



**Syndicat Mixte du SCoT BuCoPA**

# **Document d'Aménagement Commercial du SCOT BuCoPA**

Approuvé le 2 février 2012

# Introduction

---

## Les objectifs de la démarche et le contexte local

Le Document d'Aménagement Commercial du SCOT BuCoPA répond à la volonté des élus de définir et d'appliquer une stratégie partagée et des règles communes en matière de développement commercial du territoire. Il s'agit d'intégrer au SCOT les orientations et prescriptions souhaitées par les élus et amenées à devenir opposables aux tiers et aux documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales).

La démarche de Document d'Aménagement Commercial à l'échelle du SCOT a pour objectif de faire émerger un projet commercial de territoire permettant de répondre à des enjeux en matière :

- de positionnement et d'identité,
- de qualité de vie des populations locales,
- de développement économique,
- de déplacements,
- *d'équilibre et de solidarité entre les espaces composant le territoire.*

*Cette démarche vient remplacer une première approche* intégrée au Schéma Directeur Bugey – Côtière – Plaine de l'Ain, valant désormais SCOT, qui fixait des seuils quantitatifs de développement commercial différenciés selon les communes, sans toutefois définir de règles en matière spatiale ou qualitative. En tant que volet commercial du SCOT, il se compose du présent document complété par le diagnostic complet de territoire réalisé préalablement à l'élaboration du DAC.

## Les nouveaux enjeux de régulation du commerce

Par rapport aux prescriptions initiales du SCOT, le DAC s'inscrit dans une logique nouvelle et plus globale, répondant à deux grandes catégories d'enjeux de régulation de l'urbanisme commercial :

### Aménager commercialement le territoire

- articuler hiérarchie commerciale et hiérarchie territoriale des différentes communes ou agglomérations du territoire

- définir la vocation future des sites soumis à une pression commerciale du fait de leur localisation, de leur desserte, de leurs disponibilités foncières favorables,
- hiérarchiser les sites à vocation commerciale au regard
  - de leur localisation vis à vis des autres fonctions territoriales (habitat, économie, équipements,...),
  - de leur desserte et de leur accessibilité,
  - du rythme de fréquentation par la clientèle (quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle, exceptionnelle).
- optimiser l'impact territorial des activités commerciales en matière
  - de consommation foncière,
  - d'intégration urbaine et paysagère,
  - de qualité architecturale,
  - de flux de clientèle et de livraisons.

### Gérer et optimiser l'impact économique et social du commerce

- répondre aux besoins insuffisamment ou non couverts des populations locales,
- garantir les équilibres territoriaux et la pérennité des activités existantes,
- renforcer l'attractivité commerciale et le dynamisme des activités existantes et futures,
- assurer une complémentarité et une mixité entre commerce, habitat, emploi, services publics...

## L'évolution du contexte réglementaire

L'article L122-1-3 du Code de l'Urbanisme relatif aux SCOT, stipule que le projet d'aménagement et de développement durables de celui – ci fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, **d'implantation commerciale**, d'équipements

---

structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

La mise en œuvre d'un Document d'Aménagement Commercial à l'échelle du SCOT BuCoPA s'inscrit dans un contexte réglementaire en forte évolution engendrant une montée en puissance progressive des documents d'urbanisme dans la régulation du commerce, et une régulation basée sur de nouveaux critères d'arbitrage : aménagement du territoire, développement durable, intégration urbaine... Cette évolution réglementaire est notamment marquée par deux textes législatifs récents.

### **La Loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 4 août 2008**

Ce texte de loi a fortement modifié les modalités de régulation commerciale en vigueur jusqu'alors, en introduisant les évolutions suivantes :

- Modification du champ d'application des autorisations d'implantations commerciales : relèvement des seuils, élargissement des exclusions sectorielles (commerces automobiles et motocycles, stations – services, hôtellerie)
- Refonte des instances décisionnelles : création de la CDAC et de la CNAC en remplacement des CDEC et CNEC,
- Refonte des critères décisionnels : suppression des critères économiques et concurrentiels au profit de critères d'aménagement du territoire et de développement durable :
  - animation de la vie urbaine, rurale et de montagne
  - flux de transports
  - opérations programmées d'amélioration de l'habitat et ZAC
  - qualité environnementale du projet
  - insertion du projet dans les réseaux de transports collectifs

- Possibilité d'intégrer aux SCOT des Documents d'Aménagement Commercial définissant des zones d'aménagement commercial basées sur des critères d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme, définies dans un document d'aménagement commercial (DAC) intégré au SCOT par délibération de l'EPCI en charge du SCOT (avec une obligation d'enquête publique dans l'année suivant cette délibération, sous peine de caducité)
- Objectifs du DAC :
  - Maintenir et développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens dans les zones rurales, les petites villes et les quartiers d'agglomération
  - Garantir la vitalité des activités commerciales en cœur de ville
  - Assurer une complémentarité et une mixité sur un même lieu des activités commerciales, de l'habitat, de l'emploi et des services publics
  - Valoriser et/ou protéger les spécificités et identités locales

### **La proposition de loi Ollier**

Cette proposition vise à renforcer le rôle des documents d'urbanisme en matière de régulation du commerce, en introduisant le principe d'une intégration de l'urbanisme commercial au droit commun de l'urbanisme. Elle introduit à cet effet de nouveaux dispositifs venant compléter ou amender la LME :

- Définition des orientations d'implantations commerciales par le SCOT, par l'intermédiaire d'un Document d'Aménagement Commercial (DACOM) précisant :
  - les centralités dans lesquelles les implantations commerciales sont réglementées par le PLU
  - les zones hors centralités où peuvent être autorisées les implantations commerciales d'une SHON > 1 000 m<sup>2</sup>

- 
- Suppression du niveau départemental et national d'autorisation (CDAC, CNAC) au profit d'un niveau régional pour certains projets (CRAC), en l'absence de DACOM
  - Mise en place d'un observatoire régional d'équipement commercial en charge de la cohérence en matière de couverture des aménagements commerciaux sur le territoire.

