# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION




Chapitre 2.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT THÉMATIQUE

# OAP THÉMATIQUE // 1. Commerciale, artisanale et logistique

## 1 // Introduction

### • Contexte législatif

Le PLUi Pays Dunois, non couvert par un SCoT applicable, doit comporter une OAP thématique qui comprend les dispositions relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique, conformément à l'article L 151-6 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions, mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5, déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

### • Objectifs

Les dispositions citées par le code de l'urbanisme renvoient aux articles traitant des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) des schémas de cohérence territoriale (SCoT). Il liste les objectifs que doivent atteindre les schémas de cohérence territoriale en la matière pour garantir une localisation de ces équipements en adéquation avec les besoins des populations et correctement intégrés au tissu urbain. Ainsi, la localisation « préférentielle » de ces équipements doit contribuer à répondre aux « objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population ». Elle doit permettre de réduire les déplacements et limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'optimiser les transports de marchandises, de s'inscrire dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de préservation et respect de l'environnement et des paysages.

Le cas échéant, le volet commercial peut définir les conditions d'implantation des grands équipements « susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable». Il peut traiter de l'insertion urbaine du projet en prévoyant toutefois des moyens d'action plus précis que le DOO. Il peut notamment, prévoir d'urbaniser en priorité les friches et espaces commerciaux inoccupés, de réduire l'empreinte spatiale des aires de stationnement, d'intégrer dans le projet, des équipements en faveur de l'intermodalité vers les transports publics et des modes actifs et des exigences environnementales ou paysagères en particulier sur l'énergie et la gestion des eaux.

L'OAP thématique commerciale, artisanale et logistique 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 Commission Départementale d'Aménagement Commercial (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 2 000 m2 de surface de vente (1 000 m2 pour un commerce à prédominance alimentaire) ;

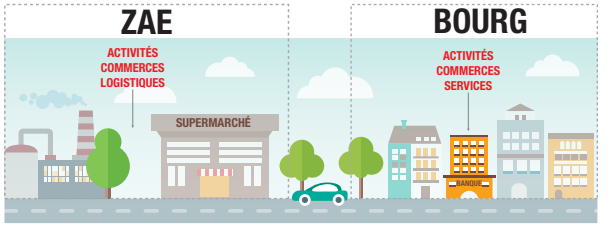
- les créations ou les extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1 000 m2 ;

- la réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1 000 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 être délivré (L.425-6 du code de l'urbanisme).

IMPLANTATION ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX ET ARTISANAUX



# OAP THÉMATIQUE // 1. Commerciale, artisanale et logistique

## 2// Renforcer le rôle des centralités urbaines et villageoises

- **Lien avec le PADD**

En cohérence avec l'Orientation n°10 «Encourager le commerce de proximité, revitaliser les centralités principales et maintenir l'activité économique existantes» du PADD, l'OAP commerciale, artisanale et logistique cherche à encourager le commerce de proximité en :

- Favorisant l'implantation de commerces dans les centres-bourgs ;

- Protégeant les rez-de-chaussées commerciaux.

- **Favoriser l'implantation de commerces dans les centres-bourgs**

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 bourgs principaux, identifiés en zone Ua**.

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, etc.).

Dans le but de permettre à ces centralités de préserver une offre de proximité, **le PLUi autorise l'implantation de commerces de moins de 400 m² de surface de vente dans ces centres bourgs**. Sont visées des implantations orientées vers une offre d'achats quotidiens (boulangerie, presse, boucherie...), voire même d'une supérette.

**Dans un second temps, ces implantations pourraient se faire dans les principaux villages du territoire, identifées également en zone Ua, et dans les zones de faubourgs, localisées le long des axes principaux de communication, identifiées en zone Uc**. En effet, ces zones urbaines comprennent également une mixité des usages, couplée à une bonne desserte routière en complément et dans la continuité des centres bourgs.

