



COMMERCE

BUCOPA

Syndicat mixte Bugey – Côtière – Plaine de l'Ain

SCoT du BUCOPA

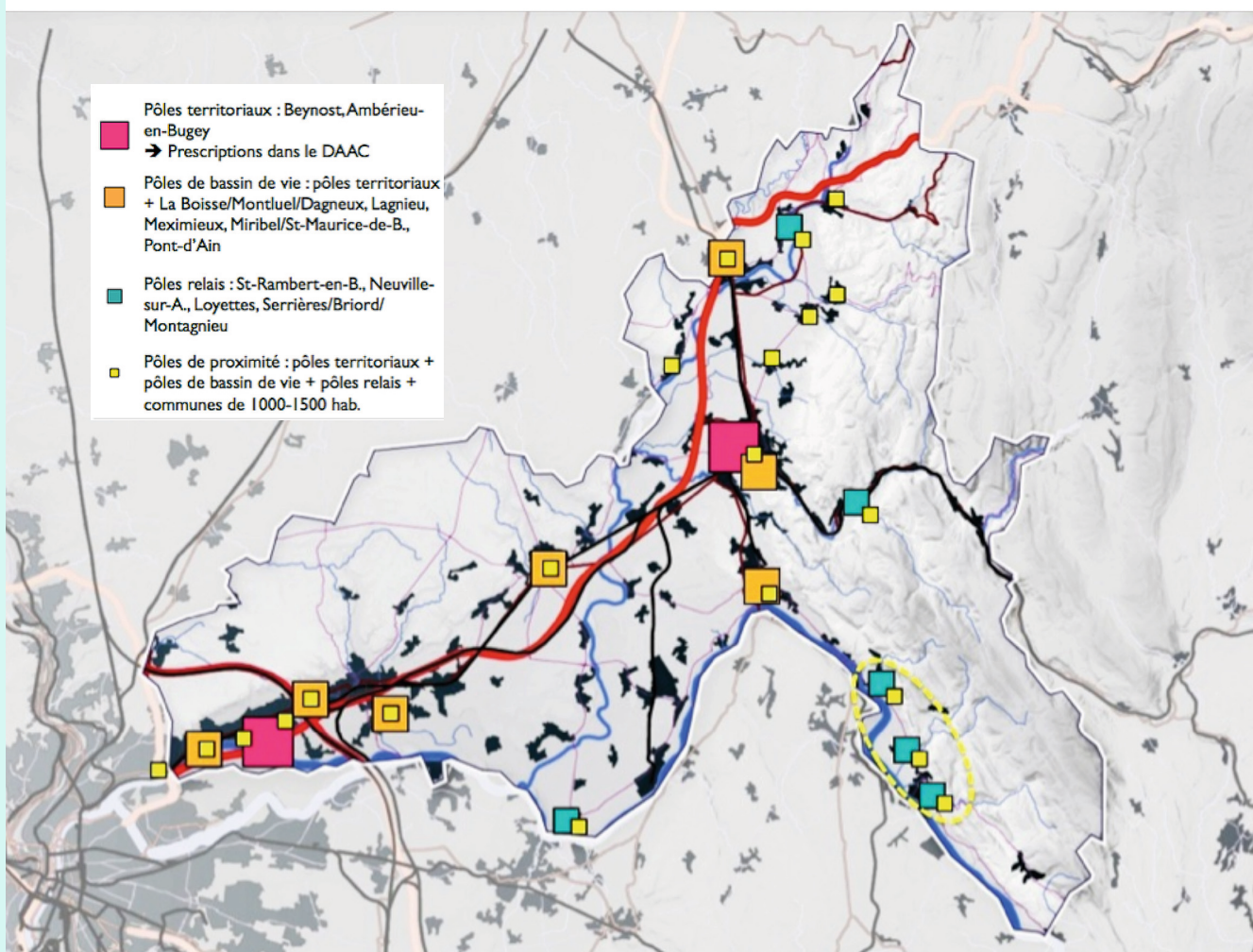
Syndicat mixte Bugey - Côtière - Plaine de l'Ain



Le BUCOPA affirme sa volonté de porter une stratégie de développement commercial coordonnée sur l'ensemble de son territoire



L'armature commerciale du territoire



Les niveaux de fonctions commerciales

Cette stratégie territoriale s'appuie sur la hiérarchisation des pôles commerciaux afin d'organiser leur complémentarité pour mieux :

- répondre aux besoins de la population,
- compléter la couverture commerciale du territoire du BUCOPA et ainsi limiter l'évasion commerciale.

