

Les Scot de l'aire métropolitaine
Lyon-Saint-Etienne

AGGLOMÉRATION LYONNAISE

BEAUJOLAIS

BOUCLE DU RHÔNE EN DAUPHINÉ

BUGEY-CÔTIÈRE-PLAINE DE L'AIN

LA DOMBES

LOIRE CENTRE

MONTS DU LYONNAIS

NORD-ISÈRE

OUEST LYONNAIS

RIVES DU RHÔNE

ROANNAIS

SUD LOIRE

VAL DE SAÔNE-DOBES



L'urbanisme commercial dans l'aire métropolitaine Lyon - Saint-Etienne

Bulletin de veille **n°10**

déc. 2021



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne

Sommaire

Préambule 5

1

Retour sur le séminaire « les mutations commerciales dans l'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne : quels défis et leviers d'intervention ? » 6

2

Les nouveautés de la loi climat et résilience en matière d'aménagement commercial 11

3

La vie des projets commerciaux entre juillet 2020 et juillet 2021 17

Préambule

Le commerce, secteur aux évolutions rapides et à l'impact considérable sur l'aménagement du territoire, nécessite un suivi régulier.

Dans le cadre du programme de travail de l'inter-Scot, les présidents de Scot ont missionné les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne pour mettre en place un système de veille et d'observation du commerce dans l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne. Elles publient, dans ce cadre, un bulletin de veille annuel qui s'appuie sur différentes sources, telles que la base de données des CDAC et CNAC¹ administrées et alimentées par les Agences d'urbanisme de Saint-Etienne et de Lyon, la presse et des entretiens réalisés au sein d'un réseau d'informations (communes,

EPCI, Scot, établissements publics d'aménagement, opérateurs privés de l'immobilier commercial, CCI).

Ce dixième numéro propose :

- Une synthèse du séminaire sur « les mutations commerciales dans l'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne : quels défis et leviers d'intervention ? » organisé en juin 2021 par l'inter-Scot en collaboration avec les agences d'urbanisme de Saint-Etienne et de Lyon,
- Une analyse des nouveautés en matière d'aménagement commercial introduites par la loi climat et résilience promulguée en août 2021,
- Un état des lieux des grands projets commerciaux de l'AMELYSE pour la période de juillet 2020 à juillet 2021.

1- Commissions Départementale et Nationale d'Aménagement Commercial

Retour sur le séminaire « les mutations commerciales dans l'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne : quels défis et leviers d'intervention ? »



Organisé par l'inter-Scot en collaboration avec les Agences d'urbanisme de Saint-Etienne et de Lyon, le séminaire dédié aux mutations commerciales a rassemblé près de **60 élus et techniciens**² de l'aire métropolitaine le 24 juin dernier.

Ce séminaire, structuré en trois temps forts, avait deux grands objectifs :

- **Sensibiliser les nouveaux élus** aux nouvelles pratiques de consommation et aux mutations commerciales à

l'œuvre en s'appuyant sur les principaux enseignements des études menées par les Agences d'urbanisme ou des experts nationaux,

- **Impulser un dialogue entre les élus** de l'inter-Scot et échanger sur des principes communs.

Les principaux enseignements présentés sont synthétisés ci-après, avec un focus spécifique sur les impacts prévisibles du e-commerce (temps 2).



² - Présidents, Vice-Présidents et techniciens de SCOT ; Présidents, Vice-Présidents économie ou commerce des différentes collectivités, élus et techniciens des Chambres Consulaires, DDT 69, Agences d'urbanisme.

Temps 1 : Rétrospective des 10 ans de dynamiques commerciales sur l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne et enjeux induits



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne

Dix ans après les premiers travaux définissant des principes communs pour une meilleure régulation des implantations commerciales sur l'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne, les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne ont présenté un bilan des dynamiques commerciales observées entre 2009 et 2019. Les éléments à retenir sont les suivants :

- Une décennie marquée par une expansion des m² commerciaux :

- + 665 000 m² de grandes et moyennes surfaces (GMS), soit 13 « Steel » à Saint-Etienne ou 12 « Confluence » à Lyon,

- Une évolution des m² commerciaux trois fois plus rapide que les dynamiques démographiques.

- Les zones monofonctionnelles en périphérie sont le modèle dominant.

- Une consommation ralentie, voire en décroissance, sur certains produits, associée à des pratiques en rupture avec la consommation de masse, générant une baisse des besoins de m² « physiques » et questionnant l'avenir des grands hypermarchés.

- Un commerce qui évolue dans ses formats, ses localisations et ses fonctions.

- La crise sanitaire accélère les mutations déjà à l'œuvre depuis plusieurs années.

Temps 2 : Les impacts du e-commerce



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Face à l'essor du e-commerce et ses effets potentiels sur les territoires, la DDT 69 a missionné le réseau des 4 Agences d'urbanisme et AID Observatoire en 2020-2021 pour réaliser une étude sur **les impacts du e-commerce en termes d'aménagement du territoire** à l'échelle de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Méthodologie

Trois scénarii d'évolution de la part de marché du e-commerce à horizon 5 ans ont été étudiés par AID Observatoire :

+ 2 points correspondant à une évolution tendancielle (hors crise sanitaire),

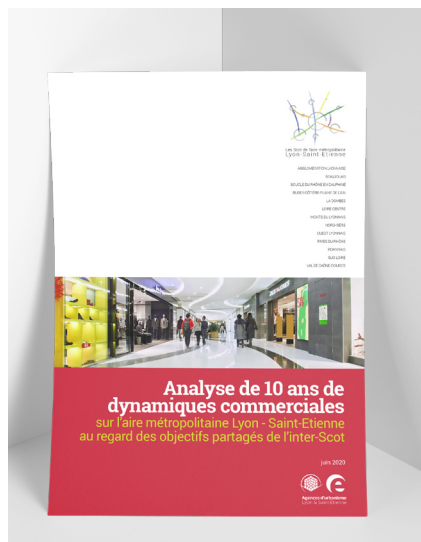
+ 4 points correspondant à une forte croissance,

+ 10 points correspondant à une croissance exponentielle (ce scénario rapprocherait la situation française de celle observée actuellement en Grande-Bretagne)

Postulats : évolution tendancielle régionale de la croissance démographique (+0,6% annuel) et de la consommation des ménages (+0,9% par an).

Quatre types d'impacts liés à l'essor du e-commerce en termes d'aménagement du territoire ont été identifiés. Ces effets sont à moduler selon les projections étudiées.

En savoir +³



3 - « 10 ans de dynamiques commerciales dans l'aire métropolitaine Lyon - Saint-Etienne » - UrbaLyon et epures (juin 2020) :

https://www.inter-scot.fr/10_ans_dynamique_commerciale_amelyse/

<https://www.epures.com/index.php/publications/epures/economie-emploi/1003-analyse-de-10-ans-de-dynamiques-commerciales-sur-l-aire-metropolitaine-lyon-saint-etienne-au-regard-des-objectifs-partages-de-l-inter-scot>

https://www.scot-agglolyon.fr/wp-content/uploads/2020/06/2020_06_Dynamiques_commerciales_inter-Scot.pdf

Bulletin de veille commerce n°9 - UrbaLyon et epures (octobre 2020)

<https://www.epures.com/index.php/publications/epures/economie-emploi/1066-l-urbanisme-commercial-dans-l-aire-metropolitaine-lyon-saint-etienne-bulletin-de-veille-n-9>

<https://www.urbalyon.org/fr/lurbanisme-commercial-dans-laire-metropolitaine-lyonnaise-bulletin-de-veille-ndeg5>

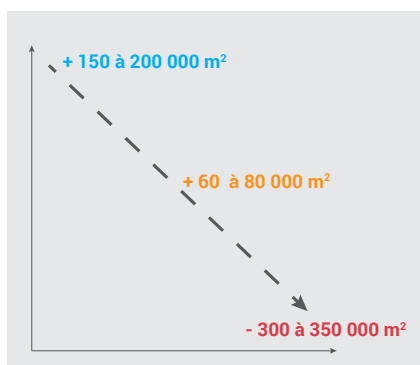
https://www.inter-scot.fr/bulletin_veille_n9/

Impact 1 : réduction du potentiel de développement commercial⁴ des moyennes et grandes surfaces, voire émergence de surfaces excédentaires

Les parts de marché gagnées par le e-commerce fragilisent plus ou moins fortement l'offre physique (baisse du chiffre d'affaires et des rendements de m² commerciaux).

Dans les scénarii 1 et 2 (évolution tendancielle ou forte croissance du e-commerce), les évolutions démographiques et de la à l'échelle régionale compensent globalement la croissance du e-commerce. On assistera davantage à une réduction des potentiels de création de m² commerciaux et une fragilisation de l'offre physique existante avec des fermetures de magasins.

