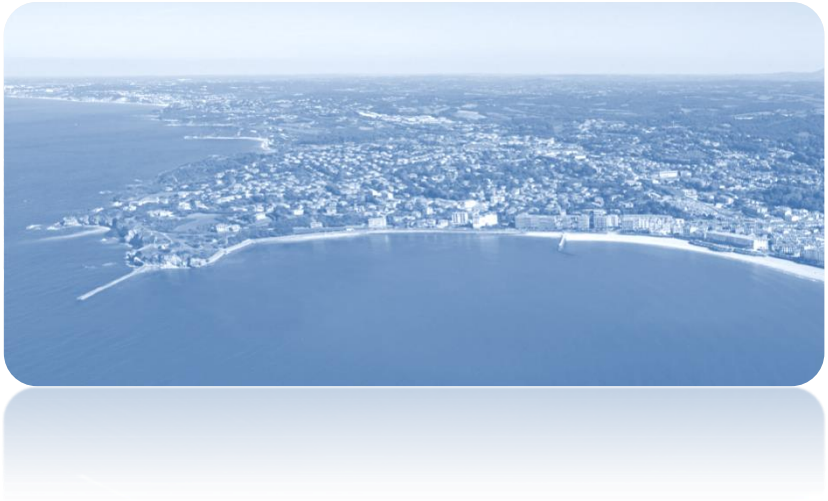


Schéma de développement commercial du Sud Pays Basque

Préambule

1.1 Contenu du document

La Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque révise son Schéma de Cohérence Territorial. C'est dans ce cadre que la mission spécifique sur l'aménagement commercial a été lancée. Il s'agissait de définir la stratégie de l'agglomération en matière d'aménagement commercial et les orientations à intégrer dans le cadre de la révision du SCoT.

Lors de cette mission, les lois ALUR et ACTPE ont modifié le cadre réglementaire du volet commercial des SCoT, de sorte que le livrable final de la mission a évolué.

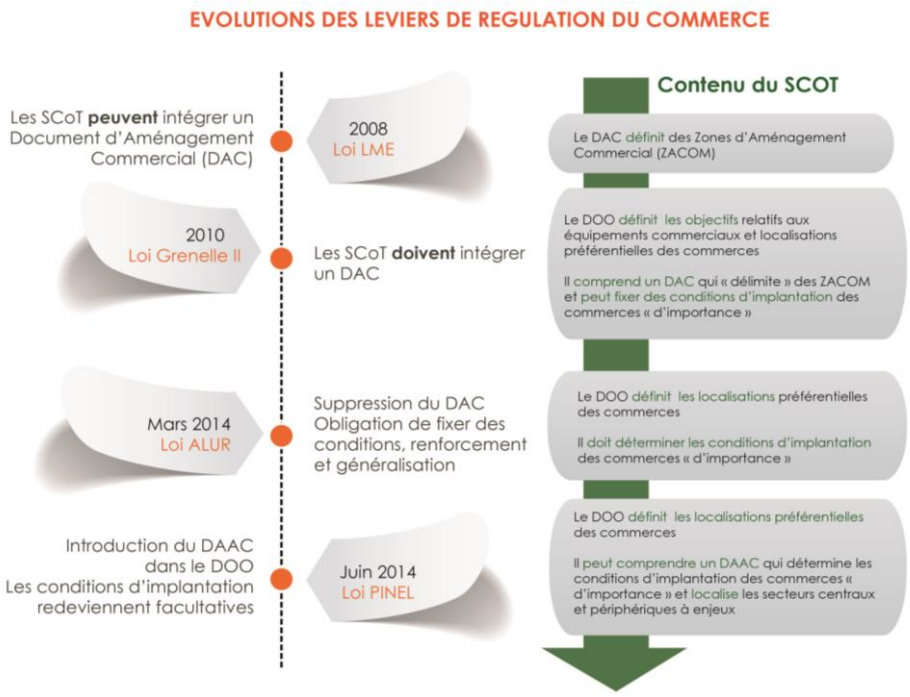
Ce document de restitution regroupe les éléments à intégrer au SCoT dans la cadre de sa révision, notamment le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT du Sud Pays Basque, réalisé conformément au L. 122-1-9 du code de l'urbanisme.

Il comprend :

1. les objectifs stratégiques validés par élus sur l'ensemble du périmètre du SCoT (partie 1- devant être retranscrite dans le cadre de la rédaction du PADD),
2. le contenu du DOO :
    - la définition des localisations préférentielles des commerces
    - les conditions spécifiques d'aménagement commercial (le contenu du DAAC).

1.2 Les évolutions réglementaires suites aux lois ALUR et PINEL

Le contenu du volet commercial des SCoT a été modifié à plusieurs reprises depuis 2008 suite à plusieurs évolutions règlementaires depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain (loi SRU).



Source : Réalisation AID Observatoire 2015

Ces modifications ont tout d'abord fortement renforcé le rôle du SCoT en matière de régulation des commerces, avec la possibilité puis l'obligation de définir des Zones d'Aménagement Commercial à une échelle parcellaire. Les derniers épisodes ont en revanche assoupli son contenu.

Les dernières modifications ont été apportées par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (ACTPE). L'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme définit le contenu du volet commercial du DOO :

> *"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.*
>
> *Il peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.*
>
> *Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.*
>
> *Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.*
>
> *L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial ne compromet pas les autres documents du schéma de cohérence territoriale."*

Le volet commercial du DOO est donc composé des éléments suivants :

- **Le volet obligatoire qui définit les localisations préférentielles des commerces en fonction de critères précisés par les lois ALUR et ACTPE.** En s'inspirant de la pratique, ces critères intègrent notamment des questions de fréquence d'achat, dans une logique de rapprochement des consommations pour les achats générant des déplacements très fréquents (les besoins "courants"). Cela renforce la nécessité de prendre en compte dans ce travail les comportements d'achat des ménages et le degré de satisfaction des différentes catégories de besoins à l'échelle des territoires et de leurs sous-bassins, de manière à structurer une armature commerciale cohérente.
- Le volet facultatif sous la forme d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Ce document intègre deux types de prescriptions :
    - Il "localise" les centralités urbaines et secteurs d'implantation périphériques. Les "ZACOM", ces "Zones d'Aménagement Commercial" dont la "délimitation" devait aller jusqu'à l'identification des "terrains" qu'elles englobaient ont été supprimées, induisant un degré de précision des documents graphiques moindre par rapport à la précédente législation. En fonction des enjeux locaux et spécifiques à chaque secteur, il s'agit de définir, dans le cadre règlementaire, le degré de précision le plus adapté.
    - Il fixe des conditions d'implantation des commerces "d'importance", dont on justifie qu'ils ont un impact significatif sur l'aménagement du territoire. Ces conditions peuvent aller plus loin que dans les précédentes législations (compacité des formes bâties, utilisations prioritaires des surfaces vacantes, traitement spécifique des entrées de villes, optimisation des surfaces dédiées au stationnement, énergie, eau…).

Les lois ont également modifié la procédure d'adoption des documents de planification :

1. **S'il est attaqué et annulé, le DAAC ne provoque pas l'annulation des autres documents du SCoT.**

