



Centre  Ardèche
SCoT

15 octobre 2020

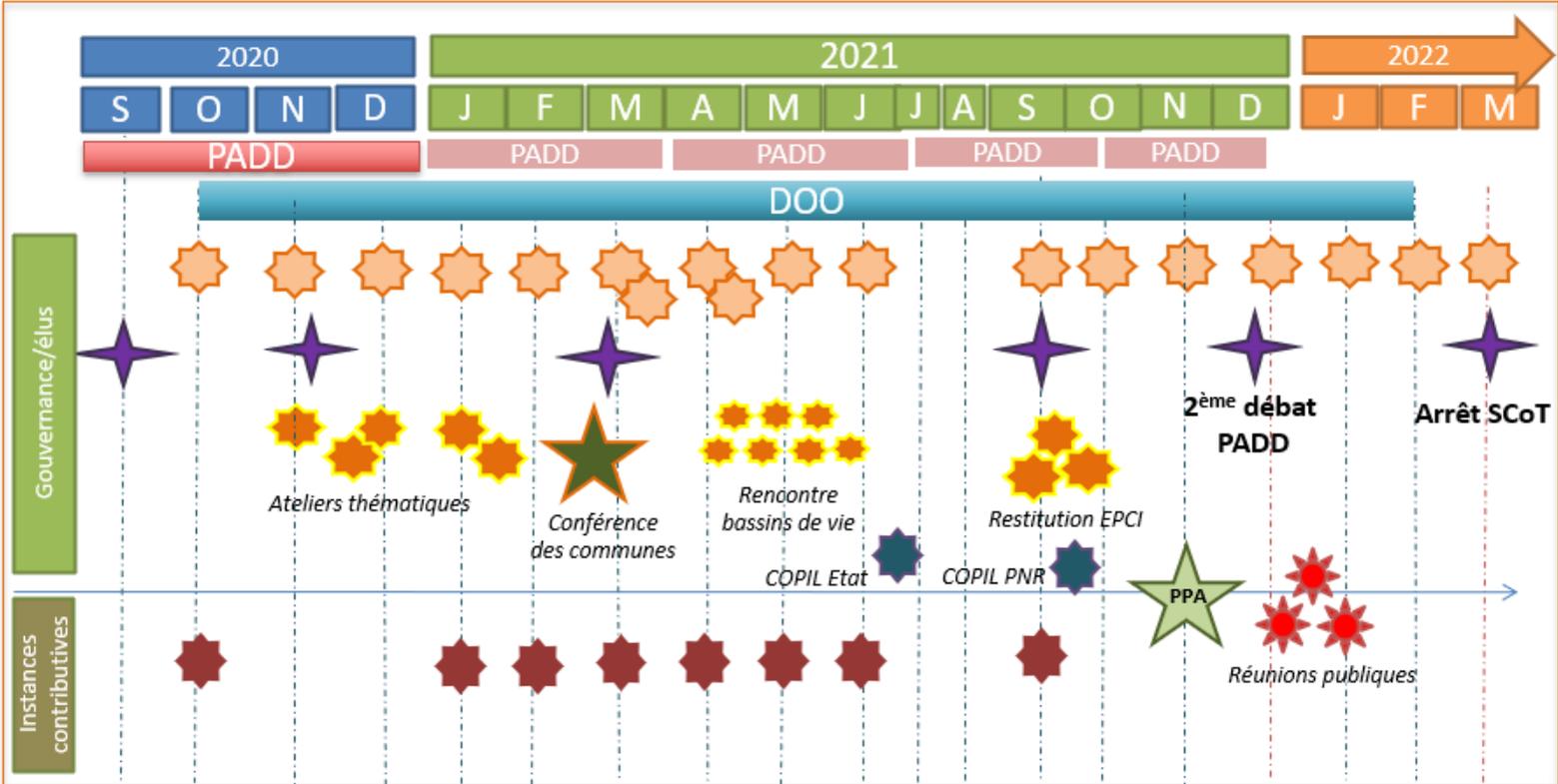
COMITÉ TECHNIQUE

ARTISANAT – COMMERCE

Calendrier de la démarche



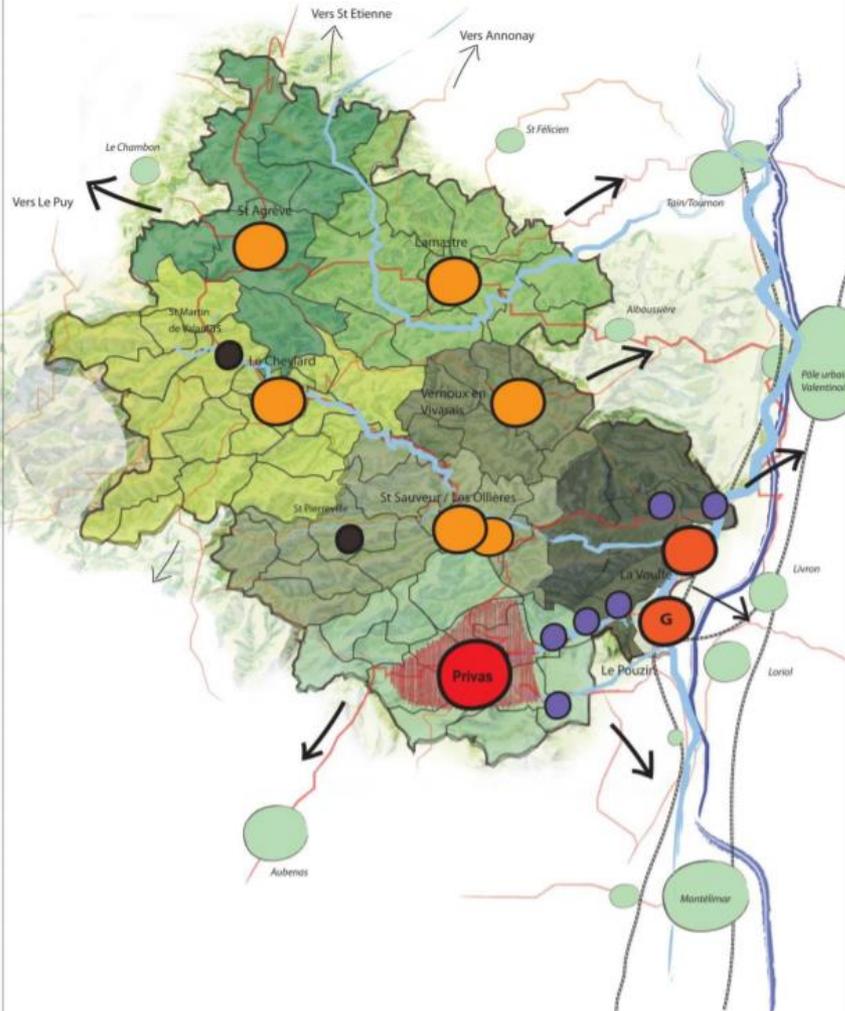
 Bureau Syndical 12 élus	 Ateliers, rencontre territoriale Elus du territoire	 Comité technique PPA et autres experts techniques
 Comité Syndical 31 élus	 Conférence des communes Elus du territoire	 Personnes publiques associées PPA
		 Réunion publique Tous les habitants