***Le présent Document d'Aménagement Commercial du SCOT BUCOPA est élaboré sur la base des dispositifs en vigueur, introduits par la loi LME du 4 août 2008.***

***Première partie***  
*Le commerce au sein du territoire BuCoPA :  
constats, enjeux et objectifs stratégiques induits*

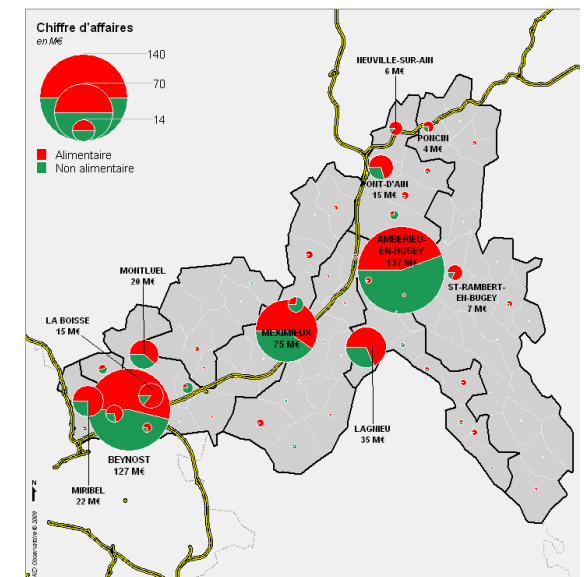
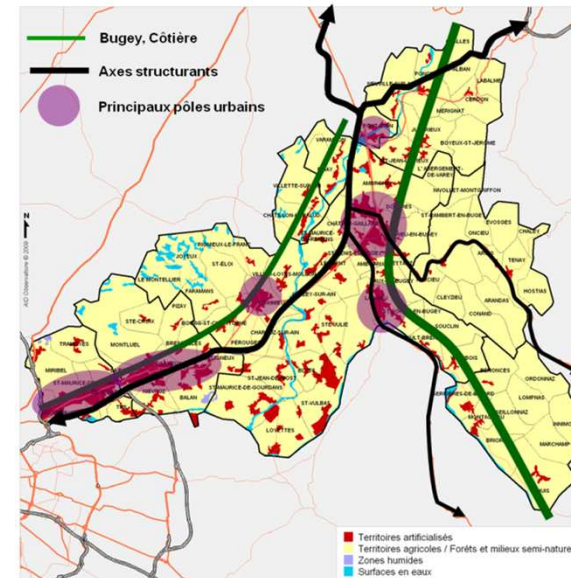
# 1. Commerce et Aménagement du territoire

## Les constats

- une organisation commerciale qui découle directement de l'organisation et des caractéristiques territoriales :
  - territoire irrigué par les infrastructures de déplacement (autoroutes, voies ferrées) où se croisent des flux de personnes et de marchandises,
  - territoire structuré par un maillage de petites villes et deux agglomérations urbaines (Côtière et Ambérieu en Bugey), qui offrent une diversité de services à la population (commerces, équipements, services publics..),
  - des espaces ruraux et montagneux plus fragiles et à l'écart des dynamiques et des axes structurants.
- Des fonctions commerciales structurées par plusieurs types de pôles complémentaires dans leur taille, leur composition et leur rôle, rayonnant sur des bassins de consommation de taille variable, avec des fonctions :
  - locales (commerces quotidiens) : pôles de proximité, pôles relais
  - intercommunales et intercommunautaires (commerces occasionnels, commerces exceptionnels)

## Les enjeux et objectifs stratégiques induits

- **Rapprocher les fonctions commerciales régulières des lieux d'habitat et des centralités urbaines, revitaliser les centralités,**
- **Favoriser un maillage fin du territoire sur les achats quotidiens,**
- **Conforter le rôle structurant des pôles majeurs en matière de fonctions commerciales de rayonnement élargi,**
- **Encourager les logiques de pôles commerciaux, basées sur une concentration des activités, pour stimuler les synergies entre commerces, renforcer l'attractivité et l'image commerciale du territoire et favoriser l'animation des polarités.**



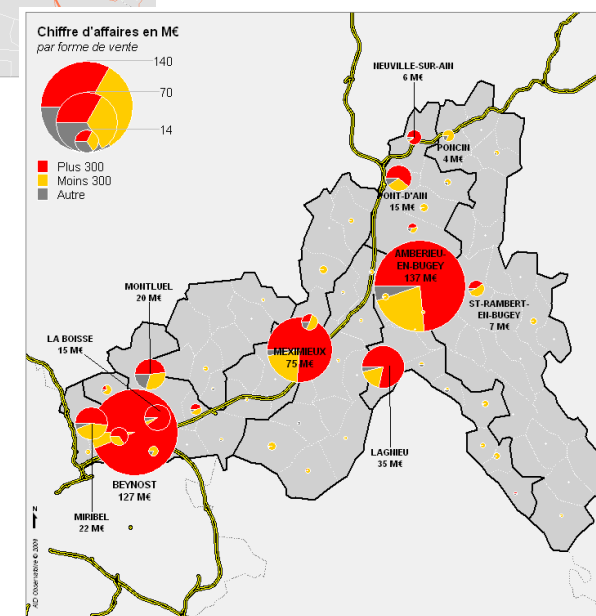
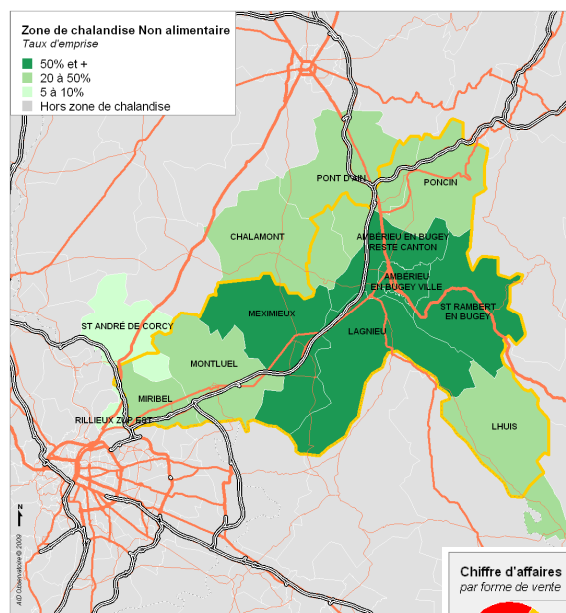
## 2. Commerce et Développement durable

