



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



VAL D'EUROPE
AGGLOMÉRATION

5.4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

« Commerce »

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire approuvant le projet de PLUi*

5 février 2026

Sommaire



CCI SEINE-ET-MARNE

1 – Le contexte législatif

2 – L'OAP Commerce

3 – Les Règlements



I – Le contexte législatif

1.1 – Les éléments du code de l'urbanisme

1.2 – Le commerce dans les pièces du PLUI

1.3 – L'organisation de l'Orientation d'Aménagement
et de Programmation commerce



1.1 Les éléments du code de l'urbanisme

Article L 151-6 CU - Absence SCOT

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'un Plan Local d'Urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent :

-Les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article [L. 141-5](#),
-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 [L. 141-6](#) »

Article L 141-5 CU - Localisation préférentielle des commerces

« Dans un principe de gestion économe du sol, le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de :

- 1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;
- 2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ;
- 3° 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. »

Article L 752-6 CU – Autorisations d'Exploitations Commerciales

- Affiche en premier l'exigence de compatibilité des [Autorisations d'Exploitation Commerciale](#) ou des permis de construire valant Autorisations d'Exploitation Commerciale avec le SCOT et son Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)
- ou, en l'absence de SCOT, avec les OAP du PLU intercommunal incluant ce volet commerce du SCOT.
- La loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 avait déjà considérablement renforcé son contenu, la loi Climat et résilience y ancre un chapitre logistique

Article L 141-6 CU - Conditions d'implantation des commerces

« Le DOO comprend un DAACL déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de :

- leur surface,
- leur impact sur l'artificialisation des sols,
- leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le DAACL localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article [L. 141-5](#).

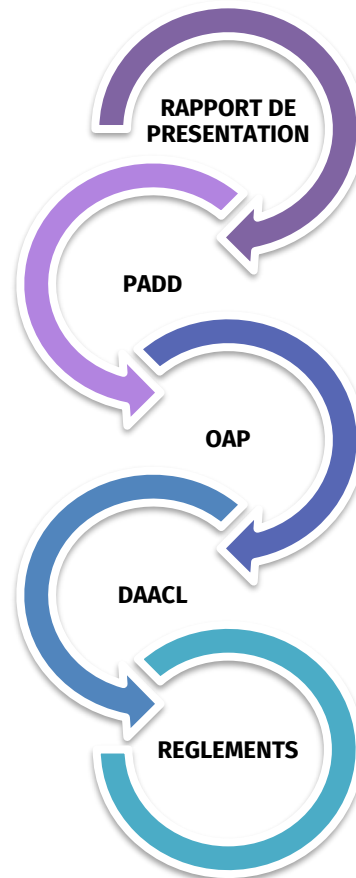
Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.»



1.2 Les commerce dans les différentes pièces du PLUI

- Objectifs pour le commerce et l'artisanat commercial*

- Conditions d'implantation : surfaces, artificialisation des sols, équilibres territoriaux, fréquence d'achat, flux générés, consommation économe espace, desserte, accessibilité aux piétons et aux cyclistes, qualité environnementale, architecturale et paysagère
- Localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines
- Prévoit des conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale



- Eléments de diagnostic pour le commerce et l'artisanat commercial*

- Orientations pour le commerce et l'artisanat commercial*
- Intégrant le DAACL*

- Interdiction de changement de destination pour les rez-de-chaussée actifs existants

* Pas d'enjeux spécifiques sur la logistique commerciale



1.3 Organisation des objectifs, des orientations et des conditions d'implantation des commerces

Combiner les objectifs et orientations de l'OAP avec
les localisations d'implantations préférentielles et les conditions d'implantation du DAACL :

OAP COMMERCE L 151-6

TOUTES LES
POLARITES

7 OBJECTIFS
COMMUNS
TRANSVERSAUX
ET STRATEGIQUES
(L141.5)

PAR
POLARITES

OBJECTIFS ET
ORIENTATIONS
(L141.5)
+
DAACL
CONDITIONS
D'IMPLANTATIONS
(L1416)

2
POLES STRUCTURANTS

1 commercial

1 touristique

13
POLES INTERMEDIAIRES

11 commerciaux

2 touristiques

10
POLES DE PROXIMITE

9 commerciaux

1 touristique

8
POLES EN DEVENIR

3 commerciaux

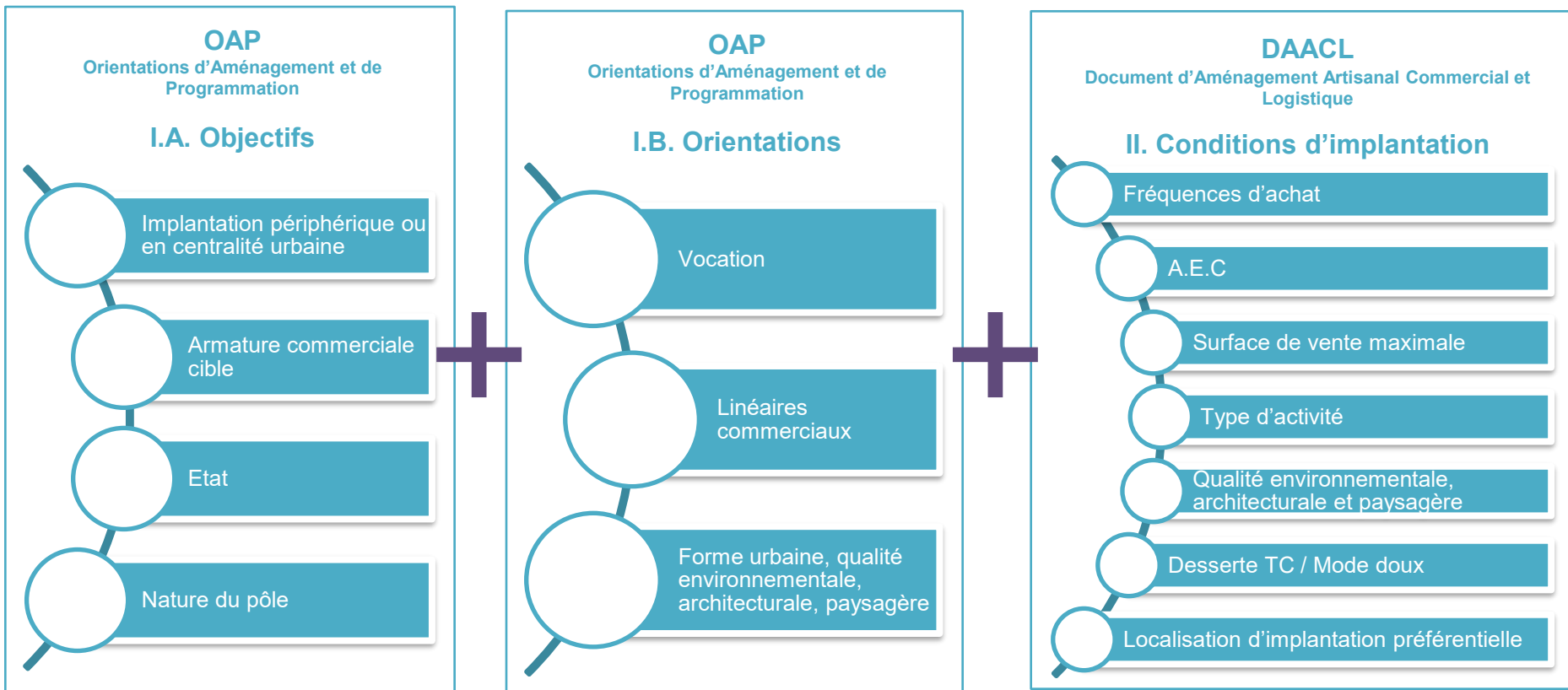
3 touristiques

2 ?



1.3 Organisation des objectifs, des orientations et des conditions d'implantation des commerces pour chaque pôle

Combiner les objectifs, les orientations de l'OAP avec les localisations d'implantations préférentielles et les conditions d'implantation du DAACL :





II - L'OAP commerce

2.1 – Structurer l'armature commerciale

2.2 – Orientations communes à l'ensemble des polarités

2.3 – Orientations pour l'OAP thématique commerce

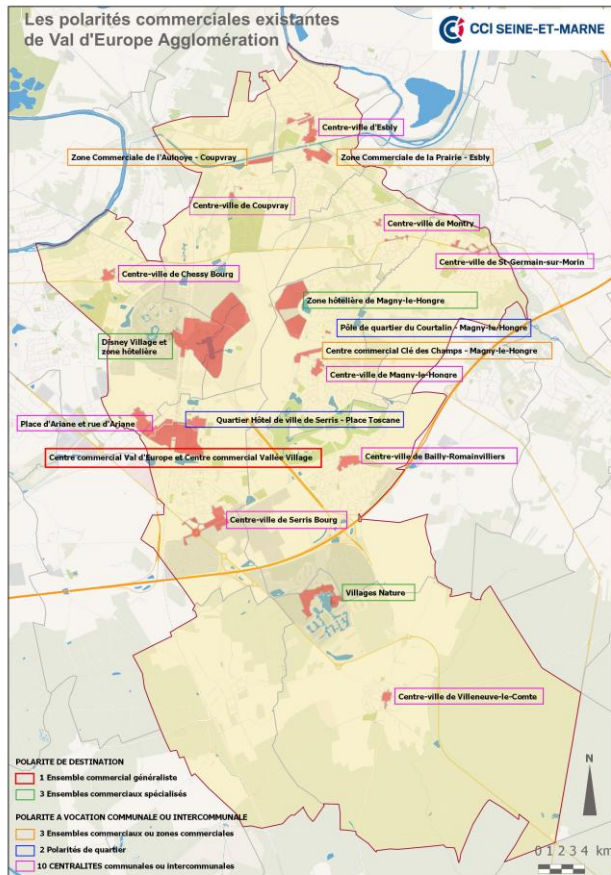


2.1 - STRUCTURER L'ARMATURE COMMERCIALE



2.1 – Structurer l'armature commerciale : L'armature commerciale constatée

ARMATURE COMMERCIALE CONSTATEE



Le diagnostic a permis de caractériser l'équipement commercial de Val d'Europe Agglomération en distinguant 2 types de vocations. L'une constituée de pôles de proximité et de périphérie, l'autre de pôles qui constituent des destinations touristiques exprimant une spécificité en Seine-et-Marne :

Les pôles de proximité et de périphérie ont vocation à répondre aux besoins des habitants et usagers d'un quartier, d'une commune ou du territoire :

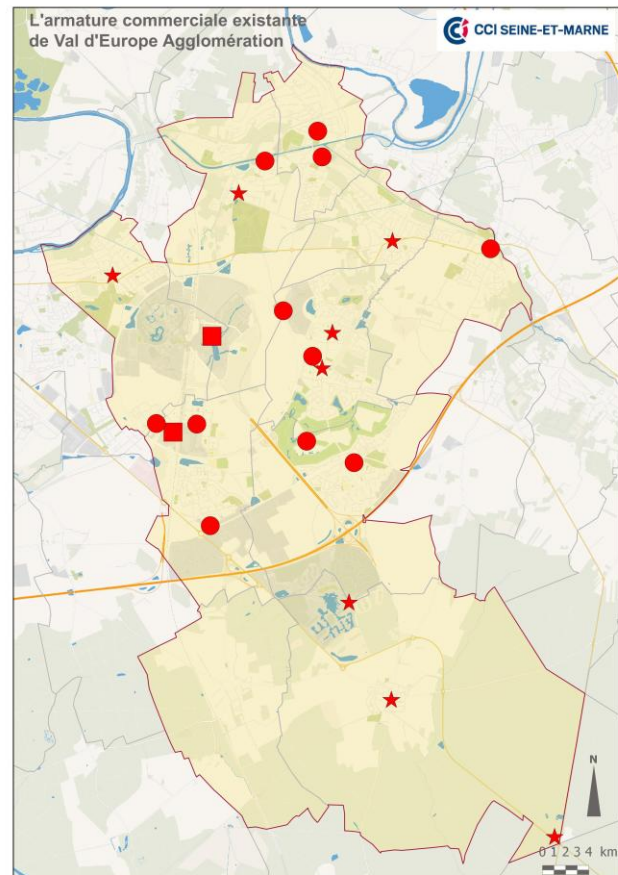
- Des centres-bourgs et centres-villes au sein des communes urbaines et rurales,
- Des pôles de quartier au sein de communes urbaines,
- Des pôles de commerces de périphérie.

Les pôles de destination touristique à part entière constitués par :

- Des centres commerciaux majeurs,
- Des ensembles commerciaux spécialisés complémentaires aux équipements touristiques.

L'**armature commerciale** de Val d'Europe Agglomération établie en 3 niveaux intègre cette spécificité du tissu commercial et reflète le niveau d'attractivité des pôles commerciaux quelle que soit leur rôle et leur vocation :

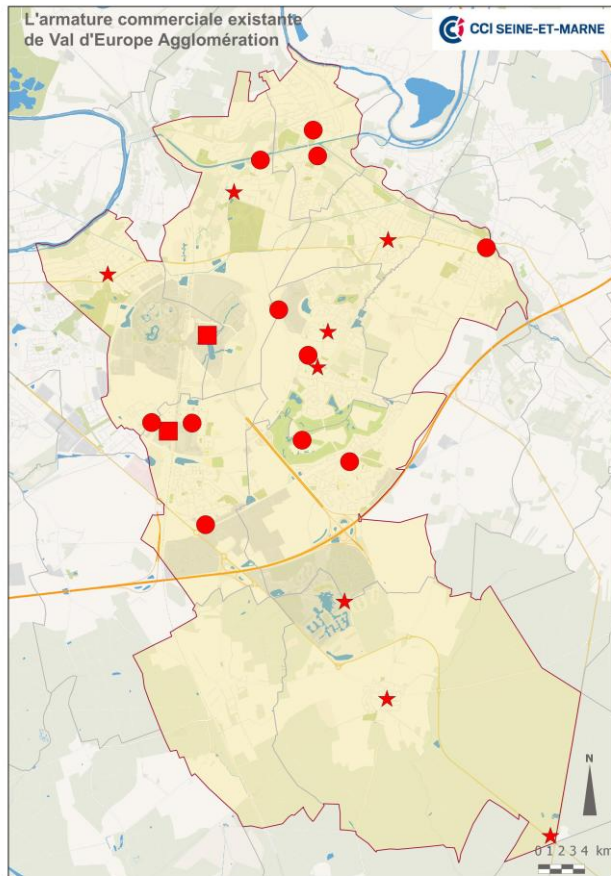
- ★ **la centralité commerciale ou pôle de proximité** attire localement à l'échelle d'un quartier ou d'une commune.
- **la polarité commerciale ou pôle intermédiaire** attire à l'échelle du territoire de l'agglomération voire des communes voisines.
- **le pôle majeur ou pôle structurant** attire bien au-delà des limites du territoire de l'agglomération, de l'échelle départementale jusqu'au niveau international.





2.1 – Structurer l'armature commerciale : L'armature commerciale ciblée

ARMATURE COMMERCIALE EXISTANTE



▪ DÉFINIT L'ARMATURE COMMERCIALE

Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique définit l'armature commerciale visée sur le territoire de Val d'Europe Agglomération à l'horizon 2030 en application des objectifs du PADD du PLUI Val d'Europe et identifie les secteurs d'implantation préférentiel des commerces, de l'artisanat commercial (boulangerie, boucherie, coiffeur, fleuriste ...) et de la logistique commerciale.

▪ PARTICIPE À L'ATTRACTIVITÉ D'UN TERRITOIRE

L'équipement commercial constitue une composante fondamentale qui participe à un aménagement cohérent, à une attractivité d'un territoire. Pour Val d'Europe Agglomération, il impulse un rayonnement à plusieurs échelles :

- Le quartier ou la commune où le commerce de proximité est vecteur d'attractivité dans les choix résidentiels ;
- L'agglomération où le commerce des centres-villes et des polarités contribue par la diversité et la qualité de l'offre commerciale à l'attractivité du territoire de l'agglomération ;
- L'échelle nationale et/ou internationale grâce aux pôles commerciaux d'envergure qui, de part leur spécificité commerciale et touristique, rayonnent bien au-delà du territoire.

L'activité commerciale du Val d'Europe demeure une source d'attractivité et de dynamisme pour les quartiers et les communes qu'elles soient urbaines ou rurales et permet de répondre aux enjeux du développement durable par les emplois qu'elle génère, les déplacements qu'elle limite et les services qu'elle propose.

Parallèlement, l'activité commerciale tient également une place particulièrement singulière et prégnante dans le paysage économique du territoire de Val d'Europe Agglomération, à la fois vecteur de tourisme commercial à échelle nationale et internationale et complément d'équipements de loisirs et de tourisme d'envergure internationale.



