

PLUi valant SCoT

Communauté de communes Conflent Canigó

3.4

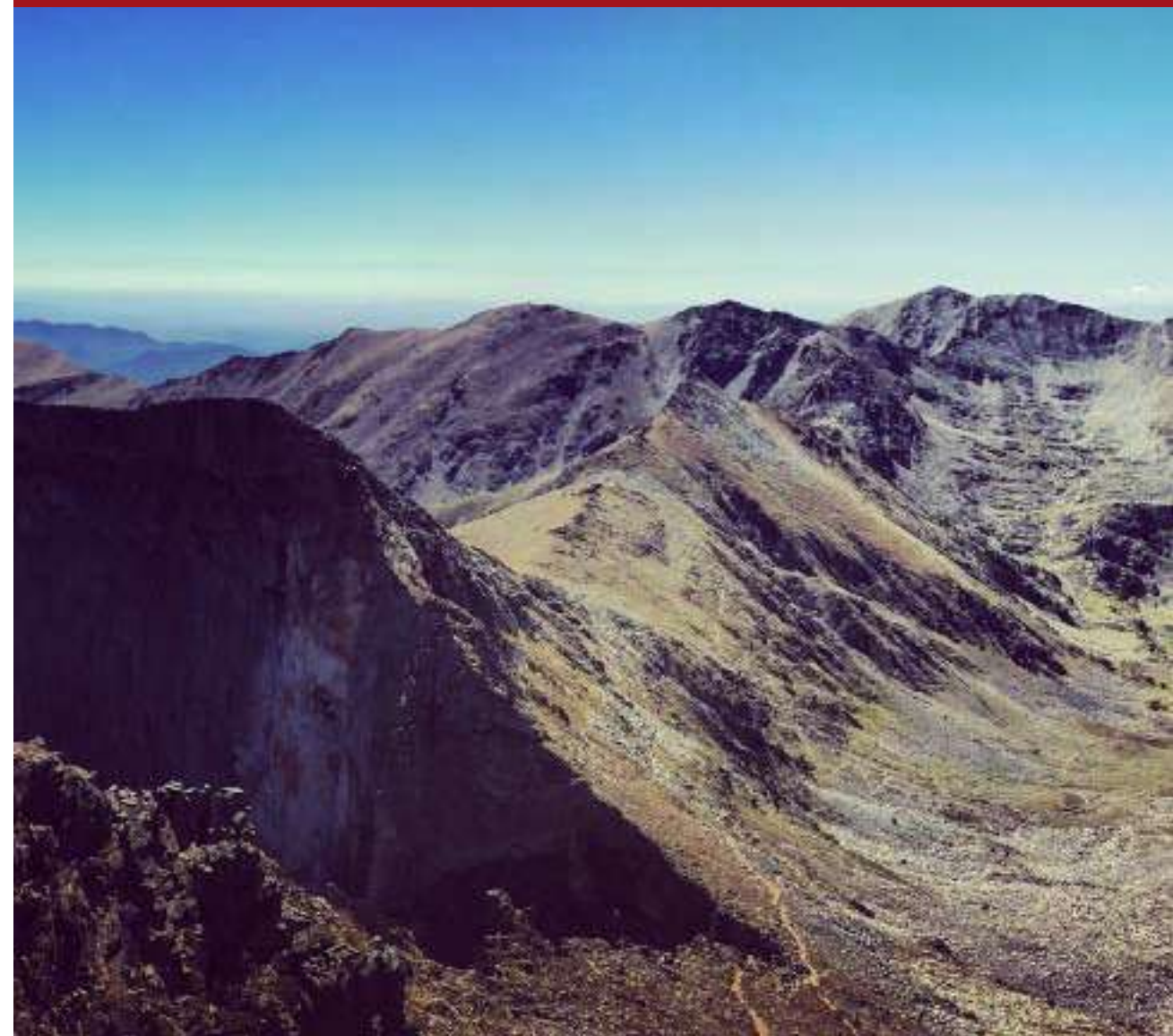
OAP Commerce

Orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal

ELABORATION – Approbation du 13/03/2021

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
ORIENTATIONS GENERALES	8
MOLITG-LES-BAINS	10
OLETTE	11
PRADES	12
RIA-SIRACH	15
VERNET-LES-BAINS	17
VILLEFRANCHE-DE-CONFLENT	19
VINÇA	20





Le cadre réglementaire

Article L151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent 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, conformément à l'article L. 141-17 *.

