

Avis
PLU LE COTEAU (Loire)**I – Le contexte**

Par courrier en date du 24 octobre 2018, la commune de LE COTEAU a sollicité l'avis de la CCI LYON METROPOLE Saint Etienne Roanne sur la révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 18 octobre 2018. La commune de Le Coteau fait partie de la conurbation de Roanne. Avec près de 500 établissements et 3000 emplois, elle représente un pôle économique structurant au sein de l'agglomération roannaise.

La stratégie de planification urbaine proposée par la commune dans le cadre de son PLU s'articule autour de 3 axes :

- Axe 1 - Développer une ville dense et compacte en agissant sur l'attractivité résidentielle, l'offre de logement, le développement économique,
- Axe 2 - Aménager une ville fonctionnelle et agréable à vivre en préservant le commerce de centre-ville, les équipements, les services, en réinvestissant les espaces urbains stratégiques, en protégeant le patrimoine, en développant les modes doux
- Axe 3 - Préserver et valoriser le lien ville-nature en valorisant le fleuve Loire, en agissant sur les aspects environnementaux, paysagers et développement durable.

II - Enjeux pour la CCI

Pour la CCI LYON METROPOLE, la ville de Le Coteau représente un maillon fort de la dynamique du grand pôle urbain constitué par Roanne, Mably et Riorges. Le potentiel de la commune en matière de développement économique a été consolidé par la CCI dès les années 1970 avec la création et l'aménagement, sur près de 60 ha, de la zone d'activités Le Coteau-Les Etines. Aujourd'hui la commune accueille plus de 900 établissements économiques employant 3500 emplois (Source INSEE).

Pour la CCI, les enjeux sont les suivants :

- Soutenir le développement économique de la commune en respectant les différents documents de planification qui s'imposent au PLU,
- Aider les entreprises locales à croître,
- Favoriser le développement du commerce en centre-ville et le maintien de services de proximité,
- Conditionner le développement de zones commerciales.

III - Conclusions et suites à donner

La CCI LYON METROPOLE émet **les observations suivantes** :

- *EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE, la CCI préconise :*
 - *d'étudier la faisabilité de densifier et d'optimiser la zone d'activités des Guérins, comme solution alternative à l'ouverture de nouveaux tenements fonciers. Les possibilités d'extension de la zone d'activité des Guérins sont réduites sur le périmètre de la commune. La CCI estime que le PLU n'apporte pas de réponse claire sur ce sujet pourtant identifié par la commune dans le cadre du PADD. Pour la CCI, une étude préalable aurait pu être diligentée par la commune en partenariat avec Roannais Agglomération et les entreprises de la ZAE pour*

disposer, d'une part d'éléments de faisabilité sur la densification possible de la ZAE au regard des activités présentes, de la stratégie des entreprises, des contraintes du marché et sur la traduction possible en matière de règlement : règles de construction adaptées en termes de hauteur de bâtiments, de taux d'occupation des sols, d'optimisation de l'espace, d'innovations architecturales, de mutualisation des stationnements...

- d'améliorer la desserte de la ZAE des Guérins par les transports en communs. La ZAE des Guérins regroupe 130 établissements employant 1600 salariés. La nature des activités (industrie de production, services), la bonne desserte routière favorisent l'emploi de la voiture au quotidien. Cependant le potentiel de la zone en termes de salariés, la proximité immédiate du centre-ville de Le Coteau, l'existence du réseau de transport en commun de l'agglomération de Roanne, méritent qu'une attention soit portée à l'extension de la desserte en TC au plus près des entreprises de la ZAE.
- EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL, la CCI considère que les dispositions générales en matière de développement commercial et de préservation du tissu commercial de proximité sont compatibles avec les orientations du SCOT et bien retranscrites tant dans le zonage que dans le règlement ? Cependant la CCI est en désaccord sur les projets concernant :
 - L'ouverture, au sud de la commune, d'une nouvelle zone ayant pour partie vocation à accueillir des commerces. En effet, la CCI considère que le pôle sud-est de l'agglomération (Parigny-Perreux-Le Coteau) a pour vocation d'accueillir des commerces classés en occasionnel lourd (Bricolage, jardinage, petits matériaux), et que l'offre est déjà largement représentée. Ce constat qui avait déjà été fait lors de la révision du SCOT Roannais, en 2017 (ce qui avait incité la CCI à émettre des réserves sur les possibilités de développement commercial), reste d'actualité. Pour rappel le magasin Bricomarché qui existait sur la ZAC de Perreux sur 3300m² de surface de vente est devenu une solderie. Par ailleurs, à l'échelle du Roannais, les dépenses locales des ménages progressent peu en bricolage/jardinage (de 1136€ par ménage en moyenne en 2010 à 1207€ en 2017). Dans le même temps la population de la zone de chalandise a peu augmenté. Au final l'évolution du marché ne justifie pas de développer l'offre tandis que l'offre est complète et diversifiée et que la concurrence existe déjà. Enfin, alors que la demande de surfaces nouvelles n'est pas avérée, il existe des friches commerciales sur les pôles commerciaux proches. Ainsi, on trouve des surfaces disponibles au Coteau, à Perreux ou à Parigny. Par exemple, le local de la Foir'Fouille qui représente plus de 1000m² de surface de vente est vacant depuis plus de 2 ans
 - L'Opération d'Aménagement Programmé (OAP) du passage Damon. La CCI partage le constat qu'il y a bien sur ce secteur un enjeu de confortement de l'activité commerciale de centre-ville. Dans cette perspective, l'OAP tel que présenté dans le PLU n'est pas suffisamment prescriptive en matière d'équipement commercial et rien ne permet de garantir que le futur site ne prévoit de conserver une moyenne ou grande surface alimentaire pourtant nécessaire au maintien d'une offre de proximité. L'OAP telle que rédigée se limitera à un programme essentiellement consacré à l'habitat avec 3 ou 4 locaux commerciaux ou de services en rez-de-chaussée. La CCI souhaite que l'OAP du passage DAMON soit plus explicite quant à la programmation commerciale car il s'agit de la seule opportunité en hyper centre-ville susceptible d'accueillir une locomotive alimentaire.

Au regard des deux points désaccords concernant le secteur du commerce et de l'urbanisme commercial, la CCI donne UN AVIS DEFAVORABLE au PLU tel qu'il lui a été soumis.

L'Assemblée Générale est sollicitée pour approuver cet avis et autoriser le Président à signer le courrier de transmission de ce dernier à la commune de Le Coteau.