La hiérarchie définie est basée sur deux critères complémentaires :

- l'aire d'influence commerciale,
- la fréquence d'achats.

Ces deux critères interdépendants trouvent leur justification dans les impacts différents qu'ils peuvent générer en termes d'aménagement de l'espace et de développement durable.

Ces aires d'influence et ces fréquences d'achats renvoient à des catégories d'activités différentes qui n'induisent pas toutes les mêmes contraintes et conditions d'implantation au sein du territoire (emprises bâties et foncières, origine de la clientèle, modes d'accès, ...)



L'armature commerciale

L'offre commerciale du BUCOPA s'organise selon 4 niveaux de pôles commerciaux, auxquels correspondent une typologie d'achats et une localisation préférentielle :

- **Les Pôles territoriaux** : ce sont les pôles commerciaux très diversifiés qui, par la réputation de leurs enseignes, la spécialisation ou la rareté de leur offre, leur densité, leur dimensionnement et leurs conditions d'accès bénéficient d'une aire de rayonnement élargie sur plusieurs bassins de vie voire au-delà du territoire du SCoT.
→ Ce sont les pôles d'Ambérieu-en-Bugey et de Beynost.
- **Les Pôles de bassin de vie** : ce sont les pôles commerciaux qui développent une offre diversifiée en formats, en niveaux de gamme et en produits, accessible par les différents modes de déplacements. Ils bénéficient d'un rayonnement intercommunal, en réponse aux besoins quotidiens, hebdomadaires et occasionnels, et structurent des bassins de vie plus ou moins larges.
→ Ce sont les pôles territoriaux, ainsi que Lagnieu, Meximieux, Miribel/Saint-Maurice-de-Beynost, Montluel/Dagneux/La Boisse et Pont-d'Ain.
- **Les Pôles relais** : ce sont les pôles commerciaux localisés dans des bassins de vie enclavés ou isolés et qui en limitent d'autant leur rayonnement et leur accessibilité externe. Ils répondent aux besoins quotidiens, hebdomadaires et à certains besoins occasionnels des ménages.
→ Ce sont les pôles de Loyettes, de Neuville-sur-Ain, de Saint-Rambert-en-Bugey et de Serrières-de-Briord / Montagnieu / Briord.
- **Les Pôles de proximité** : ce sont les centralités commerciales situées dans les espaces urbains denses (centre-ville, centralité de quartier) qui développent une offre plus ou moins diversifiée de commerces de proximité et cohabitant avec d'autres fonctions (services marchands, services publics). Ils jouent un rôle majeur à l'échelle locale en répondant aux besoins quotidiens.

Toutes les communes, tant dans les espaces urbains, ruraux ou de montagne, peuvent être concernées, en lien avec la logique de diffusion de la proximité. Dans les espaces les moins peuplés (Plaine de l'Ain, Bugey, Dombes), ces pôles peuvent être d'échelle supra-communale pour assurer la viabilité économique des activités commerciales.

À l'inverse, ils peuvent être d'échelle infra-communale dans les communes principales plus peuplées (centralité de quartier). Critères de différenciation des fonctions commerciales.

L'armature commerciale appuie l'armature des polarités urbaines du SCoT :

Fonctions commerciales du DAAC	Fréquences d'achats	Aire de rayonnement	Modes d'accès principaux	Caractéristiques de l'offre
Pôle territorial	Exceptionnelle	Plusieurs bassins de vie à l'échelle du SCoT et hors SCoT	motorisé	Offre diversifiée non alimentaire spécialisée voire rare
Pôle de bassin de vie	Hebdomadaire Occasionnelle légère Occasionnelle lourde	Bassin de vie élargi	Non motorisé et motorisé	Offre diversifiée en alimentaire et non alimentaire « courant »
Pôle relai	Hebdomadaire Occasionnelle lourde	Bassin de vie restreint		Offre diversifiée en alimentaire et non alimentaire d'appoint
Pôle de proximité	Quotidienne	Locale		Offre de base en alimentaire et commerces et services de proximité



Déterminer des localisations préférentielles

Dans l'objectif de limitation de la consommation foncière, le SCoT vise à renforcer la polarisation de l'offre commerciale dans des localisations géographiques précises, de deux types :

- Les centralités urbaines et villageoises :** au sein des tissus urbains denses, ce sont les secteurs dits « centraux » qui concentrent une diversité des fonctions urbaines : habitat, économie (commerces, services marchands), équipements publics et collectifs, ...

→ Ce sont les centres-bourgs, les centres-ville, et les cœurs de quartiers de toutes les communes du BUCOPA. En particulier, le centre-ville d'Ambérieu-en-Bugey a vocation à accueillir de nouvelles implantations répondant à toutes les fréquences d'achats.
- les secteurs commerciaux de périphérie :**
 - Existant :** ce sont les espaces composés de plusieurs grandes surfaces commerciales, et situés à l'extérieur des centralités urbaines et des quartiers. Ces espaces sont pour la plupart implantés en limite de l'enveloppe urbaine et sont animés d'un fonctionnement autonome. Le SCoT entend renforcer leur attractivité en confortant, dynamisant et requalifiant leurs offres respectives.
 - En projet.**

→ La zone des Batterses (existant et projet) à Beynost, la zone des portes du Bugey et la vie du Bois à Ambérieu-en-Bugey.



Flécher l'implantation de commerce « d'importance » dans les localisations préférentielles

Sont inclus dans les commerces « d'importance » les ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1000 m². Ces équipements font l'objet de dispositions spécifiques.

Les nouvelles implantations de commerces « d'importance » s'effectuent dans les localisations préférentielles c'est-à-dire les centralités urbaines et les secteurs d'implantation périphériques préalablement définis.

Les autres centralités villageoises et urbaines, compte tenu de leur vocation commerciale dans l'armature urbaine et commerciale ne sont pas amenées à recevoir des formats supérieurs à une surface de vente de l'ordre de 2000 m² environ (équivalent à 2500 m² de surface de plancher).

Cf. tableau des recommandations de dimensionnement.



Préconisations pour les implantations commerciales :

Niveaux des fonctions commerciales		communales et de quartier	relais	bassin de vie	majeure
Localisation des commerces	achats quotidiens	centralités	centralités		
	achats hebdomadaires		centralités		
	achats occasionnels légers et occasionnels lourds		centralités	centralités	centralités & secteur commercial de périphérie
	achats exceptionnels			centralités	commercial de périphérie

Au sens de l'article L.7521 du code du commerce définissant les projets commerciaux soumis à autorisation d'autorisation commerciale.



Principes généraux des nouvelles implantations commerciales

Concentrer l'offre commerciale

- **Les développements commerciaux devront limiter leur impact en termes de consommation foncière et de réseaux divers.** Des synergies entre activités visant à animer les pôles commerciaux seront recherchées.
- **Les nouvelles implantations commerciales :**
 - seront localisées en continuité des activités commerciales existantes,
 - seront limitées aux centralités urbaines et villageoises et aux espaces commerciaux de périphérie identifiés pour les pôles territoriaux (Ambérieu, Beynost), ou préalablement délimités dans les documents d'urbanisme locaux pour les pôles de bassin de vie et les pôles relais,
 - en extension ou densification des polarités existantes, elles seront soumises à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble précisant l'organisation spatiale des parcelles, les alignements des bâtiments, les gabarits et tracés de voiries, les accès extérieurs, la localisation du stationnement, ...
- **Hors tissu urbain,** leur implantation devra observer un retrait des axes de passage et des nœuds routiers.