Dans l'hypothèse d'une croissance exponentielle du e-commerce (scénario 3), les évolutions tendanciennes ne compensent plus l'essor du e-commerce créant l'apparition de surfaces commerciales excédentaires (vacances / friches) et une forte fragilisation de l'offre physique.



Evolution du potentiel de développement commercial (en m²) selon les scénarii : A l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes les m² excédentaires des moyennes et grandes surfaces dans le cas d'une croissance du e-commerce de +10 points sont évalués entre 300 000 à 350 000 m².

Impacts liés à l'essor du e-commerce



Les fermetures concerneront plus particulièrement les enseignes peu adaptées à la stratégie omnicanale, les formats peu agiles (ex : grands hypermarchés régionaux) et les secteurs d'activités déjà fragilisés avant la crise sanitaire (exemple du prêt-à-porter).

Impact 2 : Accélération du renouvellement des magasins et des pôles commerciaux

Plus la part du e-commerce augmente et plus les besoins de renouvellement des concepts physiques et des pôles commerciaux de centralités et de périphérie sont importants. Ce phénomène est lié à :

- une réduction progressive des besoins de surfaces de vente au profit d'autres fonctions : stockage, retrait, show-room, restauration, etc. La frontière entre lieu de distribution et lieu de stockage s'efface progressivement.

- une diminution de l'emprise des clientèles éloignées qui réduisent leurs déplacements pour motifs d'achat au profit d'internet et/ou d'une offre plus locale générant à terme une diminution des zones de chalandises ;

- une certaine obsolescence des très grands formats de vente, jouant jusqu'alors le rôle d'attracteur au sein d'un pôle commercial, au profit de magasins à taille humaine, plus proches des consommateurs et qui se démarquent de l'offre en ligne.

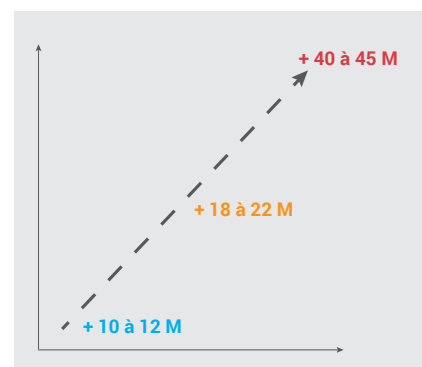
Impacts territoriaux : Les deux premiers effets détaillés ci-avant impacteront plus particulièrement :

- Les centralités et les secteurs périphériques / périurbains des métropoles de Lyon et Saint-Etienne et des agglomérations régionales, lieux d'accueil des grands pôles commerciaux,

- Les secteurs en déprise démographique.

Impact 3 : Explosion du nombre de colis liés au e-commerce

Les volumes de colis projetés couplés à la hausse des livraisons à domicile entraînent une augmentation des distances parcourues par les marchandises et du nombre de véhicules en circulation particulièrement en milieu urbain dense participant à une dégradation du cadre de vie (bruits, pollutions, congestion, occupation de l'espace public, etc.). Ces nombreux colis supplémentaires entraînent également des nouveaux besoins en matière de tri des déchets et une tension sur la ressource « papier/carton ».



Evolution du nombre de colis (en millions) selon les scénarii : Selon les scénarii étudiés, la croissance du nombre de colis à l'échelle régionale passe de +10/12 millions à 40/45 millions de colis supplémentaires.

4 - Correspondant au volume de m² commerciaux supplémentaires

5- Le concept d'omnicanalité correspond à l'évolution des ventes sur plusieurs canaux de distribution (magasins physiques et en ligne notamment), et vers l'optimisation de l'utilisation de tous les canaux de vente.

Impacts territoriaux :

Les cœurs de métropoles et grandes agglomérations, particulièrement la métropole de Lyon, pourraient se trouver dans une situation d'incapacité à absorber les flux supplémentaires nécessitant une réaction collective (publique et privée) pour massifier les flux.



Ville Métro.



Ville agglo.

Impact 4 : Croissance et diversification des besoins logistiques sur des formats XS à XXL

L'essor du e-commerce en termes d'immobilier logistique entraîne :

- Une croissance des besoins fonciers et immobiliers sur des formats renouvelés et différenciés selon les territoires,
- Une recherche par les acteurs de la filière de maillage territorial plus fin, y compris en cœur urbain dense, pour être au plus près des lieux de consommation, massifier les flux et optimiser la gestion des derniers kilomètres,
- Une déqualification des entrepôts logistiques de première génération situés en 1ère et 2ème couronnes des métropoles et agglomérations.

Diversification des besoins logistiques liés à l'essor du e-commerce

Format		Localisation préférentielle pour assurer le maillage territorial
XS	Formats < 1000 m ²	Lyon - Villeurbanne
S	Espaces < 3 000 à 6 000 m ²	1ère couronne des métropoles voire des agglomérations (si les flux sont suffisants)
L et XL	Plateformes intermédiaires > 20 000 m ²	1ère et 2ème couronnes des métropoles et agglomérations Secteurs périurbains de certaines villes moyennes (si les flux sont suffisants)
XXL	Plateformes > 60 000 m ²	Aire urbaine lyonnaise Secteurs périurbains à proximité d'infrastructures structurantes

La massification des flux logistiques liés au e-commerce passe également par le développement et la structuration de points relais, particulièrement dans les villes moyennes et en milieu rural.

Exemple : Démarrage des travaux de l'Hôtel Logistique Urbain à Lyon 7ème

L'étude des impacts du e-commerce sur l'aménagement du territoire présente également les leviers d'intervention des collectivités pour anticiper et accompagner les impacts territoriaux du e-commerce. L'étude est accessible auprès du fonds documentaire des Agences d'urbanisme de Saint-Etienne et de Lyon.

En savoir +

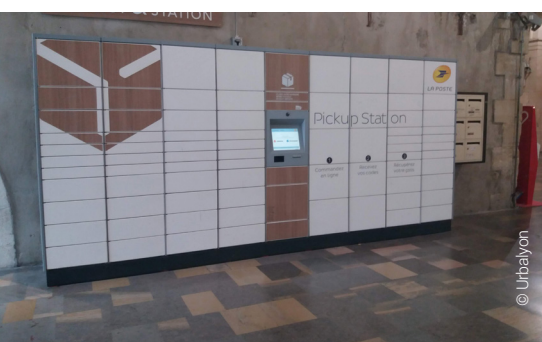
Mieux connaître le système logistique de l'AMELYSE pour mieux approcher les dynamiques commerciales

Les capacités et aptitudes logistiques d'un territoire métropolitain sont devenues essentielles dans un contexte d'étirement des chaînes de production et de complexification des processus d'acheminement des marchandises. Cela est encore plus vrai dans un système urbain de flux intenses comme celui de l'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne, placé au cœur d'une toile logistique qui embrasse le grand quart Sud Est français et, au-delà, une partie de l'Europe.

Ces capacités et aptitudes interfèrent avec les problématiques du commerce et les deux ne pourraient être approchées sans analyses croisées.

Plusieurs travaux dans le domaine des flux de marchandises et du système logistique de l'aire métropolitaine ont été réalisés par les agences d'urbanisme tels que le cahier sur la logistique à l'échelle du pôle métropolitain réalisé en 2020, l'étude Méditerranée-Rhône-Saône (MeRs) menée pour l'Etat en 2018, ...*. Ces travaux démontrent que conduire un projet logistique dans un territoire métropolitain n'est pas une option : elle est une nécessité impérieuse pour maîtriser sa cohérence, garantir son fonctionnement économique, piloter sa transition écologique.

* Référents : e.cellier@urbalyon.org et dzobe@epures.com



Le futur Hôtel Logistique Urbain situé au Port Edouard Herriot sera composé de deux bâtiments cumulant 29 000 m² qui accueilleront, dès 2023, plusieurs opérateurs logistiques. L'objectif est d'assurer l'approvisionnement du centre de l'agglomération lyonnaise en utilisant des véhicules moins polluants (véhicules électriques, vélos cargos, triporteurs) et optimiser les livraisons des derniers kilomètres.

Temps 3 : Les axes de travail pour optimiser l'intégration du commerce dans les Scot



La dernière partie du séminaire visait à présenter les enseignements des travaux menés par le bureau d'études LA ! Lestoux et associés en 2019, pour le compte de la Fédération Nationale des Scot, intitulés « *les Scot et l'aménagement commercial de demain*⁶ ».

Vers un changement des volets commerce des SCoT

Compte tenu des évolutions majeures à venir du commerce, accélérées avec la crise sanitaire, les volets commerce des Scot vont devoir évoluer et se détacher des débats d'hier. En effet, la majorité des Scot à travers les Documents d'Aménagement Commercial (DAC) ou les « Documents d'Aménagement Artisanal et Commercial » (DAAC), modèrent et régulent les équilibres commerciaux des territoires. Le grand défi pour les années à venir est de passer de ces « Scot régulateurs » à des « Scot transformateurs » qui accompagnent ou déclenchent la transformation du modèle commercial et intègre le volet logistique.

