

Bonjour

Nous faisons suite à votre invitation courrier concernant l'examen conjoint du projet Basse Croisette sur Les Olmes emportant mise en compatibilité du PLU de la commune.

Nous ne pouvons être disponibles pour la réunion du 15 mai et nous vous communiquons ci-après les observations de la CCI Lyon Métropole.

Merci d'en accuser réception et de les porter à connaissance

### **Préambule**

Nous avons déjà pu nous exprimer en juin 2017 sur ce dossier de mise en compatibilité du PLU pour la création d'une zone commerciale dénommée basse Croisette . La création de la zone commerciale « Basse Croisette » n'est pas autorisée par le PLU actuel, justifiant le dépôt du présent dossier de déclaration de projet

**Nous réitérons notre remarque concernant la réalisation d'une étude commerce globale à l'échelle du bassin de vie de Tarare, étude qui permettrait à la fois de définir le potentiel commercial du territoire et sa localisation, mais aussi dans un but de coordonner les documents règlementaires de chaque commune du périmètre.**

Les avis formulés sur les parties du dossier qui n'ont pas évolué restent en tout état de cause d'actualité.

### **Présentation du projet**

Nous notons quelques évolutions du dossier par rapport à la version transmise en 2017 ;

Le projet a été légèrement revu à la baisse ( diminution de la surface de vente globale de 1 000 m<sup>2</sup> du projet)

Le projet commercial de la Basse Croisette s'établit ainsi comme suit (en surface de vente) :

Enseigne	Surface de Vente Intérieure actuelle (en m <sup>2</sup> )	Surface de Vente Intérieure projetée (en m <sup>2</sup> )	Surface de Vente intérieure nette créée (m <sup>2</sup> )
Intermarché	1 881	2 500	619

[Numéro de page]

Junet Brico	2 000	2 500	500
<b>TOTAL</b>	<b>3 881</b>	<b>5 000</b>	<b>1 119 m<sup>2</sup></b>

Nous notons page 12 la volonté d'avoir une complémentarité des secteurs d'activités entre les grandes surfaces qui vont être développées sur la zone des basses croisettes et les commerces de proximité dans le centre. **Nous serions d'avis de traduire cette disposition dans le règlement du PLU (cf supra) en interdisant les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> en zone Ulc** afin de privilégier leur implantation en centre bourg.

### **Concernant le contenu de la déclaration de projet de création de la zone commerciale de la Basse Croisette**

Les éléments relatifs au devenir du site actuel de l'Intermarché ont été précisés. Ainsi il est mentionné que la parcelle actuelle de l'intermarché est classée en zone UIA dans laquelle sont interdites les constructions à usage de commerces. Il reste quand même **un risque de voir les surfaces réutilisées en surfaces commerciales du fait de l'antériorité d'occupation commerciale**, s'il n'y a pas de demandes de permis de construire pour une nouvelle activité commerciale, elle pourra s'y installer sans autorisation.,

Nous notons de nouvelles dispositions concernant la mise en place d'un cheminement piéton entre le centre bourg et le secteur des basses croisettes, néanmoins compte tenu de la configuration du site, nous pensons que l'accès piéton sera marginale ce qui pose la **question de la gestion des flux routiers d'accès** à ce site en entrée de ville de la commune.

### **Concernant la proposition de règlement de la zone AUlc et la compatibilité avec le DAC**

Concernant les orientations du DAC approuvé en 2013 par rapport à la typologie de ce projet et à sa fonction commerciale , nous relevons les éléments suivants

- 9 000 m<sup>2</sup> au total ( p 28 du DAC)
- 2 500 m<sup>2</sup> en création ( p 28 du DAC)
- 4 500 m<sup>2</sup> de surfaces extérieure en complément ( p 28 du DAC)
- Et 2 000 m<sup>2</sup> maximum pour chacune des unités commerciales ( page 27 du DAC)
- Les ZACOM n'ont ainsi pas vocation à accueillir des petites unités commerciales (<300m<sup>2</sup> de S.V.) qui peuvent trouver place en centralités urbaines et villageoises.(page 27)

**Ainsi nous considérons que le projet présenté est compatible avec le DAC dans sa volumétrie globale , dans la surface nette de surfaces créées mais la création de 2 nouvelles surfaces de plus de 2 000 m<sup>2</sup> par unité nous apparait contraire aux orientations du DAC.**

Nous notons une nouvelle rédaction de L'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol autorise sous conditions « les commerces ou ensembles commerciaux dans la limite de 9 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente couverte et 4 500 m<sup>2</sup> de surface de vente extérieure ». **Il conviendrait de préciser en complément** que chacune des unités commerciales ne devraient pas dépasser 2000 m<sup>2</sup> de surfaces intérieures. **Par ailleurs la gestion de l'occupation foncière des surfaces pourrait être géré par la fixation d'un CES plutôt que d'une volumétrie globale.**

Afin de limiter les effets d'aubaine que la zone commerciale de la Basse Croisette pourrait engendrer (présence de locomotives commerciales, connexion à la RN7 et à l'A89), **il nous paraîtrait aussi judicieux de compléter l'article 2 comme suit : Sont admis sous conditions les commerces ou ensembles commerciaux s'ils ont une surface de vente / surface de plancher minimale de 300 m<sup>2</sup> par cellule commerciale ... ; (cf. page 27 du DAC « les ZACOM n'ont ainsi pas vocation à accueillir des petites unités commerciales <300m<sup>2</sup> de S.V. qui peuvent trouver place en centralités urbaines et villageoises »).**

En fin dans le but d'anticiper d'éventuelles demandes d'extension, il nous semblerait pertinent de les encadrer dans le règlement de la zone AUic, en reprenant les préconisations du DAC présentes en page 25.

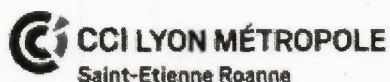
Les possibilités d'extension (en m<sup>2</sup> de surface de vente) sont modulées selon la taille du point de vente :

- 500m<sup>2</sup> d'extension autorisée pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 1 001 et 2 500 m<sup>2</sup>
- 800 m<sup>2</sup> d'extension autorisée pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 2 501 et 4 000 m<sup>2</sup>)

Enfin nous vous suggérons d'utiliser le terme de surface de plancher plutôt que surface de vente ( aujourd'hui seule la notion de surface de plancher est admise dans le code de l'urbanisme) , et le terme de surface intérieure plutôt que couverte dans tout le document.

Avec nos remerciements

Bien cordialement



**Gaëlle Bonnefoy-Cudraz – responsable activité urbanisme commercial**

Direction Entrepreneuriat, Commerce et Proximité – Pôle Commerce

CCI LYON METROPOLE Saint Etienne Roanne

Place de la Bourse

69289 Lyon Cedex 02

T. 04.72.40.59.13 – M. 06.87.65.05.50 – F. 04.72.40.59.50

[www.lyon-metropole.cci.fr](http://www.lyon-metropole.cci.fr)