite préserver les spécificités de son armature commerciale, à savoir l'absence sur son territoire de grande zone commerciale périphérique, un centre-ville de Fontainebleau dont le commerce est dynamique (plus de 400 enseignes) et de qualité, et un maillage commercial de proximité présent dans certains quartiers, en centre-ville et centre-bourg, ainsi que dans quelques zones périphériques, qui garantit l'animation commerciale et facilite la vie quotidienne des habitants.

Cette armature commerciale spécifique au territoire de la CAPF, s'inscrit en complémentarité de polarités extérieures au territoire : hypermarché Carrefour et zone commerciale de Villiers en Bière, centre-ville de Milly-la-Forêt et de Moret Loing et Orvanne, centre-ville et zones commerciales de Melun, Nemours, Montereau-Fault-Yonne.

1. Une armature commerciale équilibrée et confortée

La présente OAP identifie une armature commerciale, qui s'appuie sur l'armature urbaine et la conforte, avec différents niveaux de structuration :

- **1 pôle commercial majeur** qui est le moteur de l'activité commerciale : le centre-ville de Fontainebleau ;
- **8 polarités commerciales** qui concernent les communes de Fontainebleau, Avon, Barbizon, Chartrettes, la Chapelle-La-Reine, ainsi que Vulaines-Samoreau (polarité commune) ;
- **26 centralités commerciales** réparties sur 15 communes : Fontainebleau, Avon, Bois-le-Roi, Bourron-Marlotte, Cély, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Héricy, la Chapelle-La-Reine, Le Vaudoué, Perthes-en-Gâtinais, Samois-sur-Seine, Samoreau, Ury et Vulaines.

En-dehors de cette armature, un **tissu diffus** est constitué de :

- **9 communes disposent de commerces hors polarités** (St Germain sur Ecole, Fleury-en-Bière, St Martin en Bière, Arbonne-la-Forêt, Noisy-sur-Ecole, Tousson, Achères-la-Forêt, Recloses, St Sauveur sur Ecole) ;
- **1 commune ne dispose d'aucun commerce** (Boissy-aux-Cailles)

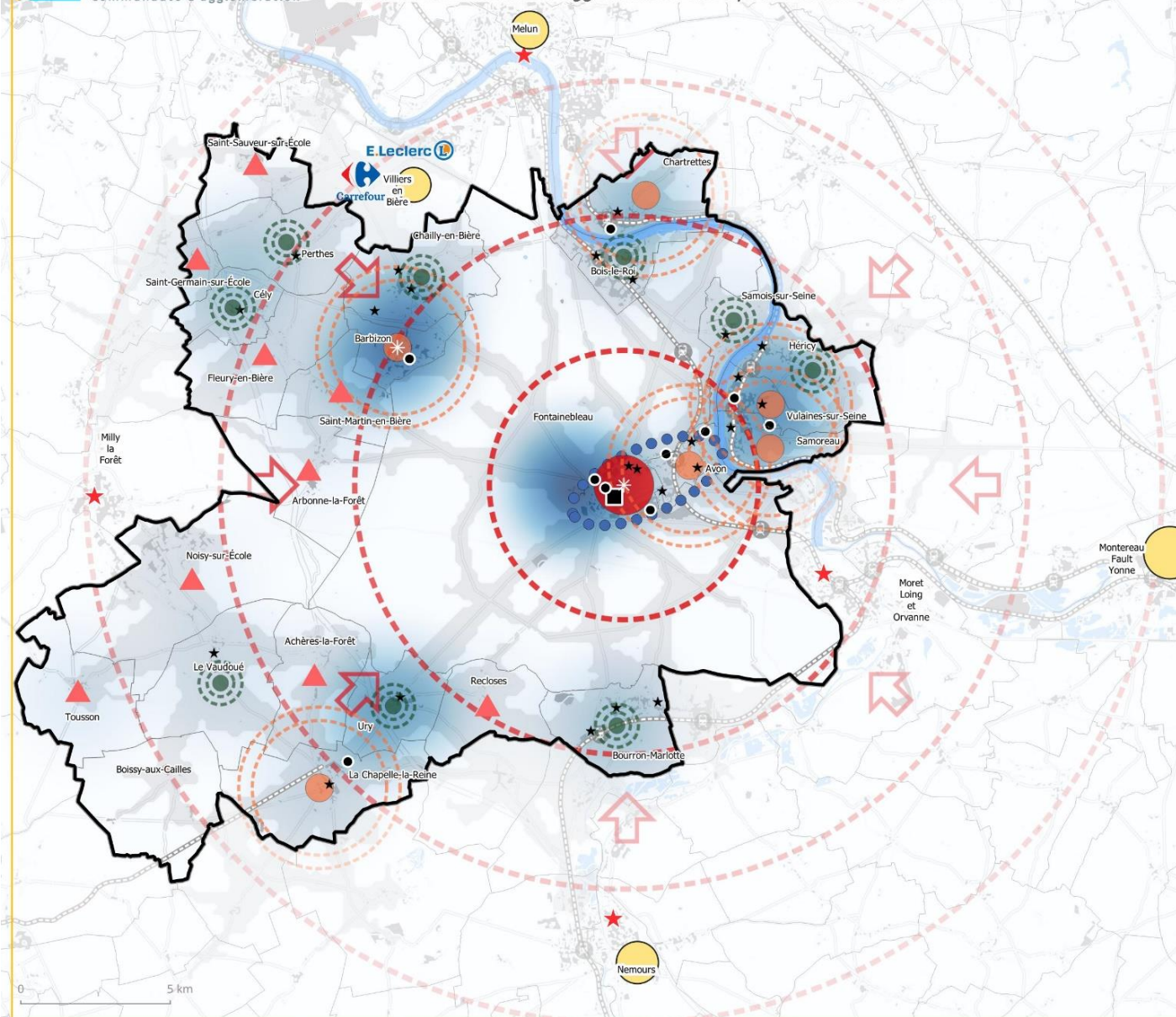
COMMUNE	POLARITES COMMERCIALES	NIVEAU DE POLARITES COMMERCIALES
FONTAINEBLEAU	CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE	Pôles majeurs commerciaux
AVON	CENTRE VILLE ET QUARTIER GARE	Polarités commerciales
AVON	ZONE COMMERCIALE DES VALVINS	Polarités commerciales
BARBIZON	CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE	Polarités commerciales
CHARTRETTES	ZONE COMMERCIALE	Polarités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER LES HALLES DE VILLARD	Polarités commerciales
LA CHAPELLE-LA-REINE	ZONE COMMERCIALE	Polarités commerciales
SAMOREAU	ZONE COMMERCIALE ET VILLAGE AUTOMOBILE DE VULAINES SAMOREAU	Polarités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE ET VILLAGE AUTOMOBILE DE VULAINES SAMOREAU	Polarités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE	Polarités commerciales
AVON	QUARTIER DU VIEIL AVON	Centralités commerciales
AVON	CENTRE COMMERCIAL DE LA BUTTE MONTCEAU	Centralités commerciales
AVON	CENTRE COMMERCIAL LES FOUGERES	Centralités commerciales
BOIS LE ROI	CENTRE VILLE	Centralités commerciales
BOIS-LE-ROI	QUARTIER GARE	Centralités commerciales
BOURRON MARLOTTE	ENSEIGNES SPECIALISEES DE L'AXE NATIONALE 7	Centralités commerciales
BOURRON MARLOTTE	QUARTIER MARLOTTE	Centralités commerciales
BOURRON MARLOTTE	QUARTIER SAINT SEVERE	Centralités commerciales
CELY	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
CHAILLY-EN-BIERE	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
CHAILLY-EN-BIERE	POINT DE VENTE CIRCUIT COURT	Centralités commerciales
CHAILLY-EN-BIERE	AXE NATIONALE 7	Centralités commerciales
CHARTRETTES	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER BRIAND LECLERC	Centralités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER FAISANDERIE-MAGINOT	Centralités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER RUE DE France	Centralités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER RUE GRANDE NORD	Centralités commerciales
HERICY	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
LA CHAPELLE-LA-REINE	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
LE VAUDOUE	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
PERTHES-EN-GATINAIS	CENTRE VILLE	Centralités commerciales
SAMOIS-SUR-SEINE	CENTRE VILLE	Centralités commerciales
SAMOREAU	QUARTIER DE L'EGLISE	Centralités commerciales
URY	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	CENTRE BOURG	Centralités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE LA VARENNE	Centralités commerciales

Structuration commerciale de la CAPF

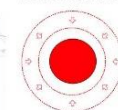
(Source : PAC économique et commercial, CCI 77, novembre 2021)

Un territoire bien doté de commerces mais qui reste dépendant des pôles voisins

PLUi de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau



Des communes au rayonnement différencié



Fontainebleau, pôle d'offre dynamique et diversifié qui rayonne sur les territoires voisins



Polarité commerciale et son influence sur les communes voisines



Centralité commerciale et son influence d'échelle communale



Présence de commerces de proximité

Une offre concentrée sur Fontainebleau (Nombre de commerces pour 100 habitants)



Densité très élevée

Densité très faible

Une armature commerciale historique pouvant être soumise à concurrence de l'offre en zones périphériques



Centralité



Polarité



Pôle majeur



Destination touristique en centre ville



Déploiement du dispositif ORT sur le cœur urbain : un levier pour son dynamisme commercial

Polarités extérieures au territoire



Hypermarché - Carrefour



Hypermarché - Leclerc



Centre-ville



Secteurs des zones et linéaires commerciaux

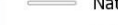
Une localisation stratégiques des commerces à proximité d'infrastructures de transports structurants



Autoroute



Nationale/Départementale



Voie ferrée



Zone accessible depuis une entité d'armature commerciale (pôle, polarité et centralité) à 10 minutes en voiture



Limite EPCI

2. La priorité au renforcement de l'existant

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 interdit désormais le principe de création ou d'extension **de grands équipements commerciaux** (pour les surfaces de vente supérieures à 10 000m²) et **conditionne fortement les créations et extensions des plus petites surfaces commerciales** (surfaces de vente comprises entre 1 000 et 10 000m²).

