

HORIZON 2030 SCOT Roannais

**POUR UNE URBANITE NOUVELLE ET UNE RURALITE MODERNE
DANS L'AIRE METROPOLITAINE LYONNAISE**

**Modification n°1
Document
d'Orientations
Générales**



Dossier de consultation

PRESENTATION DU CHAPITRE 3.3 DU PROJET DE DOG MODIFIE

PREAMBULE :

Suite à la possibilité offerte par la loi de modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008, le SYEPAR avait engagé une réflexion sur l'urbanisme commercial sur l'ensemble de la zone de chalandise roannaise et avait élaboré un document d'aménagement commercial (DAC) qui identifiait les zones d'aménagement commercial (ZACO) sur les polarités commerciales du territoire.

Dans le cadre de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Roannais, cette stratégie de développement commercial sur la temporalité 2010-2014 a été intégrée dans le document d'orientations générales (DOG) du SCOT approuvé le 4 avril 2012. Le choix de la temporalité 2010-2014 avait été retenu considérant que la stratégie commerciale ne pouvait être envisagée sur le même horizon que le SCOT mais plutôt en fonction du projet de mandat, soit 2014.

Arrivant à cette échéance, le SYEPAR a engagé début 2015 de nouvelles réflexions sur la thématique de l'urbanisme commercial. Ces nouvelles orientations nécessitent une adaptation du contenu du DOG et du DAC. Ne remettant pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), elles sont intégrées dans le cadre d'une procédure de modification du SCOT conformément aux articles L. 122-14-1 à L. 122-14-3 du code de l'urbanisme.

La modification du DOG s'agissant de son volet commercial est effectuée sur le fondement des dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'urbanisme dans sa version issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite « loi SRU ») et de l'article L. 752-1-II du code de commerce relatif au DAC dans sa version issue de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (dite « LME »), qui correspondent aux textes applicables dans le cadre de la présente modification.

Le présent document modifie la partie « 3.3 Mettre en œuvre une stratégie commerciale équilibrée » du DOG par les dispositions et orientations qui suivent.

Une fois la modification n°1 du SCOT Roannais approuvée par le conseil syndical, la partie 3.3 modifiée sera intégrée au DOG qui deviendra le DOG modifié opposable aux tiers.

La partie 3.3 de la page 38 à 42 du DOG est réécrite comme suit :

3.3 METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE COMMERCIALE EQUILIBREE

Documents et actes concernés par les dispositions suivantes :

Les objectifs et orientations énoncés par le présent chapitre s'imposent, dans un rapport de compatibilité, **aux documents d'urbanisme locaux** des collectivités appartenant à l'agglomération roannaise et à la Communauté de Communes des pays d'Urfé, notamment des PLU, PLUI et cartes communales, au Programme Local de l'Habitat (PLH), au Plan de Déplacements Urbains (PDU), aux opérations foncières et aux opérations d'aménagement définies par un décret en Conseil d'Etat, notamment les Zones d'Aménagements Concerté (ZAC), aux autorisations d'urbanisme (restreintes aux autorisations de lotir et permis de construire des constructions supérieures à plus de 5000 m² de surface de plancher), ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L. 752-1 du code de commerce. Lorsque les dispositions du présent chapitre ne concernent pas l'intégralité de ces documents, le ou les documents concernés sont systématiquement identifiés dans le texte. Les objectifs relatifs aux surfaces sont exprimés tant en surface de vente qu'en surface de plancher dans la mesure où les présentes dispositions s'appliquent tant aux documents d'urbanisme qu'aux autorisations d'exploitation commerciale.

Activités concernées par les dispositions du présent chapitre

Le présent chapitre s'applique aux commerces de détail¹ et aux activités artisanales inscrites au registre du commerce et des sociétés. Ne sont pas concernés par les orientations de ce document, le commerce de gros, les activités non commerciales et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie. Les activités agricoles et artisanales² avec point de vente ne sont également pas concernées par les orientations de ce document, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

Définitions :

Sont considérées comme des « nouvelles implantations » dans le présent chapitre :

- la création de nouveaux magasins de commerce de détail ou d'ensembles commerciaux³,
- le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales⁴,
- les déplacements de magasins⁵ d'une ZACO à une autre,
- la transformation d'un bâtiment à usage commercial situé hors localisation préférentielle vers des activités commerciales,
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial en ZACO, impliquant une évolution de la typologie d'activité telle que définie au 3.3.3 du présent document.