Rappel du PADD



SCoT Centre Ardèche : ARMATURE TERRITORIALE



Légende : armature territoriale carte SCoT Centre Ardèche PADD 2019

- Privas** : redonner de l'attractivité à la ville préfecture, capitale de l'Ardèche
Objectif : tendre vers 10 000 habitants en 2039 et diversifier l'économie
 - Identifier un **pôle urbain privadois** : constitué des 5 communes limitrophes qui fonctionnent avec la ville centre : St Priest, Veyras, Lyas, Coux, Alissas.
 - Villes portes de la vallée du Rhône** : La Voulte/Rhône et Le Pouzin. Elles jouent un rôle de pôles d'emplois important et disposent d'équipements structurants à développer (zones d'activité économique, gare, etc). Leur ouverture sur la vallée du Rhône constitue un emplacement stratégique.
 - Communes périurbaines** : Chomérac, Flaviac, Saint Julien en St Alban, Rompon, Beauchastel et St Laurent du Pape, sous l'influence de plusieurs polarités.
 - Villes** : Le Cheylard, St Agrève, Lamastre, St Sauveur, Les Ollières, Vernoux en Vivarais : leur place est stratégique pour permettre de conforter et maintenir les services et équipements nécessaires aux villages de leur bassin de vie
 - Bourgs** : St Martin de Valamas et St Pierreville. Ils disposent d'équipements structurants et de commerces qui leur permet de jouer un rôle de pôle relais pour les villages, leur développement doit être conforté.
 - Polarités extérieures
 - Future gare Le Pouzin
 - Flux hors territoire
 - Routes principales
 - Autoroute A7
 - Voie ferrée
 - BV* Le Cheylard** : Accons, Arcens, Belsentes, Chanéac, Dornas, Jaunac, Le-Chambon, La-Chapelle-sous-Chanéac, Le-Cheylard, Mariac, St-Andéol-de-Fourchades, St-Barthémey-le-Meil, St-Christol, St-Cierge-sous-le-Cheylard, St-Clément, St-Genest-Lachamp, St-Martin-de-Valamas, St-Michel-d'Aurance.
 - BV St Agrève** : Devesset, Mars, St-Agrève, St-André-en-Vivarais, St-Jean-Roure, St-Jeure-d'Andaure, St-Julien-d'Intres, Rochepeule
 - BV Lamastre** : Désaignes, Empurany, Gilhoc-sur-Orméze, Labatie-d'Andaure, Lafarre, Lamastre, Le-Crestet Nozières, St-Barthélemy-Grozon, St-Basile, St-Prix
 - BV Vernoux** : Chalencon, Chateauneuf-de-Vernoux, Silhac, St-Apollinaire-de-Rias, St-Jean-Chambre, St-Julien-le-Roux, Vernoux-en-Vivarais
 - BV St Sauveur/ Les Ollières** : Albon-d'Ardèche, Beauvène, Dunière-sur-Eyrieux, Gluiras, Issamoulienc, Marcols-les-Eaux, Les-Ollières-sur-Eyrieux, St-Etienne-de-Serre, St-Julien-du-Gua, St-Maurice-en-Chalencon, St-Michel-de-Chabrillanoux, St-Pierreville, St-Sauveur-de-Montagut, St-Vincent-de-Durfort.
 - BV La Voulte / Le Pouzin** : Beauchastel, Flaviac, Gilhac-et-Bruzac, Le-Pouzin, La-Voulte-sur-Rhône, St-Cierge-la-Serre, St-Fortunat-sur-Eyrieux, St-Julien-en-St-Alban, St-Laurent-du-Pape, Rompon,
 - BV Privas** : Ajoux, Alissas, Chomérac, Coux, Creysseilles, Freyssenet, Gourdon, Lyas, Pourchères, Pranles, Privas, Rochessauve, St-Priest, Veyras.
- *BV = bassin de vie

1.3.3 - Vivre (au quotidien...) : Conforter un maillage solidaire d'équipements, de services et de commerces

1-3-3-2 Organiser l'activité commerciale

Conforter un maillage commercial de proximité en soutenant les centres-villes et villages.

Contenir le commerce en périphérie en visant la complémentarité avec les centralités et les zones hors territoire.

Cette stratégie commerciale globale encourage :

- Un encadrement du développement commercial périphérique à l'intérieur de l'enveloppe foncière existante de manière à privilégier la mise en place d'actions publiques au service de la redynamisation des centres-villes du territoire.
- Une intervention publique et privée sur les zones de périphérie principales, de manière à encourager leur amélioration qualitative, environnementale, énergétique et leur accessibilité tous modes.



Zone d'activités de la Palisse - Le Cheylard



Zone du Lac - Privas

1-3-3-2-1 Encourager le maillage de l'offre commerciale de proximité au plus près des habitants.

Permettre le développement et le maintien des commerces de proximité dans les centres-villes, bourgs et villages pour limiter les déplacements et accueillir de nouveaux habitants en renforçant les centralités :

- Favoriser l'accueil de nouvelles enseignes/ locomotives en priorité dans les villes,
- Conforter tout commerce existant qui répond aux besoins réguliers et du quotidien des habitants au plus près de l'habitat,
- Agir en faveur de la réappropriation des locaux vacants en centralité, et réglementer la qualité des aménagements, de manière à renforcer le confort d'usage des polarités commerciales pour les habitants, mais aussi pour renforcer leur attractivité touristique.

Les petits commerces ont vocation à être accueillis en centres-villes/bourgs/villages au plus près des habitants.

1-3-3-2-2 Encadrer le développement des zones périphériques et améliorer la qualité de l'offre existante.

L'offre commerciale proposée par les polarités extérieures est suffisante pour ce qui concerne le commerce exceptionnel. Le fonctionnement en bassin de vie demande la présence de commerces de proximité et du quotidien.

Confirmer les deux zones commerciales bien identifiées dans leur rôle de polarités commerciales majeures (Privas/Le Lac et Le Cheylard/La Palisse). Améliorer l'offre existante en requalifiant le foncier.

Les zones commerciales identifiées dans l'armature sont destinées à accueillir les commerces qui ne peuvent trouver leur place en centralité notamment pour des questions de taille, de nuisances, de trafic routier.

Pour Privas, le projet « Action cœur de ville » implique le gel du développement de la zone du Lac pour redynamiser les commerces en centralité.

