


Document d'Aménagement Commercial



Version en date du 16/12/2014 pour l'approbation du SCoT en Conseil Communautaire

Document élaboré avec l'appui technique de la  CCI OISE

Sommaire

1	Préambule	3
1.1	Définition du Document d'Aménagement Commercial (DAC) et contenu	3
1.2	Définition du commerce et prise en compte dans le DAC	4
2	Diagnostic commercial provisoire	5
2.1	Etat des lieux de l'équipement commercial et des projets.....	5
2.2	Analyse géographique des commerces et de leur accessibilité : les polarités.....	12
2.3	Analyse du fonctionnement commercial	17
2.4	Analyse de la consommation foncière commerciale	28
2.5	Synthèse du diagnostic commercial et évaluation des besoins	30
3	Projet d'Aménagement Commercial Durable	31
3.1	Développer une offre équilibrée en grande et moyenne surfaces commerciales sur les pôles structurants tout en veillant au maintien de l'activité commerciale des centres villes.	31
3.2	Créer et/ou maintenir un commerce de proximité dans les bourg-centres des communes	31
3.3	Renforcer l'offre commerciale globale pour limiter les déplacements des habitants.....	31
3.4	Accompagner le développement commercial dans une démarche durable	31
4	Document d'orientations	32
4.1	Orientations visant le développement d'une offre équilibrée en grandes et moyennes surfaces commerciales et l'activité commerciale des centre-villes	32
4.2	Orientations pour la création et le maintien du commerce de proximité dans les bourgs-centres des communes.....	32
4.3	Orientations visant au renforcement de l'offre commerciale globale pour limiter les déplacements des habitants	32
4.4	Orientations pour un développement commercial durable	33
5	Dossier cartographique	34
5.1	Zone d'Aménagement Commercial de Trie-Château.....	35
5.2	Zone d'Aménagement Commercial de Chaumont-en-Vexin	36
5.3	Zone d'Aménagement Commercial d'Eragny sur-Epte	37

1 Préambule

1.1 Définition du Document d'Aménagement Commercial (DAC) et contenu

La loi LME du 4 août 2008 a créé le Document d'Aménagement Commercial ou DAC, document qui est resté facultatif jusqu'à la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010. Cette loi a rendu obligatoire le DAC qui doit intégrer désormais le Schéma de Cohérence Territoriale (ou SCoT), document d'urbanisme définissant les orientations d'aménagement sur un large territoire à horizon 10-20 ans.

3 points essentiels ressortent de la réglementation en vigueur :

- Le DAC est un document supra-communal dont le périmètre est celui du SCoT, auquel il est intégré. Précisément, la 3^{ème} pièce du SCoT, à savoir le document d'orientations et d'objectifs (DOO), doit comprendre le DAC (*article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme*),
- Le DAC comporte un document graphique qui définit des zones d'aménagement commercial (*article R122-3 du code de l'urbanisme modifiée par le décret n°2012-290 du 29 février 2012*),
- La délimitation ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante, ni sur une mesure de l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerce (*article L752-1 du code du commerce et article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme*).

Le contenu du DAC a été quelque peu précisé avec le décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et applicable depuis le 1^{er} mars 2012¹. Le document graphique du document d'aménagement commercial doit permettre d'identifier les terrains situés dans les zones d'aménagement commercial délimitées en application de l'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme.

Ce contenu est un minimum qui ne peut être satisfaisant au regard de la structure d'un SCoT, contenu mentionné aux articles L122-1-1 et R122-1 du code de l'urbanisme. L'article L122-1-3 du code de l'urbanisme précise par ailleurs que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe les objectifs des politiques publiques et notamment celles de l'implantation commerciale.

Ainsi, le présent DAC est structuré en 4 parties, à savoir, un diagnostic, un projet, des orientations et un dossier cartographique (comprenant les documents graphiques). Le présent DAC est intégré au DOO du SCoT mais il peut être aussi ventilé dans chaque partie du SCoT (voir au paragraphe précédent).

Enfin, ce Dac est élaboré au regard de la réglementation existante et en vigueur au moment de l'arrêt du projet de SCoT (contrôle de légalité). Le projet de loi « Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové », en cours de discussion au Parlement, ne peut être pris en compte, et particulièrement l'article L122-1-9 en débat. Le DAC définirait les localisations préférentielles des commerces. Ainsi, la délimitation de Zones d'Aménagement Commercial pourrait être supprimée du code de l'urbanisme.

¹ En application de ce décret, il est ajouté l'article R122-3 dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme en application duquel le document d'orientation et d'objectifs comprend les éléments mentionnés aux articles L. 122-1-4 à L. 122-1-10.

1.2 Définition du commerce et prise en compte dans le DAC

Le type d'établissement retenu pour le DAC est le commerce de détail : il consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues (définition de l'Insee).

Le recensement des commerces s'effectuera grâce aux immatriculations des activités auprès de deux répertoires officiels. Une entreprise peut être en effet contrainte à une double immatriculation : le registre du commerce et des sociétés et le répertoire de métiers. C'est le cas des artisans-commerçants (boulangers, bouchers...) et des sociétés exerçant une activité figurant dans les métiers de l'artisanat. Les activités ne disposant pas de « vitrine » ou dont l'activité est principalement de services n'ont pas été retenues (location de terrains, consulting, géomètre, holding, entretien de parcs et jardins, prestations financières, agents d'assurances, commerce de gros, taxi, transport...). L'hébergement touristique (celui-ci n'est plus soumis à la CDAC) n'est également pas pris en compte.

Le classement des différents types de commerces se base sur la nomenclature en vigueur « IDC (Indice de Disparité de Consommation) » de l'Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie (ACFCI).

Les différents types de commerces sont les suivants :

- **Alimentaire** (boulangerie, viande...)
- **Automobiles et motocycles** (vente, entretien, réparation...)
- **Superettes, Grandes Surfaces Alimentaires (GSA) et Grandes Surfaces Spécialisées (GSS)**
- **Repas et consommation pris à l'extérieur et tabac** (restauration, traiteur, débit de boissons...)
- **Equipped de la maison** (vente informatique, quincaillerie, meuble...)
- **Culture-loisirs** (librairie, jardinerie...)
- **Equipped de la personne** (habillement, chaussures, optique, bijouterie...)
- **Santé-beauté** (pharmacie, coiffure, soins...)
- **Services** (agence immobilière, auto-école, banque, blanchisserie...)

2 Diagnostic commercial provisoire

2.1 Etat des lieux de l'équipement commercial et des projets

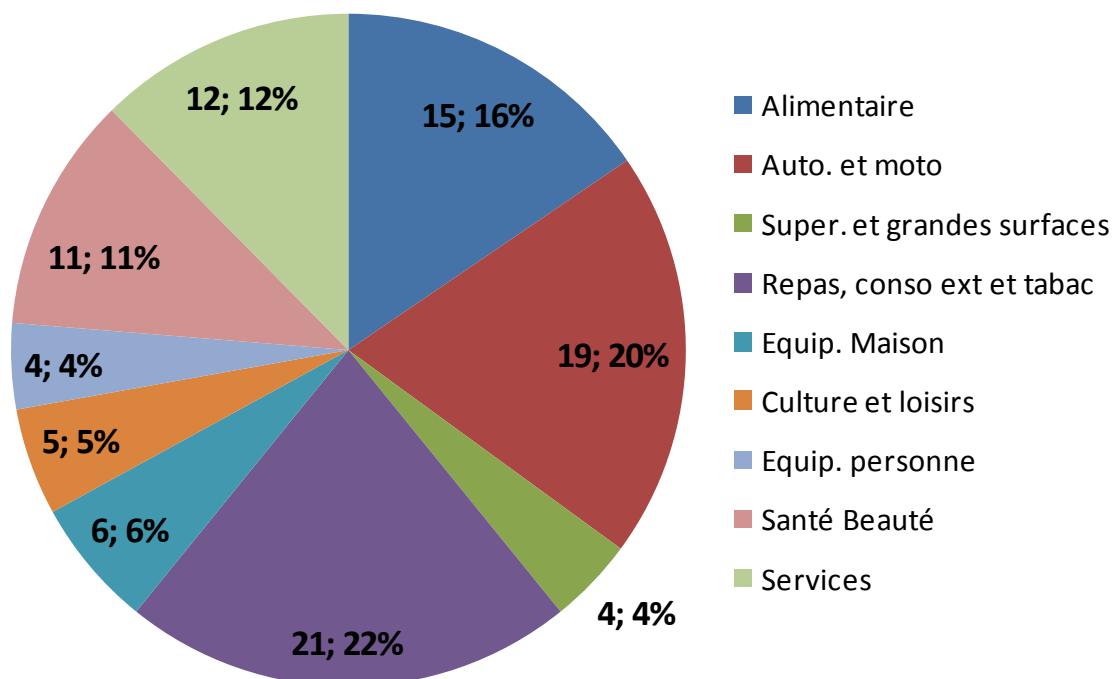
2.1.1 Inventaire en nombre de commerces

La Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT) compte 97 commerces ayant pignon sur rue à la mi-février 2012. Le tissu commercial du Vexin-Thelle est marqué par :

- la restauration et les débits de boisson (près du quart des commerces),
- les commerces de vente et de réparation de véhicules (20% des commerces),
- les commerces alimentaires (16%).

Les commerces d'équipement de la personne et de la maison et les commerces de type « hyper et Supermarchés » sont très peu représentés.

Répartition des types de commerces du Vexin Thelle (en nombre et en %)

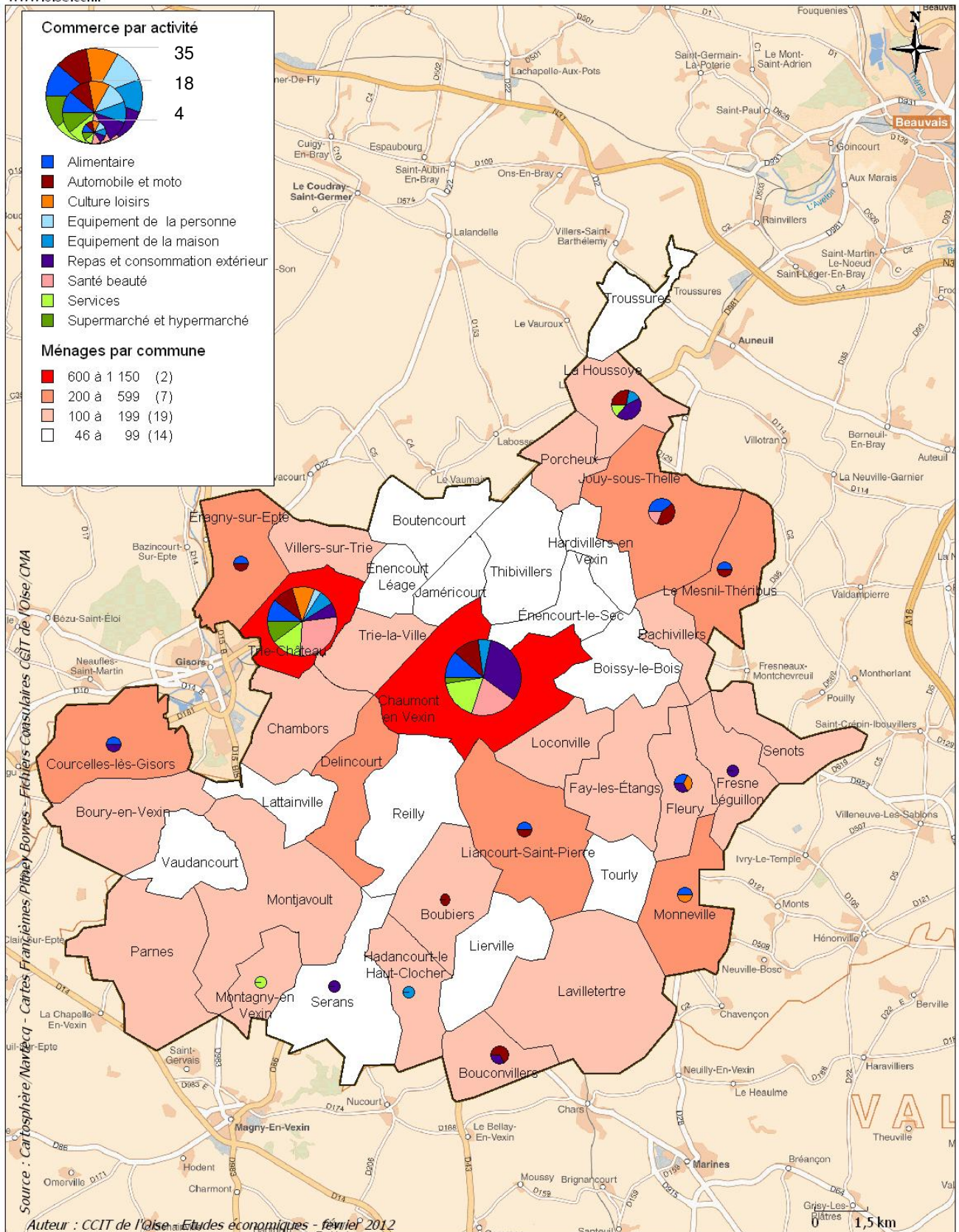


Source : Registre du commerce et des sociétés (février 2012) et répertoire de métiers (février 2012) - Nomenclature IDC (classement ACFCI)

L'inventaire communal des commerces (voir tableau et cartographie ci-après) montre que sur les 42 communes qui composent l'intercommunalité du Vexin-Thelle, seules 16 communes disposent d'au moins un commerce. La majeure partie des communes ne dispose donc pas de commerces (62%). Chaumont en Vexin et Trie Château polarisent le tissu commercial du Vexin-Thelle : les 2/3 des commerces sont localisés dans les deux villes les plus importantes de la communauté de communes (64 commerces au total).