2.1 – Structurer l'armature commerciale : L'armature commerciale ciblée

▪ TENDRE VERS UNE OFFRE COMMERCIALE DIVERSIFIÉE ET ÉQUILIBRÉE

Du fait des développements urbains récents et rapides et qui continuent de s'opérer, notamment sur les communes situées au cœur historique du centre urbain du Val d'Europe, les équilibres territoriaux et commerciaux sont en constante évolution. L'objectif final est de tendre vers une offre commerciale diversifiée et équilibrée qui réponde aux spécificités du territoire, aux besoins, aux attentes et aux usages des populations qui vivent, travaillent et pratiquent le territoire tout en intégrant les phases de transition et d'avancement de ce développement.

▪ HIÉRARCHISER LES PÔLES COMMERCIAUX

Fort de ces éléments, le travail de hiérarchisation des pôles commerciaux par leur taille et leur rayonnement permet de structurer le commerce sur l'ensemble du territoire en intégrant les pôles existants et les projets à venir en lien avec la stratégie d'aménagement et les étapes de développement du territoire. Il prend en compte les équipements et les services préexistants ainsi que la desserte et l'accessibilité par les différents modes de transports.

▪ PROPOSER L'ARMATURE COMMERCIALE CIBLÉE

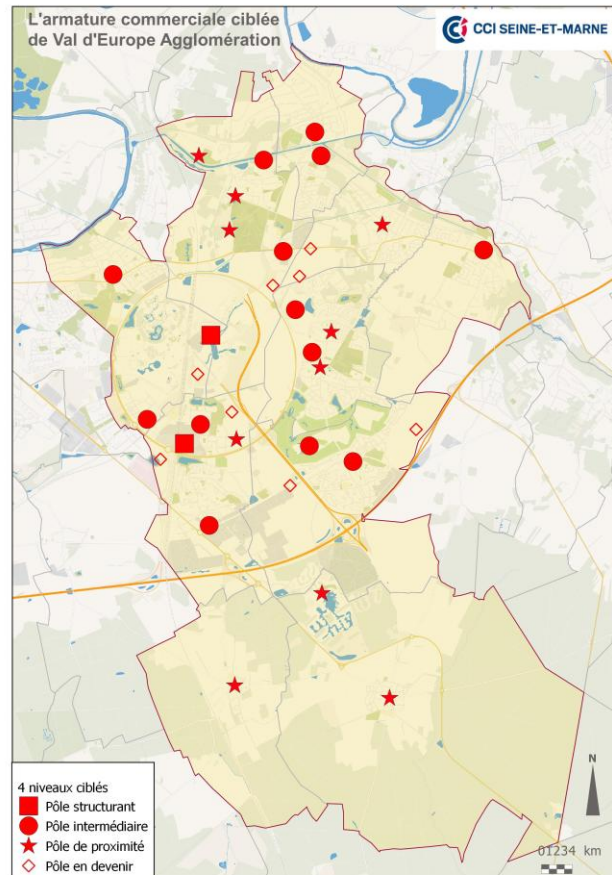
L'armature commerciale ciblée détermine les secteurs de localisation préférentielle des activités commerciales, artisanales sur Val d'Europe Agglomération et base ses fondements dans l'armature commerciale existante en 3 niveaux qui déterminent les objectifs poursuivis et les potentiels de développement.

En outre, certaines centralités ou polarités commerciales sont identifiées comme prioritaires pour la redynamisation ou le renouvellement du développement commercial.

▪ LOGISTIQUE COMMERCIALE

La logistique commerciale concerne les entrepôts qui permettent la livraison des commerces et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire. Elle n'a pas été étudiée

ARMATURE COMMERCIALE CIBLÉE





2.2 - ORIENTATIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES POLES



2.2 – 7 objectifs transversaux et stratégiques communs à tous les projets commerciaux quelle que soit leur taille, leur nature et leur contexte

1- Préserver et consolider l'offre commerciale de proximité existante en respectant l'identité et les spécificités de chacun des pôles.

L'axe fort du PADD en matière de commerce est la préservation et la consolidation des commerces et des services de proximité tout en évitant un développement et une dispersion trop importants de surfaces nouvelles dédiées au commerce. La structuration et la reconnaissance des pôles commerciaux au sein d'une armature commerciale, quel que soit leur niveau au sein de cette armature, permet d'identifier les localisations préférentielles des commerces et des services au sein de ces pôles. Le choix des nouvelles implantations de surfaces commerciales devra donc impérativement prendre en compte ces localisations et intégrer les objectifs définis pour chacune d'entre elles afin de respecter leurs caractéristiques et la fonction à laquelle elles répondent.

2- Agir prioritairement sur les pôles commerciaux en perte de vitesse.

Certains pôles commerciaux sont concernés par des déséquilibres commerciaux induits par une offre déclinante, des locaux et des aménagements inadaptés, des habitudes de consommation en évolution ou une concurrence commerciale accrue par les développements urbains. Le soutien voire la redynamisation de certains de ces pôles représentent une priorité et doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de maintenir une offre de commerces et de services de proximité. L'accès à ces derniers est un enjeu prégnant d'autant que plusieurs de ces pôles se situent dans des communes rurales du territoire. Ces pôles sont ainsi identifiés au sein de l'armature commerciale ciblée permettant de concentrer les actions en leur faveur. 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 de l'armature commerciale cible. Les pôles concernés sont les suivants : le centre-ville de Coupvray, le centre-ville de Montry, le centre-ville de Villeneuve-Saint-Denis et la zone commerciale de l'Aulnoy à Coupvray.

3- Assurer un développement par densification et polarisation de l'offre commerciale dans les pôles commerciaux existants.

Cette polarisation de l'offre commerciale dans les périmètres identifiés a pour objectifs :

- De renforcer l'attractivité commerciale de chaque pôle commercial en concentrant l'offre pour qu'elle atteigne une taille garantissant sa pérennité, qu'elle soit plus lisible et plus visible pour sa clientèle éventuelle, que chaque commerce bénéficie de l'attractivité de ses voisins, que les habitants puissent faire un maximum d'achats dans un même lieu, ce qui réduit leur distance et leur temps de déplacement.
- D'assurer un meilleur maillage du territoire en pôles de proximité, avec le minimum de créations de nouveaux pôles intermédiaires ou de pôles structurants.
- De permettre le développement de mixité fonctionnelle c'est-à-dire la diversification de ces pôles vers des destinations autres que le commerce (notamment services utiles au quotidien des habitants : cabinet médical, local associatif, espace de co-working, etc..).
- De limiter le développement du commerce isolé le long des axes de mobilité ou des zones d'activités économiques qui sont dédiées à d'autres vocations.

4- Rechercher les équilibres territoriaux à l'échelle de l'agglomération tout en tenant compte de l'environnement commercial.

Le développement de projets commerciaux soit par extension ou densification, soit par création peut se réaliser dans le respect des équilibres territoriaux afin de ne pas déstabiliser ou fragiliser les pôles existants. Ces développements doivent respecter la polarisation prévue par l'armature commerciale cible qui intègre les développements connus et projetés, hiérarchise les pôles du territoire et vise un développement équilibré, soutenable et durable à l'échelle de l'agglomération et des territoires voisins. Un phasage des créations des nouveaux pôles commerciaux sera prévu en fonction des objectifs de consommation d'espaces fixés au PADD pour les projets à court et moyen terme ou à plus long terme permettant de s'inscrire dans la temporalité des développements urbains du territoire.

5- Accompagner et diversifier le tourisme commercial.

Les nouveaux développements commerciaux liés aux équipements touristiques majeurs du territoire doivent se réaliser en cohérence avec les programmations prévues dans le cadre du Périmètre d'Intérêt Général afin de maintenir l'attractivité de ces sites à une échelle internationale tout en diversifiant l'offre commerciale touristique existante. Ces développements peuvent également être envisagés pour une offre touristique plus locale permettant un maillage complet et toutes les échelles du territoire.



2.2 – 7 objectifs transversaux et stratégiques communs à tous les projets commerciaux quelle que soit leur taille, leur nature et leur contexte

6- Améliorer la qualité urbaine environnementale, architecturale et paysagère des polarités commerciales.

Améliorer l'intégration urbaine, paysagère et architecturale

L'intégration du commerce en ville doit être améliorée en termes de qualité architecturale (qualité et pérennité des matériaux, relation au contexte bâti, intégration des enseignes ...), d'intégration urbaine (implantation du bâti dans la parcelle, traitement des limites parcellaires, contribution à l'animation de l'espace public ...), d'aménagement des espaces extérieurs et d'intégration paysagères (qualité des aménagements liés au stationnement, végétalisation de la parcelle).

Economiser l'espace et renforcer la mixité fonctionnelle

Tout projet commercial devra tendre vers une consommation économe de l'espace par :

- la densification des formes bâties accueillant des commerces,
- l'optimisation des espaces de stationnements et des accès par mutualisation du stationnement et par la recherche d'autres formes moins consommatrices d'espaces (silo, toiture, sous-sol...)
- l'intégration du commerce au sein d'opérations mixtes (logements, bureaux, équipements...)

Renforcer l'efficacité environnementale des programmes commerciaux

Les projets commerciaux doivent tendre vers plus de grande qualité environnementale par des actions de :

- amélioration de la performance environnementale et de la qualité paysagère des espaces de stationnements (performance et production énergétique, désimperméabilisation des sols, végétalisation).
- amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâti (rénovation énergétique des bâtiments existants, dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable, favorisant la gestion des eaux pluviales, intégrant des mesures d'adaptation au réchauffement climatique)
- développement de l'économie circulaire à l'échelle du site.

Assurer l'accessibilité des espaces commerciaux par tous les modes

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 également avec la capacité routière et le stationnement offert.

L'organisation des livraisons doit permettre de concilier les différents usages de l'espace public et de réduire les nuisances du transports routiers et de marchandises. En outre, les équipements commerciaux importants doivent disposer d'aires de livraison situées sur l'emprise de leur parcelle afin de ne pas contraindre l'espace public et d'assurer de bonnes conditions de livraison.

Le développement des activités le long des routes départementales ne doit pas entraîner la multiplication des piquages/accès directs depuis ces routes, la mutualisation des accès doit être privilégiée. Tout projet ayant un impact direct ou indirect sur le domaine public routier départemental devra faire l'objet d'une concertation avec les services de la Direction départementale des Routes et notamment l'Agence Routière Départementale (ARD) de Meaux-Villenoy. Cette remarque est également valable pour les aménagements paysagers et les mobilités actives.

7- Anticiper les prescriptions du futur SDRIF-E

Une obligation réglementaire concerne les centres commerciaux Val d'Europe et la Vallée Village de Serris qui doivent être requalifiés.

Pour les futurs projets de plus de 2000 m² de surface de vente, la compensation de l'artificialisation induite par le projet est à prévoir, par la désartificialisation des sols sur une surface au moins équivalente sera obligatoire.

Pour les sites commerciaux non cartographiés par le SDRIF-E, des conditions sont à mettre en œuvre pour la requalification et l'intensification.



2.3 - ORIENTATIONS POUR L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE COMMERCE

2.3.1 – Les pôles structurants

2.3.2 – Les pôles intermédiaires

2.3.3 – Les pôles de proximité

2.3.4 – Les pôles en devenir

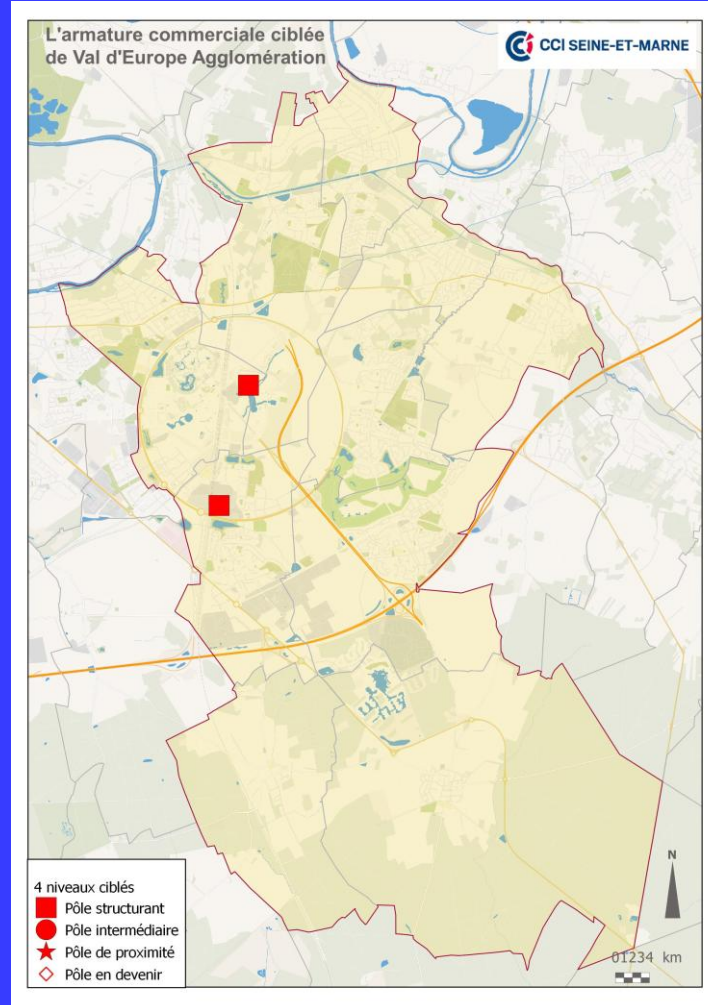
2.3.1 - LES PÔLES STRUCTURANTS

I. Les objectifs et les orientations par pôle

- A. Les objectifs
- B. Les orientations
- C. Schéma de principes

II. Les éléments du Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique par pôle

- A. Les conditions d'implantation des commerces
- B. La localisation préférentielle





2.3.1 – Le pôle structurant commercial

Les centres commerciaux Val d'Europe et Vallée Village : I. Objectifs et orientations

A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Conforter l'attractivité du pôle commercial existant des centres commerciaux du Val d'Europe et Vallée Village constituant un pôle périphérique.
- Favoriser une offre de proximité combinée à une offre destinée à une aire de chalandise plus large dépassant les limites du Val d'Europe.
- Maintenir une offre diversifiée et une accessibilité renforcée.
- **Armature commerciale cible**
- Le maintenir comme pôle structurant
- **SDRIF-E**
- Requalifier le site commercial

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Unique pôle commercial structurant de Val d'Europe Agglomération est un pôle dédié uniquement aux commerces et services
- **Linéaires commerciaux**
- Pas d'orientation.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Amélioration et la fluidité du trafic qui malgré une bonne desserte routière, souffre de points de congestion à certaines heures de la journée et les jours de forte affluence.
- Développer l'économie circulaire à l'échelle du site (valorisation des déchets, favoriser le recyclage et la réutilisation, diminution des intermédiaires, développement circuits courts...).
- Site déjà artificialisé, envisager la possibilité de renaturer partiellement et végétaliser le site (toiture, parking...)

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





2.3.1 – Le pôle structurant commercial

Les centres commerciaux Val d'Europe et Vallée Village : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire occasionnelle ou exceptionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² autorisée.
- **Surface de vente maximale**
 - Extension de 20 000 m² de surface de vente maximale possible si :
 - Elle se fait par densification sur des terrains déjà occupés par les fonctions commerciales (parkings, bâtiments commerciaux...),
 - Elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale cités aux orientations générales.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - Site commercial à requalifier au SDRIF-E impliquant des actions d'amélioration des performances environnementales (désimperméabilisation, végétalisation, amélioration des performances énergétique et environnementale du bâti)
 - Végétaliser les bâtiments et les parkings dès lors qu'une extension ou une rénovation lourde des bâtiments ou partie de bâtiments créé plus de 500m² d'emprise au sol (L171-4 du code de la construction et de l'habitat).
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Amélioration de l'accessibilité du site par les modes de déplacements actifs et en transports en commun.
 - Limiter l'occupation du parc de stationnement des centres commerciaux par des véhicules d'usagers de la gare RER ou d'habitants des logements environnants.

