

# Modification du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) de Grand Bourg Agglomération

## Notice de présentation

Document arrêtée

juin 2023



**CONTACT :**

David SARRAZIN, directeur

associé

04 78 93 12 81

d.sarrazin@aidobservatoire.fr

3 avenue Condorcet, 69100

Villeurbanne

24 rue Louis Blanc, 75010 Paris

59 allée Jean Jaurès, 31000 Toulouse

# SOMMAIRE

---

<b>LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU DAAC .....</b>	<b>3</b>
<b>LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU DAAC .....</b>	<b>5</b>
1. Des adaptations du DAAC dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) .....	5
2. Les 4 axes stratégiques de la modification du DAAC .....	8
<b>LES MODIFICATIONS DU DAAC COMPAREES A LA VERSION EN VIGUEUR.....</b>	<b>10</b>

# LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU DAAC

---

Lors de la révision du SCOT Bourg Bresse Revermont approuvé par délibération le 14 décembre 2016, un Document d'aménagement commerciale (DAAC) a été élaboré conformément aux dispositions définies par la loi de modernisation de l'économie (dite LME) du 4 août 2008.

Depuis l'entrée en vigueur du DAAC début 2017, les réflexions autour de la politique locale du commerce ont évolué tout comme la législation encadrant l'aménagement commercial et les tendances d'achats des consommateurs et les formats de vente.

Tout d'abord au niveau législatif, la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a rendu le DAAC obligatoire puis la loi ACTPE du 18 juin 2014 l'a fait évoluer sous la forme d'un DAAC en créant des « secteurs d'implantation périphérique » et des « centralités urbaines » pouvant être soumises à des règles spécifiques de conditions d'implantation commerciale. La loi ELAN a enfin considérablement renforcé ce dispositif en permettant de déterminer le « type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés »

Le DAAC est un document compris dans le DOO (document d'orientation et d'objectifs) du SCOT mais il dispose d'une place particulière. Alors que le DOO a d'abord pour objet de fixer des « orientations » et des « objectifs », le DAAC détermine les conditions d'implantations des équipements commerciaux, ce qui se traduit par des dispositions plus précises que les prescriptions du SCOT en matière commerciale.

Compte tenu de la date d'entrée en vigueur du SCOT et que l'objet des modifications du DAAC n'a pas de conséquence sur l'économie générale du PADD (plan d'aménagement et de développement durable) du SCOT en vigueur, la présente modification se fait sous le contexte législatif antérieur à l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 sur la modernisation des SCOT et à la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Ensuite au niveau du contexte local, l'analyse du commerce sur le territoire du SCOT met en évidence la pérennisation d'enjeux à prendre un compte dans le DAAC :

- Une faible complémentarité entre les zones commerciales et les commerces de centre-ville ;
- Des commerces de proximité fragilisés dans les centres-villages ;
- Une offre commerciale spécialisée mais supérieure à la moyenne nationale : 1 365 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants contre 1 197 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants à l'échelle nationale ;
- Des communes engagées pour redynamiser le commerce de centres-bourgs, notamment via les dispositifs de revitalisation « Petites Villes de Demain » et « Action Cœur de Ville ».

Enfin, depuis l'entrée en vigueur du SCOT en 2017, les pratiques d'achat des consommateurs et des formats de distribution ont fortement évolué, en particulier avec la crise sanitaire en 2020 et 2021 :

- Développement des achats e-commerce, avec un doublement du chiffre d'affaires entre 2015 et 2020 qui représente aujourd'hui près de 14% du commerce de détail en France.
- Augmentation du recours au « Click&collect », au drive et à la livraison.
- Tendance au retour des achats de proximité (petits commerces de centralités, achats de produits locaux...).

Pour toutes ces raisons, Grand Bourg Agglomération a donc pris la décision de renforcer sa politique locale du commerce en se dotant des nouveaux outils qu'offre le DAAC via une procédure de modification régit par les articles L143-34 à L143-36 du code de l'Urbanisme.

# LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU DAAC

## 1. Des adaptations du DAAC dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La modification du DAAC a pour ambition de préciser les dispositions en vigueur afin d'encadrer plus fortement les développements commerciaux sans remettre en cause les grands principes définis dans le PADD et les prescriptions du DOO qui en découlent. Ainsi l'armature commerciale continuera de se structurer autour des centralités et des périphéries existantes et la création de nouvelles zones commerciales restera interdites.

Les adaptations du DAAC porteront sur l'équilibre entre les commerces périphériques pour les formats de la grande distribution et les commerces de proximité des centres-villes ou de village., et sur la maîtrise de la consommation foncière, avec :

- L'affirmation des lieux d'implantations privilégiées (LIP) : centralités et zones périphériques repérées comme espaces dédiés aux nouvelles installations commerciales ;
- Une caractérisation de ces LIP renforcée : vocation commerciale et formats commerciaux fondés sur les fréquences d'achat ;

Fréquence d'achat	Type d'activité concernée	Format de vente concerné	Aire d'influence principale
Régulier	 <i>Produits alimentaires &amp; hygiène - entretien</i>	Petit commerce sédentaire ou non sédentaire Moyenne et grande surface alimentaire	Entre 1 000 et 3 000 hab.
Occasionnel lourd	 <i>bricolage &amp; jardinage</i>		>10 000 hab.
Occasionnel léger	 <i>Équipement de la personne &amp; culture loisirs &amp; déco</i>	Grandes et moyennes surfaces spécialisées non alimentaires Formats exceptionnels	> 20 000 hab. voire métropolitaine
Exceptionnel	 <i>Mobilier &amp; Electroménager &amp; Tv Hifi</i>		> 40 000 hab. voire métropolitaine (> 200 000 hab.)

- Une actualisation des cartographies des LIP et une adaptation de leur classification.

Ces adaptations du DAAC ont pour objectifs de :

- Conforter l'armature commerciale existante dont les centralités significatives et les zones périphériques ont déjà été identifiées afin de ne permettre aucune nouvelle zone d'implantation commerciale sur le territoire de Grand Bourg Agglomération.
- Rééquilibrer l'offre commerciale au profit des centralités en confortant les centralités comme zones préférentielles de développement commerciale, en limitant fortement les possibilités de développement commerciale en zone périphérique.