En cohérence avec ce nouveau cadre, la CAPF souhaite que **son offre commerciale se développe selon les principes suivants** :

- Privilégier la **requalification et l'intensification des sites commerciaux existants à toute nouvelle extension urbaine** pour du développement commercial
- **Maintenir** les emplacements destinés aux commerces de proximité (voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens), **dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et les lieux de transit** des populations
- **Accueillir le développement de l'offre commerciale très prioritairement dans le tissu urbain constitué, en préservant ou en revitalisant les polarités commerciales urbaines existantes (centralités urbaines, centres villes et quartiers de gare)**
- Hiérarchiser les différents pôles commerciaux en fonction de la fréquence d'achat (**achats quotidiens, occasionnels ou exceptionnels...**)
- **Limiter le développement d'une nouvelle offre commerciale dans les sites d'activités économiques à vocation autre que commerciale.** L'offre de commerces et de services dans ces sites d'activités doit viser prioritairement à répondre aux besoins des salariés travaillant sur site.

Par conséquent, l'OAP Commerce oriente fortement l'implantation d'activités à dominante commerciale ou artisanale au sein ou à proximité du tissu bâti existant, pour renforcer leur accessibilité et leur maillage, les entrepôts destinés à la logistique commerciale étant quant à eux limités et pour l'essentiel circonscrits aux zones d'activités du territoire.

Le règlement du PLUi prévoit donc la possibilité, dans la plupart des zones à dominante d'habitat, d'implanter des commerces et des activités artisanales de

détail. Le PLUi met également en œuvre les possibilités offertes par l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- protection des linéaires commerciaux,
- secteurs de diversité commerciale.

L'ouverture de nouvelles zones commerciales de périphérie est interdite.

L'implantation de nouveaux commerces doit se concentrer dans les secteurs périphériques commerciaux existants, en s'attachant à améliorer les conditions d'accueil des commerces et leur aménagement.

Chapitre 3 :

Les orientations transversales

Les orientations transversales sont applicables à l'ensemble des projets commerciaux. Tout projet commercial, quels que soient sa taille et son contexte, devra être compatible avec les objectifs suivants.

1. Requalifier et diversifier l'offre commerciale existante

A travers l'OAP commerce, la priorité est donnée à la redynamisation et la montée en gamme des centralités commerciales existantes, afin d'éviter un développement et une dispersion trop importants de surfaces nouvelles dédiées au commerce. Cet objectif se traduit en particulier :

- Par des objectifs spécifiques de maintien de la dynamique commerciale remarquable (par rapport à d'autres villes moyennes comparables) du cœur urbain de Fontainebleau-Avon au travers des dispositifs d'Opération de revitalisation des territoires (ORT) ;
- Dans les autres polarités de centre-ville et de centre-bourg, et dans les polarités de quartier du territoire, dont le confortement et la redynamisation est stratégique au regard des objectifs de revitalisation des centres-villes et des centralités urbaines ;
- A travers la pérennisation du maillage de commerces de proximité (y compris dans les communes ne disposant pas d'une polarité commerciale), afin d'assurer à l'ensemble des habitants et usagers l'accès à une offre commerciale et de proximité ;

2. Préserver les équilibres territoriaux

L'implantation des surfaces commerciales nouvelles sur le territoire doit se faire dans le respect des équilibres territoriaux, c'est-à-dire en veillant à ne pas

fragiliser ou déstabiliser les polarités déjà existantes. Les orientations liées à cet objectif sont les suivantes :

- De manière générale, les nouveaux développements commerciaux ont vocation à se faire en priorité au sein des polarités existantes, par densification et polarisation des ensembles commerciaux existants.
- Les créations de surfaces commerciales devront par principe être évitées en dehors des sites commerciaux existants identifiés dans la carte de l'armature commerciale.
- L'implantation de nouveaux équipements commerciaux de grande taille qui, du fait de leur importance, seraient susceptibles d'avoir un impact négatif sur les équilibres commerciaux territoriaux et la maîtrise des déplacements automobiles, ne sera pas autorisée à l'horizon 2040.

3. Agir prioritairement sur les centralités urbaines et commerciales

Le territoire de la CAPF est maillé par des polarités diverses, qui ont vocation à se renforcer, dans un cadre de sobriété foncière et de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le commerce tient une place particulièrement importante dans la qualité de la vie quotidienne et l'attractivité de ces sites. Les polarités urbaines doivent donc faire l'objet d'une attention particulière. Il s'agit des sites suivants :

- Les polarités de centre-ville et centre-bourg,
- Les polarités de quartier,
- Les zones commerciales et centres commerciaux (implantation périphérique).

Lorsque cela est possible, les développements commerciaux et/ou actions de redynamisation devront privilégier ces sites, dont l'évolution est particulièrement déterminante pour la mise en œuvre du projet de territoire.

4. Veiller à la qualité urbaine et environnementale du commerce

Garantir l'intégration urbaine, paysagère, architecturale

Il convient de veiller à l'intégration du commerce en ville en termes de qualité architecturale (qualité et pérennité des matériaux, relation au contexte bâti, intégration des enseignes, traitement qualitatif des façades visibles...), d'intégration urbaine (implantation du bâti dans la parcelle, relation au contexte, contribution à l'animation de l'espace public...), d'aménagement des espaces extérieurs et d'intégration paysagère (qualité des aménagements liés au stationnement, végétalisation de la parcelle...).

Les espaces de stationnement extérieurs d'une emprise supérieure à 400 m² devront être partiellement végétalisés et aménagés avec des revêtements de sols semi-perméables, afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Une attention particulière sera portée au traitement des locaux commerciaux situés le long des grands axes routiers et dans les secteurs d'entrée de ville, en lien avec les objectifs de requalification des grands axes du territoire.

Économiser l'espace et renforcer la mixité des fonctions

Il est souhaitable que les espaces commerciaux tendent vers davantage de mixité fonctionnelle, par l'intégration du commerce dans des opérations mixtes regroupant également logements, bureaux, équipements... Des formes bâties plus denses et plus mixtes seront privilégiées, dès lors que le règlement du PLUi le permet.

Renforcer l'efficacité environnementale des programmes commerciaux

Les projets commerciaux doivent tendre vers une plus grande qualité environnementale. Au-delà de 1 000m² de surface de plancher, les projets devront spécifiquement justifier des mesures prises en faveur de la réduction de leur consommation énergétique et/ou de la production d'énergie. Ils devront répondre a minima aux normes de performance énergétique en vigueur ou devant entrer en application dans les cinq années suivant la demande de permis de construire.

Optimiser la desserte et le stationnement

La localisation du commerce et la programmation commerciale doivent être en cohérence avec le niveau de desserte par tous les modes, notamment par les transports collectifs et les modes actifs, mais aussi la capacité routière et le stationnement public.

La mutualisation des parkings devra être recherchée entre les différents commerces d'une même polarité. Une mutualisation avec d'autres programmes voisins sera rendue possible.

Au-delà de 1 000m² de surface de plancher, les projets devront spécifiquement justifier des mesures prises en faveur de la réduction du taux de venue en voiture particulière.

L'organisation des livraisons doit permettre de concilier les différents usages de l'espace public, de réduire les nuisances du transport routier et de marchandises. Les grands établissements disposeront obligatoirement d'aires de livraison situées à l'intérieur de leur terrain, afin de libérer de la place sur voirie, de ne pas entraver le fonctionnement de l'espace public et d'assurer des conditions optimales de livraison.

5. Concevoir des locaux commerciaux efficaces, pérennes et flexibles

Les locaux commerciaux peuvent s'implanter en rez-de-chaussée d'immeubles mixtes ou dans des constructions qui leur sont dédiées. Dans tous les cas, des principes de conception sont à respecter afin de se donner les meilleures chances d'un fonctionnement commercial efficace, tout au long de la vie du projet.

Principes fonctionnels

Format des locaux commerciaux :

- Les espaces dévolus aux commerces doivent être conçus pour garantir la plus grande souplesse d'utilisation possible. Ils doivent avoir des formes simples et fonctionnelles.
- La hauteur libre minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 m sous poutre.

Le local commercial doit être partie intégrante de la conception du projet architectural et doit favoriser l'efficacité commerciale, en particulier lorsqu'il se situe en rez-de-chaussée d'un immeuble :

- Continuité du linéaire commercial : Les entrées des logements, locaux techniques, parkings doivent être situées de part et d'autre du linéaire de vitrines formé par les locaux commerciaux, ceci afin d'éviter toute rupture dudit linéaire.
- Structure et réseaux : Le système constructif, les descentes de charges, gaines, les circulations verticales des immeubles... doivent être étudiés pour ne pas contraindre l'usage des surfaces d'activité. Le cheminement des réseaux non dédiés aux commerces est à proscrire dans l'emprise du local commercial.
- Les « plateaux commerciaux » devront prévoir suffisamment d'attentes réseaux (courants forts et faibles, fluides) pour être divisibles en plusieurs cellules.
- Accès : Les accès et sorties des locaux à usage de commerce doivent être indépendants de ceux des logements. Le nombre et la localisation des accès doivent tenir compte du linéaire de façade des contraintes liées à la pente des voies et à l'accessibilité des commerces, des règles de sécurité incendie applicables.
- Nivellement : Tous les commerces devront respecter la réglementation en vigueur pour les personnes à mobilité réduite. Le nivellement des locaux commerciaux doit être mis en rapport avec l'espace public.
- En particulier, les accès seront situés en continuité avec l'espace public. Aucun rattrapage de niveau ne peut se faire sur l'espace public.
- Stockage et enlèvement des déchets : pour chaque commerce ou plateau commercial, la création d'un local de gestion des déchets indépendant est obligatoire (en séparation des logements, bureaux, ou autres programmes situés en étage). Pour les commerces entraînant la production de déchets encombrants, volumineux ou malodorants, les locaux doivent être conçus de manière à ce que le stockage et l'évacuation des déchets soient effectués selon les normes en vigueur et notamment dans des locaux réfrigérés pour les déchets alimentaires.