C'est le cas du territoire du Conflent Canigo qui n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territorial.

Article 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. »*

Article L.141-17 * : *«Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville 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.

PREAMBULE



* L'article L. 141-17 précise plus particulièrement le contenu du DAAC, présenté dans le cadre d'une OAP thématique commerce dans le cas présent. Les dispositions de l'article L.141-17 ont été précisées dans le cadre de la loi ELAN. L'engagement de la démarche du PLUi étant antérieure à la loi ELAN, les dispositions de l'articles L.141-17 pris en compte sont ceux applicables avant la loi ELAN.

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 de l'article L. 141-16. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.»

Il peut également :

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

3° Déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises ;

4° Conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale en fonction de l'existence d'une desserte par les transports collectifs, de son accessibilité aux piétons et aux cyclistes ;

5° Conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises.

Le contexte commercial du territoire

Avec près de 500 locaux commerciaux, le territoire se caractérise par une forte densité d'immobilier commercial, ancrée sur de petites surfaces. La densité en surfaces de vente, pour les grandes et moyennes surfaces (12 dont 5 alimentaires totalisant près de 15.000 m²) est également supérieure à la densité moyenne, malgré le nombre limité d'établissements.

L'évolution à la fois économique, démographique et plus récemment des pratiques sociétales a eu des conséquences fortes sur l'occupation du parc d'immobilier commercial sur le territoire. Ainsi, un quart des locaux commerciaux ne sont pas occupés générant à la fois une image négative et une dégradation du bâti. Cette vacance de locaux est en particulier concentrée sur les centres-villes et centres-bourgs du territoire, avec 34% de vacance en moyenne sur Prades, jusqu'à 50% en cœur de ville. Vernet-les-Bains présente sur son centre un taux de vacance de l'ordre de 35% et Vinça environ 20%. Pour autant la vacance ne constitue pas ici un indicateur de déprise, mais plutôt d'une inadéquation des locaux commerciaux aux besoins de l'économie du commerce actuel.