La modification s'inscrit dans le cadre des grands principes du PADD qui sont :

- Axe 1 : Affirmer le développement du bassin burgien
- Axe 2 : Structurer le territoire autour de ses polarités principales
- Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre de vie du territoire
- Axe 4 : Maîtriser la gestion des ressources

Les modifications du DAAC s'inscrivent dans les dispositions du DOO en vigueur, et notamment la partie « B. Structurer le territoire autour de ses polarités principales ».

## 4.2 ÉQUIPEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

### 4.2.1 Mixité fonctionnelle et développement de l'artisanat

#### **Prescriptions**

- Permettre dans les documents d'urbanisme locaux l'implantation d'activités et de services compatibles avec l'habitat en pied d'immeubles.
- Permettre l'implantation d'activités artisanales dans le tissu urbain existant et particulièrement dans les centralités, dès lors que ces installations restent compatibles avec l'environnement urbain c'est-à-dire non nuisantes pour le voisinage (gêne visuelle, olfactive, auditive, liée aux flux engendrés par l'activité...)
- Dans le cas d'incompatibilité entre l'activité et l'environnement urbain, l'implantation artisanale trouvera sa place dans une zone d'activités, préférentiellement de niveau local, dans le cadre d'un aménagement optimisé : architecture cohérente, mutualisation des accès, réseaux et stationnements, signalétique commune...
- Appliquer les objectifs de densités moyennes différenciés selon l'armature territoriale aux bâtiments tertiaires intégrés au tissu urbain, en traduisant les objectifs de densités de logements par hectare en densités de bureaux par hectare.

## 4.2.2 Implantations commerciales

- Rééquilibrer l'organisation de l'offre commerciale au profit des centralités urbaines.
- Maintenir l'offre commerciale de périphérie sans développement important.

Critères pour qualifier l'offre commerciale		
	COMMERCE DE VILLE ET DE PROXIMITÉ	COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE URBAINE
<b>L'intégration au tissu urbain</b>	Capacité d'une implantation commerciale à s'intégrer dans la ville mixte	Restriction aux formats de commerces qui présentent des difficultés d'intégration dans le tissu urbain
<b>L'accessibilité</b>	Multimodale : choix des modes de transports. L'utilisateur se déplace à pied, à vélo ou en transport en commun, en voiture si le stationnement est aisé et suffisant	Quasi exclusivement en automobile individuelle, ce qui exige une offre importante de parkings
<b>La fréquence des déplacements selon la nature des courses</b>	Quotidiennes, régulières, voire occasionnelles : le chaland s'y rend chaque jour, plusieurs fois par jour, plusieurs fois par semaine. Ce sont des courses de proximité inscrites dans des parcours et motifs divers de fréquentation de la ville. L'utilisateur mutualisera ses achats avec d'autres motifs (loisirs, promenades en centre-ville, ou au contraire rapidité d'achat)	Exceptionnelles, en particulier pour des achats importants en taille (objets lourds et encombrants), nécessitant un transport par véhicule individuel. Ce sont des courses de non proximité : achats généralement inscrits dans les temps de loisirs, constituant un motif de déplacement en soi. (exemple : jardineries, grands magasins de bricolage, ameublement, concessionnaires auto)
<b>Type de déplacements (spécifique ou non) et mode (TC, cycle, piéton)</b>	Ce sont des courses de proximité : inscrites dans des parcours et motifs divers de fréquentation de la ville. L'utilisateur mutualisera ses achats avec d'autres motifs (loisirs, promenades en centre-ville, ou au contraire rapidité d'achat) Les déplacements sont donc les moins impactant car couplés à d'autres motifs et peuvent se faire par des moyens alternatifs à l'automobile. Le développement de ces implantations commerciales limite les émissions de GES	Ce sont des courses de non proximité : achats généralement inscrits dans les temps de loisirs, constituant un motif de déplacement en soi. (exemple : jardineries, grands magasins de bricolage, ameublement, concessionnaires auto) Les déplacements vers les commerces de périphérie sont principalement dédiés à ce motif exclusif, se font très majoritairement en automobile sur des distances plus longues et par conséquent sont très émetteurs de GES
<b>Consommation d'espace</b>	L'impact sur la consommation d'espace agricole ou naturel est nul puisque les implantations en centre-ville réutilisent de l'espace déjà urbanisé ou se développent dans des dents creuses enserrées par l'urbanisation. Le stationnement est mutualisé de fait avec d'autres usages (riverains, professionnels, touristes...)	Les implantations en périphérie se font souvent en extension du tissu urbain et au détriment d'espaces agricoles ou naturels. Le stationnement lié à ces implantations imperméabilise beaucoup de terrains (parking en nappe) et est quasi exclusivement dédié à l'usage commercial.
<b>Paysage et architecture</b>	Le paysage urbain et l'architecture environnante ne sont pas ou très peu impactés car l'insertion des locaux commerciaux se font dans le bâti existant.	L'impact sur le grand paysage est majeur. Les formes architecturales, la plupart du temps désordonnées et monotones de ces bâtiments mono activité, tendent à banaliser toutes les entrées de villes.
<b>Revitalisation des centres villes</b>	Le commerce de proximité, lorsqu'il est implanté dans les centralités, contribue au maintien de l'activité commerciale des bourgs et villages voire leur revitalisation, à condition d'être implanté dans des périmètres restreints pour rassembler l'offre plutôt que la disperser. Ces développements permettent de retrouver une animation locale surtout lorsqu'ils s'accompagnent de réinvestissement sur les espaces publics. Ils vont souvent de pair avec un regain d'attractivité des logements des tissus anciens ou centraux.	Le développement des commerces de périphérie entre en concurrence directe avec les commerces de centralités urbaines et affaiblit leur dynamique. L'accessibilité facilitée par une offre généreuse de stationnement, due au foncier souvent peu cher, accélère le transfert de l'offre commerciale des centres vers les zones commerciales. La sur-inflation de mètres carrés commerciaux explique aussi l'apparition de friches dans les zones commerciales, contribuant à la déqualification de certains secteurs

