



COMITE SYNDICAL

Séance de travail

Lundi 27 avril 2015

17h00

Comité syndical - Lundi 27 avril 2015





Le contexte de l'étude

Intervention de M.LAGARDE

Un Document d'Aménagement Commercial pour la période 2010-2014

Des projets de développement commercial en cours

→ *La nécessité de réinterroger la stratégie et les outils mis en place à court terme dans le cadre d'une modification du SCoT et de son DAC*

Délibération du SYEPAR : 10 octobre 2014

Modification opérationnelle en septembre 2015

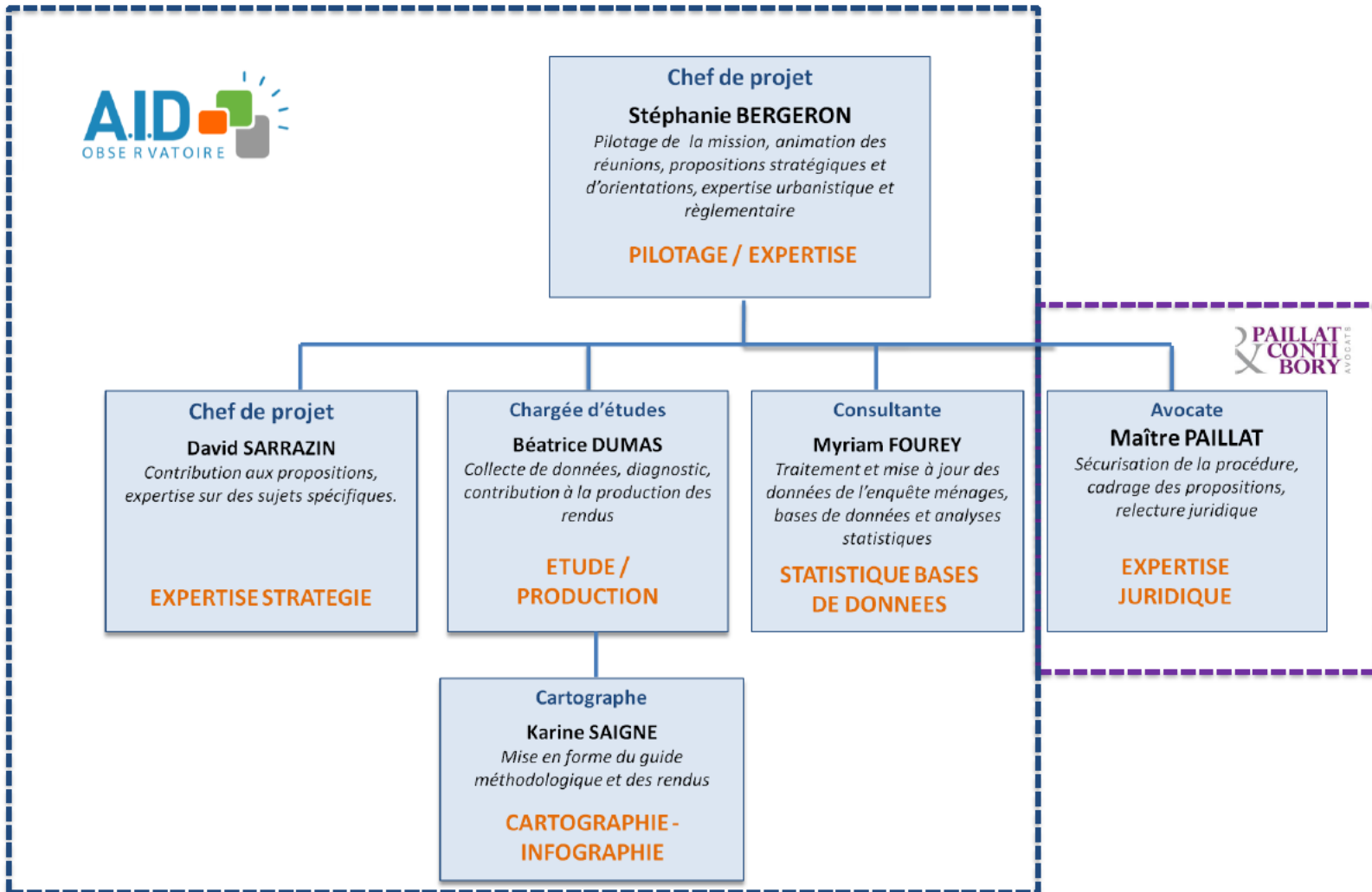
Des évolutions réglementaires qui impliquent à moyen terme :

