

Département du Puy- de-Dôme

SCHEMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

du

GRAND CLERMONT

MODIFICATION n° 6

RAPPORT DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur :

DUBOT Gérard

Joub

63290 PASLIERES

SOMMAIRE

A. L'enquête.

- | | |
|-------------------------------|--------|
| 1. Objet de l'enquête. | page 2 |
| 2. Cadre de l'enquête. | page 2 |
| 3. Organisation de l'enquête. | page 3 |
| 4. Composition du dossier. | page 4 |
| 5. Déroulement de l'enquête. | page 5 |

B. Le dossier.

- | | |
|------------------------------|---------|
| 1. Le constat. | page 8 |
| 2. Objets de la modification | page 10 |

C. Les observations.

- | | |
|---|---------|
| 1. Avis des personnes associées. | page 14 |
| 2. Observations du public. | page 15 |
| 3. Observations du commissaire enquêteur. | page 17 |

D. Annexes

- | | |
|--|---------|
| - Procès-verbal de synthèse. | page 20 |
| - Mémoire en réponse au PV de synthèse | page 24 |

A - L'ENQUÊTE.

1. Objet de l'enquête.

Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Clermont est doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), depuis le 29 novembre 2011.

Cinq modifications du SCOT ont déjà été approuvées par délibérations du 26 mars 2013, du 12 novembre 2015, du 28 septembre 2017, du 7 décembre 2017 et du 10 avril 2019.

À la suite d'un diagnostic de l'appareil commercial réalisé sur le territoire du Grand Clermont, celui-ci a souhaité intégrer de nouvelles dispositions dans le SCOT :

- Une modification du DOG afin de préciser les conditions de création des zones commerciales et les modalités d'implantation des activités commerciales, que les documents d'urbanisme (PLUi) devront prendre en compte,
- L'intégration d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC),
- Un ajustement rédactionnel du PADD ne remettant pas en cause l'économie générale du projet,
- Une actualisation du rapport de présentation, plus particulièrement en ce qui concerne la justification des choix.

Ce sont ces différents éléments qui composent la modification n° 6 du SCOT, objet de la présente enquête publique.

2. Cadre de l'enquête.

Les modifications de SCOT sont encadrées par le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 143-22 à L 143-36.

L'article L 143-32 du code de l'urbanisme prévoit que « *sous réserve des cas où une révision prévue s'impose en application de l'article L 143-29, le Schéma de Cohérence Territoriale fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public prévu à l'article L 143-16 décide de modifier le document d'orientations et d'objectifs* ».

Il convient donc de vérifier que la modification n° 6 du SCOT du Grand Clermont ne relève pas d'une révision.

Cette modification n'est pas de nature, comme le prévoit l'article L 143-29 :

- à modifier les orientations définies dans le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT*,
- à modifier les dispositions, objectifs et principes déterminés par le SCOT en application des articles L 141-6 et L 141-10 du Code de l'Urbanisme,
- à modifier les dispositions et objectifs relatifs à la politique de l'habitat, déterminés par le SCOT.

La modification n° 6 du SCOT du Grand Clermont entre donc bien dans le champ de l'article L 143-32.

L'article L 143-33 prévoit que « *la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévu à l'article L 143-16 qui établit le projet de modification. Avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'établissement public notifie le projet de modification à l'autorité administrative compétente de l'État et aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-8* ».

Ces mesures ont bien été prises par l'arrêté n° 2019/SCOT 01, signé du président du PETR du Grand Clermont et par les courriers du 29 juillet 2019 adressés à Monsieur le Préfet du Puy-de-Dôme, à l'Autorité Environnementale ainsi qu'aux personnes publiques associées (PPA).

3. Organisation de l'enquête.

Suite à ma désignation par décision du 15 juillet 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, j'ai pris contact avec le service d'urbanisme du Grand Clermont pour avoir connaissance du dossier et fixer d'un commun accord les modalités pratiques de l'enquête publique.

Dans la réunion du 26 juillet 2019, avec Madame PORTAL, Directrice adjointe à l'Urbanisme, et Monsieur MOULINIAU Chargé de Mission à l'Urbanisme, nous prévoyons que l'enquête publique se déroulera du mardi 17 septembre 2019 à 9h au vendredi 18 octobre 2019 à 12h.

Il est convenu qu'une permanence du commissaire enquêteur se déroulera dans chacune des intercommunalités qui composent le Grand Clermont. Elles sont fixées :

- Le mardi 17 septembre 2019 de 9h à 12h au siège de Clermont Auvergne Métropole,

- Le mercredi 25 septembre 2019 de 13h30 à 16h30 au siège de Mond'arverne Communauté,
- Le mardi 1^{er} octobre 2019 de 9h à 12h au siège de Billom communauté,
- Le jeudi 10 octobre 2019 de 13h30 à 16h30 au siège de Riom Limagne et Volcans,
- Le vendredi 18 octobre 2019 de 9h à 12h au siège du PETR du Grand Clermont.

L'arrêté de Monsieur le Président du PETR du Grand Clermont, en date du 29 juillet 2019 confirme ces dates et précise toutes les modalités de l'enquête.

La publicité est prévue dans les hebdomadaires « La Montagne » et « Le Semeur Hebdo ».

4. Composition du dossier.

Le dossier de modification n°6 du SCOT, présenté à l'enquête publique se compose :

- d'un dossier de présentation composé de trois pièces :
 - o Éléments de contexte – Objet de la modification (45 pages),
 - o Détails des modifications opérées (33 pages) comprenant le DAAC (17pages),
 - o Note sur les incidences de la modification n° 6 sur l'environnement (9 pages)
- du SCOT en vigueur (**mis à jour de la modification n°5**) composé :
 - o du rapport de présentation en 2 tomes : tome 1 (193 pages) et tome 2 (117 pages),
 - o du PADD (43 pages),
 - o du Document d'Orientations Générales (130 pages).
- des arrêtés pris par le président du PETR,
- de la décision de la MRAE de ne pas soumettre la modification n° 6 à une évaluation environnementale,
- du registre d'enquête publique destiné à recevoir les observations.

Conformément à l'article L 143-33, ce dossier, composé des documents énumérés ci-dessus a été transmis, par courrier du 29 juillet 2019, aux personnes associées suivantes :

- Monsieur le Président du Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Puy-de-Dôme,
- Monsieur le Préfet du Puy-de-Dôme,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie du Puy-de-Dôme,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte pour l'Aménagement et le Développement des Combrailles,
- Monsieur le Président de l'Agglomération Pays d'Issoire,

- Monsieur le Président de Billom Communauté,
- Monsieur le Président de Riom Limagne et Volcans,
- Monsieur le Président de Clermont Auvergne Métropole,
- Monsieur le Président de Mond'Arverne Communauté.
- Monsieur le Président du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne,
- Monsieur le Président du Parc Naturel Régional du Livradois Forez,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte des Transports Clermontois.

5. Déroulement de l'enquête.

a. Préparation de l'enquête.

Lors de la réunion du 27 juillet 2019, Madame PORTAL et Monsieur MOULINIAU m'ont donné à partir d'un document de travail, des explications sur le contenu du dossier et en particulier les différents éléments de la modification.

Les dossiers ont été acheminés par Monsieur MOULINIAU sur les différents lieux d'enquête.