¹ Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : « La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerce de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...) »

² Telles que définies par le décret n°98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers

³ Au sens de l'article L752-3 du code du commerce

⁴ Changement de destination entre les catégories définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

⁵ Sauf au sein d'une même ZACO, considérés comme de la gestion de l'existant

Définition de la « centralité urbaine » : Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ce sont les centres-bourgs, centres-villes et centres de quartier

3.3.1 IDENTIFICATION DES PRINCIPALES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES ET DES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR CETTE DEFINITION

Les objectifs poursuivis dans la définition des localisations préférentielles des commerces sont :

- contenir le développement des commerces « importants », qui impactent significativement l'aménagement du territoire dans des secteurs préférentiels correspondant aux pôles existants,
- favoriser la polarisation des activités dans une logique d'économie d'espace, de rapprochement entre fonction commerciale et autres fonctions urbaines et d'accessibilité multimodale,
- traduire les objectifs du PADD et notamment le renforcement de l'offre commerciale des centres-villes et centres-bourgs, le confortement des pôles de Rang 3, la maîtrise du commerce de périphérie,
- créer les conditions d'accueil des commerces dans les centralités urbaines.

Le DOG identifie les principales localisations préférentielles pour le développement commercial :

- **Des localisations de centralité** : le centre-ville de Roanne, les faubourgs Clermont et Mulsant, le centre-ville du Coteau et les centres-bourgs des polarités de rang 3 (Renaion, La Pacaudière et Saint-Just-en Chevalet)
- **Des localisations de périphérie** : les pôles périphériques de Mably, de Riorges, de le Coteau – Zone commerciale, de Perreux – Zone commerciale, de Parigny – Zone commerciale ainsi que ceux des polarités de rang 3.

Les ZACO définies par le DAC intégré au SCOT Roannais correspondent à ces localisations préférentielles. Les périmètres de ces ZACO sont délimités dans le document d'aménagement commercial.

Prescriptions :

Les commerces « importants » au sens du SCOT Roannais correspondent aux équipements commerciaux qui dépassent un certain seuil et que de ce fait, sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale.

Il s'agit des commerces de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher) et des ensembles commerciaux⁶ de plus de 1 000 m² de surface de vente qui ont une zone d'influence principale supérieure à 2 500 à 3 000 habitants. Au regard des caractéristiques démographiques du territoire (huit communes de plus de 2 000 habitants, et cinq communes de plus de 3 000 habitants sur 51 communes appartenant au périmètre du SCoT), les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces « importants », impactant l'organisation territoriale. Ces équipements font l'objet de dispositions spécifiques développées ci-après.

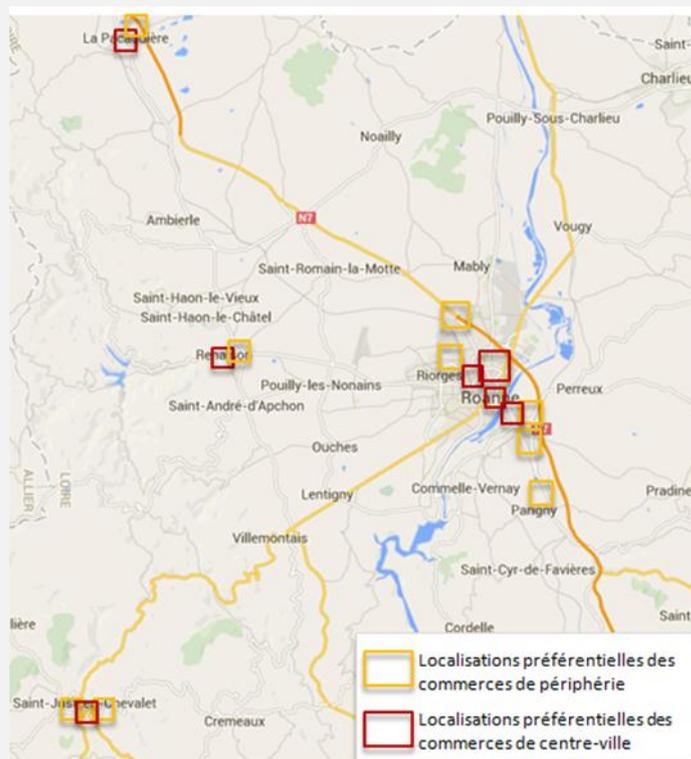
⁶ Au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce

Ces commerces « importants » s'implantent préférentiellement dans ces localisations (hormis les exceptions évoquées au 3.3.2 du présent DOG).

