

Service Animation des Politiques sur les Territoires

Référence :20231023AvisSaptModificationDAACSecondeRectification
Vos réf. : courrier du 2 août 2023 valant notification pour avis sur le
projet de modification du Scot et l'adaptation du Document
d'Aménagement Artisanal et Commercial

Bourg en Bresse, le **27 OCT. 2023**

Affaire suivie par : Pauline DUCRET, Simon BEGASSAT, Michel
ANSOUD
ddt-mapt@ain.gouv.fr
Tel : 04.74.50.63.37

Monsieur le président,

Conformément à l'article L.143-33 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le 2 août 2023 pour avis votre projet de modification n° 1 du Schéma de cohérence territorial (SCoT) Bourg en Bresse Revermont (BBR) et l'adaptation du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) reçus par mes services le 3 août 2023.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques, les services de la DDT vous ont accompagné tout au long de la procédure dans un contexte d'évolutions législatives et réglementaires importantes. Une rencontre d'échange a permis de faciliter la compréhension de votre projet et de concourir à amender notre avis préalable.

La modification du DAAC est cohérente avec les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Son objet est d'encadrer plus fortement les développements commerciaux. Pour cela, elle hiérarchise les 74 Localisations Préférentielles (LP) de centralités qui correspondent aux centres des 74 communes du territoire, réduit le nombre de LP périphériques (14 à 12), avec une nouvelle superficie (136 à 131ha), de nouvelles conditions de vocations et de format définis en annexe .

Monsieur le président de Grand Bourg Agglomération
3 avenue Arsène d'Arsonval
CS 88000
01008 Bourg-en-Bresse Cedex

Je relève par ailleurs que la nouvelle expression du format des équipements commerciaux en surface de vente plutôt qu'en surface de plancher est pertinente et qu'en dehors des zones préférentielles, les nouvelles implantations ou l'extension de commerces d'importance ne sont pas autorisées, ce qui est cohérent avec les objectifs.

Dans ces conditions, j'émet un avis favorable à cette modification et vous invite à intégrer les remarques spécifiques citées en annexe.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, en l'assurance de ma meilleure considération.

Bien à vous,

La Préfète,


Chantal MAUCHET

Annexe de l'avis sur la modification n°1 du DAAC Bourg Bresse Revermont :

Détail de la hiérarchie des LP de centralités, de la réduction des LP périphériques :

- suppression de 3 zones périphériques (avenue de Marboz à Bourg en Bresse 2 ha, rocade Nord-Ouest de St Denis lès Bourg 1 ha, route de Lyon à Péronnas 2,5 ha), et 1 ajout (la zone de l'Étang à Servas)
- renforcement de l'encadrement des installations sur les 12 LP restantes :
 - 2 zones de type I : 0 m² supplémentaire de vente (Cap Emeraude et la Neuve)
 - 5 zones de type II : condition d'absence de vacance commerciale (carrefour de l'Europe, Pennessuy et rue du stand) et ajout de 2 zones classées initialement T3 qui représentent un enjeu de requalification ou reconversion (La Chambière à Viriat et Monternoz à Péronnas)
 - 5 zones de type III : plafond de surface de vente (Jayat, Montrevel en Bresse (route de Macon) , St Etienne du Bois (La Bergaderie), St Trivier de Courtes (Les Platières) et l'ajout de Servas (zone de l'étang)
- actualisation des cartographies d'identification des LP

Concernant les prescriptions sur le renforcement des centralités urbaines (p.15 du DAAC modifié), il est nécessaire de clarifier les deux prescriptions suivantes :

- « organiser les implantations en densification ou en continuité des linéaires existants ». L'ambiguïté du terme « en continuité des linéaires existants » doit être levée (à l'intérieur de la zone préférentielle ou pas). À formaliser impérativement, à défaut à l'intérieur de la centralité définie. Ou afficher clairement la tolérance sur l'enveloppe de la centralité, ce qui représente certains risques juridiques
- Pour les centralités de Péronnas, St Denis lès Bourg et Viriat, DAAC p. 17, la prescription « conforter l'offre de proximité tout en limitant son étirement dans une logique de complémentarité avec la centralité principale » n'est pas véritablement compréhensible ou source de confusion. Qu'entend-on par limiter son étirement ? Notion de géographie ou d'offre commerciale, étalement urbain ?

