



Le SCOT du Grand Clermont



Modification n°6

le Grand Clermont
phénomène actif

Dossier de présentation

Note sur les incidences de la modification n°6 sur l'environnement



Introduction

La modification n°6 du SCoT vise à intégrer de nouvelles dispositions concernant le développement de l'offre en termes artisanal et commercial de détail, au sens du Code de l'Urbanisme.

Cet objectif trouve sa traduction dans l'élaboration d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial ainsi que dans une modification de la rédaction du Document d'Orientations Générales.

Pour le PADD, dans la mesure où les dispositions sur le commerce évoluent en profondeur, la référence aux pôles commerciaux évolue vers la définition de centralités et de pôles de périphérie. Dès lors, la référence à l'existence de 12 pôles commerciaux devient caduque puisque ne correspondant plus aux dispositions du chapitre commerce. Cette référence à 12 pôles, qui apparaît dans les orientations ainsi que sur une cartographie, est donc supprimée. De même, le pôle commercial en projet de Riom-est ayant été supprimé lors de la modification n°2 du SCoT, sa présence sur la cartographie est retirée.

Ces ajustements ne modifient pas le fond et ne font pas évoluer l'économie générale du PADD.

Le rapport de présentation intègre, lui, des éléments de diagnostic ainsi que les justifications des mesures prises dans le DOG.

Cette évolution doit permettre au Grand Clermont de progresser notablement dans l'encadrement et la maîtrise de son développement commercial d'un point de vue spatial, quantitatif et qualitatif.

Evaluation des mesures

Objectif n°1

Un objectif conforté de repositionner le commerce dans les centralités.

En complémentarité des équipements d'intérêt collectif ou encore des services, le commerce remplit des fonctions urbaines fortement organisatrices d'un territoire. En tant qu'activité présente, le commerce est basé sur la proximité des consommateurs. Sa localisation cherche à tirer parti du plus grand volume de clients, que ce soit en se localisant au plus près des grandes densités de population, ou au plus près des grandes infrastructures de transports élargissant ainsi la zone d'influence.

Durant 40 ans de développement commercial en périphérie des villes – où l'offre foncière était abondante, accessible financièrement, facilement aménageable, proche des grands axes routiers – le commerce situé dans les centralités a connu un affaiblissement continu jusqu'à parfois disparaître totalement dans certains centres bourgs.

Le commerce périphérique s'est, lui, bien souvent développé rapidement, sans réflexion d'ensemble et sans qualité urbaine ou architecturale. Ce modèle, peu durable, source d'imperméabilisation excessive des sols, de dépendance à la voiture, d'engorgement et de pollution est devenu préjudiciable à l'activité urbaine et parfois même à l'activité commerciale elle-même.

Devant ce phénomène qui perturbe la vie urbaine et contribue à la désertification des centralités, le SCoT retenait comme orientation, dès 2011, de favoriser l'implantation des nouveaux commerces à l'intérieur des centralités urbaines.

Afin de favoriser le développement du commerce de proximité, le DOG modifié apporte des précisions quant à la mise en œuvre de cet objectif et propose désormais :

- d'autoriser sans limitation l'accueil et l'implantation de nouveaux commerces dans les centralités urbaines, au plus près des plus importantes densités de population. Le DOG incite pour cela au renforcement des linéaires commerciaux en faisant converger les politiques publiques permettant d'asseoir l'économie présente dans les centralités en maintenant les autres types d'activités/services/équipements liés à la santé, la formation et la scolarité, l'administration, la culture, les loisirs, l'artisanat, le tertiaire...

- d'encadrer les zones commerciales de périphérie en privilégiant, après le renforcement du commerce dans les centralités, de procéder à une restructuration et une requalification des espaces commerciaux de périphérie, dans leur périmètre existant, en intégrant de nouvelles fonctions urbaines, en recherchant une rationalisation de l'espace.

Dans certains cas, les pôles commerciaux de périphérie ont été rattrapés par la ville. Le SCoT préconise alors d'engager un processus de mutation permettant de diversifier les fonctions urbaines et de devenir, à terme, des espaces de centralité. Des mesures d'accompagnement favorisent donc ces mutations spontanées.

Afin de limiter les extensions de l'urbanisation, seuls deux pôles commerciaux de périphérie en extension ou en création, sont autorisés en dernier ressort.