→ *La révision du SCoT pour intégrer les dispositions issues du Grenelle et de la loi « ALUR »*

→ *Un volet commercial conforme à la nouvelle législation en vigueur (suppression du DAC)*

Dans le SCOT grenellisé au 1^{er} janvier 2017

Le prestataire retenu après appel d'offre





La mission du prestataire

- Actualiser l'état des lieux du commerce sur le territoire et l'ensemble de sa zone de chalandise : dégager des éléments d'aide à la décision
- Evaluer et réinterroger la stratégie définie pour la période 2010-2014 et les outils mis en place pour la mettre en œuvre
- Accompagner les élus et les partenaires dans la redéfinition d'une stratégie commerciale à l'échelle du SCoT
- A court terme, dans le cadre d'une procédure de modification rédiger le volet commercial du DOG sans modifier le PADD
- A moyen terme, dans le cadre de la révision du SCoT, évaluer la plus-value apportée par un DAAC et accompagner le cas échéant le SYEPAR dans sa réalisation
- Associer les acteurs locaux à travers une méthodologie sur mesure pour la réalisation d'entretiens avec les élus, les partenaires et les acteurs privés
- Apporter une expertise juridique tout au long de la mission



La gouvernance de l'étude

Une stratégie concertée au sein d'un comité de pilotage

5 phases :

- 6 février : lancement de l'étude et méthodologie
- 5 mars : diagnostic et état des lieux
- 7 avril : concertation sur les 4 hypothèses de travail
- 17 avril : retour sur la concertation et identification du scénario
- *12 mai : déclinaison de la stratégie dans le SCOT : leviers d'actions et re-délimitation des ZACO*

Bureau du SYEPAR :

M.MEDJANI, Président
M.PERROTI, Vice-Président,
M.LAGARDE, membre du bureau
M.LADET, membre du bureau
M.REYNAUD, membre du bureau
M.DEVEDEUX, membre du bureau

EPCI membres du SYEPAR :

M. le Président ou son représentant Roannais Agglomération
M. le Président ou son représentant Communauté de communes du Pays d'Urfé

Représentation des communes en fonction des strates de population et de la densité commerciale :

Communes de plus + 7 000 habitants

ROANNE : 3 élus
RIORGES : 1 élu
MABLY : 1 élu
LE COTEAU : 1 élu

Communes entre 500 et 6 999 habitants

LA PACAUDIERE : 1 élu
RENAISON : 1 élu
SAINT JUST EN CHEVALET : 1 élu
PERREUX : 1 élu
VILLEREST : 1 élu

Communes de moins de 500 habitants

VIVANS : 1 élu

Organismes associés :

M. le Sous-préfet
M. PEREY
Mme RIVAL
M. le Président ou son représentant
M. le Président ou son représentant
M. le Président ou son représentant
M. le Président ou son représentant

Sous-Préfecture de Roanne
DDT42 Roanne / chef d'agence
DDT42 St Etienne/ Services aménagement et planification
Conseil Général de la Loire
CCI Loire Nord
Chambre des métiers et de l'artisanat de la Loire
Fédération des commerçants du Roannais

Les constats du diagnostic

Intervention de M.MEDJANI

Pour le territoire :