Pour Le Cheylard, le développement de nouveaux m² commerciaux en périphérie est conditionné à l'optimisation, la requalification / modernisation et la densification du foncier existant, à l'amélioration de l'accessibilité tous modes et à la prise en compte des enjeux énergétiques. Le foncier qui serait mobilisé pour de nouveaux commerces doit être compris au sein de l'enveloppe foncière existante.

Les autres villes rurales du territoire, disposant d'une offre de grandes et moyennes surfaces (GMS), devront également prioritairement optimiser le foncier et requalifier/moderniser l'offre existante. Elles pourront éventuellement accueillir des commerces inexistants indispensables au fonctionnement du niveau de pôle et ce au plus près de l'habitat ou en lien avec des commerces existants au sein de l'enveloppe foncière existante.

Pour le bassin de vie de Lamastre, l'objectif est de conforter le commerce existant en permettant sa modernisation et de permettre le développement de nouveaux commerces uniquement dans le centre-ville afin de renforcer son attractivité en particulier touristique.

4-1-1- Viser la complémentarité avec l'offre commerciale des pôles voisins

Prendre en compte les offres commerciales exceptionnelles hors territoire pour ne pas développer une offre concurrentielle et accroître le risque de friches à terme compte tenu de l'évolution des modes de consommation.

Propositions pour le DOO





Ce que dit la loi :

« Les **Schémas de Cohérence Territoriale**, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales **précisent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.**

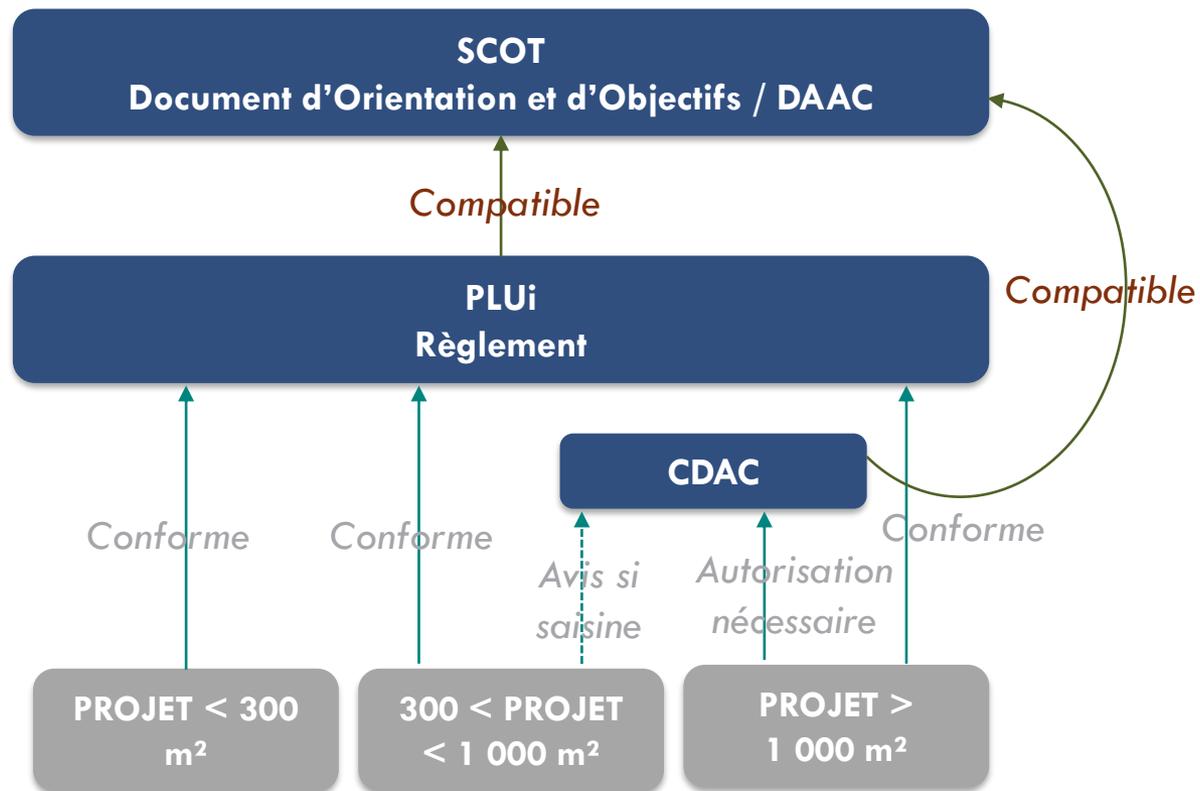
Article L141-16 – Le SCoT définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de :

- **revitalisation des centres villes,**
- maintien d'une **offre commerciale diversifiée de proximité** permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en **limitant les obligations de déplacement** et les émissions de GES,
- **cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux** de personnes et de marchandises,
- **consommation économe de l'espace** et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.