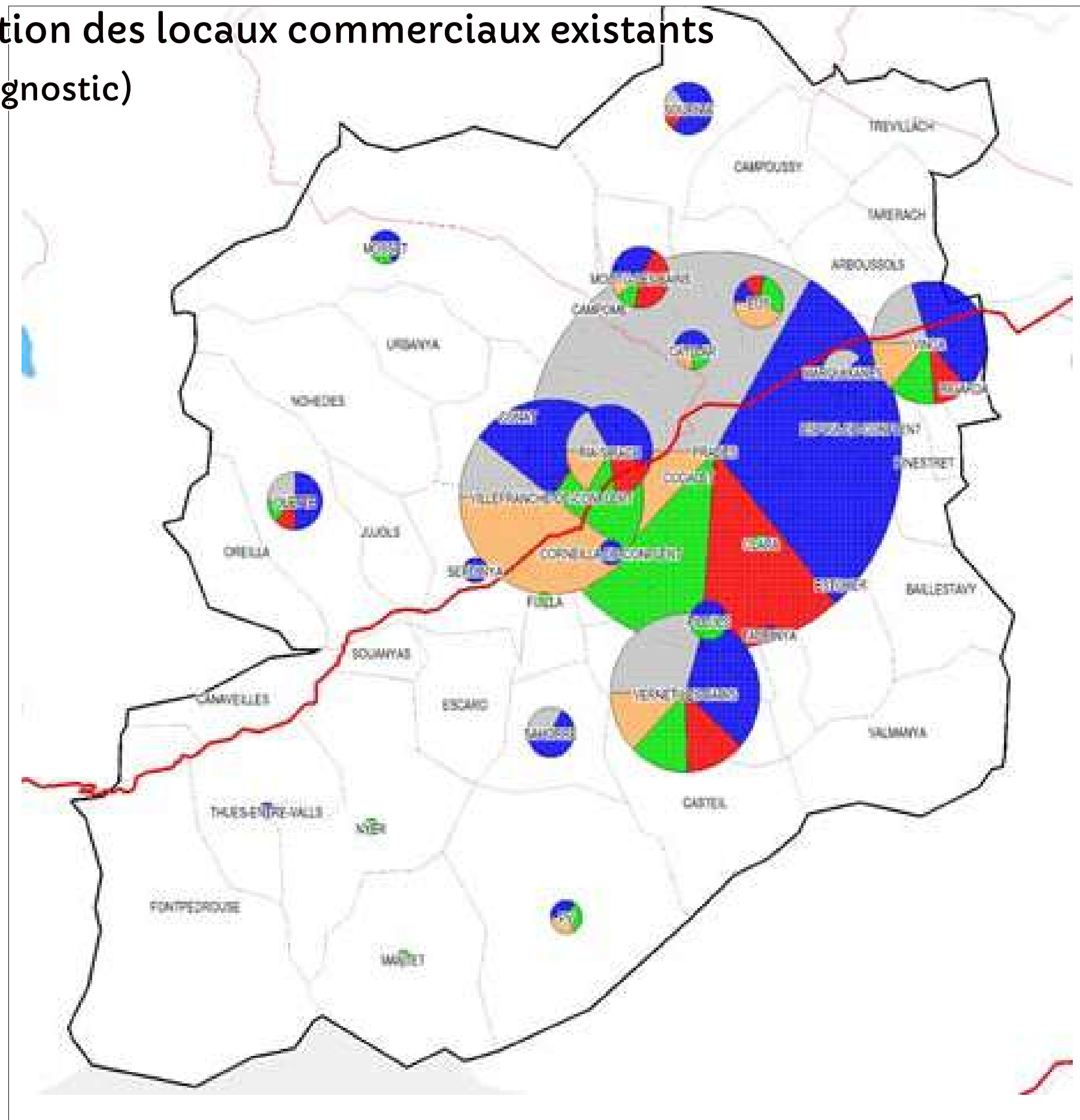
Ces OAP tendent à traduire les objectifs affichés dans le PADD pour l'accompagnement de l'adaptation de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire, en matière de commerce :

- Promouvoir le maintien et le confortement de l'offre de services à la personne sur l'ensemble du territoire, en lien avec des formations locales adaptées.
- Pérenniser les services marchands de proximité en prenant en compte des formes diversifiées : locaux commerciaux, points relais, commerces mobiles, conciergerie... L'impact du développement de modèles de livraisons / commerces mobiles sera pris en compte dans les modalités d'aménagements des centralités des bourgs et des villages.
- Optimiser le rôle commercial des centralités en définissant des linéaires commerciaux prioritaires et en facilitant leur accessibilité.
- Organiser un développement commercial quantitativement limité en surfaces mais travaillant sur les mises en réseau et le développement de services complets aux habitants, actifs et touristes du territoire.

PREAMBULE



Localisation des locaux commerciaux existants (Carte diagnostic)



Affirmer l'armature commerciale du territoire

Si la promotion du maintien des services de proximité à l'échelle de l'ensemble du territoire est un objectif essentiel, il est nécessaire, pour les communes accueillant les offres commerciales les plus structurées, d'éviter une dispersion encore plus importante des nouveaux commerces, qui ne ferait que démultiplier les déplacements de courte distance et en conséquence les impacts en matière de gaz à effet de serre. Parallèlement, il convient d'éviter l'implantation dispersée le long des axes de circulation, afin de favoriser la multifonctionnalité et limiter la consommation foncière dans un contexte environnemental et paysager à préserver.

Sur ces bases, la localisation préférentielle de l'implantation commerciale est définie comme suit. Les nouvelles implantations de commerces* (par création, extension ou changement de destination d'un bâtiment), se font :

- prioritairement dans les centres-bourgs, centres-villes et sites de centralités identifiés dans la carte ci-contre.
- secondairement dans les sites dits « d'implantations périphériques » (SIP), identifiés dans la carte ci-contre.