- de ne pas développer l'offre commerciale en dehors des centralités et des pôles commerciaux de périphérie identifiés dans le DOG, afin d'éviter une dilution de l'offre, notamment le long d'axes de transit important ou en entrée de ville, et ainsi réduire l'usage de la voiture et les pollutions qui en découlent.

L'ensemble de ces mesures doivent avoir pour incidences positives :

- de redonner pleinement au commerce son rôle d'activité présente et de contribuer ainsi au dynamisme et à la vie des centres villes en répondant aux besoins quotidiens des populations,
- de favoriser un rééquilibrage de l'activité commerciale à l'échelle du territoire du Grand Clermont,
- de diminuer la consommation d'espaces agricoles ou naturels pour les activités commerciales en mettant en œuvre prioritairement la requalification des zones existantes avant toute extension,
- de favoriser le développement de la ville multifonctionnelle en rationalisant l'usage du foncier, en densifiant le tissu urbain existant,
- de favoriser la mobilisation de l'immobilier commercial existant en centre-ville ou centre bourg, limitant ainsi la vacance,
- de limiter les déplacements, notamment motorisés, en rapprochant la clientèle des lieux de consommation, favorisant l'émergence de la ville des courtes distances et l'essor des modes de déplacements alternatifs à la voiture.



Objectif 2

Au-delà de la consommation foncière : une meilleure maîtrise des surfaces de vente

Si le renforcement des centralités est la priorité affichée par le DOG, les pôles périphériques continuent de jouer un rôle majeur dans l'organisation commerciale du territoire.

Le SCoT initial autorisait des extensions spatiales des pôles commerciaux, voire la création de nouveaux pôles sur le territoire. Ces extensions/créations, exprimées en nombre d'hectares, faisaient l'objet d'une localisation et éventuellement d'un phasage dans le temps.

Une évolution des surfaces dédiées au commerce tout au long de la vie du SCoT

Au fil des modifications du SCOT, le chapitre sur le commerce a progressivement évolué, notamment sur le nombre d'extensions autorisées ainsi que sur les surfaces aménageables.

En effet, le SCoT comptait en 2011 cinq extensions ou créations de pôles commerciaux de périphérie totalisant 140ha de foncier à aménager, dont 97ha immédiatement aménageables et 43ha en réserve foncière.

Lors de la **modification n°2**, le pôle en création de Riom-Est d'une superficie de 12ha a été supprimé du DOG afin d'empêcher la création d'une nouvelle zone, risquant de porter atteinte au centre-ville de Riom, déjà en difficulté et aux deux zones périphériques existantes autour de Riom (Riom-Sud et Espace Mozac).

Le pôle de la Fontanille (à Lempdes) a également subi un transfert de surface de 10ha vers la zone d'activités communautaire afin de favoriser le développement de l'emploi artisanal et industriel. Les superficies dédiées au commerce ont été ramenées alors à 118ha.

Durant les trois premières années du SCOT, le parc des Gravanches a connu par ailleurs la seule implantation commerciale, située dans un nouveau pôle commercial autorisé par le DOG, avec l'arrivée d'IKEA consommant environ 22.6ha de foncier.

Lors de la **modification n°3**, sur les 4 pôles commerciaux restants, deux pôles ont été transférés vers d'autres vocations économiques (Cap Sud en parc de développement stratégique et Fontanille en zone d'activités communautaire).

Ces choix intervenaient, pour Cap Sud, en raison du risque d'accentuer encore davantage la saturation du trafic automobile sur cette zone commerciale, de créer un effet de transfert des activités existantes vers un appareil commercial plus récent et donc d'assister à l'émergence de friches, pour La Fontanille, afin de répondre aux besoins de développement des activités économiques artisanales ou industrielles de ce secteur. Lors de cette modification, le foncier initialement dédié au commerce a été ramené à 75ha.

Aussi, entre l'approbation du SCoT en 2011 et la modification n°3 en 2017, les pôles à vocation commerciale ont été réduits de 46% (passant de 140 à 75ha). Les 65 ha ont été pour partie déclassés au profit des terres agricoles, en raison de leur caractère inondable (12ha sur Riom-Est, 19ha sur Sarliève sud).