### Les constats

- Des habitudes quotidiennes liées à l'emploi et un environnement concurrentiel fort (Lyon, Bourg en Bresse) générant des déplacements lointains, et contraignant l'influence de l'offre commerciale locale sur les ménages du territoire, susceptibles d'atténuer l'animation et l'attractivité des centralités,
- Des lieux de consommation internes qui varient selon les fréquences d'achats, avec des déplacements plus ou moins lointains, y compris pour des achats réguliers,
- Des fonctions commerciales plus ou moins connectées aux centralités, avec certains équipements structurants (supermarchés, hypermarchés) isolés des commerces de centre – villes ou de centre – bourgs, affectant les synergies et les dynamiques commerciales,
- Une attractivité des pôles commerciaux et une intégration des activités variables, liés à la qualité hétérogène des points de vente et à des traitements urbains et paysagers différents.

### Les enjeux et objectifs stratégiques induits

- **Diversifier les modes d'accès aux activités commerciales, limiter les déplacements motorisés...et donc optimiser la localisation des commerces au sein du territoire en fonction de leur régularité de fréquentation et de leur proximité avec les lieux d'habitat,**
- **Favoriser un développement commercial qualitatif, intégré à son environnement urbain et paysager, et économe d'espace,**
- **Favoriser le maintien et le développement de l'emploi local .**



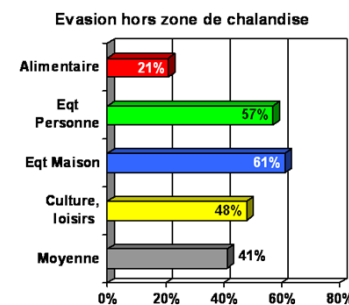
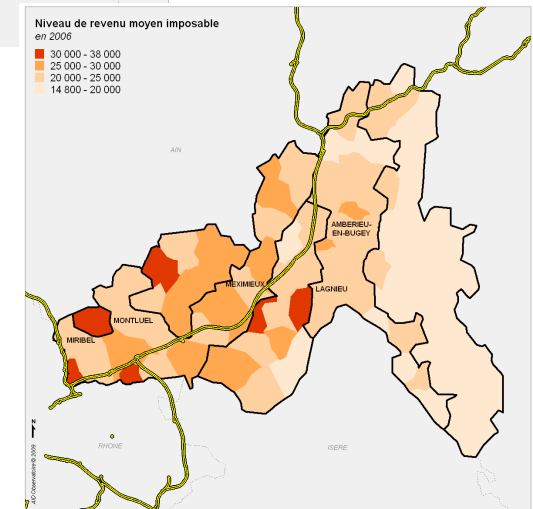
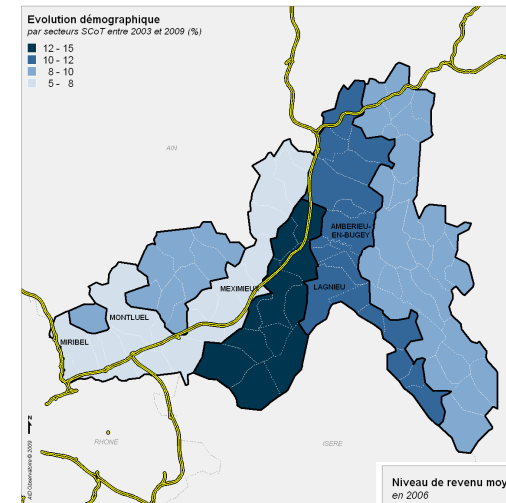
### 3. Commerce et Attentes des consommateurs

#### Les constats

- Une population qui augmente fortement (notamment vers l'est), contrastée sociologiquement (en terme de revenus, d'âges, de mobilité, de structures familiales) et dont la structure évolue...ce qui génère des besoins nouveaux et diversifiés à couvrir au sein du territoire
- Un territoire globalement dynamique en matière d'activité économique, de tourisme,
- Un fort développement de l'offre ayant modifié le paysage commercial ces dernières années, avec un rythme élevé au sein de la région lyonnaise (mais proche des moyennes sur des territoires comparables) et un développement concentré de manière relativement équilibrée sur Beynost et Ambérieu, contribuant à améliorer la desserte commerciale ...
- ...mais des lacunes qui subsistent et qui s'expriment à travers un phénomène d'achats éloignés vers des produits (non alimentaire), et des destinations fluctuantes selon les secteurs du territoire,
- Des consommations structurées par la grande distribution et les enseignes nationales.

#### Les enjeux et objectifs stratégiques induits

- **Permettre de répondre à des besoins en augmentation, en lien avec la croissance démographique au sein du périmètre SCOT,**
- **Diversifier l'offre commerciale pour s'adapter à des profils sociologiques diversifiés (types de ménages, revenus, âges...),**
- **Autoriser une réponse aux besoins commerciaux insuffisamment couverts, générant des déplacements réguliers vers des destinations de consommation éloignées,**
- **S'adapter aux nouvelles attentes et aux nouveaux comportements d'achats des consommateurs : diversification des formes de vente, proximité variable des lieux de consommation en fonction des fréquences d'achats ...**



## ***Deuxième partie***

### ***Stratégie d'organisation territoriale des fonctions commerciales***

# 1. Une stratégie basée sur la hiérarchisation des niveaux de fonctions commerciales : critères de définition

La mise en œuvre d'une stratégie territoriale d'organisation des fonctions commerciales répond à un enjeu de hiérarchisation des pôles commerciaux afin de favoriser leur complémentarité dans la réponse aux besoins de la population et dans la couverture commerciale du territoire. Le Document d'Aménagement Commercial a dans cet objectif un rôle de :

- définition des différents niveaux hiérarchiques,
- classification des pôles commerciaux par niveau hiérarchique.

La hiérarchie définie dans le présent document est basée sur deux critères complémentaires : l'aire d'influence commerciale et la fréquence d'achats.