Le 6 septembre, je me suis rendu dans chacune des collectivités pour coter et parapher les registres d'observations, vérifier les dossiers ainsi que la garantie du bon accueil du public.

b. Information du public.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté de Monsieur le Président du Grand Clermont, la publicité est parue dans deux journaux régionaux.

Journal « La Montagne »

- Première parution vendredi 30 août 2019
- Deuxième parution vendredi 20 septembre 2019.

Journal « Le Semeur Hebdo »

- Première parution vendredi 30 août 2019,
- Deuxième parution vendredi 20 septembre 2019.

Le dossier d'enquête a bien été disponible sur le site internet « Le Grand Clermont, Phénomène actif ».

À partir de l'onglet SCOT, l'accès au dossier de la modification n° 6 est très facile. Toutes les pièces du dossier y figurent ainsi que l'avis de publicité, les heures et lieux de permanences du commissaire enquêteur, ainsi que l'adresse mail où le public peut déposer des observations : concertation@legrandclermont.fr.

L'information du public a bien été faite dans les formes légales. Je constate en outre que la version numérisée de la modification n°6 du SCOT, mise sur le site internet du Grand Clermont, est facilement accessible, et que les informations données y sont claires et complètes.

c. Permanences

Les permanences ont eu lieu les jours et heures fixés dans l'arrêté du 29 juillet 2019:

- Le mardi 17 septembre 2019 de 9h à 12h au siège de Clermont Auvergne Métropole, Lors de cette permanence j'ai été accueilli par Mme Nadine BARTHOMEUF, Chargée de mission Offre d'accueil des entreprises. Cette personne m'a donné des éléments concernant la problématique du commerce sur la métropole Clermontoise. Une observation devrait être portée sur le registre dans le courant de l'enquête.
- Le mercredi 25 septembre 2019 de 13h30 à 16h30 au siège de Mond'arverne Communauté. Aucune visite lors de cette permanence.
- Le mardi 1^{er} octobre 2019 de 9h à 12h au siège de Billom communauté. Aucune visite lors de cette permanence.
- Le jeudi 10 octobre 2019 de 13h30 à 16h30 au siège de Riom Limagne et Volcans. Lors de cette permanence j'ai pu, à ma demande, rencontrer Madame VORGER-FABRE Noémie, Directrice des services urbanisme qui a bien voulu me donner des informations sur la convention « Action Cœur de Ville de RIOM » et sur l'arrêté préfectoral concernant la convention « Opération de revitalisation des Territoires ».
- Le vendredi 18 octobre 2019 de 9h à 12h au siège du PETR du Grand Clermont. Aucune visite lors de cette permanence.

Les permanences n'ont donné lieu à aucune visite du public.

d. Clôture de l'enquête.

Le vendredi 18 octobre 2019 à 12h j'ai pu clôturer les registres déposés au PETR du Grand Clermont, siège de l'enquête.

Le vendredi 18 octobre après-midi j'ai récupéré les dossiers et registres déposés aux sièges de Clermont Auvergne Métropole, Mont d'Arverne Communauté, et Billom Communauté.

Il est convenu que M. MOULINIAU récupérera le dossier d'enquête publique de Riom Limagne et Volcans et le laissera à ma disposition au siège du PETR du Grand Clermont.

e. Observations.

Les registres d'enquête comportent :

- 2 observations parvenues par voie électronique : Avis de l'État et observation de l'enseigne IKEA,
- 1 observation transmise par courrier (Avis de l'État). Cette observation fait double emploi avec l'observation par voie électronique.

Une observation, émanant du GROUPE CASINO, a été déposée par voie électronique le vendredi 18 octobre 2019. Transmise à 15 h 42, elle est arrivée sur le site du Grand Clermont après la fermeture de l'enquête. Elle ne peut donc pas être analysée dans le cadre de ce rapport

f. PV de synthèse.

Le PV de synthèse a été remis en main propre au siège de l'enquête, à Monsieur MOULINIAU, le jeudi 24 octobre 2019 à 14h.

B - ETUDE DU DOSSIER

LE CONSTAT.

Une analyse du commerce de détail, effectuée sur le territoire du Grand Clermont, fait apparaître les éléments suivants :

a- Une armature commerciale linéaire nord-sud, source de déséquilibre.

L'implantation des grandes et moyennes surfaces commerciales sur le Grand Clermont s'est effectuée essentiellement dans la plaine aux abords du cœur métropolitain et des infrastructures autoroutières et routières. Un ensemble de 5 pôles commerciaux majeurs composent cette organisation structurante : Riom sud, Clermont nord, le Brézet et surtout la Pardieu et Cap Sud. Deux pôles plus excentrés complètent cette offre : Espace Mozac et Le Pontel.

Du point de vue territorial, la métropole accueille 83% des surfaces de vente tandis qu'elle n'accueille que 69% des habitants.

Si l'offre dense a contribué à asseoir le rayonnement de la métropole, elle a également entraîné des déséquilibres territoriaux : les territoires adjacents ont assisté à une perte progressive de l'attractivité de leur centre-ville ou centre-bourg, puis à la fragilisation voire la disparition de leurs commerces et services.

b- Un découplage progressif entre croissance des surfaces commerciales et croissance de la consommation des ménages dans un contexte d'évolution des ménages.

Si le Grand Clermont bénéficie d'une structure commerciale globalement satisfaisante, le territoire a connu, au cours de la période récente, une croissance rapide et continue du plancher commercial des grandes et moyennes surfaces de périphérie, supérieure au rythme de progression de la population et à l'évolution de la consommation des ménages. Dans le même temps, le commerce de détail traditionnel a continué à subir une baisse régulière et sensible du nombre d'établissements par an (-10 à -15 par an).

À ce constat s'ajoute une transformation profonde des modes de consommation : avènement du numérique, rejet de la consommation de masse et aspiration à consommer plus responsable, plus sain et collaboratif.

Ces évolutions réinterrogent sur la réussite du commerce d'hier et invite à faire preuve de vigilance sur l'expansion de la périphérie, d'autant que les centres commerciaux accusent un recul de la fréquentation depuis la crise de 2008.

Sans stratégie, les collectivités risquent de devoir faire face à l'apparition de friches commerciales.

c- Une faiblesse dans l'offre commerciale en centralité urbaine.

Le constat fait apparaître une faiblesse dans l'offre commerciale en centralité urbaine : face à plus d'une dizaine de polarités commerciales périphériques, seuls les centres villes de Clermont-Ferrand et de Riom ont maintenu une activité commerciale concurrentielle, tout en présentant des signes de fragilité. L'offre commerciale dans les centralités secondaires (Vic le Comte, Pont-du-Château, les Martres de Veyre, Tallende) est assez faible. À noter que seul Billom a réussi à renforcer son attractivité par l'accueil d'une grande surface alimentaire jouxtant le bourg centre traditionnel.

d- Une organisation commerciale peu durable.

Le Grand Clermont n'échappe pas à la règle du caractère peu durable du développement commercial : défiguration du paysage urbain, artificialisation des sols, dépendance de la voiture qui génère de la pollution, crise du commerce de centre-ville. Trop de projets demeurent dans une logique de positionnement sur les flux d'échanges routiers majeurs, et sont en décalage avec les principes d'un aménagement commercial durable.

Les marges de progression et d'amélioration sont significatives pour promouvoir un modèle harmonieux et raisonné, trouvant un équilibre entre les implantations commerciales en centralités et pôles périphériques et engageant un processus de renouvellement urbain dans les zones périphériques avec comme condition le réfrènement de leur expansion.