Les commerces de ville et de proximité trouvent leur place dans les centralités urbaines et villageoises. Dans un objectif de mutualisation des motifs de déplacements, d'acte d'achats réguliers autrement que par l'automobile individuelle et d'occupation des pieds d'immeuble qui participent à la vie d'une ville ou d'un village, une localisation de centralité commerciale se définit donc par sa situation dans le tissu urbain, à l'intérieur des contournements routiers et par un environnement plus ou moins riche de services et d'équipements publics (mairie, école, poste, cabinet médical, petite enfance, lieu de culte...). Par cette orientation du maintien et du développement des commerces dans les centralités, l'identité urbaine ou villageoise peut être conservée et améliorée : les formes architecturales propres aux grands paysages de notre bassin (Bresse, Revermont...) sont entretenues par la rénovation et l'évolution des commerces en pied d'immeuble, et ces mêmes commerces participent à rendre les logements environnants attractifs donc eux aussi entretenus. Une dynamique vertueuse se met en place.

### Prescriptions

- En ce sens, le commerce de ville et de proximité sera localisé de manière préférentielle dans les centralités urbaines de toutes tailles, sans limitation de taille de surface de plancher.
- Les commerces de périphérie sont installés dans des zones périphériques c'est-à-dire hors des centres bourgs ou centres villes, au droit des contournements routiers et/ou sur les grandes voies pénétrantes à fort trafic routier.
- Afin de répondre aux enjeux de limitation des déplacements motorisés individuels, de réduction d'émissions de GES et de préservation des terres agricoles, il n'est pas prévu de créer de nouvelles zones périphériques mais de contenir le développement des zones périphériques existantes dans leurs enveloppes. Cette limitation préservera les paysages agricoles et bocagers et contiendra l'effet de banalisation des entrées de l'agglomération burgienne.
- Au regard du contexte du territoire et de ses enjeux d'évolution, trois catégories de zones périphériques sont créées :
  - **Les zones commerciales de type I :** zones de rayonnement à l'échelle du bassin de vie qui ont connu un développement très récent et dont l'évolution est à encadrer fortement.
  - **Les zones commerciales de type II :** zones vieillissantes qui requièrent l'engagement d'un processus de requalification voire de mutation urbaine.
  - **Les zones commerciales de type III :** zones locales dédiées aux commerces de périphérie qui répondent à des besoins de proximité mais dont l'insertion urbaine est à travailler et les développements à contenir. Ces secteurs nécessitent le plus souvent d'engager une requalification en permettant un développement par densification des seuls commerces ne pouvant s'intégrer dans les centralités.

## 2. Les 4 axes stratégiques de la modification du DAAC

Pour la modification du DAAC, Grand Bourg Agglomération s'appuie sur 4 axes :

### **AXE N°1 : Faire évoluer l'offre commerciale dans un cadre foncier figé**

Les élus portent l'ambition d'amener une réflexion sur l'évolution de l'appareil commercial et à ses adaptations aux nouvelles pratiques de consommation sans créer de nouvelles zones commerciales et sans extensions spatiales des enveloppes foncières existantes.

### **AXE N°2 : Polariser l'offre commerciale en affirmant le rôle prioritaire des centralités**

La vision partagée des élus est de créer les conditions favorables d'accueil des commerces en centralités afin de maintenir voire de renforcer l'offre de proximité. Pour parvenir à cet objectif, les développements hors des centralités identifiées sur le territoire seront limités et encadrés et les secteurs périphériques seront réservés à l'accueil de commerces incompatibles avec une insertion dans le tissu urbain dense et qui ne concurrencent pas l'offre existante des centralités.

### **AXE N°3 : Mettre en œuvre une politique de régénération des espaces commerciaux d'entrée de ville**

Dans un souci de mise en valeur du territoire, les élus souhaitent soutenir une stratégie de requalification des zones commerciales de la Chambière, de Monternoz, de Pennessuy, du Carrefour de l'Europe et de la rue du Stand, ainsi que favoriser l'élaboration d'une stratégie foncière sur les emprises commerciales le long des principaux axes routiers.

### **AXE N°4 : Assurer une desserte optimale du territoire pour répondre aux besoins courants des habitants**

Les élus portent l'ambition de maintenir les équilibres territoriaux, notamment entre les centralités et la périphérie, entre les commerces sédentaires et non-sédentaires, en affirmant le rôle commercial des pôles locaux à l'échelle de chaque bassin de vie. Le maintien d'une offre commerciale satisfaisante et accessible au plus grand nombre permettra de s'inscrire dans une logique de développement durable (limitation des déplacements) et social (maintien du lien social).

# LES MODIFICATIONS DU DAAC COMPAREES A LA VERSION EN VIGUEUR DU DAC

Dans le tableau ci-dessous, dans la partie DAAC modifié, tous les écrits en rouge ont été rajouté et/ou modifié dans la DAAC.

DAAC ACTUEL		DAAC MODIFIE	
Prescriptions	Polarités concernées	Prescriptions	Polarités concernées
		<p><b>I. PREAMBULE ET DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p>Les localisations préférentielles sont définies pour les nouvelles implantations et extensions de commerces « d'importance ». Ces localisations sont de deux types :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les localisations de centralité, qui correspondent aux centres-villes et centres-bourgs.</li> <li>- Les localisations de périphérie qui correspondent à des zones commerciales existantes situées hors centralité. Elles sont classées en 3 types : zones de types I récentes, zones de types II avec des enjeux de reconversion-requalification, zones de type III locales.</li> </ul> <p>La cartographie ci-après définit les localisations préférentielles.</p> <p>Les documents d'urbanisme locaux délimitent les localisations préférentielles identifiées dans le présent DAAC dans le respect de la définition de la centralité et des critères de délimitation. Les</p>	Toutes les communes

autorisations et avis délivrés au titre des articles L. 752-1 et L. 752-4 du code de commerce sont compatibles avec ces dispositions.