Les commerces existants en dehors de ces localisations dont la surface de vente est supérieure à ce seuil (ou pouvant le dépasser par le biais d'une extension) peuvent bénéficier d'une extension limitée*.

**Afin de faciliter la mise en œuvre de cette disposition, la notion d'extension « limitée » nécessite d'être précisée. L'extension limitée s'entend par une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter un objectif de création maximale de surface de vente supplémentaire de l'ordre de 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation de la modification n°1 du SCOT.*

Principales localisations préférentielles des commerces



Dans les localisations de centralité, les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de maintien et de développement des commerces. A ce titre, ils peuvent notamment :

- Délimiter la centralité urbaine en compatibilité avec la définition des ZACO telle qu'effectuée par le DAC intégré au SCOT Roannais,
- Mettre en place des règles de nature à créer des conditions favorables au développement du commerce telles que :
 - Le recul limité et homogène par rapport à la voie pour l'implantation des bâtiments sur les axes marchands,
 - La mise en place de linéaires « commerce, artisanat et service » sur les emplacements les plus stratégiques et de manière à privilégier les continuités marchandes (article L 123-1-5 du code de l'urbanisme),
 - Un nombre minimal de places de stationnement par local peu contraignant.

3.3.2 Définition des logiques de développement des commerces en dehors des principales localisations préférentielles

Le DOG prévoit des dispositions relatives aux logiques d'implantation des commerces en dehors des principales localisations préférentielles de manière à :

- favoriser les logiques de maillage de l'offre répondant à des besoins de première nécessité au cœur du tissu urbain, de manière à limiter les déplacements pour ces achats très fréquents et promouvoir une accessibilité multimodale,
- favoriser la mixité des fonctions urbaines, la proximité des lieux de consommation et de vie pour des achats quotidiens et l'animation des centralités,
- inciter à la polarisation de l'offre commerciale dans des localisations identifiées, et limiter la consommation foncière,
- limiter les implantations commerciales liées uniquement à des logiques de captage de flux routiers, de manière à privilégier une accessibilité multimodale et sécurisée, et à limiter les phénomènes d'étalement urbain le long des axes routiers,
- encourager la structuration de centralités urbaines et de quartiers dans les communes de la polarité d'agglomération au sens du SCOT,
- tenir compte des spécificités des pôles de Rang 3 ruraux et permettre l'implantation d'activités qui permettront de satisfaire davantage de besoins à l'échelle de leur bassin de vie.

Prescriptions :

Le DOG définit des exceptions au principe d'implantation préférentielle des commerces « importants » dans les principales localisations préférentielles :

➤ Dans les pôles de Rang 3 « ruraux » au sens du SCOT (La Pacaudière, St Just en Chevalet), l'implantation de commerces « importants » répondant à des achats occasionnels lourds est tolérée en dehors des principales localisations préférentielles dans la limite de 1 000 m² de surface de vente (soit environ 1 500 m² de surface de plancher)* uniquement dans les cas suivants :

- transformation d'un bâtiment existant (création de surface de vente dans un bâtiment existant par transformation et/ou extension de la surface de plancher),
- création d'une surface de vente dans le cadre d'une nouvelle construction uniquement dans l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate de cette dernière.

➤ Les documents d'urbanisme locaux de la polarité d'agglomération (au sens du SCOT) peuvent notamment définir des centralités urbaines existantes ou en devenir dans lesquelles les nouvelles implantations de commerces « importants » répondant à des achats hebdomadaires sont admises, dans la limite de 1000 m² de surface de vente (soit environ 1 500 m² de surface de plancher)*. La définition de ces centralités urbaines est compatible avec les critères de délimitation indiqués dans la disposition suivante.

** Ces limites sont exprimées en termes d'objectifs et s'appliquent dans un rapport de compatibilité.*

Prescriptions :

Toutes les centralités urbaines des communes incluses dans le périmètre du SCOT Roannais sont des localisations préférentielles pour le développement du commerce de proximité (commerce inférieur à 300 m² de surface de vente).

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de maintien et de développement du commerce de proximité dans ces lieux.

A ce titre, ces documents peuvent délimiter les secteurs de centres-bourgs et centres de quartiers existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de la centralité urbaine et les critères de délimitation suivants :

➤ Favoriser les secteurs aux caractéristiques urbaines appropriées au développement du commerce :

- secteurs présentant une densité et une continuité du bâti,
- secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...).