Il est primordial de définir la notion de la démarche de projet urbain qui revient dans plusieurs prescriptions du DAAC. L'obligation d'un projet urbain pour permettre l'extension de centre commercial ou de galerie marchande existe déjà dans le DAAC actuel, mais elle n'a jamais été réellement déclinée au niveau d'une évolution de la zone. La construction ou la réhabilitation d'un bâti ne constitue pas un projet urbain. Une définition suffisamment précise s'impose d'autant plus que vous vous projetez sur la mutation des zones de la Chambière à Viriat, de Monternoz à Péronnas, voire pour gérer la centralité (ou zone périphérique de St Denis lès Bourg, rocade et route de Trévoux).

Pour les zones de type 1 :

Elles n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations commerciales

inférieures à 300 m² de surface de vente soit 400 m² de surface de plancher environ. Il serait pertinent de préciser dans les implantations admises, s'il s'agit également d'accepter le tertiaire. Cet accueil en périphérie dévitalise le centre-ville et va à l'encontre de l'opération Cœur de ville.

Pour les zones de type 2 :

Il est prévu d'intégrer des programmations comme des logements, des activités, des commerces de proximité et équipements sous réserve de l'élaboration d'un projet urbain maîtrisé. Toutefois, la construction de logements sur la zone de la Chambière ou de Monternoz interpelle. Ces zones sont déconnectées de l'agglomération et souffrent d'un manque d'offre de proximité.

La définition de la centralité de St Denis lès Bourg ne concerne pas le centre du village et se situe le long des axes principaux de circulation. Le bourg de la commune ne comporte pas de commerce. Ainsi, le périmètre d'implantation commerciale identifié correspond plus à une zone périphérique de Bourg en Bresse qui vise à capter le commerce du flux de circulation important. Un classement en centralité de toute la zone de flux représente un risque de dérive qui pourrait porter préjudice au secteur « Action Cœur de Ville de Bourg en Bresse ». Le classement plus restreint serait plus acceptable. Le classement partiel en localisation périphérique encadre plus fortement et limiterait le risque de concurrence avec la centralité de l'agglomération.

Il ressort également de l'analyse des incidences sur l'environnement et de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, un bilan foncier qui met en exergue un solde foncier inoccupé pour :

- la zone des Platières à St Trivier de Courtes, de 5 ha pour une zone de 7 ha au total (Voir Annexes : Illustration 1)
- la zone de la Bergaderie à St Etienne du Bois, 0,7 ha au Sud (Voir Annexes : Illustration 2)

Ces deux communes adhèrent au dispositif Petites Villes de Demain et s'engagent à redynamiser leur centre bourg :

- pour St Trivier de Courtes, le foncier disponible est conséquent et disproportionné par rapport à la commune et à son engagement de revitaliser son centre bourg. Une évolution de la vocation et du zonage de foncier semble indispensable.
- sur la commune de St Etienne du Bois, le reliquat foncier est plus faible. Cependant, une récente implantation d'ensemble commercial au Nord hors zone périphérique a été réalisée alors qu'elle aurait pu occuper en partie ce solde de foncier.

Également, Grand Bourg Agglomération développe une stratégie foncière, avec une volonté affichée de sobriété et ces deux cas sont à étudier dans ce cadre.

Une autre observation concerne la rue du stand à Bourg en Bresse. Le magasin de bricolage a été délocalisé à Pennessuy. Depuis un programme immobilier d'habitat est en cours de réalisation. La vocation de cette superficie a évolué et doit être déclassée du zonage commercial.

Disponibilités foncières sur les LP périphériques :

11. Les Platières

Foncier occupé : 7 ha

Foncier inoccupé : 5 ha

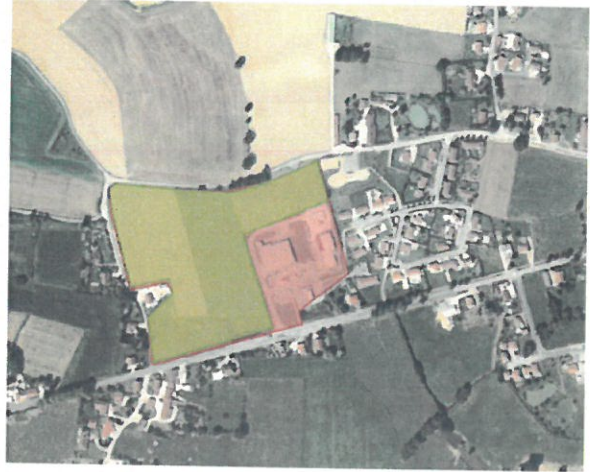


Illustration 1

8. Bergaderie

Foncier occupé : 3 ha

Foncier inoccupé : 0,7 ha



Illustration 2