Les orientations sur la vocation des localisations préférentielles pour les commerces « d'importance » s'inscrivent dans l'objectif de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité et de limitation des obligations de déplacement à travers l'organisation d'une desserte optimale du territoire sur les différentes catégories de besoins. Elles visent à permettre à chaque polarité d'exercer pleinement sa fonction commerciale dans le respect des équilibres territoriaux. Ces orientations s'inscrivent également dans un objectif de revitalisation des centres-villes en réservant les localisations de périphérie à une offre peu compatible avec une insertion en tissu urbain dense.

Les orientations sur la vocation commerciale des localisations préférentielles pour les commerces « d'importance » s'appuient sur deux types de leviers :

- La typologie des activités commerciales ou fréquences d'achats à laquelle elles répondent.
- Le format des équipements commerciaux exprimés en plafond de surface de vente par unité commerciale.

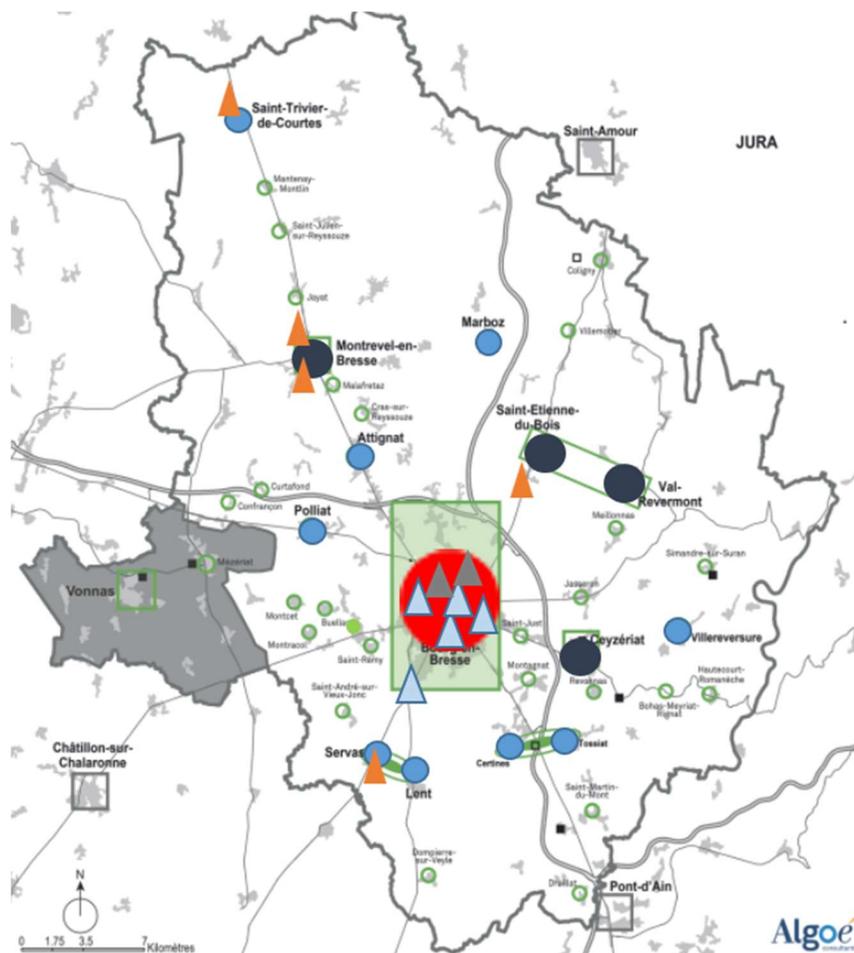
Les prescriptions des chapitres suivants reprennent et détaillent les prescriptions présentes dans ce préambule.

En dehors des localisations préférentielles définies par le DAAC, les nouvelles implantations et extensions 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 d'une localisation préférentielle, impliquant une évolution de la typologie d'activité
- Les commerces existants peuvent bénéficier d'une extension limitée, tout comme les nouvelles implantations commerciales effectuées dans le cadre de relocalisation d'activités isolées.

Surface de vente existante	Extensions limitées
< 300 m <sup>2</sup>	20 %
301 à 1000 m <sup>2</sup>	15 % plafonné à 200 m <sup>2</sup>
1001 à 2500 m <sup>2</sup>	15 % plafonné à 300 m <sup>2</sup>
2 501 à 4 000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
> 4 000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>

Les cartes et tableaux ci-dessous complètent les prescriptions de cette partie « Préambule et dispositions générales ». Ces éléments graphiques font parties des ajouts de la modification du DAAC.



### Centralités

- Agglomération burgienne
- pôles structurants
- Pôles locaux équipés

Centralités de l'agglomération	Bourg-en-Bresse, Péronnas, Saint-Denis-lès-Bourg, Viriat
Pôles structurants	Ceyzériat, Montrevel-en-Bresse, Saint-Etienne-du-Bois / Val-Revermont
Pôles locaux équipés	Saint-Trivier-de-Courtes, Marboz, <u>Attignat</u> , <u>Polliat</u> , <u>Villereversure</u> , <u>Certines / Tossiat</u> , Lent / Servas

### Zones périphériques

- ▲ Zones type I - récentes
- ▲ Zones type II – enjeux de reconversion-requalification
- ▲ Zones locales

Type 1	Cap-Emeraude, La Neuve
Type 2	Carrefour de l'Europe, <u>Chambière</u> , <u>Montrenoz</u> , <u>Pennessuy</u> , Rue du Stand
Type 3	<u>Jayat</u> , Montrevel (av de Mâcon), Saint-Etienne-du-Bois ( <u>Bergaderie</u> ), Saint-Trivier-de-Courtes (Platières), Servas

Typologie de commerces en fonction des fréquences d'achat :

Fréquences d'achats	Types d'activité	Formats – surfaces de ventes
<b>Quotidien</b>	Boulangerie, boucherie, épicerie, quincaillerie, ... boutiques	< 300 m <sup>2</sup>
<b>Hebdomadaire</b>	Supermarchés, hypermarchés : grandes et moyennes surfaces à dominante alimentaire	> 300 m <sup>2</sup>
<b>Occasionnel lourd</b>	Magasins de bricolage & jardinage	> 300 m <sup>2</sup>
<b>Occasionnel léger</b>	Équipement de la personne, culture – loisirs, décoration, ...	> 300 m <sup>2</sup>
<b>Exceptionnel</b>	Mobilier, électro-ménager, TV-Hifi	> 300 m <sup>2</sup>