Pour ce faire, l'étude propose cinq volets d'amélioration, décomposés en 40 mesures :

- Améliorer la prise en compte des centralités en intégrant davantage la multifonctionnalité de ces espaces et en agissant sur les facteurs de commercialité (cf. illustration),
- Recomposer la fonction commerce de périphérie en créant notamment des nouvelles conditions de travail avec les opérateurs,
- Intégrer le commerce digital dans les stratégies en prenant en compte les nouvelles formes de commerce et en intégrant les enjeux de la logistique urbaine,
- Innover dans les approches et la réflexion et viser des documents plus agiles qui intègrent mieux les usages et modes de vie ainsi que les cycles courts du commerce parfois incompatibles avec la vision long terme d'un Scot,
- Repenser la gouvernance et l'outillage par la définition d'indicateurs de suivi.



6 - https://www.fedescot.org/images/pdf/ressources_et_publications/etudes/Les-SCoT-et-lamenagement-commercial-de-demain_FedeSCoT2019.pdf

Les nouveautés de la loi climat et résilience en matière d'aménagement commercial⁷

Aménager sans artificialiser

Un objectif à visée environnementale

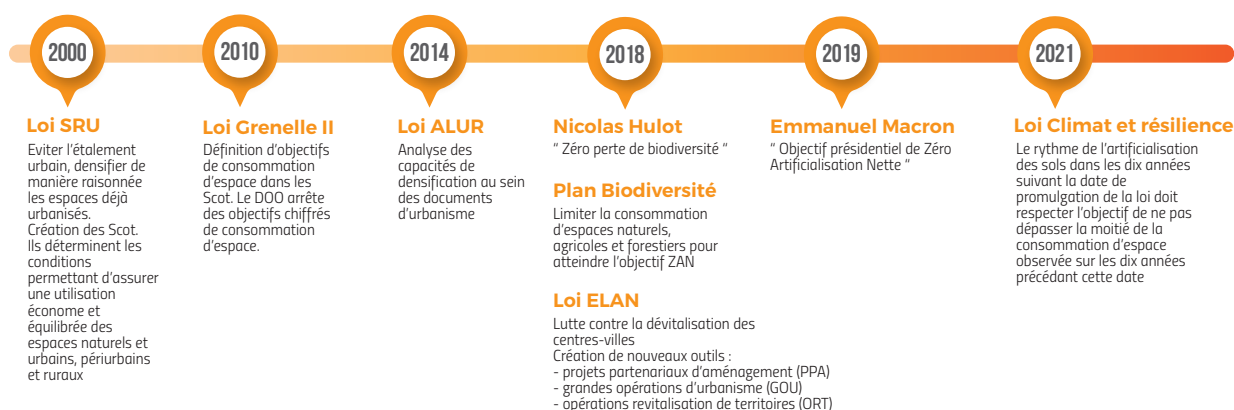
Dans le sillage de la Convention Citoyenne pour le Climat, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (ou loi climat et résilience) a été promulguée le 22 août 2021. Elle vient compléter un corpus législatif qui s'est construit depuis une vingtaine d'années en matière de sobriété foncière (loi Grenelle II, loi ALUR, loi Biodiversité, loi ELAN).

Son objectif premier est de préserver la qualité et la disponibilité de la ressource « sol » (ou trame brune).

La loi pose un principe général que le zéro artificialisation nette (ZAN) doit être atteint d'ici 2050 par tranche de 10 ans. Le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, doit être divisé de moitié d'ici 2030 par rapport à la période 2011-2021. Un sol sera regardé comme artificialisé à chaque fois que « l'occupation ou l'usage qui en est fait affecte durablement tout ou partie de ses fonctions écologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique ».

C'est le SRADDET qui inscrira les objectifs et les déclinera entre les différentes parties du territoire régional. Les Scot pourront proposer à la Région des objectifs régionaux et infrarégionaux à la suite d'une « conférence des Scot ».

Evolution du contexte législatif



source Occupation des sols 2020 et zéro artificialisation nette : dynamiques récentes et outils de mesure, epures septembre 2021

7 - Textes de référence :

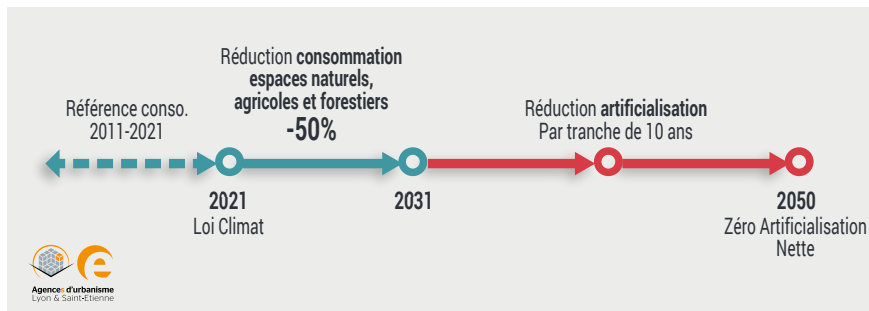
Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi climat et résilience)

Centres commerciaux versus commerce en ligne dans la loi climat par JM Talau, docteur en droit, avocat Occupation des sols 2020 et zéro artificialisation nette : dynamiques récentes et outils de mesure, epures septembre 2021

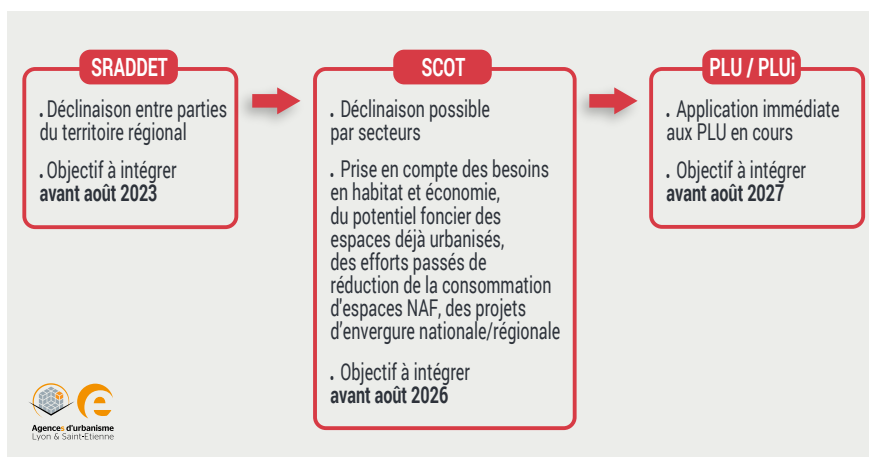
Loi climat et résilience : quelles conséquences en matière d'aménagement commercial ? Seban et associés, 2021

Dossier Aménager sans artificialiser : le défi de l'aménagement commercial après le loi climat par J. Waltuch, avocat associé au sein de la SELARL Soler-Couteaux et associés

Mécanisme de la loi Climat et Résilience



Calendrier et échelles de l'objectif ZAN



L'artificialisation des sols⁸ correspond à l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques⁹ d'un sol ainsi que de son potentiel agronomique, par son occupation ou son usage.

Sont considérés comme artificialisés, les sols :

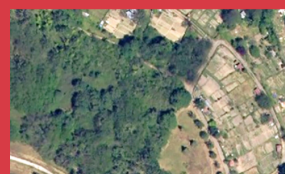
- Imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement,
- Stabilisés et compactés,
- Constitués de matériaux composites

Sont donc considérées comme non artificialisées, les surfaces :

- Naturelles, nues ou couvertes d'eau,
- Végétalisées, constituant un habi-

tat naturel ou utilisée à usage de cultures

La nomenclature des sols artificialisés et l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification seront précisées par décret en janvier 2022.



8 - Article 192 de la loi climat et résilience

9- Fonctions biologiques, hydriques et climatiques

Une continuité historique et juridique

La loi Climat et Résilience consolide le lien entre la question de l'artificialisation des sols et l'aménagement commercial. D'une part, elle renforce les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des bâtiments commerciaux et les exigences relatives aux aires de stationnement. Et d'autre part, elle introduit des restrictions en matière d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC).

Elle vient compléter les exigences établies ces 40 dernières années.

