

AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION du SCOT BEAUJOLAIS

I – Le contexte

Le Syndicat Mixte du Beaujolais a engagé la modification n°2 du SCoT Beaujolais arrêtée le 31 Août 2018. Il s'agit entre autres de réintégrer le Document d'Aménagement Commercial approuvé en 2013 et partiellement annulé en 2015, dans le contenu du DOO.

Le contenu a évolué pour répondre aux nouvelles obligations issues des lois ALUR et ACTPE. **Certaines orientations ont été réécrites dans un objectif de clarification et de meilleure compréhension. Les objectifs * (cf supra) restent inchangés en matière d'encadrement du développement commercial sur le territoire.**

La CCI doit rendre un avis avant le début de l'enquête publique fixée du 29 novembre 2018 au 8 janvier 2019.

II- Enjeux pour la CCI :

A/ SUR LE VOLET DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Pas d'observation

B/ SUR LE VOLET COMMERCE

Le DAC Beaujolais affecte directement une partie du territoire de la CCI Lyon Métropole puisqu'il y intègre dans son périmètre la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (bassins de Tarare, d'Amplepuis-Thizy-Cours la Ville) et la communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées (Civrieux d'Azergues).

Le volet commercial du SCOT se donne comme objectif* de « protéger les commerces dans les centres bourgs et de permettre le développement de nouvelles zones dans des secteurs identifiés afin de limiter l'évasion commerciale, tout en assurant de maintenir une qualité des constructions nouvelles ».

Concernant le rapport de présentation :

Nous soulignons tout d'abord un problème de lisibilité des cartes et tableaux présents entre les pages 108 et 112, ce qui est regrettable car ils contribuent à la bonne compréhension des enjeux inscrits dans le document et apportent des éléments complémentaires notamment en ce qui concerne l'activité commerciale et les autorisations commerciales par commune.

Nous relevons également des coquilles ou des oublis dans le texte (cf. paragraphe relatif à la desserte alternative des sites commerciaux page 109 – 1^{ère} colonne).

Nous vous suggérons de compléter la source indiquée, concernant les résultats sur les comportements d'achats, avec la référence à la 10^{ème} enquête consommateurs de la région lyonnaise réalisée sur le territoire de la CCI Lyon Métropole.

Entre 2010 et 2017, nous notons que 80 000 m² de plancher commercial ont été autorisés dont plus de la moitié sur la commune de Villefranche sur Saône, 15% à Anse et 15% à Gleizé.

On constate également des évolutions contrastées, en matière de flux de consommation, à l'intérieur des secteurs géographiques ou « bassins de vie » composant le territoire du SCOT Beaujolais. Nous vous proposons de replacer la matrice des flux page 112 à la page 110, car davantage en lien avec les éléments contenus sur cette page.

Il nous semblerait pertinent de caractériser l'évolution de la population et des flux de consommation du territoire couvert par le SCOT depuis 2013. Cela permettrait de mesurer les effets de la stratégie engagée et des objectifs fixés en matière de développement commercial, d'autant que les chiffres des enquêtes consommateurs sur les territoires beaujolais et de la région lyonnaise ont été actualisés depuis un an maintenant et sont disponibles en historique. Afin de compléter cette analyse, il nous semblerait également opportun d'apprécier le renforcement effectif du tissu commercial aussi bien dans les centralités que dans les localisations de périphérie.

Nous nous questionnons sur le terme employé pour caractériser le projet village Beaujolais à Gleizé, certes intégré à la polarité métropolitaine de Villefranche sur Saône et d'une surface de vente totale de 6 425m². Pour le DAC, le programme « correspond à celui d'un équipement commercial de proximité, orienté sur la restauration, l'alimentation comprenant une GS avec drive accolé de 2500 m², une enseigne bio de 450 m², l'équipement sport, l'équipement de la maison et services ».

Pour nous, celui-ci se rapproche davantage d'un équipement commercial d'envergure, ayant un rayonnement extra-communal.

Enfin, nous notons que le commerce n'est pas du tout inscrit comme l'un des grands enjeux économiques du territoire dans le rapport de présentation notamment au regard du tableau présenté page 127.

Concernant le PADD :

Le PADD ne mentionne pas explicitement d'objectifs en termes de développement commercial, au sein de son volet économique.

Nous notons néanmoins 2 éléments pouvant faire référence à des activités commerciales :

- Favoriser l'implantation de services à la personne dans le tissu urbain,
- Mettre en œuvre une stratégie foncière pour permettre le développement des activités économiques (industrielles, agricoles, tertiaires, commerciales).

Concernant le DOO

Globalement, nous constatons que la marge de développement autorisée par le DOO, au vu des développements commerciaux déjà admis, n'est pas très contraignante. Nous attirons votre vigilance sur ce point afin d'éviter une surproduction de mètres commerciaux. Par ailleurs, les prescriptions mériteraient d'être clarifiées.

Le DOO ne délimite plus de ZACOM mais identifie des localisations préférentielles notamment pour les nouvelles implantations de commerces d'importance (plus de 300 m² de surfaces de vente). Ces localisations préférentielles sont de 2 types : les localisations de centralité et les localisations de périphérie (zones commerciales existantes).