COMMERCES PAR ACTIVITE

Communauté de communes de Vexin-Thelle



Inventaire des types de commerces par commune

Commune	Alim.	Auto. et moto.	Super. et grandes surf.	Repas, conso. ext. et tabac	Equip. maison	Cult. et loisirs	Equip. pers.	Santé beauté	Serv.	Total
Boubiers		1								1
Bouconvillers		2		1						3
Chaumont-en-Vexin	4	5	1	11	2		2	4	6	35
Courcelles-lès-Gisors	1			1						2
Eragny-sur-Epte	1	1								2
Fleury	1			1		1				3
Fresne-Léguillon				1						1
Hadancourt-le-Haut-Clocher					1					1
Jouy-sous-Thelle	2	2						1		5
La Houssoye		2		3	1				1	7
Liancourt-Saint-Pierre	1	1								2
Le Mesnil-Théribus	1	1								2
Monneville	1					1				2
Montagny-en-Vexin									1	1
Serans				1						1
Trie-Château	3	4	3	2	2	3	2	6	4	29
Total	15	19	4	21	6	5	4	11	12	97

Source : Registre du commerce et des sociétés (février 2012) et répertoire de métiers (février 2012) - Nomenclature IDC (classement ACFCI)

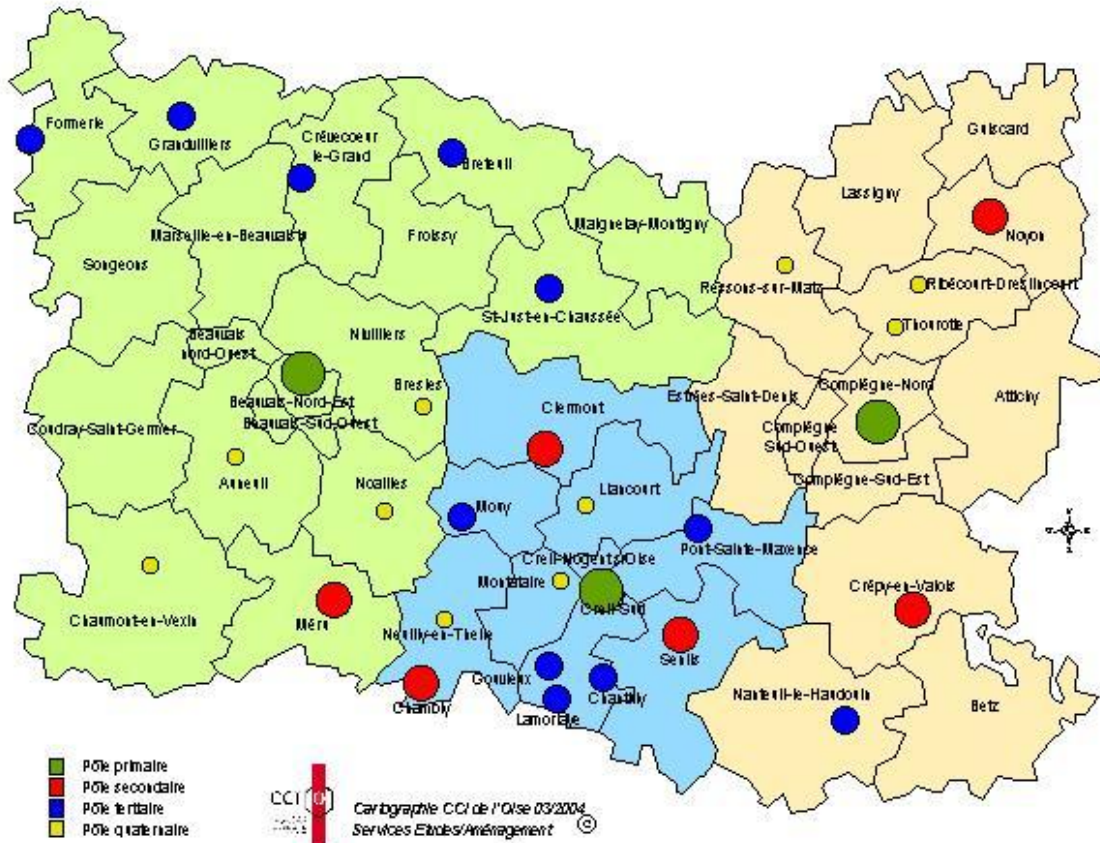
Cependant, les villes de Chaumont-en-Vexin et Trie Château comptent peu de commerces à l'échelle du département. Ainsi, Chaumont-en-Vexin constitue un pôle commercial « quaternaire ». La notion de pôle quaternaire est caractérisée par :

- Un temps de trajet voiture « domicile-lieu de vente » des consommateurs jusqu'à 7 minutes.
- Un équipement commercial restreint : superette, magasins de proximité, parfois un magasin spécialisé plus important

Ce classement, issu de l'étude sur le schéma d'aménagement commercial de l'Oise, réalisé en 2003 par la CCITO et la CMAO dans le cadre de l'ODEC (observatoire départemental du commerce), n'a pas dû évoluer. En effet, les pôles commerciaux primaires de Gisors et de Beauvais ont poursuivi leur développement commercial.

En outre, la communauté de communes du Vexin-Thelle n'accueille plus de commerçants ambulants. La commune de Chaumont-en-Vexin, équipée pour recevoir un marché non sédentaire (électricité et sanitaires) accueillait encore en 2010 un marché mixte le mercredi matin.

POLES D'ATTRACTION COMMERCIALE DANS L'OISE



2.1.2 Inventaire commercial en surface de vente

48% des commerces du Vexin-Thelle ont répondu à l'enquête téléphonique réalisée en février et début mars 2012 sur les surfaces de vente, soit 47 commerces sur 97. Ces 47 commerces totalisent 14 895 m² de surfaces de vente. Cette enquête montre que :

- Les superettes et les grandes surfaces alimentaires et spécialisées, qui représentent à peine 4% des commerces en nombre, totalisent 50% des surfaces de vente du Vexin-Thelle,
- La surface de vente moyenne des commerces est de 318m²
- La surface de vente moyenne des commerces de proximité (moins de 300 m²) est de 84 m²,
- Les 12 entreprises commerciales de plus de 300 m² ont une superficie moyenne de 1000 m² : ces entreprises représentent d'ailleurs 80% des surfaces commerciales totales,
- Les 2 entreprises commerciales de plus de 1 000 m² représentent 50% des surfaces commerciales totales du Vexin-Thelle.

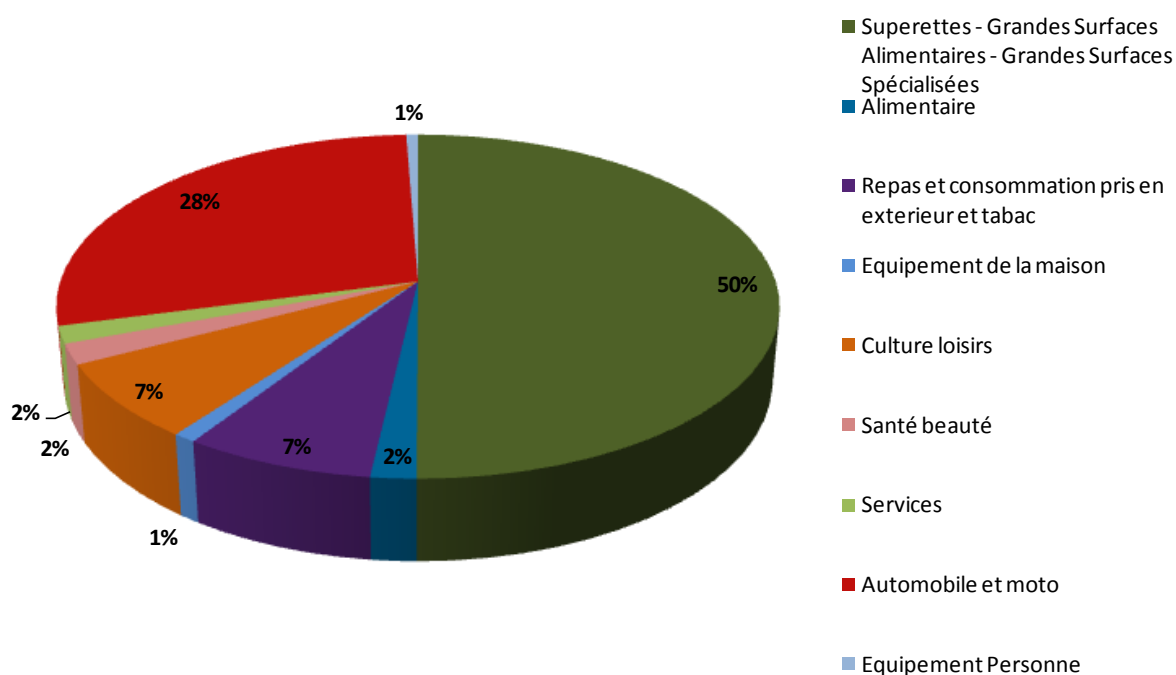


Centre commercial Leclerc à Trie Château

Photo : CCITO, Fév. 2012

Trie Château et Chaumont en Vexin concentrent l'ensemble des commerces de + de 300 m², confortant ces deux communes comme la plus importante desserte commerciale de la communauté de communes. « Leclerc Trie-Château » est la locomotive alimentaire du territoire.