De cette analyse, il apparaît que le SCOT du Grand Clermont doit évoluer et être complété par un Document d'Aménagement Artisanat et Commercial (DAAC), afin de promouvoir un modèle d'aménagement commercial harmonieux et raisonné, à savoir :

- Accueillir en priorité les activités et emplois commerciaux dans les centralités,
- Privilégier les requalifications des zones commerciales aux extensions,
- Miser sur une complémentarité entre les territoires.

Ces améliorations doivent se faire en respectant la stratégie établie dans le PADD du SCOT en 2011, à savoir :

- Assurer une maîtrise sélective de l'extension des grandes et moyennes surfaces,
- Stabiliser le nombre de pôles commerciaux majeurs,
- Maintenir le rayonnement régional du pôle clermontois,
- Poursuivre les actions de renforcement commercial aux abords du tramway,
- Consolider le commerce de proximité.

1. OBJETS DE LA MODIFICATION.

Pour tenir compte du constat exposé précédemment, le Grand Clermont souhaite **intégrer de nouvelles dispositions dans le SCOT**, à même de progresser **dans l'encadrement et la maîtrise de son développement commercial.**

Cela implique :

- Une modification du DOG (Document d'Orientations Générales) afin de préciser les conditions de création des zones commerciales et les modalités d'implantation des activités commerciales,
- L'intégration d'un DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial),
- Un ajustement rédactionnel du PADD,
- Une actualisation du rapport de présentation.

a. Modifications du DOG.

Elles visent principalement à promouvoir un modèle d'aménagement commercial harmonieux et raisonné en fixant les objectifs :

D'accueillir en priorité les activités artisanales et commerciales de détail dans les centralités. Le commerce doit reprendre toute sa place dans la vie urbaine pour répondre aux besoins quotidiens des populations et favoriser les déplacements de courtes distances, les déplacements doux et les transports collectifs. Les centralités concernées sont les centres villes de Clermont-Ferrand et de Riom, les pôles de vies, les centres bourgs périurbains et certains secteurs de gare.

De privilégier les requalifications des zones commerciales et limiter strictement les possibilités d'extensions. Il s'agit de privilégier la restructuration des zones existantes en gagnant en efficacité foncière, améliorant la gestion des flux de circulation, re-végétalisant une partie des sols imperméabilisés et améliorant la qualité architecturale. Le SCOT entend **limiter strictement les extensions des zones commerciales périphériques.**

De miser sur une complémentarité entre les territoires. Le SCOT organise la répartition de l'offre commerciale selon la fréquence de consommation, la taille des établissements et les périmètres d'influence recherchés autour de 3 niveaux de rayonnement :

- les centralités et pôles de périphérie de niveau local (centres bourgs et petits pôles périphériques d'extension limitée)
- les centralités et pôles de périphérie de niveau intermédiaire (d'une part le centre-ville de Riom, les 7 pôles de vie et Chatel Guyon, et d'autre part les pôles

périphériques de Cournon le Cendre, du Pontel, de Clermont-nord, de l'espace Mozac et de Riom-sud).

- Les centralités et pôles de périphérie de niveau métropolitain (d'une part le centre-ville de Clermont-Ferrand et d'autre part les pôles périphériques de Clermont-sud-Aubière et des Gravières.

D'apporter des évolutions complémentaires.

- suppression de la vocation commerciale des Zones d'Activités d'Intérêt Local (ZACIL). L'activité commerciale dans ces zones se trouve en contradiction avec les objectifs de la présente modification.

- modifications sur le secteur de la « Plaine de Sarliève » :

Le pôle commercial Cournon-Le Cendre d'une superficie initiale de 40 hectares connaîtra les évolutions suivantes : 25 hectares retrouvent leur vocation agricole (zone inondable) et 15 ha sont intégrés au Parc de Développement stratégique de Sarliève Sud.

Par ailleurs un nouveau site de 12 hectares, considéré comme dent creuse, est retenu pour l'extension du pôle commercial Cournon-Le Cendre.

Le bilan de cette modification laisse apparaître une **diminution de 13 hectares des zones à urbaniser.**

b. L'intégration du DAAC.

Le DAAC décline les **Conditions Générales D'Implantation des Équipements Commerciaux.**

Il reviendra aux porteurs de projet de justifier les choix opérés dans les dossiers déposés en Commission Départementale d'Aménagement du Commerce (CDAC).

- En matière d'aménagement des territoires :

La justification porte sur la localisation du projet au sein d'une centralité, d'un pôle périphérique ou hors pôle (Le commerce n'est pas souhaité en dehors des centralités et des pôles commerciaux), l'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montagne, l'effet sur les flux de transport.

- En matière de développement durable :

La justification porte sur la qualité environnementale du projet, l'insertion paysagère et architecturale du projet, et les nuisances.

- En matière de protection des consommateurs :

Suivant l'article L 752-6 du code du Commerce, les porteurs de projets veilleront à l'accessibilité, notamment en termes de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie, à la contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial et à la variété de l'offre proposée.

Le DAAC prévoit les **Conditions Particulières d'Implantation des Équipements Commerciaux** :

- Droits d'exploitation commerciale.

Si le développement commercial est privilégié dans les centralités, limité aux besoins de modernisation dans les pôles périphériques locaux, les droits d'exploitation sont encadrés dans les pôles périphériques intermédiaires et métropolitains. Ces droits sont exprimés en m² et ils représentent une superficie totale de 69 000m² pour l'ensemble des pôles de périphérie.

- Principes de développement.

Sont autorisés :

Pour le Pôle Sud Aubière, les projets d'aménagement commercial d'une surface de vente supérieure à 2000 m² et en leur sein des cellules commerciales de plus de 800 m².

Pour le Pôle des Gravanches, les projets d'aménagement commercial d'une surface de vente de plus de 5000m² de vente et en leur sein des cellules commerciales de plus de 1000m².

Pour les pôles de périphérie intermédiaires (Le Brézet, Cournon-Le Cendre, Le Pontel, Clermont-Nord, Espace-Mozac, Riom sud) sont autorisés les surfaces commerciales supérieures à 1000 m² et en leur sein des cellules commerciales de plus de 500 m². Des conditions particulières assouplissent cette contrainte.

- Fiches de synthèses par pôle : ces fiches sont établies par pôles.

Fiche 1 Gravanches -Clermont Nord

Fiche 2 Clermont Sud Aubière-Cournon-Le Cendre

Fiche 3 Le Brézet-Le Pontel

Fiche 4 Agglomération riomoise-Espace Mozac-Riom-sud

Fiche 5 Pôles commerciaux de périphérie de niveau local en mutation (Chignat-La roche-Blanche)

c. Ajustement rédactionnel du PADD.

Il s'agit de 2 petites modifications :

- À la page 34, l'alinéa qui commence par « Stabiliser le nombre de pôles commerciaux à 12 en maîtrisant... », est modifié en supprimant « à 12 ».
- À la page 38, le secteur « Riom Est disparaît de la carte, et la mention « 12 pôles » est supprimée de la légende.

d. Actualisation du rapport de présentation.

Dans le tome 1 :

Outre de petites modifications à la page 19, l'essentiel de ces modifications se situent dans le chapitre sur la « Justification des orientations en matière de développement économique » de la page 49 à la page 54.