Ainsi sur notre circonscription les localisations préférentielles identifiées sont les suivantes :

Dénomination	Fonction commerciale	Consommation maximale en foncier*
Thizy Portes du Beaujolais	Pôle secondaire	2ha
Thizy centre bourg	Centralité secondaire	
Amplepuis la Gaité	Pôle secondaire	2ha
Amplepuis centre bourg	Centralité secondaire	
Tarare centre ville	Centralité majeure	
Tarare Pontcharra sur Turdine	Pôle majeur	3ha
Tarare les Olmes basse Croisette	Pôle majeur	4ha
Civrieux centre bourg	Centralité majeure	
Civrieux Lozanne les Prés verts	Pôle majeur	1ha

Nous notons que la hiérarchie des polarités commerciales présente en page 111 du rapport de présentation ne recoupe pas celle des localisations préférentielles pour le commerce « d'importance » page 53 du DOO. A ce sujet, nous constatons que les centre bourgs de Civrieux d'Azergues et de Lozanne sont classés en centralité majeure au même titre que le centre ville de Tarare dans la carte du DOO. Ce dernier présente selon nous une offre commerciale plus diversifiée et un nombre de commerces plus important que les 2 premiers.

Le SCOT ne fixe pas de plafond de surface de vente par pôle commercial périphérique mais un plafond de foncier urbanisable*. En outre, il accorde au sein d'une localisation préférentielle, la création de nouvelles surfaces commerciales même si le plafond de consommation d'espace est atteint par l'optimisation de la surface existante. **Ainsi, sur notre territoire, la consommation maximale de foncier s'établit à 120 000 m² (sur un total de 220 000 m² à l'échelle du SCOT). Il est dommage de ne pas préciser dans le DOO les consommations foncières actuelles sur ces pôles, ceci aurait permis d'avoir une idée de la surface restant disponible sur ces derniers.**

Par ailleurs, le SCOT attribue des vocations distinctes (typologie d'activités et fréquences d'achats) aux pôles commerciaux classés en « localisations préférentielles ». Des objectifs de m² par unité commerciale sont fixés selon la vocation et la fonction commerciale du pôle. A cet égard nous notons par exemple que les localisations de périphérie situées dans les polarités majeures constituent sous conditions des localisations préférentielles pour de nouvelles implantations et extensions répondant à des achats réguliers et occasionnels mais nous ne trouvons aucune indication dans le document sur la définition de ces conditions.

Selon la fonction commerciale future de la polarité commerciale (métropolitaine, majeure, secondaire...), une modularité des seuils plafond selon le type d'achats pourrait être introduite dans le tableau de synthèse des objectifs sur la vocation des localisations préférentielles (page 58).

Nous vous proposons d'instituer une surface de plafond maximal de 150 m² de surface de plancher, pour les implantations d'activités (restauration et services aux entreprises) répondant aux besoins des actifs d'un espace d'activités.

Pour les activités répondant à des achats occasionnels lourds, nous vous proposons de conditionner l'implantation de ces activités dans des zones d'activités économiques (artisanales ou industrielles) dans le cas où il serait impossible de le faire en zone commerciale, compte tenu par exemple de leur consommation d'espace importante ou nécessitant également une surface de vente à l'air libre.

Les deux notions suivantes mériteraient d'être clarifiées et explicitées (point de 4.2 page 51) :

Sont considérées comme des « nouvelles implantations » :

- *La transformation d'un bâtiment à usage commercial situé hors localisation préférentielle vers des activités commerciales*
- *La transformation d'un bâtiment à usage commercial d'une localisation préférentielle, impliquant une évolution de la typologie d'activité telle que définie dans les orientations du chapitre « définir la vocation des localisations préférentielles pour les commerces d'importance ».*

Sur ce dernier point, nous vous rappelons que le code de l'urbanisme ne permet pas de choisir le type d'activité à implanter. La question se pose de sa transcription dans les Plu communales.

Le DOO limite les nouvelles implantations et extensions de commerce d'importance en dehors des localisations préférentielles aux 3 cas suivants : opérations de renouvellement urbain ou extension urbaine dense, mutations de friches au sein de l'enveloppe urbaine, dans des quartiers en cours de restructuration (écoquartier gare Tarare par exemple). Dans ces cas, nous préconisons la réalisation d'une étude préalable à la réalisation du projet commercial. Une vigilance particulière devra être apportée au regard de la localisation de la friche afin de s'assurer des potentialités de développement réels et des complémentarités envisageables avec l'appareil commercial existant.

En fonction des conclusions de cette étude, des dispositions pourraient être retranscrites dans le règlement du PLU concerné.

Enfin, nous relevons une discordance entre le tableau et le texte relatifs aux extensions limitées (page 59) concernant les points de vente > 4000 m². Le texte mentionne en effet 1000m² de surface de vente.

Par ailleurs, en fonction de la surface actuelle du point de vente, nous constatons que l'exploitant peut dans le cas le plus favorable doubler la surface existante de son commerce (cas de la tranche 301 à 1000m² pour un point de vente de 300m²) et dans le cas le plus « restrictif » l'augmenter de 20%.

Enfin nous accueillons plutôt favorablement la prescription relative au fait que les gares situées en dehors des centralités ne constituent pas des localisations préférentielles de même que les projets commerciaux isolés situés à l'écart des enveloppes urbaines et les zones d'activités économiques.

Sous réserve de la prise en considération de ces remarques et de la clarification des observations exprimées ainsi que de certains éléments contradictoires ou approximatifs, nous émettons un avis favorable au projet de modification du SCOT Beaujolais et restons à votre disposition pour approfondir les points spécifiques qui retiendraient votre attention.

III- Conclusions et suites à donner :

La CCI Lyon Métropole émet un avis favorable relatif au projet de modification du SCOT Beaujolais et demande la prise en compte des éléments exposés plus haut.

L'Assemblée Générale est sollicitée pour donner son accord sur cet avis pour transmission au Syndicat mixte du Beaujolais