Seules deux extensions perdurent au SCoT en vigueur : sur les Gravanches, dont l'aménagement a débuté pour 35ha de foncier, et sur Sarliève pour 40ha, soit un total de 75ha.

Aussi, par rapport au document approuvé initialement, les modifications successives du DOG ont eu des incidences positives sur la consommation foncière.

Une modification n°6 encore plus vertueuse

Le projet de modification n°6 du SCoT s'intègre dans la continuité des modifications précédentes. L'extension des pôles commerciaux des Gravanches et de Sarliève est conservée, avec des changements sur le secteur Sarliève :

- 25ha sur Sarliève sud retrouvent leur vocation agricole pour cause de risques inondation
- 15ha sur Sarliève sud sont intégrés au Parc de Développement Stratégique (PDS)
- 12ha sur Sarliève nord sont identifiés comme secteur de développement de l'offre commerciale en extension.

Au final, le bilan de cette modification n°6 laisse apparaître une diminution nette de 13ha des zones à urbaniser tous secteurs d'activités confondus. Il faut préciser que le nouveau site retenu pour l'extension du pôle commercial Cournon - Le Cendre représente un foncier de 12ha environ, certes non bâti, mais en dent creuse, classé dans les secteurs urbanisés depuis l'approbation du SCoT en 2011. Ce sont donc 25ha qui sont rétrocédés au secteur agricole sur la plaine de Sarliève.

Concernant spécifiquement le commerce, il demeure 47ha à urbaniser en développement de l'urbanisation, en lieu et place des 75ha actuellement inscrits au SCoT. Il convient également de rappeler que sur ces 47ha restants, 22.6ha ont déjà fait l'objet d'une urbanisation sur les Gravanches qui viennent en déduction de ce total.

Aussi, depuis 2011 le foncier dédié aux pôles commerciaux est passé de 140ha à 47ha entre 2011 et le projet de modification n°6, soit une baisse des deux tiers de la consommation foncière autorisée initialement au SCoT.

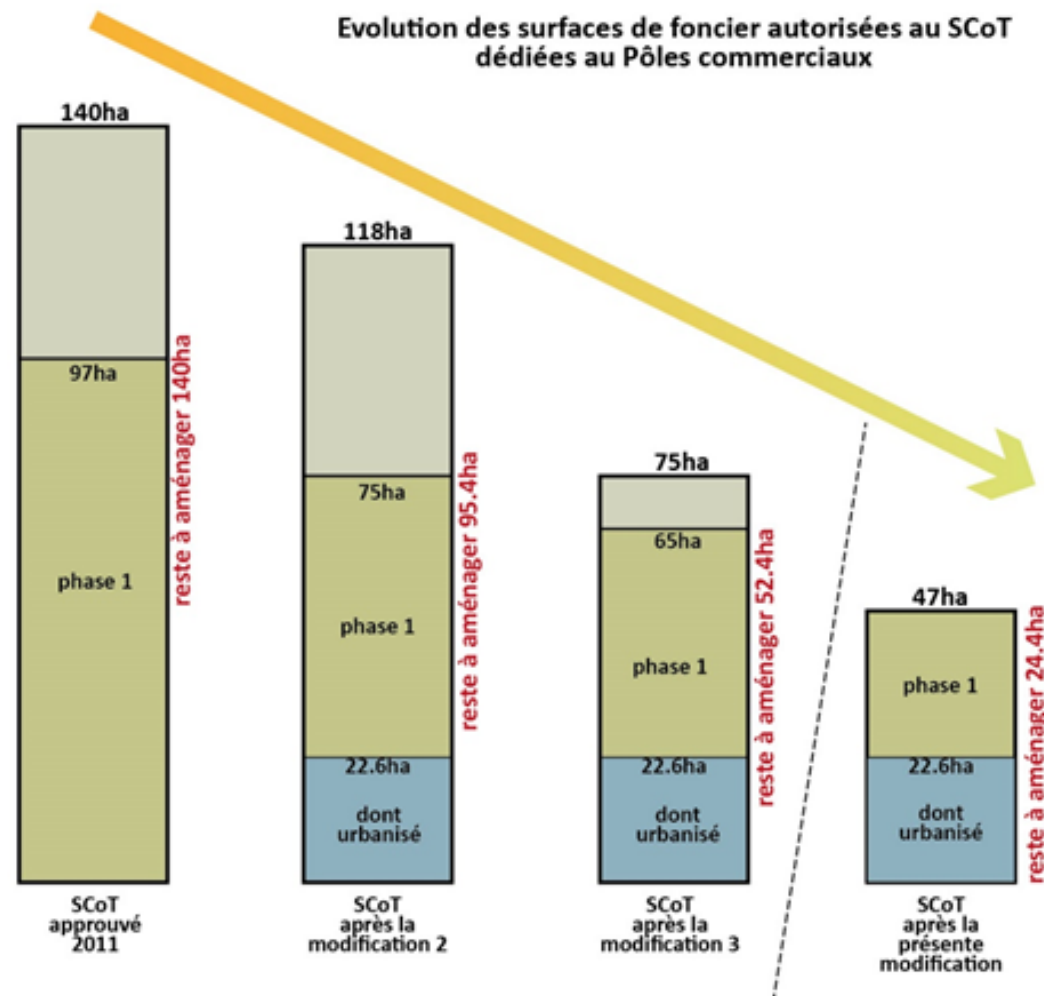
Par ailleurs, le « reste à aménager », c'est-à-dire le foncier total, déduction faite du foncier déjà urbanisé, est passé de 140ha à 24.4ha sur la même période démontrant une politique volontariste de réduction de la consommation de foncier agricole ou naturel.