## Vocation des localisations préférentielles pour le développement commercial

Centralités	Sites d'implantation	SV > 300 m <sup>2</sup> SV			
		quotidien (< 300 m <sup>2</sup> SV)	hebdomadaire	occasionnel lourd	occasionnel léger
Agglomération (Bourg-en-Bresse)					
Agglomération (Péronnas, Saint-Denis, Viriat)		SV < 2000 m <sup>2</sup>			
centralité - pôles structurants		SV < 1500 m <sup>2</sup>			
Centralités - pôles locaux		SV < 1000 m <sup>2</sup>			
Centralités - communes rurales					

Admis
Non admis
Admis sous conditions

Zones périphériques	Sites d'implantation	quotidien (< 300 m <sup>2</sup> SV)	SV > 300 m <sup>2</sup> SV			
			hebdomadaire	occasionnel lourd	occasionnel léger	exceptionnel
Zones de type 1	Cap-Emeraude, la Neuve			réoccupation de SV existantes et autorisées	réoccupation de SV existantes et autorisées	réoccupation de SV existantes et autorisées
Zones de type 2	Carrefour de l'Europe, Chambière, Monternoz, Pennessuy, Rue du Stand		étude de potentiel commercial et analyse de la vacance	étude de potentiel commercial et analyse de la vacance	étude de potentiel commercial et analyse de la vacance	étude de potentiel commercial et analyse de la vacance
Zones de type 3	Jayat, Montrevel, Saint-Etienne-du-Bois, Saint-Trivier-de-Courtes, Servas		pôle sturcturant : SV < 1500 m <sup>2</sup> pôle local : SV < 1000 m <sup>2</sup>	pôle sturcturant : SV < 2000 m <sup>2</sup> pôle local : SV < 1000 m <sup>2</sup>	insertion dans un projet urbain cohérent	

DAAC ACTUEL		DAAC MODIFIE	
Prescriptions	Polarités concernées	Prescriptions	Polarités concernées
<p><b>5.1 RENFORCER LES CENTRALITES URBAINES</b>            Adapter l'offre commerciale à l'importance de chaque centralité, en cohérence avec l'armature urbaine :</p>	Toutes les communes	<p><b>II. RENFORCER LES CENTRALITES URBAINES</b>            - Adapter l'offre commerciale à l'importance de chaque centralité en cohérence avec l'armature urbaine</p>	Toutes les communes
<p>&gt; <b>Le centre-ville de Bourg-en-Bresse :</b>            - Soutenir les projets urbains de développement de l'offre commerciale, en particulier les programmations en équipement de la personne et de la maison, les loisirs et la culture, la restauration            - Diriger vers le centre-ville le potentiel de création des magasins de conception nouvelle (concepts commerciaux, compléments d'offres ciblés)</p>	Bourg-en-Bresse	<p>&gt; <b>Le centre-ville de Bourg-en-Bresse :</b>  <b>La centralité principale de Bourg-en-Bresse accueille préférentiellement des nouvelles implantations et extensions répondant à toutes les fréquences d'achats. L'objectif est de :</b>            - <b>Soutenir le développement de l'offre commerciale et poursuivre la stratégie de redynamisation.</b>            - Diriger vers le centre-ville le potentiel de création de magasin de conception nouvelle (concepts commerciaux, compléments d'offre ciblés).</p>	Bourg-en-Bresse

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inciter par des démarches foncières et par des projets urbains l'implantation de commerce de périphérie urbaine intégrés à la ville</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les 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.</li> </ul> <p><u>Sont admis à l'implantation</u> : tous types de commerces sans limite de surfaces</p>	
<p>&gt;Les centres secondaires, existants ou à créer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Selon la commune, maintenir ou développer l'offre en la diversifiant et en veillant à sa bonne insertion urbaine en continuité de l'existant</li> <li>- Organiser les implantations en densification ou en continuité des linéaires existants</li> <li>- Mettre en œuvre des démarches de projets urbain pour mener à bien les stratégies de renforcement de l'offre commerciale en complément des politiques coordonnées de valorisation, d'accessibilité et d'animation des espaces publics ainsi que</li> </ul>		<p>&gt;Les autres centralités</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Selon la commune, maintenir ou développer l'offre en la diversifiant et en veillant à sa bonne insertion urbaine en continuité de l'existant</li> <li>- Organiser les implantations en densification ou en continuité des linéaires existants.</li> <li>- Mettre en œuvre une démarche de projet urbain pour mener à bien les stratégies de renforcement de l'offre commerciale en complément des politiques coordonnées de valorisation, d'accessibilité et d'animation des espaces publics ainsi que de gestion des circulations et des stationnements pour rendre ces centres urbains attractifs.</li> </ul>	

la gestion des circulations et des stationnements pour rendre ces centres urbains attractifs

- En cohérence, définir dans les documents d'urbanisme locaux des zones où le commerce n'est pas autorisé
- Les extensions ou implantations nouvelles sont conditionnées à la règle de stationnement suivante :

Surface de plancher	Prescriptions
< 1300 m <sup>2</sup>	Pas d'obligation
1300m <sup>2</sup> < SP < 3000 m <sup>2</sup>	50 % minimum du stationnement en ouvrage
> 3000 m <sup>2</sup>	75 % minimum du stationnement en ouvrage
lorsqu'il s'agit d'extension de magasin existant portant la surface totale à plus de 1300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	100% des besoins de stationnement supplémentaires en ouvrage

- En cohérence, définir dans les documents d'urbanisme locaux des zones où le commerce n'est pas autorisé
- Les extensions ou implantations nouvelles sont conditionnées à la règle de stationnement suivante :

Surface de plancher	Prescriptions
< 1300 m <sup>2</sup>	Pas d'obligation
1300m <sup>2</sup> < SP < 3000 m <sup>2</sup>	50 % minimum du stationnement en ouvrage
> 3000 m <sup>2</sup>	75 % minimum du stationnement en ouvrage
lorsqu'il s'agit d'extension de magasin existant portant la surface totale à plus de 1300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	100% des besoins de stationnement supplémentaires en ouvrage

**>Les centralités de Péronnas, Saint-Denis, Viriat :**  
 Ces centralités accueillent préférentiellement des nouvelles implantation et extensions répondant à des achats réguliers et occasionnels légers ainsi que les achats hebdomadaires.