- Propagation des bruits et des odeurs : La conception de l'installation et le fonctionnement du chauffage, du rafraîchissement et de la ventilation des locaux de cuisines et des zones alimentaires ne doivent pas entraîner la propagation de bruits et d'odeurs d'une manière générale à l'égard des tiers et des immeubles voisins. Les dispositifs générant des nuisances seront de préférence positionnés en toiture et à distance des fenêtres des habitations.
- Charge au sol : La conception des locaux commerciaux devra intégrer une charge au sol adaptée à la fonction commerciale envisagée.

Principes de conception des vitrines

Au stade de la conception de l'immeuble, le projet de vitrine(s) doit être cohérent avec les façades de l'immeuble, tout en assurant une distinction claire entre le rez-de-chaussée commercial et les autres fonctions situées en étage du bâtiment.

Le commerce doit être lisible sur tout le linéaire qu'il occupe en façade. Une continuité de traitement doit être assurée. L'ensemble de la devanture commerciale doit être traité en éléments menuisés, pour les parties vitrées comme pour les parties pleines. Les parties vitrées doivent représenter au moins 60% des façades principales des locaux commerciaux.

L'intégration des volets roulants, de leurs coffres, ainsi que des boîtes aux lettres, sera prise en compte dès la conception du projet de vitrine afin d'éviter les éléments rapportés et les saillies.

Les nouvelles surfaces commerciales seront livrées avec une devanture constituée de matériaux définitifs, et non une façade provisoire en attente.

Rappel :

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau s'est dotée d'un **Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi)**, approuvé le 12 mars 2020. Ce document encadre l'installation des publicités, enseignes et pré-enseignes, afin d'améliorer leur intégration dans le paysage urbain tout en assurant la visibilité des acteurs locaux et la diffusion d'informations et d'idées.

Chapitre 4 :

Les orientations spécifiques

1. Les localisations préférentielles des activités commerciales et artisanales

L'OAP commerce définit les secteurs de renforcement et de développement du commerce à horizon 2040. Trois types d'espaces d'implantation préférentielle du commerce et de l'artisanat, correspondant à trois types de polarités, sont identifiés :

- Les polarités de centre-ville et centre-bourg,
- Les polarités de quartier,
- Les zones commerciales et centres commerciaux (implantation périphérique).

(Les communes ne disposant pas de polarités commerciales sont considérées comme « tissu diffus »).

L'OAP commerce définit l'appareil commercial et artisanal en **3 catégories** en fonction de la fréquence d'usage. Leur répartition définit le principe de localisation préférentielle.

La répartition géographique dans les différents niveaux de polarités et de centralités définit le principe de localisation préférentielle : **(pour la création de commerces nouveaux, surface de vente)**

	Centre-ville du pôle commercial majeur	Polarités de centre-ville	Polarités de quartier	Polarités de centre bourg	Zones commerciales et centres commerciaux
Echelle de proximité 1 – Quotidienne / hebdomadaire	Localisation préférentielle si <500m ²	Localisation préférentielle si <200m ²	Localisation préférentielle si <200m ²	Localisation préférentielle si <200m ²	Localisation préférentielle si <200m² dans les communes d'Avon, Chartrettes, Vulaines-sur-Seine Localisation préférentielle si <500m² dans les communes de Samoreau et La Chapelle-la-Reine
Echelle de proximité 2 – Occasionnelle	Localisation préférentielle si <500m ²	Localisation préférentielle si <200m ²	<i>Localisation non préférentielle</i>	<i>Localisation non préférentielle</i>	
Echelle de proximité 3 - Exceptionnelle	Localisation préférentielle si <500m ²	<i>Localisation non préférentielle</i>	<i>Localisation non préférentielle</i>	<i>Localisation non préférentielle</i>	

Typologie de l'appareil commercial

Echelle de proximité	Fréquence d'achat	Type d'activités commerciales et artisanales concernées (liste non exhaustive)
1	Quotidienne / hebdomadaire	Métiers de bouche (boulangerie, boucherie-charcuterie...), presse, culturel, petites ou moyennes surfaces alimentaires
2	Occasionnelle	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie/papeterie, jeux-jouets, petit équipement maison, bricolage, jardinage, informatique
3	Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, concept spécifique, supérieur à 300m ² de surface de vente

COMMUNE	POLARITES COMMERCIALES	TYPLOGIE DE POLARITES
BOIS LE ROI	CENTRE VILLE	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
CELY	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
CHAILLY-EN-BIERE	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
CHARTRETTES	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
HERICY	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
LA CHAPELLE-LA-REINE	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
LE VAUDOUE	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
PERTHES-EN-GATINAIS	CENTRE VILLE	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
SAMOIS-SUR-SEINE	CENTRE VILLE	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
URY	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
VULAINES-SUR-SEINE	CENTRE BOURG	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
AVON	CENTRE VILLE ET QUARTIER GARE	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
BARBIZON	CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
FONTAINEBLEAU	CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE	POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG
AVON	QUARTIER DU VIEIL AVON	POLARITES DE QUARTIER
BOIS-LE-ROI	QUARTIER GARE	POLARITES DE QUARTIER
BOURRON MARLOTTE	ENSEIGNES SPECIALISEES DE L'AXE NATIONALE 7	POLARITES DE QUARTIER
BOURRON MARLOTTE	QUARTIER MARLOTTE	POLARITES DE QUARTIER
BOURRON MARLOTTE	QUARTIER SAINT SEVERE	POLARITES DE QUARTIER
CHAILLY-EN-BIERE	POINT DE VENTE CIRCUIT COURT	POLARITES DE QUARTIER
CHAILLY-EN-BIERE	AXE NATIONALE 7	POLARITES DE QUARTIER
FONTAINEBLEAU	QUARTIER BRIAND LECLERC	POLARITES DE QUARTIER
FONTAINEBLEAU	QUARTIER FAISANDERIE-MAGINOT	POLARITES DE QUARTIER
FONTAINEBLEAU	QUARTIER RUE DE France	POLARITES DE QUARTIER
FONTAINEBLEAU	QUARTIER RUE GRANDE NORD	POLARITES DE QUARTIER
SAMOREAU	QUARTIER DE L'EGLISE	POLARITES DE QUARTIER
FONTAINEBLEAU	QUARTIER LES HALLES DE VILLARD	POLARITES DE QUARTIER
AVON	CENTRE COMMERCIAL DE LA BUTTE MONTCEAU	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
AVON	CENTRE COMMERCIAL LES FOUGERES	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE LA VARENNE	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
AVON	ZONE COMMERCIALE DES VALVINS	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
CHARTRETTES	ZONE COMMERCIALE	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
LA CHAPELLE-LA-REINE	ZONE COMMERCIALE	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
SAMOREAU	ZONE COMMERCIALE ET VILLAGE AUTOMOBILE DE VULAINES SAMOREAU	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE ET VILLAGE AUTOMOBILE DE VULAINES SAMOREAU	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE	ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX

2. Les conditions d'implantations des commerces dans les polarités de centre-ville et de centre-bourg, et dans les polarités de quartier

Les polarités commerciales sont caractérisées par un tissu urbain le plus souvent continu, rassemblant différentes fonctions : équipements publics (équipements scolaires, équipements administratifs...), activités, logements, commerces. Il s'agit de centres-villes, de quartiers de gare, de centres-bourgs et de polarités de quartier. Ces sites disposent généralement d'une bonne accessibilité tout mode de déplacements (piétons, véhicules particuliers, cycles, train, transports en commun...) existante ou future. Ils constituent des espaces névralgiques de l'organisation urbaine et commerciale du territoire.

Orientations

L'objectif général consiste à affirmer le caractère attractif et rayonnant de ces polarités structurantes. Les orientations sont les suivantes :

- Encourager la requalification de ces sites et la diversification de l'offre commerciale, par la rénovation et le regroupement des locaux existants.
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations (proximité, destination), en offrant des commerces à la fois liés aux besoins courants des habitants et salariés et des commerces attractifs à plus grande échelle.
- Lorsque le règlement le permet, privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée/R+1, accompagné de logements, bureaux, équipements publics...).
- En cas de proximité avec des habitations, éviter l'implantation de commerces générant des nuisances pour le voisinage ou inadaptés à un environnement paisible (bruit, odeurs, occupation de l'espace public, horaires décalés...).

Les nouveaux projets commerciaux s'implantent prioritairement par réinvestissement d'un local vacant, par densification du tissu commercial existant et en renouvellement du tissu déjà existant. A défaut, les nouveaux commerces

devront s'implanter en proximité directe de commerces existants en vue de conforter la centralité.

L'objectif de l'OAP commerce est de renforcer les polarités commerciales identifiées, afin d'en faire des espaces prioritaires d'accueil du commerce. L'enjeu est de rapprocher les usagers du territoire (habitants ou travailleurs) des zones de commerces en réduisant les distances, et de renforcer la vitalité des centralités afin d'assurer leur pérennité.

Dans le cas de commerces existants ne respectant pas les critères de localisation préférentielle pour la création de locaux commerciaux et artisanaux, l'amélioration du bâtiment est possible pour des raisons fonctionnelles, esthétiques, énergétiques... sans possibilité de création de surface de vente supplémentaire.

3. Les conditions d'implantations des commerces dans les zones commerciales et centres commerciaux (implantation périphérique)

Les zones commerciales et centres commerciaux du territoire correspondent à des ensembles commerciaux de fréquence d'achat occasionnelle (légère et lourde) à exceptionnelle.

Orientations

Ces zones commerciales et centres commerciaux présentent des enjeux diversifiés pour le territoire en termes d'attractivité, de répartition et d'équilibre de l'offre commerciale. Ils produisent également des effets significatifs sur le territoire en considération de leur emprise foncière, des flux qu'ils génèrent et de leur impact environnemental.