Ces modifications sont faites essentiellement de rajouts (intégrations des justifications relatives aux orientations commerciales). Ceux-ci sont clairement inscrits en rouge dans le dossier présenté à l'enquête publique.

À noter que les paragraphes qui subissent la plus lourde modification se rapportent au « choix relatifs au développement économique au regard de l'environnement » et au « choix des critères d'implantations commerciales au regard de l'aménagement du territoire et du développement durable ».

À la lecture de ces modifications, je trouve que si les ajouts apparaissent nettement en rouge dans le dossier, les suppressions certes beaucoup moins nombreuses, ne sont pas clairement exprimées. Elles ne sont visibles qu'en lisant côte à côte la version initiale et la version modifiée.

Dans le tome 2 :

- page 75 il est apporté une modification de superficie au potentiel foncier,
- page 87 intégration de la nouvelle économie de 13 hectares, réalisée sur l'offre de foncier d'activités.
- Pages 88, 89, 91, 92, 94, et 95, légères modifications soit du texte soit des tableaux.

C – ANALYSE DES OBSERVATIONS.

Dans ce chapitre, les parties de texte en italique, correspondent aux éléments apportés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

1. Avis des personnes associées.

La Direction Départementale des Territoires donne un **avis favorable**.

Elle souligne que le PETR a « engagé de façon volontaire » l'élaboration d'un DAAC pour doter le territoire d'une stratégie commerciale alors que cette démarche est obligatoire, uniquement dans le cadre d'une révision de SCOT.

Elle constate que la modification s'inscrit dans les dynamiques de revitalisation commerciale des centres villes et que les objectifs du nouveau chapitre « commerce » du DOG rejoignent les enjeux de l'État.

Toutefois la DDT apporte 3 remarques :

- Elle invite à compléter le rapport en faisant mention, pour la commune de Riom, de la convention cadre « Action Cœur de Ville » signée le 12 octobre 2018 ainsi que de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) homologuée par arrêté préfectoral du 20 septembre 2019.

Le maître d'ouvrage répond que la prise en compte de cette remarque se fera par :

- *une mention dans le rapport de présentation, ainsi que du projet d'extension de cette ORT à 5 centralités du territoire de Riom Limagne et Volcans.*
- *l'ajout d'une cartographie et d'un paragraphe explicatif dans le DAAC, dans la partie 1.3 « en matière de protection des consommateurs ».*

- L'extension du pôle commercial Cournon-Le Cendre est concernée, pour une petite superficie par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI). L'inconstructibilité qui en découle devra être prise en compte dans le PLUi et les autorisations administratives.

Le maître d'ouvrage précise que cette prise en compte relève des PLU et PLUi.

- Elle propose de compléter le dossier en vue d'une plus grande traduction du SCOT modifié, dans les documents d'urbanisme. Notamment, le SCOT ne prévoit pas, de façon claire, la mise en place d'une OAP dans les PLUi sur les secteurs en extension

que sont le pôle des Gravanches et le pôle Cournon-Le Cendre. Il est proposé d'ajouter pour ces derniers que « Le PLUi définit par l'intermédiaire d'une OAP les orientations énoncées au 1.1 et 1.2 du DAAC concernant la consommation économe de l'espace, le flux des transports, la qualité environnementale des projets, l'insertion paysagère et architecturale, et les nuisances ».

Le maître d'ouvrage répond que le SCOT rend déjà obligatoire les OAP dans tous les secteurs en extension des PLUi. Toutefois, cette mention peut être ajoutée afin d'appuyer les OAP. Le paragraphe sera rajouté au DAAC.

Toutes les remarques portées par la DDT ont été examinées avec attention et je note que les modifications nécessaires seront apportées au projet de modification n°6 pour les prendre en compte.

2. Observations portées par le public.

Observation de M. Emmanuel BRETON pour l'enseigne IKEA.

Bien que saluant les objectifs « forts et nécessaires » du DAAC – Équilibrage nord sud, cohérence de l'offre, attractivité de la Métropole, ambition environnementale – M. Breton alerte sur plusieurs points :

- L'enveloppe de 30 000 à 40 000 nouveaux m². Celle-ci s'applique pour les sites des Gravanches et de Clermont Nord-Cébazat. L'absence de répartition entre les deux peut entraîner une concurrence entre projets.

Le maître d'ouvrage répond : l'enveloppe commune aux deux pôles commerciaux a pour objectif de mettre en avant le rééquilibrage commercial dans une approche géographique... Les opérateurs immobiliers sont invités à dialoguer avec la collectivité pour mettre en œuvre le développement commercial zone par zone. Ce travail d'échange avec la collectivité est d'autant plus important que l'État demande à cette dernière d'élaborer une OAP sur ce secteur.

Cette enveloppe ne devrait pas être imputée des 12 000 m² de vente projetés par Leroy Merlin pour son implantation aux Gravanches, mais des 12 000 m² diminués de ceux disparus de leur ancien site.

Les calculs des surfaces de vente sont gérés comme suit :

- *les surfaces sont déduites du pôle recevant l'activité commerciale.*

- concernant la zone délaissée, les surfaces sont, soit conservées dans le local rendu vacant, soit ajoutées à l'enveloppe de ladite zone si le bâtiment est démoli ou subi un changement de destination commerciale.

Le maître d'ouvrage apporte une réponse claire aux questions posées sur les surfaces commerciales concernant le pôle Gravanches et secteur Nord.

- **Les thématiques.** La limitation aux activités de la maison, sport et loisir constitue un handicap majeur pour l'ambition des projets et leur chance de succès. D'une part les opérateurs d'équipement de la maison ne sont pas nombreux et l'expérience montre que les projets monothématiques ne fonctionnent pas ; toutes les tentatives ont été soit des échecs soit ont dû intégrer une diversité d'offres à posteriori. D'autre part cette contrainte d'activité n'existe pas sur les autres sites visés par le DAAC et notamment au sud (Cournon-Aubière), oubliant ainsi le principe majeur d'équilibrage nord-sud prévu dans le DAAC. Par ailleurs les activités sur le loisir sont, par définition, un coût pour le porteur de projet exploitant. Son intégration dans une programmation suppose de disposer d'une compensation par d'autres activités rémunératrices.

Le mémoire en réponse indique que l'existence d'une extension de zone commerciale aux Gravanches est conditionnée à sa complémentarité avec la centralité métropolitaine de Clermont en autorisant l'installation d'enseignes dont les besoins en surface ne permettent pas leur implantation en centralité.

L'extension de la zone des Gravanches est également conditionnée à une complémentarité avec le pôle de Clermont-Nord en axant l'offre nouvelle sur des thématiques peu présentes sur cette partie de la métropole, ce qui justifie la thématisation axée sur l'équipement de la maison, le sport et le loisir.

L'absence de thématisation serait de nature à autoriser des enseignes alimentaires et d'équipement de la personne, pouvant déstabiliser durablement l'équilibre commercial du nord du Grand Clermont et remettre en cause le tissu commercial existant.