Éviter la dissémination de l'offre commerciale

- **Les implantations commerciales isolées à l'écart des enveloppes urbaines et villageoises sont exclues.**
- **Les implantations commerciales positionnées prioritairement selon une logique de captage des flux en bordure des axes de circulation sont exclues.**
- **Les mutations de zones d'activités artisanales, industrielles et tertiaires vers des fonctions commerciales sont exclues,** sauf au profit d'activités répondant à des achats exceptionnels et sur des secteurs préalablement délimités.

Optimiser l'implantation spatiale des projets commerciaux

Les différents niveaux de fonctions commerciales ne sont pas concernés par les mêmes conditions et contraintes de fonctionnement, au regard des typologies de fréquences d'achats qu'elles induisent. L'impact variable en matière d'emprise foncière, d'emprise bâtie, de flux de clientèle et de livraisons, de modes d'accès... des activités concernées, implique des localisations préférentielles variables au sein du territoire.

- **Rapprocher l'offre des densités urbaines et des zones d'habitat pour les achats courants** (quotidiens, hebdomadaires voire occasionnels) afin de garantir des modes d'accès diversifiés et de favoriser une animation urbaine en complémentarité avec les autres fonctions territoriales,
- **Autoriser des implantations plus excentrées, en particulier en zones commerciales périphériques**, pour les activités répondant à des achats exceptionnels ou occasionnels, nécessitant généralement des accessibilités motorisées et des besoins fonciers importants, et pouvant être incompatibles de ce fait avec un environnement urbain dense.
- **La réalisation d'espaces de stationnement ne devra pas excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce**, à l'exception des communes pour lesquelles le document d'urbanisme local a fixé ce plafond à hauteur de 100% de la surface plancher. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- **Permettre l'implantation de commerces correspondant à la fonction des « achats occasionnels légers » dans les pôles commerciaux de périphérie :**
 - À Ambérieu-en-Bugey, la programmation d'une telle offre au sein des zones commerciales de périphérie de la vie du Bois et des Portes du Bugey pourrait être conditionnée à la réalisation d'une étude et à la mise en œuvre de la revitalisation du centre-ville traditionnel, avec par exemple un opérateur commun.





Implantation dans les centralités urbaines et villageoises

- **Définir les centralités dans les PLU :** les documents d'urbanisme locaux définiront, dans leurs plans de zonage, les périmètres identifiés comme jouant un rôle de « centralité », au sein de l'enveloppe urbaine ou villageoise. Ils doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de maintien et de développement des commerces.
- **Renforcer l'offre commerciale et organiser sa montée en gamme :** la pérennisation des points de vente favorise la vitalité globale des centralités urbaines et villageoises. Les DUL veilleront à la bonne intégration des activités commerciales dans leur environnement urbain et à leur bon fonctionnement économique.

Les nouvelles implantations commerciales et relocalisations d'activités existantes devront :