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale



2.3.1 – Le pôle structurant touristique

Quartier gare Disney-Village et hôtels : I. Objectifs et orientations

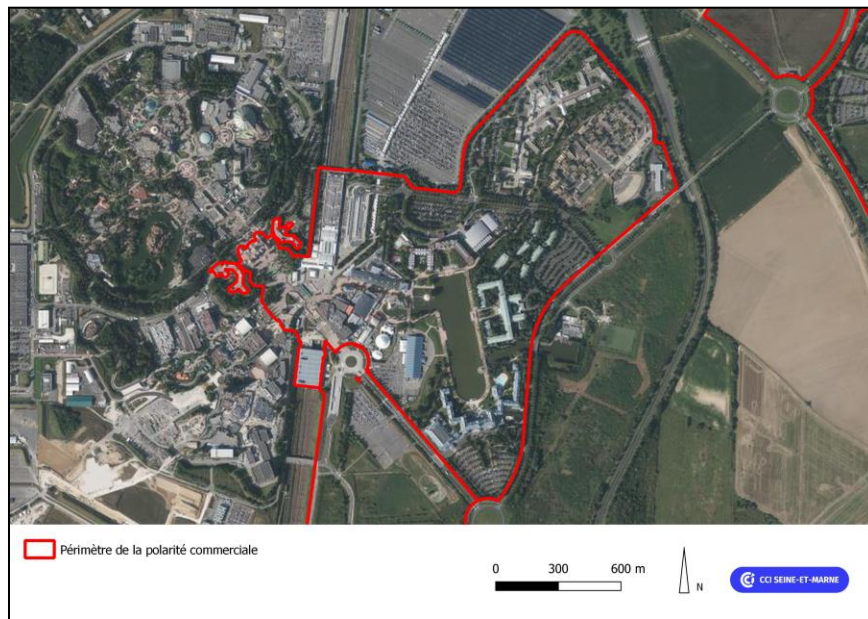
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE TOURISTIQUE

- **Implantation, Nature, Etat**
- Conforter l'attractivité du pôle touristique et de mobilité existant du quartier gare Disney-Village et hôtels à plusieurs échelles :
 - internationale pour les touristes fréquentant les parcs d'attraction et les hôtels,
 - régionale pour les personnes
 - locale pour les personnes résidant à proximité.
- Orienter sur une offre destinée aux touristes et usagers des restaurants.
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces à la fois liés aux besoins de loisirs des habitants et des touristes.
- **Armature commerciale cible**
- Le maintenir comme pôle structurant

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE TOURISTIQUE

- **Vocation :**
- Pôle touristique structurant est un pôle dédié uniquement aux commerces, services, restaurants et hôtels liés aux parcs d'attractions d'envergure internationale. Implanté en continuité des parcs
- **Linéaires commerciaux**
- Pas d'orientation.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Saisir l'opportunité de renforcer l'offre commerciale lors de projets de requalification,

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





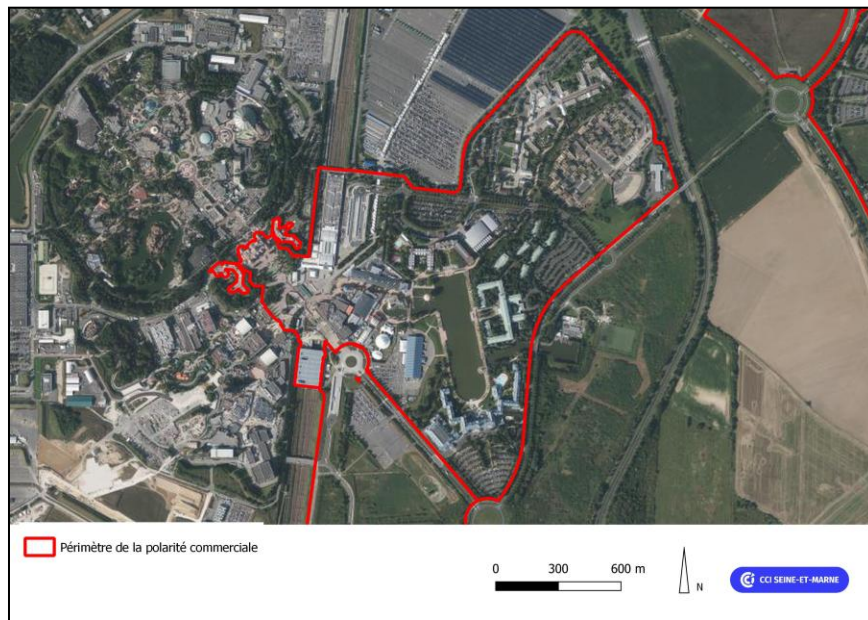
2.3.1 – Le pôle structurant touristique

Quartier gare Disney-Village et hôtels : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION

- **Fréquences d'achat**
 - Hebdomadaire occasionnelle ou exceptionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² autorisée (ne concerne pas la restauration et l'hôtellerie).
 - Surface de vente maximale
 - les nouvelles surfaces commerciales et les extensions y sont autorisées sans plafond de surface de plancher à la condition d'être liée à l'offre touristique dans la limite des surfaces prévues au PIG.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - Hébergement hôtelier et touristique
 - Cinéma
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - Aucune condition
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Amélioration de l'accessibilité du site par les modes de déplacements actifs et en transports en commun.
 - Accentuer l'accessibilité par les liaisons douces et l'ouverture du pôle aux populations situées à proximité.

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité touristique

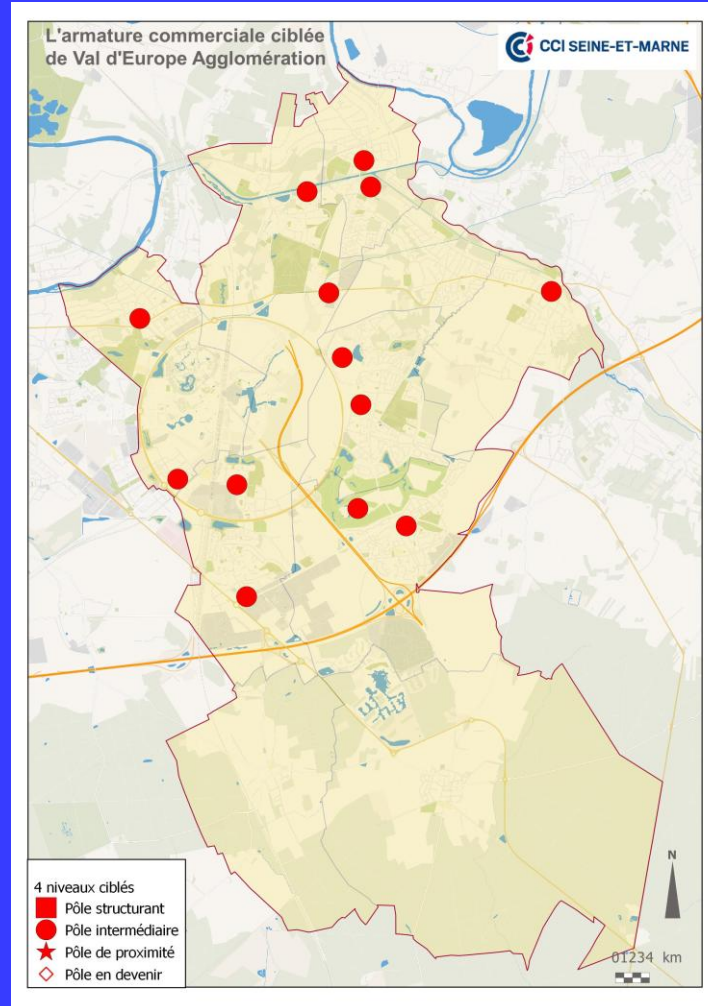
2.3.1 - LES PÔLES INTERMÉDIAIRES

I. Les objectifs et les orientations par pôle

- A. Les objectifs
- B. Les orientations
- C. Schéma de principe

II. Les éléments du Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique par pôle

- A. Les conditions d'implantation des commerces
- B. La localisation préférentielle





2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Le centre-ville de Bailly-Romainvilliers : I. Objectifs et orientations

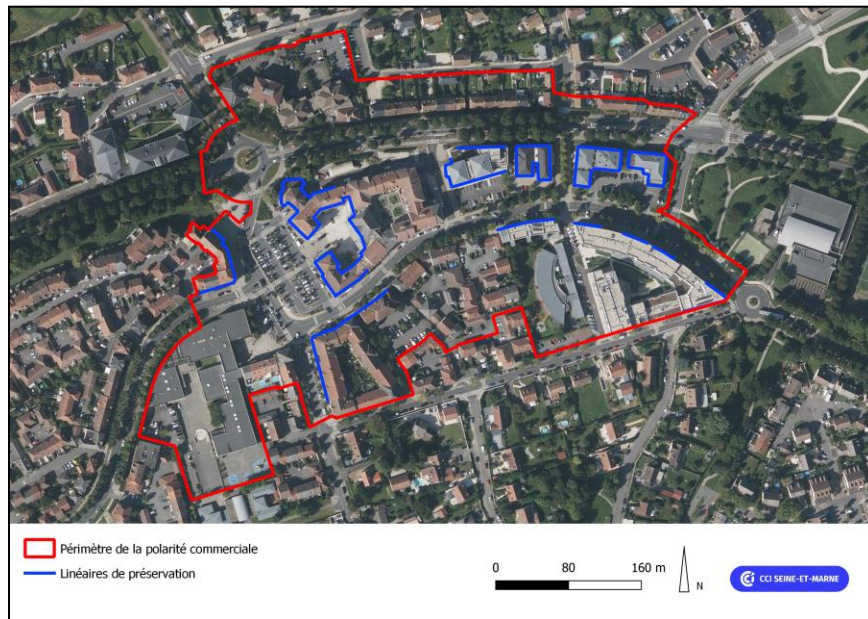
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Conforter l'attractivité du pôle commercial existant du centre-ville de Bailly-Romainvilliers constituant une centralité urbaine.
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants et des salariés ,
- Favoriser l'implantation des commerces attractifs à l'échelle du territoire du Val d'Europe
- **Armature commerciale cible**
- Le maintenir comme pôle intermédiaire

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Préservation des cellules commerciales existantes et l'accueil de nouveaux commerces au sein de l'ensemble du pôle identifié en favorisant une continuité commerciale sans ruptures (ou limitées) ainsi qu'une densification et polarisation de l'offre,
- **Linéaires commerciaux**
- Mise en œuvre des linéaires commerciaux de préservation sur les rues ou places mentionnées sur la carte ci-jointe et dans le règlement graphique permettant la pérennisation des locaux commerciaux existants.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Evolution possible du boulevard de Romainvilliers vers un boulevard urbain (RDC actifs, vitrines ...)
- Maintien d'un espace central ouvert permettant le tenue d'événements récurrents (marché hebdomadaire) ou ponctuels (marchés à thèmes, braderies ...)
- Atténuations des ruptures commerciales par des aménagements urbains (traitements de sols, des espaces publics, signalétiques, animations de façades...)

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





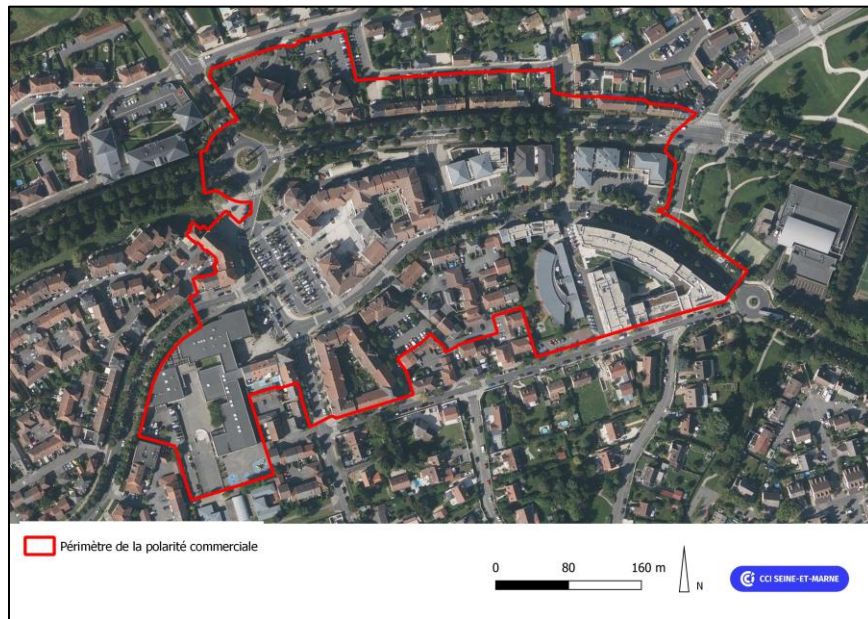
2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Le centre-ville de Bailly-Romainvilliers : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² autorisée.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 2 000m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - Implantation des nouveaux commerces en créant des rez-de chaussée actifs et des pas de porte sur le boulevard de Romainvilliers,
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Pas concerné pôle déjà desservi

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale
- Prioritairement le long du linéaire commercial de développement



2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Le centre-ville de Chessy : I. Objectifs et orientations

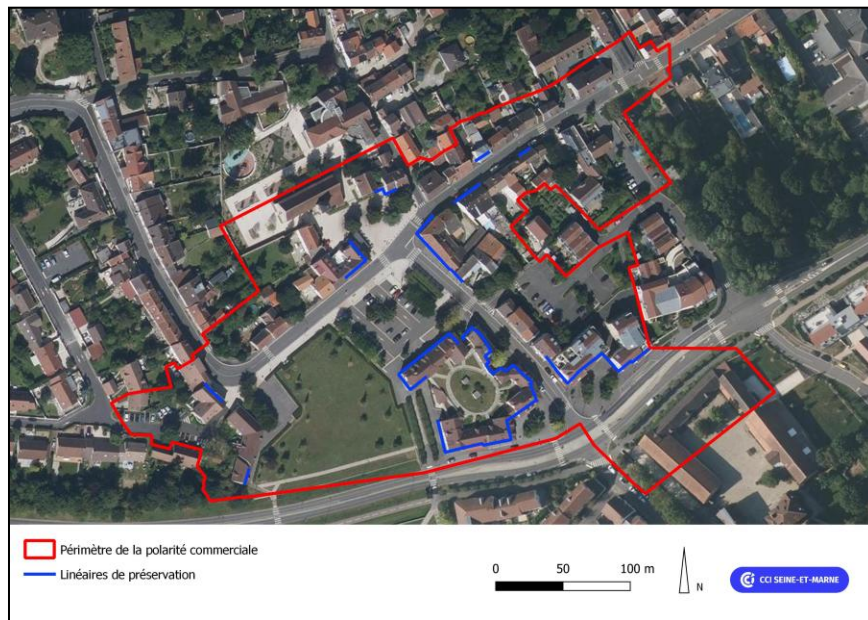
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Conforter l'attractivité du pôle commercial existant du centre-ville de Chessy constituant une centralité urbaine.
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants et des salariés ,
- Favoriser l'implantation des commerces attractifs à l'échelle du territoire du Val d'Europe
- **Armature commerciale cible**
- Le faire évoluer vers un pôle intermédiaire

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Renforcer l'offre commerciale par la création de nouvelles surfaces commerciales
- Préservation des cellules commerciales existantes et l'accueil de nouveaux commerces au sein de l'ensemble du pôle identifié en favorisant une continuité commerciale sans ruptures (ou limitées) ainsi qu'une densification et polarisation de l'offre,
- **Linéaires commerciaux**
- Mise en œuvre des linéaires commerciaux de préservation sur les rues ou places mentionnées sur la carte ci-jointe et dans le règlement graphique permettant la pérennisation des locaux commerciaux existants.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Atténuations des ruptures commerciales par des aménagements urbains (traitements de sols, des espaces publics, signalétiques, animations de façades...)