L'objectif général consiste à encadrer leur développement pour garantir le respect des équilibres urbains au sein de l'offre commerciale de la CAPF, en

particulier vis-à-vis des polarités commerciales, tout en permettant leur rénovation lorsqu'elle est nécessaire.

Sur le plan qualitatif :

La requalification des zones commerciales et centres commerciaux, en particulier les plus anciens, doit être recherchée afin d'améliorer leur qualité urbaine, leur intégration urbaine et paysagère, leur qualité architecturale, leur performance environnementale (performance et production énergétique, désimperméabilisation des sols) et les conditions de desserte (organisation du stationnement, espaces publics, accessibilité des transports collectifs et des modes actifs...).

Les nouveaux projets commerciaux s'implantent prioritairement par réinvestissement d'un local vacant, par densification d'une zone existante, ou par réinvestissement d'une friche présente dans un secteur d'implantation périphérique identifié.

Les emprises dédiées au stationnement comporteront impérativement des espaces paysagers, des espaces réservées à l'autopartage et des points de recharge des véhicules électriques. L'utilisation de matériaux semi perméables (de type dalles alvéolées engazonnées) sera privilégiée.

Sur le plan quantitatif :

Cette évolution ne devra pas porter atteinte aux autres composantes de l'armature commerciale, en particulier au commerce de proximité. L'extension des surfaces de vente devra donc être limitée à 10% environ des surfaces existantes.

Afin de privilégier une utilisation économe et rationnelle de l'espace, l'évolution des centres commerciaux existants devra se faire de préférence par densification, sur les terrains déjà occupés par les fonctions commerciales.

Annexes : éléments du diagnostic commercial de la CAPF (CCI 77)

Définition

Une **polarité commerciale** correspond aux lieux privilégiés d'implantation des commerces : « elles sont constituées de zonages dont le mode d'occupation du sol est unifié, accueillant des commerces géocodés et recensés comme appartenant totalement ou partiellement aux principaux pôles identifiés par l'OCLA.

Elles incluent également les équipements, les services et autres aménités urbaines qui y participent. Elles peuvent différer des pôles recensés dans l'OCLA en raison de l'analyse du tissu urbain et des problématiques liées à l'urbanisme et à l'aménagement »

« Les principaux types d'occupation du sol appréhendés sont :

- Les zones occupées exclusivement par des bâtiments commerciaux,
- Les zones occupées par de l'habitat continu et des services publics, qui vont accueillir des commerces en rez-de-chaussée ou insérés dans l'habitat
- Les zones où s'implantent des activités notamment commerciales
- Les zones occupées par des voiries ou des parkings dont les abords constituent des lieux privilégiés pour accueillir des commerces. »

<u>16 communes sur 26 ont une polarité commerciale</u>	<u>35 polarités</u>	<u>Les autres communes :</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Avon - Barbizon - Bois-le-Roi - Bourron-Marlotte - Cély-en-Bière - Chailly-en-Bière - Chartrettes - Fontainebleau - Héricy - La Chapelle-la-Reine - Le Vaudoué - Perthes-en-Gâtinais - Samois-sur-Seine - Samoreau - Ury - Vulaines-sur-Seine 	<ul style="list-style-type: none"> - 7 communes avec 1 seule polarité : Barbizon, Cely-en-Bière, Héricy, Le Vaudoué, Perthes-en-Gâtinais, Samois-sur-Seine, Ury - 4 communes avec 2 polarités : Bois-le-Roi, Chartrettes, La Chapelle-la-Reine, Samoreau - 2 communes avec 3 polarités : Bourron-Marlotte, Chailly-en-Bière - 1 commune avec 4, 5 ou 6 polarités : Vulaines-sur-Seine (4), Avon (5), Fontainebleau (6) - Les communes de Vulaines-sur-Seine et Samoreau disposent d'une polarité en commun 	<ul style="list-style-type: none"> - 9 communes disposent de commerces hors polarités (St Germain sur Ecole, Fleury-en-Bière, St Martin en Bière, Arbonne-la-Forêt, Noisy-sur-Ecole, Tousson, Achères-la-Forêt, Recloses, St Sauveur sur Ecole) ; - 1 commune ne dispose d'aucun commerce (Boissy-aux-Cailles)

Aire d'influence

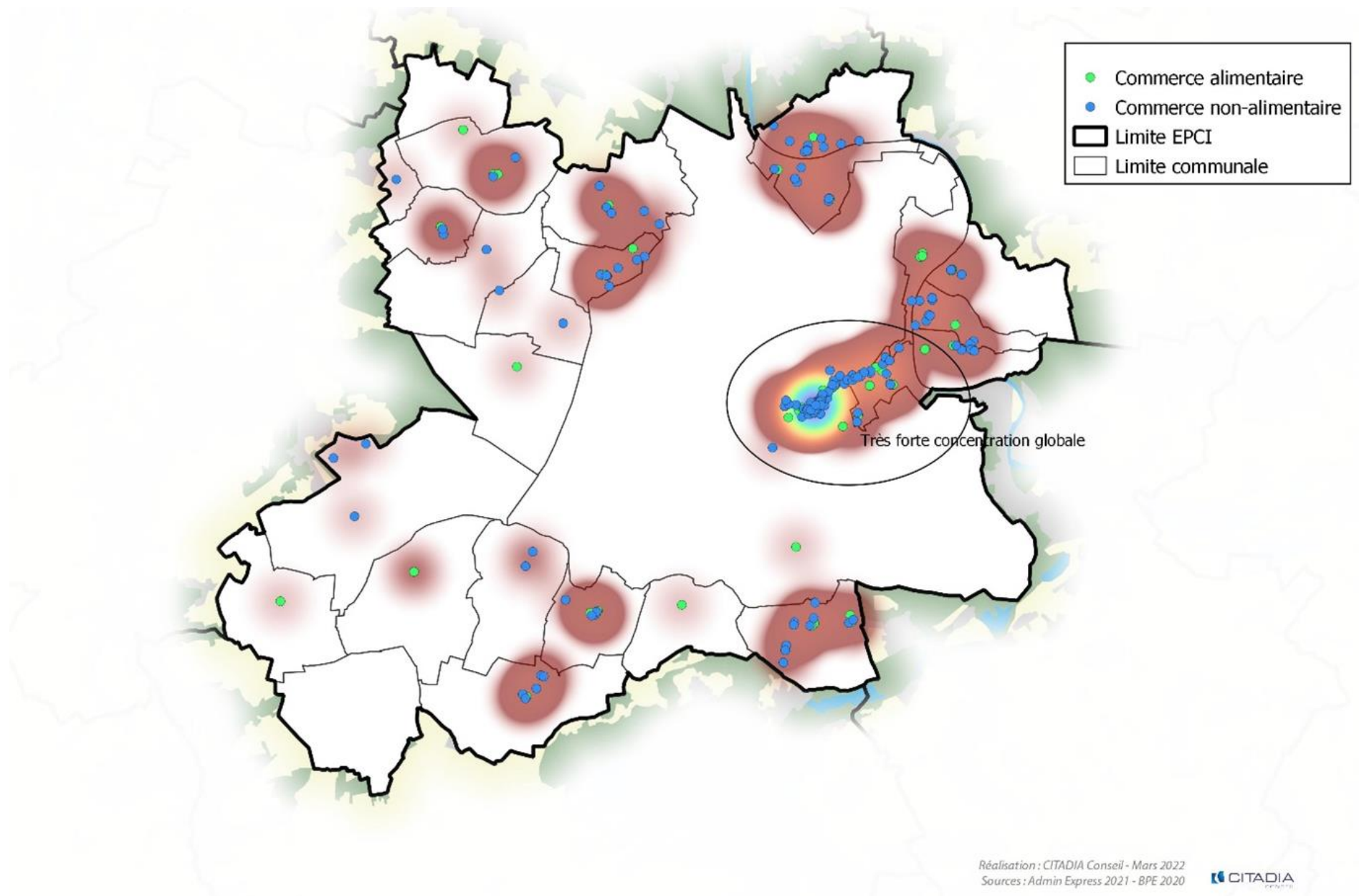
Aire d'attractivité du pôle commercial à 4 niveaux :

- Régionale : attractivité importante à l'échelle départemental voire plus
- Agglomération : attractivité à l'échelle de la commune et des communes voisines
- Ville : attractivité à l'échelle de la commune
- Proximité : attractivité à l'échelle d'un quartier

Niveau de polarité commerciale

Armature commerciale à 3 niveaux :