De plus, ces extensions ne sont désormais mobilisables qu'en dernier ressort :

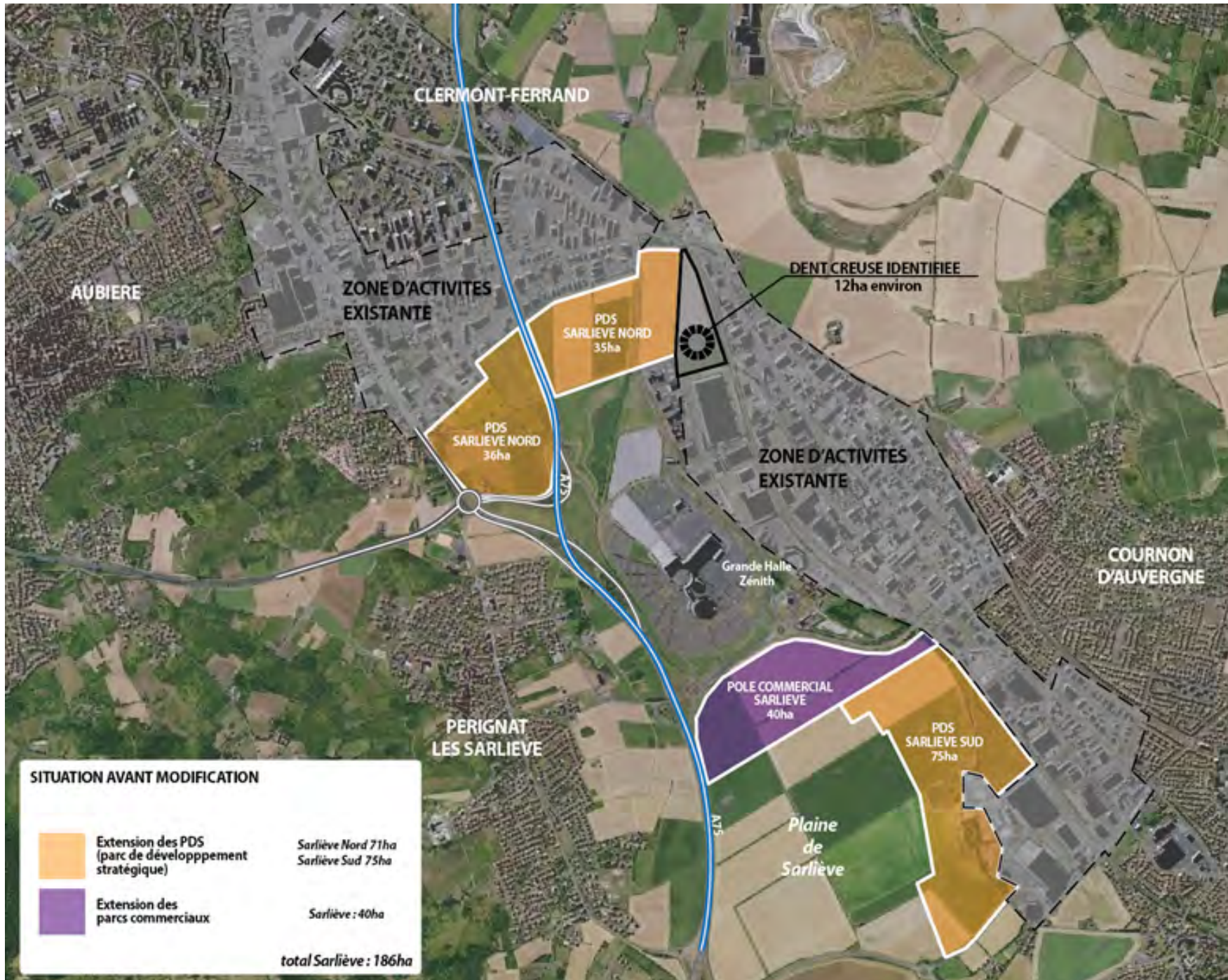
- dans le cas où aucune solution d'implantation n'a pu être trouvée dans une centralité ou un pôle commercial de périphérie existant, notamment au regard des objectifs de requalification des zones existantes,