2. **Le DAAC ne fait plus l'objet d'une procédure d'adoption spécifique.**

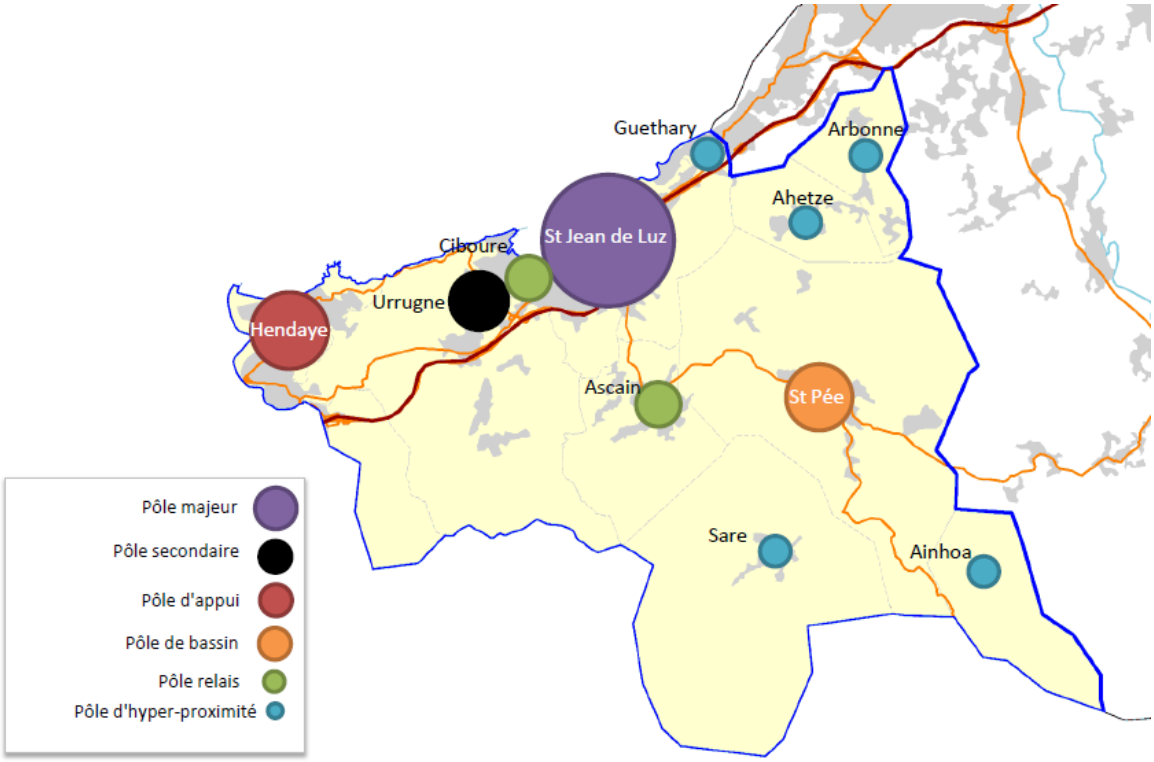
3. **Les SCoT en cours de révision / élaboration le 26 mars 2014 peuvent opter pour l'application de l'ancienne législation.**

Partie 1 – Rappel des objectifs stratégiques définis dans le cadre de la mission portant sur l'aménagement commercial

Lors de cette mission, et après plusieurs phases de concertation, les élus ont défini des objectifs stratégiques qu'il convient de reprendre dans le cadre de la révision du SCoT. Cinq objectifs complémentaires ont ainsi été validés en tenant compte de l'armature commerciale du territoire.

L'armature commerciale de l'Agglomération Sud Pays Basque est constituée de différents pôles:

Carte de l'armature commerciale de l'Agglomération Sud Pays Basque



Ces pôles sont classés par commune, chaque commune peut disposer de plusieurs centralités.

La loi ACTPE, dite loi Pinel, introduit la notion de centralité dans le Code de l'Urbanisme. Celle-ci précise, article L.122-1-9 : « Le document d'Aménagement Artisanal et Commercial localise (…) les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment en centre ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines.

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…). Elle correspond aux centres-villes, centres-bourgs et centres de quartiers du territoire.

Le SCoT contiendra une armature territoriale générale. Les communes devront préciser les délimitations de leurs centralités urbaines, villageoises et de quartier lors de l'élaboration ou de la révision de leurs Plans Locaux d'Urbanisme.

Objectif 1 : Affirmer un principe de maillage de l'offre de proximité afin de rapprocher les lieux de consommation et les lieux de vie :

- Développer le commerce répondant aux besoins les plus courants dans les communes bénéficiant d'une croissance démographique soutenue, notamment l'arrière pays :
    - Confortement des commerces de proximité,
    - Accueil de commerces de + 300 m² de surface de vente répondant aux achats hebdomadaires (offre alimentaire).
- Développer l'offre en commerces répondant aux achats hebdomadaires dans les principales polarités afin de garantir un rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble du territoire SCoT.

Les élus ont affirmé le souhait de ne pas autoriser de nouveaux développements de commerces alimentaires généralistes fortement dimensionnés (hypermarchés) dans les polarités les plus équipées. En revanche, la diversification de l'offre sur de l'alimentaire spécialisé et l'accueil de formats de proximité en centralité seront privilégier.

Objectif 2 : Diversifier les formes de vente et répondre aux évolutions des nouveaux comportements d'achat des ménages :

Promouvoir l'activité agricole et les savoir-faire locaux de manière à en faire un véritable facteur de différenciation d'un point de vue commercial :

- en développant "des espaces vitrine" sur le territoire :
    - la vente-directe,
    - les marchés de producteurs locaux,
    - les commerces-ambulants,
    - le "e-commerce local" avec l'organisation de points de retrait mutualisés de produits locaux, …
    - les manifestations locales **pendant et en dehors** de la période estivale (attractivité touristique).

Les élus souhaitent mettre en place des actions collectives entre les différentes offices de tourisme qui ont la compétence "animation commerce et artisanat" :

- Mise en réseau des producteurs / restaurateurs / commerçants,
- Création d'une marque / label répondant à une charte qualité et à des critères de proximité,
- Créer/adapter les chartes et les règlements des marchés.

Des liens sont à imaginer avec les autres volets du SCoT, notamment les volets agricole et économique.

Objectif 3 : Encourager une diversification ciblée et qualitative de l'offre commerciale du territoire Sud Pays Basque :

- En privilégiant des **développements complémentaires avec Agglomération Côte Basque-Adour et l'Espagne,**
- En adaptant l'armature commerciale aux besoins de la population et en cohérence avec la hiérarchie urbaine inscrite dans le SCoT :
    - Modernisation, requalification et "développement ciblé" de l'offre répondant à des besoins exceptionnels sur le pôle majeur (Saint Jean de Luz),
    - "Développement ciblé" de l'offre répondant aux besoins occasionnels (lourds et légers) sur les pôles de St Jean de Luz, Urrugne et Hendaye : offre moyenne gamme et haut de gamme sur les catégories de produits sur lesquels l'évasion est la plus forte (bricolage, équipement de la maison, produits de puériculture, prêt à porter et équipement sportif, …),
    - Développement de l'offre de proximité dans les pôles d'hyper proximité (Guéthary, Arbonne, Ahetze, Sare et Ainhoa) et dans le pôle de bassin (Saint Pée sur Nivelle)et les pôles relais (Ciboure et Ascain) en lien avec les objectifs de croissance démographique.

L'accueil de commerces de fort rayonnement ne constitue pas une priorité pour les élus du territoire. La priorité est portée sur le confortement et la modernisation des commerces existants, et les nouvelles implantations ciblées de commerces répondant aux achats occasionnels, et à certains achats exceptionnels.

Par ailleurs, <u>le confortement des commerces existants et les nouvelles implantations de commerces alimentaires sur les pôles relais sont un des objectifs à atteindre sur l'ensemble du territoire.</u>

Objectif 4 : Privilégier l'accueil de nouveaux commerces dans les centralités urbaines, les centralités de quartier et les centralités villageoises du territoire

- En privilégiant l'accueil du commerce de proximité dans les cœurs de ville et centre-bourgs,
- En privilégiant le développement d'une offre complémentaire à celle des centralités dans les zones commerciales de périphérie :
    - Implantation des commerces de biens lourds, peu compatibles avec la fonction d'habitat et les conditions d'accessibilité en centralités urbaines,
    - Maîtrise des formats des commerces en périphérie : limiter les petits commerces;
- En limitant les développements diffus de l'offre commerciale :
    - limiter les implantations liées <u>uniquement</u> aux logiques de captage des flux routiers,
    - favoriser la polarisation du commerce de manière générale.

La dynamique démographique peut impliquer une nécessaire adaptation de l'armature commerciale afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants. La centralité de quartier se développe essentiellement sur les besoins courants de la population à proximité directe, en cohérence avec

l'évolution de la population communale. Le développement commercial de ces centralités de quartier ne doit pas avoir pour conséquence d'affaiblir les centres villes et les autres centralités.

Objectif 5 : Améliorer l'attractivité de l'offre commerciale existante en favorisant la modernisation et la requalification des espaces commerciaux :

- En privilégiant le renouvellement urbain des zones à vocation commerciale (conditions d'accessibilité multimodale, insertion paysagère, qualité architecturale, …),
- En définissant les secteurs à vocation marchande et non-marchande des zones d'activité du territoire**.**

Partie 2 – Eléments à intégrer dans le SCoT révisé

Le SCoT définira les secteurs commerciaux stratégiques.