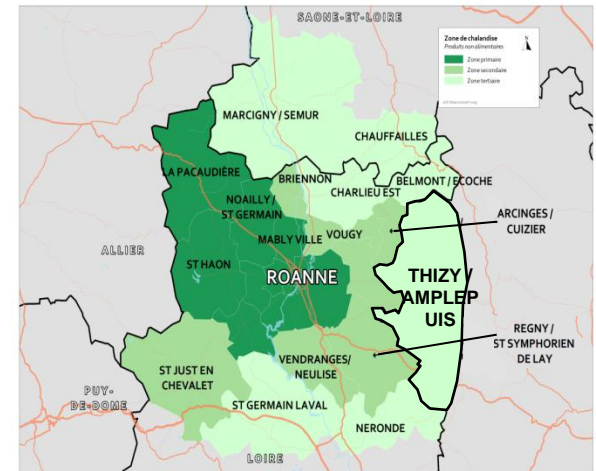
- une zone de chalandise large (180 000 habitants sur des achats non alimentaires) et des marges de manœuvre ciblées en termes de réduction de l'évasion (170 M € dont 37 M € e-commerce) ;

Tendance de consommation :

- Un ralentissement marqué dans l'évolution des dépenses des ménages induisant des potentialités de développement contraintes, entre 15 000 à 18 000 m² de SV pour le territoire ;

Bilan du DAC : depuis 2010

- des développements d'activités, notamment de proximité, le long des axes de flux et entrées de villes, et dans les espaces périphérique directement concurrentiels aux centralités ;
- des développements commerciaux (13 000 m² de SV) majoritairement effectués en ZACO de périphérie et dans une moindre mesure hors ZACO.
- une évolution significative des pôles de périphérie « secondaires » et du pôle majeur de Mably...un recul de la ville centre en termes de poids économique ;
- des difficultés de maintien de l'offre commerciale de proximité au cœur des lieux de vie (faubourgs de Roanne, centres-bourgs...) ;





Les enjeux identifiés par le comité de pilotage

Scénario	Objectifs	Priorité à court terme	Priorité à moyen-long terme	Ne fait pas partie des priorités du territoire	
→ SC 1 et SC 4	Affirmer le cœur d'agglomération par un renforcement/développement de l'offre (mise à disposition d'une offre foncière nouvelle pour l'accueil de nouvelles enseignes)	25			
SC2 et SC 3	Conforter le cœur d'agglomération et accueillir de nouvelles enseignes par recomposition des surfaces existantes	3	4	3	
→ SC 1 et SC3	Emergence d'un troisième pôle commercial majeur de périphérie		2	21	
SC 4	Renforcer l'attractivité du pôle majeur de Mably en misant sur une forte exigence qualitative (Nouveaux développements uniquement dans un objectif de requalification)	4	6	3	
→ SC 4	Contenir les développements sur les pôles intermédiaire et secondaires pour donner la priorité au centre-ville	12			
SC 1	Renforcer les pôles secondaires dans leurs fonctions (foncier libre et/ou locaux industriels ou artisanaux mutables)	2	6	3	
→ SC 2	Poursuivre les logiques de développement périphériques récentes : Accueillir la majeure partie des nouvelles surfaces sur les pôles majeur et secondaires		6	7	