➤ Favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :

- secteurs de dimensionnement limité,
- secteurs actuellement marchands à densifier commercialement,
- secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

➤ En dehors des principales localisations préférentielles et des centralités urbaines identifiées par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales. Plus particulièrement les documents d'urbanisme locaux veillent à éviter les nouvelles implantations commerciales :

- Sur des secteurs en dehors des principales localisations préférentielles et en dehors des centralités urbaines précitées, situés en bord de route à fort trafic, liés à des logiques de captage des flux routiers (notamment le long des axes suivants: RD53 / RD207 / RD 504 / N7 / RD 43 / RD8 / RD9 / RD 300 / RD 3031),
- Dans les zones d'activités ou secteurs de zones d'activités qui ne sont pas intégrés dans le périmètre des ZACO délimitées par le DAC intégré dans le présent SCOT.

3.3.3 Définition de la vocation des principales localisations préférentielles des commerces

Le DOG donne des orientations sur la vocation des principales localisations préférentielles en poursuivant plusieurs objectifs :

- favoriser les complémentarités entre les localisations de centralité et les localisations de périphérie, notamment en privilégiant le développement de commerces peu compatibles avec une implantation en tissu urbain dans les localisations de périphérie,
- conserver les équilibres existants en termes d'armature commerciale et favoriser le respect des objectifs d'évolution de l'armature commerciale exposés dans le DAC,
- mettre en cohérence l'aire d'influence des commerces implantés sur les différents pôles avec les conditions d'accessibilité aux pôles et leur positionnement dans la hiérarchie, dans une logique de desserte optimisée du territoire sur les différentes catégories de besoins,
- privilégier des logiques de maillage pour les besoins hebdomadaires.

Prescriptions :

Les orientations sur la vocation préférentielle des principales localisations préférentielles s'appuient sur deux types de leviers :

➤ la typologie des activités commerciales ou fréquence d'achat à laquelle ils répondent. Les autorisations d'exploitation commerciale doivent être compatibles avec les objectifs suivants :

- le centre-ville de Roanne accueille préférentiellement des nouvelles implantations répondant à toutes les fréquences d'achats,
- le faubourg Mulsant, le faubourg Clermont et le centre-ville de Le Coteau accueillent préférentiellement des nouvelles implantations répondant à des achats hebdomadaires,
- le pôle périphérique de Mably accueille préférentiellement des nouvelles implantations répondant à des achats occasionnels lourds et exceptionnels,
- les pôles périphériques de Le Coteau - Zone commerciale, Perreux - Zone commerciale et Parigny - Zone commerciale accueillent préférentiellement des nouvelles implantations répondant à des achats occasionnels lourds,
- les centres-bourgs et pôles de périphérie des polarités de rang 3 de Renaison, La Pacaudière et St Just en Chevalet accueillent préférentiellement des nouvelles implantations répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels lourds.

➤ le format des équipements commerciaux exprimé en plafond de surface par unité commerciale⁷. Ces plafonds sont exprimés en termes d'objectifs de non dépassement et s'appliquent dans un rapport de compatibilité. Afin de faciliter la mise en œuvre de ces dispositions dans les documents d'urbanisme locaux, mais aussi dans le cadre des autorisations délivrées au titre de l'article L752-1 du Code de commerce, les valeurs sont indiquées en surface de vente et en surface de plancher. Les autorisations d'exploitation commerciale et documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec les valeurs plafond indiquées dans le tableau ci-dessous :

Commune	Localisation	Vocation préférentielle des principales localisations préférentielles Plafonds de surface exprimés en surface de vente (et surface de plancher)			
		Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Roanne	Centre-ville				
	Faubourgs	2 000 m ² (3 000 m ²)			
Mably	Périphérie	2 000 m ² (3 000 m ²)			
Riorges	Périphérie	2 000 m ² (3 000 m ²)			
Perreux	Périphérie	2 000 m ² (3 000 m ²)	3 500 m ² (4 500 m ²)	1 500 m ² (2 200 m ²)	3 000 m ² (2 200 m ²)
Le Coteau	Centre-ville	2 000 m ² (3 000 m ²)			
	Périphérie	2 000 m ² (3 000 m ²)	3 500 m ² (4 500 m ²)	1 500 m ² (2 200 m ²)	3 000 m ² (2 200 m ²)
Parigny	Périphérie		3 500 m ² (4 500 m ²)		3 000 m ² (2 200 m ²)
Saint Just en Chevalet	Centre-bourg	2 000 m ² (3 000 m ²)	1 500 m ² (2 200 m ²)		
	Périphérie	2 000 m ² (3 000 m ²)	1 500 m ² (2 200 m ²)		
Renaison	Centre-bourg	2 000 m ² (3 000 m ²)	1 500 m ² (2 200 m ²)		
	Périphérie	2 000 m ² (3 000 m ²)	1 500 m ² (2 200 m ²)		
La Pacaudière	Centre-bourg	2 000 m ² (3 000 m ²)	1 500 m ² (2 200 m ²)		
	Périphérie	2 000 m ² (3 000 m ²)	1 500 m ² (2 200 m ²)		

⁷ L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

 **Vocation préférentielle** : nouvelles implantations et extensions admises dans la limite des plafonds de surfaces indiqués

 **Vocation non préférentielle** : extension des commerces existants admise dans la limite des plafonds de surfaces indiqués, nouvelles implantations non admises
Les plafonds sont applicables dans un rapport de compatibilité et présentés sous la forme d'objectifs

Prescriptions :

Afin de favoriser le maintien et le développement du commerce de détail de proximité dans les centralités urbaines, les localisations de périphérie n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (soit environ 400 m² de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales⁷ inférieures à 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher).

Les ensembles commerciaux de ce type existants dans les localisations de périphérie peuvent s'étendre de manière limitée*, uniquement dans un objectif d'amélioration qualitative des équipements commerciaux. Cet objectif est évalué au regard des orientations du 3.3.4. du présent document.

**On entend par extension limitée de ces ensembles commerciaux une augmentation maximale du nombre d'unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente de l'ordre de 20% du nombre d'unités commerciales existantes à la date d'approbation du SCOT.*

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec cet objectif. De même, les autorisations d'exploitation commerciales doivent être compatibles avec cet objectif.

3.3.4. Définition des objectifs en matière d'amélioration qualitative des pôles commerciaux

Le diagnostic a mis en évidence un fort déficit qualitatif des pôles commerciaux de périphérie. Le DOG prévoit des objectifs afin de permettre l'amélioration qualitative des pôles commerciaux et de limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux.

Ces dispositions prennent en compte la charte interscot pour un urbanisme commercial durable. De manière à prendre en compte les enjeux spécifiques à certains secteurs, des dispositions particulières à certaines ZACO sont intégrées au Document d'Aménagement Commercial, en complément des orientations générales ci-dessous.

Prescriptions :

Les nouvelles implantations et extensions de surfaces de vente dans les localisations de périphérie s'inscrivent dans un objectif d'amélioration qualitative des pôles existants. A ce titre, les autorisations d'exploitation commerciale (AEC) sont délivrées en compatibilité avec cet objectif, notamment au regard des critères suivants :

- La mise en place de liaisons douces sécurisées au sein des localisations de périphérie et depuis les zones d'habitat et d'emploi les plus proches. A ce titre, les demandes d'autorisations d'exploitation commerciale justifient de la mise en place d'accès piétons sécurisés à l'intérieur de l'espace englobant le projet d'exploitation commerciale,
- La possibilité d'accéder aux commerces par des transports en commun,

➤ L'intégration d'une plus forte densité d'aménagement par rapport à la situation actuelle dans la localisation de périphérie notamment par l'intégration de tout ou partie des dispositions suivantes :

- réaliser des constructions sur plusieurs étages,
- intégrer tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de chaussée, toit-terrasse ou infrastructures,
- privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux.

➤ L'amélioration de la qualité architecturale et paysagère des localisations de périphérie notamment au regard :

- de la végétalisation des espaces extérieurs, et du traitement de ces espaces végétalisés (essence, nombre de plantations, localisation...) notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement,
- du traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux,
- du traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.),
- du traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes),
- du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone),
- des aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets,
- de l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.

➤ La limitation de l'impact environnemental des équipements en privilégiant :

- la réduction des surfaces imperméabilisées,
- la rétention des eaux pluviales à la parcelle,
- la prise en compte de la problématique énergétique dans le système de chauffage, refroidissement, éclairage, l'enveloppe du bâtiment, le système de vitrage, la mise en place de dispositifs de production énergétique propre...

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs précités et à ce titre, qui se traduiront notamment dans leur règlement, leur zonage et leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant

HORIZON 2030 SCOT Roannais



**PAILLAT
& CONTI
BORY** AVOCATS



AID OBSERVATOIRE

3, avenue Condorcet
69100 Villeurbanne
Tél. : 04.78.93.12.81
Fax : 04.72.69.51.77
<http://www.aidobservatoire.fr>



SYEPAR
SCOT Roannais
Schéma de Cohérence Territoriale

SYEPAR

63 Rue Jean Jaurès
42300 Roanne
Tél : 04.77.44.83.37
www.scotroannais.fr