

ENQUETE PUBLIQUE – MODIFICATION N°1 DU SCOT ROANNAIS MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A l'attention de M.DERORY, commissaire-enquêteur

En application du code de l'environnement et du décret 2011-2018 du 19 décembre 2011 (art R. 123.18), Monsieur le commissaire-enquêteur a porté à la connaissance du syndicat d'études et de programmation pour l'aménagement du roannais (SYEPAR), et de son président, Monsieur Farid MEDJANI, les observations et questions qui ont été émises au cours de l'enquête publique relative à la modification n°1 du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Roannais portant sur les dispositions en matière d'urbanisme commercial du document d'orientations générales (DOG) et du document d'aménagement commercial (DAC)

Cette enquête s'est déroulée du 16 septembre au 19 octobre 2015 inclus.

Monsieur le président du SYEPAR a souhaité, dans le respect du délai fixé de quinze jours, élaborer un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations remis par le commissaire-enquêteur.

Le présent document apporte des éléments de réponse aux différentes questions, critiques et remarques formulées en proposant des arguments techniques et complémentaires aux documents présentés pendant l'enquête publique. Il vise à éclairer le commissaire enquêteur dans la production de son rapport ainsi que les instances du SYEPAR dans la phase d'approbation de la modification du SCOT.

S'agissant d'un document d'aide à la décision, il ne peut en aucun cas préjuger des décisions qui seront prises par le comité syndical du SYEPAR.

Ce mémoire en réponse reprend l'intégralité des questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse. Il est présenté comme suit :

1. Réponses aux observations émises pendant l'enquête publique
2. Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées

Pendant l'enquête publique 57 observations ont été recueillies. Elles se répartissent comme suit :

- 49 ont été formulées par courrier, dont 3 sont des avis de personnes publiques associées arrivées après le début de l'enquête.
- 7 ont été formulées par écrit
- 1 a été formulée par oral

4 observations ont été reçues au siège du SYEPAR, le 20 octobre 2015.

Les observations peuvent être analysées et synthétisées comme suit :

- 35 sont favorables au projet
- 15 sont défavorables au projet en ciblant une zone d'aménagement commercial (ZACO) en particulier
 - ZACO de Riorges : 12 observations
 - ZACO de Mably : 3 observations

6 observations concernent d'autres points du projet.

Les observations favorables au projet (35) ne sont pas traitées dans ce document, qui vise essentiellement à répondre aux questionnements et interrogations des personnes ayant émis des réserves.

On remarquera toutefois, à la lecture des registres d'enquête publique et des courriers reçus, que de nombreuses remarques positives de la part des personnes publiques associées, des organismes consulaires et des commerçants apportent des réponses aux arguments aux opposants du projet.

Contrairement au précédent DAC qui avait fait l'objet d'une forte opposition de la part des commerçants et de leurs organismes consulaires, le public a relevé que le projet est plus cohérent avec les objectifs du SCOT Roannais en faveur de la lutte contre l'étalement urbain et du renforcement du centre-ville de Roanne. De plus, il a été noté que le nouveau DAC prévoit une réelle adéquation des surfaces commerciales avec la structure économique et démographique du Roannais (vieillesse de la population, chômage en hausse, pouvoir d'achat inférieur aux standards régional et national). Certains se sont exprimés pour rappeler les impacts environnementaux et sociaux des zones commerciales périurbaines.

1. Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique

1.1 Les observations concernant le recours illégal à la procédure de modification

– **Le projet remet en cause l'économie générale du PADD et aurait dû faire l'objet d'une procédure de révision.**

Le SYEPAR s'est assuré de respecter la procédure tant sur le fond que sur la forme par une assistance juridique conduite par des cabinets d'avocat compétents en matière de droit de l'urbanisme.

La possibilité de recourir à une procédure de modification a été vérifiée par une analyse juridique argumentée par le cabinet Itinéraires Droit Public préalablement au lancement de l'étude en septembre 2014. La nouvelle rédaction du DOG et du DAC s'est accompagnée d'une expertise constante grâce aux compétences reconnues d'AID Observatoire et du Cabinet Paillat, Conti et Bory afin de vérifier que sur le fond, les nouvelles orientations n'étaient pas contradictoires avec le PADD du SCOT Roannais.

De manière générale, il convient de noter que le fil conducteur du PADD est le renforcement des fonctions de centralité exercées par la ville de Roanne devant être l'un des ressorts essentiels du développement, à même d'irriguer l'ensemble du territoire. Par conséquent, toute mesure visant cet objectif n'entre pas en contradiction avec les orientations du PADD.

Par ailleurs, les orientations du PADD en matière de commerce (page 29) rappellent la nécessité à l'échelle du territoire, de moderniser l'appareil commercial et de privilégier l'offre en centralité. Il convient de souligner que ces orientations ne ciblent pas un secteur commercial particulier, **hormis celui de l'hypercentre de la ville de Roanne** dont il est fait mention. De plus, aucune référence n'est faite aux ZACO et aux enveloppes foncières à mettre à disposition pour les développements commerciaux.

Le PADD précise également que le commerce de périphérie doit être maîtrisé pour ne pas déséquilibrer l'offre actuelle et générer à terme des friches commerciales. Il s'agit donc au travers des orientations du SCOT de conserver un équilibre entre le commerce de centre-ville et le commerce de périphérie.

Enfin, le PADD stipule que « la réflexion commerciale doit également prendre en compte les évolutions de comportement de consommation liée à Internet notamment ».

L'évaluation du DAC élaboré sur la temporalité 2010-2014 a démontré que ces orientations n'ont pas permis de tendre vers un renforcement de l'offre dans les centres-villes et centres-bourgs.

A titre d'exemple, quelques données issues de ce bilan permettent d'étayer ce propos :

- entre 2010 et 2015, 13 555 m² de surfaces de vente ont été autorisés, dont 77 % dans les ZACO de périphérie,
- 38% des surfaces ont été créés à Mably et 50 % sur les pôles du sud-est,
- le poids de la ville centre dans les surfaces de plus de 300 m² diminue de 3 points,
- les chaînes de restauration rapide se sont fortement développées le long de la RD 207 (Mably, Riorges).

Aussi, dans une logique de déclinaison des objectifs du PADD et au regard de la mise à jour du diagnostic et des évolutions récentes de l'armature commerciale, les élus du SYEPAR, en concertation avec le comité de pilotage, se sont positionnés sur une stratégie d'aménagement commercial qui repose sur une priorité forte donnée au renforcement du centre-ville de Roanne et au maintien de la vitalité économique des centralités urbaines de l'ensemble du territoire.

Il est également à considérer les orientations en matière de développement résidentiel fixées par le SCOT à l'horizon 2030, qui réorientent le développement et l'accueil de population en faveur de la polarité d'agglomération et prioritairement sur la ville de Roanne.

Aussi, en prévoyant un rééquilibrage en faveur des centralités et donc de l'hypercentre de la ville de Roanne objectivement en perte de vitesse, le projet de modification s'inscrit totalement dans les orientations du PADD « 1.3.2. Au niveau commercial, moderniser l'appareil commercial et privilégier l'offre en centre de commune ».

1.2 Les observations concernant les zones commerciales de Riorges

- **Considérant que la Ville de Riorges est la 2nd ville de l'agglomération en terme de population, Riorges-Centre doit être explicitement reconnu comme centre-ville sous réserve d'être en contradiction avec le PADD**
- **Les pôles commerciaux du Pontet et des Canaux doivent être reconnus comme zones commerciales vitales sous réserve d'être en contradiction avec le PADD**

Nous traiterons ces deux points conjointement considérant qu'ils relèvent d'une même thématique, celle de la reconnaissance des centralités répondant à des besoins de proximité.

Il est important de souligner que le SCOT n'a pas vocation à identifier tous les secteurs commerciaux présents sur le territoire. Le DAC détermine les principales localisations préférentielles au moyen de ZACO, c'est-à-dire des secteurs où la densité commerciale est importante et/ou de nature à avoir un rayonnement à l'échelle intercommunale.

D'ailleurs, le précédent DAC n'identifiait pas les secteurs de Riorges-Centre, des Canaux et du Pontet, comme des localisations préférentielles. Les conditions d'implantations hors ZACO et zones de centralité n'étaient pas suffisamment précises et ont conduit à des développements commerciaux non maîtrisés.

Le projet de modification propose donc une meilleure prise en compte des zones de centralités en précisant les critères de définition (page 6 du DOG modifié).

Plus précisément pour Riorges, le diagnostic identifie 3 pôles dans la hiérarchie des fonctions commerciales :

- la polarité intermédiaire des Portes de Riorges,
- les polarités de proximité des secteurs de Carrefour Market et du Pontet.

Aussi, il ne fait aucun doute que le SCOT modifié reconnaît la possibilité d'identifier des localisations préférentielles sur les secteurs répondant aux critères de définition prévus par le DOG.

Le projet de DOG précise également (page 5) que les documents d'urbanisme locaux de la polarité d'agglomération, à laquelle appartient la ville de Riorges, 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).

De plus, le projet de DOG spécifie que 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.

En conséquence, il appartient à la commune de Riorges d'identifier et de justifier dans un rapport de compatibilité avec le SCOT, les orientations en matière de commerce sur les pôles de centralité et les relais de proximité dans son document d'urbanisme.

Aussi, le projet de modification du SCOT ne remet pas en cause l'objectif de renforcement de l'offre commerciale dans les centres villes et les centres-bourgs fixé dans le PADD.

– **La partie de la ZACO de Riorges (Portes de Riorges 1) doit pouvoir se conforter et se développer pour élargir la gamme des produits proposés**

Le précédent DAC avait défini une localisation préférentielle par la délimitation d'une ZACO de périphérie sur le pôle intermédiaire des Portes de Riorges en prévoyant son extension sur une emprise foncière de 10 ha. Ce site est composé d'un hypermarché, d'une galerie marchande ainsi que d'une offre diversifiée sur des besoins occasionnels.

L'émergence d'un troisième pôle majeur à l'échelle de l'agglomération, objectif défini dans le précédent DAC, n'a pas été retenue comme étant une priorité à court et moyen terme pour le territoire considérant que le diagnostic socio-économique et les tendances de consommation des ménages étaient peu favorables.

Le projet de modification du SCOT prend en compte ce constat en définissant des prescriptions en faveur du maillage de l'offre commerciale dans les centralités qui doivent répondre à l'objectif du PADD en faveur des centralités.

Pour cela, le projet conserve une ZACO de niveau intermédiaire sur la zone commerciale des Portes de Riorges 1 où il s'agit d'abord de privilégier une logique de maintien des fonctions. Cette ZACO comprend le foncier bâti ainsi que les surfaces dédiées au stationnement.

Les orientations du DAC et du DOG prévoient une évolution maîtrisée de ce site en privilégiant les évolutions des surfaces existantes de manière à permettre leur modernisation. Celles-ci doivent se réaliser par des opérations privilégiant une optimisation urbaine, conformément aux objectifs assignés par la loi en matière de maîtrise de la consommation foncière, aux orientations du PADD fondés sur le principe d'intensité urbaine et tels que préconisés par la charte pour un aménagement commercial durable et de qualité de l'Interscot de l'aire métropolitaine lyonnaise.

Par conséquent, les orientations retenues pour la ZACO des Portes de Riorges 1 ne portent pas atteinte aux objectifs du PADD de modernisation de l'appareil commercial présent sur le territoire.

- **La ZACO de Riorges (Parc des Elopées) doit être maintenue pour rééquilibrer l'espace commercial de l'agglomération (Est/Ouest).**
- **Le projet pénalise les intérêts et le développement de Riorges et des communes de l'ouest**

Nous vous proposons de répondre à ces deux observations considérant qu'elles relèvent du même argumentaire.

Le précédent DAC définissait une localisation préférentielle par la délimitation d'une ZACO de périphérie sur une emprise foncière de 10 ha afin de prévoir l'extension de la zone commerciale des Portes de Riorges. La stratégie retenue identifiait un développement commercial de l'ordre de 10 000 m² de surfaces de vente supplémentaires.

Pour rappel, lors de l'enquête publique réalisée lors de l'élaboration du SCOT en 2012, une forte mobilisation avait eu lieu contre l'inscription de cette zone en ZACO. La CCI en qualité personne publique associée, avait émis un avis défavorable considérant que le projet d'extension allait à l'encontre des objectifs affichés dans le PADD de renforcement de la ville centre et qu'il était de nature à affecter durablement les équilibres locaux en termes d'aménagement du territoire et d'environnement.

Il est également à souligner que ce site présente une forte sensibilité environnementale par la présence d'une zone humide et d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 de 5 ha.

La nouvelle stratégie d'urbanisme commercial a été élaborée suite au constat suivant :

- Le diagnostic a démontré un profil socio-démographique peu favorable pour le territoire (faible croissance démographique, niveau de revenu modeste, vieillissement de la population), un développement de la vacance commerciale notamment en centralité, ainsi qu'un renfort du déséquilibre au détriment du commerce de centralité aussi bien en termes de surface que de chiffre d'affaire.
- L'évaluation du DAC a indiqué un renfort des développements commerciaux en faveur des périphéries entre 2010 et 2015.

Ce site n'est plus retenu dans la présente modification comme étant une priorité considérant qu'il serait de nature à compromettre les objectifs du PADD précisant qu'il convient de « renforcer les fonctions de la ville centre et des centres bourgs, et plus particulièrement leurs fonctions commerciales par le rééquilibrage de leurs poids relatifs par rapport à l'offre périphérique et le développement de l'offre de proximité » (page 22).

Pour cela, le DOG modifié, en plus des ZACO de centralités identifiées dans le DAC sur les périmètres marchands présentant une forte densité commerciale, prévoit que toutes les centralités urbaines des communes du SYEPAR sont des zones préférentielles pour le développement. En prévoyant des possibilités d'implantation dans toutes les centralités des communes, le projet de modification ne remet pas en cause le principe de répartition équilibrée à l'échelle du territoire.

- **Il n'est pas judicieux de modifier le SCOT tant que la procédure judiciaire en cours et relative au projet de Riorges II n'est pas close.**

La procédure judiciaire porte sur une décision de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) pour l'autorisation d'exploitation commerciale du Parc des Elopées. S'agissant d'une procédure indépendante, et ne visant pas les orientations du SCOT Roannais, cette décision n'a pas de caractère suspensif sur la procédure de modification. Du SCOT.

De plus, le SYEPAR compétent en matière de SCOT, doit assurer le suivi de la mise en œuvre de ce schéma. Pour cela, le SYEPAR doit évaluer et mesurer les effets des orientations mises en place.

L'évaluation du DAC était légitime puisque la temporalité (2010-2014) sur laquelle il avait été adopté était échue. Le bilan a démontré que les orientations de ce document n'avaient pas eu les effets escomptés en matière de renforcement des centralités et qu'un développement au fil de l'eau continuait de s'opérer. Il est donc de la responsabilité du SYEPAR de procéder aux adaptations nécessaires pour respecter les orientations du PADD et mettre en cohérence le DAC.

- **La modification de la ZACO de Riorges fera « perdre » des recettes fiscales ainsi qu'un important chiffre d'affaires « travaux »**

Le SYEPAR, syndicat mixte compétent en matière de SCOT, est chargé de l'élaboration d'orientations stratégiques pour un aménagement durable du territoire. Son objectif est clairement d'orienter et de mettre en cohérence les différentes politiques publiques dans le respect de l'intérêt général. Il doit pour cela s'inscrire dans un cadre réglementaire précis et encadré par le code de l'urbanisme.

Par conséquent, le SCOT n'a pas vocation à définir des orientations dont la justification serait guidée par des logiques comptables ne relevant pas de sa compétence ou liées à des intérêts économiques particuliers.

1.3 Les observations concernant la zone commerciale de Mably

- **Maintenir une capacité même modérée de la ZACO de Mably dans ses limites actuelles afin de traiter les questions d'amélioration du paysage, de l'accessibilité, des déplacements, de l'accueil de nouvelles enseignes et de modernisation de la zone commerciale actuelle.**
- **Conserver les 5,8 ha de foncier libre à mettre à disposition de la modernisation du site**

Le précédent DAC avait défini une localisation préférentielle par la délimitation d'une ZACO de périphérie sur le pôle majeur de Mably en prévoyant une zone 5,8 ha de foncier libre à mettre à la disposition de la modernisation du site. La zone est composée d'un hypermarché, d'une galerie marchande ainsi que d'une offre diversifiée et étoffée sur des besoins occasionnels et exceptionnels. Pour rappel, la ville de Roanne compte 27 000 m² de surfaces de vente pour les commerces du plus de 300 m², et la ville de Mably 44 000 m².

Le projet de modification du SCOT identifie la zone commerciale de Mably comme pôle majeur à l'échelle du territoire pour lequel il s'agit de privilégier une logique de confortement sur des besoins occasionnels et exceptionnels.

Le code de l'urbanisme, depuis la loi solidarité et renouvellement urbain impose aux documents d'urbanisme de justifier les objectifs de consommation foncière au regard des

besoins du territoire. Il convient de rappeler à ce sujet que les tendances observées sur le territoire en matière de consommation des ménages sont peu favorables.

Aussi, conformément à la nécessité d'assurer une gestion économe de l'espace et aux orientations du PADD précisant « qu'il convient de maîtriser le commerce de périphérie d'agglomération en veillant à ne pas déséquilibrer l'offre actuelle et à générer à terme des friches commerciales » (page 29) », le projet de modification conduit à une réduction des surfaces en foncier libre. D'une surface de 32,3 ha, cette ZACO comprend désormais, le foncier bâti et les surfaces dédiées au stationnement ainsi qu'1 ha de foncier libre.

Le projet prévoit toutefois de répondre aux enjeux de modernisation du site par la recomposition et l'extension de l'espace marchand qui devraient s'opérer par des opérations favorisant la densification et une meilleure gestion des stationnements.

De plus, le diagnostic ayant mis en évidence un fort déficit qualitatif des pôles commerciaux de périphérie, le DOG prévoit d'y répondre afin de permettre l'amélioration qualitative des pôles commerciaux et de limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux. Pour cela, il renforce les prescriptions en matière d'accessibilité, d'environnement et d'amélioration du paysage.

- **Le projet bloque fortement tout projet de développement sur la zone de Mably et en particulier l'installation de nouvelles enseignes, l'agrandissement des enseignes actuelles et la création de boutiques supplémentaires.**

Le DOG identifie la ZACO de périphérie de Mably comme étant un pôle majeur à conforter sur des besoins occasionnels et exceptionnels. Aussi, le projet prévoit les possibilités d'implantation et d'extension de nouvelles surfaces commerciales.

Néanmoins, conformément à la nécessité d'assurer une gestion économe de l'espace et aux orientations du PADD précisant qu'il convient de renforcer « le poids relatif de l'offre commerciale des centres par rapport à l'offre de périphérie d'agglomération », il est prévu de limiter la mise à disposition de foncier libre à hauteur d'1 ha. A noter que les nouvelles orientations du DAC ont reçu un avis favorable sur ce point de la part des personnes publiques associées et notamment de la part de l'Etat.

La modernisation du site doit être privilégiée par des opérations favorisant l'intégration d'une plus forte densité d'aménagement par rapport à la situation actuelle dans un souci d'optimisation foncière et de meilleure prise en compte des enjeux paysagers et d'accessibilité dans ce secteur situé en entrée d'agglomération.

De plus, 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 commerciales dont les formats sont susceptibles de fragiliser l'offre du centre-ville. C'est pourquoi, le projet limite les possibilités d'extension des galeries marchandes.

Aussi, les orientations retenues dans le cadre de la présente modification ne remettent pas en cause les orientations du PADD visant la modernisation de l'appareil commercial.

1.4 Réponses aux observations relatives au développement commercial de l'Ouest Roannais et des polarités de rang 3

- **Le projet pénalise les intérêts et le développement des communes de l'Ouest Roannais.**
- **Souhait d'un rééquilibrage de l'offre des commerces occasionnels en faveur de l'Ouest de l'agglomération et de Renaison**

Il est à noter depuis 2010, un renforcement de l'équipement commercial sur les communes de l'Ouest de l'agglomération avec la création d'un ensemble commercial de 1 800 m² de surface de vente à Renaison et une extension de 500 m² de surface de vente de l'Intermarché de Lentigny pour étoffer sa gamme en produits locaux.

Le projet de modification du SCOT ne modifie pas les localisations préférentielles définies au précédent DAC. Les orientations du DOG sont précisées de manière à clarifier les conditions d'implantation hors ZACO et zones de centralité, et limiter les développements non maîtrisés. Il est prévu sur les polarités de rang 3, c'est-à-dire Renaison, La Pacaudière et Saint Just en Chevalet, de favoriser l'accueil d'une offre commerciale répondant à des besoins hebdomadaires et occasionnels lourds.

Par ailleurs, le projet de DOG modifié reconnaît que 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). Il appartient donc aux communes de préciser et de justifier dans leur document d'urbanisme, les orientations en matière de commerce sur les zones de centralités pour répondre à des besoins de proximité. Aussi, le projet de modification du SCOT ne remet pas en cause le principe de répartition équilibrée à l'échelle du territoire.

De plus, il est également à remarquer que les orientations du SCOT en matière d'habitat prévoient un développement maîtrisé des communes de la couronne périurbaine afin d'enrayer le déclin démographique de la polarité d'agglomération et notamment de la ville-centre.