- être développées en renouvellement ou en densification du tissu urbain existant,
- privilégier une localisation centrale. À défaut, les nouvelles implantations sont soumises à un principe de continuité avec le tissu urbain existant,
- Veiller à l'intégration et l'amélioration architecturale et paysagère de l'offre commerciale notamment en matière :
 - de traitement qualitatif de l'espace urbain pour un meilleur partage modal de l'espace public (piétons, automobiles, deux-roues, transports collectifs urbains), une requalification des revêtements de sol, une densification et une modernisation du mobilier urbain (bancs, luminaires...)
 - de densité et de formes urbaines par l'homogénéité des façades commerciales, la mise en œuvre de dispositifs incitatifs (chartes d'aménagement, aides financières à la modernisation) ou réglementaires (dans les documents d'urbanisme locaux : périmètre de préemption des baux commerciaux, règlements de ZAC, ...), l'emploi de formes urbaines permettant l'intégration de commerces en pieds d'immeubles...
 - de lisibilité de l'offre par une harmonisation de la signalétique commerciale, un jalonnement des linéaires (définition de linéaire commerces, artisanat, services, élaboration de chartes enseignes : dimensionnement, couleurs, formes, typologie), des revêtements et des devantures (formes, matériaux, couleurs).
- **Concourir à la pacification des flux de déplacements motorisés en diversifiant et facilitant les modes d'accès, par une offre de stationnement adaptée notamment, aux pôles commerciaux en :**
 - modes doux et automobiles pour les centralités communales et de quartier et les pôles relais,
 - modes doux, automobiles et transports collectifs réguliers (bus, train) pour les pôles de bassin de vie et les pôles territoriaux.
- **Logique d'implantation des commerces dans les centralités urbaines**

Les centralités urbaines sont destinées à accueillir, au contact des densités urbaines et en articulation avec les autres fonctions territoriales (habitat, équipements, services publics, pôles d'échanges), une diversité d'activités répondant aux besoins courants et occasionnels.



Implantation dans les secteurs commerciaux de périphérie

- **Améliorer la qualité des secteurs commerciaux de périphérie**

Dans un souci d'intégration des activités commerciales à leur environnement bâti et paysager, et d'attractivité des espaces commerciaux, les nouvelles implantations commerciales, prenant place au sein des pôles périphériques, seront soumises :

- aux normes bâties définies dans les documents d'urbanisme locaux (règle unique applicable sur l'ensemble des pôles ou pluralité de règles selon les pôles) : hauteurs maximales, traitement des façades (charte couleur, matériaux,...), dimensionnement des enseignes lumineuses, ...
- à l'élaboration préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant des principes de végétalisation des parkings, de maintien de coupures vertes, de cheminements piétonniers internes entre secteurs marchands,
- au nécessaire travail sur la qualité extérieure des bâtiments : aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage des déchets et des matériaux.

Le SCoT veillera à la résorption et à la non création de nouvelles friches commerciales :

*« Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'AEC est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, [...] »
(Art. L752-1 du code du commerce (modifié par la loi ALUR).*

Pour assurer les conditions d'accès satisfaisantes aux différents profils de clientèle ainsi que de limiter les déplacements motorisés et la consommation foncière liée au stationnement, les développements des pôles périphériques au contact des espaces urbains devront veiller :

- au renforcement ou à la réalisation de desserte par les transports collectifs réguliers,
- à l'existence de liaisons en modes doux (cheminements piétonniers sécurisés, itinéraires cyclables) depuis les secteurs d'habitat limitrophes, et à l'aménagement de parkings vélos sécurisés et abrités à proximité des points de vente,
- à la réalisation de nouveaux accès routiers depuis les axes principaux, mutualisés entre plusieurs activités composant un ensemble commercial,
- à la mutualisation des espaces de stationnement, des voiries d'accès et de circulation. Le recours aux parkings silos ou souterrains devra être permis et encouragé afin de limiter les emprises au sol des espaces de stationnement,
- à l'optimisation de l'usage du foncier, chaque projet devant faire l'objet d'une justification approfondie en matière de densité.

- **Limiter leur impact environnemental**

Les zones d'activités commerciales devront mobiliser, les démarches d'éco-aménagement permettant notamment de limiter l'imperméabilisation des surfaces et de mettre en œuvre la rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Elles intégreront la problématique énergétique au regard de l'enveloppe du bâtiment, des types d'éclairage utilisés ainsi que le rendement des dispositifs de chauffage et de refroidissement, du système de vitrage, de la présence éventuelle de puits de lumière, des équipements d'éclairage projetés, de production énergétique propre (panneaux photovoltaïques sur toit), ...

