

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Schéma de COhérence Territoriale



24 communes
1 territoire
1 PLUi valant SCOT

3- OAP « COMMERCE »

(Orientation d'Aménagement et de Programmation)

*Elaboration prescrite par délibération du
conseil communautaire du 24 septembre 2012*

*PLUi approuvé par délibération du conseil
communautaire du 02 mai 2017*

« Vu pour rester annexé à la délibération du 02 mai 2017 »
Signature et cachet :

RAPPEL INTRODUCTIF

Le plan local d'urbanisme intercommunal du Val d'Amour ayant les effets du schéma de cohérence territoriale, ses orientations d'aménagement et de programmation comprennent les dispositions mentionnées à l'article L.141-16 et L.141-17 du code de l'urbanisme :

L.141-16

« Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. »

L'orientation d'aménagement et de programmation « Commerce » est opposable au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou à l'autorisation d'exploitation commerciale de la CDAC sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire).

Pour rappel, sont soumises à autorisation les implantations commerciales suivantes (cf. article L. 752-1 du code de commerce) :

- les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m² de surface de vente ;
- les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2000 m² de surface de vente (1000 m² pour un commerce à prédominance alimentaire) ;
- les créations ou les extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1000 m² ;
- la réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1000 m², et ayant perdu sa « commercialité » (c'est-à-dire qui a fermé ses portes pendant une période supérieure à 3 ans) ;
- la création ou l'extension d'un « drive ».

Le permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial ne peut être obtenu qu'après avis conforme de la CDAC (le cas échéant de la CNAC) consultée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si l'avis est défavorable, le PC ne peut pas être délivré (L.425-4 du code de l'urbanisme).

I. Renforcer le rôle des centralités urbaines et villageoises

I.1. Les deux bourgs de Mouchard et de Mont-sous-Vaudrey

Le territoire affirme le rôle important des centralités comme lieu de lien et de cohésion sociale et donne la priorité aux implantations dans les centres anciens des deux principaux bourgs.

La centralité urbaine de Mouchard se localise au niveau des rues de la République (ou RD472) et de Strasbourg (ou RD 483) et à leur croisement. Cet axe commerçant correspond au centre historique et à l'axe de passage principal de la commune. Il est à l'interface de la gare SNCF/zone commerciale de Pagnoz (moyenne distribution) et les sites de formation de la commune de Mouchard (Lycée du Bois via la rue de Strasbourg et l'institut européen de formation des compagnons du Tour de France).

L'ambition est de **conforter et de valoriser cet axe commerçant de la gare jusqu'à la rue de Strasbourg, axe piétonnier de clients captifs (lycéens/étudiants, usagers de la gare SNCF,...).**



La centralité urbaine de Mont-sous-Vaudrey se localise au niveau des rues Léon Guignard (ou RD472) et Jules Grévy (ou RD91) et à leur croisement. Ce dernier est l'axe commerçant historique qui s'étend jusqu'à l'Eglise.

La volonté est de **renforcer le linéaire commercial le long de la RD, de redynamiser les commerces aux abords des espaces publics de la rue Jules Grévy et enfin d'affirmer une vocation de services publics, services à la personne, équipements de la place d'Eglise et rue Jules Grévy (association d'aide aux personnes âgées, cabinet médical).**



Ces centralités se caractérisent par une densité et une continuité du bâti, ainsi que par une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales,...).¹

Dans le but de permettre aux deux centralités de préserver une offre de proximité, le PLUi **autorise l'implantation de commerces de moins de 300 m² de surface de vente dans les deux centralités urbaines localisées sur les cartes pages 9 et 10.**

Sont visées des implantations orientées vers une offre d'achats quotidiens (boulangerie, presse, boucherie), voire même une supérette.

On cherchera au sein des centralités urbaines à favoriser la création ou la reconstitution de linéaires commerciaux continus afin de pérenniser le commerce de proximité et de limiter les besoins en déplacements des ménages. Seront également étudiées en priorité les modalités de réinvestissement des bâtiments commerciaux vacants.