Sont admis à l'implantation : Le commerce quotidien (<300m<sup>2</sup>) et le commerce occasionnel léger

Péronnas, St-Denis-lès-Bourg, Viriat

		<p><u>Sont admis sous conditions</u> : le commerce hebdomadaire avec un plafond de 2 000m<sup>2</sup> de surface de vente à condition de s'insérer dans un projet urbain cohérent (projet de revitalisation ou de recyclage de friches)</p> <p><u>Ne sont pas admis à l'implantation</u> : le commerce occasionnel lourd et le commerce exceptionnel</p>	
		<p><b>&gt;Les pôles commerciaux structurants :</b>  Les communes concernées sont : Montrevel, Saint-Etienne-du-Bois, Val-Revermont et Ceyzériat  Les pôles structurants accueillent préférentiellement de nouvelles implantations et extensions répondant à des achats réguliers ou occasionnels légers ainsi que des achats hebdomadaires. L'objectif est de renforcer le potentiel de développement de ces communes afin de favoriser un équilibre territorial. De manière général, une complémentarité entre les formes de commerce sera recherchée.</p>	<p>Ceyzériat, Montrevel-en-Bresse, St-Etienne-du-Bois, Val-Revermont</p>

		<p><u>Sont admis à l'implantation</u> : Le commerce quotidien (&lt;300m<sup>2</sup>) et le commerce occasionnel léger</p> <p><u>Sont admis sous conditions</u> : le commerce hebdomadaire avec un plafond de 1 500m<sup>2</sup> de surface de vente à condition de s'insérer dans un projet urbain cohérent (projet de revitalisation ou de recyclage de friches)</p> <p><u>Ne sont pas admis à l'implantation</u> : le commerce occasionnel lourd et le commerce exceptionnel</p>	
		<p><b>&gt;Les pôles commerciaux locaux :</b>  Les communes concernées sont : Saint-Trivier-de-Courtes, Marboz, Attignat, Polliat, Villereversure, Certines, Tossiat, Lent, Servas  Les centres-villes et centres-bourgs des polarités locales accueillent préférentiellement des nouvelles implantations et extensions répondant à des achats réguliers et occasionnels légers ainsi que des achats hebdomadaires. L'objectif est de conforter l'offre commerciale et de services existante, mais aussi de maîtriser l'évolution des surfaces alimentaires en adéquation avec l'évolution des besoins.</p>	<p>St-Trivier-de-Courtes, Marboz, Attignat, Polliat, Villereversure, Certines / Tossiat, Lent / Servas</p>

		<p><u>Sont admis à l'implantation</u> : le commerce quotidien (&lt;300m<sup>2</sup>) et commerce occasionnel léger</p> <p><u>Sont admis sous conditions</u> : le commerce hebdomadaire avec un plafond de 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente à condition de s'insérer dans un projet urbain cohérent (projet de revitalisation ou de recyclage de friches)</p> <p><u>Ne sont pas admis à l'implantation</u> : le commerce occasionnel lourd et le commerce exceptionnel</p>	
		<p><b>&gt;Les communes rurales :</b></p> <p>Les documents d'urbanisme locaux délimitent 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 précisés en préambule du DAAC. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec</p>	

		<p>l'objectif de favoriser le commerce de proximité dans ces lieux.</p> <p>L'objectif est de maintenir le/les derniers commerces et de proposer une offre alternative pour la desserte des besoins des habitants de ces communes. Les commerces d'importance n'ont pas vocation à s'installer dans ces communes.</p> <p><u>Sont admis à l'implantation</u> : le commerce quotidien (&lt;300m<sup>2</sup>) et commerce occasionnel léger</p> <p><u>Ne sont pas admis à l'implantation</u> : le commerce hebdomadaire, le commerce occasionnel lourd et le commerce exceptionnel</p>	

DAAC ACTUEL		DAAC MODIFIE	
Prescriptions	Polarités concernées	Prescriptions	Polarités concernées
<p><b>5.2 ENCADRER FORTEMENT LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les zones dédiées pour le développement des commerces qui ne peuvent s'insérer dans la ville mixte</li> <li>- Contenir leur développement en arrêtant les extensions par la définition de périmètres ajustés et affirmer la vocation non commerciale des terrains voisins</li> <li>- La création de nouvelles zones de commerce dédiées hors localisations identifiées n'est pas autorisée</li> <li>- Améliorer l'insertion urbaine des zones commerciales existantes et améliorer la qualité des entrées de ville</li> <li>- Interdire les drives isolés et autoriser seulement ceux accolés à un magasin existant pour des</li> </ul>	Toutes les communes	<p><b>III.ENCADRER FORTEMENT LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les zones dédiées pour le développement des commerces qui ne peuvent s'insérer dans la ville mixte ;</li> <li>- Contenir leur développement en arrêtant les extensions par la définition de périmètres ajustés et affirmer la vocation non commerciale des terrains voisins ;</li> <li>- La création de nouvelles zones de commerce dédiées hors localisations identifiées n'est pas autorisée ;</li> <li>- Améliorer l'insertion urbaine des zones commerciales existantes et améliorer la qualité des entrées de ville ;</li> </ul>	Toutes les communes