3.1 Contenu des orientations du SCoT (partie DOO)

Les nouvelles implantations commerciales supérieures à 300 m² de surface de vente (1) par unité commerciale s'effectuent dans :

- les centralités identifiées dans la carte ci après,
- les secteurs d'implantation périphérique (zones commerciales et secteurs frontaliers) :

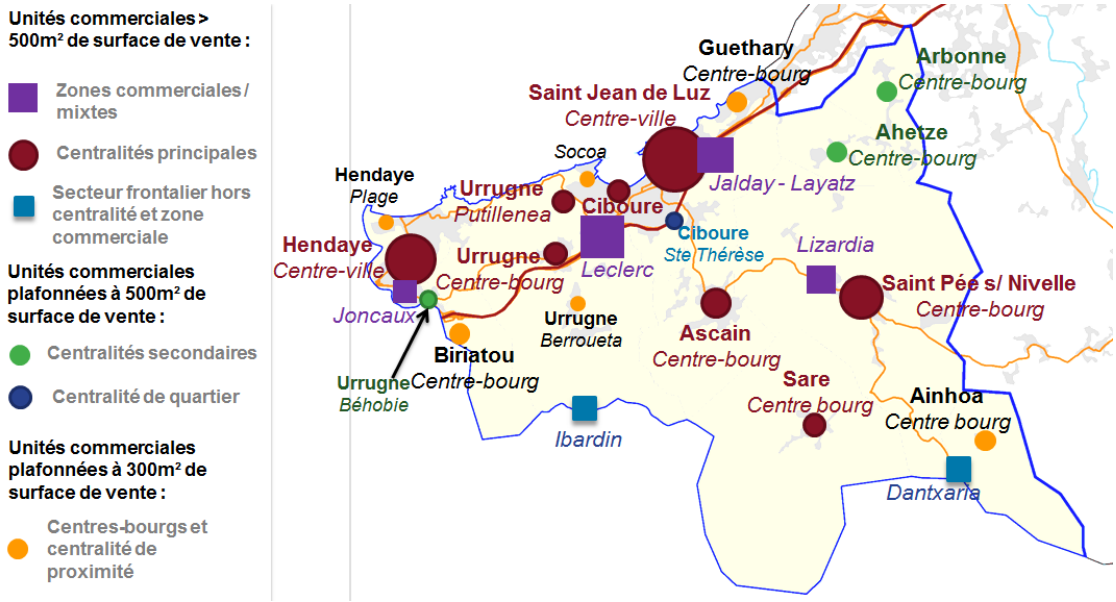
La stratégie validée affirme la nécessité de travailler sur l'identification des secteurs à vocation commerciale en ZAE pour maintenir d'autres activités économiques.

<u>En dehors de ces secteurs :</u>

- les PLU peuvent définir d'autres secteurs de centralité dédiés à <u>l'accueil de commerce de moins de 300 m²</u> de surface de vente
- Les développements commerciaux positionnés uniquement dans des logiques de captage de flux routiers (bord de RD hors centralité et zone commerciale) doivent être contraints par les PLU quelle que soit leur surface.

- Les commerces de plus de 300 m² situés en dehors de ces périmètres peuvent s'étendre de manière limitée (+ 20 à 30%).

Carte des localisations préférentielles pour les implantations commerciales



[1] La surface de vente correspond à la surface destinée à l'exposition et à la vente des produits, accessible au public.
La surface commerciale correspond à l'ensemble de la surface exploitée par le commerçant ; elle comprend la surface de vente et les surfaces fonctionnelles nécessaires (réserve, stockage, stationnement).

3.2 Contenu du DAAC

Le DAAC a pour objectif de localiser plus précisément les secteurs préférentiels pour l'implantation de moyennes et grandes surfaces. Il précise les localisations et les vocations des secteurs préférentiels accueillant les nouvelles implantations commerciales de plus de **300 m² de surface de vente**. En effet, il s'agit des commerces ayant un impact significatif en matière d'aménagement du territoire. Des orientations spécifiques sont précisées pour les différentes localisations préférentielles dans le cadre du DAAC, afin de prendre en compte les enjeux propres à chaque secteur.

Pour chaque commune du territoire pouvant accueillir des commerces de plus de 500 m² de surface vente, sont précisés :

- les orientations du DOO sur la vocation de chaque localisation préférentielle,
- les documents graphiques qui localisent les centralités et les Secteurs d'Implantation Périphérique,
- Les conditions d'implantation des commerces : il s'agit du principe général souhaité à travers les développements et aménagements futurs des secteurs d'implantation, et des dispositions applicables dans chaque secteur.

3.2.1. Les localisations préférentielles sur la Commune de Saint Jean de Luz

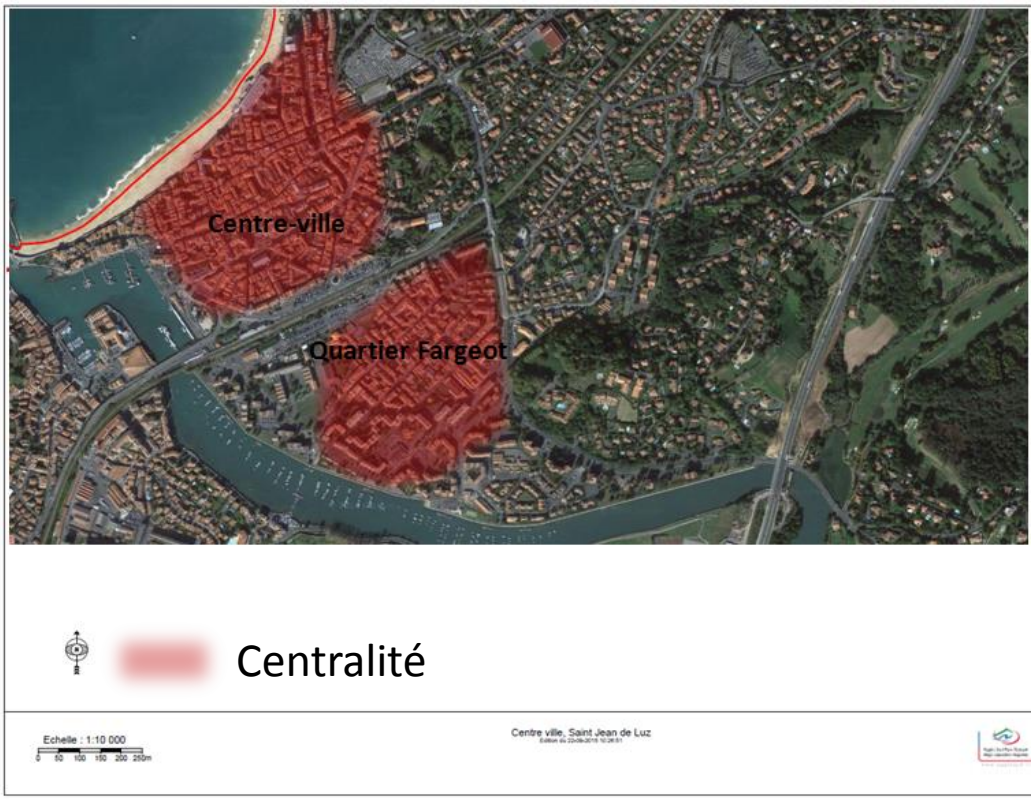
1. *Localisations préférentielles et vocations :*

Nom	Type de localisation	Vocation préférentielle des nouvelles implantations	Format des unités commerciales[2]
Centre-ville	Centralité	Tous types d'achats	Tous formats
Fargeot	Centralité	Achats quotidiens et hebdomadaires	Dimensionnement adapté à la desserte du quartier
Jalday	Secteur d'implantation périphérique	Commerces de biens lourds (occasionnels lourds, exceptionnels)	> 300 m² de SV
Layatz	Secteur d'implantation périphérique	Commerces de biens lourds (occasionnels lourds, exceptionnels)	> 300 m² de SV

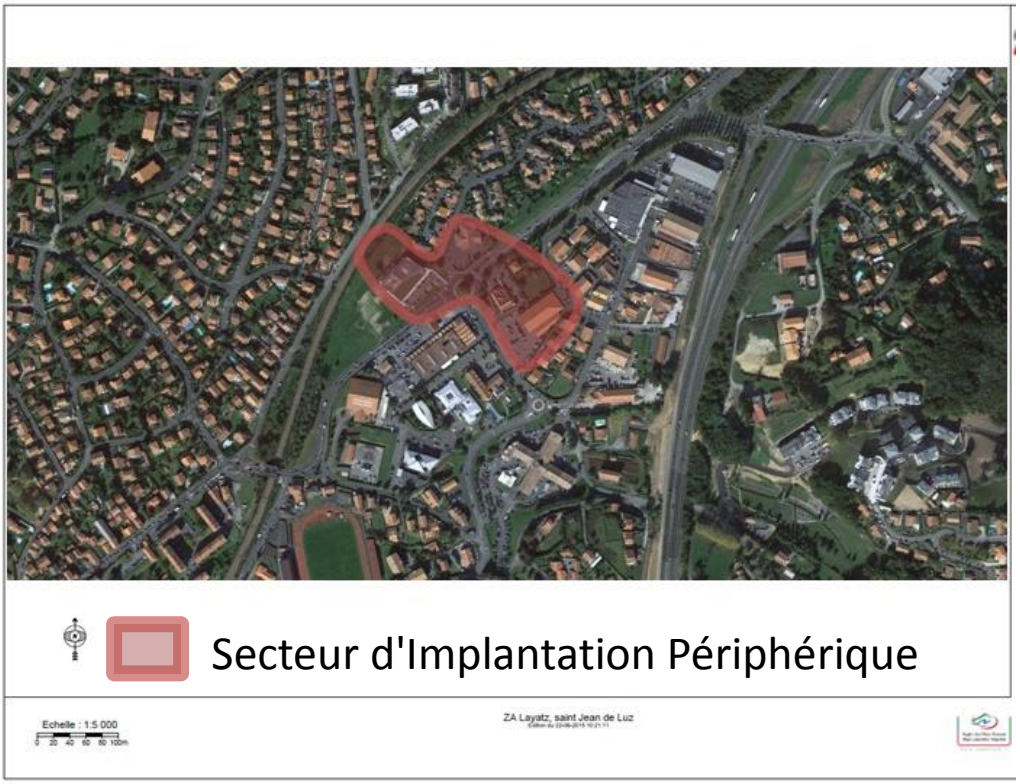
2 L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. L'ensemble commercial comprend plusieurs unités commerciales.