## Définition des fréquences d'achats et des aires d'influence

Fréquences d'achats	Types d'activités concernées	Aire d'influence principale
Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, épicerie, petites surfaces alimentaires, services et artisans....	Locale (commune, quartier)
Hebdomadaire	Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé...	Locale + bassin de vie
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie – papeterie – CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, petit électroménager...	Locale + bassin de vie + SCOT
Occasionnelle « lourde »	Petit bricolage, jardinage...	Locale + bassin de vie + SCOT
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, gros bricolage – matériaux – revêtements, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), concessionnaires automobiles...	Locale + bassin de vie + SCOT + hors SCOT

Ces deux critères interdépendants trouvent leur justification dans les impacts différents qu'ils peuvent générer en terme d'aménagement de l'espace et de développement durable. En effet, ces aires d'influence et fréquences d'achats renvoient à des catégories d'activités différentes qui n'induisent pas toutes les mêmes contraintes et conditions d'implantation au sein du territoire (emprises bâties et foncières, origine de la clientèle, modes d'accès ...).

## Impacts induits en matière d'aménagement du territoire et de développement durable

Fréquences d'achats	Modes principaux d'accès et de transport des achats	Emprises foncières ou bâties
Quotidienne	Non motorisée Motorisée	Faible
Hebdomadaire	Non motorisée Motorisée	Faible à moyenne
Occasionnelle « légère »	Non motorisée Motorisée	Faible à moyenne
Occasionnelle « lourde »	Motorisée	Moyenne à importante
Exceptionnelle	Motorisée	Moyenne à importante

*Faible : moins de 500 m<sup>2</sup> de SHON (environ 300 m<sup>2</sup> de surface de vente)*

*Moyenne : 500 à 3 000 m<sup>2</sup> de SHON (entre 300 et 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente)*

*Importante : plus de 3 000 m<sup>2</sup> de SHON (plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente)*

**Non motorisé** : piétons, cyclable

**Motorisé** : automobile, transports en commun

*Ces emprises foncières maximales des extensions s'appuient sur les ratios moyens constatés au niveau national:*

- surface de vente / SHON = 1 / 1,5
- SHON / emprise foncière = 1 / 2

## 2. Quatre niveaux de fonctions commerciales du territoire du SCOT BuCoPA

---

Quatre niveaux de fonctions commerciales ont été définies au sein du périmètre BUCOPA, chacune correspondant à une typologie d'achats et à une localisation préférentielle. Certains pôles peuvent cumuler plusieurs niveaux de fonctions commerciales au regard de leur équipement commercial existant, de leur localisation et de leurs conditions de desserte. Chaque niveau de fonctions est concerné par des prescriptions particulières qui viennent s'ajouter aux prescriptions transversales à tous les niveaux de fonctions commerciales (cf. 3<sup>e</sup> partie).

### Fonction de proximité

Cette fonction correspond aux centralités communales et de quartier exerçant un rôle local en réponse aux besoins quotidiens, structurés par une diversité plus ou moins grande de commerces de proximité localisés au cœur des densités bâties et au contact des autres fonctions (services publics, équipements,)

- **Fréquences d'achats concernées** : quotidienne.
- **Pôles concernés** : toutes les communes peuvent être concernées par cette fonction dans une logique de maillage commercial fin, aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain. Toutefois, afin de garantir la pérennité économique des activités, il est recommandé un bassin de clientèle minimal, de l'ordre de 1000 à 1500 h., ce qui peut impliquer un rôle supracommunal pour certains pôles dans des secteurs caractérisés par des communes de petite taille ne pouvant accueillir de fonction commerciale (exemple : Bugey, plaine de l'Ain, Dombes) Ces niveaux de fonctions commerciales peuvent en outre correspondre à des cœurs de quartiers dans le cadre des communes principales (notamment Ambérieu en Bugey).

### Fonction relais

Cette fonction correspond aux pôles jouant un rôle pluri – communal en réponse aux besoins quotidiens, hebdomadaires et à certains besoins occasionnels des ménages, du fait de leur localisation dans des bassins de vie enclavés ou isolés. Ce dernier aspect contraint leur rayonnement et leur accessibilité externe, et les distinguent donc des pôles de bassins de vie au rôle plus large.

- **Fréquences d'achats concernées**: hebdomadaire et occasionnelle lourde
- **Pôles concernés** : St Rambert en Bugey, Bugey Sud (canton de Lhuis)

### Fonction de pôles de bassin de vie

Ces pôles exercent un rôle intercommunal en réponse aux besoins quotidiens, hebdomadaires et occasionnels, en structurant des bassins de vie plus ou moins large à travers une offre diversifiée en formats, en niveaux de gamme et en produits, accessible par les différents modes de déplacements.

- **Fréquences d'achats concernées**: hebdomadaire, occasionnelle légère, occasionnelle lourde
- **Pôles concernés** : Ambérieu en Bugey, Meximieux, Lagnieu, Pont d'Ain, Miribel – St Maurice de Beynost, Beynost, La Boisse – Montluel – Dagneux

### Fonction majeure

Cette fonction correspond à des pôles très diversifiés, qui par la réputation de leurs enseignes, la spécialisation ou la rareté de leur offre, leur densité, leur dimensionnement et leurs conditions d'accès bénéficient d'une aire de rayonnement élargie sur plusieurs bassins de vie voire au – delà du territoire du SCOT.