Pour les communes ayant au moins un site identifié, l'implantation commerciale est également possible au sein de l'enveloppe urbaine existante, sauf dans les zonages l'excluant, et sous les 3 conditions cumulatives suivantes :

- que la surface totale de plancher à destination commerce (existant + extension dans le cas d'une extension) ne dépasse pas 300 m² ;
- les implantations commerciales nouvelles, en création, pour des surfaces supérieures à 150 m² de surface de plancher (SDP à destination commerce) devront obligatoirement comprendre plusieurs destinations sur le même projet [et la même unité foncière] (exemple : commerce + logements).
- les implantations commerciales nouvelles, en création, pour des surfaces supérieures à 150 m² de surface de plancher (SDP à destination commerce) devront prévoir au sein l'unité foncière du projet les accès, espaces de livraisons et de stationnements nécessaires à l'activité.

Pour les communes n'ayant pas de site identifié, les nouvelles implantations de commerces se font uniquement :

- dans l'enveloppe urbaine existante,
- et en mixité fonctionnelle,
- et en dehors des zones d'activités économiques,
- et pour une surface maximale de plancher à destination commerce de 300 m².

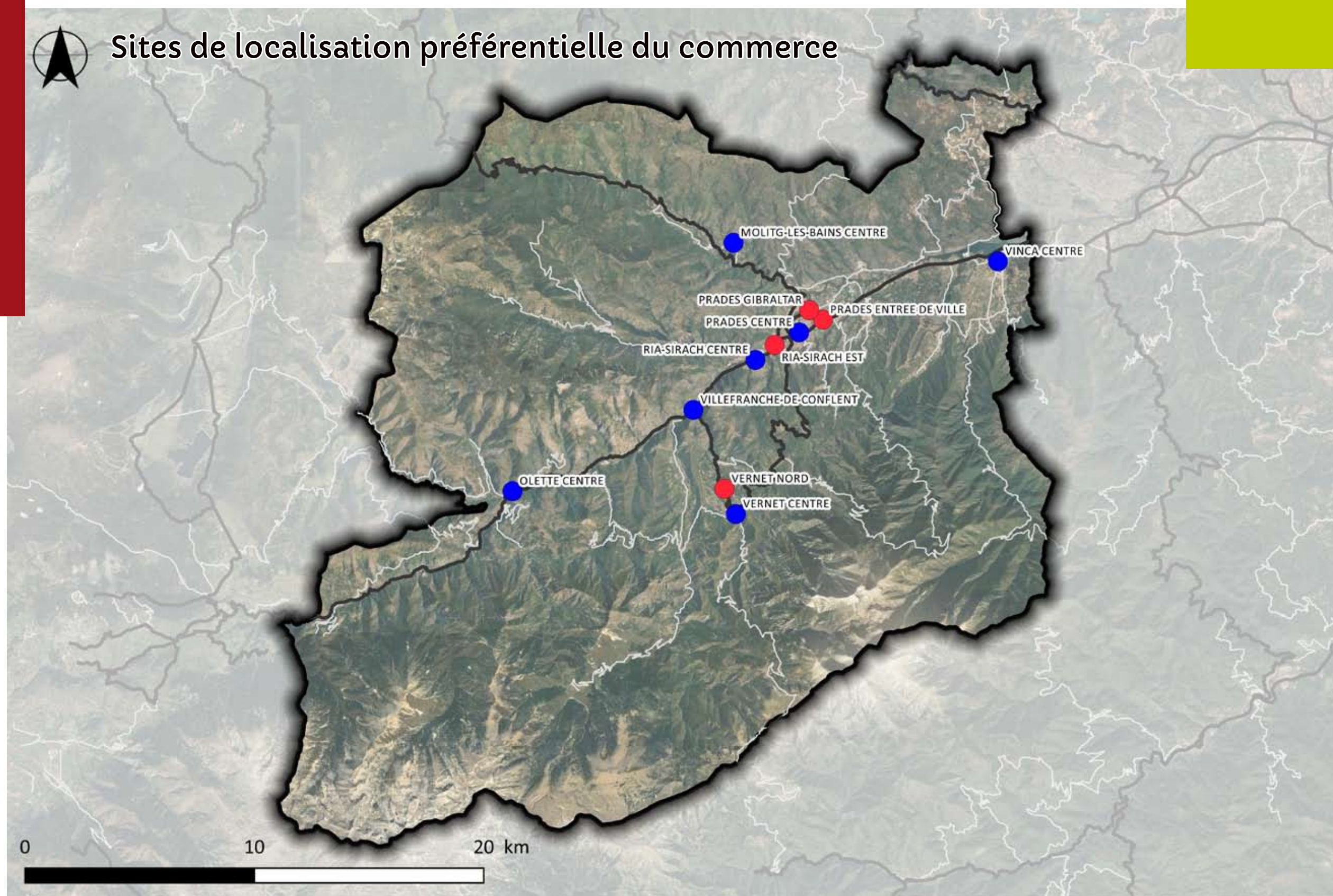
ORIENTATIONS GENERALES



* Au sens de la sous-destination du code de l'urbanisme suivante: Artisanat et commerce de détail.