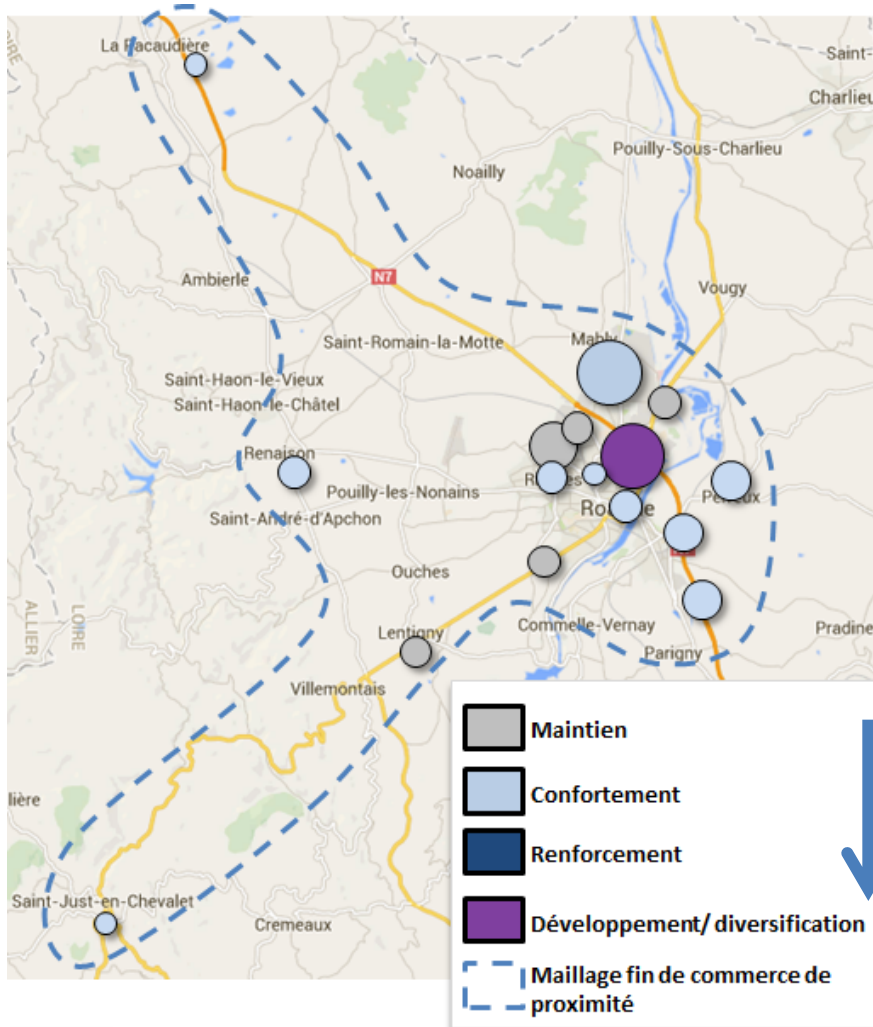
Les enjeux identifiés par le comité de pilotage

Scénario	Objectifs	Priorité à court terme	Priorité à moyen-long terme	Ne fait pas partie des priorités du territoire	
SC 1, 3 et 4	Jouer la carte de la proximité en confortant? Renforçant? les centralités des pôles de rangs 3 et les quartiers	13	2		
SC 4	Maintenir un maillage fin du commerce de proximité sur l'ensemble du territoire, dans les bourgs et quartiers	16			
SC 2	Maintien de la fonction des pôles de rang 3, des faubourgs et quartiers	4	3		
SC 2	Continuer à développer du commerce le long des axes de flux, y compris hors ZACO et en entrée de ville	1		19	
SC 4	Maîtriser le développement des grandes surfaces et commerces de proximité sur les axes de flux et hors ZACO (Lentigny, Villerest, entrées de ville)	8	10	2	

Stratégie validée lors du COPIL du 17 avril

Un scénario donnant la priorité aux centralités conformément au PADD du SCOT

➤ Re-délimitation des ZACO de périphérie par réduction du foncier libre



1. Développer le centre-ville de Roanne
2. Conforter le pôle de Mably en permettant un développement maîtrisé uniquement au service de la requalification du site
3. Maintenir le pôle intermédiaire de Riorges dans sa fonction actuelle
4. Conforter les pôles secondaires en permettant un développement maîtrisé uniquement au service de l'amélioration qualitative
5. Conforter les pôles de rang 3 dans leurs fonctions et créer les conditions d'un développement adapté (à l'échelle)
6. Conforter les pôles relais et de proximité de Carrefour Market Riorges, faubourgs Clermont et Mulsant, dans leur rôle sur les besoins courants et affirmer des périmètres marchands resserrés
7. Contenir les pôles relais de Lentigny, Villerest, Le Pontet, route de Charlieu en limitant fortement leur développement



Les étapes à venir

- Identification des leviers à mettre en œuvre
 - Réécriture du volet commerce du SCOT
 - Re-délimitation des ZACO (diminution et/ou suppression)
- Comité syndical : 27 mai 2015 à 18 h
 - Acter la stratégie
 - Prendre la décision de lancer l'enquête publique
 - Prendre la décision ou non de lancer la tranche conditionnelle : élaboration du DAAC (intégration dans la révision du SCOT)
- Enquête publique : 15 juin – 15 juillet 2015
- Rapport du commissaire enquêteur : 15 août 2015
- Comité syndical : 30 septembre 2015 à 18h
 - Approbation de la modification du SCOT