Répartition des types de commerces en surface de vente



Source : Enquête téléphonique commerciale (février 2012) - Registre du commerce et des sociétés (février 2012) et répertoire de métiers (février 2012) - Nomenclature IDC (classement ACFCI)
 NB : sur la base des 47 commerces ayant répondu à l'enquête téléphonique, soit 14 895 m² de surface de vente

Localisation et surface de vente des commerces de plus de 300m²

Commune	Enseigne	Activités	Surface de vente
Trie-Château	Centre Leclerc	Hypermarché	6 521
Trie-Château	Dia	Supermarché	730
Trie-Château	Rouge et Vert	Fruits et Légumes	261
Trie-Château	Koodza	Sport	986
Trie-Château	Eq. Personne, maison, loisirs, jouets,	Ensemble	5 992
Chaumont en Vexin	Marché Plus	Supermarché	400

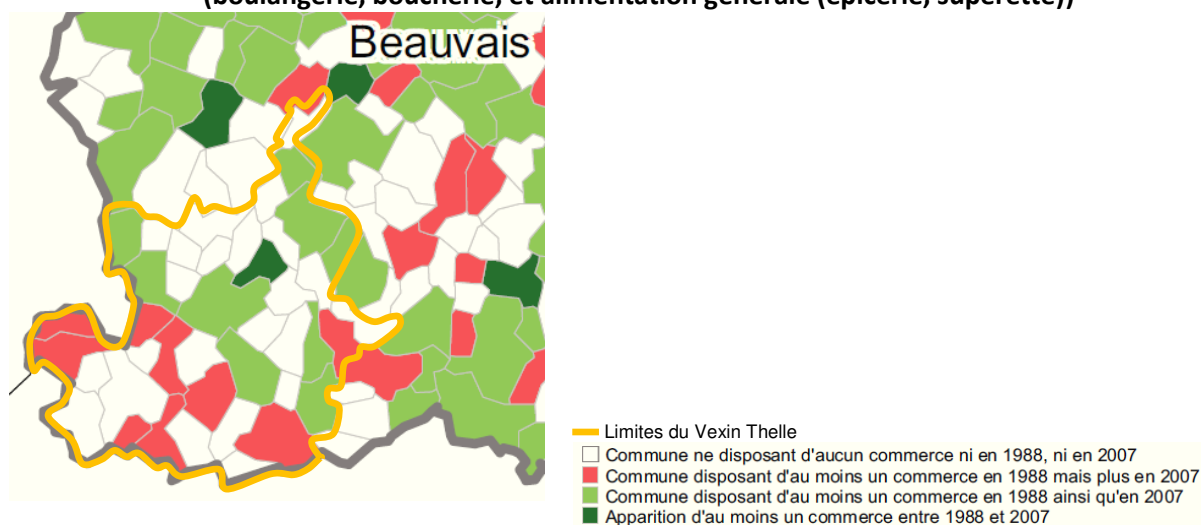
Source : Préfecture de l'Oise- CCITO – Février 2012

2.1.3 Evolution du tissu commercial de proximité

D'après l'INSEE, 23 communes du Vexin-Thelle n'ont pas connu de développement commercial de proximité : elles ne disposent toujours pas depuis 1988 d'au moins un commerce. 9 communes qui avaient au moins un commerce en 1988 l'ont perdu entre 1988 et 2007.

On peut en conclure une diminution de la desserte commerciale de proximité.

Évolution de l'implantation des petits commerces alimentaires entre 1988 et 2007 (boulangerie, boucherie, et alimentation générale (épicerie, supérette))



Source : INSEE IPA n°27 – IGN et Insee 2008- Inventaire communal 1988, BPE 2007

2.1.4 Inventaire des projets commerciaux du Vexin-Thelle

2 projets de plus de 300m² sont « en cours » sur le territoire du Vexin Thelle. Ils se localisent à Trie Château et Chaumont-en-Vexin. Ces projets vont donc renforcer la polarité commerciale de ces deux villes.

Les projets accordés en CDAC

Commune	Projet	Nature activité	Enseigne	Surface de vente totale future	Date CDAC
Chaumont en Vexin	Création d'un ensemble commercial	Supermarché et galerie marchande		5 380 m ²	21/06/2010
Trie Château	Création d'un magasin d'équipement de la personne	Eq. Personne	Distri Center	1 294 m ²	30/03/2011

Source : Préfecture de l'Oise ; février 2012

Ces 2 projets sont ainsi retenus en raison de la validité de l'autorisation nécessitant un permis de construire : celle-ci est conditionnée par un double délai. Le premier concerne le dépôt du permis de construire (2 ans maximum après autorisation). Le second est lié à l'obligation d'ouvrir la surface de vente au public dans un délai de 3 ans (5 ans pour les projets supérieurs à 6 000 m²). Les projets commerciaux externes à la communauté de communes (impactant le territoire) seront évoqués dans la partie concernant le fonctionnement commercial du territoire.

Le projet commercial de Chaumont-en-Vexin vient d'ouvrir comme l'atteste la photo suivante prise en juin 2012.

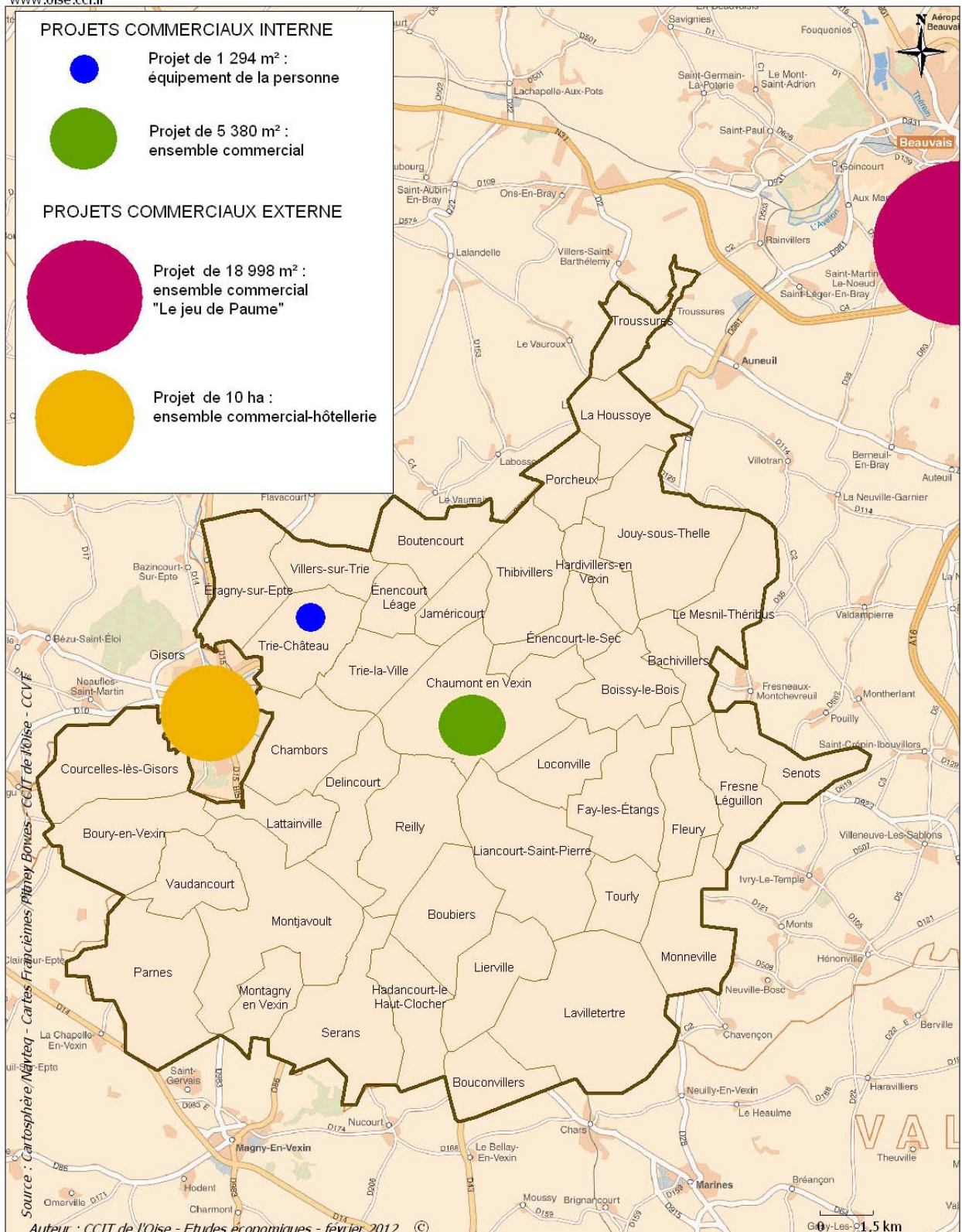


D'autres projets sur la commune de Chaumont-en-Vexin n'ont pas encore fait l'objet d'une décision en CDAC. 8 ha de réserves foncières ont été destinés à recevoir des activités commerciales.



PROJETS COMMERCIAUX

Communauté de communes du Vexin-Thelle



2.2 Analyse géographique des commerces et de leur accessibilité : les polarités

2.2.1 Répartition

2.2.1.1 Les centre villes

Le centre ville est le cœur ancien de la ville regroupant de nombreuses fonctions, notamment celle du commerce. Deux communes sont concernées par un véritable centre-ville commercial : le centre ville de Chaumont en Vexin et dans une moindre mesure celui de Trie Château.

Le centre ville commercial de Trie Château prend forme tout le long de l'artère routière principale de la commune, à savoir la RD 981 (rue nationale). On dénombre une dizaine de commerces. Une offre en parkings est disponible le long de l'axe mais sert aussi de stationnement résidentiel.



Centre ville de Chaumont en Vexin
Photos : CCITO, Fév. et Juin 2012



Centre ville de Trie Château
Photo : CCITO, Fév. 2012



Offre alimentaire en Centre ville
de Chaumont en Vexin
Photo : CCITO, Fév. 2012

Le centre ville commercial de Chaumont en Vexin est quant à lui pourvu d'un plus grand nombre de commerces et bénéficie d'une surface alimentaire de 400 m² en hyper-centre. L'offre de commerces est implantée le long des rues de la République et de l'Hôtel de Ville. On dénombre pour chaque rue du centre ville les places de stationnement suivantes :

- ✓ Rue de la République : 18 places et 19 places pour « Marché Plus »,
- ✓ Rue de l'Hôtel de Ville : 64 places,
- ✓ Rue Emile Deschamps (jusqu'à Poste) dont Parking Poste : 60 places.

A l'image du centre ville de Trie Château, ces places ont aussi un rôle de stationnement résidentiel.

2.2.1.2 Les zones et centres commerciaux

Espace dédié uniquement à l'activité commerciale et situé hors centralité urbaine, une zone commerciale est caractérisée généralement par un grand centre commercial ou « locomotive alimentaire ».

2 secteurs commerciaux sont présents : la zone commerciale « La Croix St Jacques » de Trie Château et le centre commercial Leclerc à Trie Château.



*Centre commercial
La Croix St Jacques de Trie
Château
Photo : CCITO, Fév. 2012*



*Centre commercial
La Croix St Jacques de Trie Château
Photo : CCITO, Fév. 2012*



*Centre commercial Leclerc à Trie
Château
Photo : CCITO, Fév. 2012*

Desservie par la Route Départementale 981, la zone commerciale « La Croix St Jacques » de Trie Château est en cours de commercialisation. Elle regroupe d'ores et déjà une dizaine d'enseignes commerciales. Cette zone ne bénéficie pas de dispositif de transport urbain et de transport à la demande.

On dénombre pour cette périphérie commerciale les places de stationnement suivantes :

- ✓ Centre commercial La Croix St Jacques : 120 places
- ✓ DIA : 102 places
- ✓ KOODZA : 100 places

Desservie par la Route Nationale 181, la zone commerciale de Leclerc à Trie Château comprend le centre commercial du même nom et une galerie marchande. Celle-ci comprend 8 commerces :

- Bar restaurant
- Récupération d'or
- Coiffeur
- Cordonnerie
- Pressing
- Agence de Voyage Leclerc
- Espace saisonnier Leclerc
- Une Heure Pour Soi parfumerie

Cette zone ne bénéficie pas de dispositif de transport urbain et de transport à la demande. On recense 500 places de stationnement.

2.2.1.3 Les centres bourgs des autres communes,

Les centralités urbaines des communes moins importantes (bourg centre par exemple) peuvent être dotées de commerces ou compter des commerces plus ou moins disséminés. 3 communes présentent une « relative » polarité commerciale à retenir : La Houssoye, Jouy-sous-Thelle et Fleury.