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





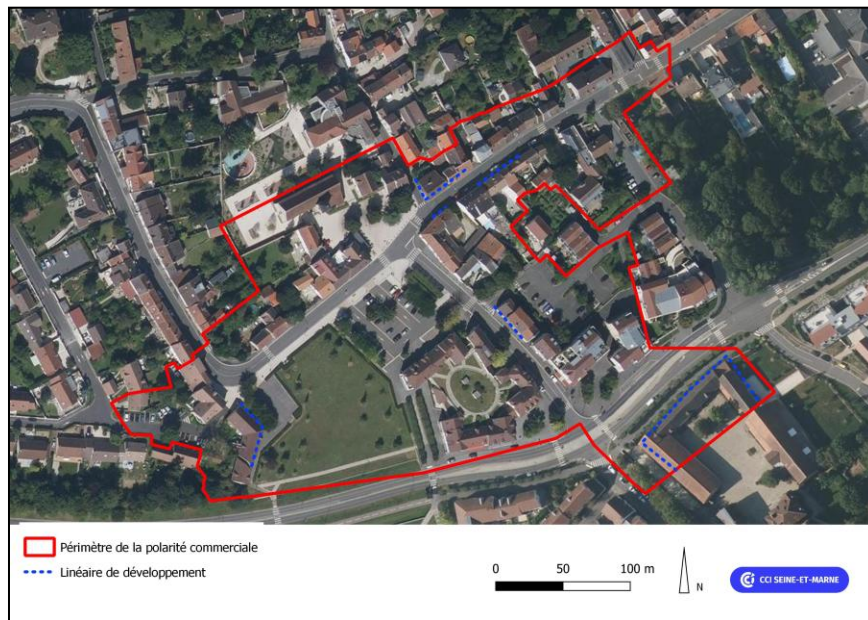
2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Le centre-ville de Chessy : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² autorisée.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 2 000m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - Implantation des nouveaux commerces dans un premier temps, par le comblement des ruptures commerciales identifiées et concernées par les linéaires de développement dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain entre la place Edmond Chartier et la Mairie,
 - Implantation des nouveaux commerces dans un second temps, par la reconversion de la ferme d'Orsonville au sud de la RD934.
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
 - Implantation privilégiée au sein des bâtiments à caractère patrimonial à conserver pour participer à la densification de l'espace urbanisé constitué.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Pas concerné pôle déjà desservi
 - Tout projet d'activité le long de la RD 934 devra faire l'objet d'une étude préalable de ses accès éventuels, en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale
- Prioritairement le long du linéaire commercial de développement



2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Le centre-ville d'Esblly : I. Objectifs et orientations

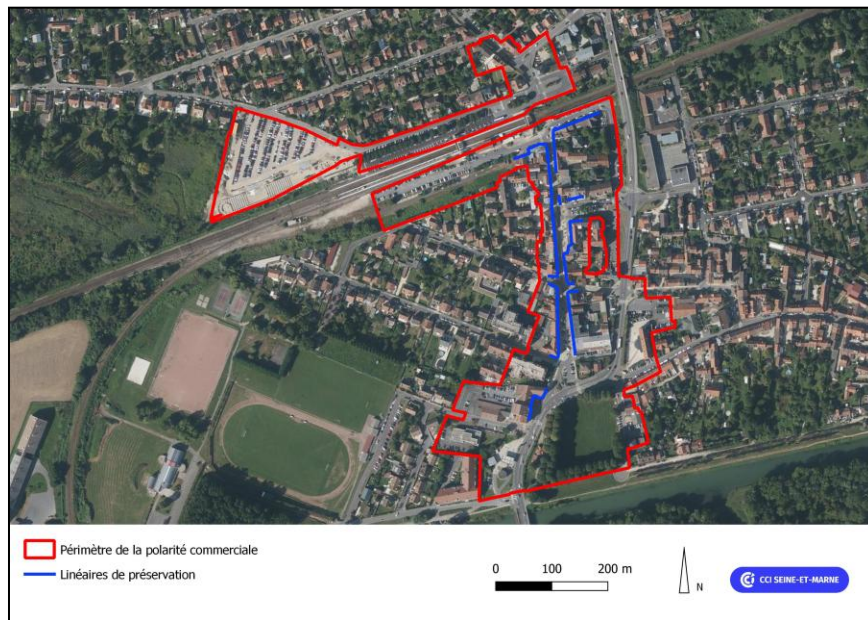
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Conforter l'attractivité du pôle commercial existant du centre-ville d'Esblly constituant une centralité urbaine.
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants et des salariés ,
- Favoriser l'implantation des commerces attractifs à l'échelle du territoire du Val d'Europe
- **Armature commerciale cible**
- Maintenir le pôle intermédiaire

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Création de nouvelles surfaces commerciales pour assurer la densification et la diversification
- **Linéaires commerciaux**
- Mise en œuvre des linéaires commerciaux de préservation sur les rues ou places mentionnées sur la carte ci-jointe et dans le règlement graphique permettant la pérennisation des locaux commerciaux existants.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Renouvellement de l'offre commerciale en RDC de la future opération au sud de la rue du Général Leclerc,
- Evolution de la rue Félix Faure dans le cadre d'opération de renouvellement en lien avec la centralité de la gare et le développement possible de commerces et services le long des linéaires de développement identifiés Atténuations des ruptures commerciales par des aménagements urbains (traitements de sols, des espaces publics, signalétiques, animations de façades...)

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





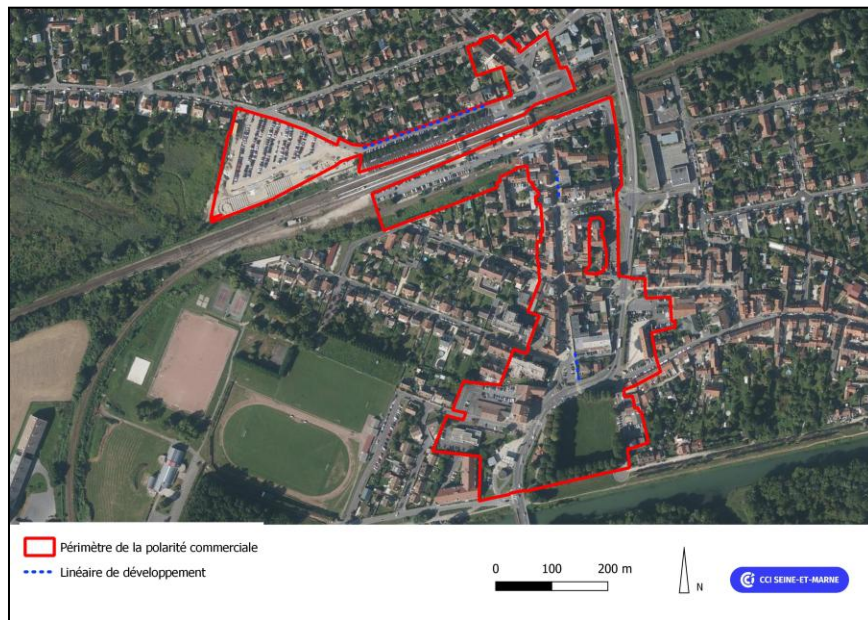
2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Le centre-ville d'Esblly : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² autorisée.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 750m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - Implantation des nouveaux commerces par le comblement des ruptures commerciales identifiées et concernées par les linéaires de développement rue du Général Leclerc
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Pas concerné pôle déjà desservi

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale
- Prioritairement le long du linéaire commercial de développement



2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Le centre-ville de Saint-Germain-sur-Morin : I. Objectifs et orientations

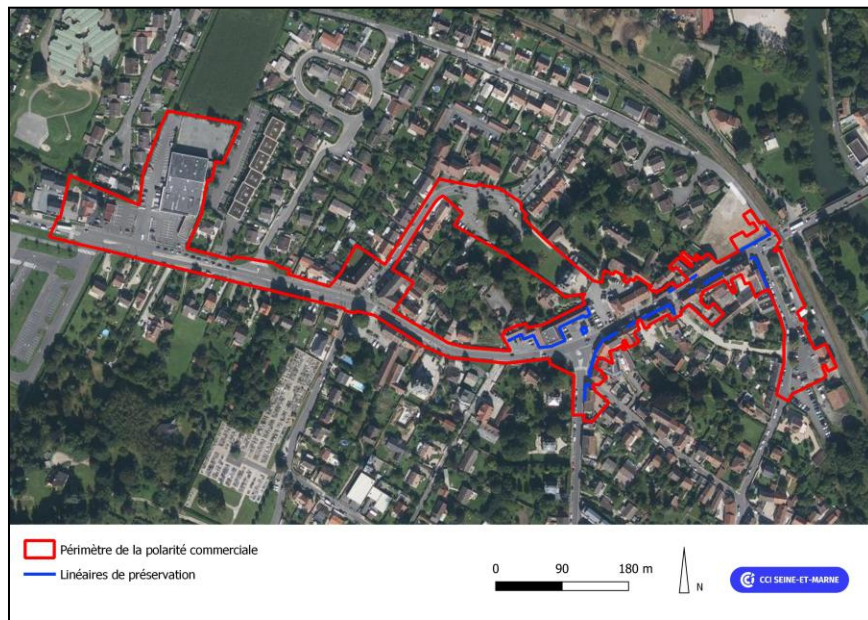
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Conforter l'attractivité du pôle commercial existant du centre-ville de Saint-Germain-sur-Morin constituant une centralité urbaine.
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants et des salariés,
- Favoriser l'implantation des commerces attractifs à l'échelle du territoire du Val d'Europe
- **Armature commerciale cible**
- Maintenir le pôle intermédiaire

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Création de nouvelles surfaces commerciales notamment dans le secteur de la mairie
- **Linéaires commerciaux**
- Mise en œuvre des linéaires commerciaux de préservation sur les rues ou places mentionnées sur la carte ci-jointe et dans le règlement graphique permettant la pérennisation des locaux commerciaux existants.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Reconfiguration du centre-ville dans le secteur de mairie et de l'angle rue de Paris / rue de Melun : aménagement d'une placette pour rompre avec la linéarité du pôle commercial, optimisation du stationnement, de la circulation, et développement de liaisons douces, végétalisation, signalétique commerciale...
- Maintien d'un espace ouvert le long de la rue des Marché et valoriser la halle du marché permettant la tenue du marché et prévoir des solutions de stationnement pour les exposants.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





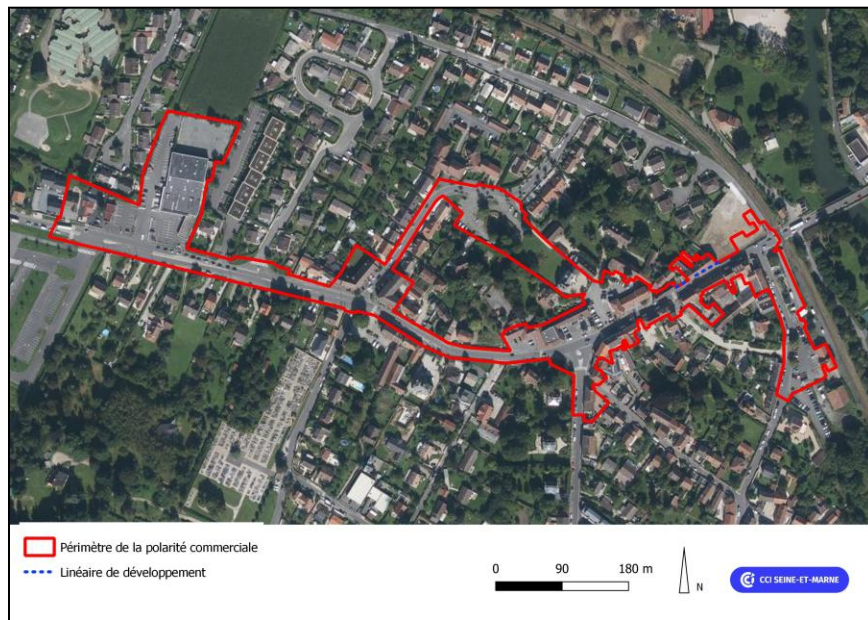
2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Le centre-ville de Saint-Germain-sur-Morin : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² autorisée.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 2 000m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Pas concerné pôle déjà desservi
 - Toute intervention sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'une étude préalable en concertation avec l'ARD

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale
- Prioritairement le long du linéaire commercial de développement



2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Le centre-ville de Serris : I. Objectifs et orientations

A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Accroître l'attractivité du pôle commercial existant du centre-ville de Serris constituant une centralité urbaine.
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants et des salariés,
- Favoriser l'implantation des commerces attractifs à l'échelle du territoire du Val d'Europe.
- **Armature commerciale cible**
- Maintenir le pôle intermédiaire

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Développement de l'offre commerciale au nord du boulevard Robert Thiboust par le développement de l'offre commerciale dans le cadre du programme de l'ancienne ferme d'Amilly qui se traduit par la création de nouvelles surfaces commerciales
- Densification de l'offre commerciale autour du parking situé entre l'avenue de Saria et la rue du Pressoir,
- **Linéaires commerciaux**
- Mise en œuvre des linéaires commerciaux de préservation sur les rues ou places mentionnées sur la carte ci-jointe et dans le règlement graphique permettant la pérennisation des locaux commerciaux existants.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Introduire plus de mixité avec des logements et RDC actifs de part et d'autre de l'avenue de Saria (entre la rue de la Morte Paye/Route de Meaux et l'avenue Robert Thiboust.
- Renforcement du lien physique et psychologique entre le nord et le sud du boulevard Robert Thiboust par un aménagement et une mise en scène de l'espace public : organisation des espaces de stationnement, optimisation paysagère pour redéfinir une « place », signalétique, animation par exemple par la mise en place d'un marché en tenant compte de ceux existants.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Le centre-ville de Serris : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² autorisée.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 2 000m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hébergement hôtelier et touristique.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Pas concerné pôle déjà desservi

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale



2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Quartier Hôtel de ville de Serris et Place Toscane : I. Objectifs et orientations

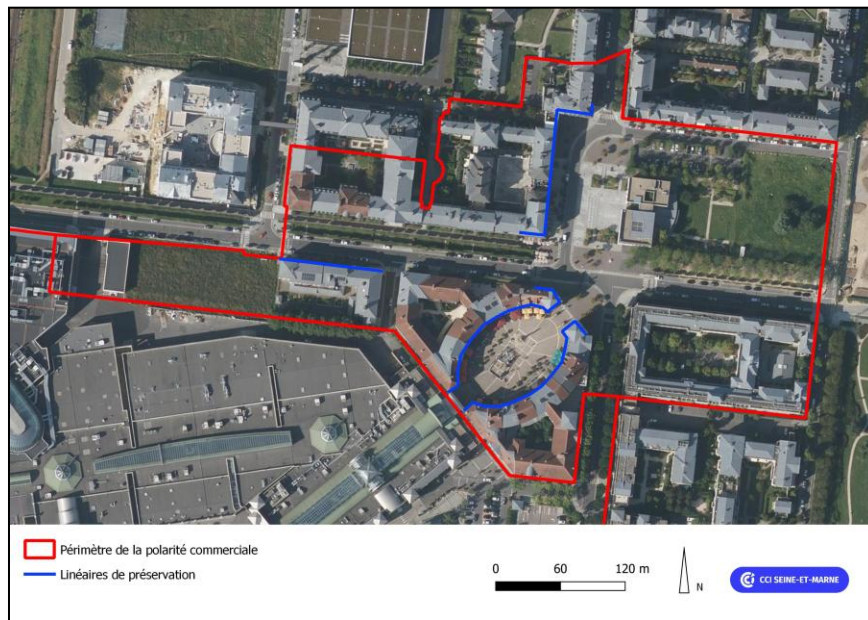
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
 - Conforter l'attractivité du pôle commercial existant du centre-ville du quartier Hôtel de Ville de Serris et de la Place Toscane constituant une centralité urbaine,
 - Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants, des salariés et de la clientèle touristique/loisirs,
 - Favoriser l'implantation des commerces attractifs à l'échelle du territoire du Val d'Europe
- **Armature commerciale cible**
 - Maintenir le pôle intermédiaire

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
 - Maintien d'une offre de restauration autour de la place de Toscane,
 - Diversification de l'offre de restauration, de commerces et services dans le programme de la Fabrique.
 -
 - **Linéaires commerciaux**
 - Mise en œuvre des linéaires commerciaux de préservation sur les rues ou places mentionnées sur la carte ci-jointe et dans le règlement graphique permettant la pérennisation des locaux commerciaux existants.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
 - Favoriser la réalisation d'opérations mixtes avec des logements, des équipements ou des services,
 - Réalisation possible d'un projet de halle pour un marché couvert à l'arrière de l'Hôtel de Ville.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Quartier Hôtel de ville de Serris et Place Toscane : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² autorisée.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 2 000m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hébergement hôtelier et touristique.