- dans la limite de la thématique « sports, loisirs et équipement de la personne », pour les Gravanches,

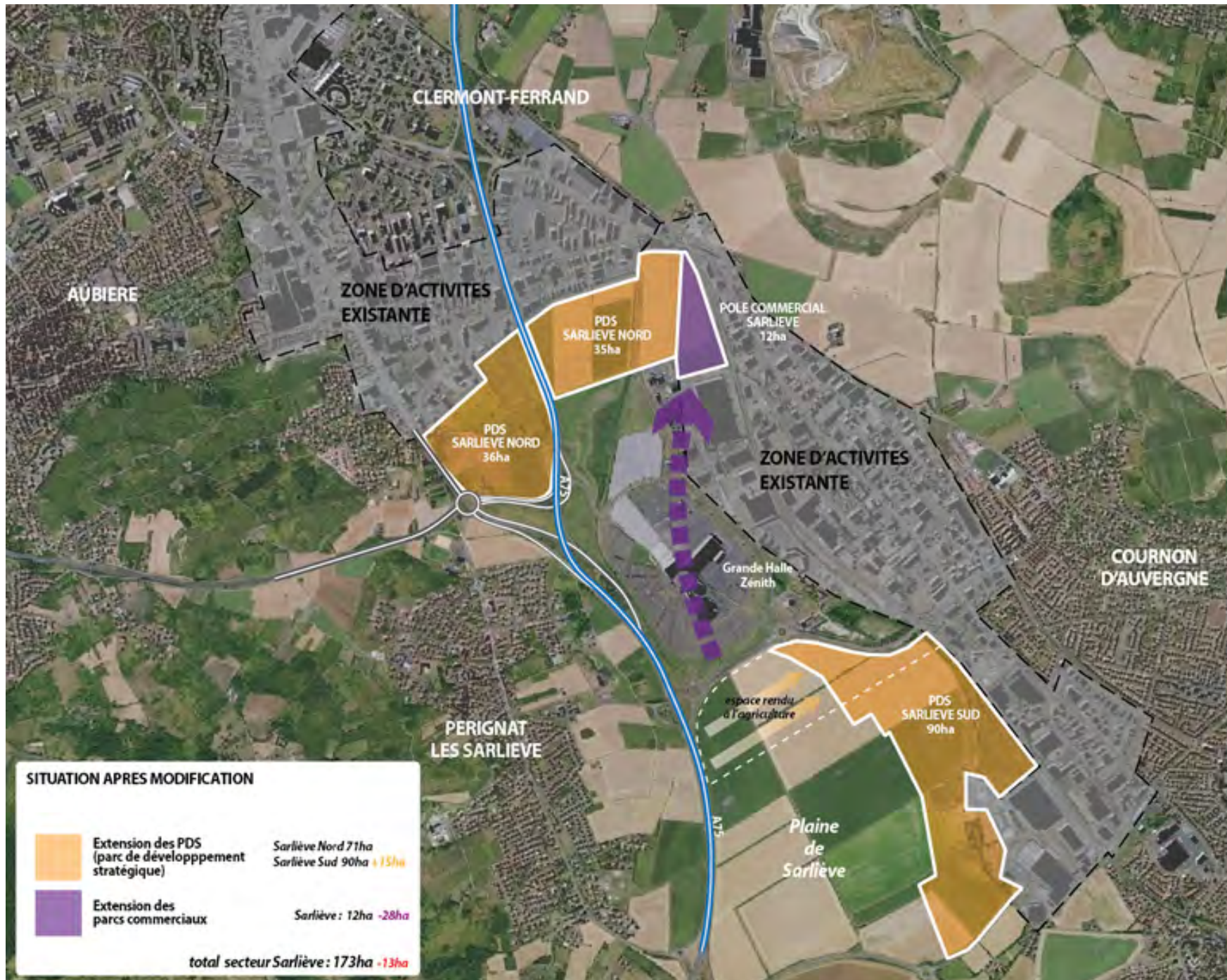
La modification du SCoT intègre ainsi une diminution supplémentaire des surfaces en extension de l'urbanisation et les soumet désormais à davantage de « verrous opérationnels ».