- **Fréquences d'achats concernées** : exceptionnelle
- **Pôles concernés** : Ambérieu en Bugey, Beynost

### Critères de différenciation des fonctions commerciales

Fonctions	Fréquences d'achats	Aire de rayonnement	Modes d'accès principaux	Caractéristiques de l'offre commerciale
Proximité	Quotidienne	Locale	Non motorisée Motorisée	Offre de base en alimentaire et commerces et services de première nécessité
Relais	Hebdomadaire Occasionnelle « lourde »	Bassin de vie restreint	Non motorisée Motorisée	Offre diversifiée en alimentaire et offre non alimentaire d'appoint
Bassin de vie	Hebdomadaire Occasionnelle « légère » Occasionnelle « lourde »	Bassin de vie élargi	Non motorisée Motorisée	Offre diversifiée en alimentaire et non alimentaire « courant »
Majeure	Exceptionnelle	Plusieurs bassins de vie SCOT + hors SCOT	Motorisée	Offre diversifiée en non alimentaire spécialisée voire rare

### Niveaux de fonctions commerciales des différentes communes

Communes	Proximité	Relais	Bassin de vie	Majeure
Beynost	▲		▲	▲
Ambérieu en Bugey	▲		▲	▲
La Boisse – Montluel - Dagneux	▲		▲	
Lagnieu	▲		▲	
Meximieux	▲		▲	
Miribel – St Maurice de Beynost	▲		▲	
Pont d'Ain	▲		▲	
Bugey Sud	▲	▲		
St Rambert en Bugey	▲	▲		
Autres communes	Si bassin de vie supérieur à 1 000 – 1 500 habitants			

## ***Troisième partie***

### ***Préconisations et recommandations d'aménagement commercial***

# 1. Préconisations et recommandations d'aménagement commercial

---

En application de la stratégie d'organisation commerciale définie précédemment, les nouvelles implantations commerciales au sein du périmètre du SCOT BuCoPA devront se référer aux dispositions suivantes, qui s'appliquent pour certaines de manière générale à l'ensemble des pôles, et pour d'autres de manière spécifique aux différents niveaux de fonctions commerciales. On entend par « nouvelles implantations commerciales » tout projet de création, densification, extension ou restructuration sur les pôles existants.

## 1.1. Préconisations et recommandations transversales

### Recentrer l'offre commerciale vis à vis des enveloppes urbaines et villageoises

Il s'agit d'améliorer l'intégration des activités commerciales à leur environnement bâti et paysager, de favoriser l'animation des centralités urbaines et villageoises et de limiter les déplacements motorisés et la consommation foncière. On entend par « centralités » les périmètres définis dans les PLU au sein de l'enveloppe urbaine ou villageoise. Cela implique les principes suivants en matière de localisation des développements commerciaux :

- Les nouvelles implantations commerciales et relocalisations d'activités existantes sont à développer en renouvellement ou densification du tissu urbain existant,
- Une localisation centrale est à privilégier : à défaut, les nouvelles implantations sont soumises à un principe de continuité avec le tissu urbain existant,
- Les implantations commerciales isolées à l'écart des enveloppes urbaines et villageoises sont exclues,
- Les implantations commerciales positionnées prioritairement selon une logique de captage des flux en bordure des axes de circulation sont exclues,

- Les mutations de zones d'activités artisanales, industrielles et tertiaires vers des fonctions commerciales sont exclues, sauf au profit d'activités répondant à des achats exceptionnels et sur des secteurs préalablement délimités.

### Assurer une accessibilité multimodale aux activités

Afin de garantir des conditions d'accès satisfaisantes aux différents profils de clientèle, et de limiter les déplacements motorisés et la consommation foncière liée au stationnement, les développements des pôles périphériques au contact des espaces urbains seront conditionnés à un examen préalable:

- du renforcement ou de la réalisation de desserte par les transports collectifs réguliers,
- de l'existence de liaisons en modes doux (cheminements piétonniers sécurisés, itinéraires cyclables) depuis les secteurs d'habitat limitrophes,
- de la réalisation de nouveaux accès routiers depuis les axes principaux, mutualisés entre plusieurs activités composant un ensemble commercial.

Par ailleurs, il conviendrait de mettre en œuvre sur les centralités, afin de garantir des conditions de fonctionnement économique satisfaisantes aux activités commerciales, ainsi que d'assurer l'accessibilité à celles – ci par les divers profils de clientèle, les mesures à même de favoriser :

- la lisibilité de l'offre : densification et homogénéisation de la signalétique commerciale et du jalonnement des linéaires et des pôles marchands
- le stationnement à proximité des activités : adaptation des dispositifs sur les centralités (création de parkings de proximité, dispositifs de stationnement cyclable),
- la diversité des modes d'accès aux pôles commerciaux :
  - modes doux et automobiles pour les centralités communales et de quartier et les pôles relais,

- 
- modes doux, automobiles et transports collectifs réguliers (bus, train) pour les pôles de bassin de vie et les pôles majeurs périphériques

### Garantir une polarisation des activités commerciales

Afin de limiter l'impact des développements commerciaux en terme de consommation foncière et de réseaux divers, et de favoriser les synergies entre activités et l'animation des pôles, les nouvelles implantations commerciales devront répondre aux principes suivants :

#### ▪ Principe de concentration des activités

- Les nouvelles implantations commerciales seront localisées en continuité vis à vis des activités commerciales existantes,
- Les nouvelles implantations commerciales seront limitées aux centralités et zones d'aménagement commercial identifiées dans le DACOM pour les pôles majeurs, ou préalablement délimités dans les PLU pour les pôles de bassin de vie et les pôles relais,
- Les nouvelles implantations commerciales en extension ou densification des polarités existantes seront **soumises à l'existence préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble** précisant l'organisation spatiale des parcelles, les alignements de bâtiments, les gabarits et tracés de voiries, les accès extérieurs, la localisation du stationnement... Par ailleurs, **hors tissu urbain, les** implantations commerciales devront se faire en retrait des axes de passage et des nœuds routiers.

- **Principe d'économie foncière** : L'optimisation de l'usage du foncier de chaque projet devra faire l'objet d'une justification approfondie en matière de densité. Au sein des espaces commerciaux périphériques composés de plusieurs activités contigües, les espaces de stationnement et les voiries d'accès et de circulation devront être mutualisés.