Un des objectifs de cette modification n°6 est d'accueillir les activités commerciales dans les centralités. Je souscris au dernier argument évoqué par le maître d'ouvrage. Supprimer la thématique serait prendre le risque de voir se développer sur le site des Gravanches une enseigne alimentaire de grande dimension, recréant ainsi une nouvelle zone périphérique au détriment du commerce de centre-ville. Je reste favorable au maintien de la thématique axée sur l'équipement de la maison, le sport et le loisir prévue dans le dossier

- Les surfaces. La règle du seuil de surface de vente envisagée aux Gravanches (5 000 m² au sein desquels les cellules commerciales ne peuvent être inférieures à 1 000m²) est fortement limitative et empêche concrètement d'implanter des magasins de cuisine, de salon, de décoration etc. Il semble que le seuil plancher devrait être fixé à 250/300m². Là encore le traitement est différent sur d'autres secteurs (800 m² au sud).

En réponse le maître d'ouvrage répond qu'abaisser les superficies des cellules à 250m² entrerait en contradiction avec les objectifs de redynamisation/protection des centres villes.

Quant à la différence avec le secteur Clermont-Sud-Aubière, il est expliqué que le seuil de surfaces retenu tient compte de :

- *des difficultés plus importantes de restructuration de l'offre par rapport à une opération nouvelle sur terrain vierge,*
- *de la préexistence d'enseignes comprenant déjà des cellules commerciales de tailles très variées. Un seuil trop important serait de nature à empêcher de nombreuses mutations.*

Il me semble important de bien différencier le secteur des Gravanches qui est ouvert à de opérations nouvelles de celui de Clermont-Sud-Aubière où le commerce est déjà existant et où il convient de prévoir une logique de restructuration. En ce sens la différence du seuil des cellules commerciales entre ces deux pôles ne me paraît pas être un déséquilibre mais un aménagement différencié justifié.

Je suis favorable au maintien de la surface de 1000m² pour les cellules commerciales du pôle des Gravanches, comme prévu dans le dossier.

3. Observations du commissaire enquêteur.

Il est indiqué dans le dossier de présentation de la modification n° 6, que la modification du DOG vise principalement « à promouvoir un modèle d'aménagement commercial harmonieux, en fixant l'objectif :

- D'accueillir en priorité les activités artisanales et commerciales de détail dans les centralités,
- De privilégier les requalifications des zones commerciales et limiter strictement les possibilités d'extension ».

Il y est précisé page 26 que « le commerce n'est pas souhaité en dehors des centralités et des pôles commerciaux et plus particulièrement le long des axes de circulation qui reproduisent ainsi un modèle d'organisation commerciale peu durable ».

Or, le chapitre « En matière d'aménagement du territoire » du DAAC comprend un paragraphe intitulé Hors Pôle qui indique : « Le développement commercial n'est pas souhaité en dehors des centralités et des pôles commerciaux. Il est donc, en principe interdit ».

Il m'apparaît que cette expression « en principe » est en contradiction avec les objectifs définis dans le dossier de présentation. Elle ouvre en fait la possibilité d'implantation d'une activité commerciale n'importe où.

J'ajoute que la carte page 9 du DAAC intègre une légende Hors Pôle très difficilement repérable.

Je crains que les enseignes puissent se retrancher derrière cette formulation très floue, pour implanter une activité commerciale ou artisanale en dehors des zones souhaitées dans les orientations générales.

Cela peut être même une source de contentieux.

Le porteur de projet pourrait-il me faire savoir quelle est la nécessité et quelles intentions sont véritablement contenues dans ce paragraphe intitulé « Hors Pôle ».

Ce paragraphe n'est-il pas porteur dans sa formulation à des interprétations défavorables aux objectifs du SCOT ?

À cette observation le maître d'ouvrage précise que le paragraphe complet est « le développement commercial n'est pas souhaité en dehors des pôles commerciaux. Il est donc en principe interdit ».

Il propose de remplacer cette seconde phrase par la terminologie : « par principe, il est donc interdit ».

Il me semble que cette formulation est plus rigoureuse. J'y suis donc favorable.

Paslières le 18 novembre 2019

Le commissaire enquêteur

G.DUBOT



ANNEXES

Pièce n°1

Procès verbal de synthèse.

DUBOT Gérard
54 Chemin de Joub
63290 PASLIERES

Objet : **PV de synthèse** suite à l'enquête publique pour la modification n° 6 du SCOT.

Monsieur le Président,

Comme il est prévu dans l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous prie de trouver ci-dessous la synthèse des observations recueillies à l'occasion de l'enquête publique concernant la modification n° 6 du SCOT du Grand Clermont.

Deux observations ont été portées sur les registres.

1. **La Direction Départementale des Territoires donne un avis favorable.**

Elle souligne que le PETR a « engagé de façon volontaire » l'élaboration d'un DAAC pour doter le territoire d'une stratégie commerciale. Cette démarche n'est obligatoire que dans le cadre d'une révision de SCOT.

Elle constate que la modification s'inscrit dans les dynamiques de revitalisation commerciale des centres villes et que les objectifs du nouveau chapitre « commerce » du DOG rejoignent les enjeux de l'État.

Toutefois la DDT apporte 3 remarques :

- Elle invite à compléter le rapport en faisant mention de la convention cadre « Action Cœur de Ville » signée le 12 octobre 2018 entre la commune de RIOM et l'État ainsi que de son homologation en Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) par arrêté préfectoral du 20 septembre 2019.
- Elle rappelle que l'extension du pôle commercial Cournon-Le Cendre est concernée, pour une petite superficie par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI). L'inconstructibilité qui en découle devra être prise en compte dans le PLUi et les autorisations administratives.

- Elle propose de compléter le dossier en vue d'une plus grande traduction du SCOT modifié, dans les documents d'urbanisme. Notamment, le SCOT ne prévoit pas, de façon claire, la mise en place d'une OAP dans les PLUi sur les secteurs en extension que sont le pôle des Gravanches et celui de Cournon-Le Cendre. Il est proposé d'ajouter pour ces derniers : « Le PLUi définit par l'intermédiaire d'une OAP les orientations énoncées au 1.1 et 1.2 du DAAC concernant la consommation économe de l'espace, le flux des transports, la qualité environnementale des projets, l'insertion paysagère et architecturale, et les nuisances ».

2. Observation de M. Emmanuel BRETON pour l'enseigne IKEA.

Bien que saluant les objectifs « forts et nécessaires » du DAAC – Équilibrage nord sud, cohérence de l'offre, attractivité de la Métropole, ambition environnementale – M. Breton alerte sur plusieurs points :

- L'enveloppe de 30 000 à 40 000 nouveaux m². Celle-ci s'applique pour les sites des Gravanches et de Clermont Nord-Cébazat. L'absence de répartition entre les deux peut entraîner une concurrence entre projets, voire empêcher le lancement d'opérations sur ce secteur nord.
Cette enveloppe ne devrait pas être imputée des 12 000 m² de vente projetés par Leroy Merlin pour son implantation aux Gravanches, mais des 12 000 m² diminués de ceux disparus de leur ancien site de Nacarat (si la surface actuelle n'est pas maintenue en commerciale).
- Les thématiques. La limitation aux activités de la maison, sport et loisirs constitue un handicap majeur pour l'ambition des projets et leur chance de succès.
D'une part, les opérateurs d'équipement de la maison ne sont pas nombreux et l'expérience montre que les projets monothématiques ne fonctionnent pas ; toutes les tentatives ont été soit des échecs soit ont dû intégrer une diversité d'offre à posteriori.
D'autre part, cette contrainte d'activité n'existe pas sur les autres sites visés par le DAAC et notamment au sud (Cournon-Aubière), oubliant ainsi le principe majeur d'équilibrage nord-sud prévu dans le DAAC.
Par ailleurs les activités sur le loisir sont par définition un coût pour le porteur de projet exploitant. Son intégration dans une programmation suppose de disposer d'une compensation par d'autres activités rémunératrices.
- Les surfaces. La règle du seuil de surface de vente envisagée aux Gravanches (5 000 m² au sein desquels les cellules commerciales ne peuvent être inférieures à 1 000m²) est fortement limitative et empêche concrètement d'implanter des magasins de cuisine, de salon, de décoration... etc. Il semble que le seuil plancher devrait être fixé à 250/300m². Là encore le traitement est différent sur d'autres secteurs (800 m² au sud). Comment justifier ce déséquilibre ?