<p>motifs de réduction des déplacements exclusifs en automobile loin des centres d'habitat</p>		<p>- Interdire les drives isolés et autoriser seulement ceux accolés à un magasin existant pour des motifs de réduction des déplacements exclusifs en automobile loin des centres d'habitat</p>	
<p><b>Zones commerciales de type I</b></p> <p>Sont concernées les grandes zones commerciales de l'agglomération de Bourg-en-Bresse qui ont connu un développement très récent.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir l'offre commerciale dans l'enveloppe foncière sans possibilité d'extension et sans création de nouveaux mètres carrés commerciaux supplémentaires</li> <li>- Conforter la vocation loisirs de ces zones en envisageant l'optimisation progressive des parkings existants pour l'aménagement d'espaces verts qualitatifs et le cas échéant des équipements de loisirs</li> </ul>	<p>Viriat La Neuve, Bourg-en-Bresse Cap Emeraude</p>	<p><b>Zones commerciales de type I</b></p> <p>Les secteurs d'implantation périphériques sont : Cap-Emeraude à Bourg-en-Bresse et La Neuve à Viriat</p> <p>Ces zones commerciales de type I sont des secteurs périphériques de l'agglomération de Bourg-en-Bresse qui ont connu un développement très récent. Ces localisations de périphérie accueillent préférentiellement des équipements commerciaux peu compatibles avec une implantation en centralité. Elles n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations commerciales inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 400 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher).</p> <p>L'objectif est de :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viriat La Neuve,</li> <li>• Bourg-en-Bresse Cap Emeraude</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir l'offre commerciale dans l'enveloppe foncière sans possibilité d'extension et sans création de nouveaux mètres carrés commerciaux supplémentaires ;</li> <li>- Conforter la vocation loisirs de ces zones en envisageant l'optimisation progressive des parkings existants pour l'aménagement d'espaces verts qualitatifs et le cas échéant des équipements de loisirs</li> </ul> <p><u>Sont admis à l'implantation</u> : le commerce occasionnel lourd, le commerce occasionnel léger et le commerce exceptionnel</p> <p><u>Ne sont pas admis à l'implantation</u> : le commerce quotidien (&lt;300m<sup>2</sup>) et le commerce hebdomadaire</p>	
<p><b>Zones commerciales de type II</b></p> <p>Il s'agit de secteurs uniquement commerciaux dont la reconversion en quartier urbain mixte intégrant du commerce est à envisager à long</p>	<p>Bourg-en-Bresse Pennessuy, Bourg-en-</p>	<p><b>Zones commerciales de type II</b></p> <p>Les secteurs d'implantation périphériques sont : à Bourg-en-Bresse le Carrefour de l'Europe, Pennessuy et Rue du Stand, à</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bourg-en-Bresse Pennessuy</li> </ul>

<p>terme. Le potentiel de développement réside dans l'apparition de friches potentielles, les surfaces de parking optimisées et des projets de requalification commerciale. Cela concerne en particulier 4 sites situés sur le boulevard périphérique de Bourg-en-Bresse en anticipation de sa transformation en boulevard urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdire les développements en extension urbaine</li> <li>- Conditionner les développements commerciaux au caractère mixte et intégrer une démarche de programmation urbaine (logements, activités, commerce de proximité et équipements sous réserve de l'élaboration d'un projet urbain maîtrisé). Dans ce cas, accueil possible de tous type de commerces</li> <li>- En l'absence de projet urbain mixte, les règles d'implantations sont celles des zones commerciales de type III</li> <li>- Interdire l'agrandissement ou le développement de galeries marchandes, permettre la restructuration des galeries existantes.</li> </ul>	<p>Bresse Carrefour de l'Europe, Bourg-en-Bresse Rue du Stand, Bourg-en-Bresse Avenue de Marboz, Péronnas Route de Lyon</p>	<p><b>Viriat/St-Denis-Bourg la zone de la Chambière, à Péronnas la zone de Monternoz</b></p> <p>Il s'agit de secteurs commerciaux dont la reconversion en quartier urbain mixte est à envisager à long terme. Le potentiel de développement réside dans l'apparition de friches potentielles, les surfaces de parking optimisées et des projets de requalification commerciale.</p> <p><b>L'objectif est de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Interdire les développements en extension urbaine ;</li> <li>• <b>Conditionner les développements commerciaux à une démarche de programmation urbaine mixte ou de recyclage de friche.</b></li> <li>• Interdire l'agrandissement ou le développement de galeries marchandes, permettre la restructuration des galeries existantes sans possibilité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bourg-en-Bresse Carrefour de l'Europe</li> <li>• Bourg-en-Bresse Rue du Stand</li> <li>• <b>Viriat / St-Denis-lès-Bourg Chambière</b></li> <li>• <b>Péronnas-Monternoz</b></li> </ul>
--	---	--	--

– Les extensions ou implantations nouvelles sont conditionnées à la règle de stationnement suivante :

Surface de plancher	Prescriptions
< 1300 m <sup>2</sup>	Pas d'obligation
1300m <sup>2</sup> < SP < 3000 m <sup>2</sup>	50 % minimum du stationnement en ouvrage
> 3000 m <sup>2</sup>	75 % minimum du stationnement en ouvrage
lorsqu'il s'agit d'extension de magasin existant portant la surface totale à plus de 1300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	100% des besoins de stationnement supplémentaires en ouvrage

d'agrandissement de la surface de vente totale.

- Les extensions ou implantations nouvelles sont conditionnées à la règle de stationnement suivante :

Surface de plancher	Prescriptions
< 1300 m <sup>2</sup>	Pas d'obligation
1300m <sup>2</sup> < SP < 3000 m <sup>2</sup>	50 % minimum du stationnement en ouvrage
> 3000 m <sup>2</sup>	75 % minimum du stationnement en ouvrage
lorsqu'il s'agit d'extension de magasin existant portant la surface totale à plus de 1300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	100% des besoins de stationnement supplémentaires en ouvrage

Sont admis sous conditions : le commerce occasionnel lourd, le commerce exceptionnel, le commerce occasionnel léger, le commerce hebdomadaire à condition de s'insérer dans un projet urbain cohérent (projet de revitalisation ou de recyclage de friches), traitant des potentiels commerciaux et de la vacance.