2. *Les documents graphiques :*

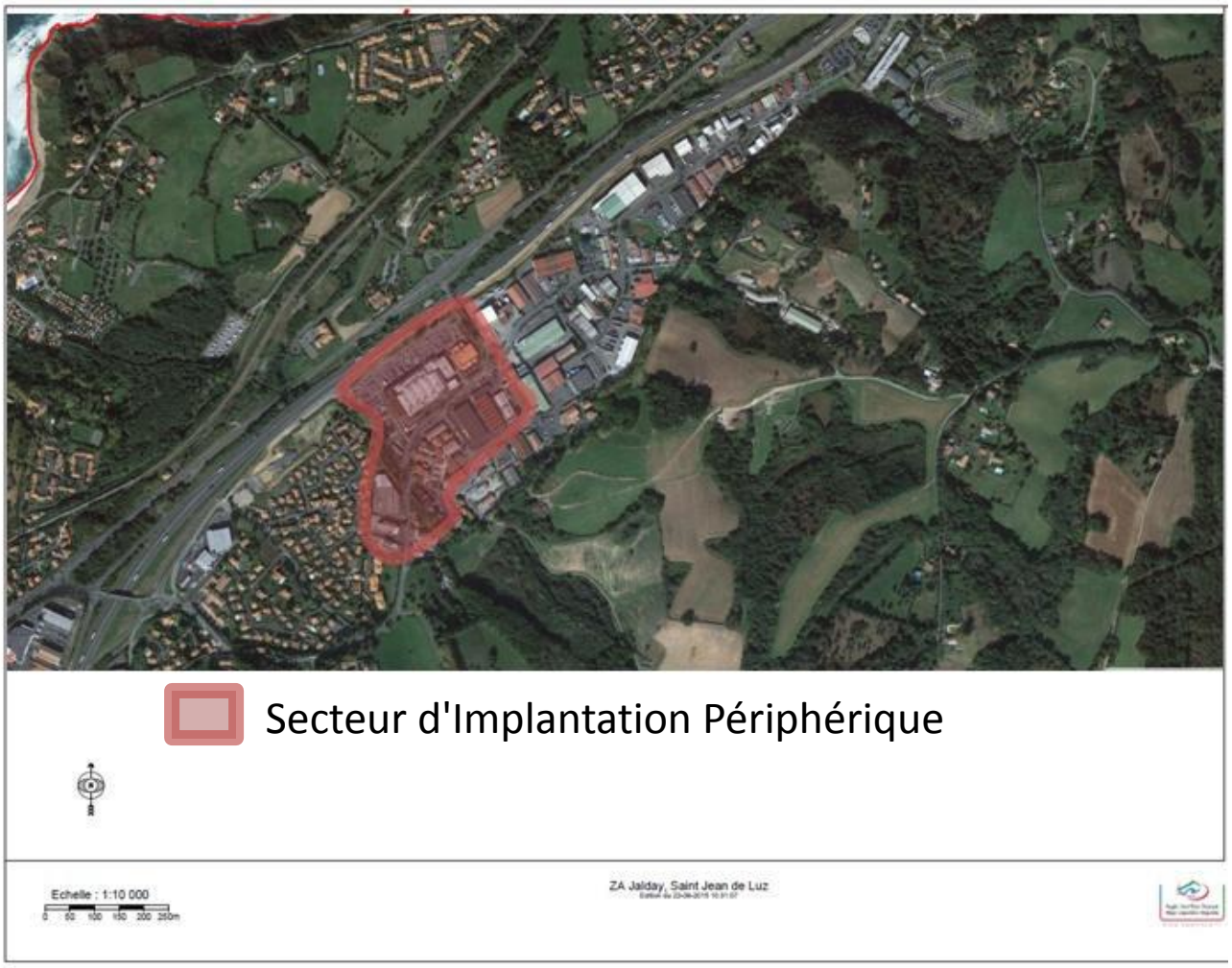
Le centre-ville de Saint Jean de Luz et le quartier Fargeot



Zone d'activité de Layatz



Zone d'activité de Jalday



3. ***Objectifs et conditions d'implantation des commerces :***
   a. Dans les centralités :

<u>Objectif général :</u> Créer les conditions du confortement et de la diversification de l'offre commerciale du centre-ville de Saint Jean de Luz en affirmant des périmètres marchands. Confortement de l'offre commerciale desservant le quartier sur Fargeot (achats réguliers).

<u>Recommandation applicable dans les centralités :</u>

Délimiter plus précisément dans le document d'urbanisme local des "polarités marchandes" au sein du périmètre défini par le DAAC et des "alignements marchands" de manière à favoriser la concentration et la continuité des activités marchandes. Limiter le développement des commerces en dehors de ces périmètres (plafonnement de la surface des bâtiments à usage commercial, règles de stationnement, d'alignement…).

b. Dans les Secteurs d'Implantation Périphérique :

Objectif général : Affirmer des périmètres à dominante commerciale destinés à accueillir une diversification de l'offre commerciale du territoire en complémentarité avec le centre-ville. A contrario, affirmer les autres secteurs des ZAE comme dédiés à l'accueil d'activités non commerciales (notamment les activités artisanales de production sur Layatz). Améliorer la qualité et la fonctionnalité des aménagements au sein des secteurs d'implantation périphérique, et favoriser la cohérence architecturale et paysagère.

Disposition applicable aux secteurs d'implantation périphérique de Jalday et Layatz :

Dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle des secteurs définis par le DAAC, les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans un objectif d'amélioration qualitative du pôle induisant :

- La recherche d'une plus forte densité d'aménagement notamment par la mutualisation des infrastructures d'accès et de stationnement,
- La recherche de continuités entre les activités commerciales existantes et en devenir, à travers la concentration des activités commerciales dans les secteurs identifiés par le DAAC,
- La sécurisation des déplacements doux au sein des secteurs, depuis les zones d'habitat limitrophes et les arrêts de transport en commun, ainsi que la recherche d'une cohérence en termes d'aménagement urbain (sur les espaces publics et privatifs) et de signalétique favorisant l'identification visuelle des espaces marchands au sein de la zone et leur lisibilité,
- Une amélioration de l'insertion visuelle des activités à travers la qualité et la cohérence architecturale, la végétalisation des espaces extérieurs, la recherche de transitions avec les espaces limitrophes.

Recommandations applicable dans les secteurs d'implantation périphérique :

- Délimiter plus précisément dans le document d'urbanisme local les secteurs ayant vocation à accueillir les nouvelles implantations commerciales. Limiter dans les autres secteurs d'implantation le développement des commerces en prévoyant uniquement la gestion de l'existant. Le PLU pourra distinguer 3 types de secteurs :
    - Les secteurs commerciaux, dans lesquels le développement des commerces de plus de 300 m² est privilégié,
    - Les secteurs accueillant du commerce mais n'ayant pas vocation à rester commerciaux, dans lesquels le PLU pourra prévoir la gestion de l'existant (extension limitée et modernisation des activités existantes, changement de destination en cas de départ de l'activité),
    - Les secteurs n'accueillant pas de commerce et n'ayant pas vocation à en accueillir.
- Le PLU pourra également autoriser les showroom dans des secteurs qui ne sont pas dédiés au commerce. Exemple de rédaction (Article 2) :

« Les constructions à usage commercial sont autorisées sous condition qu'elles soient liées à une activité artisanale ou industrielle de production. La surface de vente doit être inférieure à 20% de la surface de plancher et dans tous les cas doit être inférieure à 50m². »

- Il est recommandé de mener une réflexion sur la mise en place d'aires de covoiturage dans les secteurs d'implantation périphérique.