*Monneville
Photo : CCITO, Fév. 2012*



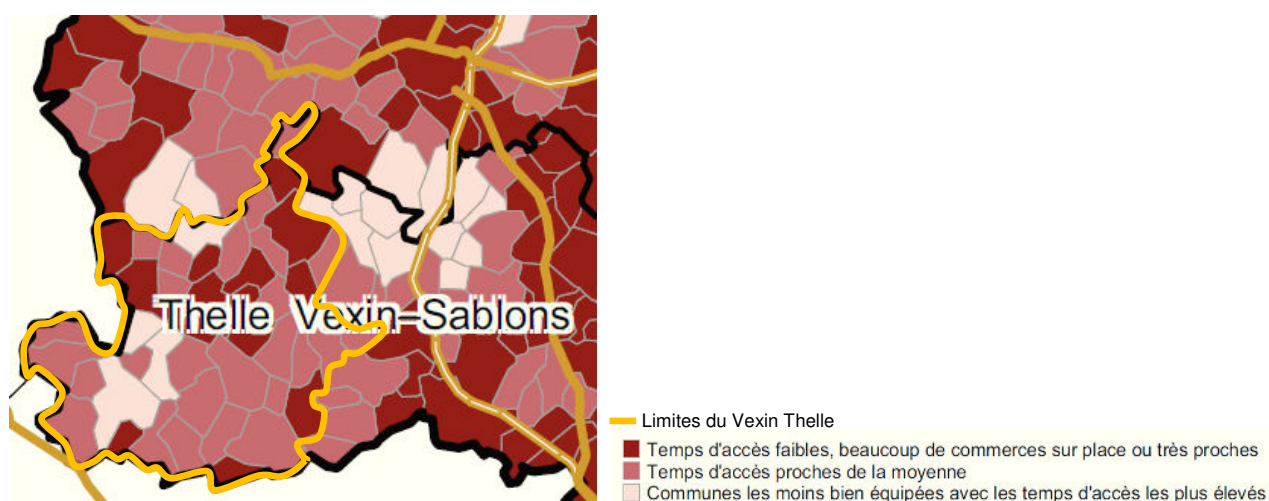
*Jouy sous Thelle
Photo : CCITO, Fév. 2012*

La carte en page 5 présente la répartition des commerces dans l'intercommunalité. Lorsque la commune est dotée d'au moins un commerce (ce qui est le cas de 14 communes (hors Trie Château et Chaumont en Vexin qui polarisent l'offre)), il se situe en trame urbaine. En ce qui concerne les préemptions commerciales (articles L214-1 à L214-3 du code de l'urbanisme), la Préfecture n'a reçu à ce jour aucune délibération de commune pour exercer ce droit.

2.2.2 Accessibilité

2.2.2.1 Une accessibilité au commerce « moyenne » reposant exclusivement sur la voiture

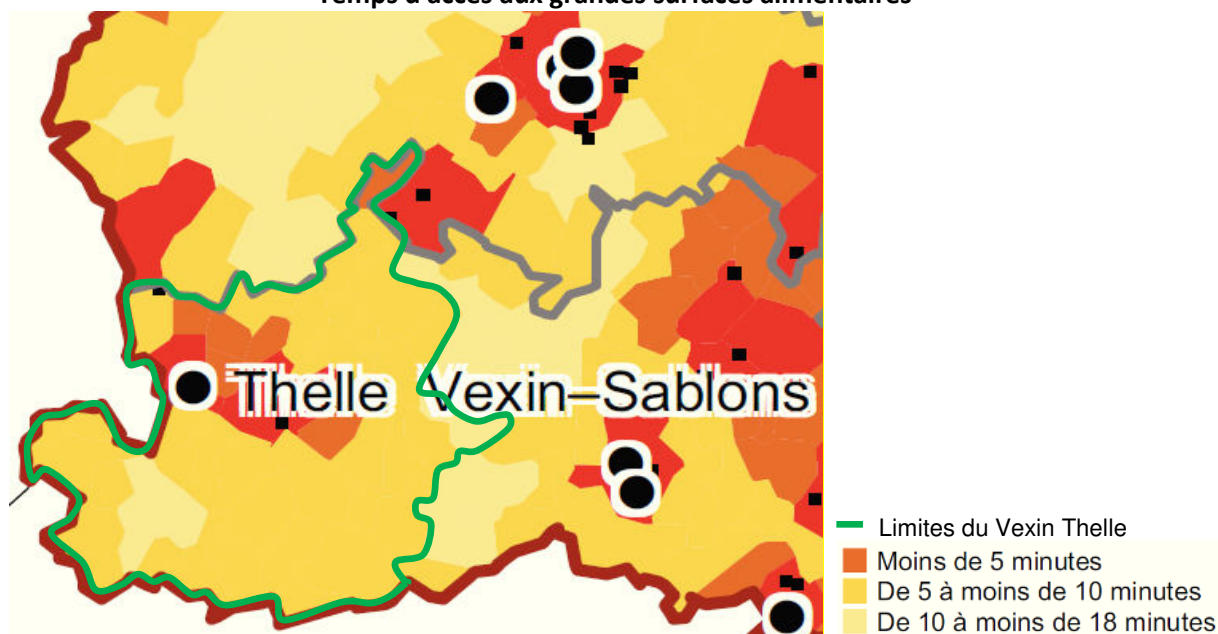
Classification des communes selon le temps d'accès aux commerces et services de proximité



Source : INSEE IPA n°27 – IGN et Insee 2008- Inventaire communal 1988, BPE 2007

Montjavoult, Délincourt et Chambors sont les communes les moins bien équipées en commerces et services de proximité (elles n'en disposent pas en 2012) et ont des temps d'accès aux commerces et services élevés.

Temps d'accès aux grandes surfaces alimentaires



Source : INSEE IPA n°27 – IGN et Insee 2008- Inventaire communal 1988, BPE 2007

Seule la commune de Montjavoult se situe entre 10 et 18 minutes d'une grande surface alimentaire. Toutes les autres communes se situent à moins de 10 minutes d'une grande surface alimentaire. Cette accessibilité devrait se renforcer avec le projet routier « Gisors-Méru (A16) du Conseil Général à l'horizon 2020 (voir carte suivante). Le projet commercial à Chaumont-en-Vexin renforcera la desserte commerciale du territoire, et donc l'accessibilité.

2.2.2.2 Une accessibilité peu efficace par transports collectifs

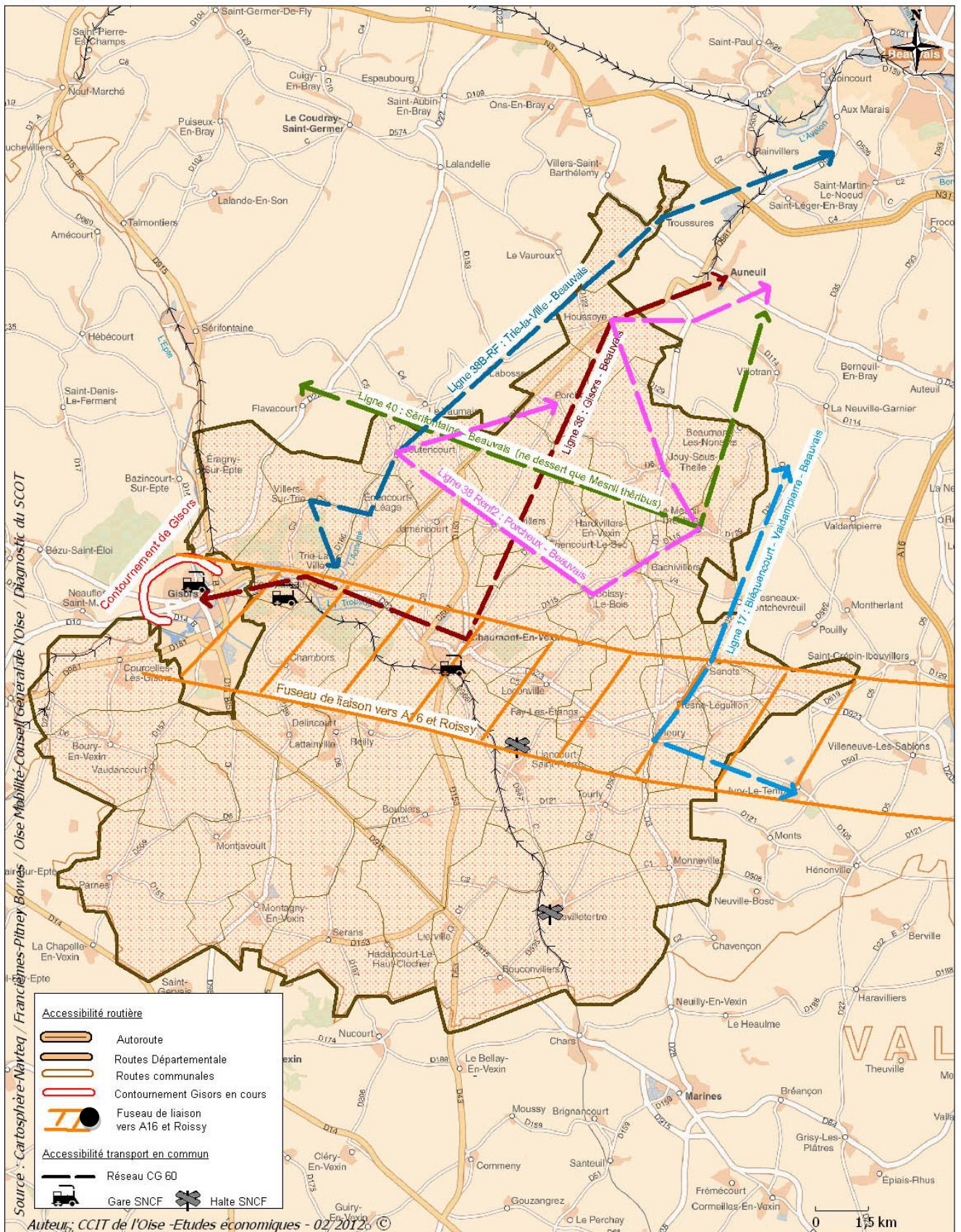
Seulement 38% des communes (16 communes sur 42) bénéficient de lignes interurbaines du Conseil Général de l'Oise. Ces lignes desservent uniquement le nord du Vexin-Thelle : 26 communes n'ont donc pas accès au transport par bus (hormis les bus scolaires qui sont également ouverts à tout public). Cependant, la desserte aux heures creuses, pendant lesquelles les motifs de déplacements sont essentiellement liés aux achats, est faible.

Le territoire ne bénéficie pas de transports à la demande développés par la Communauté de Communes qui pourraient répondre aux besoins de mobilité. La desserte ferrée (présente sur 4 communes) ne permet pas non plus d'améliorer l'accessibilité aux commerces.



ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE

Communauté de communes du Vexin Thelle



2.3 Analyse du fonctionnement commercial

2.3.1 Zones de chalandises

La zone de chalandise est la zone géographique d'influence d'où provient la majorité de la clientèle. L'étendue de la zone de chalandise se détermine en fonction de différents critères tels que :

- les enseignes des points de vente de la zone d'étude,
- leur accessibilité, leur nature, leur dimension,
- les concurrents (situation, accessibilité, nature, dimension, enseigne, etc.),
- les barrières naturelles et artificielles qui peuvent exister.

2.3.1.1 Le potentiel démographique, Evolution démographique par commune

Commune	RGP 2009 hab.	RGP 2009 nbre ménages	Evol. Pop % 1999 2009	Commune	RGP 2009 hab.	RGP 2009 nbre ménages	Evol. Pop % 1999 2009
Bachivillers	419	149	+21,1	Lattainville	153	52	-3,77
Boissy-le-Bois	190	76	+14,46	Lavilletterre	499	163	-16,69
Boubiers	388	134	+4,86	Liancourt-Saint-Pierre	548	209	-6,48
Bouconvillers	369	133	+1,93	Lierville	223	84	-8,98
Boury-en-Vexin	342	145	+11,76	Loconville	344	118	+32,82
Boutencourt	249	90	+22,06	Le Mesnil-Théribus	811	275	+19,62
Chambors	324	121	+6,58	Monneville	837	266	+13,11
Chaumont-en-Vexin	2980	1 144	-3,18	Montagny-en-Vexin	569	196	+2,71
Courcelles-lès-Gisors	858	318	+6,85	Montjavoult	490	178	+5,38
Delincourt	524	215	+2,75	Parnes	363	127	+7,40
Enencourt-Léage	121	77	+5,22	Porcheux	305	102	+19,14
Enencourt-le-Sec	202	46	+19,53	Reilly	139	60	-15,76
Eragny-sur-Epte	586	226	+6,16	Senots	325	117	+18,18
Fay-les-Etangs	420	150	+14,13	Serans	231	85	-4,15
Fleury	503	179	+1,62	Thibivillers	204	76	-0,49
Fresne-Léguillon	472	177	+1,07	Tourly	177	73	+5,99
Hadancourt-le-Haut-Clocher	355	128	0,00	Trie-Château	1513	604	+3,63
Hardivillers-en-Vexin	126	52	-2,33	Trie-la-Ville	328	129	+0,31
Jaméricourt	267	85	+33,50	Troussures	189	64	+23,53
Jouy-sous-Thelle	926	327	+13,34	Vaudancourt	169	65	+11,92
La Houssoye	562	199	-4,58	Villers-sur-Trie	350	125	+19,45
				Total	19950	7339	+4,88

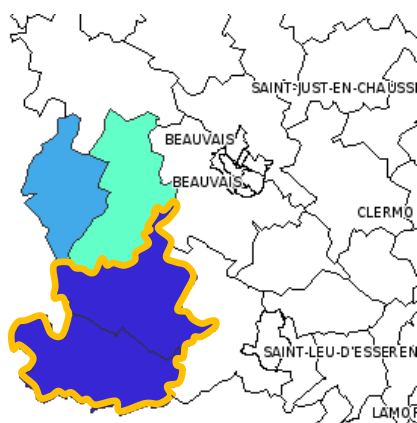
Source : INSEE RGP 2009

On peut observer une légère augmentation démographique (près de 5% depuis 1999) sur la communauté de communes du Vexin-Thelle. La demande commerciale est donc en légère hausse par rapport à 1999.