À titre personnel, je renouvelle ici le questionnement que je vous ai transmis, par courrier électronique durant cette enquête.

Il est indiqué dans le dossier de présentation de la modification n° 6, que la modification du DOG vise principalement « à promouvoir un modèle d'aménagement commercial harmonieux, en fixant l'objectif :

- D'accueillir en priorité les activités artisanales et commerciales de détail dans les centralités,
- De privilégier les requalifications des zones commerciales et limiter strictement les possibilités d'extension ».

Il y est précisé page 26 que « le commerce n'est pas souhaité en dehors des centralités et des pôles commerciaux et plus particulièrement le long des axes de circulation qui reproduisent ainsi un modèle d'organisation commerciale peu durable ».

Or, le chapitre « En matière d'aménagement du territoire » du DAAC comprend un paragraphe intitulé Hors Pôle qui indique : « Le développement commercial n'est pas souhaité en dehors des centralités et des pôles commerciaux. Il est donc, **en principe** interdit ».

Il m'apparaît que cette expression « en principe » est en contradiction avec les objectifs définis dans le dossier de présentation. Elle ouvre en fait la possibilité d'implantation d'une activité commerciale n'importe où.

J'ajoute que la carte page 9 du DAAC intègre une légende Hors Pôle très difficilement repérable.

Je crains que les enseignes puissent se retrancher derrière cette formulation très floue, pour implanter une activité commerciale ou artisanale en dehors des zones souhaitées dans les orientations générales.

Cela peut être même une source de contentieux.

Le porteur de projet pourrait-il me faire savoir quelle est la nécessité et quelles intentions sont véritablement contenues dans ce paragraphe intitulé « Hors Pôle ».

Ce paragraphe n'est-il pas porteur dans sa formulation à des interprétations défavorables aux objectifs du SCOT ?

Remis le 24 octobre 2019

Le commissaire enquêteur,

G. DUBOT

Pièce n°2

Mémoire en réponse au Procès verbal de synthèse.

N°	Nom	avis					question/observation	commentaires
		opposition	favorable avec réserve	favorable avec observation	non déterminé mais	favorable		
1	<p>Personne publique</p> <p>Madame la Préfète du Puy de Dôme</p>			X			<p>Tient à souligner l'engagement volontaire d'élaboration d'un DAAC pour doter le territoire d'une stratégie commerciale.</p> <p>Considère que les constats et les enjeux sont bien posés et rejoignent les enjeux de l'Etat et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - favoriser le renouvellement urbain par la restructuration des zones d'activités, la réduction de la vacance commerciale, la mobilisation des dents creuses ; - stopper l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces agricoles ; - permettre la revitalisation ou la consolidation des centres villes, notamment des pôles de vie ; - maintenir le passage pour le développement des zones d'activités en extension <p>Invite à compléter le rapport de présentation en faisant mention pour la commune de Riom de la convention cadre "cœur de ville signée le 12 octobre 2018 ainsi que l'Opération de Revitalisation du territoire (ORT)</p> <p>1-A</p> <p>1-B</p> <p>1-C</p>	<p>Le DAAC correspond aux objectifs portés par l'Etat</p> <p>La mention sera faite dans le rapport de présentation ainsi que le projet d'extension de cette ORT à cinq centralités du territoire de Riom Limagne et Volcans</p> <p>ajout d'un cartographie et d'un paragraphe explicatif dans le DAAC dans la partie 1,3 "en matière de protection des consommateurs"</p> <p>relève du PLU/PLU</p> <p>Le SCOT rend déjà obligatoire les OAP dans tous les secteurs en extension des PLU(). Toutefois, cette mention peut être ajoutée afin d'appuyer les OAP de la thématique commerciale et ainsi assurer la consommation économe de l'espace, les flux de transports, la qualité environnementale des projets, l'insertion paysagère et architecturale et les nuisances dans les PLU() pour le Pôles des Gravanches et de Courmon-Le Cendré.</p> <p>Ce paragraphe sera ajouté au DAAC.</p>
2	<p>Registre d'enquête</p> <p>Monsieur Lebriston Société Ingka</p>			X		<p>Dans le cadre du projet de modification n°6 du SCOT, intégrant notamment les dispositions du DAAC (en particulier dans sa page 10), le Groupe IKEA, comme exploitant et porteur de projet sur le site des Gravanches, souligne qu'il est particulièrement impacté par les dispositions envisagées.</p> <p>souhaite alerter sur les points suivants</p> <p>L'enveloppe de 30.000 à 34.000 nouveaux mètres carrés :</p> <p>_ s'applique à un secteur qui comprend deux sites : Les Gravanches et Cebazat</p>		