3.2.2. Les localisations préférentielles sur la Commune d'Hendaye

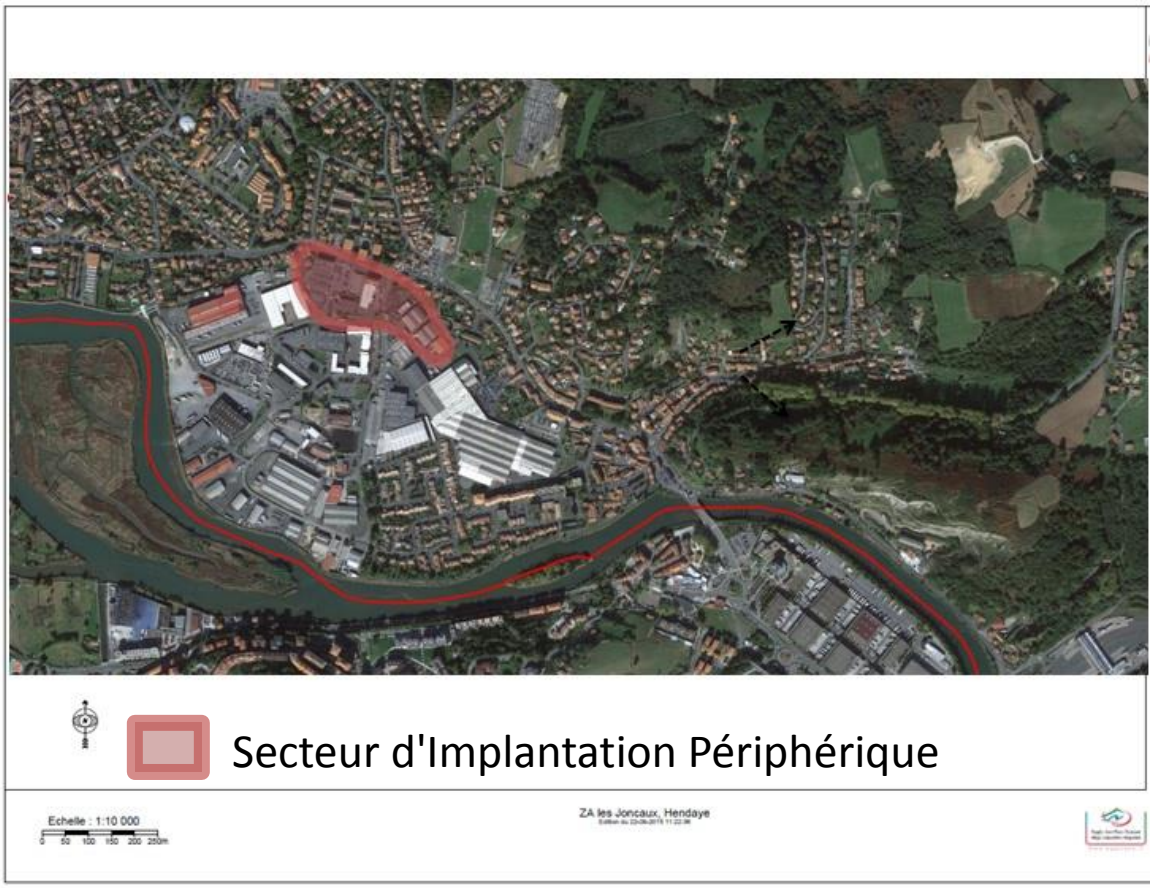
1. Localisations préférentielles et vocations :

Nom	Type de localisation	Vocation préférentielle des nouvelles implantations	Format des unités commerciales*
Centre-ville	Centralité	Achats quotidiens, hebdomadaires, occasionnels	Tous formats
Les Joncaux	Secteur d'implantation périphérique	Commerces de biens lourds (occasionnel lourd notamment)	> 300 m² de surface de vente

2. Les documents graphiques :

Le centre-ville d'Hendaye

La zone d'activité des Joncaux



3. ***Objectifs et conditions d'implantation des commerces :***
   a. Dans les centralités :

<u>Objectif général : </u>Maintenir une offre commerciale répondant à des besoins quotidiens, hebdomadaires voire occasionnels. Affirmer des périmètres marchands resserrés dans lesquels doit être préservée et développée la diversité commerciale. Privilégier les continuités commerciales dans ces périmètres de dimensionnement limité de manière à limiter les phénomènes de vacance.

<u>Recommandation applicable dans les centralités :</u>

Délimiter plus précisément dans le document d'urbanisme local des "polarités marchandes" au sein du périmètre défini par le DAAC et des "alignements marchands" de manière à favoriser la concentration et la continuité des activités marchandes. Limiter le développement des commerces en dehors de ces périmètres (plafonnement de la surface des bâtiments à usage commercial, règles de stationnement, d'alignement…).

b. Dans les Secteurs d'Implantation Périphérique :

Objectif général : Affirmer des périmètres à dominante commerciale et des périmètres dédiés à des activités non commerciales. Améliorer l'insertion visuelle du pôle et la sécurité des déplacements doux au sein du secteur défini par le DAAC.

Disposition applicable au secteur d'implantation périphérique Les Joncaux:

Dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur, les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans un objectif d'amélioration qualitative du pôle induisant :

- La recherche de continuités entre les activités commerciales existantes et en devenir, à travers la concentration des activités commerciales dans les secteurs identifiés par le DAAC,
- La sécurisation des déplacements doux au sein du secteur d'implantation périphérique, depuis les zones d'habitat limitrophes et les arrêts de transport en commun, ainsi que la recherche d'une cohérence en termes d'aménagement urbain (sur les espaces publics et privatifs) et de signalétique favorisant l'identification visuelle des espaces marchands au sein de la zone et leur lisibilité,
- Une amélioration de l'insertion visuelle des activités à travers la qualité et la cohérence architecturale, la végétalisation des espaces extérieurs, la recherche de transitions / franges avec les espaces résidentiels et d'activité limitrophes,

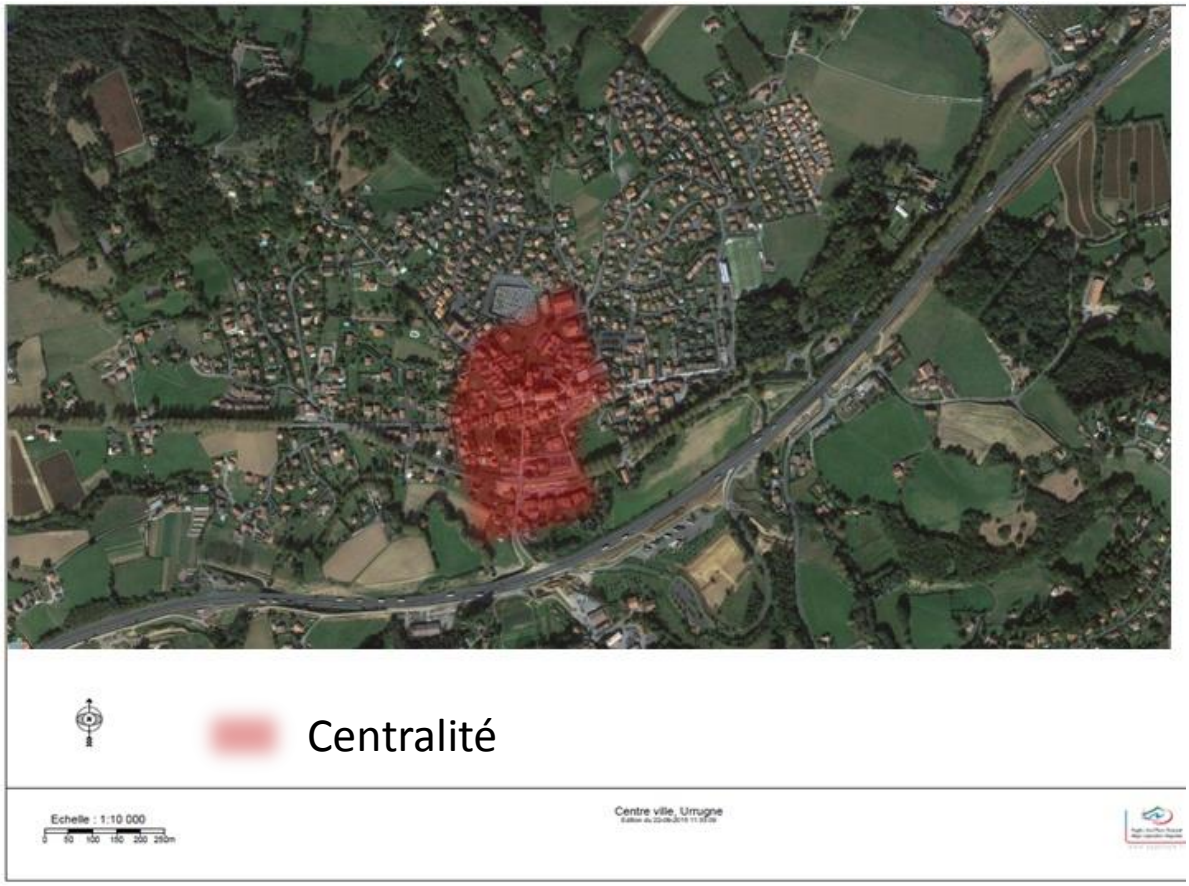
3.2.3. Les localisations préférentielles sur la Commune d'Urrugne