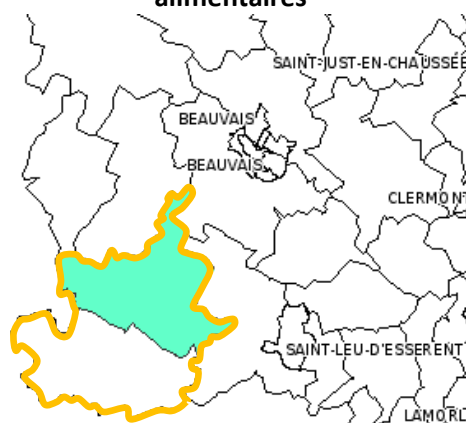
2.3.1.2 La détermination des zones de chalandise par catégorie de produits

La zone de chalandise de la communauté de communes du Vexin Thelle en alimentaire montre naturellement que Trie Château joue un rôle moteur. En revanche, la zone de chalandise des produits non alimentaires est plus restreinte que celle de l'alimentaire, puisqu'elle concerne uniquement le secteur de Chaumont en Vexin.

Zone de chalandise en produits alimentaires



Zone de chalandise en produits non alimentaires



Source : Observatoire du Commerce AID 2010

NB : Les secteurs couverts par les zones de chalandises comprennent les communes-centres des secteurs mais aussi les communes à proximité.

Grâce à la présence d'équipements alimentaires structurants, notamment à Trie Château, le taux d'évasion des dépenses de consommation des ménages du Vexin Thelle est assez faible.

Ce n'est pas le cas des produits non alimentaires, pour lesquels, en 2010, on observe une forte évasion, notamment vers les secteurs de Gisors, Beauvais et Osny, dont les offres commerciales attireraient fortement les habitants du Vexin Thelle. Les flux commerciaux, tels qu'observés ici, seront modifiés par la nouvelle offre commerciale qui se développe sur Tri Château et Chaumont en Vexin.

2.3.1.3 Les taux d'emprise par catégorie de produits

L'emprise correspond à la part de marché théorique captée par les points de vente de la zone étudiée. Elle est généralement exprimée en pourcentage de la dépense de consommation, d'où l'expression de taux d'emprise.

Taux d'emprise des commerces alimentaires

SECTEURS ²	CA	Taux d'emprise
CHAUMONT-EN-VEXIN	19 459 486	64,2%
COURCELLES-LES-GISORS	9 587 155	52,0%
SERIFONTAINE	7 292 160	32,1%
LACHAPELLE-AUX-POTS	3 500 448	16,1%

Le chiffre d'affaires du commerce du Vexin-Thelle est réalisé quasiment exclusivement avec les habitants de la communauté de communes.

Source : Observatoire du Commerce AID 2010

Taux d'emprise des commerces non alimentaires

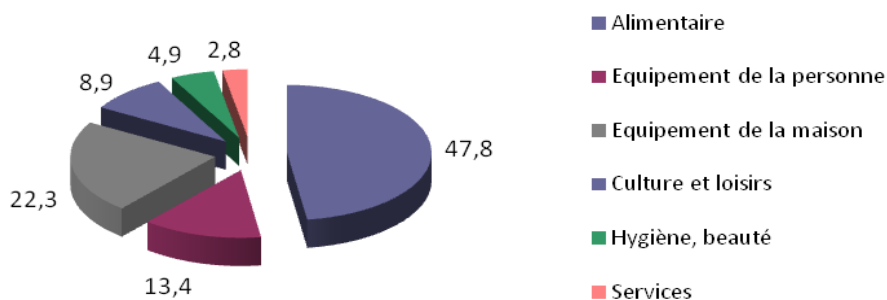
SECTEURS	Taux d'emprise
CHAUMONT-EN-VEXIN	25,8%
SERIFONTAINE	16,7%
COURCELLES-LES-GISORS	13,8%

Le faible taux d'emprise des commerces non alimentaires sur la communauté de communes du Vexin Thelle, entraîne une zone de chalandise réduite. En effet la ville de Gisors constitue un pôle d'attraction plus important que celui de Trie Château.

Source : Observatoire du Commerce AID 2010

2.3.1.4 Les activités leader par famille de produits

Répartition des dépenses commerciales par famille de produits sur le Vexin Thelle



Source : Observatoire du Commerce AID 2010

² **Secteur de Chaumont en Vexin** : Communes de Bachivillers, Boissy Le Bois, Boutencourt, Chaumont en Vexin, Enencourt Leage, Enencourt Le Sec, Eragny sur Epte, Fay Les Etangs, Fleury, Fresne Leguillon, Hardivillers en Vexin, La Houssoye, Jaméricourt, Jouy Sous Thelle, Loconville, Le Mesnil Theribus, Porcheux, Senots, Thibivillers, Trie Château, Trie La Ville, Troussures et Villers Sur Trie

Secteur de Courcelles les Gisors : Communes de Boubiers, Bouconvillers, Boury En Vexin, Chambors, Courcelles Les Gisors, Delincourt, Hadancourt Le Haut Clocher, Lattainville, Lavilletette, Liancourt Saint Pierre, Lierville, Monneville, Montagny En Vexin, Montjavoult, Parnes, Reilly, Serans, Tourly et Vaudancourt.

Secteur de La Chapelle Aux Pots : Communes de Blacourt, Espaubourg, Flavacourt, Hodenc En Bray, Labosse, La Chapelle Aux Pots, Lalandelle, Lheraule, Ons En Bray, Saint Aubin En Bray, Le Vaumain, Le Vauroux, Villebray et Villers Saint Barthélémy.

Secteur de Sérifontaine : Communes de Cuigy En Bray, Le Coudray Saint Germer, Lalande En Son, Puiseux En Bray, Saint Germer De Fly, Saint Pierre Es Champs, Sérifontaine, Talmontiers et Villers Sur Auchy.

Les dépenses effectuées par les ménages du Vexin-Thelle concernent, pour 47,8 %, le poste alimentaire. Autre poste significatif : l'équipement de la maison à hauteur de 22%.

2.3.2 Le marché théorique du territoire

2.3.2.1 Les dépenses de consommation par an par ménage et par famille de produits

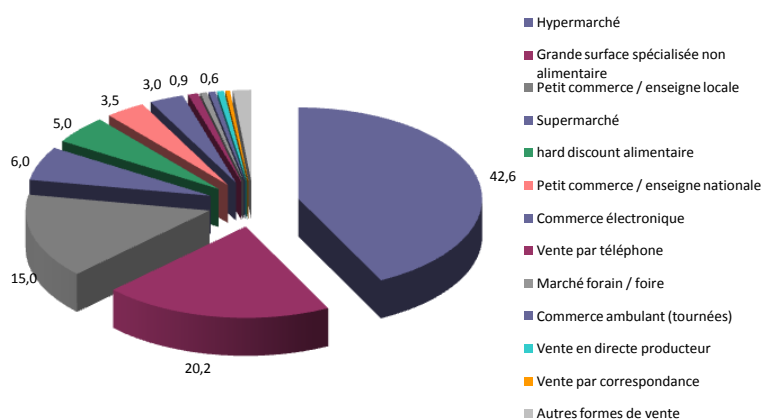
Familles de Produits	Dépenses de consommation (DC) des ménages	DC par ménage Vexin Thelle	DC par ménage France
Alimentaire	48 739 300	6 475	5 961 €
Equipement de la personne	13 678 700	1 817	1 973 €
Equipement de la maison	22 704 000	3 016	3 021 €
Culture loisirs	9 061 200	1204	1 547 €
Hygiène beauté	4 963 800	659	621 €
Services	2 875 400	382	384 €
Total	102 022 400	13 554	13 507 €

Source Observatoire du Commerce AID 2010

La dépense moyenne par ménage sur le Vexin-Thelle est très légèrement supérieure au niveau national. Les budgets alimentaires sont plus élevés que les budgets moyens France. Cependant, les budgets consacrés aux achats non alimentaires, en particulier pour l'équipement de la personne et le poste culture-loisirs sont inférieurs à la moyenne nationale.

2.3.2.2 Les dépenses de consommation par forme de vente

Répartition des dépenses de consommation par forme de vente sur le Vexin-Thelle



Source : Observatoire du commerce AID 2010

Plus de 60% des dépenses de consommation s'effectuent en supermarché et grandes surfaces non alimentaires.

2.3.2.3. Les chiffres d'affaires du territoire par famille de produits et par forme de vente.

Répartition du chiffre d'affaires par famille de produits et par forme de vente

	Alimentaire	Culture et loisirs	Equipement de la maison	Equipement de la personne	Hygiène, beauté	Total
Autres Formes de Vente	0 €	0 €	0 €	0 €	28 462 €	28 462 €
Commerce ambulant (tournées)	501 808 €	23 169 €	0 €	23 625 €	0 €	548 602 €
Hard discount alimentaire	3 324 258 €	0 €	73 259 €	0 €	121 683 €	3 519 200 €
Supermarché	34 383 246 €	4 045 712 €	4 931 617 €	2 372 796 €	3 111 750 €	48 845 121 €
Marché forain / foire	8 267 €	14 035 €	0 €	15 710 €	0 €	38 012 €
Particulier à particulier / vente par réunion	0 €	0 €	0 €	33 844 €	0 €	33 844 €
Petit commerce / enseigne locale	2 825 974 €	268 622 €	142 902 €	184 052 €	164 215 €	3 585 765 €
Petit commerce / enseigne nationale	0 €	224 195 €	3 101 €	0 €	25 375 €	252 671 €
Petit commerce / pharmacie	0 €	0 €	0 €	35 451 €	105 054 €	140 505 €
Supermarché	1 291 005 €	193 650 €	64 997 €	0 €	100 804 €	1 650 456 €
Vente en directe producteur	0 €	23 281 €	9 785 €	0 €	0 €	33 066 €
TOTAL	42 334 558 €	4 792 664 €	5 225 661 €	2 665 478 €	3 657 343 €	58 675 704 €

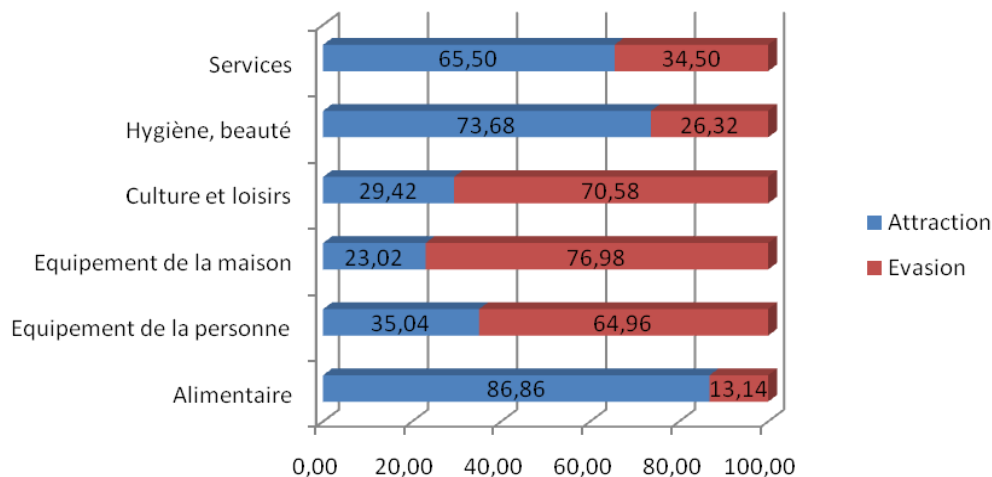
Source : Observatoire du Commerce AID 2010

L'hypermarché Leclerc de Trie Château capte l'essentiel des dépenses en alimentaire, à savoir 48 845 122 € sur 58 675 704 €, soit 83% du chiffre d'affaires total réalisé sur la Communauté de Communes du Vexin Thelle. Cependant, compte tenu des projets précédemment exposés, ce pourcentage ne pourra que s'accroître dans l'avenir, notamment avec l'ouverture du centre commercial « La Croix St Jacques » de Trie-Château.