- Centralité commerciale
- Polarité commerciale
- Pôle commercial majeur

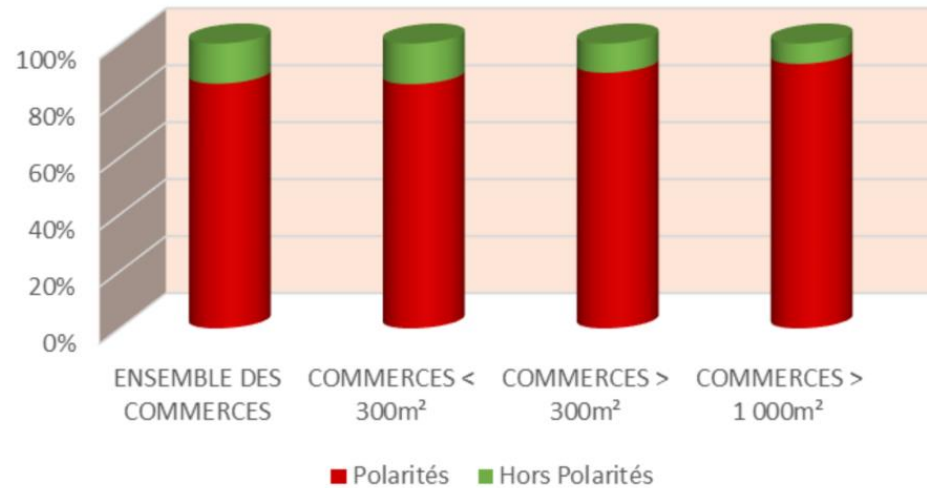


COMMUNE	POLARITES COMMERCIALES	AIRE D'INFLUENCE ACTUELLE	NIVEAU DE POLARITES COMMERCIALES
FONTAINEBLEAU	CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE	Agglomération +	Pôles majeurs commerciaux
FONTAINEBLEAU	QUARTIER LES HALLES DE VILLARD	Agglomération	Polarités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER BRIAND LECLERC	Ville	Centralités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER FAISANDERIE-MAGINOT	Proximité	Centralités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER RUE DE France	Proximité	Centralités commerciales
FONTAINEBLEAU	QUARTIER RUE GRANDE NORD	Proximité	Centralités commerciales
AVON	CENTRE VILLE ET QUARTIER GARE	Agglomération	Polarités commerciales
AVON	ZONE COMMERCIALE DES VALVINS	Agglomération	Polarités commerciales
AVON	QUARTIER DU VIEIL AVON	Proximité	Centralités commerciales
AVON	CENTRE COMMERCIAL DE LA BUTTE MONTCEAU	Proximité	Centralités commerciales
AVON	CENTRE COMMERCIAL LES FOUGERES	Proximité	Centralités commerciales
BARBIZON	CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE	Ville	Polarités commerciales
BOIS LE ROI	CENTRE VILLE	Ville	Centralités commerciales
BOIS-LE-ROI	QUARTIER GARE	Proximité	Centralités commerciales
BOURRON MARLOTTE	ENSEIGNES SPECIALISEES DE L'AXE NATIONALE 7	Ville	Centralités commerciales
BOURRON MARLOTTE	QUARTIER MARLOTTE	Ville	Centralités commerciales
BOURRON MARLOTTE	QUARTIER SAINT SEVERE	Proximité	Centralités commerciales
CELY	CENTRE BOURG	Proximité	Centralités commerciales
CHAILLY-EN-BIERE	CENTRE BOURG	Ville	Centralités commerciales
CHAILLY-EN-BIERE	POINT DE VENTE CIRCUIT COURT	Proximité	Centralités commerciales
CHAILLY-EN-BIERE	AXE NATIONALE 7	Ville	Centralités commerciales
CHARTRETTES	ZONE COMMERCIALE	Agglomération	Polarités commerciales
CHARTRETTES	CENTRE BOURG	Proximité	Centralités commerciales
HERICY	CENTRE BOURG	Proximité	Centralités commerciales
LA CHAPELLE-LA-REINE	ZONE COMMERCIALE	Agglomération	Polarités commerciales
LA CHAPELLE-LA-REINE	CENTRE BOURG	Ville	Centralités commerciales
LE VAUDOUE	CENTRE BOURG	Proximité	Centralités commerciales
PERTHES-EN-GATINAIS	CENTRE VILLE	Ville	Centralités commerciales
SAMOIS-SUR-SEINE	CENTRE VILLE	Proximité	Centralités commerciales
SAMOREAU	ZONE COMMERCIALE ET VILLAGE AUTOMOBILE DE VULAINES SAMOREAU	Agglomération	Polarités commerciales
SAMOREAU	QUARTIER DE L'EGLISE	Proximité	Centralités commerciales
URY	CENTRE BOURG	Proximité	Centralités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	CENTRE BOURG	Proximité	Centralités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE	Agglomération	Polarités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE ET VILLAGE AUTOMOBILE DE VULAINES SAMOREAU	Agglomération	Polarités commerciales
VULAINES-SUR-SEINE	ZONE COMMERCIALE LA VARENNE	Ville	Centralités commerciales

	ENSEMBLE DES COMMERCES		COMMERCES < 300m ²		COMMERCES > 300m ²		<u>DONT COMMERCES</u> > 1 000m ²	
	NBRE	SURFACE	NBRE	SURFACE	NBRE	SURFACE	NBRE	SURFACE
POLARITES COMMERCIALES Sources CCI Seine-et-Marne : Observatoire OCLA, observatoire des polarités commerciales - septembre 2021								
POLARITES DE CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG	608	38 221	598	29 888	10	8 333	3	5 964
CENTRE BOURG DE CELY	2	70	2	70				
CENTRE BOURG DE CHAILLY-EN-BIERE	15	1 272	14	672	1	600		
CENTRE BOURG DE CHARTRETTES	7	195	7	195				
CENTRE BOURG DE LA CHAPELLE-LA-REINE	19	670	19	670				
CENTRE BOURG DE VULAINES-SUR-SEINE	2	65	2	65				
CENTRE BOURG D'HERICY	9	326	9	326				
CENTRE BOURG DU VAUDOUE	4	192	4	192				
CENTRE BOURG D'URY	10	298	10	298				
CENTRE VILLE D'AVON ET QUARTIER GARE	46	6 009	43	2 055	3	3 954	1	3 344
CENTRE VILLE DE BOIS LE ROI	22	3 594	22	3 594				
CENTRE VILLE DE PERTHES-EN-GATINAIS	10	280	10	280				
CENTRE VILLE DE SAMOIS-SUR-SEINE	14	608	14	608				
CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE DE BARBIZON	45	2 464	44	2 091	1	373		
CENTRE VILLE ET DESTINATION TOURISTIQUE DE FONTAINEBLEAU	403	22 178	398	18 772	5	3 406	2	2 620
POLARITES DE QUARTIER	113	7 572	110	4 672	3	2 900	2	2 400
AXE NATIONALE 7 DE CHAILLY-EN-BIERE	3	147	3	147				
ENSEIGNES SPECIALISEES DE L'AXE NATIONALE 7 DE BOURRON MARLOTTE	9	365	9	365				
POINT DE VENTE CIRCUIT COURT DE CHAILLY-EN-BIERE	1	200	1	200				
QUARTIER BRIAND LECLERC DE FONTAINEBLEAU	15	3 044	13	644	2	2 400	2	2 400
QUARTIER DE L'EGLISE DE SAMOREAU	3	100	3	100				
QUARTIER DU VIEIL AVON	10	280	10	280				
QUARTIER FAISANDERIE-MAGINOT DE FONTAINEBLEAU	10	707	10	707				
QUARTIER GARE DE BOIS-LE-ROI	18	493	18	493				

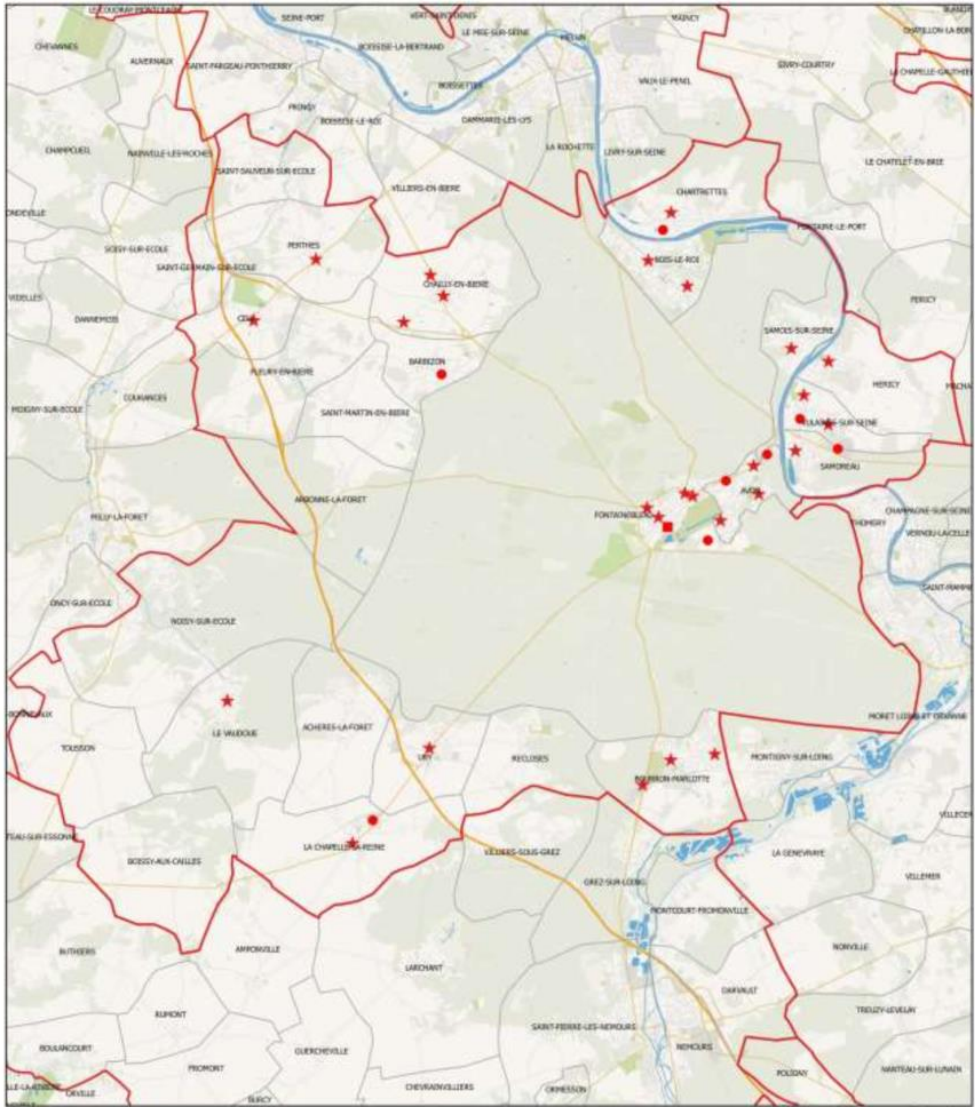
QUARTIER LES HALLES DE VILLARD DE FONTAINEBLEAU	6	135	6	135				
QUARTIER MARLOTTE DE BOURRON MARLOTTE	15	730	15	730				
QUARTIER RUE DE FRANCE DE FONTAINEBLEAU	7	682	6	182	1	500		
QUARTIER RUE GRANDE NORD DE FONTAINEBLEAU	9	256	9	256				
QUARTIER SAINT SEVERE DE BOURRON MARLOTTE	7	433	7	433				
ZONES COMMERCIALES ET CENTRES COMMERCIAUX	114	28 367	92	4 487	22	23 880	8	15 371
CENTRE COMMERCIAL DE LA BUTTE MONTCEAU A AVON	20	906	20	906				
CENTRE COMMERCIAL LES FOUGERES A AVON	2	50	2	50				
ZONE COMMERCIALE DE CHARTRETTES	8	2 527	7	257	1	2 270	1	2 270
ZONE COMMERCIALE DE LA CHAPELLE-LA-REINE	8	4 610	6	15	2	4 595	2	4 595
ZONE COMMERCIALE DE VULAINES-SUR-SEINE	14	6 899	11	360	3	6 539	2	5 582
ZONE COMMERCIALE DES VALVINS A AVON	12	5 117	7	1 150	5	3 967	1	1 400
ZONE COMMERCIALE ET VILLAGE AUTOMOBILE DE VULAINES ET SAMOREAU	48	7 508	38	1 599	10	5 909	2	1 524
ZONE COMMERCIALE LA VARENNE DE VULAINES-SUR-SEINE	2	750	1	150	1	600		
Hors polarités	137	10 108	133	7 382	4	2 726	1	1 610
TOTAL	972	84 268	933	46 429	39	37 839	14	25 345