- **Protéger les rez-de-chaussées commerciaux**

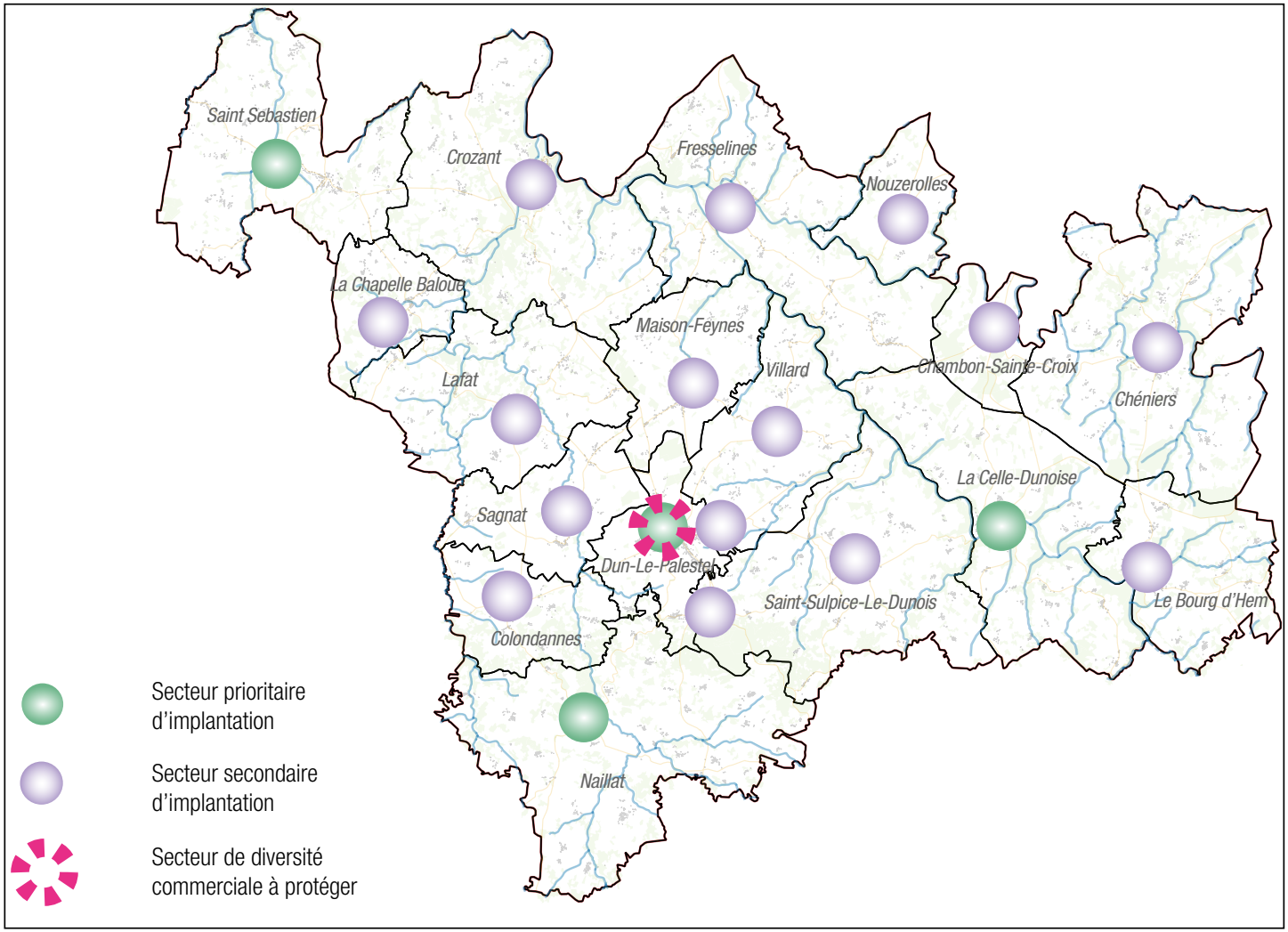
Afin d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale en centre bourg et pour préserver leur attractivité, il est fait application de l'article R.151-37 4° du code de l'urbanisme, identifiant les voies dans lesquels doivent être préservées la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, en **interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitat.**

L'ambition est de **conforter et valoriser les axes commerciaux des centralités du territoire mais aussi de préserver une offre existante sur les communes rurales**.

Il est fait application de cet outil sur la commune de Dun-le-Palestel.

# OAP THÉMATIQUE // 1. Commerciale, artisanale et logistique

## SECTEURS FAVORABLES D'IMPLANTATION DE COMMERCES DE PROXIMITÉ



# OAP THÉMATIQUE // 1. Commerciale, artisanale et logistique

## 2// Accompagner le développement des zones d'activités

- **Lien avec le PADD**

En cohérence avec l'Orientation n°11 «Permettre l'affirmation des Zones d'Activités Economiques, encadrer et orienter leur développement» du PADD, l'OAP commerciale, artisanale et logistique l'OAP commerciale et artisanale cherche à structurer l'offre du territoire en :

- Priorisant le développement sur les pôles principaux ;

- Offrant des possibilités de développement sur les pôles secondaires.



- **Les zones prioritaires et secondaires**

Le PLUi permet l'implantation nouvelle et les extensions des grands équipements commerciaux, artisanaux et logistiques au sein de 2 zones :

- **Les zones prioritaires** : zone de Chabannes à Dun-le-Palestel ;

- **Les zones secondaires** : zone d'activités à Saint-Sulpice-le-Dunois.

Les implantations de plus de 400 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 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 ;

- Assurer une bonne accessibilité piétonne depuis/vers les bourgs en prévoyant des aménagements dédiés aux modes doux.



# OAP THÉMATIQUE // 1. Commerciale, artisanale et logistique

## SECTEURS D'IMPLANTATION DES GRANDS EQUIPEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUE

