



Madame la Présidente Élisabeth BRUSSAT
Communauté de communes Entre Dore et
Allier
29 avenue de Verdun
63190 LEZOUX

Le Président
2023-0025-BL/JR/VA
A l'attention du Service Urbanisme,

Saint-Gervais-sous-Meymont,
le 05 Janvier 2023

Madame la Présidente,

Par un courrier en date du 30 Novembre 2022, vous nous notifiez pour observation le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Lezoux.

Conformément aux délais règlementaires, j'ai le plaisir de vous adresser nos observations.

Jean REBILLARD, chargé de mission SCoT, reste à votre disposition jusqu'à la fin de la procédure d'instruction pour échanger avec vous par courriel à j.rebillard@parc-livradois-forez.org ou par téléphone au 04 73 95 57 82.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président de la formation SCoT,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Bernard Lorton", written over a horizontal line.

Bernard LORTON

P.J. : Observations de la formation SCoT Livradois-Forez sur le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Lezoux.

Observations de la formation *Schéma de Cohérence Territoriale* Livradois-Forez sur le projet de modification simplifiée n° 4 du PLU de la commune de Lezoux.

La commune de Lezoux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 Juillet 2008. Ce document a déjà connu 3 révisions simplifiées, 9 modifications, 2 déclarations de projet, et 3 modifications simplifiées.

I – Contenu du projet

La commune souhaite, à travers cette modification n°4, modifier son document d'urbanisme afin d'interdire l'installation de nouvelles surfaces commerciales en entrée de ville et protéger le linéaire marchand du centre-ville.

La modification simplifiée comprend deux objets :

Objet n°1 : Modification du règlement écrit de la zone Uj.

En zone Uj, il ne sera plus possible d'installer de nouvelles surfaces commerciales et de changer la destination des locaux existants vers une vocation commerciale.

Cette modification prendra forme dans l'article Uj1 du règlement écrit.

La zone Uj est principalement destinée aux « *activités de toutes natures, secondaires ou tertiaires, ainsi qu'aux industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou des pollutions importantes* ».

Objet n°2 : Protection du linéaire marchand du centre-ville.

Le projet identifie un linéaire marchand dans six rues du centre-ville de Lezoux afin d'y « *préserver ou développer la diversité commerciale* », comme le prévoit l'article R. 151-37 du code de l'urbanisme.

Le linéaire marchand apparaîtra sur le règlement graphique du PLU.

Également, le projet propose d'ajouter au règlement écrit de la zone Ud l'interdiction de « *changement de destination à vocation de logements des locaux à usage commercial et/ou artisanal situé au rez-de-chaussée des immeubles en façade sur rue* ».

II – Analyse de la compatibilité avec le SCoT Livradois-Forez

Dans son Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD), le SCoT fixe l'Objectif n°4 de Maintenir et renforcer l'offre des commerces et des services de proximité.

Ainsi, page 23 du PADD :

Le confortement de l'offre commerciale sera obtenu en privilégiant :

- .../...
- ***Le maintien et le renforcement du commerce dans les centralités, en limitant l'extension des grandes surfaces et l'implantation de nouveaux commerces sur les zones de flux et au sein des zones isolées du tissu urbain.***
- .../...

La commune de Lezoux fait par ailleurs partie des 22 pôles marchand définis par le SCoT Livradois-Forez.

Cet objectif se traduit dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), pages 36 à 40, sous la forme des prescriptions et des recommandations suivantes :

Prescription 28. Identification des localisations préférentielles pour les nouvelles implantations commerciales importantes

Le PADD affirme une volonté de limitation de la consommation foncière liée au développement commercial, en favorisant la polarisation de l'offre sur des localisations identifiées. Ces localisations sont de deux types :

- Les centralités urbaines commerciales :

Elles correspondent aux centres urbains existants caractérisés par un tissu dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat et plusieurs fonctions économiques (commerces, services), plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...).

La centralité d'un lieu lui confère une attractivité vis-à-vis de son environnement plus ou moins grande (flux de personnes qui se rendent dans ce lieu...).

Les centralités urbaines commerciales correspondent aux centres-villes et centres-bourgs.

[...]

Prescription 29. Identification des localisations préférentielles pour le commerce commerciales importantes

Les nouvelles implantations de commerces d'importance se localisent en priorité dans les localisations préférentielles identifiées dans :

- Les centralités urbaines de Thiers, d'Ambert, d'Arlanc, de Cunlhat, de Lezoux et de Courpière.

- Les secteurs d'implantations périphériques de Thiers et d'Ambert.

Prescription 30. Les principes associés aux localisations préférentielles

Dans le cadre du DAAC, l'ensemble des centralités urbaines de Thiers et d'Ambert et les secteurs d'implantations périphériques font l'objet d'une localisation.

En dehors des localisations préférentielles identifiées, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales importantes.

[...]

Toutes les centralités urbaines et centres bourgs des communes du SCoT sont des localisations préférentielles pour le développement du commerce de proximité (commerce inférieur à 300 m² de surface de vente).

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de maintien et de développement du commerce de proximité dans ces lieux.

Recommandation 16 - Les principes associés aux localisations préférentielles

Les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centres-villes, de centres-bourgs et centres des quartiers existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée.

Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de la centralité urbaine.

Recommandation 17 - Principes pour les commerces de centralités

Dans les centralités des pôles de proximité et d'hyperproximité identifiées dans le diagnostic commercial, les PLU doivent intégrer des dispositions incitatives pour le maintien et l'implantation des commerces. À ce titre, ils peuvent :

- Délimiter la centralité urbaine en compatibilité avec la définition donnée par la prescription Identification des localisations préférentielles pour les nouvelles implantations commerciales importantes ;

- Mettre en place des règles de nature à créer des conditions favorables au développement du commerce notamment en rez-de-chaussée des constructions, en fonction des besoins de la zone d'influence des communes.

Ainsi, en supprimant la possibilité d'installation de nouvelles surfaces commerciales et le changement de destination vers une vocation commerciale dans la zone Uj, et en créant un plan de zonage du linéaire marchand y interdisant le changement de destination des locaux commerciaux, le projet favorise le développement commercial dans la centralité de Lezoux et est compatible avec les prescriptions 28 à 30 et les recommandations 16 et 17 du SCoT.

III – Observations de la formation SCoT Livradois-Forez

Au regard du Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Livradois-Forez, l'analyse du projet de modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Lezoux amène les observations suivantes :

- Le projet supprime la possibilité d'installation de nouvelles surfaces commerciales en zone Uj.
- Le projet interdit le changement de destination des locaux existants vers une vocation commerciale en zone Uj.
- Le projet définit un plan de zonage du linéaire marchand dans le centre-ville de Lezoux.
- Le projet interdit le changement de destination à vocation de logements des locaux à usage commercial et/ou artisanal situé au rez-de-chaussée des immeubles en façade sur rue.

Aussi, la formation Schéma de Cohérence Territoriale Livradois-Forez souligne la compatibilité du projet de modification simplifiée avec les objectifs du SCoT et n'apporte pas d'observations supplémentaires particulières.

Le Président de la formation SCoT,



Bernard LORTON