Répartition des commerces du PLUI dans les polarités commerciales et hors polarités commerciales



Près de 85% des commerces du territoire sont implantés au sein des polarités commerciales indiquant une forte polarisation des commerces et ce, quelle que soit la surface des commerces.

ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU EN OCTOBRE 2021



0 2.5 km

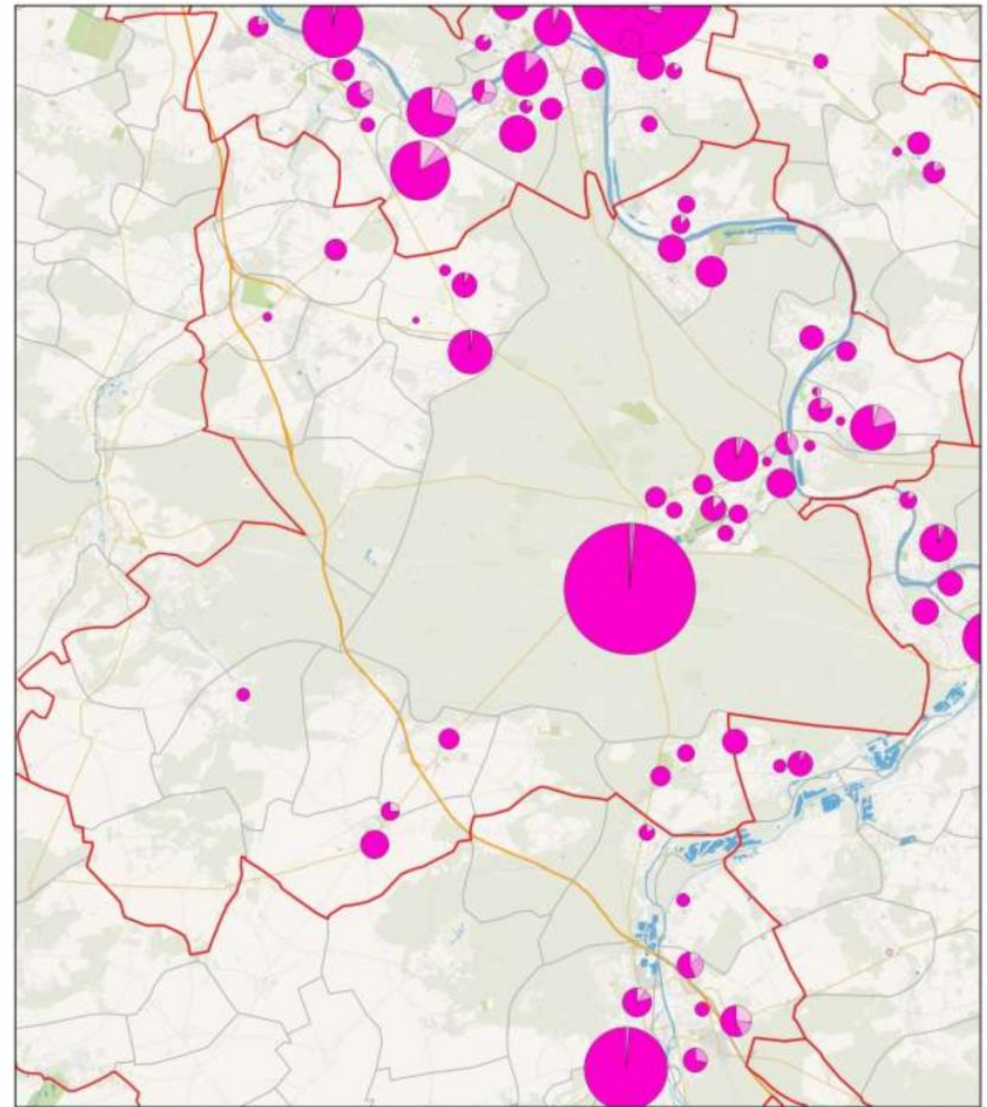
Intercommunalités

Armature commerciale

- Pôle majeur
- Polarité commerciale
- ★ Centralité commerciale

Conception : CCI Seine-et-Marne - Direction Entreprises et Territoires - Pôle Données et Analyses Territoriales
Sources : Téléatlas Multinet - CCI Seine-et-Marne ; Observatoires des polarités commerciales et OCLA

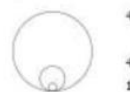
REPARTITION DES COMMERCES SELON LE FORMAT DU COMMERCE DANS LES POLARITES COMMERCIALES SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DE FONTAINEBLEAU EN OCTOBRE 2021



