



**Modification n° 1 du Schéma de
Cohérence Territoriale
Bourg–Bresse–Revermont**

**Document d'Aménagement
Artisanal et Commercial (DAAC)**

Approuvé le 12 février 2024

I. Préambule et dispositions générales

Le DAAC vient préciser les orientations du DOO, notamment sur les localisations préférentielles pour les commerces d'importance et leur vocation.

Les commerces « d'importance » correspondent aux équipements commerciaux qui dépassent un certain seuil et qui de ce fait, sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale. Il s'agit des unités commerciales de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher). Ces équipements ont une zone d'influence principale supérieure à 2 500 à 3000 habitants. Au regard des caractéristiques démographiques du territoire, les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces « importants », impactant l'organisation territoriale.

Prescriptions

Les lieux d'implantations privilégiés (LIP) sont définis pour les nouvelles implantations et extensions de commerces « d'importance ». Ces localisations sont de deux types :

- Les localisations de centralité, qui correspondent aux centres-villes et centres-bourgs
- Les localisations de périphérie qui correspondent à des zones commerciales existantes situées hors centralité : il s'agit de zones de types I récentes, de zones de types II avec des enjeux de reconversion-requalification et de zones de type III locales.

La cartographie ci-après définit les localisations préférentielles.

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 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 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-bourgs, centres-villes et centres de quartiers.

L'objectif attendu est de favoriser la continuité de l'offre commerciale et de services sur des secteurs de dimensionnement limité, actuellement marchands ou à densifier commercialement et à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