2000 Loi SRU
(Solidarité et
Renouvellement
Urbain)

Mise en place des Scot comme outil de planification et de la compatibilité des autorisations d'exploitation commerciale et des SDC avec les Scot

2008 Loi LME
(loi de
modernisation
de l'économie)

Suppression des CDEC au profit des CDAC et CNAC, les seuils de saisines des CDAC passent de 300 m² à 1 000 m², les critères économiques des CDAC sont supprimés au profit de critères d'aménagement, et possibilité d'intégrer un Document d'Aménagement Commercial (DAC) au Scot (avec délimitation des Zones d'Aménagement Commercial, ZACOM)

**2010
Loi ENE**

Exigence de limitation de l'étalement urbain et intégration obligatoire d'un DAC au Scot
(loi portant engagement national pour l'environnement) ou Loi Grenelle2

**2014
Loi ALUR et
Loi Pinel**

- Affirmation du rôle du Scot comme document pivot de l'aménagement commercial
- Fusion de l'autorisation d'exploitation commerciale et du permis de construire
- Elargissement de la composition et des critères des commissions d'autorisation
- Lutte contre les friches commerciales
- Les drives soumis à autorisation commerciale
- Autosaisine de la CNAC pour les projets > 20 000m² SV

**2015
Loi Notre**

Compétence "commerce" confiée aux intercommunalités par la mise en oeuvre d'une politique locale du commerce et de soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire

**2018
Loi ELAN**

- Le DAAC redevient obligatoire au sein du Scot
- Opérations de revitalisation des centres villes
- Analyse d'impact obligatoire : le pétitionnaire démontre l'absence de friche commerciale
- Evolution de la composition et du fonctionnement des CDAC

**Circulaire du
24/08/2020**

prévoit que la « lutte contre l'artificialisation des sols est [...] un des objectifs assignés à l'aménagement commercial. Les projets, pour être autorisés, ne doivent pas compromettre cet impératif ». Et c'est aux préfets de faire respecter ce principe

**2021
Loi Climat
et Résilience**

Principe d'interdiction de toutes nouvelles surfaces commerciales générant une artificialisation du sol

Le principe d'interdiction de toutes nouvelles surfaces commerciales générant une artificialisation du sol

Le principe d'interdiction...

L'article 215 de la loi climat et résilience pose un principe général d'interdiction de création ou d'extension de toutes nouvelles surfaces commerciales qui entraîneraient une artificialisation des sols. Cette interdiction est absolue pour tout projet de plus de 10 000 m² de surface de vente. A contrario, tout projet d'aménagement commercial qui ne génère pas d'artificialisation reste soumis à autorisation commerciale.

Toutefois, la loi prévoit des exceptions à ce principe d'interdiction. Certains projets générant une artificialisation des sols pourront être autorisés s'ils répondent à une série de critères précis et contraignants.

Le décret du Conseil d'Etat, prévu en mars 2022, précisera les modalités d'application de l'article 215 ainsi que les projets considérés comme engendrant une artificialisation des sols.

... aux effets différents selon la taille du projet

Pour les projets de moins de 10 000 m² de surfaces de vente, la loi prévoit des dérogations. Celles-ci sont applicables pour :

- La création d'un magasin ou d'un ensemble commercial inférieur à 10 000 m² de vente,
- L'extension d'un magasin ou ensemble commercial dont la surface reste inférieure à 10 000 m² de vente après projet,
- L'extension d'un magasin ou ensemble commercial supérieur à 10 000 m² de vente ou devant les dépasser par la réalisation du projet, dans la limite d'une seule extension inférieure à 1 000 m². L'extension est possible une fois pour toute la durée de l'exploitation commerciale du bâtiment (y compris dans le cas d'un changement d'enseigne).

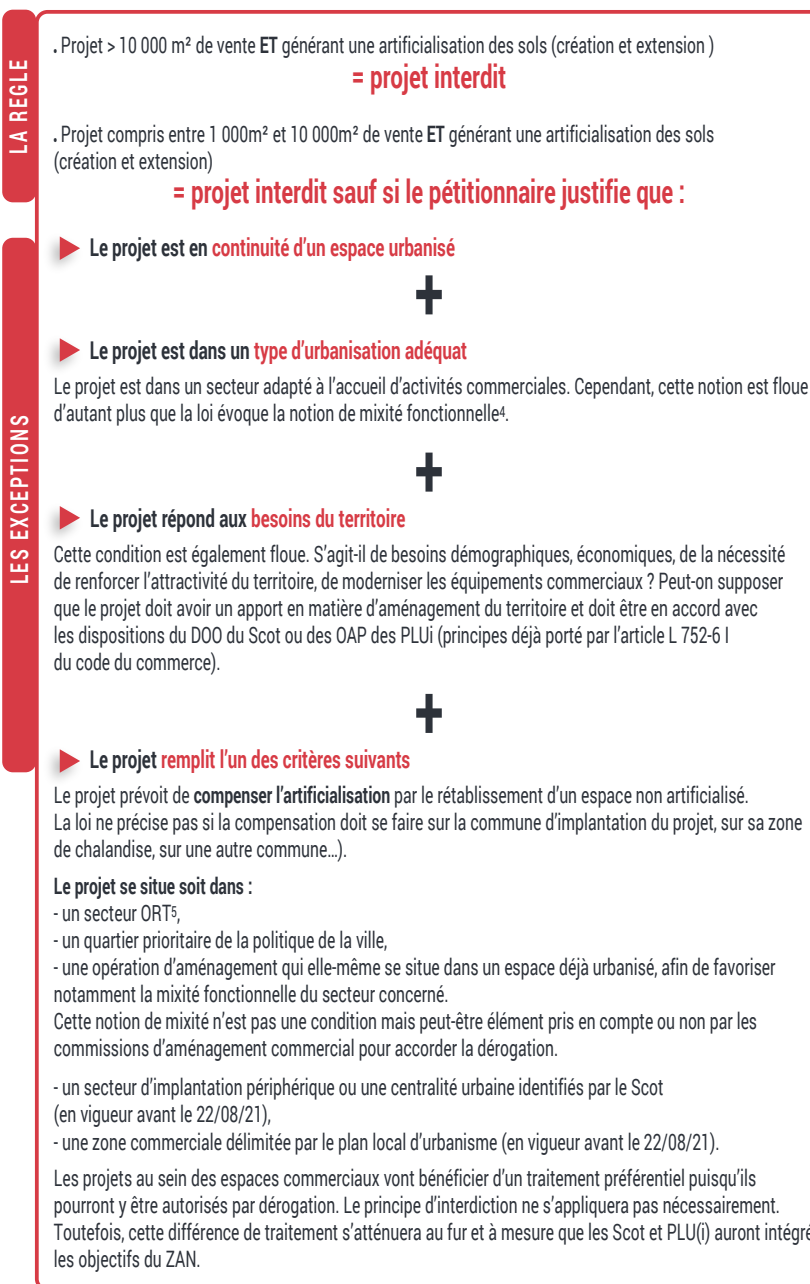
L'entrée en vigueur de l'interdiction

Le législateur ne donne pas de précision quant à l'entrée en vigueur du principe d'interdiction. Le décret du Conseil d'Etat, prévu en mars 2022, impulsera certainement cette entrée en vigueur.

Les dérogations au principe d'interdiction

Dans le cas où le projet engendre une artificialisation des sols, il doit répondre à 4 conditions pour être autorisé. Ces conditions sont obligatoires et cumulatives. C'est au pétitionnaire, dans le cadre de l'analyse d'impact, de démontrer que le projet répond à ces quatre conditions.

Aménagement commercial : le principe d'interdiction et ses dérogations



⁴Article 195, 4^e alinéa du V

⁵Opération de revitalisation de territoire

La procédure de dérogation

La loi ne précise pas les modalités de la procédure d'octroi de la dérogation. Elle n'explique pas quelle est l'articulation entre l'obtention de la dérogation, le dépôt de la demande et la tenue de la CDAC. Elle indique seulement que pour les projets d'une surface de vente comprise entre 3 000 m² et 10 000 m², la dérogation n'est accordée qu'après avis conforme du représentant de l'Etat. Il n'y a pas de précision quant à l'octroi de la dérogation pour les projets inférieurs à 3 000 m².

Le décret du Conseil d'Etat, prévu en mars 2022, précisera sans doute ces modalités.

La logistique commerciale intègre le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Le Sénat souhaitait que les entrepôts e-commerce de plus de 5 000m² soient soumis à autorisation d'exploitation commerciale. Mais cette proposition n'a pas abouti. Les entrepôts de logistique liés au commerce ne sont pas concernés par l'interdiction d'artificialiser les sols. Seules figurent dans la loi deux dispositions¹⁰ qui prévoient que :

- le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long terme en matière de développement et de localisation des constructions logistiques,

- le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du Scot intègre la question de la logistique commerciale pour devenir le DAACL.

Le DAACL, au même titre que les équipements commerciaux,

1/ **conditionne l'implantation des équipements de logistiques commerciales.** Pour cela, il s'appuie sur des critères tels que la surface, l'impact sur l'artificialisation des sols et l'impact sur les équilibres territoriaux (en lien avec le développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises). Le principe de consommation économe de l'espace doit être privilégié (compacité des bâtiments, optimisation du stationnement, utilisation prioritaire des bâtiments vacants).