0 2.5 km

Intercommunalités

Répartition en nombre de commerces

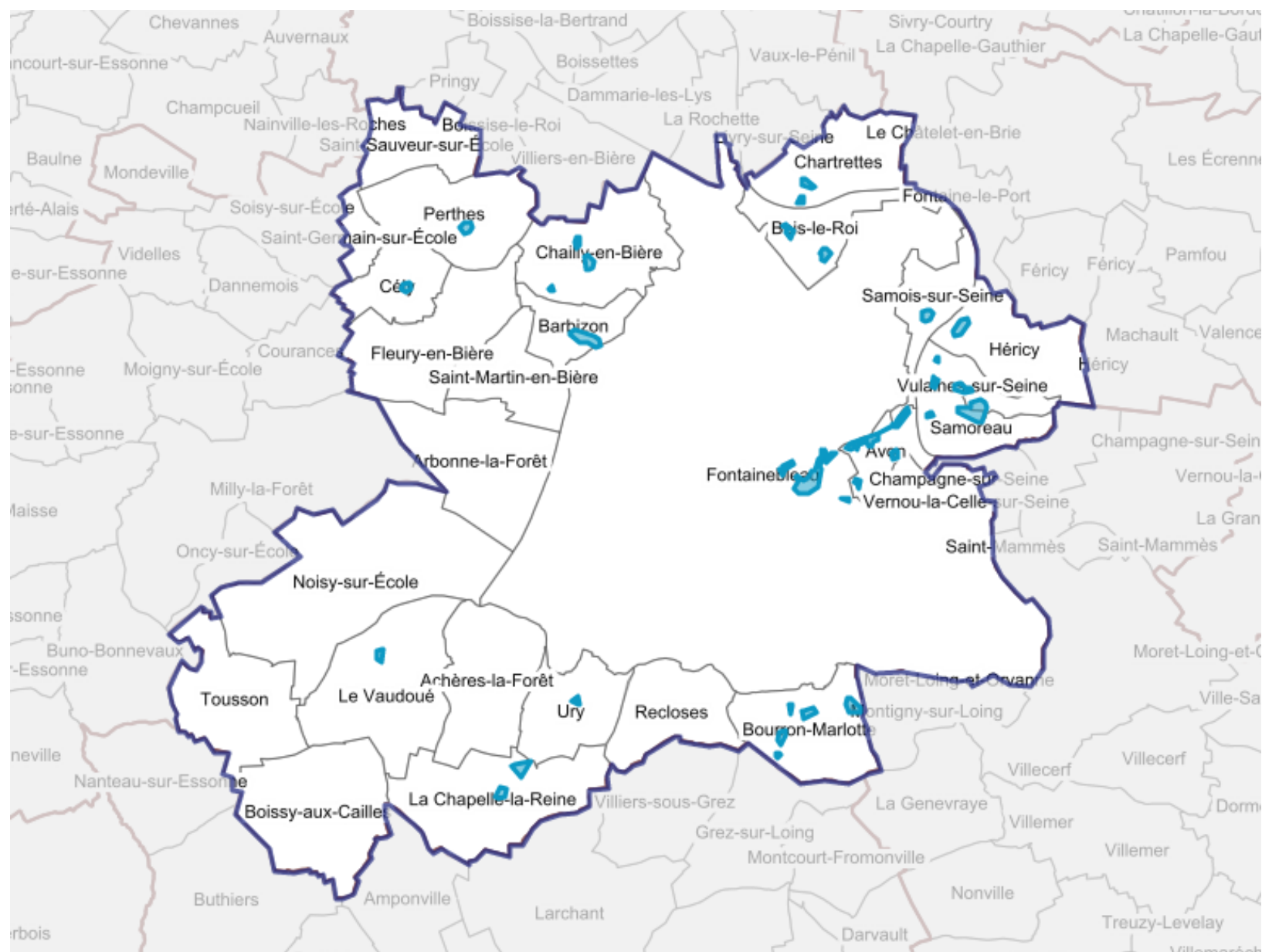


Format du commerce

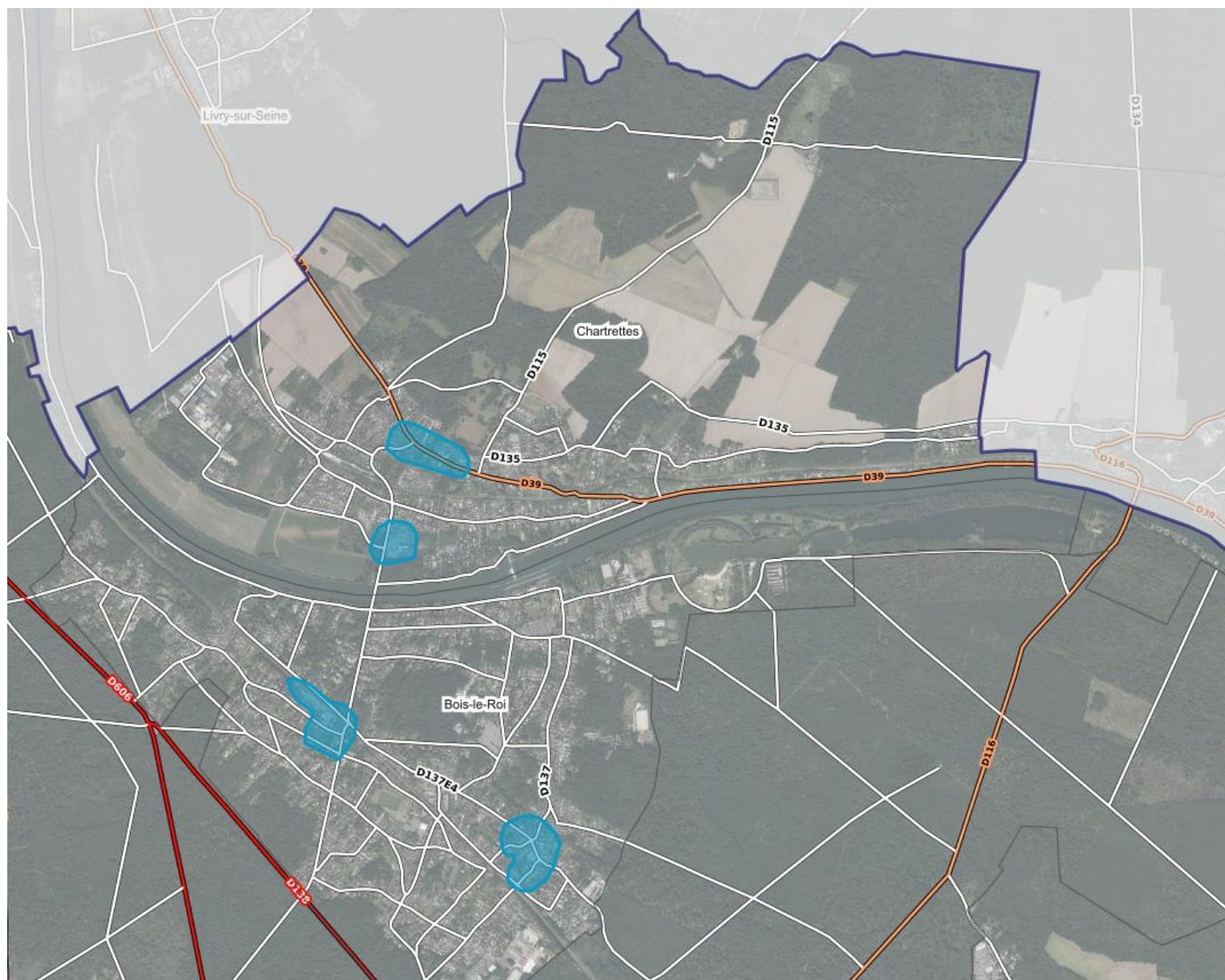
- Moins de 299 m² SV
- Entre 300 et 999 m² SV
- Plus de 1 000 m² SV

Conception : CCI Seine-et-Marne - Direction Entreprises et Territoires - Pôle Données et Analyses Territoriales
Sources : Téléatlas Multinet - CCI Seine-et-Marne ; Observatoires des polarités commerciales et OCLA

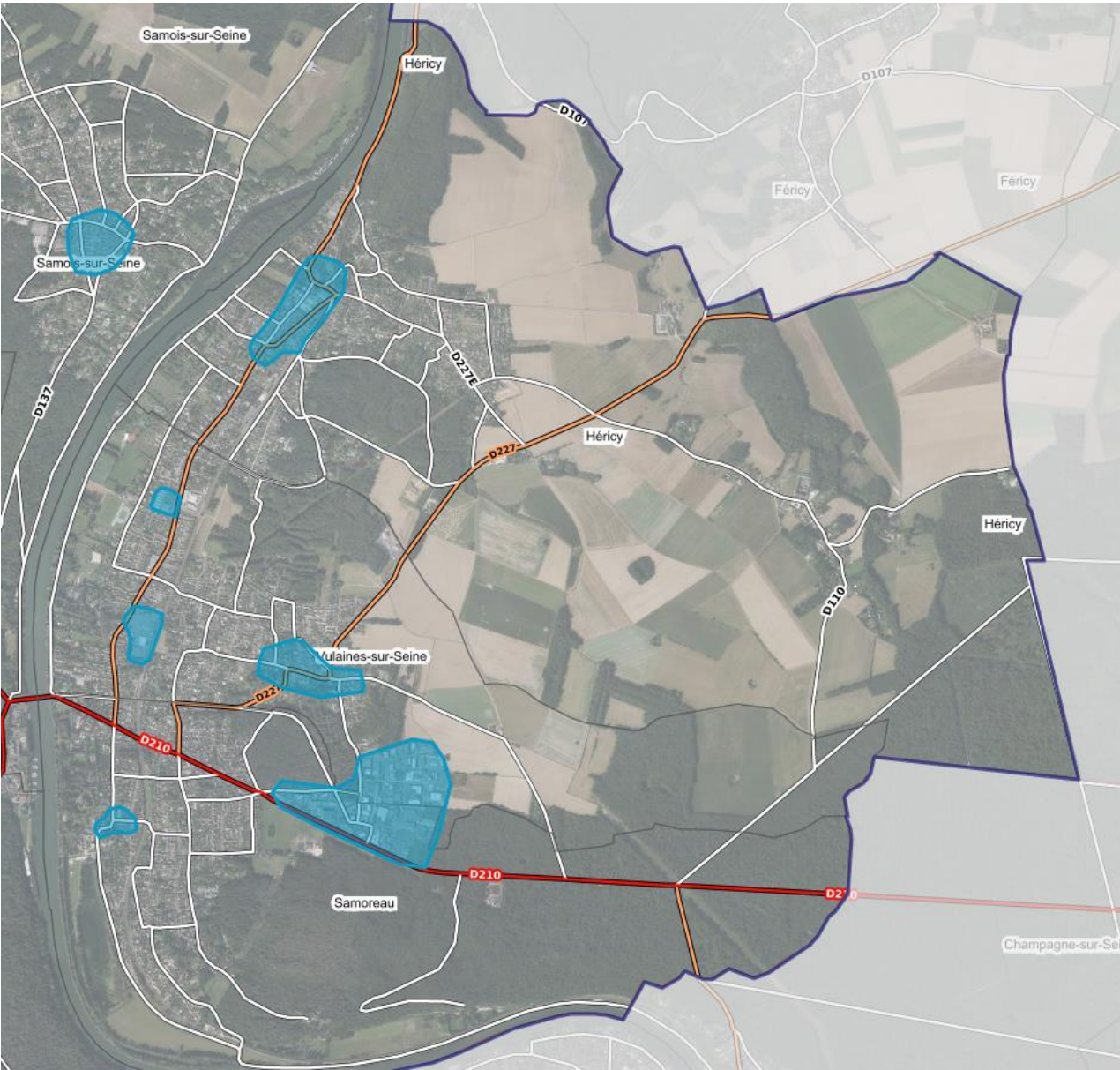
Polarités commerciales de la CAPF (source : CCI77, avril 2024)



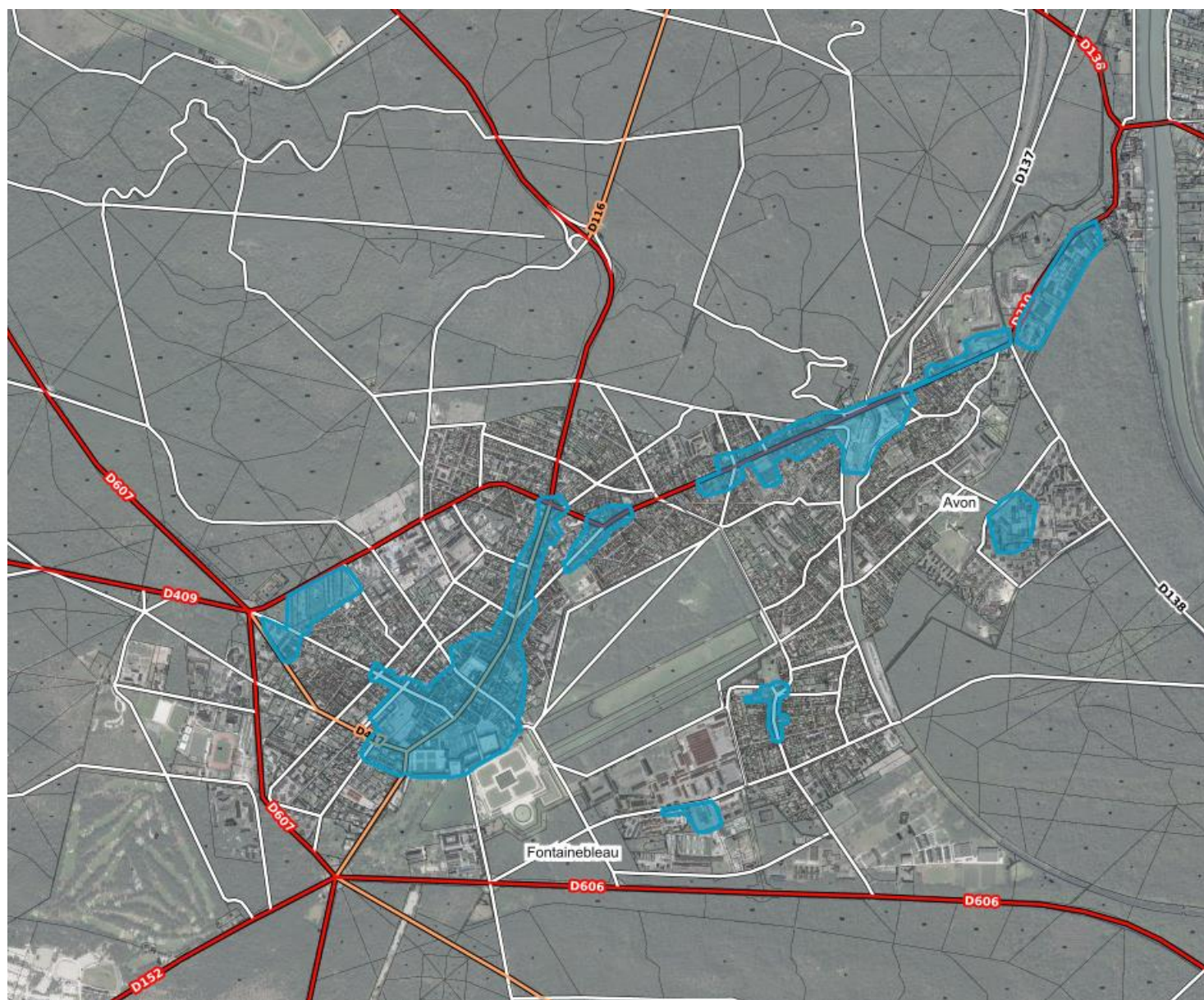
Polarités commerciales Chartrettes et Bois le Roi