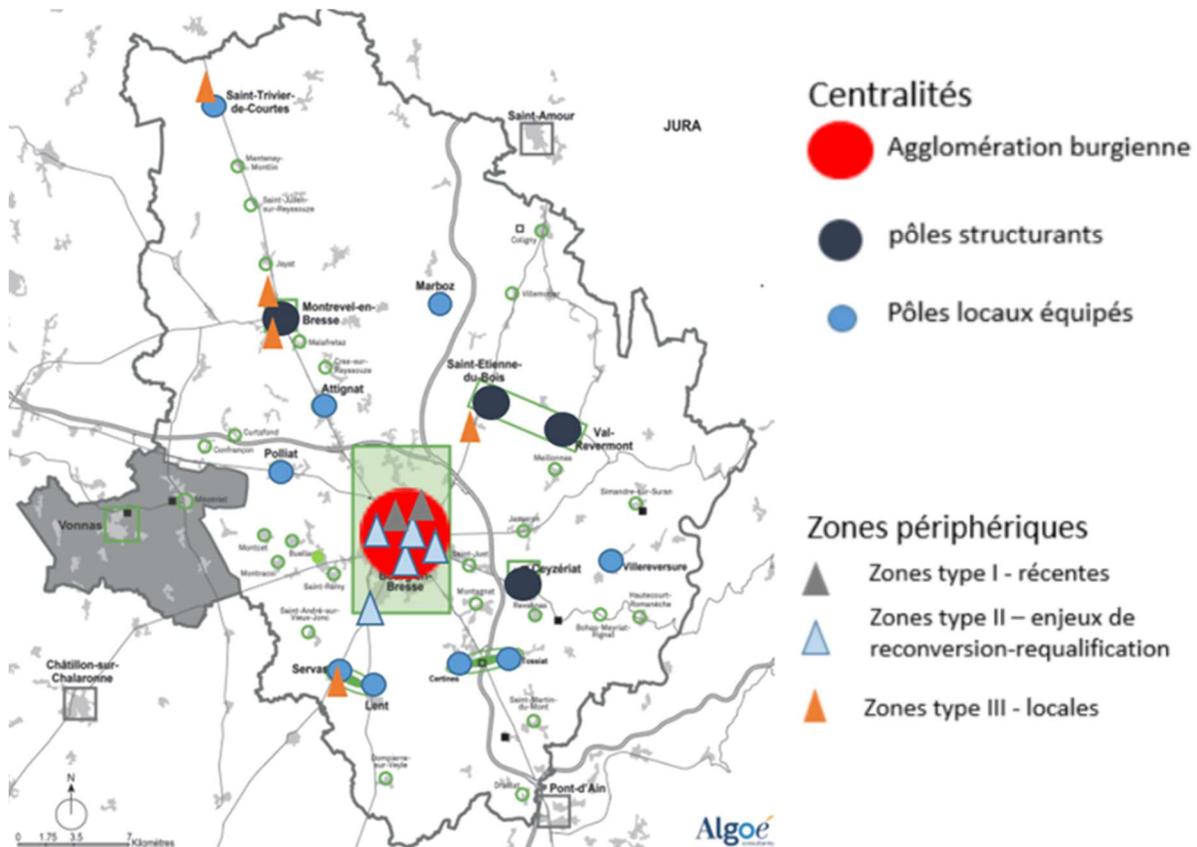
ARMATURE COMMERCIALE

Centralités

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, Attignat, Polliat, Villereversure, Certines / Tossiat, Lent / Servas
Les centre-bourgs des villages	

Zones périphériques

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



Prescriptions

Les orientations sur la vocation des LIP 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 exprimé en plafond de surface de vente par unité commerciale

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

Typologie et format des commerces en fonction des fréquences d'achats

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

Vocation des lieux d'implantations privilégiés (LIP) pour le développement commercial

Centralités	SV > 300 m² SV			
	quotidien (< 300 m² SV)	hebdomadaire	occasionnel lourd	occasionnel léger
Sites d'implantation				exceptionnel
Agglomération (Bourg-en-Bresse)				
Agglomération (Péronnas, Saint-Denis, Viriat)		SV < 2000 m²		
centralité - pôles structurants		SV < 1500 m²		
Centralités - pôles locaux		SV < 1000 m²		
Centralités - communes rurales				

Admis
Non admis
Admis sous conditions

Sites d'implantation	quotidien (< 300 m² SV)			occasionnel lourd	occasionnel léger	exceptionnel
	hebdomadaire	occasionnel lourd	occasionnel léger			
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	étude de potentiel commercial et analyse de la vacance
Zones de type 3 Jayat, Montrevel, Saint-Etienne-du-Bois, Saint-Trivier-de-Courtes		pôle structurant : SV < 1500 m² pôle local : SV < 1000 m²	pôle structurant : SV < 2000 m² pôle local : SV < 1000 m²	insertion dans un projet urbain cohérent		

Prescriptions

En dehors des LIP définis 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 hors LIP et/ou ayant dépassés le plafond de surface fixé peuvent bénéficier d'une extension limitée, tout comme les nouvelles implantations commerciales effectuées dans le cadre de relocalisation d'activités isolées.

Dispositions définition des extensions limitées

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

II. Renforcer les centralités urbaines

Prescriptions générales

- Adapter l'offre commerciale à l'importance de chaque centralité en cohérence avec l'armature urbaine

Prescriptions pour le centre-ville de Bourg-en-Bresse

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 :

- Soutenir le développement de l'offre commerciale et poursuivre la stratégie de redynamisation.
- Diriger vers le centre-ville le potentiel de création de magasin de conception nouvelle (concepts commerciaux, compléments d'offre ciblés).
- 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.

Sont admis à l'implantation : tous types de commerces sans limite de surfaces



Centralité commerciale de Bourg-en-Bresse, sans échelle

Prescriptions pour les autres centralités

- Selon la commune, maintenir ou développer l'offre en la diversifiant et en veillant à sa bonne insertion urbaine en continuité de l'existant.
- Organiser les implantations en densification ou en continuité des linéaires existants.
- Mettre en œuvre des démarches 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.
- 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 ²	Pas d'obligation
1300m ² < SP < 3000 m ²	50 % minimum du stationnement en ouvrage ¹
> 3000 m ²	75 % minimum du stationnement en ouvrage

Prescriptions pour les centralités de Péronnas, Saint-Denis-lès-Bourg, Viriat

Les centralités accueillent préférentiellement des nouvelles implantations et extensions répondant à des achats quotidiens et occasionnels légers ainsi que les achats hebdomadaires.