- **Logique d'implantation des commerces dans les secteurs périphériques**

Les pôles commerciaux périphériques, disposant de conditions d'accueil adaptées, sont destinés à accueillir les équipements commerciaux de grande taille (plus de 300 m² de surface de vente) ne pouvant s'implanter au sein des centralités, et ceux répondant à des objectifs de rayonnement commercial élargi.



Ajuster le dimensionnement des projets aux fonctions commerciales

Le niveau de fonction commerciale assumé par chacune des communes du SCoT du BUCOPA induit une capacité d'accueil différenciée des projets de développements commerciaux suivant leurs dimensionnements et les flux induits :

- les pôles répondant aux besoins quotidiens ne seront pas limités en surface, étant donné le faible impact territorial et urbain de cette typologie d'activités,
- les pôles exerçant des fonctions hebdomadaires accueilleront des activités de moindre impact spatial et fonctionnel, impliquant de ce fait des plafonds maximums de taille, et localisés au contact des densités urbaines,
- les pôles relais et de bassin de vie seront en mesure de s'étendre, dans les conditions précisées précédemment, afin de permettre une diversification sur des activités répondant à la vocation de chacun de ces pôles et ne dépassant pas les seuils de m² de surface de vente définis ci-après. Les zones commerciales de périphérie du secteur de Miribel pourront s'étendre sur une emprise foncière maximale de 22 ha à horizon 2030.
- le pôle majeur d'Ambérieu en Bugey pourra également s'étendre sur une emprise foncière maximale de 17 ha à horizon 2030 afin d'accueillir de nouvelles implantations commerciales en lien avec sa vocation définie précédemment.
- Le pôle majeur de Beynost devra faire l'objet d'une reconfiguration importante pour faire face aux enjeux d'attractivité renouvelée de la zone commerciale des Batterses. Cette reconfiguration de la zone existante est la condition sine qua non à son extension est. Cette opération d'aménagement d'ampleur sera l'occasion de travailler la qualité des espaces de circulation et des entrées de ville (en façade de la RD61B et de l'A42), mais aussi d'organiser mieux les transitions entre les espaces agricoles et urbains, entre zone commerciale, zone résidentielle et zone d'activités.

Les extensions d'unités commerciales existantes (dans le cadre ou non d'un transfert de localisation) correspondant à des achats hebdomadaires et dont la surface de vente actuelle est supérieure à 3 000 m² ne doivent pas dépasser 15 % de leur surface actuelle.

- Dans le cadre d'une extension in situ, la surface de vente des galeries marchandes adossées à ces unités commerciales pourront évoluer dans les mêmes proportions.
- Dans le strict cadre d'un transfert de localisation issu d'une requalification globale d'une zone commerciale, les galeries marchandes adossées à une enseigne locomotive seront encadrées comme suit :
 - Surface actuelle majorée de 15 % pour les espaces réservés aux cellules commerciales inférieures à 300 m² de surface de vente
 - La surface totale des cellules commerciales supérieures à 300 m² ne pourra excéder la surface de vente de l'enseigne locomotive.

Recommandations de dimensionnement des créations d'activités commerciales

Niveaux des fonctions commerciales		communales et de quartier	relais	bassin de vie	majeure (secteurs périphériques identifiés dans le DAAC)
surfaces de vente minimale des commerces	tous achats				300 m ² (hors surface de vente liée à l'activité artisanale de production)
surface de vente couvert maximale des commerces	achats quotidiens	Pas de plafond de surface			
	achats hebdomadaires	300 m ²	2000 m ²	2500 m ²	pas de création nouvelle, seulement extension limitée ou transfert
	achats occasionnels légers et achats occasionnels lourds		1500 m ²	2000 m ²	pas de plafond de surface
	achats exceptionnels			500 m ²	pas de plafond de surface
Emprise foncière maximale des extensions de polarités (à horizon 2030)					17 ha à Ambérieu 22 ha à Beynost (zone des Batterses)



© Graphisme et mise en page : S. Rutty 01500 / 2018

Ce cahier de synthèse ne se substitue pas au document général du SCoT approuvé le 26 janvier 2017.