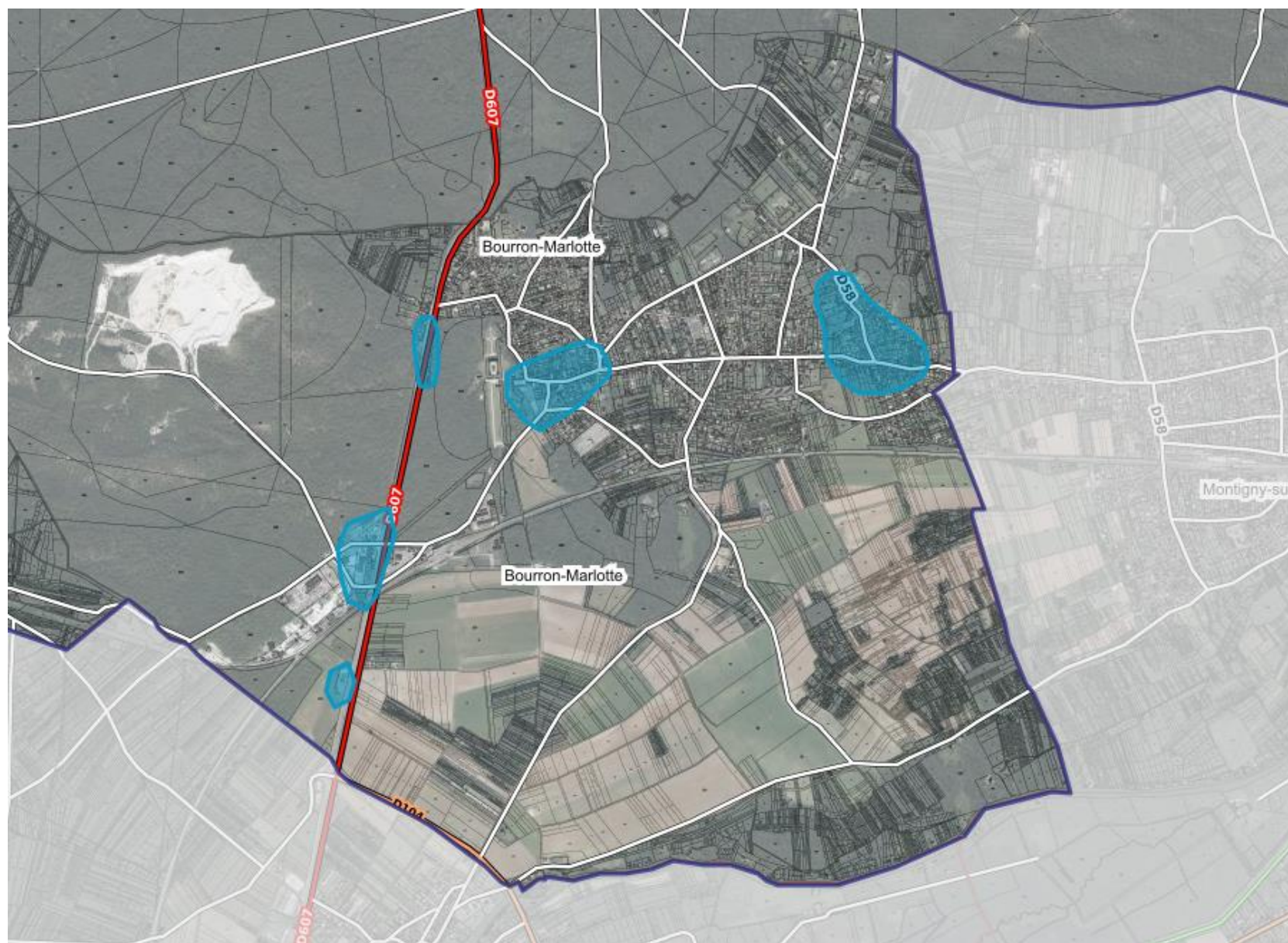
Polarités commerciales Samoises-sur-Seine, Héricy, Vulaines-sur-Seine, Samoreau



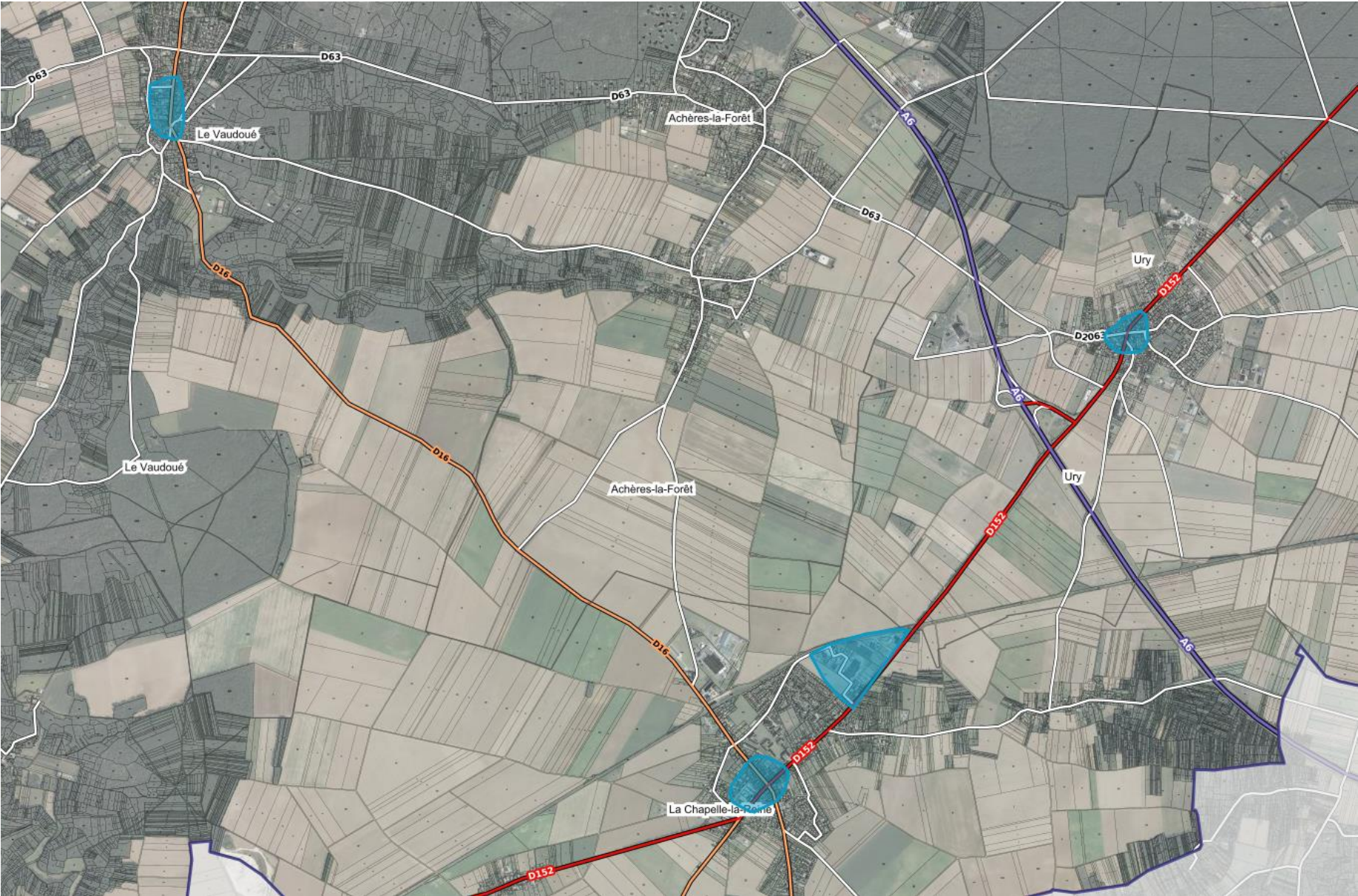
Polarités commerciales Avon et Fontainebleau



Polarités commerciales Bourron-Marlotte



Polarités commerciales Le Vaudoué, Ury, La Chapelle-la-Reine



Polarités commerciales Perthes, Cély, Chailly-en-Bière, Barbizon