Sites de localisation préférentielle du commerce



- Polarité de centre-ville / centre-bourg
- Polarité de périphérie

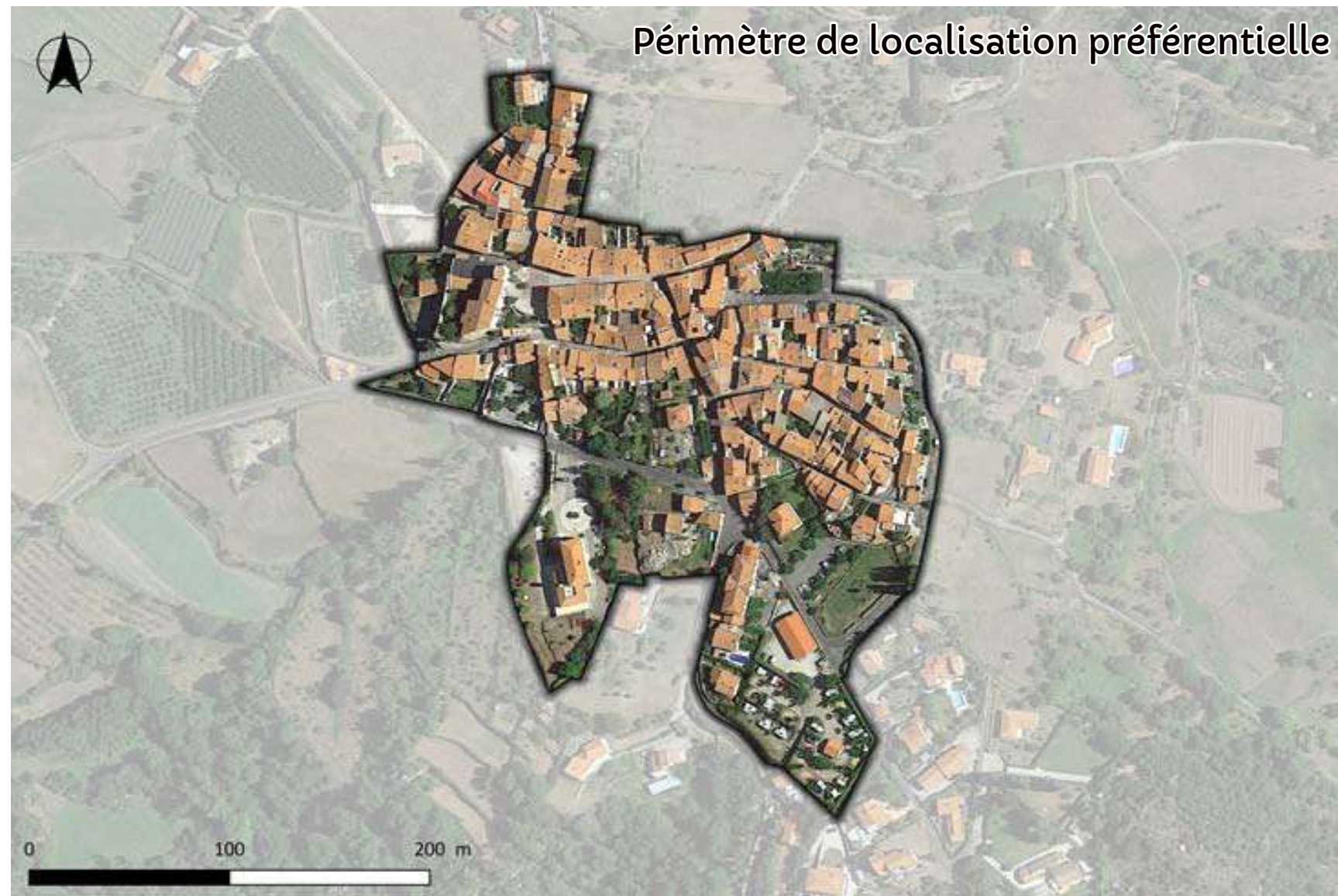
- Routes principales
- Routes secondaires

Conforter la centralité commerciale de «Molitg village»

Avec 5 locaux commerciaux, le centre de Molitg-les-Bains assure une fonction de proximité, actuellement limitée pour les habitants et usagers des thermes.