La loi Elan (2018) rend obligatoire la réalisation d'un Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC). Elle crée les Opérations de revitalisation de territoire (ORT).

La réglementation en vigueur :



Mise en œuvre du volet commercial du SCoT:

Projet de 1 000 m² de surface de vente ou plus



Dossier CDAC joint à la demande de PC

Projet de 300 à 1 000 m² de surface de vente



Réception de la demande de PC par la commune d'implantation

Obligation de notifier la demande de PC au Syndicat Mixte Centre Ardèche

Possibilité de saisine de la CDAC par le Maire ou le Syndicat Mixte Centre Ardèche

Avis de la CDAC sur le projet



Avis négatif = PC refusé



Avis positif : instruction du PC selon conformité avec le PLU

Dans la pratique :

Le volet commercial du DOO

1. Définit les localisations préférentielles des commerces :

- Centralités,
- Secteurs de périphérie.

2. Hiérarchise les localisations préférentielles en cohérence avec l'armature territoriale, les logiques d'accueil de population et l'armature commerciale :

- Définir les typologies de besoins satisfaits dans chaque localisation,
 - Définir des objectifs en termes de format de vente (minimaux et/ou maximaux),
- En lien avec leur niveau hiérarchique et leur position par rapport au tissu urbain (centrale ou périphérique).

3. Définit les marges de manœuvre hors localisations préférentielles.

DAAC

- Localise les centralités et secteurs de périphérie **présentant des enjeux spécifiques** (documents graphiques),
- Fixe des **conditions d'implantation** pour les commerces d'importance.

Dans la pratique :

Activités obligatoirement règlementées :

- **Le commerce de détail** : alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, culture-loisirs,
- **L'artisanat commercial** (boulangerie, boucherie, cordonnier, traiteur, fleuriste, coiffeur...).

Activités pouvant être règlementées (option) :

- La restauration,
- Les services (pharmacies, banques, assurances...),
- Les concessionnaires automobiles.

Activités non concernées par les orientations :

- L'hôtellerie,
- Le commerce de gros,
- Les services à la personne et aux entreprises,
- L'artisanat du bâtiment, de production, l'industrie, les activités de bureau,
- les activités agricoles et artisanales avec point de vente (showroom), si la surface de vente n'excède pas 20% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

Proposition : traiter les activités dans les deux encarts de gauche dans le volet commercial du DOO. Traiter les activités dans l'encart vert dans le DAAC

1. Définir les localisations préférentielles

1.1. Rendre possible le développement du commerce dans toutes les centralités

Toutes les centralités des communes du SCoT peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement du commerce, de l'artisanat et de services.

A ce titre, les document d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centralité existante 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 (cf. page suivante).

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec l'objectif de favoriser le commerce de proximité dans ces lieux.

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-villes, centres-bourgs, centres-villages.*

Critères de délimitation :

Favoriser les secteurs aux caractéristiques urbaines favorables 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.

1.2. Définir et localiser les « principales localisations préférentielles »

Le DOO définit les localisations préférentielles destinées à accueillir du commerce d'importance.

Exemples de seuils :

- 300 m² de surface de vente (aire d'influence > 2500 hab)
- 500 m² de surface de vente (aire d'influence > 5 000 hab)
- 1 000 m² de surface de vente (aire d'influence > 8 000 hab)

Au regard des caractéristiques démographiques du territoire, le seuil de 300 m² paraît approprié.

→ Définir des localisations exclusives pour les commerces de plus de 300 m² de surface de vente dans le DOO?

A titre informatif, commerces de 300 à 600 m² du territoire

ENSEIGNE	COMMUNE	SURFACE en m ²
CARREFOUR CONTACT	ST SAUVEUR DE MONTAGUT	503
CASINO SHOP	PRIVAS	420
GAMM VERT	LAMASTRE	522
INTERSPORT	ST AGREVE	600
MONOPRIX	PRIVAS	600
POINT P	ST AGREVE	310
UTILE	ST AGREVE	390

1.2. Définir et localiser les « principales localisations préférentielles »

Les localisations préférentielles pour les commerces « d'importance »

Centralités urbaines :

- Privas centre-ville
- Centre-ville des « Villes portes de la vallée du Rhône »
- Centres-villes des « Villes »
- Centres-bourgs des « Bourgs »