Analyse de l'évolution du foncier dédié au commerce dans le SCoT



Situation sur le secteur de la plaine de Sarliève avant la présente modification



Situation sur le secteur de la plaine de Sarliève après modification

L'intégration du DAAC pour un encadrement et un suivi des surfaces de vente créées sur le territoire du Grand Clermont

Afin d'influer de manière plus efficace sur le développement du commerce, dans une approche d'aménagement durable du territoire, d'économie de l'espace et portant une attention particulière à la vacance et aux friches, la présente modification vise à doter le SCoT du Grand Clermont d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial. Ce dernier localise les secteurs commerciaux et détermine les conditions d'implantation du commerce, en se rapprochant des critères observés lors de la délivrance des Autorisations d'Exploitation Commerciale.

Le DAAC détermine désormais des « enveloppes de droits à construire » à vocation commerciale qu'il répartit dans les différents pôles commerciaux identifiés. Ces droits à construire sont exprimés en « m² de surface de vente » et correspondent aux surfaces de plancher à vocation commerciale et ouvertes au public.

Comme vu dans l'objectif n°1, les centralités sont les secteurs commerciaux privilégiés par le SCoT pour le développement du commerce. Aussi, le DAAC autorise, sans limitation, la création de surfaces de vente dans les centralités afin de favoriser le rééquilibrage commercial du territoire.

Le développement des surfaces de vente des pôles de périphérie est déterminé par des enveloppes de surfaces de vente.

L'intégration du DAAC pour un encadrement et un suivi des surfaces de vente créées sur le territoire du Grand Clermont

Au total, le DAAC autorise 69 000m² de surfaces de vente supplémentaires maximum répartis dans les différents pôles selon les critères suivants :

- un rééquilibrage vers le Nord de l'agglomération clermontoise par rapport à la concentration observée sur le Sud de l'agglomération,
- des enveloppes autorisées sur les pôles périphériques de niveau intermédiaire et métropolitains permettant d'enclencher des opérations de renouvellement urbain et de requalification des sites commerciaux
- un développement commercial dans les pôles périphériques locaux strictement limité à la modernisation de l'existant (sécurité, accessibilité notamment)

- la création de surfaces de vente autorisée à l'échelle du Grand Clermont ne pourra dépasser 69 000m², impliquant un suivi in itinere.

- A l'échelle de chaque pôle (ou groupement de pôles), des enveloppes de surfaces de vente sont déterminées avec des écarts permettant de conserver une certaine souplesse dans les stratégies d'implantation commerciale. Ainsi, si la somme de ces écarts conduit à une enveloppe globale comprise entre 55.000m² et 74.000m², la surface maximale autorisée reste, elle, à 69000m², selon le principe des vases communicants (pousser la surface de vente sur un pôle impliquera de la limiter sur un autre).

- l'intégration de seuils opérationnels et de tailles minimales des cellules commerciales, dans les pôles périphériques afin de limiter les commerces de proximité et les petites surfaces et donc préserver les centralités.

Le volet foncier du SCoT approuvé en 2011 encadrait les possibilités d'extensions des zones commerciales, ce qui permettait d'avoir une influence sur la consommation foncière sur le long terme mais n'avait que peu, voire pas, d'emprise sur l'usage de ce foncier en termes de priorité et de rationalité.