L'objectif est de pérenniser et qualifier l'appareil commercial de la ville, en favorisant la concentration sur le centre.

Les commerces et services présents dans l'environnement des thermes ne sont pas retenus comme un site commercial à proprement dit, compte tenu de l'activité surtout orientée vers la restauration. Les éléments de règlement au sein de l'enveloppe urbaine s'imposent, permettant une adaptation des locaux d'activités.



MOLITG-LES-BAINS Centralité

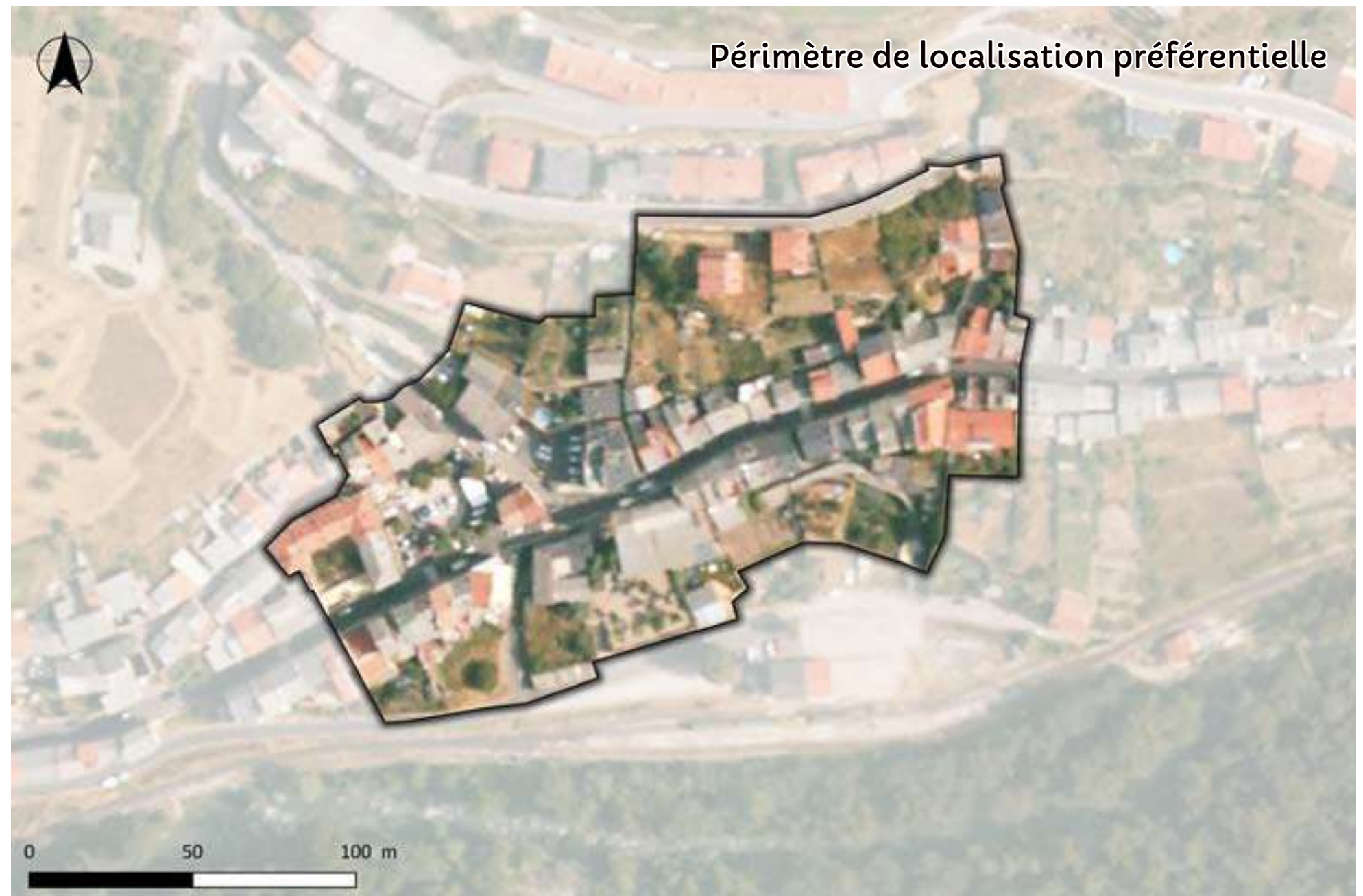


OLETTE Centralité

Conforter la centralité commerciale de Olette

Avec 7 locaux commerciaux, le centre d'Olette assure une fonction de proximité, qui reste limitée mais essentielle pour le maillage du territoire.

L'objectif est de pérenniser et qualifier l'appareil commercial de la commune, en favorisant la concentration sur le centre.



Conforter la centralité commerciale de Prades

Avec près de 160 locaux commerciaux, le centre-ville de Prades joue un rôle important dans l'économie locale et un rôle clefs en termes de diversité d'offres de services à l'échelle du territoire intercommunal.

Néanmoins, les linéaires commerciaux présentent des discontinuités liées en particulier à l'inoccupation de nombreux locaux.

Dans ce contexte, la sauvegarde des linéaires commerciaux prioritaires est essentielle, incluant en particulier, au sein de ce périmètre, une interdiction de changement de destination vers un autre usage non commercial.

Cet usage commercial est pris dans la définition des sous-destinations du code de l'urbanisme suivantes :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Donc toutes les sous-destinations de « commerce et activité de services » à l'exception du commerce de gros.



PRADES Centralité



PRADES

Secteur «Entrée Est»

Conforter la polarité commerciale Est de Prades

En entrée de ville Est de la ville, ce site contribue à l'attractivité commerciale de Prades et à la couverture de besoins diversifiés de la population du territoire. **Compte tenu du volume réduit de foncier et des enjeux de limitation de la consommation foncière, l'implantation du bâti nouveau devra :**

- assurer une continuité directe avec le bâti existant (pas plus de 20 mètres d'un bâtiment existant au futur bâtiment),