Place Toscane : uniquement restauration

- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Pas concerné pôle déjà desservi

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale
- Prioritairement le long du linéaire commercial de développement



2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Quartier Place d'Ariane et rue d'Ariane de Chessy et Serris : I. Objectifs et orientations

A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Conforter l'attractivité du pôle commercial existant du centre-ville du quartier place d'Ariane et rue d'Ariane de Chessy et Serris constituant une centralité urbaine,
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants, des salariés, des résidents des communes voisines transitant notamment par la gare, et de la clientèle touristique/loisirs
- Favoriser l'implantation des commerces attractifs à l'échelle du territoire du Val d'Europe
- **Armature commerciale cible**
- Maintenir le pôle intermédiaire

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Maintien d'une offre de restauration autour de la place d'Ariane,
- Maintien d'une logique d'axe commercial sur la rue d'Ariane depuis le cours du Danube jusqu'à la Place Octogonale par la limitation des implantations commerciales dans les rues adjacentes.
- Limitation des implantations commerciales le long des axes suivants :
 - o rue Hergé entre le rond-point Simone Veil,
 - o rue Haddock
 - o Boulevard du Grand Fossé
- **Linéaires commerciaux**
- Mise en œuvre des linéaires commerciaux de préservation sur les rues ou places mentionnées sur la carte ci-jointe et dans le règlement graphique permettant la pérennisation des locaux commerciaux existants.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Sans objet

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Quartier Place d'Ariane et rue d'Ariane de Chessy et Serris : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² autorisée.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 2 000m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hébergement hôtelier et touristique
 - Cinéma.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Pas concerné pôle déjà desservi

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale



2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Quartier des 3 Ormes et de la ZAC de Coupvray : I. Objectifs et orientations

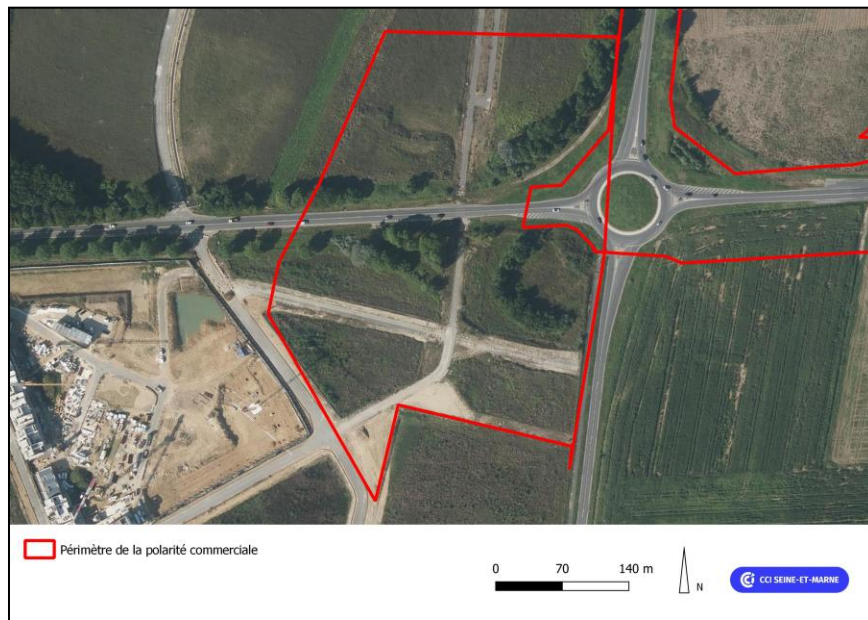
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Développer un pôle commercial futur dans le quartier des 3 Ormes et de la ZAC de Coupvray constituant une centralité urbaine,
- Répondre aux besoins de la population de la commune et de la clientèle potentielle transitant par les axes routiers (RD934 et RD5)
- Favoriser l'implantation des commerces attractifs à l'échelle du territoire du Val d'Europe
- **Armature commerciale cible**
- Créer un nouveau pôle intermédiaire

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Développer une nouvelle offre commerciale
- **Linéaires commerciaux**
- Inexistant
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- La création de multiples accès depuis la RD934 vers les futures activités ne sera pas autorisée.
- L'aménagement d'un cheminement doux le long de la route départementale devra se faire en concertation avec les services du Département (ARD Meaux Villenoy).
- Organisation du stationnement entre les futurs commerces, de manière à éviter tout stationnement anarchique sur le réseau routier départemental.
- Intégrer les dispositifs de performance environnementale et énergétique du bâti (dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable, favorisant la gestion des eaux pluviales, intégrant des mesures d'adaptation au réchauffement climatique, limitation de l'imperméabilisation),
- Rechercher une intégration urbaine (implantation du bâti dans la parcelle, traitement des limites parcellaires, contribution à l'animation de l'espace public ...), paysagère (qualité des aménagements liés au stationnement, végétalisation de la parcelle) et architecturale (qualité et pérennité des matériaux, relation au contexte bâti, intégration des enseignes ...),

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





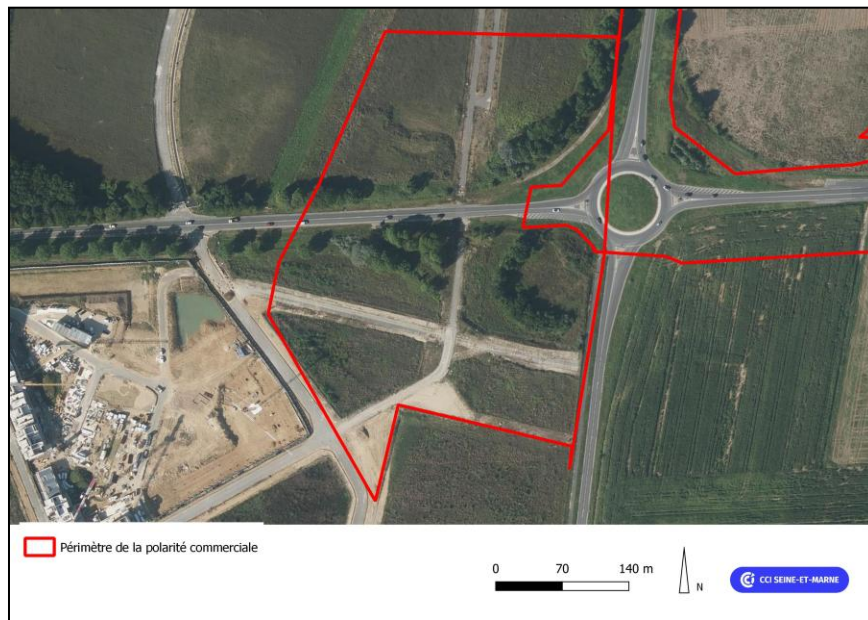
2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Quartier des 3 Ormes et de la ZAC de Coupvray : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² autorisée.
- **Surface de vente maximale**
 - 5 000m² de surface de plancher pour des achats quotidiens et hebdomadaires.
 - Les nouvelles surfaces commerciales y sont autorisées sans plafond de surface pour des commerces ayant une offre répondant à une fréquence d'achat occasionnelle ou exceptionnelle (magasins spécialisés).
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Hébergement hôtelier et touristique.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - Les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
 - Mise en comptabilité avec le futur SDRIF-E pour l'artificialisation des sols
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Créer les conditions adaptées au développement des modes de déplacements actifs.

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale



2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Zone commerciale de l'Aulnoye de Coupvray : I. Objectifs et orientations

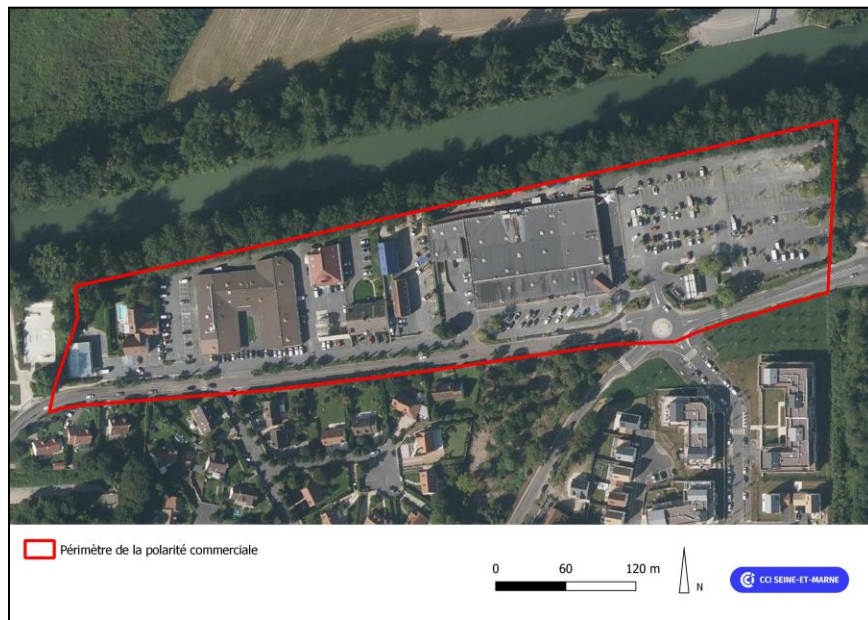
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
 - Accompagner l'évolution du pôle commercial existant de la zone commerciale de l'Aulnoye de Coupvray inséré dans un tissu urbain dédié aux activités économiques vers un pôle en tissu urbain mixte par une opération de renouvellement urbain intégrant les logements avec des rez-de-chaussée actifs constituant une centralité urbaine,
 - Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants et des salariés,
 - Favoriser l'implantation des commerces attractifs à l'échelle du territoire du Val d'Europe
-
- **Armature commerciale cible**
 - Le maintenir comme pôle intermédiaire

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
 - Conforter le supermarché existant pour maintenir l'attractivité du pôle commercial et répondre aux besoins de la population de l'ensemble de la commune.
-
- **Linéaires commerciaux**
 - Pas d'orientation
-
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
 - Sans objet

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Zone commerciale de l'Aulnoye de Coupvray : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² autorisée.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 2 000m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hébergement hôtelier et touristique.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
 - Intégration urbaine des nouveaux bâtis à leur environnement
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Accessibilité par les modes actifs accrue

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Prioritairement le long du linéaire commercial de développement



2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Zone commerciale de la Prairie d'Esbly : I. Objectifs et orientations

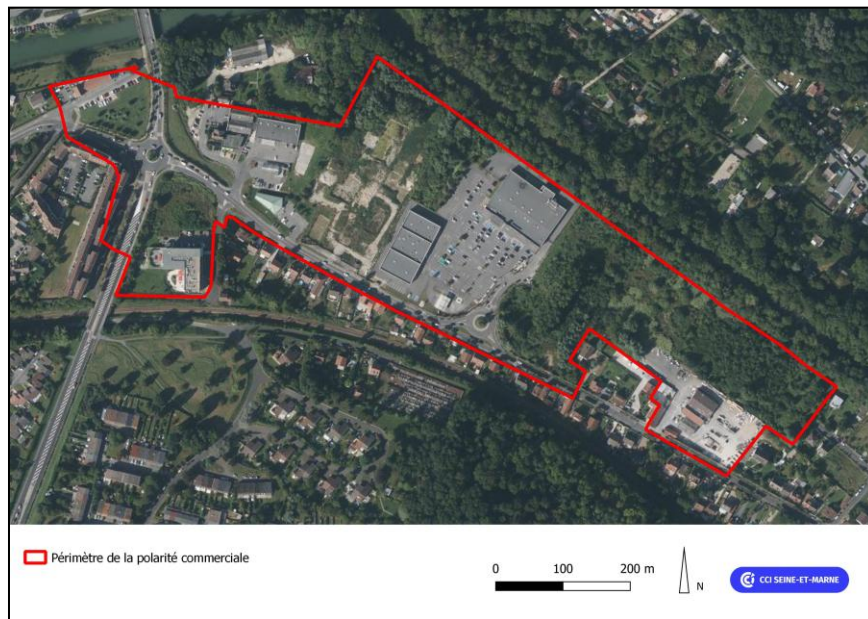
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Conforter l'attractivité du pôle commercial existant de la zone commerciale de la prairie d'Esbly constituant un pôle périphérique,
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants et des salariés ,
- Favoriser l'implantation des commerces attractifs à l'échelle du territoire du Val d'Europe
- **Armature commerciale cible**
- Le maintenir comme pôle intermédiaire

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Possibilité d'implantation d'une surface commerciale pour des achats occasionnels ou exceptionnels de s'implanter sous réserve d'une amélioration de la desserte routière.
- **Linéaires commerciaux**
- Pas d'orientation
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Restructuration de l'entrée ouest de la zone commerciale au niveau de la rue du Port afin d'en améliorer la qualité urbaine, paysagère, les circulations internes
- Intégration du risque d'inondation.
- Rendre possible la réalisation de constructions d'intérêt collectif pour un projet d'équipement d'intérêt public.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





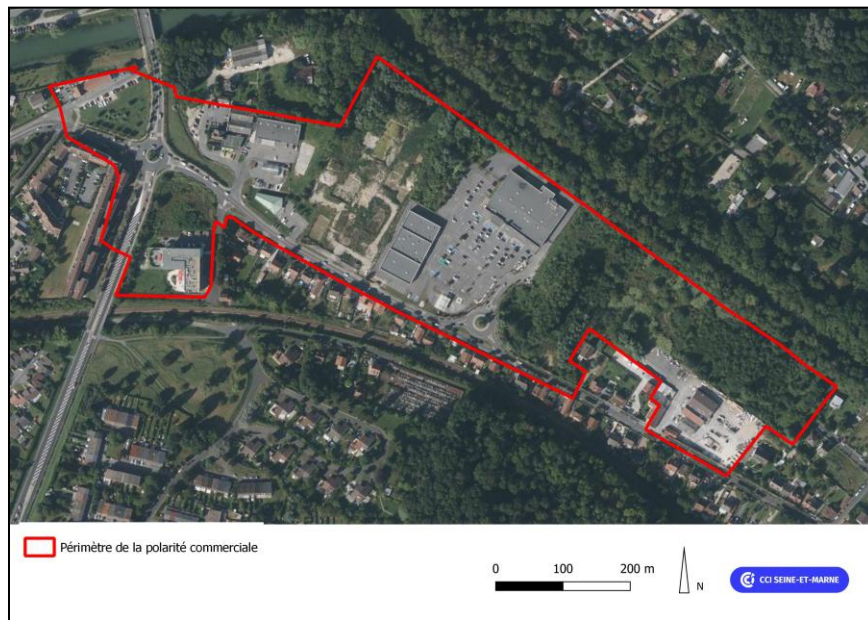
2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Zone commerciale de la Prairie d'Esbly : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle ou exceptionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² autorisée.
- **Surface de vente maximale**
 - Pour les fréquences d'achat quotidienne ou hebdomadaire, les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 2 000m² de surface de vente. En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
 - Pour les fréquences d'achat occasionnelle ou exceptionnelle (magasins spécialisés), les nouvelles surfaces commerciales y sont autorisées sans plafond de surface
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Commerce de gros,
 - Hébergement hôtelier et touristique.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - Accessibilité par les modes actifs accrue
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Accessibilité par les modes actifs accrue

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale



2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Zone commerciale de la Clé des Champs de Magny-le-Hongre : I. Objectifs et orientations

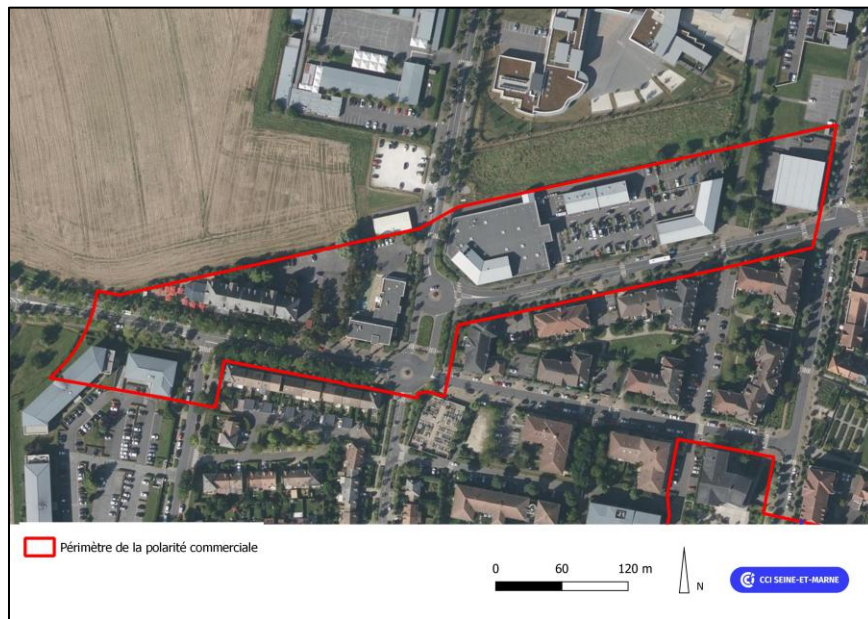
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
 - Conforter l'attractivité du pôle commercial périphérique existant de la zone commerciale de la clé des champs de Magny-le-Hongre et permettre son évolution en un pôle de centralité urbaine,
 - Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants et des salariés ,
 - Favoriser l'implantation des commerces attractifs à l'échelle du territoire du Val d'Europe
- **Armature commerciale cible**
 - Le maintenir comme pôle intermédiaire

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
 - Préservation des cellules commerciales existantes,
- **Linéaires commerciaux**
 - Pas d'orientation
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
 - Amélioration de l'intégration de la forme urbaine du bâti à son environnement (réduction de l'effet de mur aveugle et création de vitrines visibles depuis l'espace public, création de nouveaux accès pour les modes actifs notamment par le chemin des Ecoliers).