Enfin, il est rappelé que l'enjeu de maintien des commerces dans les centralités doit être, pour être efficace, accompagné d'une stratégie similaire pour les services publics et les services médicaux. Une telle vision permet à la fois de réduire les déplacements et de pérenniser les équipements en place en maintenant leur irrigation par des flux réguliers. Dans ce même esprit, les secteurs de densification de l'habitat se situent dans un rayon de 5 à 10 mn à pied autour de la centralité, ce qui constitue un facteur de pérennité des commerces et équipements.

I.2. Les villages

Dans les autres communes **disposant d'une cellule commerciale, type épicerie, libre-service, il est préconisé d'assurer le maintien** et de prévoir si besoin des implantations commerciales nouvelles, à la condition d'être situé **à proximité d'un espace public et à proximité des lieux d'échanges (mairie, écoles).**

Sur l'ensemble des autres communes du territoire, l'on cherchera à pérenniser, voire redévelopper des **tournées alimentaires et des manifestations commerciales** hebdomadaires (de type foire ou marché par exemple), afin de répondre aux besoins quotidiens des ménages, notamment en perte d'autonomie.

¹ A Mouchard (maison de santé, groupe scolaire et formation supérieure, salle polyvalente,...) et à Mont sous Vaudrey (groupe scolaire, médiathèque, centre des impôts,...).

II. Accompagner le développement des zones commerciales existantes

II.1. Conforter l'offre de moyenne distribution existante à Bans et à Pagnoz/Port-Lesney

Le PLUi valant SCOT permet **les implantations nouvelles et les extensions des commerces et ensembles commerciaux d'importance au sein de la zone commerciale existante de Bans.**

Concernant le site de Pagnoz/Port-Lesney, le PLUi anticipe à moyen-long terme le besoin de modernisation/extension du supermarché existant. Il permet les implantations nouvelles de commerces et ensembles commerciaux d'importance² au sein de la zone commerciale de Pagnoz-Port-Lesney.

Les implantations de plus de 300 m² et au-delà de 1000 m² doivent concourir à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de villes et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues. Cela se traduit par la nécessité pour tout projet de d'implantation et d'extension des commerces et ensembles commerciaux d'importance de :

- **Justifier d'une gestion économe du foncier et d'une intégration urbaine, architecturale et paysagère de qualité.** Les cellules commerciales vacantes seront prises en considération ;
- **Proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs** (stationnement, zone de livraison, accès...) **entre les commerces**, permettant de limiter leur emprise foncière. Pour rappel, l'emprise totale des parcs de stationnement ne pourra être supérieure aux $\frac{3}{4}$ de la surface de plancher totale du ou des bâtiments commerciaux article L.111-19 du code de l'urbanisme)³ ;
- **Assurer une bonne accessibilité piétonne depuis/vers les bourgs** en prévoyant des aménagements dédiés aux modes doux.

² Via un transfert par exemple

³ « L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce [...], ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. [...] Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

A cela, s'ajoutent des orientations spécifiques par site, déclinées ci-dessous :