2 zones commerciales majeures :

- Alissas/ Privas : ZC du Lac
- Le Cheylard : ZC La Palisse

2 localisations de périphérie :

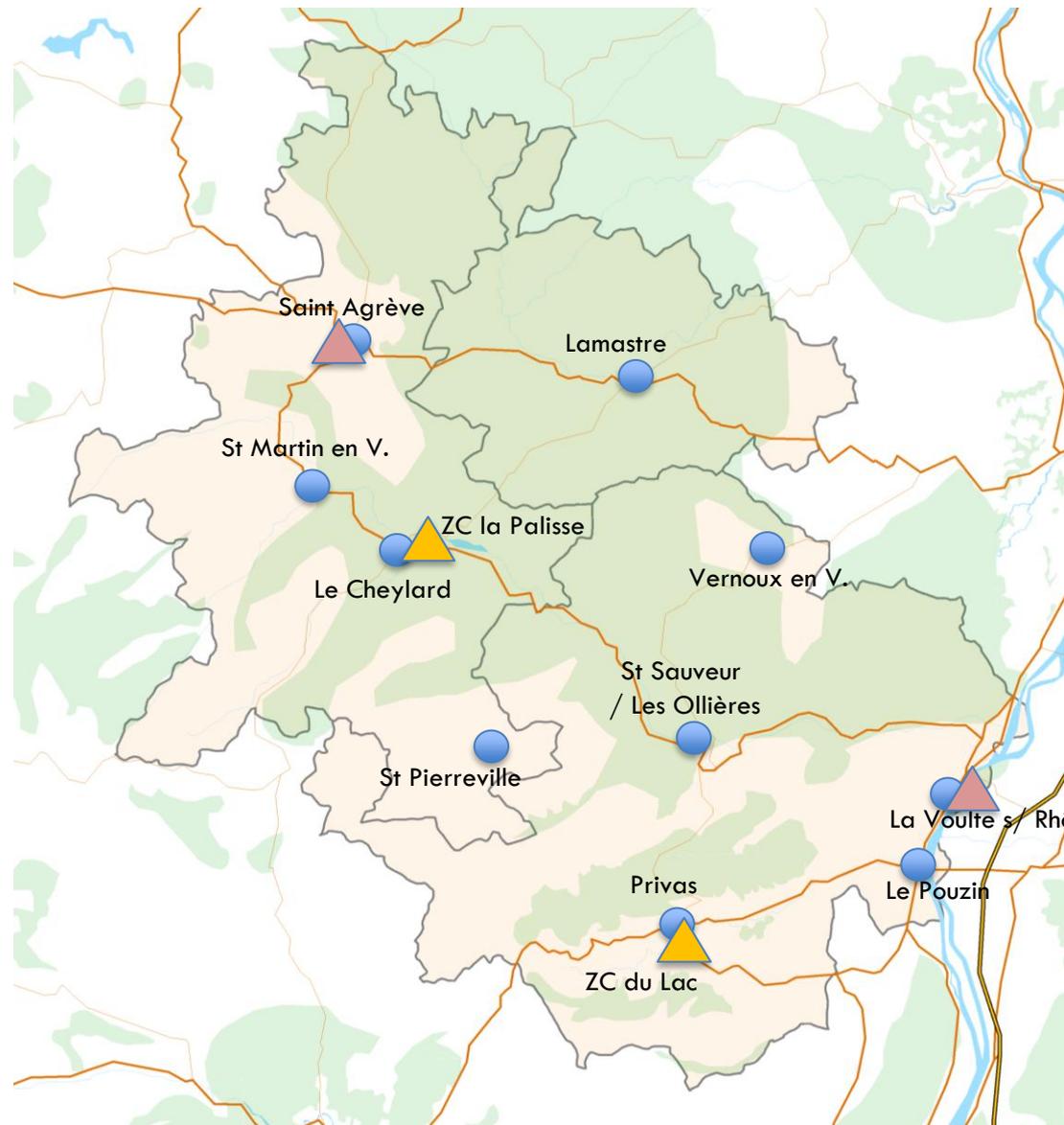
- St Agrève
- La Voulte

Voir cartographie
page suivante

→ Ces centralités, zones commerciales et localisations de périphérie seront localisées plus précisément dans le DAAC. Elles pourront faire l'objet de conditions spécifiques.

1. Définir les localisations préférentielles

1.2. Définir et localiser les « principales localisations préférentielles »



- Centralités
- ▲ Zones commerciales
- ▲ Localisations de périphérie

→ Ces centralités, zones commerciales et localisations de périphérie seront localisées plus précisément dans le DAAC. Elles pourront faire l'objet de conditions spécifiques.