Ne sont pas admis à l'implantation : le commerce quotidien (<300m<sup>2</sup>)

<p><b>Zones commerciales de type III</b></p> <p>Sont concernés les zones commerciales locales dont les développements ont permis une répartition équilibrée du commerce à l'échelle du territoire du SCOT et qui sont désormais encadrer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter fortement les développements en extension urbaine</li> <li>- Limiter les implantations nouvelles aux commerces de périphérie, dont la surface de plancher est supérieure à 450m<sup>2</sup>. Les magasins d'une SP&lt;450 m<sup>2</sup> sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial</li> <li>- Permettre l'agrandissement des commerces de périphérie existants en densification du bâti et du parcellaire existant et dans le cadre de démarches de requalification. La qualité des programmes commerciaux et la performance environnementale sont recherchées</li> <li>- Interdire l'agrandissement ou la création de galeries marchandes. La restructuration des galeries existantes est permise sans possibilité d'agrandissement de la surface de vente totale.</li> </ul>	<p>Viriat / St-Denis-lès-Bourg Chambière, Jayat, Péronnas Monternoz, Montrevel Avenue de Mâcon, St-Denis-lès-Bourg Rocade Nord-Ouest, St-Etienne-du-Bois La Bergaderie, St-Trivier-de-Courtes Les Platières, Vonnas Les Grands Varays</p>	<p><b>Zones commerciales de type III</b></p> <p>Les secteurs d'implantation périphériques des pôles structurants sont : Jayat, Montrevel (zone de l'avenue de Mâcon), Saint-Etienne-du-Bois (zone de la Bergaderie).</p> <p>Les secteurs d'implantation périphérique des pôles locaux sont : La zone des Platières à Saint-Trivier-de-Courtes, zone de l'étang à Servas.</p> <p>Les zones commerciales locales ont connu des développements commerciaux qui ont permis une répartition équilibrée du commerce à l'échelle du territoire du SCOT et qui sont désormais à encadrer.</p> <p><b>L'objectif est de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter fortement les développements en extension urbaine ;</li> <li>- Limiter les implantations nouvelles aux commerces de périphérie, dont la surface de plancher est supérieure à 450 m<sup>2</sup> (soit 300 m<sup>2</sup> de surface de vente). Les magasins d'une</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jayat,</li> <li>• Montrevel Avenue de Mâcon</li> <li>• St-Etienne-du-Bois La Bergaderie</li> <li>• St-Trivier-de-Courtes- Les Platières</li> <li>• Servas L'Etang</li> </ul>
---	---	---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdire l'implantation de nouveaux commerces de proximité ou l'agrandissement de commerces de proximités existants. La restructuration de commerces de proximité existants est autorisée, à surface égale ou inférieure</li> <li>- Permettre la reconversion des commerces de proximité existants en commerces de périphérie, sans obligation de réalisation de nouveaux emplacements de stationnement</li> <li>- Interdire les drives isolés et autoriser seulement ceux accolés à un magasin existant pour des motifs de réduction des déplacements exclusifs en automobile loin des centres d'habitat.</li> <li>- Les extensions ou implantations nouvelles sont conditionnées à la règle de stationnement suivante :</li> </ul>		<p>SP &lt; 450 m<sup>2</sup> sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial<sup>1</sup> ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre l'agrandissement des commerces de périphérie existants en densification du bâti et du parcellaire existant et dans le cadre de démarches de requalification. La qualité des programmes commerciaux et la performance environnementale seront recherchées ;</li> <li>- Interdire l'agrandissement ou la création de galeries marchandes. La restructuration des galeries existantes est permise sans possibilité d'agrandissement de la surface de vente totale ;</li> <li>- Interdire l'implantation de nouveaux commerces de proximité ou l'agrandissement de commerce de proximité existant. La restructuration de commerces de proximité existants est autorisée, à surface égale ou inférieure ;</li> </ul>	
--	--	--	--

<sup>1</sup> Un ensemble commercial est un lieu marchand caractérisé par un regroupement de plusieurs magasins sur un même site :

- Résultant d'une même opération d'aménagement foncier, ou bénéficiant d'aménagements communs (stationnement), ou faisant l'objet d'une gestion unifiée de certains éléments de leur exploitation, ou réunis par une structure juridique commune.

Surface de plancher	Prescriptions
< 1300 m <sup>2</sup>	Pas d'obligation
1300m <sup>2</sup> < SP < 3000 m <sup>2</sup>	50 % minimum du stationnement en ouvrage
> 3000 m <sup>2</sup>	75 % minimum du stationnement en ouvrage
lorsqu'il s'agit d'extension de magasin existant portant la surface totale à plus de 1300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	100% des besoins de stationnement supplémentaires en ouvrage

- Permettre la reconversion des commerces de proximité existants en commerces de périphérie, sans obligation de réalisation de nouveaux emplacements de stationnement ;
- Les extensions ou implantations nouvelles sont conditionnées à la règle de stationnement suivante :

Surface de plancher	Prescriptions
< 1300 m <sup>2</sup>	Pas d'obligation
1300m <sup>2</sup> < SP < 3000 m <sup>2</sup>	50 % minimum du stationnement en ouvrage
> 3000 m <sup>2</sup>	75 % minimum du stationnement en ouvrage
lorsqu'il s'agit d'extension de magasin existant portant la surface totale à plus de 1300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	100% des besoins de stationnement supplémentaires en ouvrage

Sont admis à l'implantation à condition de s'insérer dans un projet urbain cohérent (projet de revitalisation ou de recyclage de friches) : le commerce occasionnel léger, le commerce hebdomadaire (avec un plafond de 1 500m<sup>2</sup> pour les pôles structurants et 1 000m<sup>2</sup> pour le pôle local équipé) et le commerce occasionnel lourd (avec un plafond de 2 000m<sup>2</sup> pour les

		<p>pôles structurants et 1 000m<sup>2</sup> pour le pôle local équipé)</p> <p><u>Ne sont pas admis à l'implantation</u> : le commerce quotidien (&lt;300m<sup>2</sup>) et le commerce exceptionnel</p>	
--	--	--	--

## Actualisation des cartographie d'identification des localisations préférentielles :

- Sont ajoutées :
  - les centralités des pôles locaux équipés de Certines, Lent, Servas

Certines



Lent



Servas



- La zone de type III de Servas



- Sont adaptées :
  - La centralité de Bourg-en-Bresse



- La zone de type 1 de la Neuve