1. Localisations préférentielles et vocations :

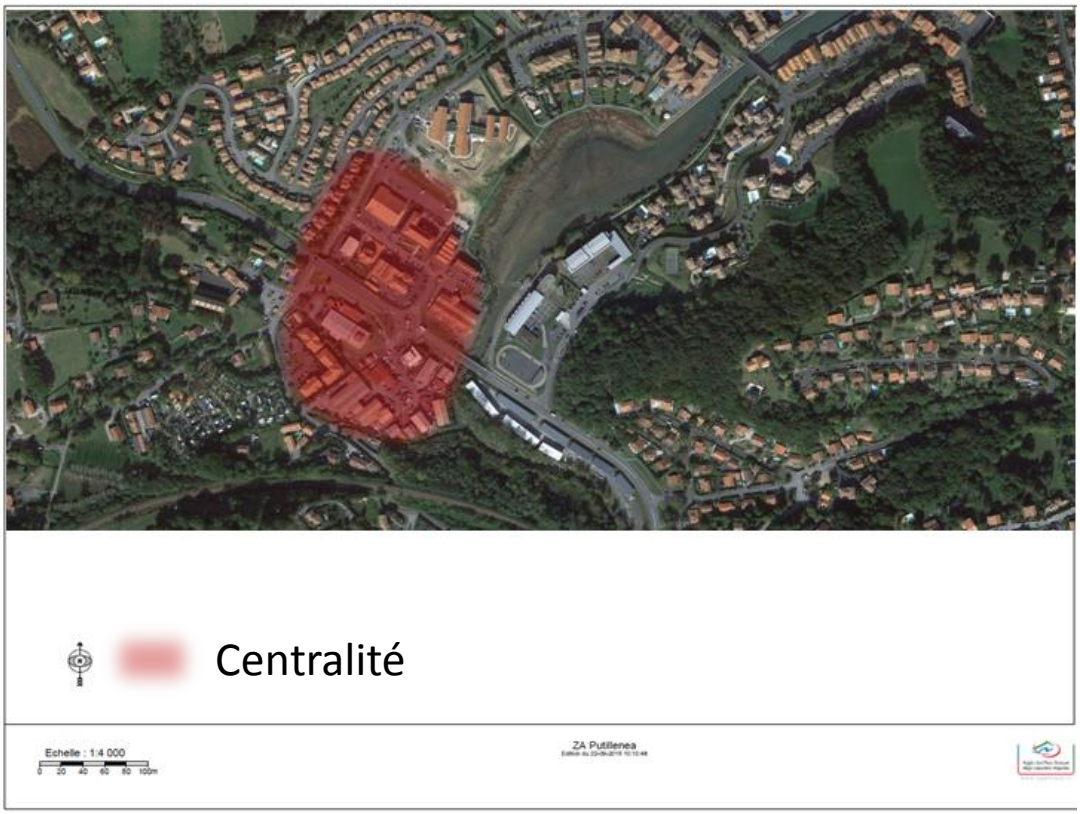
Nom	Type de localisation	Vocation préférentielle des nouvelles implantations	Format des unités commerciales*
Centre-bourg	Centralité	Achats quotidiens et hebdomadaires	Dimensionnement adapté à la desserte du bourg
Putillenea	Centralité en devenir	Achats quotidiens et hebdomadaires	Dimensionnement adapté à la desserte du quartier
Zone commerciale	Secteur d'implantation périphérique	Commerces de biens lourds (achats occasionnels)	> 300 m² de surface de vente

2. Les documents graphiques :

Le centre-bourg principal d'Urrugne



Secteur de Putillenea :



La zone commerciale d'Urrugne

Secteur d'Implantation Périphérique

3. *Objectifs et conditions d'implantation des commerces :*

a. Dans les centralités :

Pour le centre-bourg principal :

Objectif général : Maintenir et développer le commerce répondant à des achats quotidiens et hebdomadaires. Privilégier la mise en place de liens, notamment pour les modes doux entre le centre-bourg historique et les activités en bord de RD.

Pour le secteur de Putillenea :

Objectif général : Favoriser la création d'une véritable centralité de quartier de manière à accompagner le développement démographique du secteur et les équipements actuels et futurs. Privilégier la mixité dans les formes urbaines (commerce en rez de chaussée) et adapter le dimensionnement des équipements à la desserte du quartier, en complémentarité avec Ciboure – Socoa.

b. Dans les Secteurs d'Implantation Périphérique :

Objectif général : Diversifier l'offre présente sur le territoire Sud Pays Basque en accueillant préférentiellement une offre pas ou peu présente sur le territoire. Assurer la complémentarité avec le centre-ville de Saint Jean de Luz en privilégiant une offre peu compatible avec une implantation en centralité (commerces de biens lourds répondant à des besoins occasionnels et exceptionnels).

3.2.4. Les localisations préférentielles sur la Commune de Saint Pée sur Nivelle

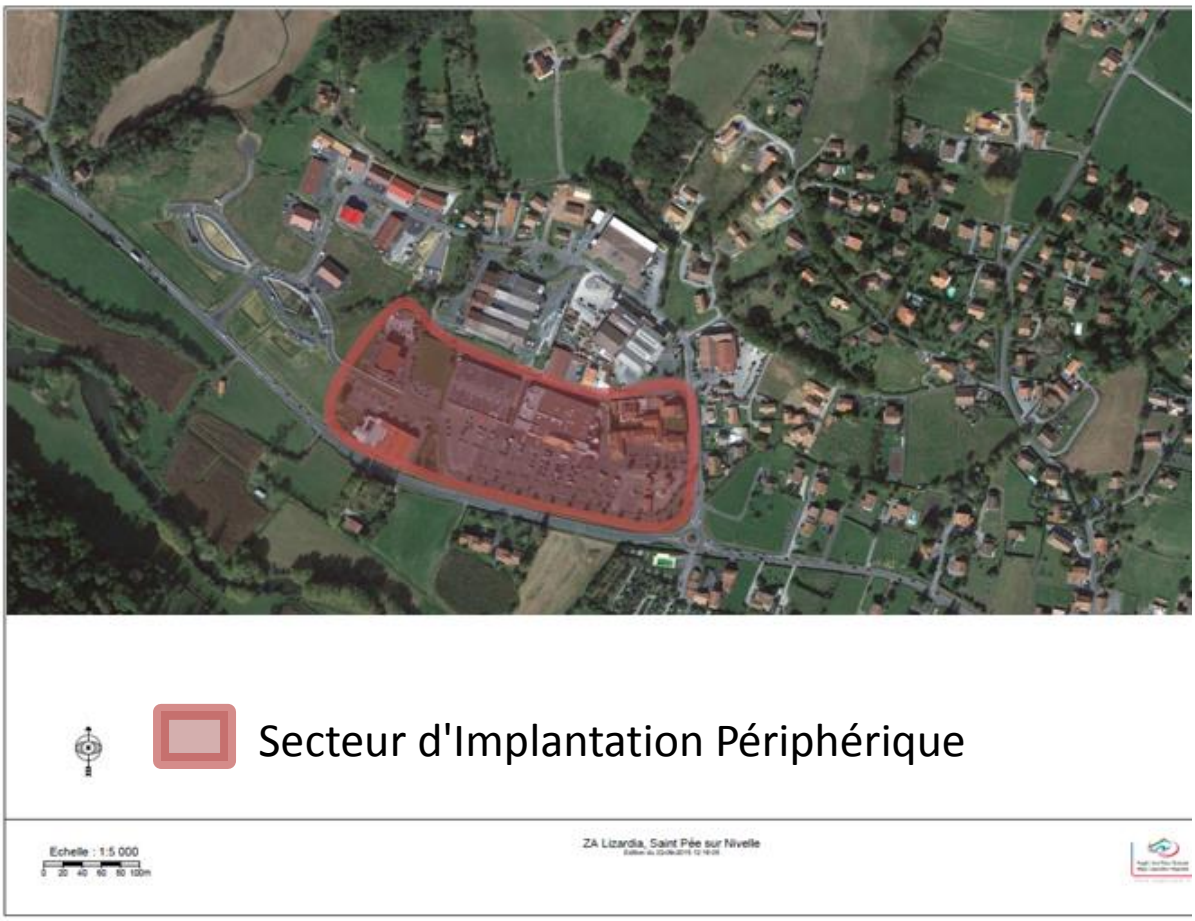
1. Localisations préférentielles et vocations :