2/ **localise les secteurs de logistique commerciale** en fonction des objectifs du projet d'aménagement stratégique, des besoins logistiques du territoire et de la capacité des voiries (existantes ou en projet) à gérer les flux de marchandises,

3/ **encadre la logistique commerciale de proximité.**

Des secteurs d'implantation privilégiés pour les entrepôts devront être définis, en lien avec les collectivités et la population. Le préfet pourra refuser tout projet manifestement incompatible avec les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

Faculté de saisine volontaire de la CDAC élargie à l'ensemble des communes

Tout projet commercial (au sens de l'article L752-1 du code du commerce) de plus de 1 000 m² de surface de vente nécessitant une autorisation d'urbanisme fait automatiquement l'objet d'une Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) délivrée par la CDAC¹¹.

Deux exceptions à ce principe :

La loi ELAN¹² a créé les opérations de revitalisation de territoire (ORT). Ils sont la déclinaison réglementaire du dispositif « Action Cœur de Ville ». Les projets situés dans un périmètre d'intervention

ORT ne sont pas soumis à autorisation commerciale. La convention de l'ORT peut toutefois soumettre à autorisation les projets à partir d'un certain seuil.

Les communes de moins de 20 000 habitants peuvent également saisir volontairement la CDAC pour les projets dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 m². La loi Climat et Résilience élargit cette possibilité à l'ensemble des communes¹³. La procédure est initiée par le maire ou le président de l'EPCI. L'établissement porteur de Scot doit être informé dans les 8 jours suivant le dépôt du permis. Il peut également saisir la CDAC après y être autorisé par l'organe délibérant.

Dès qu'un projet est porté devant la CDAC, le principe d'interdiction d'artificialisation des sols s'applique, même lorsque sa surface de vente est inférieure à 1 000 m². A contrario, les projets compris entre 300 et 1 000 m² de vente, qui artificialisent les sols et qui ne font pas l'objet d'une demande d'avis de la CDAC, ne sont pas soumis à ce principe.

Le renforcement de la performance énergétique et environnementale des bâtiments commerciaux

Dès juillet 2023, la loi prévoit que les nouveaux bâtiments industriels ou artisanaux de plus de 1 000 m² aient 30% de leur surface de toiture végétalisée ou recouverte de panneaux solaires. La loi climat et résilience¹⁴ étend cette obligation à :

- Toutes les surfaces commerciales de plus de 500 m² d'emprise au sol, aux aires de stationnement associées, aux parcs de stationnement extérieurs associés et de plus de 500 m², aux entrepôts,



10- Article 219 de la Loi climat et résilience

11- Commission Départementale d'Aménagement Commercial

12- Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, 2018

13- Article 216 de la loi climat et résilience

14- Article 101 de la loi climat et résilience

- Qui font l'objet soit d'une création de surface, soit d'une extension de bâtiment, soit d'une rénovation lourde.

Cette mesure permettra ainsi d'augmenter la production d'électricité renouvelable et de renforcer la place de la nature en ville.

Réhabilitation des zones commerciales et friches

La loi climat et résilience prévoit dans son article 220 que l'autorité compétente en matière de zones d'activités économiques réalise un inventaire de ces zones économiques (ZAE) (d'ici le 24/08/2023 avec une mise à jour tous les 6 ans). Cet inventaire concerne les ZAE industrielles, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires, aéroportuaires et commerciales. Il doit comporter la surface et les propriétaires des unités foncières, les occupants de la ZAE et le taux de vacance. Avec la mise en place de cet inventaire, la loi encourage et facilite les EPCI et Métropole à restructurer les zones commerciales, résorber la vacance commerciale et réhabiliter les friches commerciales.



En savoir +

Les 13 Scot membres de la démarche inter-Scot de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne, ont engagé un travail de définition d'une méthodologie harmonisée à cette large échelle pour la réalisation de cet inventaire. L'objectif ? Que les inventaires réalisés par les différentes intercommunalités du territoire s'appuient sur un vocabulaire commun, et une méthode d'analyse qui permette de disposer de données fiables et homogènes. Cette démarche se veut partenariale et sera conduite en lien étroit avec les collectivités. Ce travail a été confié aux agences d'urbanisme de Saint-Etienne et de Lyon en 2021 et se poursuit en 2022.

Et aussi...

Les habitudes de consommation ayant un fort impact sur l'environnement, la loi prévoit également à l'échelle du consommateur et du commerçant :

- Une étiquette environnementale des produits et services pour informer les consommateurs des impacts environnementaux lors de l'acte d'achat du produit (article 2),
- L'inscription de l'impact climatique sur les publicités devient aussi obligatoire
- La publicité en faveur des énergies fossiles sera interdite en 2022 (article 7),
- Un dispositif « oui pub » sur les boîtes aux lettres sera expérimenté afin de limiter les déchets d'imprimés publicitaires (article 21),
- Les maires pourront dès 2021 encadrer l'utilisation de toutes publicités lumineuses (notamment dans les vitrines), (article 18).
- Pour développer la vente en vrac, les grandes et moyennes surfaces (de plus de 400 m² de vente) devront d'ici 2030 consacrer au vrac 20% de leur surface de vente. L'objectif est de réduire la quantité d'emballages et le gaspillage. La loi fixe la mise en œuvre d'un observatoire du réemploi des produits et de leur réutilisation (article 23, 25, 29, 30).

La vie des projets commerciaux entre juillet 2020 et juillet 2021

Depuis juillet 2020, aucun projet commercial d'envergure¹⁵ n'a été recensé sur les territoires des Scot de la Dombes, Loire Centre, Monts du Lyonnais et Ouest Lyonnais.

Méthodologie

La rubrique suivante se donne l'ambition de recenser les principaux projets commerciaux dans l'aire métropolitaine lyonnaise. Par « principaux projets », sont entendus les projets qui sont de nature à avoir des **impacts significatifs sur l'armature commerciale d'un Scot ou de plusieurs Scot**. Afin d'apporter une véritable valeur ajoutée à la veille presse, cette rubrique s'appuie sur un réseau de veilleurs (syndicats mixtes de Scot, EPCI, EPA, EPL, acteurs privés).

Scot de l'Agglomération lyonnaise

Sources : Préfecture du Rhône, site de la CNAC, Scot du SEPAL et presse

Avis favorable pour l'extension de 729 m² du Lidl de Saint-Bonnet-de-Mure

Accordé en CDAC en avril 2021, le projet prévoit l'extension de 729 m² du supermarché Lidl situé le long de la RD306 Est à Saint-Bonnet-de-Mure. Cette extension passe par une démolition-reconstruction du magasin, portant ainsi sa surface à 1 685 m² de vente. Un recours a été déposé en juin 2021 par les SAS SOGELPI et Distribution Casino France. La CNAC du 30 septembre 2021 a confirmé l'avis favorable de la CDAC. Le Sepal s'est positionné défavorablement compte tenu :

- De la localisation au sein d'un pôle d'agglomération périphérique, dont la vocation est d'accueillir prioritairement une offre répondant à des achats exceptionnels ;
- Des effets de concurrence avec les centralités de Saint-Bonnet-de-Mure et

Saint-Laurent-de-Mure, dont la candidature à l'appel à projet « petites villes de demain » a été retenue, et qui développent des opérations mixtes pour revitaliser leurs centres ;

- De l'augmentation substantielle de la surface de vente, dépassant la simple adaptation du magasin permise par le Scot.

Avis favorable pour la création d'un Lidl de 1 273 m² à Vaulx-en-Velin

A la suite d'un recours de Casino concernant l'avis favorable de la CDAC du 15 juillet 2020 pour la création d'un supermarché Lidl de 1 273 m² à l'entrée Est de Vaulx-en-Velin, la CNAC de décembre 2020 a refusé le projet du fait de son implantation sur un terrain non urbanisé classé en espace naturel dans le PPRI et d'une insertion paysagère jugée peu satisfaisante.

A la suite de la modification du projet, sans changement de surface, la CNAC de juillet 2021 a finalement accepté le projet. Les principales modifications portent sur l'amélioration de l'insertion architecturale et paysagère, le développement des espaces perméables (46%

de l'assiette de terrain) et l'amélioration des performances thermiques et énergétiques.

Par ailleurs, l'enseigne s'est engagée à prendre en charge des mesures compensatoires permettant de renaturer un terrain actuellement artificialisé sur la commune.

OUVERTURES RÉCENTES ET À VENIR

Le centre commercial de la Part Dieu, renommé Westfield, agrandi et modernisé

Après 4 années de travaux et un investissement de près de 400 millions d'euros d'Unibail-Rodamco-Westfield, l'extension-requalification du centre commercial de la Part Dieu est quasi-terminée. Agrandi et davantage ouvert sur la ville, le centre commercial offre désormais près de 161 000 m² de surface commerciale et 305 boutiques, dont 45 restaurants et snacks. Sur les 32 000 m² supplémentaires :

- un tiers est dédié au commerce avec la création d'une quarantaine de boutiques ouvertes entre décembre 2020 et l'été 2021 (Dyson, Muji, Abercrombie & Fitch, Hollister, Maje, Sandro, The Kooples, Uniqlo, Kiloshop, etc.), dont certaines n'étaient pas présentes à Lyon.