1.3. Créer les conditions du maintien et du développement du commerce dans les centralités

Prescription

Dans les centralités identifiées comme « principales localisations préférentielles », les documents d'urbanisme locaux mettent en place des règles favorables au maintien et au développement des activités commerciales et de services.

Ils identifient des marges de manœuvre foncières et immobilières appropriées pour l'implantation de commerces, de façon à démontrer que des alternatives au développement en périphérie existent au sein de la centralité urbaine.

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec l'objectif de favoriser le commerce de proximité dans ces lieux.

Recommandation

Dans ces localisations, il est recommandé de mettre en place des règles incitatives pour le développement des commerces. Ces dispositions peuvent permettre, en lien avec le R.151-37 du Code de l'urbanisme, d'identifier et de délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Des règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif peuvent, le cas échéant, être définies.

Il est également recommandé de réaliser un état des lieux du stationnement en centralité, puis de décliner certains des leviers favorisant le fonction commercial, tels que :

- Mettre en place un stationnement régulé dans le temps aux abords des commerces,
- Lever ou limiter les obligations de création d'une offre de stationnement pour les bâtiments à usage commercial dans les centralités,
- Favoriser autant que possible le stationnement aux abords de la centralité,
- Sécuriser et rendre agréable les cheminements doux jusqu'aux commerces.

Hiérarchiser les localisations préférentielles

Les fréquences d'achat : définition

Fréquences d'achats	Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formats de vente concernés	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services ...	> 1 200 à 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	- Modes doux - Transports en commun - Voiture
Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaires spécialisés...	> 8 000 hab (+1 000 m ²).	Moyennes surfaces alimentaires	- Modes doux - Transports en commun - Voiture
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage	>10 000 habitants	Grandes et moyennes surfaces spécialisées (GSS) non alimentaires	- Voiture
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, ...	> 15 000 à 20 000 habitants		- Modes doux - Transports en commun - Voiture
Exceptionnelle	Mobilier, électroménager, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), ...	> 40 000 à 50 000 habitants		- Voiture

2.1 Réserver les localisations de périphérie aux commerces peu compatibles avec une implantation en tissu urbain

Prescription

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 et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente.

Les localisations de périphérie accueillent préférentiellement des commerces de biens lourds (achats occasionnels lourds voire exceptionnels), peu compatibles avec une implantation en tissu urbain.

Sont exclus de cette disposition les concessionnaires automobiles (non régulés dans le DOO Centre Ardèche).

2.2 Préciser la vocation des localisations préférentielles

Armature territoriale	Commune	Pôle	Format minimum	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Pôle urbain Privadois	Privas	Centre-ville de Privas	-				
	Privas / Alissas	Zone commerciale du Lac	300 m ²		3 000 m ²		1 000 m ²
Villes portes de la vallée du Rhône	La Voulte sur Rhône	Centre-ville	-				
		Localisation de périphérie	300 m ²		1 000 m ²		
	Le Pouzin	Centre-ville	-				
Villes	Le Cheylard	Centre-ville	-				
		Zone commerciale La Palisse	300 m ²		1500 m ²		
	Lamastre	Centre-ville	-				
	Vernoux en Vivarais, St Sauveur / Les Ollières, St Agrève	Centres-villes	-				
	St Agrève	Localisation de périphérie	300 m ²		800 m ²		
Bourgs	Saint-Martin-de-Valamas, Saint-Pierreville	Centres-bourgs	-	500 m ²			

Les valeurs dans le tableau sont exprimées en surface de vente couverte.

Elles désignent la surface de vente maximale par « unité commerciale » c'est-à-dire pour chaque commerce.

Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales (format maximal de chaque commerce).

	Localisation préférentielle : nouvelles implantations et extensions admises
	Localisation non préférentielle : nouvelles implantations et extensions non admises
	Localisation préférentielle sous condition : nouvelles implantation non admises, extensions admises sous conditions (précisées dans le DAAC)

3.1 Les commerces « d'importance »

En dehors des localisations préférentielles définies par le DOO, les nouvelles implantations de commerces « d'importance » ne sont pas autorisées.

On entend par nouvelle implantation

- la création de nouveaux magasins ou d'ensembles commerciaux via la construction d'un nouveau bâtiment,
- le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales,
- les déplacements de magasins avec ou sans extension,
- la transformation d'un bâtiment à usage commercial situé hors localisation préférentielle vers des activités commerciales (changement d'enseigne),
- la transformation d'un bâtiment à usage commercial d'une localisation préférentielle, impliquant une évolution de la typologie d'activité (fréquence d'achat).