Nom	Type de localisation	Vocation préférentielle des nouvelles implantations	Format des unités commerciales*
Centre-bourg	Centralité	Achats quotidiens et hebdomadaires	Tous formats
Lizardia	Secteur d'implantation périphérique	Achats occasionnels lourds	> 300 m² de surface de vente

2. Les documents graphiques :

Le centre-bourg de Saint Pée sur Nivelle

La zone d'activité Lizardia



3. *Objectifs et conditions d'implantation des commerces :*

a. Dans les centralités :

<u>Objectif général</u> : Maintenir et développer le commerce répondant à des achats quotidiens et hebdomadaires au cœur du bourg.

b. Dans les Secteurs d'Implantation Périphérique :

<u>Objectif général</u> : Conforter les activités existantes sur des besoins hebdomadaires et occasionnels lourds. Privilégier les complémentarités avec le bourg en accueillant des commerces peu compatibles avec une implantation en tissu urbain.

4. Annexe : Recommandations pour la traduction du SCoT dans les PLU

4.2. Bien définir les destinations

Un projet de décret est en cours en application de la loi Pinel. Il sera applicable au 1er janvier 2016. Il précise les destinations et sous-destinations pour lesquelles les PLU pourront fixer des règles différentes :

Le projet de décret définit la destination "commerce et activités de service" et les sous-destinations "artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma." (1er janvier 2016).

Exemple de définitions dans des PLU :

→**Définition du "commerce de détail de proximité"** dans le PLU afin de le favoriser dans certains secteurs : cette définition est donnée dans certains PLU mais reste un sujet de débat au niveau juridique.

Exemple du PLU de La Boisse (commune de 3 000 habitants en périphérie de l'agglomération lyonnaise) :

Définition du commerce :

Règlement du PLU	
Commerce	**Hors commerce**
Commerce de détail (alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, culture / loisirs) Commerce de gros Services commerciaux Services non commerciaux Activités de restauration Cafés - Restaurants	Professions libérales Artisanat, Bureaux Hôtellerie

Définition du commerce de détail de proximité :

Charcuteries, cuissons de produits de boulangerie, boulangeries, boulangeries-pâtisseries et pâtisseries
Commerces alimentaires spécialisés
Alimentations générales et supérettes
Commerces sur éventaires et marchés
Services de traiteurs
Débits de boissons
Commerces de journaux et papeterie
Pharmacies

Définition de l'artisanat :

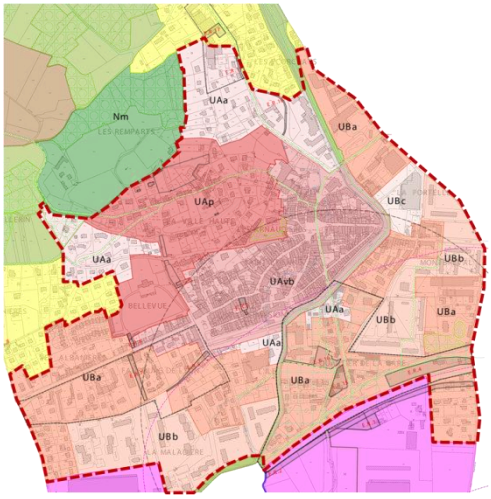
Coiffure, soins esthétiques t soins corporels
Cordonnerie
Photo
Reprographie, imprimerie, photocopie
Optique
Fleuriste
Serrurerie
Pressing, retouche, repassage
Toilettage
Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au dét
magasin (bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation).

4.3. Définir les centralités et SIP et traduire les orientations du DOO

Exemple de traduction des dispositions du SCoT dans les PLU

→ **Délimitation des centralités du DAAC, et des secteurs de centres-villes, centres-bourgs et centres de quartiers qui ne sont pas identifiés par le SCoT,** en compatibilité avec les critères indiqués dans le DOO,

Exemple de délimitation des secteurs marchands de centre-bourg dans la centralité urbaine de Montluel (commune de 7 000 habitants en périphérie de l'agglomération lyonnaise) :



<u>En dehors de ce secteur de centralité :</u>

- ***la surface de plancher des bâtiments à usage commercial est limitée à 200 m² (Article 2)***
- ***les bâtiments à usage commercial sont autorisés à la condition qu'ils ne répondent pas à une fonction de "proximité" telle que définie dans le PLU (article 2)***

→ **Traduction des plafonds de surfaces** intégrés dans le DOO en autorisant le commerce sous condition dans l'article 2

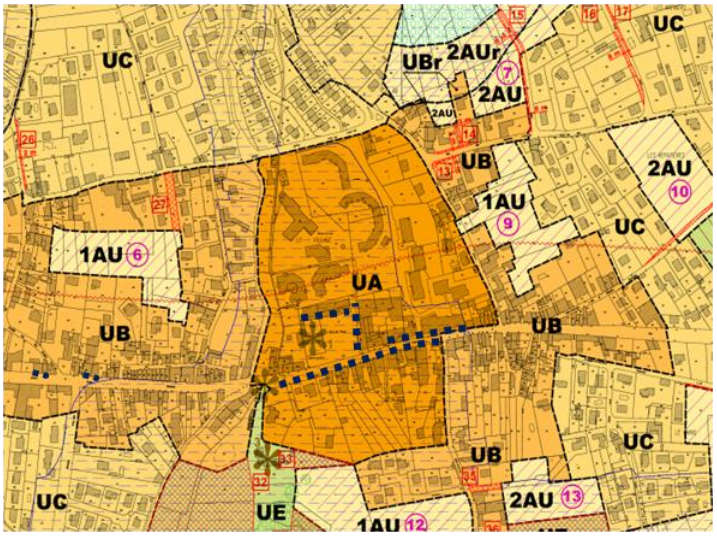
Exemple :

UA/UB						
	PLU La Boisse		PLU Montluel		PLU Dagneux	
Articles	UA	UB	UAvb / UBc	UAp / UAa / UBa / UBb / UBc	UA	UB
article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites	- Les changements de destination des locaux à usage artisanal ou des commerces en rez de chaussée en façades sur rue pour vocation de logements, sont interdits. (périmètres définis dans les cartes ci-après)					
article 2 : type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières	Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de plancher de 400 m²	Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de plancher de 400 m²		**UBa / UBb** Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de plancher de 400 m²		Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de plancher de 400 m²

→ **Mise en place d'alignements marchands** permettant d'éviter les ruptures de linéaires (et ainsi favoriser la polarisation des activités).

Au sein de ces linéaires, possibilité d'interdire la reconversion des locaux commerciaux (habitation par exemple), et l'implantation de garages sur rue (art 1, 2 et 3 du PLU).

Exemple de définition d'alignements marchands dans le PLU de Dagneux (commune de 4 000 habitants située en périphérie de l'agglomération lyonnaise) :



Sur les alignements identifiés par des pointillés bleus, le changement de destination des locaux à usage artisanale ou des commerces en rez-de-chaussée vers une autre vocation est interdit.

Exemple de rédaction de l'article 1 :

Le long du linéaire marchand porté sur le plan de zonage (pièce n°3), le changement de destination à vocation de logements des locaux à usage commercial et artisanal situés au rez-de-chaussée des immeubles en façade sur rue.