Il est désormais complété de règles encadrant les surfaces de vente qui influent directement sur le développement et l'attractivité des différents secteurs commerciaux. L'usage de ces enveloppes de surfaces de vente est prioritairement affecté au tissu urbain existant, faisant progressivement de l'extension de l'urbanisation une exception. La modification du SCoT ne présente donc pas d'incidence négative sur l'environnement par rapport au document initial. Au contraire, il oppose désormais des limites supplémentaires sous forme d'enveloppes de mètres carrés de surfaces de vente qui encadrent le développement du commerce, y compris dans les zones périphériques existantes.

Objectif 3

Un saut qualitatif des opérations immobilières commerciales et mixtes

Le DAAC propose, en plus des règles encadrant les surfaces de vente, de procéder à une profonde mutation des projets commerciaux vers davantage de qualité urbaine et environnementale.

Le DAAC intègre un volet prospectif dans les conditions générales d'implantation des équipements commerciaux visant à améliorer la cohérence et la durabilité des projets. Il reprend la logique et la trame d'analyse des Autorisations d'Équipement Commercial afin de faciliter son appropriation par les opérateurs.

Ce chapitre propose donc de créer une liste d'objectifs qualitatifs offrant une base de discussion avec les opérateurs dans une approche d'urbanisme de projet.

Ainsi, les objectifs qualitatifs doivent permettre d'accompagner une évolution significative des projets commerciaux notamment en termes :

- de sobriété foncière : les prescriptions visent à limiter les emprises des constructions, des stationnements et des voies d'accès au profit d'un développement du végétal, d'une gestion alternative des eaux pluviales et d'une moindre consommation foncière
- de qualité urbaine : le DAAC incite au développement et à la diversification fonctionnelle dans les opérations afin de sortir progressivement des zones traditionnellement monofonctionnelles. Cette diversification doit être assortie d'un bon en avant sur les qualités architecturales et paysagères des sites et accompagnée d'espaces publics de qualité offrant davantage de places aux piétons, aux déplacements doux, aux transports collectifs
- de qualité environnementale : les projets devront être élaborés dans un objectif :
 - de préservation d'espaces de pleine terre, en limitant les surfaces imperméabilisées, et en proposant des gestions alternatives de traitement des eaux pluviales,
 - en proposant une végétalisation qualitative et quantitative des sites, permettant d'enrayer la formation d'îlots de chaleur
 - de contribuer à la transition énergétique en prévoyant les dispositifs

nécessaires à la réduction des dépenses énergétiques des sites, voire à la production d'énergie.

- en limitant les nuisances et les pollutions, notamment vis-à-vis des quartiers urbains proches
- de qualité paysagère par une appropriation par le maître d'ouvrage du contexte paysager proche et lointain dans lequel il s'inscrit et par la mise en œuvre d'un projet paysager tenant compte de la géographie et du fonctionnement naturel du site (topographie, hydrographie, motifs végétaux existants, ...) et proposant des solutions architecturales et de végétalisation du site garantissant son insertion.

Bilan des incidences du projet de modification

La modification du SCoT du Grand Clermont a pour objectif de faire évoluer en profondeur la manière de penser le développement commercial du territoire en rompant avec le développement des zones commerciales de périphérie afin de favoriser le redéploiement du commerce dans les centralités.

Elle limite davantage le développement en périphérie, notamment en termes de consommation foncière en favorisant le renouvellement urbain voire la mutation de certains espaces. Le DAAC délimite désormais les enveloppes de surfaces de vente autorisées, offrant davantage de maîtrise au territoire.

Elle permet d'encadrer davantage le développement commercial en instituant de nouveaux indicateurs et objectifs communs à l'ensemble du territoire du Grand Clermont et offre un socle de prescriptions et de conditions d'implantation opposables lors de l'analyse des demandes d'Autorisations d'Exploitations Commerciales.

Le DAAC permet de cadrer en amont les dossiers commerciaux. Les PLUi qui devront être compatibles avec le SCoT disposeront de règles d'urbanisme plus précises et adaptées au contexte urbain.

Cette évolution du SCoT ne présente donc pas d'incidence négative sur l'environnement par rapport au document en vigueur.

le SCOT



une chance pour notre avenir