Sont admis à l'implantation : Le commerce quotidien (<300m²) et le commerce occasionnel léger

¹ Stationnement intégré à la structure du bâtiment

Sont admis sous conditions : le commerce hebdomadaire avec un plafond de 2 000m² de surface de vente à condition de s'insérer dans un projet urbain cohérent (projet de revitalisation ou de recyclage de friches)

Ne sont pas admis à l'implantation : le commerce occasionnel lourd et le commerce exceptionnel.



Centralité commerciale de Péronnas, sans échelle



Centralité commerciale de Saint-Denis-les-Bourg sans échelle



Centralité commerciale de Viriat, sans échelle

Prescriptions pour les centralités des pôles commerciaux structurants

Les communes concernées sont : Montrevel-en-Bresse, Saint-Etienne-du-Bois, Val-Revermont et Ceyzériat

Les pôles structurants accueillent préférentiellement de nouvelles implantations et extensions répondant à des achats quotidiens 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.

Sont admis à l'implantation : Le commerce quotidien (<300m²) et le commerce occasionnel léger

Sont admis sous conditions : le commerce hebdomadaire avec un plafond de 1 500m² de surface de vente à condition de s'insérer dans un projet urbain cohérent (projet de revitalisation ou de recyclage de friches)

Ne sont pas admis à l'implantation : le commerce occasionnel lourd et le commerce exceptionnel



Centralité commerciale de Monrevel-en-Bresse, sans échelle



Centralité commerciale de Saint-Etienne du bois, sans échelle



Centralité commerciale de Val-Revermont, sans échelle



Centralité commerciale de Ceyzériat, sans échelle

Prescriptions pour les pôles commerciaux locaux

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 quotidiens 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.

Sont admis à l'implantation : le commerce quotidien (<300m²) et commerce occasionnel léger

Sont admis sous conditions : le commerce hebdomadaire avec un plafond de 1 000m² de surface de vente à condition de s'insérer dans un projet urbain cohérent (projet de revitalisation ou de recyclage de friches)

Ne sont pas admis à l'implantation : le commerce occasionnel lourd et le commerce exceptionnel



Centralité commerciale d'Attignat, sans échelle



centralité commerciale de Marboz, sans échelle



centralité commerciale de Villereversure, sans échelle



Centralité commerciale de Polliat, sans échelle



Centralité commerciale de Saint-Trivier-de-Courtes, sans échelle



Centralité commerciale de Tossiat, sans échelle



Centralité commerciale de Certines, sans échelle



Centralité commerciale de Lent, sans échelle



Centralité commerciale de Servas, sans échelle

Prescriptions pour les autres communes (communes rurales)

Toutes les communes ont la possibilité d'accueillir du commerce inférieur à 300 m² de surface de vente dans leur centralité. Les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centres-bourgs ou centres de quartiers au sein desquelles l'implantation d'activités commerciales est souhaitée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de la centralité urbaine définie en préambule.

En dehors de ces secteurs, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales.

Plus particulièrement, les documents d'urbanisme locaux veillent à ne pas autoriser les nouvelles implantations sur des secteurs hors centralités, notamment situés en bord de route à fort trafic liés à des logiques de captages de flux.

Sont admis à l'implantation : le commerce quotidien (<300m²) et le commerce occasionnel léger

Ne sont pas admis à l'implantation : le commerce hebdomadaire, le commerce occasionnel lourd et le commerce exceptionnel

Les centralités commerciales significatives de communes rurales :



Coligny



Foissiat



Jasseron



Saint-Julien-sur-Reyssouze

III. Encadrer fortement le développement des secteurs d'implantation périphériques

Prescriptions générales

- Identifier les zones dédiées pour le développement des commerces qui ne peuvent s'insérer dans la ville mixte ;
- Contenir leur développement en arrêtant les extensions par la définition de périmètres ajustés et affirmer la vocation non commerciale des terrains voisins ;
- La création de nouvelles zones de commerce dédiées hors localisations identifiées n'est pas autorisée ;
- Améliorer l'insertion urbaine des zones commerciales existantes et améliorer la qualité des entrées de ville ;
- Interdire les drives² 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.

² Un drive est une plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site grâce à une borne.

Le drive peut être soit accolé à un magasin, soit isolé en bordure d'un axe de flux ou à proximité d'un magasin concurrent.