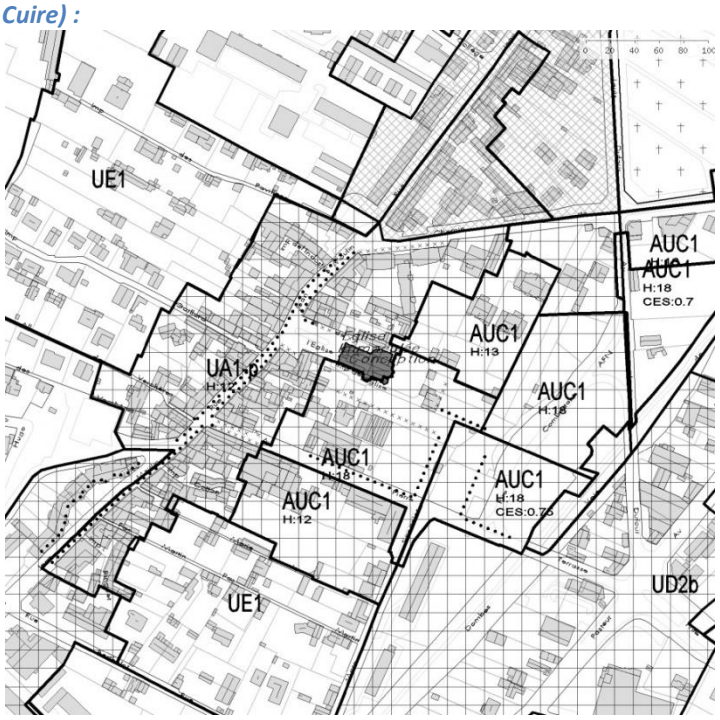
Exemple de rédaction de l'article 2 :

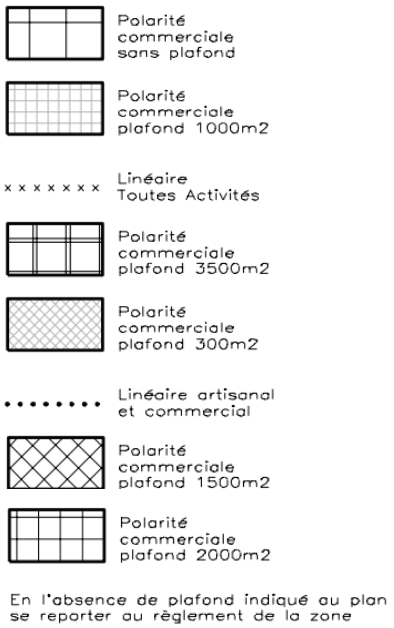
En application des articles L. 123-1-5-II-2° et L. 123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme, les rez de chaussée des constructions en bordure d'une voie publique existante ou à créer et situées dans les périmètres délimités sur les documents n° 5A à 5N seront destinés, pour la totalité de leur surface de plancher au commerces et/ou à l'artisanat et/ou à l'hébergement hôtelier.

Il est à noter que certains PLU, comme celui du Grand Lyon, distinguent deux types de linéaires (ces dispositions pourront, après la publication du décret, être encore précisées) :

- Commerce et artisanat (exclusion des services de type banque, assurance par exemple)
- Toutes activités (commerces services, restauration inclus).

Exemple de polarités commerciales et linéaires marchands définies dans le PLU du Grand Lyon (Caluire et Cuire) :





→ A l'inverse, **en dehors des secteurs de centralité définis, définir des zones interdisant toute activité**

commerciale (art 1 du règlement), ou dans lesquelles l'implantation des commerces est limitée (article 2 : autoriser sous condition d'un plafond de surface de 200 m² de surface de plancher par exemple).

→ Quelle que soit la localisation, utiliser l'article 2 du PLU pour **autoriser les commerces uniquement s'ils sont inférieurs à un plafond de surface** de plancher (en déclinaison des plafonds donnés par le SCoT). Exemple : interdiction des bâtiments à usage commercial de plus de 700 m² de surface de plancher en dehors des localisations préférentielles.

→ **Mettre en place des règles d'urbanisme favorables au développement du commerce dans les centralités** :

- Définir des règles de hauteur pour favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments (ex : RDC d'une hauteur minimale de 3.20m) - (art. 14 du PLU)
- Définir un nombre minimal de places de stationnement et des zones de livraisons adaptées à la fonction commerciale (art. 12 du PLU)
- Homogénéisation des règles de recul des bâtiments par rapport à la voie sur un même axe et possibilité de réglementer l'aspect extérieur des façades et des devantures (art. 11 du PLU). Le cas échéant ces principes peuvent être complétés avec un **règlement de publicité et une charte enseigne, devanture**.

Dispositifs et outils complémentaires :

- Réflexion pour la détermination de **périmètres de préemption des baux et fonds commerciaux** sur les centralités (la mise en place de ce périmètre de préemption peut permettre d'alimenter un outil de suivi spécifique sur les centres-villes et centres-bourgs),
- Réflexion pour la mise en place de **périmètres de préemption urbaine** pour que la collectivité, le cas échant, puisse se rendre acquéreur de bâtiments stratégiques. La Commune peut transférer le droit de préemption à la Communauté de Communes.

➔ **Outils mobilisables pour favoriser l'implantation des commerces de proximité dans les centralités : autoriser les bâtiments à usage commercial sous condition d'une surface de plancher supérieure à 400 m² dans les SIP (article 2)**

➔ **Garantir la vocation non commerciale des ZAE non commerciales : Autoriser le commerce sous condition qu'il soit directement lié à une activité de production :**

Exemple :

	PLU La Boisse	PLU Montluel	PLU Dagneux
Articles	UX / UXe / UXd	UI	UI
article 2 : type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières	**Zones UX, Uxe, Uxd :** -L'hébergement hôtelier, avec possibilité de restaurant intégré - Les constructions à usage commercial sont autorisées à conditions qu'elles soient liées à l'activité artisanale La surface de vente doit être inférieure à 20% de la surface de plancher et dans tous les cas être inférieur à 50 m².	- L'hébergement hôtelier, avec possibilité de restaurant intégré - Les constructions à usage commercial sont autorisées à conditions qu'elles soient liées à l'activité artisanale La surface de vente doit être inférieure à 20% de la surface de plancher et dans tous les cas être inférieur à 50 m².	-L'hébergement hôtelier, avec possibilité de restaurant intégré - Les constructions à usage commercial sont autorisées à conditions qu'elles soient liées à l'activité artisanale La surface de vente doit être inférieure à 20% de la surface de plancher et dans tous les cas être inférieur à 50 m².

➔ **Outil mobilisable pour répondre à une logique d'aménagement d'ensemble dans les SIP : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

→ *Application possible : Pour le pôle Est, Ouest, le SIP situé sur Elven…*

Exemple d'OAP sur la commune de Dagneux (commune de 4 000 habitants en périphérie de l'agglomération lyonnaise) :

➔ **Principes à retranscrire dans les PLU pour les SIP pour répondre aux <u>exigences d'optimisation de consommation foncière</u> :**

- Introduire des règles de volume et de gabarit des bâtiments (hauteur, reculs par rapport aux limites des parcelles, surface libre de l'article 11…)
- autoriser les possibilités de densification (construction sur plusieurs étages, mutualisation des parkings …).
- Interdiction d'étendre un même commerce de part et d'autre d'une voie : regroupement des équipements sur un même site.
- Possibilité de définir un coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions dans un souci de densification des zones commerciales.
- Mettre en place des minima de stationnement peu élevés (1 place pour 30 à 40 m² par exemple)

➔ **Règles à retranscrire dans les PLU pour les SIP pour répondre aux <u>exigences en matière d'aménagement urbain</u> :**

- Etablissement d'une palette de couleur des façades ;
- Harmonisation de la hauteur des clôtures (article 11 concernant « l'aspect extérieur des constructions ») ;
- Interdiction de stockage de matériaux en limite de parcelle, sauf si une haie végétale (si possible d'essence locale) assure une brise vue … ;
- Définition dans le cadre de l'article 13 concernant « les espaces libres et plantations » un quota d'espace libre paysager et des normes qualitatives (par exemple nombre d'arbres pour 3 places de stationnement…), marges de recul paysager, préservation des éléments paysagers / vues, création de cheminements piétons végétalisés et sécurisés… ;
- Définition des modalités d'aménagement relatives aux mobiliers urbains et à la signalétique ;
- Inopposabilité des dispositions interdisant l'installation de dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ou permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre (sous réserve d'une bonne insertion paysagère) ;
- Créer au sein d'une **zone mixte un traitement différencié** pour les activités industrielles et commerciales pour favoriser l'une ou l'autre des activités en fonction de la vocation souhaité à long terme.

En complément : mise en place de **chartes paysagères**.

➔ **Autres dispositions / principes pour favoriser le recours aux transports alternatifs à la voiture individuelle pour le motif achat**

- Inscription dans les PLU de l'obligation de continuités piétonnes adaptées et accessibles entre les arrêts de transports et les entrées commerciales (prévoir notamment que le cheminement soit continu, protégé, accessible aux personnes à mobilité réduite et éclairé la nuit) ;
- Localisation adéquate des **points d'arrêt du réseau à moins de 300m de l'entrée des commerces** et mise en accessibilité des points d'arrêt ;
- Intégrer des **normes pour les deux-roues** (ratios de places par m² de surface de plancher) ;
- Favoriser le développement d'espaces de **covoiturage** ;

A titre d'exemples, Le Pays des Trois Vallées et le Conseil Général de Loire-Atlantique ont mis respectivement en place une convention avec les grandes surfaces des territoires concernés, aboutissant à la matérialisation des aires de covoiturage sur les parkings existants.