	OFFRE EXISTANTE ET CARACTERISTIQUES	POTENTIEL FONCIER ET BATI DEDIE AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES	OBJECTIFS RELATIFS A LA ZONE COMMERCIALE	ORIENTATIONS SPECIFIQUES
Zone commerciale de Bans	<p>La zone se situe en entrée de territoire, bien achalandée, avec un supermarché, des cellules commerciales, des services (médecin, infirmier,...) ou encore une station-service.</p> <p>La limite Ouest de la zone commerciale est intangible, par la présence du PPRI de la Loue, et sa zone inconstructible (aléa rouge).</p> <p>Au Nord et à l'Ouest, le périmètre de la zone commerciale fait partie d'une zone d'activités plus large (à cheval sur la commune de Mont sous Vaudrey). Cette zone d'activités peut encore répondre à des besoins d'implantation et/ou d'extension d'entreprises type petit industrie, artisanat et services aux entreprises.</p>	<p>1,3 ha en foncier nu⁴, mais un potentiel d'extension limité à moyen terme.</p> <p>Quelques cellules commerciales vacantes.</p> <p>6000 m² d'une parcelle bâtie en entrée de zone commerciale pouvant changer de destination</p>	<p>Encourager la diversification de l'offre : occasionnel léger, alimentaire spécialisé, restauration, occasionnel léger,...</p> <p>Permettre l'implantation d'activités commerciales secondaires liées au fonctionnement de la zone d'activités (restauration, services aux entreprises, show-room).</p>	<p>Optimiser le foncier rare dans ce secteur en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - assurant la densification de la zone existante, - étudiant la possibilité de réinvestissement du tènement artisanal en front de RD et d'entrée de zone commerciale, - en favorisant la mutualisation de l'offre de stationnement entre les commerces. <p>Veiller au maillage des continuités piétonnes en lien avec la centralité urbaine et les futures zones d'habitat limitrophes.</p>
Zone commerciale de Pagnoz / Port-Lesney	<p>La zone sur le territoire communal de Pagnoz se situe en entrée de ville de Mouchard et de la gare SNCF.</p> <p>La zone sur le territoire communal de Port-Lesney est à continuité immédiate</p>	<p>Zone de Pagnoz : les possibilités d'extension sont quasiment nulles, la totalité du tènement étant urbanisée.</p>	<p>Conforter une moyenne surface à dominante alimentaire</p> <p>Permettre l'implantation d'activités commerciales</p>	<p>Justifier d'une intégration urbaine, architecturale et paysagère de qualité dans les projets d'implantation des commerces et ensembles commerciaux d'importance, en particulier du fait de la visibilité depuis la RN83.</p>

⁴ (5200 + 1860 + 3600) + 2900 m²

	<p>de l'offre existante. Elle est bordée par la RN83 (bande de 75 m inconstructible) et avec une forte visibilité depuis la RN.</p>	<p>Zone de Port-Lesney : possibilité de transfert à terme du supermarché du site de Pagnoz sur une superficie d'environ 10 000 m²</p>	<p>secondaires liées à la fonction de porte d'entrée du territoire et notamment touristique</p>	<p>Favoriser la mutualisation de l'offre de stationnement entre les commerces et avec les activités économiques limitrophes.</p> <p>Veiller au maillage des continuités piétonnes avec les bourgs avoisinants</p> <p>L'aménagement de la zone commerciale sur la commune de Port-Lesney fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation « Port Lesney/Pagnoz – entrée de ville RN83 », ainsi que d'une étude d'entrée de ville pour structurer l'aménagement du site et lever le principe d'inconstructibilité des 75 mètres (compté à partir de l'axe de la RN83).</p> <p>La reconversion du site de l'actuel supermarché (Pagnoz) est permise dans le cadre de cette même orientation d'aménagement et de programmation, avec des vocations de type petite industrie ou de la filière bois, voire tertiaire.</p>
--	---	--	---	---

II.2. Participer à l'objectif de qualité paysagère des bourgs et villages du territoire

L'aménagement des zones commerciales **doit participer à la qualité urbaine et paysagère des bourgs et villages du territoire** (affirmation d'une architecture respectant l'identité territoriale, attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces).

Seront donc privilégiés des parcs de stationnement et des voies d'accès et de desserte paysagés.

Les espaces techniques seront implantés prioritairement à l'arrière des bâtiments commerciaux.

Enfin, les franges urbaines et paysagères seront aménagées avec soin, en traitant les interfaces espaces publics/espaces privés/espaces verts et en intégrant la desserte en modes doux.

L'aménagement des zones commerciales doit également **limiter les impacts sur l'environnement et tendre vers des aménagements durables** :

- Intégrer des réflexions sur la maîtrise des investissements par l'optimisation des performances énergétiques et de la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives;
- Etudier les modalités de gestion et de valorisation des déchets le plus en amont possible des projets commerciaux.

En parallèle du PLUi, un **règlement local de publicité intercommunal (RLPi)** définit des règles spécifiques en matière de gestion et de réglementation de l'affichage publicitaire sur le territoire.