Prescriptions pour les zones commerciales de type I

Les secteurs d'implantation périphériques sont : Cap-Emeraude à Bourg-en-Bresse et La Neuve à Viriat

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 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surfaces de plancher).

L'objectif est de :

- Maintenir l'offre commerciale dans l'enveloppe foncière sans possibilité d'extension et sans création de nouveaux mètres carrés commerciaux supplémentaires ;
- 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

Sont admis sous conditions : le commerce occasionnel lourd, le commerce occasionnel léger et le commerce exceptionnel, par réoccupation de surfaces de ventes existantes et autorisées

Ne sont pas admis à l'implantation : le commerce quotidien (<300m²) et le commerce hebdomadaire



Viriat, la Neuve, sans échelle



Bourg-en-Bresse, Cap Emeraude, sans échelle

Prescriptions pour les zones commerciales de type II

Les secteurs d'implantation périphériques sont : à Bourg-en-Bresse Pennesuy, le Carrefour de l'Europe, et Rue du Stand, à Viriat/St-Denis-Bourg la zone de la Chambière, à Péronnas Monternoz

Il s'agit de secteurs uniquement commerciaux dont la reconversion en quartier urbain mixte est à envisager. Le potentiel de développement réside dans l'apparition de friches potentielles, les surfaces de parking optimisées et des projets de requalification commerciale.

L'objectif est de :

- Interdire les développements en extension urbaine ;
- Conditionner les développements commerciaux à une démarche de programmation urbaine mixte ou de recyclage de friche.
- Interdire l'agrandissement ou le développement de galeries marchandes³, permettre la restructuration des galeries existantes sans possibilité 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 ²	Pas d'obligation
1300m ² < SP < 3000 m ²	50 % minimum du stationnement en ouvrage
> 3000 m ²	75 % minimum du stationnement en ouvrage
lorsqu'il s'agit d'extension de magasin existant portant la surface totale à plus de 1300 m² de surface de plancher	100% des besoins de stationnement supplémentaires en ouvrage

Sont admis sous conditions : le commerce occasionnel lourd, le commerce occasionnel léger, le commerce exceptionnel, 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 (<300m²)

³ Une galerie marchande est un regroupement de commerces au sein d'un même espace piétonnier couvert. Dans de nombreux cas, cette galerie marchande est rattachée à un ensemble commercial regroupant une ou plusieurs grandes surfaces qui jouent le rôle de pôles générateurs de trafic.



Bourg-en-Bresse, Pennessuy, sans échelle



Bourg-en-Bresse, carrefour de l'Europe, sans échelle



Bourg-en-Bresse, rue du Stand, sans échelle



Viriat/St Denis les bourg, Chambière, sans échelle



Péronnas, Monternoz, sans échelle

Prescriptions pour les zones commerciales de type III

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).

Les secteurs d'implantation périphérique des pôles locaux sont : La zone des Platières à Saint-Trivier-de-Courtes, Servas - zone de l'Etang.

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.

L'objectif est de :

- Limiter fortement les développements en extension urbaine ;
- Limiter les implantations nouvelles aux commerces de périphérie, dont la surface de plancher est supérieure à 450 m² (soit 300 m² de surface de vente).

Les magasins d'une SP < 450 m² sont interdits, qu'ils soient isolés ou en ensemble commercial ⁴ ;

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ²	Pas d'obligation
1300m ² < SP < 3000 m ²	50 % minimum du stationnement en ouvrage
> 3000 m ²	75 % minimum du stationnement en ouvrage
lorsqu'il s'agit d'extension de magasin existant portant la surface totale à plus de 1300 m ² 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 500m² pour les pôles structurants et 1 000m² pour le pôle local) et le commerce occasionnel lourd (avec un plafond de 2 000m² pour les pôles structurants et 1 000m² pour le pôle local)

⁴ 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.

Ne sont pas admis à l'implantation : le commerce quotidien (<300m²) et le commerce exceptionnel



Jayat, sans échelle



Montrevel, avenue de Macon, sans échelle



St Etienne du bois, la Bergaderie, sans échelle



St-Trivier-de-Courtes, les Platières, sans échelle



Servas, zone de l'Etang, sans échelle