Enfin plus spécifiquement, la demande exprimée par la commune de Saint Just en Chevalet concernant l'ajout d'un périmètre de ZACO pourra être examinée, considérant les orientations du PADD en page 22 sur le confortement de son rôle de centralité « rurale ». L'argument de la situation de ce périmètre au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg pourrait être retenu par le SYEPAR.

1.5 Réponses aux observations relatives au maintien d'une zone de 2,5 ha de foncier libre sur le secteur des Plaines – Le Coteau

- **Maintien de cette zone dans une logique de requalification de la zone économique et de transfert d'activité**

Le précédent DAC avait défini une localisation préférentielle par la délimitation d'une ZACO de périphérie sur la zone à vocation économique et commerciale située sur la commune de Le Coteau. L'extension de ce secteur avait initialement été prévue sur une emprise foncière de 7 ha.

Le projet de modification du SCOT identifie une ZACO de niveau secondaire en précisant le périmètre marchand de la zone à vocation mixte. Il s'agit de privilégier des implantations répondant à des achats occasionnels lourds dans une logique de confortement des fonctions existantes. En effet, il a été identifié lors de la phase de diagnostic de l'étude, un taux d'évasion plus important sur le secteur sud-est, et de manière générale sur le sud de la zone de chalandise située en dehors du périmètre du SCOT. Ceci s'explique par l'attractivité exercée par la métropole lyonnaise et l'agglomération stéphanoise.

Aussi, dans une logique de rapprochement des lieux de consommation, et conformément à la nécessité d'assurer une gestion économe de l'espace, il a été décidé dans le cadre de la présente modification, de maintenir une surface de 2,5 ha de foncier libre sur le secteur sud de la commune de Le Coteau.

Ce foncier doit notamment servir à la relocalisation d'activités existantes sur la zone économique dans un objectif de requalification et de clarification des fonctions de ce secteur.

2. Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées

2.1 Réponses aux observations liées aux demandes d'évolution (extension/réduction) des ZACO situées au sud-est de l'agglomération

- **L'Etat prend acte des réductions de périmètre de ZACO, de l'abaissement du seuil à 300 m² hors ZACO et des prescriptions qualitatives pour les nouvelles implantations en ZACO. L'avis favorable de l'Etat est assorti de la demande d'examen de l'intégration des bâtiments en limite de la ZACO de Perreux en contrepartie du déclassement du foncier libre de la ZACO des Plaines-sud sur la commune de Le Coteau.**
- **La Chambre d'agriculture de la Loire, dans son avis reçu pendant l'enquête publique formelle, le même souhait et demande également le déclassement de 1,5 ha à Parigny.**
- **La CCI assortit son avis favorable par une demande de rééquilibrage en faveur de la zone de Mably en réduisant le potentiel foncier des zones situées au sud-est.**

Concernant les bâtiments construits en limite de la ZACO de Perreux d'une surface d'environ 4 000 m² d'emprise bâtie, des réflexions sont en cours pour permettre une relocalisation d'une activité économique présente dans le tissu urbain. Il convient donc de privilégier une vocation économique sur ce site dans l'objectif de favoriser une opération de renouvellement urbain sur le quartier du port.

Les demandes exprimées pour le déclassement du foncier libre dans les ZACO du sud-est seront examinées par les instances de gouvernance et du SYEPAR, notamment au regard des enjeux précédemment évoqués pour le secteur sud concernant l'évasion commerciale plus importante.

2.2 Réponses aux observations liées au maintien de la ZACO de Mably – CCI Loire Nord

- **La CCI souhaite que puisse être maintenues des réserves foncières suffisantes en zonage AU, qui pourraient être ouvertes dans un délai de 5 ans, lors de la prochaine révision du DAC. Dans le cadre d'une enveloppe foncière de 8ha, la ZACO de Mably pourrait être étendue à 3 ha par un rééquilibrage des zones du pôle sud-est.**

Cette possibilité a été étudiée juridiquement dans le cadre de l'étude.

La modification du DOG et du DAC relevant des dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'urbanisme dans sa version issue de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains et de l'article L. 752-1-II du code de commerce relatif au DAC dans sa version issue de la loi de modernisation de l'économie, ne dispose pas des moyens juridiques permettant d'imposer une temporalité d'ouverture à l'urbanisation.

Fait à Roanne, le

Le Président du SYEPAR
Farid MEDJANI

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a long horizontal stroke and a vertical stroke crossing it.