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





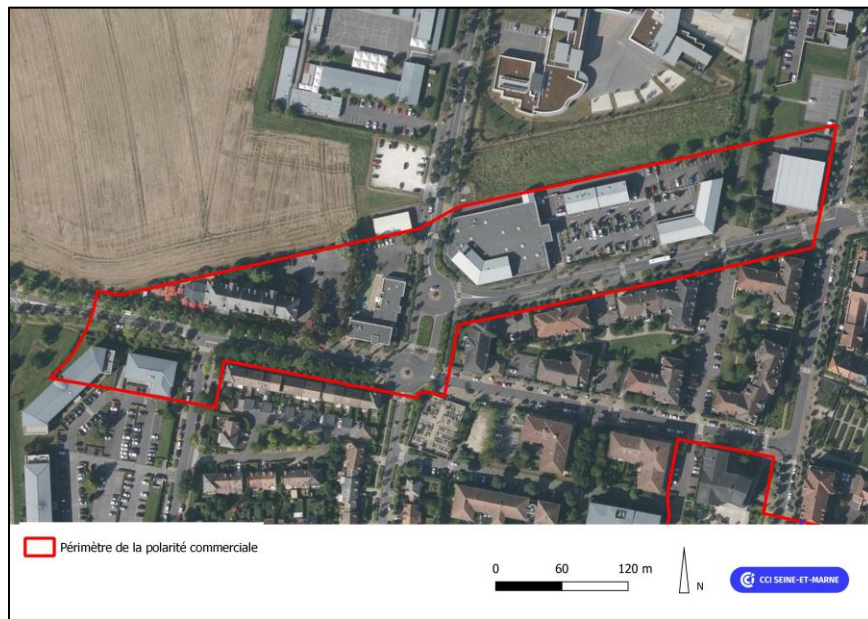
2.3.2 – Les pôles intermédiaires commerciaux

Zone commerciale de la Clé des Champs de Magny-le-Hongre : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² autorisée.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 2 000m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hébergement hôtelier et touristique.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Accessibilité par les modes actifs accrue
 - Une concertation préalable avec les services de la DR, en particulier l'ARD de Meaux-Villenoy, sera nécessaire.

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale



2.3.2 – Les pôles intermédiaires touristiques

Pôle hôtelier du Courtalain de Magny-le-Hongre : I. Objectifs et orientations

A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE TOURISTIQUE

- **Implantation, Nature, Etat**
- Conforter l'attractivité du pôle touristique existant du pôle hôtelier du Courtalain de Magny-le-Hongre destiné à répondre au besoin d'hébergement des touristes fréquentant les parcs d'attraction.
- Accompagner le développement de ce pôle par l'accueil d'un hôtel supplémentaire sur la parcelle restant disponible ainsi que par la possible extension de l'hôtel le plus au nord.
- Encourager la composition d'une offre commerciale et hôtelière globale qui soit complémentaire avec les développements des pôles hôteliers sur les communes de Montry et Coupvray en continuité du pôle hôtelier de Magny-le-Hongre.
- **Armature commerciale cible**
- Le maintenir comme pôle intermédiaire pouvant évoluer vers un pôle structurant touristique avec les développements hôteliers jouxtant sur Montry et Coupvray

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE TOURISTIQUE

- **Vocation :**
- Pôle touristique structurant est un pôle dédié uniquement aux commerces, services, restaurants et hôtels liés aux parcs d'attractions d'envergure internationale.
- **Linéaires commerciaux**
- Pas d'orientation.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Sans objet.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





2.3.2 – Les pôles intermédiaires touristiques

Pôle hôtelier du Courtaulin de Magny-le-Hongre : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne; hebdomadaire, occasionnelle de la clientèle des hôtels
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² interdite (ne concerne pas la restauration et l'hôtellerie).
 - Surface de vente maximale
 - les nouvelles surfaces commerciales et les extensions y sont autorisées sans plafond de surface de plancher à la condition d'être liée à l'offre touristique dans la limite des surfaces prévues au PIG.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - Hébergement hôtelier et touristique.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - Aucune condition
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Amélioration de l'accessibilité du site par les modes de déplacements actifs et en transports en commun..

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale



2.3.2 – Les pôles intermédiaires touristiques

Pôle hôtelier du Golf de Magny-le-Hongre et Bailly-Romainvilliers : I. Objectifs et orientations

A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE TOURISTIQUE

- **Implantation, Nature, Etat**
- Conforter l'attractivité du pôle touristique existant du pôle hôtelier du golf de Magny-le-Hongre et Bailly-Romainvilliers destiné à répondre au besoin d'hébergement des touristes fréquentant les parcs d'attraction et le golf.
- Accompagner le développement de ce pôle par l'accueil d'un hôtel supplémentaire sur une parcelle restant disponible à l'Est de l'avenue des Golfs en étendant la polarité.
- **Armature commerciale cible**
- Le maintenir comme pôle intermédiaire

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE TOURISTIQUE

- **Vocation :**
- Pôle touristique intermédiaire dédié uniquement aux commerces, services, restaurants et hôtels et lié à des équipements touristiques majeurs (parcs d'attractions, golf). Implantés à proximité des parcs ou d'activités de loisirs majeures,
- **Linéaires commerciaux**
- Pas d'orientation.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Sans objet.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





2.3.2 – Les pôles intermédiaires touristiques

Pôle hôtelier du Golf de Magny-le-Hongre et Bailly-Romainvilliers : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne; hebdomadaire, occasionnelle de la clientèle des hôtels
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² interdite (ne concerne pas la restauration et l'hôtellerie).
 - Surface de vente maximale
 - les nouvelles surfaces commerciales et les extensions y sont autorisées sans plafond de surface de plancher à la condition d'être liée à l'offre touristique
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - Hébergement hôtelier et touristique.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - Aucune condition
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Amélioration de l'accessibilité du site par les modes de déplacements actifs et en transports en commun..

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale

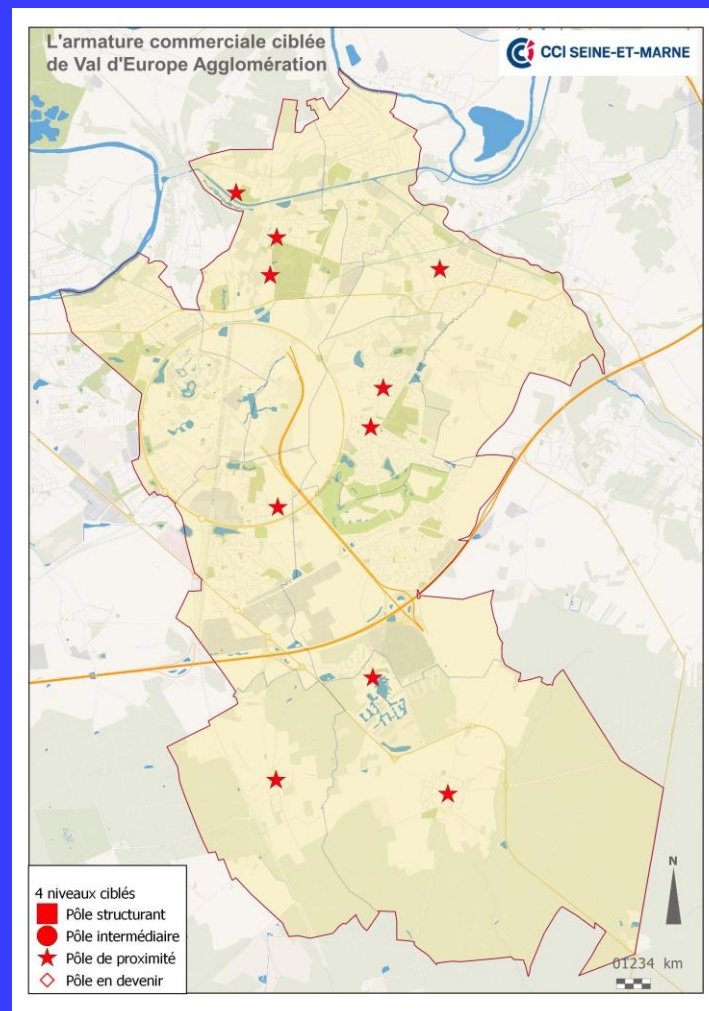
2.3.3 - LES PÔLES DE PROXIMITÉ

I. Les objectifs et les orientations par pôle

- A. Les objectifs
- B. Les orientations
- C. Schéma de principe

II. Les éléments du Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique par pôle

- A. Les conditions d'implantation des commerces
- B. La localisation préférentielle





2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le centre-ville de Coupvray : I. Objectifs et orientations

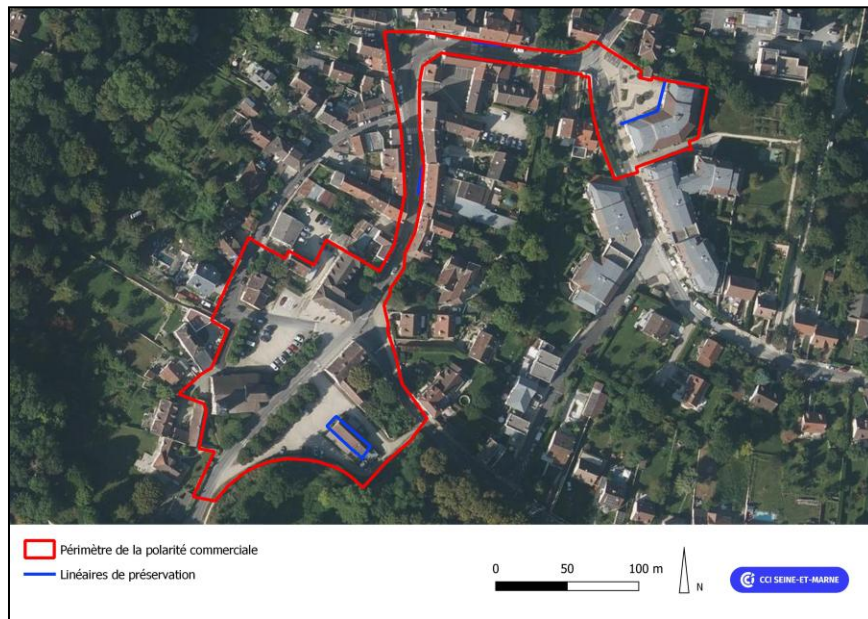
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Renforcer prioritairement l'attractivité du pôle commercial existant du centre-ville de Coupvray constituant une centralité urbaine,
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants et des salariés.
- **Armature commerciale cible**
- Maintenir le pôle de proximité

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Préservation des cellules commerciales existantes et l'accueil de nouveaux commerces au sein de l'ensemble du pôle identifié en favorisant une continuité commerciale sans ruptures (ou limitées) ainsi qu'une densification et polarisation de l'offre,
- Limitation de la vacance commerciale des locaux commerciaux existants,
- **Linéaires commerciaux**
- Mise en œuvre des linéaires commerciaux de préservation sur les rues ou places mentionnées dans la carte ci-jointe et dans le règlement graphique permettant la pérennisation des locaux commerciaux existants.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Sans objet.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





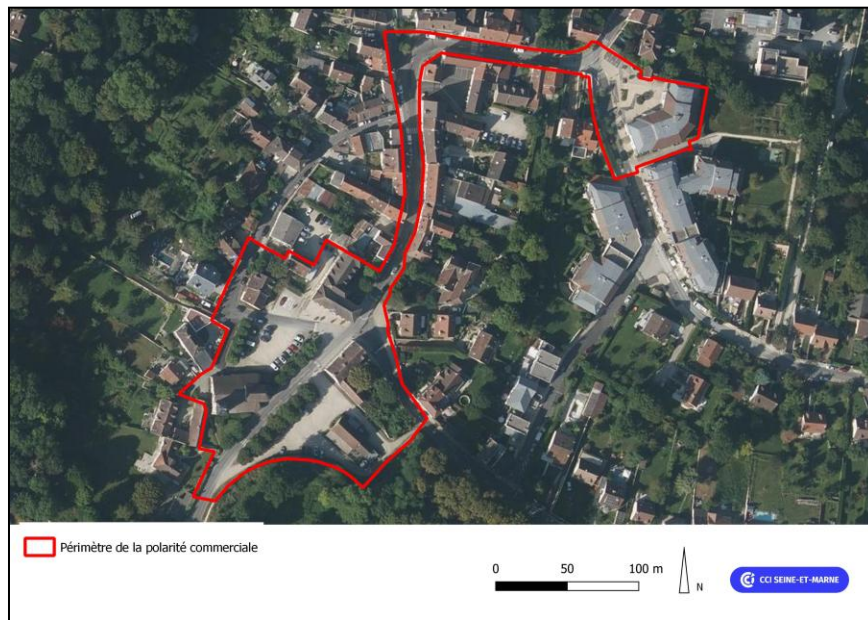
2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le centre-ville de Coupvray : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² interdite.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 500m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Pas concerné pôle déjà desservi

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale
- Prioritairement dans les locaux commerciaux existants vacants



2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le centre-ville de Montry : I. Objectifs et orientations

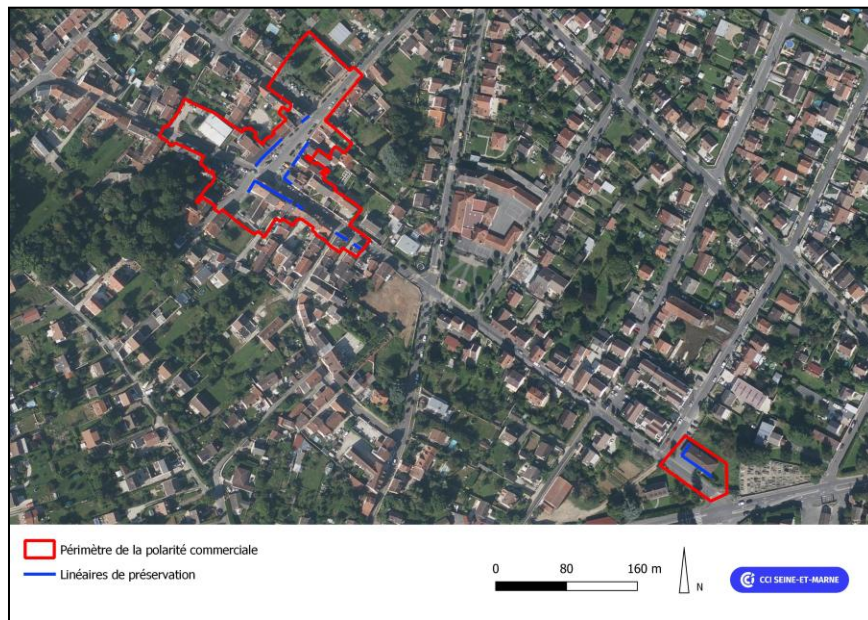
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Renforcer prioritairement l'attractivité du pôle commercial existant du centre-ville de Montry constituant une centralité urbaine,
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants et des salariés.
- **Armature commerciale cible**
- Maintenir le pôle de proximité

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Préservation des cellules commerciales existantes et l'accueil de nouveaux commerces au sein de l'ensemble du pôle identifié en favorisant une continuité commerciale sans ruptures (ou limitées) ainsi qu'une densification et polarisation de l'offre,
- Limitation de la vacance commerciale des locaux commerciaux existants,
- Déplacement possible de la pharmacie au cœur du pôle commercial.
- **Linéaires commerciaux**
- Mise en œuvre des linéaires commerciaux de préservation sur les rues ou places mentionnées dans la carte ci-jointe et dans le règlement graphique permettant la pérennisation des locaux commerciaux existants.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Sans objet.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





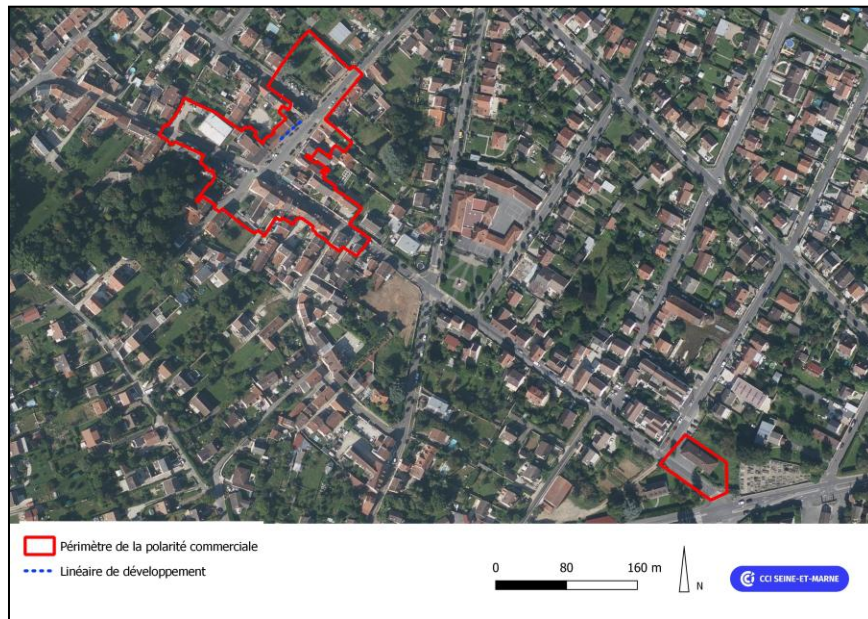
2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le centre-ville de Montry : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² interdite.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 500m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Pas concerné pôle déjà desservi

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale
- Prioritairement dans les locaux commerciaux existants vacants



2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le centre-ville de Villeneuve-Saint-Denis : I. Objectifs et orientations

A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
 - Renforcer prioritairement l'attractivité du pôle commercial existant du centre-ville de Villeneuve-Saint-Denis constituant une centralité urbaine,
 - Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants et des salariés.
- **Armature commerciale cible**
 - Développer un pôle de proximité

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
 - Préservation des cellules commerciales existantes et l'accueil de nouveaux commerces au sein de l'ensemble du pôle identifié en favorisant une continuité commerciale sans ruptures (ou limitées) ainsi qu'une densification et polarisation de l'offre,
 - Limitation de la vacance commerciale du local commercial existant,
 - Diversification des activités commerciales s'appuyant sur des projets de développement ou de renouvellement urbain.
- **Linéaires commerciaux**
 - Mise en œuvre des linéaires commerciaux de préservation sur les rues ou places mentionnées dans la carte ci-jointe et dans le règlement graphique permettant la pérennisation des locaux commerciaux existants.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
 - Sans objet.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le centre-ville de Villeneuve-Saint-Denis : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² interdite.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 500m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Circuit-court à la ferme Madelaine pour la commercialisation de produits issus de la production de la ferme,
Hébergement hôtelier et touristique en cas de changement de destination du Château Rothschild.

- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
 - Développement en continuité de la place de l'Eglise sur le secteur concerné par un projet de restructuration urbaine entre l'allée Verte et la rue du Bout du Monde.
- **Desserte TC / Mode doux**

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale
- Prioritairement dans les locaux commerciaux existants vacants
- Ferme de la Madelaine
- Château Rothschild



2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le centre-ville de Magny-le-Hongre : I. Objectifs et orientations

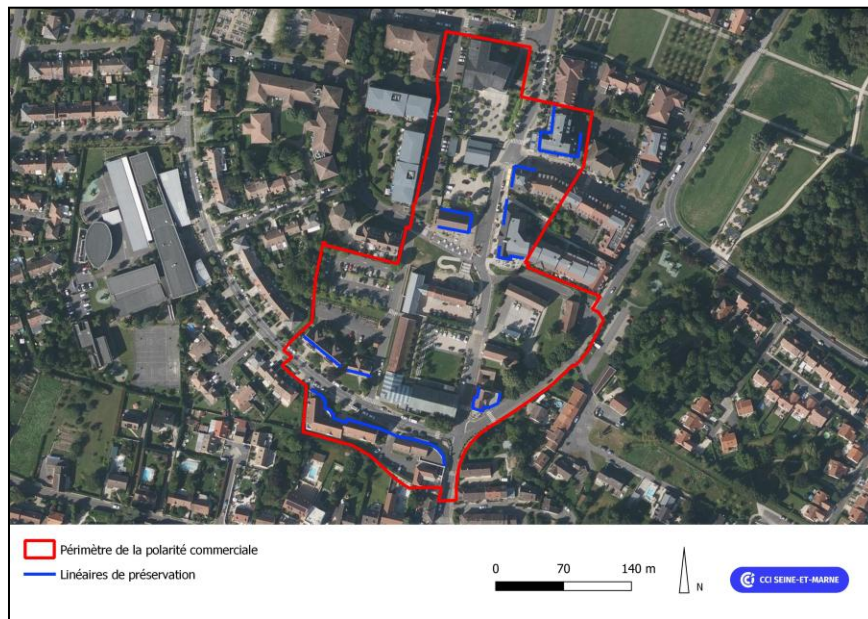
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Renforcer l'attractivité du pôle commercial existant du centre-ville de Magny-le-Hongre constituant une centralité urbaine,
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants et des salariés.
- **Armature commerciale cible**
- Maintenir le pôle de proximité

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Préservation des cellules commerciales existantes et l'accueil de nouveaux commerces au sein de l'ensemble du pôle identifié en favorisant une continuité commerciale sans ruptures (ou limitées) ainsi qu'une densification et polarisation de l'offre.
- **Linéaires commerciaux**
- Mise en œuvre des linéaires commerciaux de préservation sur les rues ou places mentionnées dans la carte ci-jointe et dans le règlement graphique permettant la pérennisation des locaux commerciaux existants.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Effacer l'effet de rupture commerciale induite par les équipements et les aménagements de la rue de l'Eglise,

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





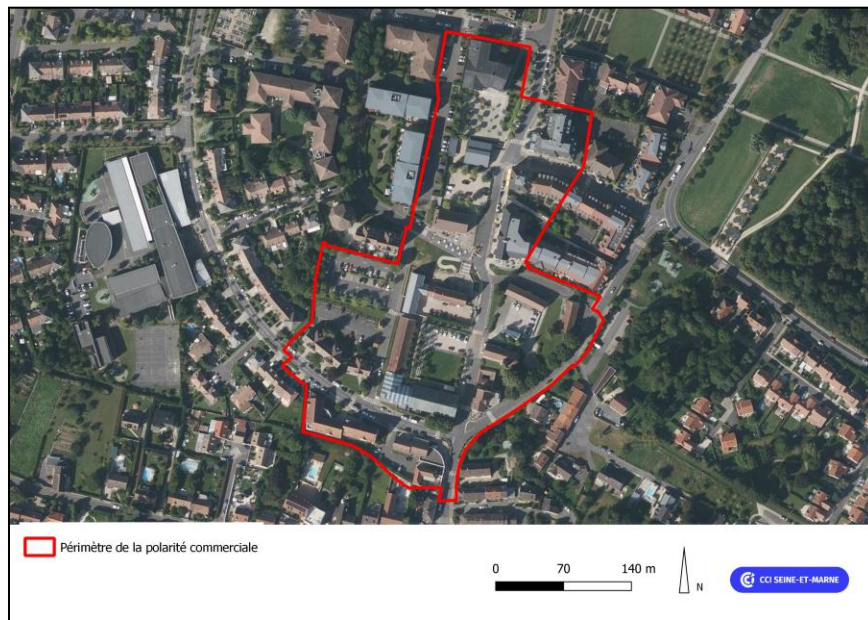
2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le centre-ville de Magny-le-Hongre : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² interdite.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 500m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Renforcement de la complémentarité commerciale du pôle du centre-ville et celui de la zone commerciale de la Clé des Champs par une liaison douce.

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale



2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le centre-ville de Villeneuve-le-Comte : I. Objectifs et orientations

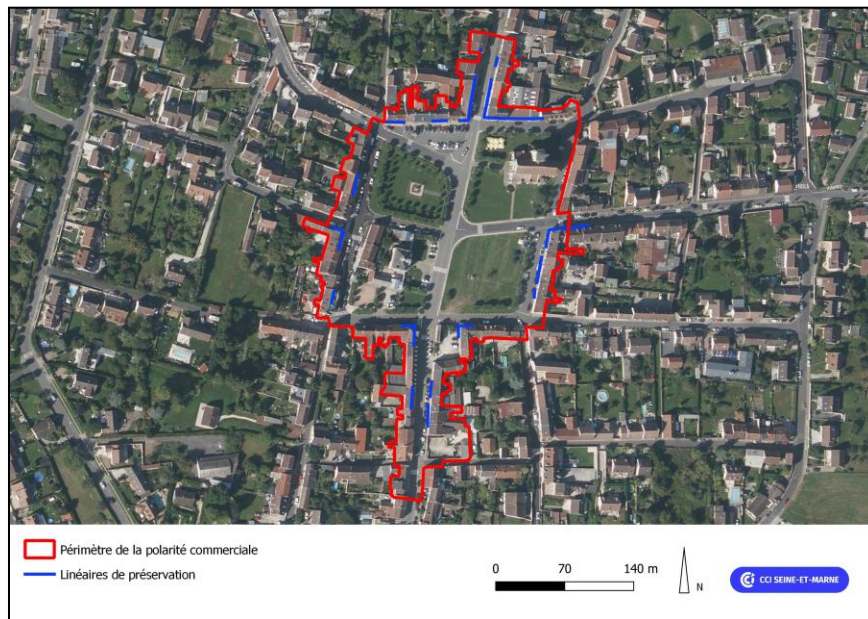
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Renforcer l'attractivité du pôle commercial existant du centre-ville de Villeneuve-le-Comte constituant une centralité urbaine,
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés à la fois aux besoins des habitants et des salariés.
- **Armature commerciale cible**
- Maintenir le pôle de proximité

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Préservation des cellules commerciales existantes et l'accueil de nouveaux commerces au sein de l'ensemble du pôle identifié en favorisant une continuité commerciale sans ruptures (ou limitées) ainsi qu'une densification et polarisation de l'offre.
- **Linéaires commerciaux**
- Mise en œuvre des linéaires commerciaux de préservation sur les rues ou places mentionnées dans la carte ci-jointe et dans le règlement graphique permettant la pérennisation des locaux commerciaux existants.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Sans objet.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





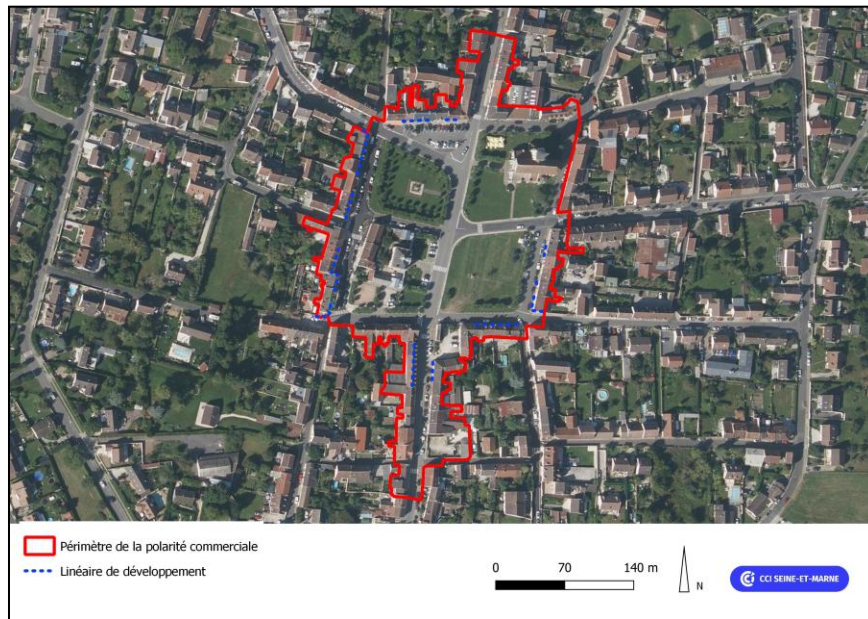
2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le centre-ville de Villeneuve-le-Comte : II. DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² interdite.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 500m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - Implantation des nouveaux commerces en créant des rez-de chaussée actifs autour des 4 places centrales et le long de la rue du Général de Gaulle,
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
 - L'aménagement des 4 places devra réserver des espaces de convivialité (terrasses, kiosque de restauration...).
 - Le stationnement sera mutualisé et organisé de sorte à ce qu'il n'y ait pas de stationnement anarchique le long de la RD96.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Il conviendra de veiller à ce que la route départementale ne soit pas obstruée par un stationnement anarchique.

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale
- Prioritairement le long du linéaire commercial de développement



2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le quartier Courtalin de Magny-le-Hongre : I. Objectifs et orientations

A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Renforcer l'attractivité du pôle commercial existant du quartier du Courtalin de Magny-le-Hongre constituant une centralité urbaine,
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés aux besoins des habitants.
- **Armature commerciale cible**
- Maintenir le pôle de proximité

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Préservation des cellules commerciales existantes et l'accueil de nouveaux commerces au sein de l'ensemble du pôle identifié en favorisant une continuité commerciale sans ruptures (ou limitées) ainsi qu'une densification et polarisation de l'offre.
- **Linéaires commerciaux**
- Mise en œuvre des linéaires commerciaux de préservation sur les rues ou places mentionnées dans la carte ci-jointe et dans le règlement graphique permettant la pérennisation des locaux commerciaux existants.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Sans objet.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le quartier du Courtalain de Magny-le-Hongre : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² interdite.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 500m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
- **Desserte TC / Mode doux**

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale



2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le quartier du Pré de Claye de Serris : I. Objectifs et orientations

A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
- Développer du pôle commercial du futur quartier du Pré de Claye de Serris constituant une centralité urbaine à terme,
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés aux habitants.
- **Armature commerciale cible**
- Développer un pôle de proximité

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
- Préservation des cellules commerciales existantes et l'accueil de nouveaux commerces au sein de l'ensemble du pôle identifié en favorisant une continuité commerciale sans ruptures (ou limitées) ainsi qu'une densification et polarisation de l'offre.
- **Linéaires commerciaux**
- Mise en œuvre des linéaires commerciaux de préservation sur les rues ou places mentionnées dans la carte ci-jointe et dans le règlement graphique permettant la pérennisation des locaux commerciaux existants.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
- Sans objet.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le quartier du Pré de Claye de Serris : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² interdite.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 500m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - En cas de renouvellement urbain, les nouveaux commerces devront privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée voire sur 2 niveaux, accompagnés de logements, bureaux, équipements dans les étages supérieurs) quelle que soit la surface de vente.
- **Desserte TC / Mode doux**

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale



2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le quartier du Port de Plaisance de Coupvray : I. Objectifs et orientations

A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
 - Développer du pôle commercial du futur quartier du Port de Plaisance de Coupvray constituant une centralité urbaine à terme,
 - Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés aux habitants et des plaisanciers utilisateurs du port de plaisance.
- **Armature commerciale cible**
 - Développer un pôle de proximité

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
 - Accueil de nouveaux commerces et restaurants au sein de l'ensemble du pôle identifié.
- **Linéaires commerciaux**
 - Sans objet.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
 - Sans objet.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le quartier du Port de Plaisance de Coupvray : II. Le DAACL

D. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² interdite.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 500m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - Sans objet.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Sans objet.

E. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale



2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le quartier de la Grange aux Dîmes de Coupvray : I. Objectifs et orientations

A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Implantation, Nature, Etat**
 - Développer du pôle commercial futur dans le quartier de la Grange aux Dîmes de Coupvray constituant une centralité urbaine à terme,
 - Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations en offrant des commerces liés aux habitants.
- **Armature commerciale cible**
 - Développer un pôle de proximité

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE COMMERCIAL

- **Vocation :**
 - Accueil de nouveaux commerces et restaurants au sein de l'ensemble du pôle identifié.
 - Développement d'une offre autour de l'événementiel (marchés de producteurs, circuit-court, association...) en lien possible avec les activités situées à proximité (activité maraîchère envisagée le long de la RD934).
- **Linéaires commerciaux**
 - Sans objet.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
 - Sans objet.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





2.3.3 – Les pôles de proximité commerciaux

Le quartier de la Grange aux Dîmes de Coupvray : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle.
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² interdite.
- **Surface de vente maximale**
 - Les nouvelles surfaces commerciales et leur extension autorisées jusqu'à 500m² de surface de vente,
 - En cas de dépassement, une seule extension des surfaces commerciales autorisée et limitée à 20% de la surface de plancher si elle s'inscrit dans les objectifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Autour de l'événementiel, circuit-court et restaurants
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - Sans objet.
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Sans objet.