2.3.3 Les flux de consommation

2.3.3.1 Une évasion forte pour les produits non alimentaires

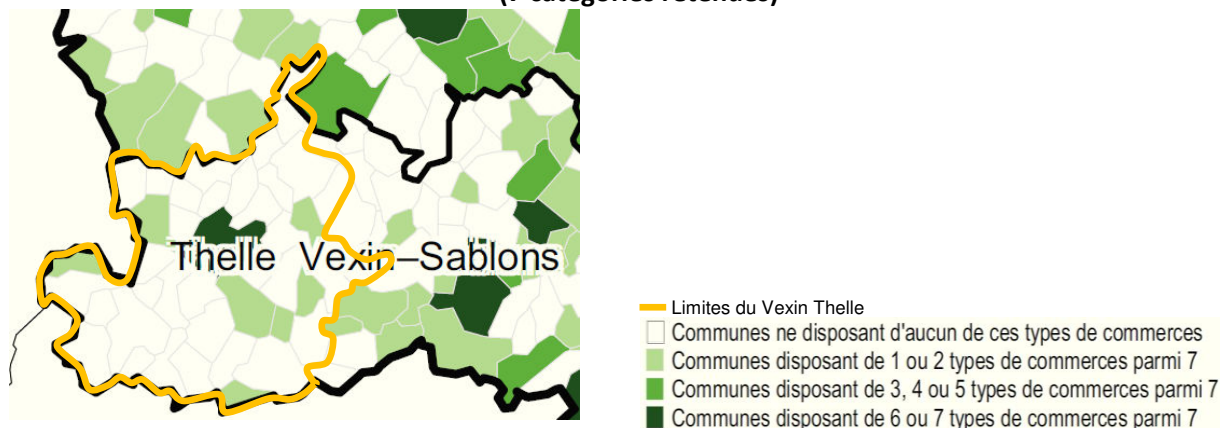
Répartition des phénomènes d'attraction et d'évasion commerciale par type de produits



Source : Observatoire du Commerce AID 2010

Le taux d'évasion en 2010, (c'est-à-dire les dépenses de consommation des ménages de la zone d'étude réalisées dans des commerces situés en dehors de la communauté de communes du Vexin Thelle), maîtrisé en alimentaire, reste important en non alimentaire et particulièrement en équipement de la personne, de la maison et en culture loisirs (il n'y a quasiment pas d'offre sur le territoire comme le montre la première partie du diagnostic. D'ailleurs, cette situation n'a pas évoluée depuis 2007 (voir carte suivante). Cependant, compte tenu de l'ouverture de surfaces spécialisées en équipement de la personne, de la maison et de loisirs à Trie Château, cette évasion en « non-alimentaire » sera moindre.

Communes disposant en 2007 de commerces de mobilier, électroménager et électronique, quincaillerie-bricolage, équipement de la maison, vêtements, chaussures, librairie (7 catégories retenues)



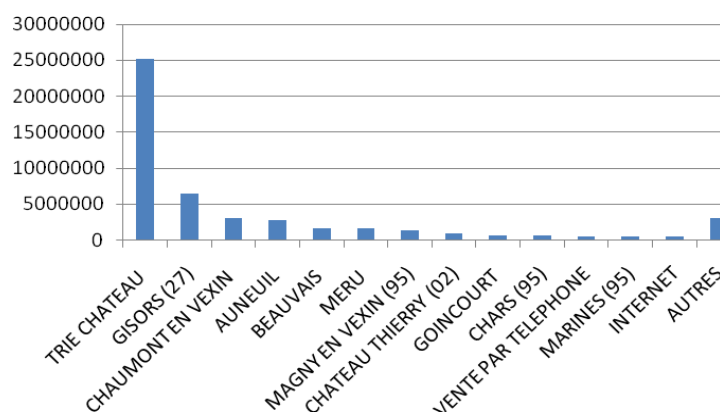
Source : INSEE IPA n°27 – IGN et Insee 2008- Inventaire communal 1988, BPE 2007

Il est cependant normal de constater une faible évasion en dépenses alimentaires, lorsque des équipements structurants existent sur la zone d'étude. C'est le cas de Trie Château, avec un hypermarché.

2.3.3.2 Les destinations géographiques de l'évasion.

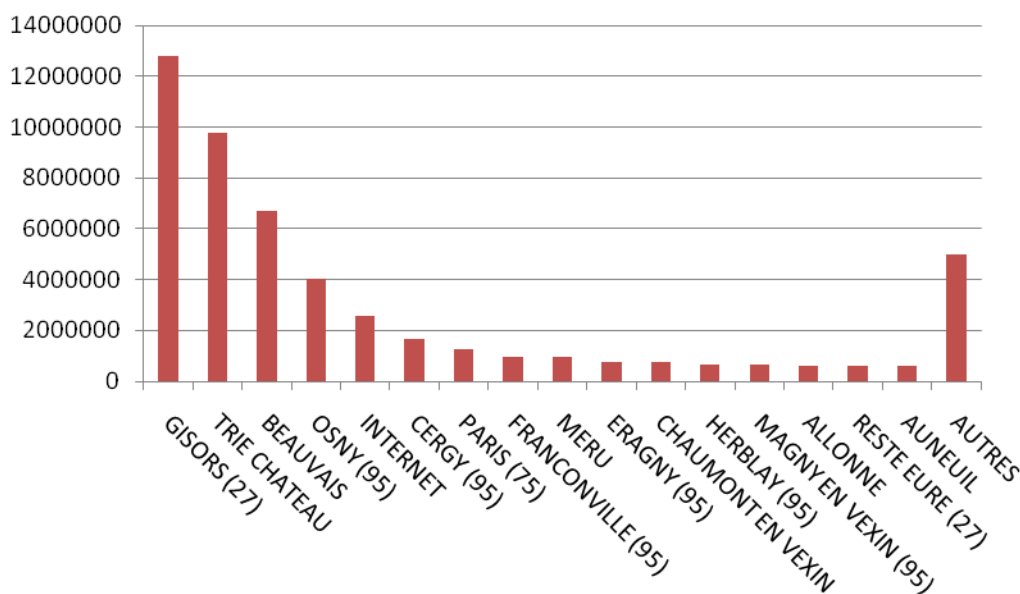
Les habitants de la zone d'étude effectuent leurs dépenses alimentaires essentiellement à Trie Château.

Lieu d'achat des ménages de la zone de chalandise en € (produits alimentaires)



Source : Observatoire du Commerce AID 2010

Lieu d'achats des ménages de la zone de chalandise en € (Produits non alimentaires)



Source : Observatoire du Commerce AID 2010

Les dépenses en non alimentaire sont principalement réparties sur trois pôles de proximité (Gisors, Trie Château et Beauvais). On note, néanmoins, des dépenses effectuées sur deux communes du Val d'Oise (Cergy et Osny) dans une moindre mesure.

2.3.4 Un fort impact du pôle commercial de Gisors qui va se renforcer

La zone de chalandise de Gisors couvre les secteurs de Trie Château et de Courcelles les Gisors. 25 communes du Vexin-Thelle sont plus ou moins concernées (voir carte suivante) par l'attractivité commerciale de Gisors. Les différentes offres commerciales (en périphérie et en centre-ville) expliquent cette attractivité commerciale (voir tableau des offres commerciales de plus de 300 m² à Gisors).

Zones commerciales de Gisors

« Aldi »



« Carrefour »



« Les templiers »



Centre ville commercial de Gisors



Photos : CCITO, Fév. 2012

Ainsi, on note une grande stabilité de l'offre commerciale du centre ville de Gisors.

Evolution des commerces de centre ville à Gisors entre 2004 et 2011

		Alimentaire	Equipement de la Personne	Equipement de la Maison	Culture - Loisirs	Service à caractère commercial	Commerces Divers	TOTAL
2011	Nombre	18	31	12	14	19	10	104
	%	17,3%	29,8%	11,5%	13,4%	18,2%	9,10%	100
2004	Nombre	19	32	11	16	16	10	104
	%	18,2%	30,7%	10,5%	15,3%	15,3%	9,6%	100
Evolution	Nombre	-1	-1	1	-2	3	0	0
	Variation	-5,3%	-3,1%	9,1%	-12,5%	18,8%	0,0%	0%

Source : CCIT de l'Eure, février 2012

L'attractivité commerciale de Gisors est aussi renforcée par les 2 marchés non sédentaires (Source : Office du tourisme de Gisors) :

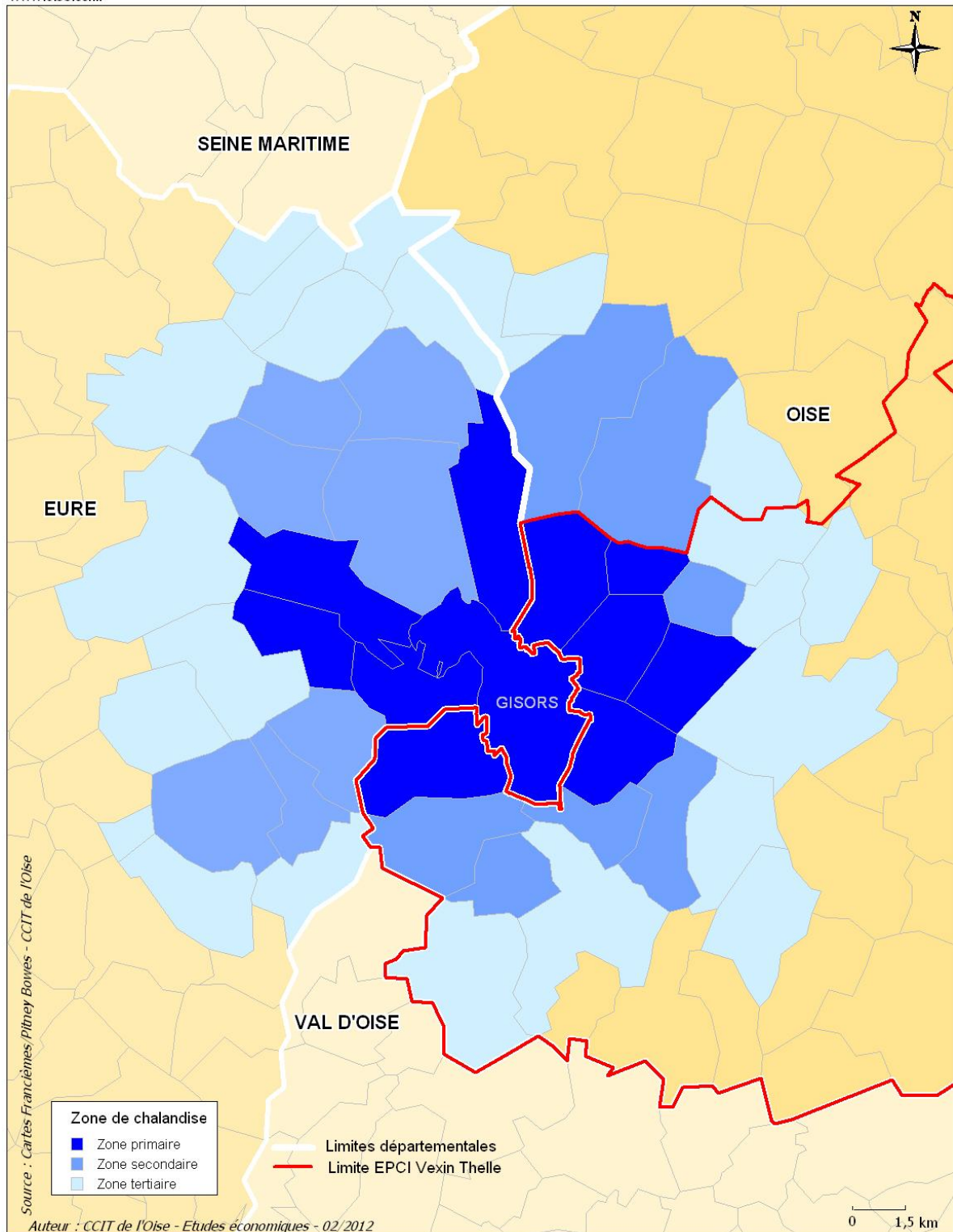
- Lundi toute la journée (150 commerçants) et
- Vendredi matin (50 commerçants)

Un projet de contournement de Gisors renforcera l'attractivité commerciale de la ville (voir carte p14) par une meilleure accessibilité aux commerces de centre-ville et de périphérie (fluidité du trafic).