<p>L'absence d'allocation ou de règle de répartition entre ces deux sites (pas si proches que cela) totalement différents entrainera de facto une impossibilité de définir un dimensionnement de projet pour chacun d'eux, ce qui constitue bien sur les fondations de toute opération de développement immobilier.</p> <p>Cette inconnue pourrait entrainer une concurrence entre projets, et donc un risque économique qui entrainera l'ambition de chaque opération. A l'extrême, elle pourrait tout bonnement empêcher le lancement d'opérations sur ce secteur nord.</p> <p>2-A</p> <p>... Cette enveloppe de 30.000 à 34.000 m² ne devrait pas être imputée des 7.000 m² de vente projetés par Leroy Merlin pour son implantation aux Gravanches, si sa surface actuelle sur le site de Nacarat n'est pas maintenue en commercial. Ce ne seront pas 12 000 nouveaux mètres carrés, mais 12 000 moins ceux qui auront disparus sur leur ancien site.</p> <p>Les thématiques : La limitation aux activités d'équipement de la maison, sport et loisirs constitue un handicap majeur pour l'ambition du projet et ses chances de succès :</p> <p>En effet les opérateurs d'équipement de la maison sont peu nombreux, qui plus est sur de grandes surfaces (supérieurs à 1000 m² qui est une autre contrainte très lourde sur laquelle nous reviendrons plus bas).</p> <p>L'expérience montre que les projets monothématiques ne fonctionnent pas (Domus, Maisonnement...); toutes les tentatives ont soit été des échecs, soit ont du intégrer une diversité d'offre a posteriori pour survivre (et souvent en utilisant l'offre alimentaire). La diversité de l'offre, avec notamment l'équipement de la personne, sont déterminants pour atteindre un équilibre entre flux de visites (l'équipement de la maison fonctionne pratiquement uniquement le weekend), économie de projet (revenus : les loyers et chiffres d'affaires varient fortement par type d'activités, ceux de l'équipement de la maison étant très bas pour la raison évoquée précédemment notamment) et attractivité (pour être attirée largement, la clientèle ne se déplacera pas pour une offre trop restreinte).</p> <p>2-B</p> <p>Cette contrainte du type d'activité n'existe pas sur les autres sites visés par le DAAC, et notamment au sud (Aubière, Courmon...). Il s'agit d'un vrai paradoxe car « tout est à faire » aux Gravanches (à part un magasin IKEA) pour créer une polarité commerciale métropolitaine, ce qui n'est pas le cas de l'offre existante au sud, commercialement mature depuis longtemps. Outre la différence de traitement, c'est bien un des principe majeur du DAAC qui n'est ici pas suivi : l'équilibrage nord - sud de l'offre métropolitaine et la complémentarité entre secteurs.</p> <p>L'ambition sur le loisir : ces activités sont par définition un cout (au mieux une absence de revenu) pour le porteur de projet et exploitant. Son intégration dans une programmation suppose de disposer d'une compensation par d'autres activités rémunératrices. Les limites envisagées par le DAAC ne permettront pas de répondre à cette ambition.</p>	<p>L'enveloppe commune aux deux pôles commerciaux (Gravanches et Clermont Nord) a pour objectif de mettre en avant le rééquilibrage commercial et la complémentarité des offres commerciales dans une approche géographique, sociodémographique et urbaine afin de limiter les déplacements et de rapprocher les besoins en commerce des habitants. Les opérateurs immobiliers sont invités à dialoguer avec la collectivité pour mettre en oeuvre le développement commercial, zone par zone. Ce travail d'échanges avec la collectivité est d'autant plus important que L'Etat demande à cette dernière d'élaborer une OAP sur ce secteur.</p> <p>Les calculs des surfaces de vente sont gérés comme suit : les nouvelles surfaces sont déduites des enveloppes de la zone recevant la nouvelle activité.</p> <p>Lorsqu'il s'agit d'un transfert entre des pôles péripériériques relevant d'enveloppes différentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les surfaces sont déduites du pôle recevant l'activité commerciale. - concernant la zone délaissée, les surfaces sont soient conservées dans le local rendu vacant, ou ajoutées à l'enveloppe de ladite zone si le bâtiment est démolit ou subi un changement de destination non commerciale
	<p>L'existence d'une extension de zone commerciale aux Gravanches est conditionnée à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à sa complémentarité avec la centralité métropolitaine de Clermont en autorisant l'installation d'enseignes dont les besoins en surface ne permettent pas leur implantation en centralité. - Elle justifie les superficies minimales de projet, ainsi que des seuils de surfaces minimums des cellules commerciales. - à une complémentarité avec le pôle péripériérique de Clermont-Nord en axant l'offre nouvelle sur des thématiques peu présentes sur cette partie de la métropole. <p>Elle justifie la thématisation axée sur l'équipement de la maison, le sport et le loisir.</p> <p>L'absence de thématisation serait de nature à autoriser des enseignes alimentaires et d'équipements de la personne, pouvant destabiliser durablement l'équilibre commercial du nord du Grand Clermont et remettre en cause le tissu commercial existant.</p> <p>Concernant la zone Sud, "commercialement mature", elle porte comme enjeu majeur d'entamer sa requalification. Sa pré-existence et la présence de toutes les thématiques commerciales ne justifient donc pas de délimiter son activité mais d'encadrer son développement en termes de surfaces et de favoriser les opérations de renouvellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en déterminant une enveloppe de surfaces de vente nouvelles, laquelle est moins importante que celle allouée au Nord, - en privilégiant les opérations de requalification urbaine - en autorisant le développement de cellules commerciales de taille importante, dont le développement n'est pas compatible avec le tissu urbain des centralités. <p>L'équilibrage Nord-Sud n'est pas envisagé sous la forme d'un nouveau pôle commercial péripériérique offrant l'ensemble des typologies commerciales (comme Clermont-Sud-Aubière) puisque cela reviendrait à reproduire les mêmes schémas de développement que par le passé en allant à l'encontre des centralités en créant une nouvelle polarité, favorisant la dilution de l'offre commerciale et un affaiblissement global des polarités commerciales.</p>

<p>3</p> <p>Groupe Casino</p> <p>Pierre Olivier Dov's Guy-Julien- Laférière</p>	<p>X</p>	<p>Les surfaces : La modification pose une taille minimum de projet, 5000 m², ce qui est cohérent avec l'enveloppe allouée pour le secteur, mais elle pose en même temps une taille minimum de cellule/commerce aux Gravanches (et Cebazat) : 1000 m²</p> <p>Cette règle est fortement limitative, et empêche d'établir une programmation cohérente et équilibrée, qui plus est en la cumulant avec celle des activités (équipement de la maison et sport loisirs) : en effet, cela empêche concrètement d'implanter des magasins de cuisines, salon, décoration, literie et même un Darty petit format.... tout comme des spécialistes en sport comme Culture Vélo, Golf Plus, Fitness Boutique, etc. Il nous semble que si un seuil plancher devait être fixé, alors celui-ci devrait être de 250/300 m² (ce qui reste bien supérieur aux petites unités de centre-ville).</p> <p>2-C</p> <p>La encore, le traitement est différent (moins restrictif) sur d'autres secteurs plus matures au sud (800 m²). Comment justifier ce déséquilibre ?</p>	<p>Comme vous le soulignez, le seuil de surfaces pour chaque opération est en adéquation avec l'enveloppe allouée pour ce secteur, en effet, elle représente près de la moitié de l'enveloppe des pôles périphériques.</p> <p>Un seuil minimum de 1000m² pour chaque cellule commerciale constitue également le garant de la dimension métropolitaine portée par le DAAC. Abaisser les superficies des cellules commerciales à 250 m² rentrerait ainsi en contradiction avec les objectifs de redynamisation/protection des centre-villes.</p> <p>Un seuil de surfaces opérationnelles différent de Clermont-Sud-Aubière a été retenu en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des difficultés plus importantes de restructuration de l'offre par rapport à une opération nouvelle, sur terrain vierge. - de la pré-existence d'enseignes sur Clermont-Sud-Aubière, comprenant des cellules de tailles très variées et qu'il convient de prendre en considération, tout en fixant des objectifs adaptés à des secteurs périphériques. Les cellules présentes sur ce pôle sont également susceptibles de se déplacer ou de se renouveler. Un seuil trop important serait de nature à empêcher de nombreuses mutations. <p>Durant l'analyse des observations déposées par le Groupe Ingka, il est apparu nécessaire de préciser la notion de cellule commerciale, laquelle n'était pas définie dans le lexique du DAAC, afin de garantir une terminologie commune. Il est donc proposé d'ajouter une définition au glossaire situé en fin de document du DAAC afin d'offrir un cadre clarifié, pouvant s'appliquer à tous :</p> <p>"Cellule commerciale : Espace composé de surfaces de vente, alloué à une enseigne/franchise/entreprise identifiable par un seul numéro SIRET, en vue d'y pratiquer une activité commerciale ou artisanale. Cet espace peut être : clos ou non, couvert ou non, indépendant d'une autre cellule ou inscrit à l'intérieur d'une autre cellule."</p>
		<p>2-D</p> <p>Les points précédents sont un résumé des principaux éléments qui limiteront fortement voir empêcheront d'atteindre les objectifs forts et nécessaires du DAAC que nous saluons : Equilibrage nord sud, cohérence de l'offre, attractivité de la Métropole, ambition environnementale /architecture et paysagère, aménagement et qualité d'entrée de ville, et d'autres encore.</p> <p>3-A</p> <p>– souhaitte une confirmation d'un axe de lecture : pour le démolition+reconstruction, à surface identique d'une surface commerciale, cette surface reconstruite n'est pas décomptée des enveloppes de droits d'exploitation commerciale (exemple à l'appui)</p> <p>3-B</p> <p>– s'interroge quant à l'affectation d'enveloppes de m² de droits d'exploitations commerciale par binomes, regroupant le brezet et le pontel, totalement différentes en termes spatial, d'enjeux et d'opportunités de développement.</p> <p>3-C</p> <p>– s'interroge sur le développement de la zone des gravanches, couplée avec Clermont-Nord, dont les opportunités paraissent plus faibles, et selon quelle gouvernance ou arbitrage sera réparties l'enveloppe commune</p>	<p>n'appelle pas de commentaires</p> <p>Lors d'opération de démolition+reconstruction, seules seront décomptées de l'enveloppe du DAAC les surfaces venant en supplément des surfaces initiales, comme pour une extension.</p> <p>Ce regroupement par binome est issu d'une demande forte du territoire.</p> <p>La logique de regroupement est avant tout géographique, sociodémographique et urbaine. Les zones citées sont effectivement relativement indépendantes du point de vue commercial et n'ont pas le même potentiel ou les mêmes opportunités de développement. Toutefois, le développement de surfaces de vente sur les trois aires géographiques Nord, Est et Sud doit être analysé et réparti par grande zone d'influence dans une logique de répartition des besoins de la population, de prise en compte des déplacements des personnes, et non plus par le seul prisme du développement de chaque zone, indépendamment d'un contexte plus global. Par ailleurs, cette notion d'aménagement du territoire constitue l'un des principaux angles d'analyse des CDAC permettant d'apprécier l'opportunité d'un projet commercial sur le territoire.</p>