- un tiers est dévolu à la restauration avec 25 nouveaux restaurants et snacks installés sous forme de kiosques au sein d'un « foodcourt »¹⁶ et sur l'ancienne toiture dorénavant transformée en parc urbain végétalisé.

- un tiers est dédié aux loisirs avec

notamment la création d'une salle de sport, d'un espace escalade et accrobranche, le déménagement et l'agrandissement de 14 à 18 salles du cinéma UGC. Un espace de loisirs à destination des enfants à la place de l'ancien UGC doit être aménagé dans les prochains mois.

Leroy Merlin a rejoint IKEA au Puisse à Vénissieux depuis mi-juin 2021

Deux ans après IKEA, l'enseigne de bricolage Leroy Merlin a ouvert ses portes au Puisse à Vénissieux en juin 2021 à proximité de Carrefour. Le nouveau magasin de 15 100 m² de vente et remplaçant celui de Saint-Priest, propose de nouveaux services (réparation d'objets endommagés, tests produits, formation, découpe de matériaux, échanges avec des décorateurs, architectes ou paysagistes, etc.). Dans un souci de différenciation et d'ancrage local, la décoration intérieure a été travaillée en partenariat avec des acteurs de la région lyonnaise (photos de la Croix-Rousse, représentation sous forme de street art du funiculaire, etc.).

Le magasin dispose d'une façade plus urbaine en partie vitrée et orientée sur un parvis, d'une toiture végétalisée de près de 8000 m² et de panneaux photovoltaïques. Le parking, situé en sous-sol, communique avec celui d'IKEA.

Ce déménagement s'intègre dans le projet urbain mixte « Grand Parilly » qui comprendra également à terme des restaurants, un hôtel, des bureaux, un parc d'activités artisanales, des résidences étudiantes et seniors, des logements et un équipement d'agglomération.

Installation de SOFO, concept hybride et transitoire dans l'ancien bâtiment IKEA

Suite à l'abandon du projet commercial « Yellow Pulse » de Porte des Alpes en 2020¹⁷, la foncière Nhood a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt en septembre 2020 visant à faire évoluer l'ancien bâtiment IKEA en « tiers-lieu hybride ».

Un nouveau concept nommé « SOFO », développé par les Lyonnais de « The Gentlemen Lifestyle Republic » spécialistes en urbanisme transitoire, occupe depuis le printemps environ 4 000 m² sur les 18 000 m² des anciens locaux d'IKEA. Souhaité comme un lieu de vie hybride et insolite, le site est composé d'un bar, de deux points de restauration, d'un espace de coworking, de plusieurs terrains de jeux (paniers de basket, badminton, boulodrome, etc.). Il accueille divers événements ou spectacles.

Son installation est transitoire (le bail court jusqu'en février 2022), et laisse le temps de tester les usages et de travailler un projet plus pérenne.

Déploiement du concept « Auchan piéton » dans le cœur de la Métropole de Lyon



16- aire de restauration intérieure

17- Cf. bulletin de veille n°9 – novembre 2020

Deux premiers points de retrait « Auchan piéton » ont ouvert en 2021 à la Croix-Rousse (Place Marcel Bertone, Croix-Paquet). Le groupe annonce déjà l'ouverture prochaine de 2 autres points de vente (Lyon Lacassagne et Villeurbanne Charmettes). Ce dernier concept d'Auchan se développe dans plusieurs centres-villes de métropoles ou agglomérations (Annecy, Bordeaux, Clermont-Ferrand, le Havre, Montpellier, Nancy, Paris, Strasbourg, Toulouse, etc.) Avec un objectif de 300 points de retrait en France dans les prochains mois, le groupe accélère sa stratégie digitale et mise sur « l'ultra proximité urbaine ».

Ouverture de plusieurs « darkstore » dans le cœur de la Métropole lyonnaise

Concept apparu pendant le premier confinement correspondant à des mini-entrepôts urbains dédiés au stockage de produits et à la préparation de commandes livrées par coursier à vélo, les « darkstores » se multiplient dans les métropoles françaises et européennes. Lyon n'échappe pas à ce phénomène avec les implantations récentes de plusieurs darkstores sous les enseignes « Cajoo » ou « Gorillas » qui proposent un service ultra-rapide de livraison à domicile dans plusieurs arrondissements de Lyon et Villeurbanne.

Scot Beaujolais

Source : Préfecture du Rhône, CNAC, Scot Beaujolais et presse

Avis défavorable pour l'extension de 326 m² de l'Espace culturel E. Leclerc à Tarare

Après un avis favorable de la CDAC en octobre 2020, la CNAC a refusé en janvier 2021 le projet d'extension de l'Espace culturel E. Leclerc de 999 m² situé dans la zone commerciale de la Turdine à Tarare. Le projet visait à compléter l'offre par la création d'un univers jouets sur 326 m² pour atteindre une surface totale de 1 325 m².

Du fait de sa localisation périphérique et la typologie de l'offre concernée, le

projet est incompatible avec les orientations du SCOT et l'objectif du SRADDET de limitation du développement commercial en périphérie. Ce projet va également à l'encontre de la démarche « action cœur de ville » menée sur le centre-ville de Tarare qui privilégie les développements commerciaux sur périmètre central resserré.

Avis favorable pour l'extension de 395 m² d'Intermarché de Belleville en Beaujolais

Le projet, accordé en CDAC en mars 2021 et par la CNAC de juillet 2021, prévoit un agrandissement d'Intermarché situé dans la zone commerciale de Belleville en Beaujolais de 395 m² portant sa surface de vente à 2 890 m². Le projet prévoit également une extension de l'espace drive de l'enseigne accolé au magasin.

OUVERTURES RÉCENTES ET À VENIR

Démarrage des travaux du retail Park « Le village Beaujolais » à Gleizé

Le Conseil d'État a rejeté en mars 2021 les recours portés par Auchan et Casino contre l'avis favorable de la CNAC de mai 2019 pour la création du retail Park « le Village Beaujolais » projeté sur la ZAC d'Epinay à Gleizé. Après plusieurs années d'attente, les travaux du futur Intermarché de 2500 m² ont démarré en juillet dernier. L'ouverture est prévue en juillet 2022. Pour rappel, ce retail parc de 6 425 m² de vente doit également comprendre à terme (selon projet accordé) 5 moyennes surfaces (2 410 m² de vente) et 13 boutiques inférieures à 300 m² (1 515 m² au total).

Scot de la Boucle du Rhône en Dauphiné

Source : Préfecture de l'Isère, CNAC, Scot de la Boucle du Rhône en Dauphiné et LSA expert

Avis favorable pour le transfert-extension de 1 084 m² d'Intermarché à Villette-d'Anthon

Le projet, accordé par la CDAC de février 2021 et la CNAC de juin 2021, prévoit le déplacement d'Intermarché et sa galerie marchande au sein de la même zone commerciale. Le futur projet de 4 026 m² sera composé d'un hypermarché de 2 600 m² (contre 1 516 m² actuellement), d'un drive de 4 pistes et d'une galerie marchande dont la surface reste inchangée (1 426 m²).

Ce projet, en cohérence avec le SCOT, permet de requalifier la zone commerciale du Bois Benet, accessible par les transports en commun et les modes actifs. Il s'inscrit dans une opération de restructuration plus large : reprise et dépollution par Intermarché d'un bâtiment industriel en friche (phase 1), déplacement de Bricomarché sur l'emprise libérée d'Intermarché (phase 2) et création d'un pôle automobile à la place de l'ancien Bricomarché (phase 3).

Le projet prévoit une augmentation des espaces verts (27% contre 3% aujourd'hui), des matériaux perméables pour la surface dédiée au stationnement et l'intégration de près de 1 900 m² de panneaux photovoltaïques en toiture.



Village Beaujolais

Avis défavorable pour le transfert- extension du magasin Intersport à Tignieu-Jamezieu

La CDAC de février 2021 a refusé le projet de transfert avec extension du magasin Intersport situé au sein de la zone commerciale Place du Dauphiné. Le projet prévoyait la relocalisation de l'enseigne sur la zone mixte des « quatre buissons » de Tignieu-Jamezieu. Cette relocalisation était prévue en entrée de ville en bordure de la Départementale 517 en lieu et place d'une activité horticole. Le projet s'étend sur une surface de 1999 m² (+ 999 m² environ).

Le Scot a donné un avis défavorable du fait d'une insertion architecturale et paysagère peu satisfaisante pour une entrée de ville. De même, plusieurs points n'étaient pas ou peu traités : devenir de l'actuel magasin Intersport, connexions piétonnes avec la zone commerciale limitrophe, l'étude des flux et analyse des impacts sur l'activité horticole et la zone commerciale Place du Dauphiné.