Les commerces de plus de 300 m² existants hors localisation identifiée peuvent s'étendre de manière limitée dans le cadre de leur modernisation (de l'ordre de 10% de la surface de vente).

3.2 Les commerces et services de proximité

En dehors des localisations préférentielles identifiées par le DOO et des secteurs de centralité délimités par les documents d'urbanisme locaux (cf. 1.1), il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales.

Plus particulièrement les document d'urbanisme locaux veillent à ne pas autoriser les nouvelles implantations commerciales :

- Sur des secteurs hors centralités situés en bord de route à fort trafic, liés à des logiques de captage des flux routiers (ex : Chomérac)
- Dans les zones d'activités ou secteurs de zones d'activités qui ne font pas partie des localisations de périphérie.

Par exception à ce principe, les documents d'urbanisme locaux peuvent autoriser, dans des secteurs de dimensionnement limité, le développement mesuré d'activités commerciales, de restauration ou de services liées notamment :

- À des équipements et sites touristiques,
- Aux besoins des entreprises et salariés dans les zones d'activité économique.

Schéma de principe orientations 1 à 3

Centralités définies par le DOO

→ Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations et extensions de commerces < et > 300 m²

Localisations de périphérie

→ Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations et extensions de commerces de plus de 300 m² SV

Localisations définies par le SCoT (DOO) : possibilité de développement de commerces « d'importance »

Localisations définies par les PLU(i) : localisations préférentielles pour les commerces de proximité

Centralités définies par les PLU(i) (centres-bourgs / quartiers) en compatibilité avec la définition donnée par le DOO

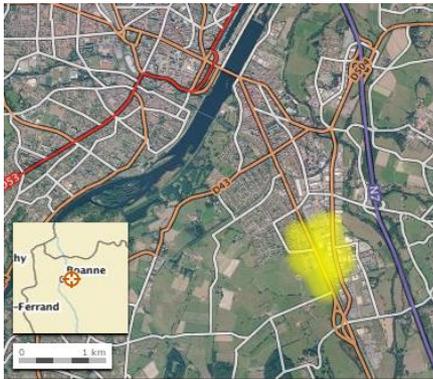
→ Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations et extensions de commerces < 300 m²

En dehors de ces localisations : les documents d'urbanisme veillent à interdire les nouvelles implantations commerciales

Contenu du DAAC :

- Localise les centralités urbaines et secteurs d'implantation périphérique **présentant des enjeux spécifiques** (documents graphiques),
- Fixe des conditions d'implantation pour les commerces d'importance.

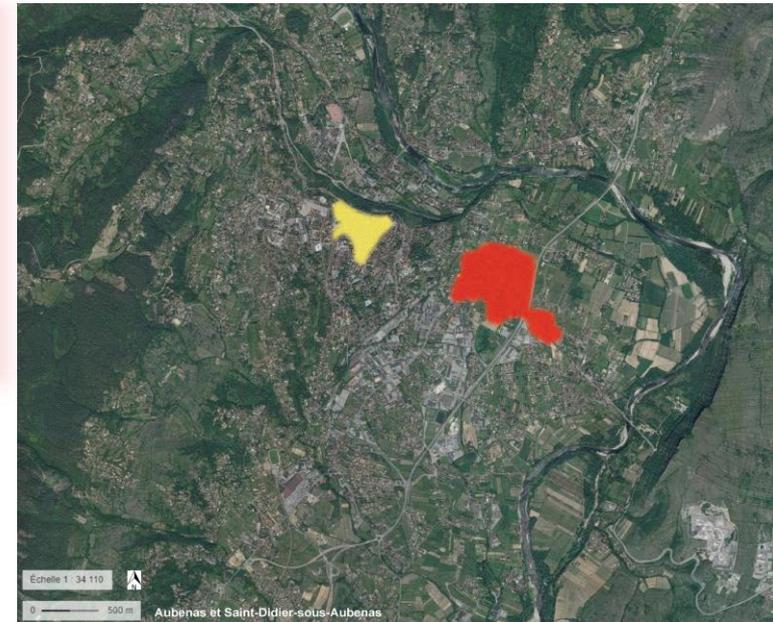
Exemples de visuels dans le cadre de DAAC approuvés :



SCoT du Roannais



SCoT du Grand Rovaltain



SCoT de l'Ardèche méridionale

Contacts



Armelle LACHARME

a.lacharme@aidobservatoire.fr

04 72 69 51 72