GISORS

Zone de chalandise



Source : CCIT de l'Eure, février 2012

Les surfaces de vente de + 300 m2 à Gisors

Implantation commercial	Enseigne	Activité	Surface de vente en m2
Aldi	Aldi	Supermarché	614
	Chauss'Expo	Eq. Personne	451
	Forum	Solderie	1 000
	Mc Donald	Restaurant	
	Station lavage		
Carrefour	Carrefour Market	Hypermarché	2 538
	Optic Gisors		
	Clés minutes cordonnerie		
	Pressing		
	Station service		
	Mr Bricolage	Bricolage	2 287
	Chausséa Défi Mode	Eq. Personne	1 120
Templiers (avec Intermarché comme locomotive commerciale)	Connexion	Electroménager TV Hifi	900
	Gifi	Solderie	1 300
	Halle O Chaussures	Eq. Personne	550
	Intermarché	Hypermarché	2 500
	Bricomarché	Bricolage	2 260
	Cordonnerie		
	Pressing		
	Coiffure Matéo		
	Boulangerie Pâtisserie		
	Lidl	Supermarché	800
	Sésame	Meubles	1 900
	Roady	Centre auto	875
	Sport 2000	Sport	850
	Weldom	Bricolage	2 260
	Kiabi	Eq. Personne	1 000
	Speed Wash	Lavage auto	
	Station service		
	Sécuritest	Contrôle technique	
Truffaut	Truffaut	Jardinerie	2 450
	JMJ	Lisa	1 010
	Libre fruit	Fruit et Légumes	1 222
Autres implantations	La Halle	Eq. Personne	820
	La Salamandre	Meubles décoration	400
	Meubles Durdant	Meubles décoration	360
	Point P	Matériaux	4 000
	Réseau Pro	Matériaux	950
	Simply Market	Supermarché	1 222

Source : CCIT Eure, Février 2012

2.3.1 Un impact commercial faible du Val d'Oise

D'après la CCI du Val d'Oise (entretien auprès du service urbanisme du 27 septembre 2011), les zones de chalandise des commerces du Val d'Oise ont désormais une faible influence sur la communauté de communes du Vexin Thelle. Il a été constaté, ces dernières années, une modification conséquente de la zone de chalandise de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise. Ceci s'explique par le vieillissement du centre commercial régional des 3 Fontaines. La zone de chalandise de l'agglomération de Cergy Pontoise est désormais orientée vers le sud et l'est de l'agglomération de Cergy. Les équipements commerciaux d'Osny n'attirent qu'une très faible proportion des dépenses de consommation des ménages de la communauté de communes du Vexin-Thelle. Ce constat correspond aux observations de l'outil AID (voir précédemment).

2.3.2 Des projets commerciaux hors communauté de communes qui peuvent impacter le territoire

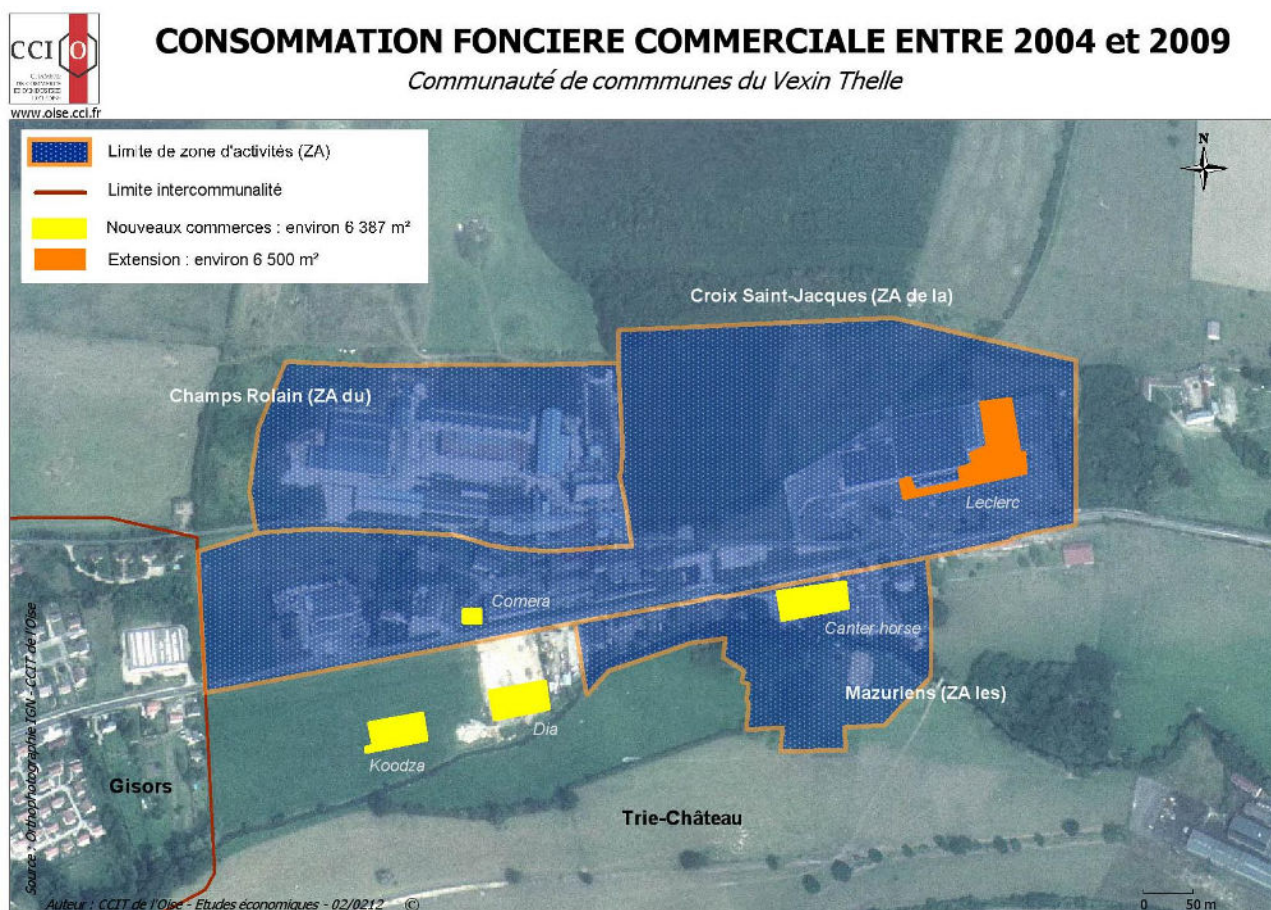
On recense 2 territoires voisins sur lesquels des projets commerciaux d'importance peuvent avoir un impact sur le fonctionnement commercial de la communauté de communes du Vexin-Thelle.

- L'un de ces projets est celui de l'ensemble commercial « Le Jeu de Paume » à Beauvais (actuellement en recours CNAC) qui totaliserait près de 19 000m². Ce projet est situé à 20 minutes en voiture du cœur de la communauté de communes (voir cartographie sur les projets commerciaux).
- Sur la commune de Gisors, deux projets potentiels de 10 ha devraient accueillir de l'hôtellerie ainsi que des grandes surfaces spécialisées (source : CCVT et CCIT de l'Eure, mars 2012).

2.4 Analyse de la consommation foncière commerciale

L'évolution des implantations commerciales d'importance a engendré la consommation foncière en surface de vente de près de 1,3 ha entre 2004 et 2009. La comparaison des deux photos aériennes permet de le démontrer. Cette consommation foncière s'est réalisée dans les zones d'activités de Trie Château de deux façons :

- Pour l'extension du centre Leclerc (6 500 m² supplémentaires)
- Pour la création de 4 enseignes commerciales (6387 m² au total)



Il faut rajouter également la consommation foncière réalisée depuis 2009, à savoir les 5 992 m² de surfaces de vente dans le cadre de secteur commercial « La Croix St Jacques » à Trie Château. 1,9 ha de surface de vente ont ainsi été consommés depuis 2004.

Très prochainement, près de 6 700 m² de surfaces de vente consommées pourront être ajoutées à ce bilan foncier :

- le projet de 1 294 m² de surfaces de vente à Trie-Château,
- le projet de centre commercial de 5 380 m² à Chaumont-en-Vexin (supermarché et galerie marchande),

D'autres projets sur la commune de Chaumont-en-Vexin n'ont pas encore fait l'objet d'une décision en CDAC. En effet, environ 8 ha de réserves foncières ont été destinés à recevoir des activités commerciales (source : CCVT).

Ces éléments ne sont pas comptabilisés dans ce bilan foncier.

Le maintien et le développement commercial réalisés en secteur urbain (centre ville et cœur des villages) ont permis de ne pas consommer de foncier supplémentaire, évitant le phénomène d'étalement urbain. Cette consommation en trame urbaine n'est donc pas comptabilisée.

Le bilan foncier commercial provisoire en surface de vente (hors parking, voirie et réseaux divers) représente 18 879 m². Cette consommation foncière est localisée uniquement sur les principales zones d'activités des 2 communes pôles de l'intercommunalité. Ce bilan ne peut être mis en perspective en l'absence de données de comparaison, notamment départemental, sur le rythme de consommation.

2.5 Synthèse du diagnostic commercial et évaluation des besoins

2.5.1 Synthèse du diagnostic commercial

Un tissu commercial en cours de structuration et de densification,

- ✓ Un tissu commercial structuré en alimentaire, restaurant et auto moto,
- ✓ Une faible desserte commerciale de proximité pour de nombreuses communes,
- ✓ Une faible attraction commerciale à l'échelle de l'Oise,
- ✓ Une absence de commerce non sédentaire.

2 pôles commerciaux structurants mais une grande majorité de communes ne disposant pas de commerces

- ✓ Une plus forte polarisation en périphérie commerciale qu'en centre-ville,
- ✓ Une diminution de la desserte commerciale de proximité,
- ✓ Des grandes surfaces alimentaires relativement proches en voiture,
- ✓ Une accessibilité au commerce reposant essentiellement sur la voiture.

Un fonctionnement commercial très polarisé mais différents selon les types de produits

- ✓ Une forte attraction commerciale alimentaire par le seul hypermarché du territoire à Trie Château,
- ✓ Une forte évasion vers Gisors en non-alimentaire,
- ✓ Des projets sur Chaumont en Vexin qui vont compléter l'offre existante,
- ✓ Un renforcement de la desserte en enseignes commerciales de type « non alimentaire » en cours,
- ✓ Un projet commercial à Beauvais pouvant renforcer l'impact commercial sur le nord du Vexin-Thelle, secteur desservi par des transports collectifs orientés vers le Beauvaisis.
- ✓ Un projet commercial sur Gisors pouvant renforcer les évasions commerciales

Une consommation foncière commerciale récente

- ✓ Une consommation foncière commerciale polarisée,
- ✓ 1,9 ha concernés en surfaces de ventes (hors projets en cours).

2.5.2 Estimation des besoins pour définir le Projet d'Aménagement Commercial Durable

Au regard du diagnostic, il est estimé les besoins de développement économique tels qu'ils sont mentionnés à l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme.