Scot Bucopa

Source : Préfecture de l'Ain et Scot Bucopa

Avis favorable pour l'extension de 525 m² d'Intermarché d'Ambérieu en Bugey

Le projet accordé en CDAC en juin 2021 prévoit un agrandissement de 525 m² de l'hypermarché Intermarché d'Ambérieu en Bugey portant sa surface de vente à 4 025 m². Le projet prévoit également la création d'une piste de ravitaillement supplémentaire au Drive de l'enseigne accolé au magasin. L'enseigne prévoit notamment de réorienter une partie de son offre alimentaire vers davantage de produits locaux, bio et distribués en vrac. Ce projet fait l'objet d'un recours en CNAC de la part de Carrefour.

Scot Nord Isère

Sources : Préfecture de l'Isère et Scot Nord Isère

Avis défavorable pour l'extension de 2 409 m² d'un ensemble commercial à Villefontaine

Après un avis favorable de la CDAC en août 2020, la CNAC de novembre 2020 a refusé le projet d'extension d'un ensemble commercial en périphérie de la ZA de la Cruizille sur un tènement majoritairement en friche. Le projet consistait à une extension de 2 409 m² pour atteindre 3 387 m² avec :

- L'extension de 964 m² d'Intermarché, en lieu et place d'un NETTO, portant sa surface de vente à 1 945 m² et la création d'un drive de deux pistes ;

- La création de deux moyennes surfaces non-alimentaires de 552 m² et de 893 m² (soit 1 445 m² de vente) au sein desquelles le porteur de projet prévoyait d'implanter une enseigne de bazar discount « Marché aux affaires » et une salle de sport.

Ce projet va à l'encontre des politiques publiques en matière de revitalisation des centralités et ne participe pas à un développement équilibré du commerce au regard des actions menées par la commune de Villefontaine sur son centre-ville qui a bénéficié de fonds FISAC. De même, la vacance commerciale est importante dans les centralités environnantes (20%) et ce dans un contexte de déclin démographique sur les quartiers concernés par le projet.

Par ailleurs, la desserte en transports en commun est insuffisante et l'insertion paysagère et architecturale jugée peu satisfaisante.

Avis favorable pour la création d'une jardinerie Gamm Vert de 1 243 m² à Aoste

Le projet, accordé en CDAC en avril 2021, prévoit la création d'une jardinerie à l'enseigne Gamm vert. Le projet se situe au sein d'un ensemble commercial existant de la zone d'activités de l'Izelette à Aoste. Le projet s'étend sur une surface de vente totale de 1 243 m², dont 658 m² de surface extérieure.

Scot Rives du Rhône

Source : Préfectures de l'Ardèche, de l'Isère et du Rhône et Scot Rives du Rhône

Avis défavorable pour la création d'un ensemble commercial de 947 m² à Davézieux

La CDAC de juillet 2020 a refusé le projet de création d'un ensemble commercial, comprenant 2 magasins dédiés à l'équipement de la personne (352 m²) et de la maison (595 m²), dans la zone commerciale du Mas située dans la périphérie de l'agglomération d'Annonay.

Le refus est justifié par la vacance importante à la fois dans le centre-ville d'Annonay qui fait l'objet d'une démarche action « cœur de ville » et au sein de la zone commerciale concernée par le projet.

Avis favorable pour l'extension de 688 m² du Lidl de Chasse-sur-Rhône

Le projet, accordé en CDAC de juillet 2020, prévoit un agrandissement de près de 700 m² du supermarché LIDL situé en périphérie de Chasse sur-Rhône et à proximité du retail Park « Chasse Sud ». Le magasin, agrandi et modernisé selon les derniers standards de l'enseigne, atteindra ainsi une surface de vente de 1686 m². L'extension a été faite dans l'emprise du bâtiment existant, le bâtiment ayant été construit initialement pour une surface de vente de 1686 m², mais une annulation du PC initial avait ramené la surface de vente à 998 m². Le projet comprend des ombrières photovoltaïques sur le parking et l'installation de ruches et d'arbres à oiseaux sur le site.

Avis favorable pour l'extension de 399 m² du Bricomarché de Revel- Tourdan

Le projet accordé en CDAC de novembre 2020 prévoit un agrandissement de près de 400 m² du magasin de bricolage Bricomarché. Sa surface de vente est ainsi portée à 1 499 m². Le projet est situé dans la zone d'activité de l'Etang Girard à Revel-Tourdan. Il s'accompagne d'améliorations en termes de

végétalisation avec la plantation de plusieurs arbres et arbustes, l'engazonnement des espaces libres et la création de 16 places en pavés drainants, ainsi que de l'installation d'équipements de production d'énergie solaire.

Avis favorable pour l'extension de 432 m² du Lidl à Saint-Barthélemy

Le projet, accordé en CDAC de juin 2021, prévoit un agrandissement de près de 430 m² de la surface de vente du supermarché LIDL situé sur la zone commerciale de Saint-Barthélemy. L'extension de la surface de vente s'est faite dans l'emprise du bâtiment existant. Le projet s'accompagne de la suppression de 12 places de stationnement transformées en espaces verts de pleine terre et par l'ajout de dispositifs énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques sur toiture, bornes de recharges pour les vélos électriques).

Scot du Roannais

Sources : préfecture de la Loire, site de la DGE, presse, Scot du Roannais

Renouveau du projet Foch Sully en centre-ville de Roanne

Ce projet de renouvellement urbain est situé au cœur de Roanne sur un tènement de 2 hectares. Il prévoit un aménagement mixte entre commerces (8 553 m² autorisés en CDAC en 2019), logements, résidence sénior, hôtels, restaurants et services. Le projet devait voir le jour en 2022. A la suite de la crise sanitaire, le projet Foch Sully a

été repensé. La surface commerciale sera de 8 000 m² comprenant un supermarché, 20 à 25 cellules commerciales de 200 m² et la brasserie Le Ninkasi. Le projet compte également 120 logements collectifs et maisons suspendues en duplex, une résidence sénior de 124 logements, 5 000 m² de végétalisation et 215 places de stationnement sur 5 niveaux.

Le budget global est estimé à 100 millions d'euros, dont 25 millions financés par la ville de Roanne. Les permis de construire seront déposés en fin d'année. Les travaux commenceront en 2023 pour une livraison fin 2025.

Extension et réaménagement de l'Intermarché de Lentigny

Le projet (réalisé) concerne un bâtiment commercial portant la surface de vente de 710 m² à 741 m². Il s'agit d'étendre la surface de vente de la boulangerie et la partie stockage de l'enseigne Marché aux affaires. Le projet est situé sur le pôle commercial de Lentigny en bordure de la RD 53. Il est en dehors d'un secteur d'implantation préférentiel identifié par le Scot mais en accord avec les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial. Ce projet, d'une surface de vente inférieure à 1 000 m², n'est pas soumis à consultation obligatoire de la CDAC. Le Scot a proposé que la CDAC ne soit pas saisie pour ce projet.

Projet des Halles Mulsant

Le projet s'inscrit dans la lignée de la restructuration du quartier Mulsant de la ville de Roanne. Il est porté par la SCCV MULSANT ROANNE 2020. Il s'agit de créer un ensemble mixte entre habitat et commerce. Il est composé de deux immeubles de 30 logements (18 en accession et 12 en social avec OPHEOR), 2 logements séniors de 16 chambres et une halle commerciale de 6 espaces dont 1 brasserie. La surface du projet est de 5 913 m² dont 1 052 m² pour la halle. Epora a achevé les travaux de dépollution et démolition. La Ville de Roanne a racheté la parcelle. Le projet comporte un triple objectif : organiser et redynamiser la structure commerciale du quartier, créer une offre de

commerce de proximité et proposer une offre de stationnement adaptée, renouveler le parc de logements vieillissant par la mise en place d'une offre diversifiée de logements et adaptée au parcours résidentiel de la population.

Le Scot Roannais a formulé un avis favorable sur la compatibilité du projet avec le Scot sous réserve que le projet comporte un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins, un dispositif destiné à économiser l'eau.

LES OUVERTURES RÉCENTES OU À VENIR

Un projet de halles alimentaires « le marché des Balmes » au Coteau

Le projet est initié par un couple de commerçants de la commune qui a racheté le bâtiment et le parking du Lidl libre depuis février 2020. Le projet se situe en centre-ville et consiste en la création d'un marché couvert de 966 m² de vente. Le bâtiment, découpé en une dizaine de lots modulables de 29 m² à 200 m², accueillera plusieurs commerçants alimentaires d'ici deux ans. La commercialisation a été lancée en juin 2021.



Scot Sud Loire

Sources : préfecture de la Loire, site de la DGE, presse, Scot Sud Loire

Autorisation d'extension du LIDL à Saint-Etienne

La CDAC du 22 avril 2021 a autorisé l'extension de 684 m² d'un magasin LIDL par sa démolition et sa reconstruction à Saint-Etienne. La surface totale du projet sera portée à 1 381 m².