4	Commissaire Enquêteur	<p>X</p> <p>question du CE</p>	<p>L'enveloppe commune a été déterminée en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le besoin de renouvellement de la zone et des enseignes déjà présentes, lesquelles pourraient avoir des besoins d'extension, - le démantèlement éventuel de certaines enseignes existantes vers d'autres pôles, libérant des surfaces importantes, et le classement de la zone du Brezet en zone de mutation urbaine et fonctionnelle qui lui confère un statut de "centralité" en devenir. Cela implique notamment, dans le cadre d'un renouvellement urbain négocié avec la collectivité, le passage d'une partie du Brezet en zone de centralité et donc une enveloppe de m² de surface de vente non limitée. Dans le cadre du développement du quartier Saint-Jean, la zone du Brezet apparaît comme plutôt favorisée afin de permettre et d'accélérer sa mutation. <p>La zone des Gravanches est destinée à recevoir des surfaces commerciales de grande taille ne pouvant être introduites en centralité. Il s'agit pour le Grand Clermont de ne pas reproduire le développement commercial du passé et pour cela de ne pas créer une nouvelle polarité commerciale généraliste, qui serait particulièrement préjudiciable pour le commerce de centralité et qui conduirait à une dilution de l'offre commerciale dont les zones périphériques existantes seraient particulièrement impactées.</p> <p>La superficie de foncier en extension de 35ha sur les Gravanches existe depuis l'approbation du SCoT en 2011. Son maintien est nécessaire pour décompter les surfaces dédiées aux activités économiques. Il ne s'agit toutefois pas de 35ha "nouveaux" puisque ces derniers intègrent le foncier accueillant l'enseigne IKEA.</p> <p>Il convient de rappeler également que le SCoT comptait lors de son approbation en 2011 pas moins de 140ha en extension dédiés au commerce, répartis sur 5 zones du territoire. Avec la présente modification, ces extensions ne représenteront plus que 47ha, soit près de deux tiers d'extension foncière à vocation commerciale en moins lesquels sont répartis sur deux secteurs seulement.</p>
Monsieur Dubot	<p>3-D</p> <p>_ se dit surpris de la faible enveloppe de m² de surface de vente accordée aux deux pôles commerciaux du Brezet et du Pontal, considérant que la zone du Brezet et en plein développement du fait du renouvellement urbain (Saint-Jean, lycée et logements) pouvant amener l'émergence de projets phares pouvant être bénéfiques à la modernisation de l'espace urbain. Il nécessite une enveloppe de surface commerciale plus conséquente de l'ordre de 10000m² pour le seul Brezet</p> <p>3-E</p> <p>_ constate une disproportion si comparé à la surface de vente allouée à une zone de pure périphérie comme les Gravanches, associée à une surface écomante d'extension foncière de 35ha par rapport à une zone de centralité urbaine telle que le Brezet, laissant transparaître une certaine incohérence par rapport aux orientations du DAAC consistant en la protection du commerce en centralité</p>	<p>Le paragraphe complet est : "Le développement commercial n'est pas souhaité en dehors des centralités et des pôles commerciaux. Il est donc en principe interdit."</p> <p>Il est proposé de remplacer cette seconde phrase par la terminologie : " Par principe, il est donc interdit."</p>	
<p>4-A</p> <p>Il est indiqué dans le dossier de présentation de la modification n° 6, que la modification du DOG vise principalement « à promouvoir un modèle d'aménagement commercial harmonieux, en fixant l'objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'accueillir en priorité les activités artisanales et commerciales de détail dans les centralités, - De privilégier les requalifications des zones commerciales et limiter strictement les possibilités d'extension ». <p>Il y est précisé page 26 que « le commerce n'est pas souhaité en dehors des centralités et des pôles commerciaux et plus particulièrement le long des axes de circulation qui reproduisent ainsi un modèle d'organisation commerciale peu durable ».</p> <p>Or, le chapitre « En matière d'aménagement du territoire » du DAAC comprend un paragraphe intitulé "Hors Pôle qui indique : « Le développement commercial n'est pas souhaité en dehors des centralités et des pôles commerciaux. Il est donc, en principe interdit ».</p> <p>Il m'apparaît que cette expression « en principe » est en contradiction avec les objectifs définis dans le dossier de présentation. Elle ouvre en fait la possibilité d'implantation d'une activité commerciale n'importe où.</p>			

J'ajoute que la carte page 9 du DAAC intègre une légende Hors Pôle très difficilement repérable. Je crains que les enseignes puissent se retrancher derrière cette formulation très floue, pour implanter une activité commerciale ou artisanale en dehors des zones souhaitées dans les orientations générales.

4-B Cela peut être même une source de contentieux.

Le porteur de projet pourrait-il me faire savoir quelle est la nécessité et quelles intentions sont véritablement contenues dans ce paragraphe intitulé « Hors Pôle ».

Ce paragraphe n'est-il pas porteur dans sa formulation à des interprétations défavorables aux objectifs du SCOT ?

Le hors pôle symbolise le territoire non concerné par la définition des centralisés et des pôles de périphérie. Il revient aux PLU de définir avec précision et en compatibilité avec les dispositions du DOG et le DAAC les espaces représentant leurs centralité(s) et leur pôle(s) de périphérie dans lesquels le commerce peut être développé ou encadré. Le reste du territoire représentera donc le "hors pôle", espace où le développement commercial n'est pas souhaité.

Concernant la cartographie, le hors pôle est signalé mais il s'agit avant tout de l'ensemble du territoire non couvert par des centralités ou des pôles de périphérie.

Le contour de la légende sera souligné afin qu'il apparaisse plus clairement.