### Promouvoir la qualité des espaces commerciaux

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

- aux normes bâties définies à l'échelle de la commune (pour l'ensemble des pôles ou différenciées selon les pôles) ou de l'EPCI en cas de PLU intercommunal : hauteurs maximales, matériaux utilisés, couleurs, dimensionnement des enseignes lumineuse...
- à **l'élaboration préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble** intégrant des principes de végétalisation des parkings, de maintien de coupures vertes, de cheminements piétonniers internes entre secteurs marchands

Par ailleurs, il conviendrait de veiller sur les centralités, dans un objectif de renforcer l'attractivité commerciale du territoire et de pérenniser les polarités marchandes, à :

- l'homogénéité des façades commerciales en terme de qualité et de morphologie : cet objectif passe par une vigilance particulière en matière d'enseignes (dimensionnement, couleurs, formes, typologie), ou de revêtements de devantures (formes, matériaux, couleurs) et peut impliquer la mise en œuvre de dispositifs incitatifs (chartes d'aménagement, aides financières à la modernisation) ou réglementaires (PLU, règlements de ZAC...)
- le traitement qualitatif de l'espace urbain pour en favoriser l'usage par les différents profils d'usagers et de consommateurs : partage modal de l'espace public (piétons, automobiles, 2 roues, transports collectifs urbains), requalification des revêtements de sol, densification et modernisation du mobilier urbain (bancs, luminaires...), végétalisation de l'espace public...

Ces différentes dispositions pourront être intégrées dans une charte de prescriptions architecturales et paysagères au sein du SCOT ou des intercommunalités et des PLU.

## 1.2. Préconisations et recommandations spécifiques aux niveaux de fonctions commerciales

Du fait de modes de fonctionnement et de répartition territoriale différentes, les différents niveaux de fonctions commerciales ne seront pas concernés par les mêmes enjeux de régulation. Il en résulte des dispositions spécifiques pour chaque niveau de fonctions commerciales, aussi bien en matière d'implantation spatiale des projets commerciaux qu'en matière de dimensionnement.

### Optimiser l'implantation spatiale des projets au regard des fonctions commerciales concernées

Les différents niveaux de fonctions commerciales ne sont pas concernées par les mêmes conditions et contraintes de fonctionnement, au regard des typologies de fréquences d'achats qu'elles induisent. En effet, l'impact variable des activités concernées en matière d'emprise foncière ou bâtie, de flux de clientèle et de livraisons, de modes d'accès... implique des localisations préférentielles variables au sein du territoire (cf. tableau ci - contre). Ainsi, il s'agit globalement :

- de rapprocher l'offre des densités urbaines et des zones d'habitat pour les achats courants (quotidiens, hebdomadaires voire occasionnels), afin de garantir des modes d'accès diversifiés et de favoriser une animation urbaine en complémentarité avec les autres fonctions territoriales,

- d'autoriser des implantations plus excentrées, en particulier en zones commerciales périphériques, pour les activités répondant à des achats exceptionnels, nécessitant généralement des accessibilités motorisées et des besoins fonciers importants, et pouvant être incompatibles de ce fait avec un environnement urbain dense.

*Pour ce qui est des achats occasionnels légers, une exception peut toutefois être envisagée sur l'ouest de la Côteière, étant donné que l'offre commerciale correspondante est absente actuellement des secteurs urbains denses (Miribel, Beynost, St Maurice de Beynost), en l'absence d'une véritable centralité urbaine du fait d'une morphologie urbaine linéaire, mais est a contrario déjà développée en périphérie au sein d'un pôle commercial mixte (Beynost).*

### Préconisations d'implantation

Niveaux de fonctions commerciales		Communes et de quartier	Relais	Bassin de vie	Majeure
Localisation des commerces	Achats quotidiens	Centralités	Centralités	Centralités	-
	Achats hebdomadaires	-	Centralités	Centralités	-
	Achats occasionnels légers	-	-	Centralités	Centralité Périphérie (limité à Beynost)
	Achats occasionnels lourds	-	Centralités	Centralités Périphérie	Périphérie
	Achats exceptionnels	-	-	Centralité	Périphérie
Modèle de développement des polarités existantes		Densification Renouvellement	Densification Renouvellement Extension en continuité de l'existant (sauf Beynost limité à son périmètre actuel)		

---

## Ajuster le dimensionnement des projets aux fonctions commerciales concernées

Les communes du SCOT BuCoPA n'exercent pas les mêmes fonctions commerciales du fait de leurs différences en terme de :

- localisation,
- conditions d'accès
- organisation urbaine
- population résidente et emplois

Il en résulte des enjeux de hiérarchisation des développements commerciaux en terme de dimensionnement, tenant compte des plus ou moins grandes capacités d'accueil par les communes des équipements commerciaux et des flux qui s'y rattachent. Ainsi de manière générale :

- les centralités urbaines sont destinées à accueillir, au contact des densités urbaines et en articulation avec les autres fonctions territoriales (habitat, équipements, services publics, pôles d'échanges), une diversité d'activités répondant aux besoins courants et occasionnels,
- les pôles commerciaux périphériques, disposant de conditions d'accueil adaptées, sont destinés à accueillir les équipements commerciaux de grande taille (plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) ne pouvant s'implanter au sein des centralités, et ceux répondant à des objectifs de rayonnement commercial élargi. Ces pôles n'auront donc pas vocation à accueillir de galeries marchandes, dans un objectif de dynamisation des centralités urbaines existantes. La réorganisation ou l'extension éventuelle des galeries marchandes existantes sur ces pôles devront par ailleurs s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble,
- les pôles exerçant des fonctions hebdomadaires accueilleront des activités de moindre impact spatial et fonctionnel, impliquant de ce fait des plafonds maximums de taille, et localisés au contact des densités urbaines,

- les pôles répondant aux besoins quotidiens ne seront pas limités en surface, étant donné le faible impact territorial et urbain de cette typologie d'activités,
- les pôles relais et de bassin de vie seront en mesure de s'étendre, dans les conditions précisés précédemment, sur des emprises respectives de 0,5ha et de 1,5 ha à horizon 2020, afin de permettre une diversification sur des activités répondant à la vocation de chacun de ces pôles et ne dépassant pas les seuils de m<sup>2</sup> de surface de vente définis ci – dessous,
- le pôle majeur d'Ambérieu en Bugey pourra également s'étendre sur une emprise foncière maximale de 4,5 ha à horizon 2020 afin d'accueillir de nouvelles implantations commerciales en lien avec sa vocation définie précédemment, et ne dépassant pas les seuils de m<sup>2</sup> de surface de vente indiqués dans le tableau page 18. Par ailleurs, l'opération d'aménagement d'ensemble devra être compatible avec les orientations d'aménagement de ce secteur définies dans le schéma de secteur.