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



- Au sein de la polarité commerciale



2.3.3 – Les pôles de proximité touristique

Les commerces de Villages Nature : I. Objectifs et orientations

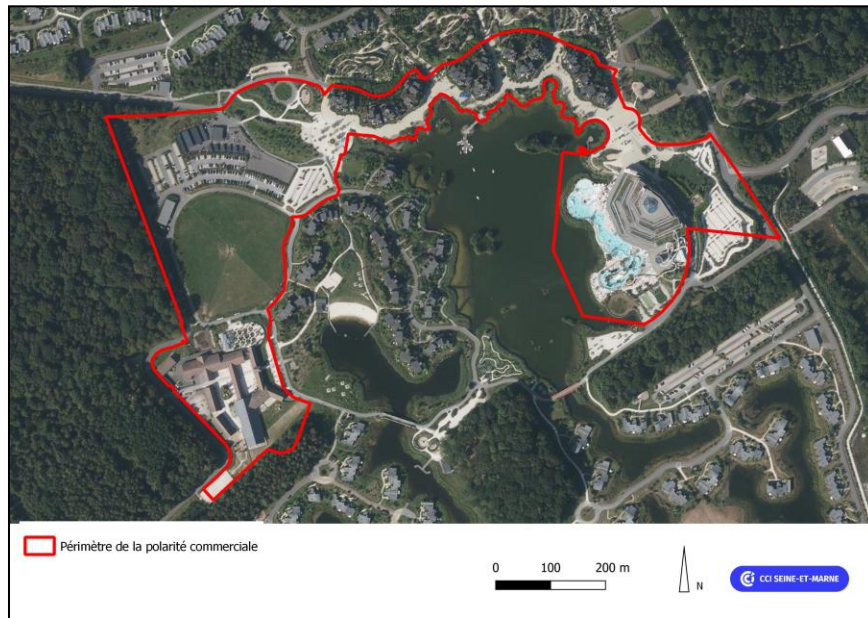
A. LES OBJECTIFS POUR LE POLE TOURISTIQUE

- **Implantation, Nature, Etat**
 - Conforter l'attractivité du site par la préservation de la vocation touristique et commerciale de la zone dans laquelle sont implantées les activités à destination uniquement des clients de Villages Nature.
- **Armature commerciale cible**
 - Le maintenir comme pôle de proximité

B. LES ORIENTATIONS POUR LE POLE TOURISTIQUE

- **Vocation :**
 - Le pôle touristique de proximité est un pôle dédié uniquement aux commerces, services et restaurants liés au parc Villages Nature et est implanté à l'intérieur du parc. Il est uniquement accessible aux clients du parc, son aire de chalandise est donc très limitée.
- **Linéaires commerciaux**
 - Pas d'orientation.
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale, paysagère**
 - Pas d'orientation.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS





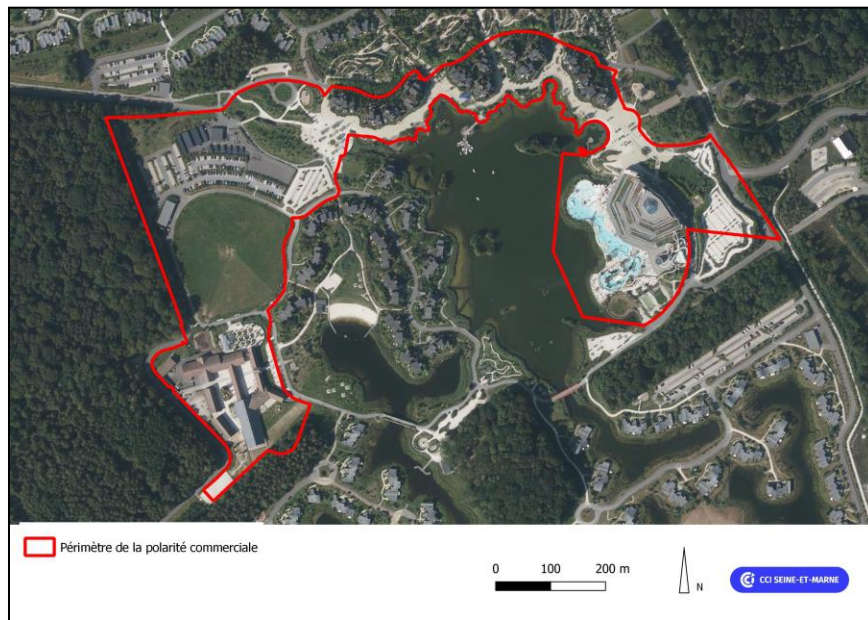
2.3.3 – Les pôles de proximité touristique

Les commerces de Villages Nature : II. Le DAACL

A. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION

- **Fréquences d'achat**
 - Quotidienne; hebdomadaire, occasionnelle de la clientèle
- **Autorisation d'Exploitation Commerciale**
 - Surface de vente > 1 000m² interdite (ne concerne pas la restauration et l'hôtellerie).
 - Surface de vente maximale
 - Les nouvelles surfaces commerciales et les extensions y sont autorisées sans plafond de surface de plancher à la condition d'être liée à l'offre touristique
- **Type d'activité autorisé au minimum dans la destination Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - Hébergement hôtelier et touristique
- **Forme urbaine, qualité environnementale, architecturale et paysagère**
 - Aucune condition
- **Desserte TC / Mode doux**
 - Aucune condition

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



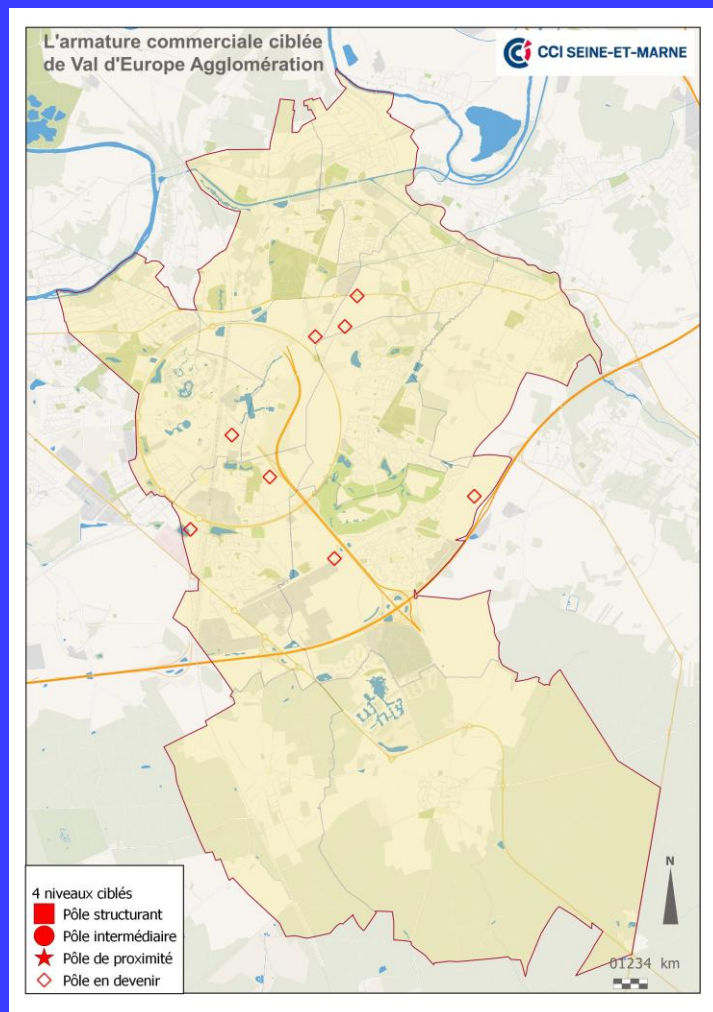
- Au sein de la polarité commerciale



2.3.4 - LES PÔLES EN DEVENIR

I. Les objectifs et les orientations par pôle

A. Les objectifs

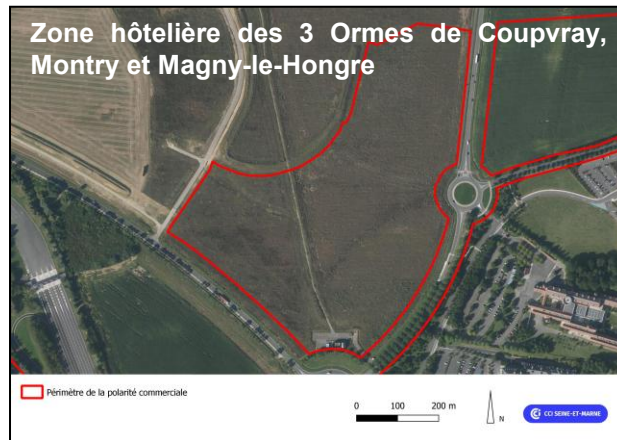


2.3.4 – Les pôles en devenir touristiques

I. Les objectifs

A. LES OBJECTIFS POUR LES 3 POLES TOURISTIQUES EN DEVENIR

- **Implantation, Nature, Etat envisageables**
 - Conforter l'attractivité touristique et hôtelière du Val d'Europe
- **Armature commerciale cible envisageables**
 - Création d'un nouveau pôle structurant touristique intégrant le pôle hôtelier existant du Courtalin de Magny-le-Hongre et ceux en devenir de la zone hôtelière des 3 Ormes de Coupvray et de l'Epinette de Montry
 - Création d'un nouveau pôle hôtelier sur le site du Pré de Claye de Serris et Coupvray



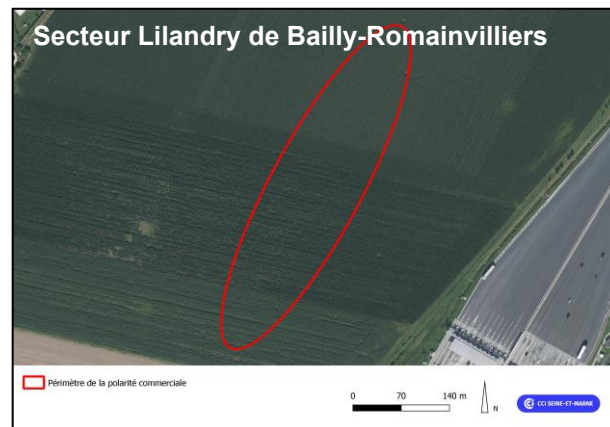
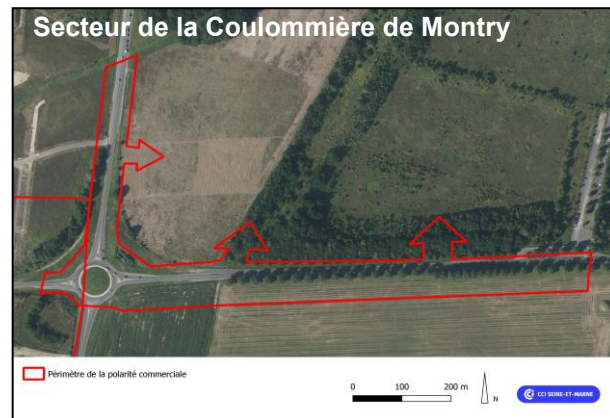
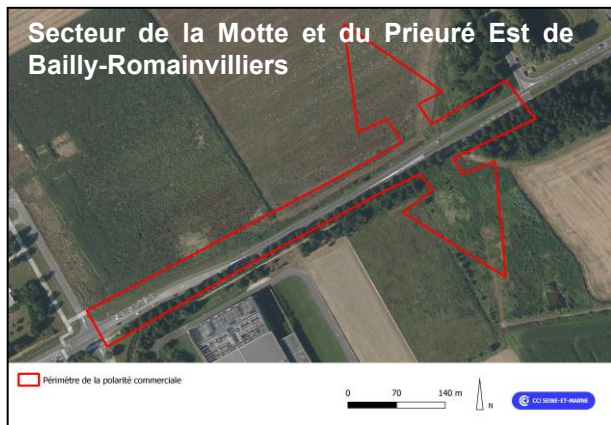


2.3.4 – Les pôles en devenir touristiques

I. Les objectifs

A. LES OBJECTIFS POUR LES 3 POLES COMMERCIAUX EN DEVENIR

- **Implantation, Nature, Etat envisageables**
 - Créer de nouveaux pôles commerciaux intégrés à la création de nouveaux quartiers d'habitation,
 - Assurer l'articulation et la complémentarité avec les pôles commerciaux et touristiques voisins et les nouveaux projets.
- **Armature commerciale cible envisageables**
 - Création de 2 nouveaux pôles de proximité ou 1 pôle intermédiaire





2.3.4 – Les pôles en devenir touristiques

II. Les objectifs

A. LES OBJECTIFS POUR LES 2 POLES EN DEVENIR A QUALIFIER

- Implantation, Nature, Etat envisageables
- Pas d'objectifs manque d'informations
- Armature commerciale cible envisageables
- Pas d'objectifs manque d'informations





III – Transcription de l'OAP dans le PLUI Val d'Europe



3 – Transcription de l'OAP dans le PLUI de Val d'Europe

1- Prise en compte des localisations préférentielles des commerces au sein du plan de zonage.

Intégrer les périmètres des polarités commerciales qui sont identifiées comme « localisation préférentielle » dans le DAACL en les représentant sur le plan de zonage par un périmètre distinct de celui des zonages. Ces périmètres n'étant pas calés aux périmètres des zonages, ils peuvent concerner plusieurs zonages.

2- Intégration des conditions d'implantation au sein du règlement écrit des zones concernées.

Dans le cas où un zonage inclut totalement ou partiellement un périmètre de polarité commerciale, mentionner les sous-destinations autorisées ainsi que les conditions en précisant à l'exception des sous-destinations autorisées ainsi que les conditions fixées au sein de la polarité commerciale.

Au sein des polarités commerciales, ces conditions sont plus favorables aux commerces que celles fixées en-dehors du périmètre de la polarité notamment avec des surfaces de vente maximales supérieures et des normes de stationnement à réaliser moins contraignantes (exonération de réalisation par exemple).

L'interdiction stricte du commerce peut être mise en œuvre mais limitée à certaines zones n'ayant pas de vocation commerciale. En effet, la généralisation de l'interdiction du commerce en-dehors du périmètre des polarités commerciales pourrait porter atteinte à la liberté d'entreprendre.

3- Prise en compte de linéaires de préservation au plan de zonage.

Matérialiser les linéaires de préservation des locaux actifs ou commerciaux existants qui sont pertinents à être pérennisés au plan de zonage.

4- Intégration des dispositifs de préservation de la diversité commerciale au sein du règlement écrit.

Au sein de l'article relatif aux destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions, dans la partie dédiée à la mixité fonctionnelle et sociale, prévoir un paragraphe sur la préservation de la diversité commerciale :

1 - Sont protégées par un linéaire commercial de préservation au titre de l'article L151- 16 du code de l'urbanisme, les locaux situés en rez-de-chaussée et repérés au document graphique.

2 - Dans ce linéaire commercial, le changement de destination des locaux commerciaux est interdit.

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction*, de reconstruction* ou changement de destination*, être destinés à :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- Les locaux d'accès aux immeubles (y compris les voies d'accès au parking souterrain) ;
- Pour les locaux de stockage des cycles ;
- Pour les locaux ordures ménagères ;
- Pour les constructions correspondant à des équipements d'intérêt collectif et services publics ;

3 – En cas de zone à dominante résidentielle, dans ce linéaire commercial, les constructions, ouvrages ou travaux sont autorisés sous réserve de la réalisation de dispositifs permettant de réduire les nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...).



3 – Transcription de l'OAP dans le PLUI de Val d'Europe

5- Intégration de conditions supplémentaires dans les zones correspondant aux ZAE.

Au sein de l'article 1 relatif à l'interdiction et la limitation des usages et des affectations des sols et nature d'activité, fixer des conditions pour les activités, destinations et sous-destinations suivantes :

- Les activités économiques et notamment les bureaux et services ne sont autorisés que s'ils sont dans une construction ne comprenant pas de vitrine ou de baie pouvant s'apparenter à une vitrine.
- Les commerces de détail avec ou sans vitrine sont admis s'ils sont liés à une activité industrielle ou artisanale sur le terrain.
- Les commerces de détail non liés à une activité de production sur le terrain ne sont autorisés que s'ils sont situés le long des linéaires de préservation repérés au document graphique ou dans le périmètre des polarités commerciales délimitées au DAACL.

6- Prise en compte de linéaires de développement au plan de zonage.

Matérialiser les linéaires de développement sur les secteurs où il serait pertinent que des locaux actifs ou commerciaux soient créés de façon prioritaire au plan de zonage.

7- Intégration des dispositifs de développement de la diversité commerciale au sein du règlement écrit.

Au sein de l'article relatif aux destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions, dans la partie dédiée à la mixité fonctionnelle et sociale, prévoir un paragraphe sur la préservation de la diversité commerciale :

1 - Sont protégées par un linéaire commercial de préservation au titre de l'article L151- 16 du code de l'urbanisme, les locaux situés en rez-de-chaussée et repérés au document graphique.

2 2 - Dans ce linéaire commercial, les rez-de-chaussée sur rue peuvent, en cas de construction ou de reconstruction être destinés à :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- Les locaux d'accès aux immeubles (y compris les voies d'accès au parking souterrain) ;
- Pour les locaux de stockage des cycles ;
- Pour les locaux ordures ménagères ;
- Pour les constructions correspondant à des équipements d'intérêt collectif et services publics ;

3 – En cas de zone à dominante résidentielle, dans ce linéaire commercial, les constructions, ouvrages ou travaux sont autorisés sous réserve de la réalisation de dispositifs permettant de réduire les nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...).



3 – Transcription de l'OAP dans le PLUI de Val d'Europe

8- Définitions :

Pôles de centralités urbaines :

Sont considérés comme des centralités urbaines des secteurs en tissu urbain dense, localisés en centres-villes ou centres de quartier d'importance, et qui, compte tenu d'une diversité de fonctions (logements, équipements, services et activités), sont à même de répondre au plus près des besoins des habitants en limitant leurs déplacements contraints.

Pôles périphériques :

Il s'agit des commerces de grandes et moyennes surfaces réunis sur un même site dédié quelle que soit sa localisation, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts (centre commercial ou zone commerciale) et qui, du fait de leur proximité géographique, entretiennent des liens de synergie et bénéficient de flux de marchandises et/ou de clientèles notables.