- Un besoin de préservation des sites environnementaux au regard du développement commercial,
- Des zones commerciales à développer dans les pôles urbains structurants des SCOT, support du développement territorial et de services,
- Des sites commerciaux à structurer, à organiser et à valoriser dans leur développement pour éviter les évasions commerciales (génératrices de déplacements),
- Un équilibre à maintenir entre les centralités urbaines commerciales et les zones commerciales,
- Un besoin en transports collectifs afin de garantir les mobilités et l'accessibilité,
- Le stationnement dans les centres urbains à garantir pour maintenir les commerces en place,
- Une consommation foncière à définir et à maîtriser dans le cadre du développement économique global, permettant de garantir les polarités commerciales existantes.

3 Projet d'Aménagement Commercial Durable

Au regard des exigences d'aménagement durable et du diagnostic, le Projet d'Aménagement Commercial Durable définit 4 axes qui ont été débattu dans le cadre du conseil communautaire du 2 juillet 2013.

Ce projet précise les objectifs des politiques publiques et notamment celles de l'implantation commerciale, tels qu'ils sont attendus dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables fixe (article L122-1-3 du code de l'urbanisme).

- 3.1 Développer une offre équilibrée en grande et moyenne surfaces commerciales sur les pôles structurants tout en veillant au maintien de l'activité commerciale des centres villes.**
- 3.2 Créer et/ou maintenir un commerce de proximité dans les bourg-centres des communes**
- 3.3 Renforcer l'offre commerciale globale pour limiter les déplacements des habitants**
- 3.4 Accompagner le développement commercial dans une démarche durable**

Ces 4 grands axes et orientations se déclinent ainsi en orientations commerciales plus précises pour l'intercommunalité.

4 Document d'orientations

Ce document décline les objectifs du projet en orientations commerciales.

4.1 Orientations visant le développement d'une offre équilibrée en grandes et moyennes surfaces commerciales et l'activité commerciale des centre-villes

Pour les communes et secteurs suivants : zones d'aménagement commercial (ZACOM) délimitées à Trie Château (St Jacques), à Chaumont en Vexin (autour de Match) et à Eragny-sur-Epte

- ➔ Ne pas créer de nouveaux pôles commerciaux sur le territoire hors ces 3 secteurs,
- ➔ Autoriser la consommation foncière commerciale sur ces ZACOM
- ➔ Polariser un développement commercial diversifié et attractif afin de limiter les flux de déplacements
- ➔ Autoriser les surfaces de vente de + de 1000 m²
- ➔ Permettre l'extension des galeries commerciales existantes et interdire les nouvelles galeries commerciales
- ➔ Prévoir un stationnement adapté aux différents modes de transports (auto, vélo, transports collectifs, aire de covoiturage...)

Pour les communes et secteurs suivants : centre-villes et périmètre aggloméré de Chaumont-en-Vexin et à Trie-Château

- ➔ Autoriser les surfaces de vente de - de 1000m²
- ➔ Favoriser le développement d'une offre complémentaire et différente de la périphérie,
- ➔ Mettre en œuvre un environnement urbain favorable au développement du commerce en valorisant les espaces publics, l'accessibilité et l'offre diversifiée en parking
- ➔ Interdire les implantations commerciales isolées et en entrée de ville, hors ZACOM

4.2 Orientations pour la création et le maintien du commerce de proximité dans les bourgs-centres des communes

Pour les communes et secteurs suivants : toutes les communes

- ➔ Polariser le développement des commerces au sein des centralités urbaines,
- ➔ Exclure l'installation de commerces isolés hors zones urbaines,
- ➔ Autoriser les surfaces de vente de moins de 300 m²,
- ➔ Favoriser le traitement urbain et fonctionnel des centres bourgs commerciaux (accessibilité, parking, aménagement urbain à inscrire dans les PLU)

4.3 Orientations visant au renforcement de l'offre commerciale globale pour limiter les déplacements des habitants

Pour les communes et secteurs suivants :

- Bourgs relais : Jouy sous Thelle et Fleury-Monneville
- Bourgs complémentaires : Lavilletterte, Liancourt-Saint-Pierre, Eragny sur Epte et Lierville (site Branchu)
 - ➔ Autoriser pour les pôles intermédiaires les implantations commerciales de moins de 1000 m² hors les entrées de ville
 - ➔ Développer le commerce uniquement au sein des espaces urbanisés.

4.4 Orientations pour un développement commercial durable

Pour toutes les communes du Vexin-Thelle

- ➔ Travailler la qualité architecturale et paysagère des ZACOM (Paysagement de la ZACOM et traitement de ses lisières),
- ➔ Favoriser la mise en place d'une charte commerciale paysagère et architecturale (avec rationalisation du volet signalétique),
- ➔ Inciter la rationalisation de la consommation énergétique des bâtiments (Installation, éventuellement, sur les équipements commerciaux, de dispositifs d'économie ou de production d'énergie)
- ➔ Rationaliser l'approvisionnement des commerces et la gestion de leurs déchets,
- ➔ Faciliter l'accessibilité aux pôles commerciaux pour les clients et les salariés,
- ➔ Inciter au développement des parkings relais à destination des salariés du commerce dans les ZACOM,
- ➔ Favoriser la mise en place d'un plan de déplacement inter entreprises dans les ZACOM

SYNTHESE DE LA LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES ET DE LEUR IMPLANTATION : DÉFINITION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL, PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES ET NIVEAUX DE FONCTIONS COMMERCIALES AU REGARD DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT DEFINIE

Ces orientations définissent des superficies qui s'entendent par commerce et en m² de surface de vente. Les types de commerces sont ceux indiqués dans le préambule du DAC à savoir la nomenclature en vigueur (« Indice de Disparité de Consommation ») de l'Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie (ACFCI).

Niveau d'offre commerciale	Zone concernée	Commune concernée	Développement autorisé (par commerce et en m ² de surface de vente)
Offre de proximité ³	Périmètre aggloméré de la commune	Toutes les communes	Autoriser les moins de 300m ²
Offre intermédiaire ⁴	En ZACOM	Eragny-sur-Epte	Autoriser les plus de 1 000 m ²
	Hors ZACOM *	Bourgs relais : Jouy sous Thelle et Fleury-Monneville Bourgs complémentaires : Lavilletterte, Liancourt-Saint-Pierre, Eragny sur Epte et Lierville (site Branchu)	Autoriser les moins de 1 000 m ²
Offre en pôle majeur ⁵	En ZACOM	Trie Château et Chaumont-en-Vexin	Autoriser les plus de 1000 m ²
	Hors ZACOM *	Trie Château et Chaumont-en-Vexin	Autoriser les moins de 1 000 m ²

* dans le périmètre aggloméré de la commune

³ Offre d'Achats quotidiens (pain, presse, boucherie) à l'échelle d'une commune portée parfois par une superette (- 300 m²)

⁴ Fonction de desserte locale commerciale à l'échelle de la commune et de plusieurs communes

⁵ Disposant d'une offre diversifiée généralement portée par une locomotive alimentaire

5 Dossier cartographique

Le document graphique présentant la spatialisation du développement commercial à l'horizon du SCoT a été élaboré sur la base du décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme. Le nouvel article R122-3 du code de l'urbanisme précise que « le document graphique du document d'aménagement commercial doit permettre d'identifier les terrains situés dans les zones d'aménagement commercial délimitées en application de l'article L. 122-1-9 » du code de l'urbanisme.

Les 3 documents graphiques des pages suivantes présentent le développement commercial du Vexin Thelle.

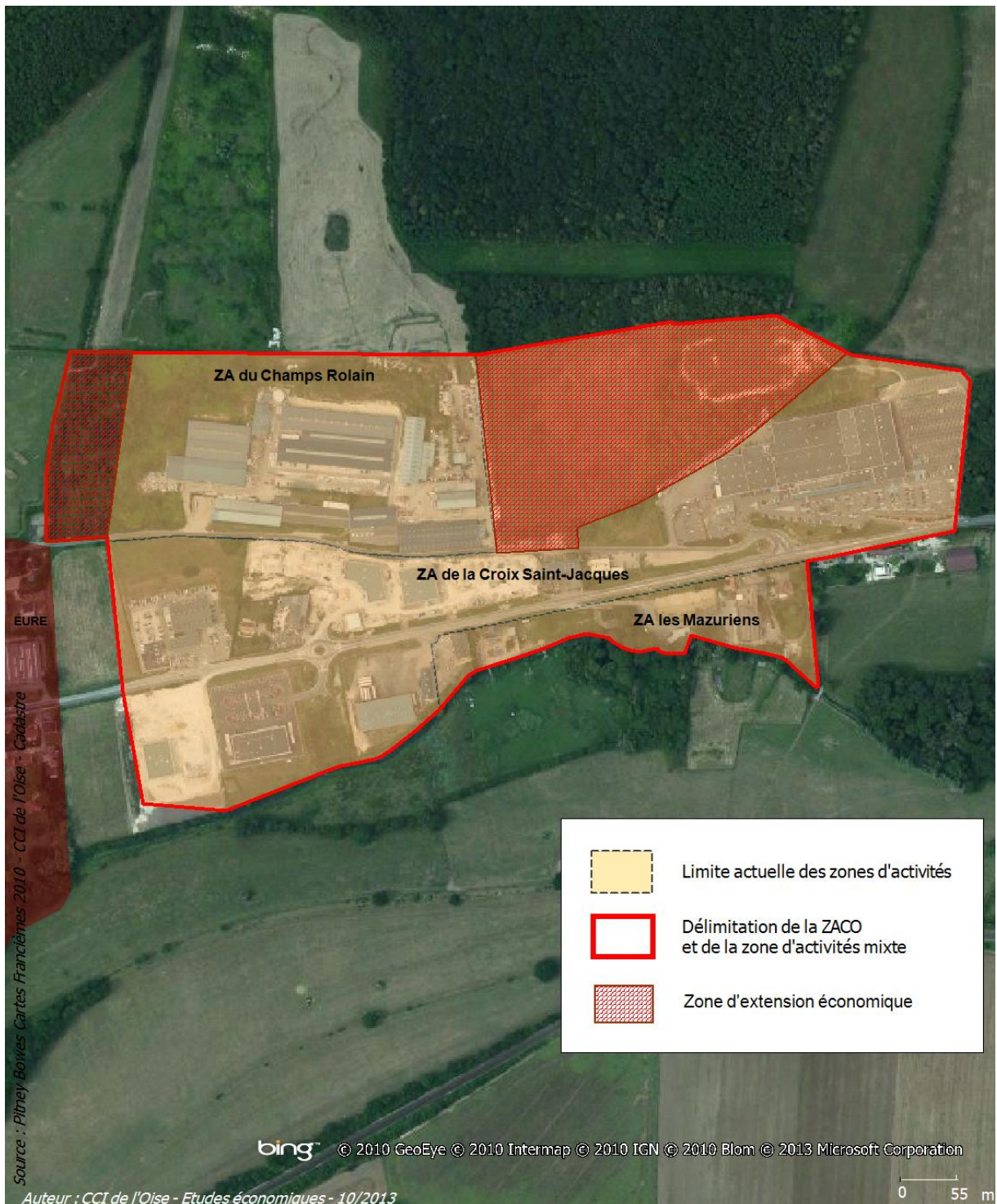
Concernant Trie-Château, 7,5 ha feront l'objet d'une consommation foncière dans la ZACOM (Zone d'Aménagement Commercial). Le périmètre de la ZACOM porte sur un site urbain déjà constitué. Le développement économique mixte est rendu possible.

Concernant Chaumont-en-Vexin, 10 ha seront consommés en extension de la zone économique existante. Cette ZACOM est en partie en site urbain constitué. Le développement économique mixte est également possible.

Enfin, concernant Eragny-sur-Epte, une nouvelle ZACOM de 4 ha a été délimitée dans le cadre d'une zone économique d'ensemble à créer. Cette ZACOM a été délimité au regard de l'axe routier existant et de la future déviation ouest de Gisors. Le développement économique mixte sera également possible.

La consommation foncière globale est donc de 21,5 ha.

5.1 Zone d'Aménagement Commercial de Trie-Château



5.2 Zone d'Aménagement Commercial de Chaumont-en-Vexin



5.3 Zone d'Aménagement Commercial d'Éragny sur-Epte