*Ces emprises foncières maximales des extensions s'appuient sur les ratios moyens constatés au niveau national:*

- *surface de vente / SHON = 1 / 1,5*
- *SHON / emprise foncière = 1 / 2*

**Recommandations de dimensionnement des créations ou transferts – extensions d'activités commerciales**

Niveaux de fonctions commerciales		Communales et de quartier	Relais	Bassin de vie	Majeure
<b>Surface de vente minimale des commerces</b>	Tous achats	-	-	-	300 m <sup>2</sup> (hors surface de vente liée à activité artisanale de production)
<b>Surface de vente maximale des commerces</b>	Achats quotidiens	Pas de plafond de surface			-
	Achats hebdomadaires	300 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	-
	Achats occasionnels légers	-	-	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup> (limité à Beynost)
	Achats occasionnels lourds	-	700 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>
	Achats exceptionnels	-	-	300 m <sup>2</sup>	3 500 m <sup>2</sup>
<b>Emprise foncière maximale des extensions de polarités (à horizon 2020)</b>		-	0,5 ha	1,5 ha	4,5 ha (sauf Beynost limité à son périmètre actuel)

## 2. Modalités de mise en œuvre de la stratégie

---

Le respect de la stratégie retenue par les acteurs locaux, et des préconisations et recommandations qui en découlent, devra induire la mise en œuvre des dispositifs suivants.

### **Mise en œuvre des dispositions du DAC dans les PLU**

Une fois le DAC approuvé et intégré au SCOT, les PLU doivent être si besoin, mis en compatibilité, dans un délai de trois ans.

Par ailleurs, les autorisations d'exploitation commerciales doivent être compatibles avec le SCOT comprenant un DAC, même si les PLU n'ont pas encore été mis en compatibilité.

(JOAN, 03/08/2010, p. 8549, n°68705)

### **Définir les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM)**

En la matière, deux dispositifs de définition des ZACOM d'extension des pôles sont introduits :

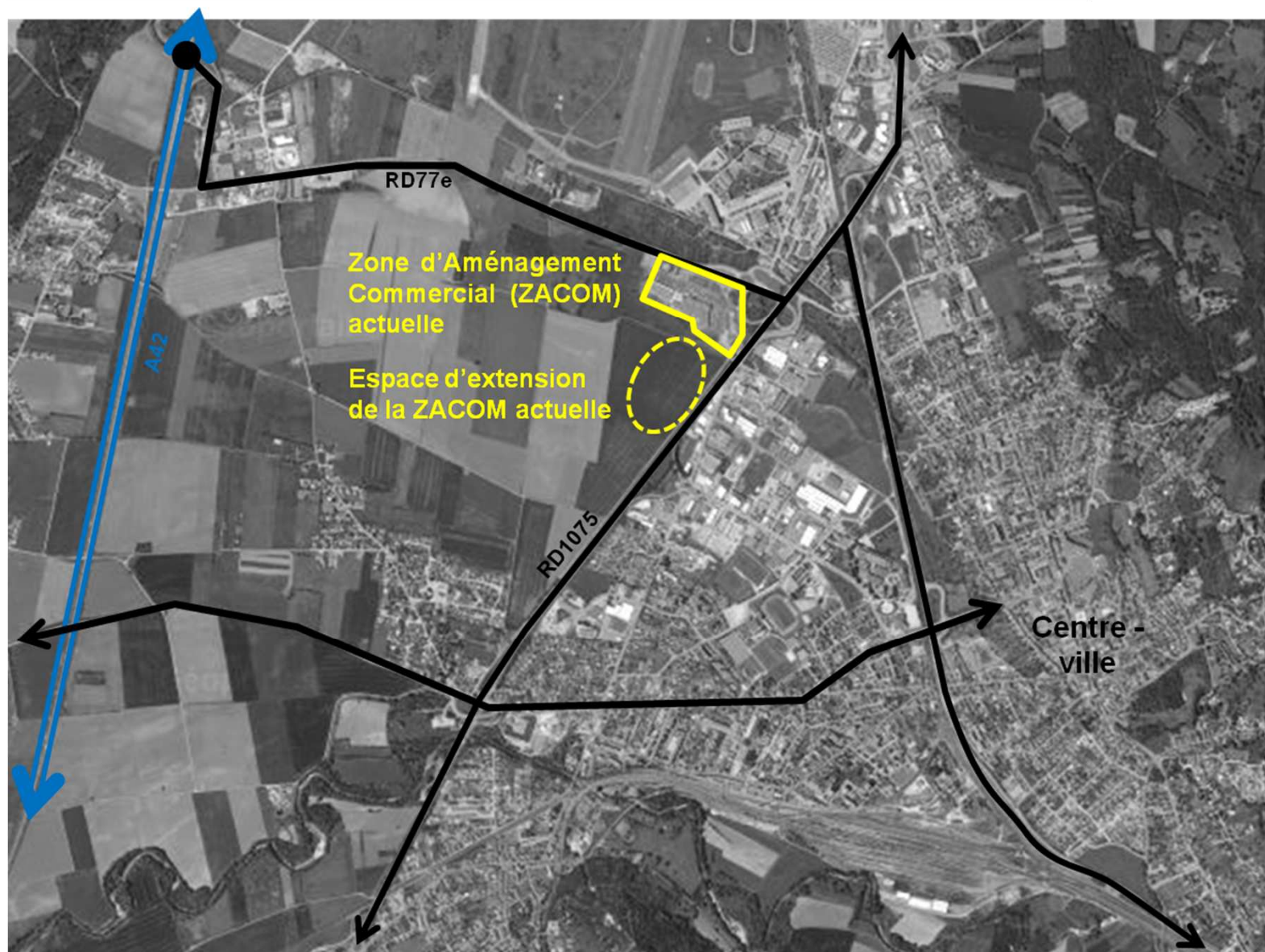
- ZACOM d'extension des pôles majeurs : le Document d'Aménagement Commercial localise et délimite les ZACOM (cf. Annexes)
- ZACOM d'extension des pôles relais et des pôles de bassins de vie : les PLU des communes identifient les ZACOM en terme de localisation et de périmètre, en compatibilité avec le Document d'Aménagement Commercial.