Autorisation d'extension du Super U de Savigneux

La CNAC du 1 avril 2021 a autorisé l'extension de 780 m² du Super U de Savigneux portant sa surface de vente à 3 900 m². Il s'agit de l'aboutissement d'une procédure entamée en 2018 et comptant trois recours devant la CNAC et un devant la Cour Administrative d'Appel.



Avis défavorable à la création d'un magasin Action à Montbrison

La CNAC du 22 juillet 2021 a refusé la création d'un magasin ACTION à l'entrée de la zone Les Granges à Montbrison. Le projet d'une emprise au sol de 940 m² avait été autorisé par la CDAC du 9 mars 2021. La CNAC estime que le projet est en concurrence avec le centre-ville de Montbrison, lauréat du programme Action Cœur de Ville. Elle considère également que le projet renforce la polarité commerciale de périphérie et induit un risque de saturation du trafic. La CNAC précise que le projet aura pour effet d'artificialiser une parcelle végétalisée.

Avis défavorable à la création d'un ensemble commercial à Sury-le-Comtal

La CNAC du 27 novembre 2020 a refusé la création d'un ensemble commercial autour du récent Netto de la Verchère à Sury-le-Comtal. Le projet, ayant fait l'objet d'une autorisation tacite de la CDAC du 19 août 2020, consiste en la création de deux bâtiments commerciaux de 1 682 m² au total et accueillant 12 cellules commerciales chacun. La CNAC estime que le projet est incompatible avec les dispositions du Scot Sud Loire et contribue à créer une nouvelle polarité commerciale en concurrence avec le centre-ville qui fait l'objet d'une étude de revitalisation. Le projet ne précise pas le type d'activités commerciales prévues et entraîne une artificialisation des sols.

LES OUVERTURES RÉCENTES OU À VENIR

Septembre 2020 : Ouverture du centre commercial Steel à Saint-Etienne et Saint-Jean-Bonnefonds

Steel, porté par l'EPA de Saint-Etienne et développé par Apsys, s'étend sur près de 70 000 m² dont 52 000 m² de commerces et restaurants. Ce projet de retail park a été impulsé dès 2016 par l'autorisation de la CDAC. Il a ouvert en septembre 2020. Il mixe activités commerciales et activités de loisirs. Il accueille des enseignes d'envergure comme Décathlon, Boulanger, Maison du monde ou Leroy Merlin (ce dernier ayant quitté la zone commerciale de la Varizelle à Saint-Chamond vers Steel).



Centre commercial Steel

Il abrite également des commerces d'équipement de la personne (comme Camaïeu, Bizzbee, Gémio, Kiabi, H&M ou Tape à l'œil (ces deux derniers ont quitté le centre-ville de Saint-Etienne)) ou d'équipement de la maison (La Foir'fouille, Action...). Steel regroupe aussi une offre de loisirs (Seven square, musée numérique, salle de sport).

Été 2021 : Ouverture du centre commercial de la Varizelle à Saint-Chamond

Ouverte en juillet 2021, la zone commerciale de la Varizelle accueille 8 enseignes et 2 restaurants. Ce projet a été impulsé, dès 2018, par l'annonce du départ du Leroy Merlin vers le futur retail park Steel. En 2019, la CNAC a autorisé la création d'une nouvelle offre commerciale sur une surface de près de 7 000 m². Cet été, Intersport, Maxizoo et Action ont ouvert, puis Gifi et Biocoop en septembre. Suivront Marie Blachère, Général d'optique, Tout Compte Frais (primeur) ainsi que les restaurants Basilico et Brut Butcher.



Septembre 2021 : Ouverture des Halles Mazerat en centre-ville de Saint-Etienne

Le projet, initié par la Ville de Saint-Etienne en 2019, a consisté en la restructuration et rénovation des Halles Mazerat fermées depuis 2006. La société basque Biltoki s'est associée à l'agence stéphanoise Cimaise Architectes pour réhabiliter ce bâtiment localisé en centre-ville. Les Halles Mazerat ont été inaugurées le 3 septembre dernier. Elles se composent d'un espace de 1 200 m² de surface de vente composé de 24 commerçants. Une partie des halles est dédiée aux commerces de bouche (artisans ou producteurs locaux). L'autre partie est dédiée aux restaurants et traiteurs dans un espace de dégustation avec des tables communes et partagées dans l'esprit des food court (250 places assises).



Octobre 2021 : Transfert et agrandissement d'un Intermarché au Parc Giron, en centre-ville de Saint-Etienne

Depuis 2016, le site du Parc Giron fait l'objet d'un projet de rénovation et d'aménagement urbain. Situé à proximité de l'hypercentre de Saint-Etienne, il consiste notamment en la réhabilitation de la friche de l'ancienne manufacture Giron avec l'ouverture en octobre d'un Intermarché. La CNAC avait autorisé son transfert-extension en juillet 2018.

Il s'étend sur 2 330 m² de vente (contre les 1 500 m² occupés précédemment à quelques rues de sa nouvelle implantation).



Ouverture en 2022 de l'espace commercial situé Grande Rue de Randan à Feurs

Le projet, initié en 2019 mais retardé à la suite de la crise sanitaire, est porté par le constructeur et promoteur immobilier Inovy. Il se situe sur un axe de flux entre le supermarché Casino et l'hippodrome de Feurs. Il consiste en la restructuration d'un bâtiment existant de 1 500 m² en trois cellules commerciales de 890 m², 288 m² et 244 m². Deux autres bâtiments commerciaux seront construits (de 240 m² et 465 m² divisibles). A ce jour, les enseignes ne sont pas connues. Le projet compte un parking de 50 places et du stationnement le long de l'axe routier. Les travaux ont débuté, l'ouverture est envisagée au premier trimestre 2022.



Espace commercial à Feurs

Rénovation du centre commercial Centre Deux à Saint-Etienne

Depuis cet été, le centre commercial Centre Deux à St Etienne fait l'objet d'une profonde rénovation et restructuration de ses locaux et de son offre commerciale. Le projet, porté par les groupes Klépierre et Auchan depuis 2018, a été impulsé par l'arrivée prochaine de Primark (fin 2022). L'enseigne locomotive occupera 5 400 m² de surface utile, pour 3 500 m² consacrés à la surface de vente. Elle occupera l'espace libéré par le départ de C&A. Le projet prévoit également l'implantation d'une dizaine de nouvelles enseignes. Le projet de rénovation concerne la structure, la toiture, les parkings, les façades extérieures et l'intérieur du centre commercial de près plus de 30 000 m² de surface de vente (40 000 m² de surface totale).

Ce développement est en lien avec les projets récents de dynamisation et d'attractivité du centre-ville de St-Etienne (galeries Dorian, Halles Mazerat...).



Centre commercial Centre Deux

SUITE ●●●

Refus du projet de plateforme logistique Lidl à Andrézieux-Bouthéon

En 2020, le Syndicat mixte de la ZAIN, Axtom et ID Logistics ont initié un projet de création d'une plateforme de logistique industrielle dédiée à une activité agroalimentaire. Le projet était situé à Opéra Parc à Andrézieux Bouthéon, sur une emprise foncière de 16 ha. A la suite de la crise sanitaire, ce projet a été retravaillé au profit de la création d'une plateforme de distribution Lidl, d'un centre de formation et d'une fonction logistique régionale. Le Syndicat mixte de la ZAIN a décidé de ne pas donner suite au projet souhaitant préserver l'une des dernières emprises foncières de grande taille de la Métropole pour l'accueil d'une activité associée à un process industriel et pas seulement une fonction de logistique.

Scot Val de Saône Dombes

Sources : Préfecture de l'Ain et Scot Val de Saône Dombes

Avis défavorable pour la création d'un Intermarché de 2 819 m² à Frans

Après un avis favorable de la CDAC en mars 2021, la CNAC de juillet 2021 a refusé le projet de création d'un supermarché de 2 819 m² et un drive de 6 pistes à l'enseigne Intermarché à l'entrée sud de Frans au sein de la zone d'activités mixte du « Pardy ».

Les motifs de refus mis en avant sont :

- Le manque d'optimisation foncière, lié au positionnement au centre du tènement du magasin et du parking ;
- Une forte part des espaces imperméabilisés (60% du terrain) ;
- Une insertion architecturale et paysagère jugée peu satisfaisante.

La CNAC laisse la faculté au pétitionnaire sa saisie directement avec un projet modifié.

une ingénierie métropolitaine au service des territoires

Les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne ont constitué en 2010 un réseau d'ingénierie au service des territoires.

La présente publication est issue de cette collaboration originale au service des acteurs de l'aire métropolitaine lyonnaise.



**Agence d'urbanisme
de l'aire métropolitaine
lyonnaise**

Tour Part-Dieu 129, rue
Servient
69326 Lyon cedex 3
Tél. 04 81 92 33 00
Télécopie : 04 81 92 33 10
www.urbalyon.org



**Agence d'urbanisme
de la région stéphanoise**

46 rue de la télématique
CS 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00
Télécopie : 04 77 92 84 09
www.epures.com