# Annexes

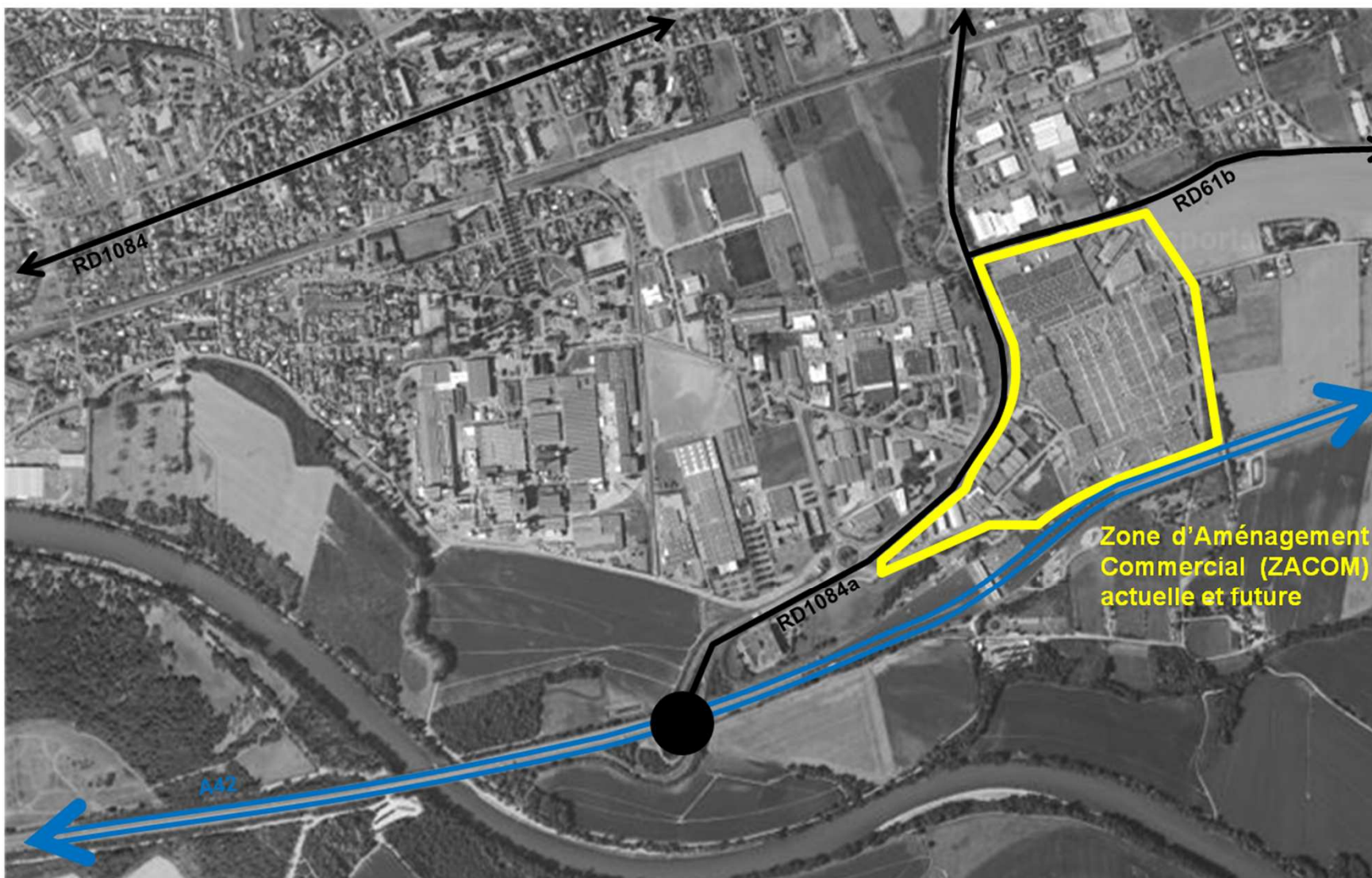
- **Cartographie des ZACOM des pôles majeurs**
- **Glossaire**

# 1. Cartographie des ZACOM des pôles majeurs

Pôle majeur  
d'Ambérieu en Bugey



Pôle majeur de  
Beynost



## 2. Glossaire

---

**Enveloppe urbaine et villageoise** : agglomération bâtie principale d'une commune et ses extensions programmées dans les documents d'urbanisme.

**Centralité** : périmètre défini dans les PLU au sein de l'enveloppe urbaine ou villageoise comprenant les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat.

**Périphérie** : secteurs situés en limite externe de l'enveloppe urbaine ou villageoise, ou en dehors de celles – ci sans continuité bâtie.

**SHON (Surface Hors Œuvre Nette)** : addition des surfaces des différents niveaux d'un bâtiment, excepté les surfaces correspondantes aux combles et sous – sols non aménageables, aux toitures – terrasses, aux balcons, aux surfaces non closes en rez–de–chaussée, aux garages, aux locaux affectés à des activités agricoles.

**Surface de vente** : ensemble des surfaces d'un point de vente accessibles au public. La surface de vente ne comprend donc pas les espaces de stockage, les bureaux, les locaux techniques et les espaces réservés au personnel (sanitaires, salles de repos...)

**Emprise foncière** : surface de terrain occupée par une activité commerciale, comprenant les surfaces bâties, les surfaces de stockage extérieures, les espaces de stationnement, les voies d'accès et les espaces paysagers.

**Opération d'aménagement commercial d'ensemble**: opération qui tend à organiser un nouveau secteur de développement commercial, dont l'importance nécessite un encadrement clair de l'équipement et de l'aménagement des parcelles. Ces conditions d'aménagement et d'équipement ont trait par exemple au schéma d'aménagement et d'organisation du secteur, aux règles à respecter concernant l'implantation des constructions, leur hauteur ou leur aspect, aux conditions de desserte.