- afficher une surface de plancher minimum de 300 m².

Compte tenu de l'emplacement en entrée de ville, une architecture qualitative des bâtiments est attendue.

En particulier :

- une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue (4 faces), avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse,
- les espaces techniques extérieurs (livraisons, stockage, déchets...) ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 5% des places créées devront être dotées de bornes pour le rechargement des véhicules électriques.
- 10% des places créées devront être dédiées aux personnes à mobilité réduite (handicapés, femmes enceintes, jeunes familles).
- des emplacements dédiés aux deux roues et vélos devront être prévus.



Conforter la polarité commerciale Est de Prades

Site commercial de forte attractivité contribuant, bien que peu visible, à l'attractivité commerciale de Prades et à la couverture de besoins diversifiés de la population du territoire. Au regard des enjeux de limitation de la consommation foncière, de l'implantation de bâtis nouveaux et des enjeux de développement de l'économie productive, le périmètre de développement est restreint.

Au-delà, compte tenu de l'emplacement en entrée de ville, une architecture qualitative des bâtiments est attendue. En particulier :

- une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue (4 faces), avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse,
- les espaces techniques extérieurs (livraisons, stockage, déchets...) ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 5% des places créées devront être dotées de bornes pour le rechargement des véhicules électriques.
- 10% des places créées devront être dédiées aux personnes à mobilité réduite (handicapés, femmes enceintes, jeunes familles).
- des emplacements dédiés aux deux roues et vélos devront être prévus.



PRADES Secteur «Gibraltar»



RIA-SIRACH Centralité

Conforter la centralité commerciale de Ria

Avec 5 locaux commerciaux, le centre de Ria-Sirach assure une fonction de proximité, qui reste limitée mais essentielle pour le maillage du territoire.

L'objectif est de pérenniser et qualifier l'appareil commercial de la commune, en favorisant la concentration sur le centre.

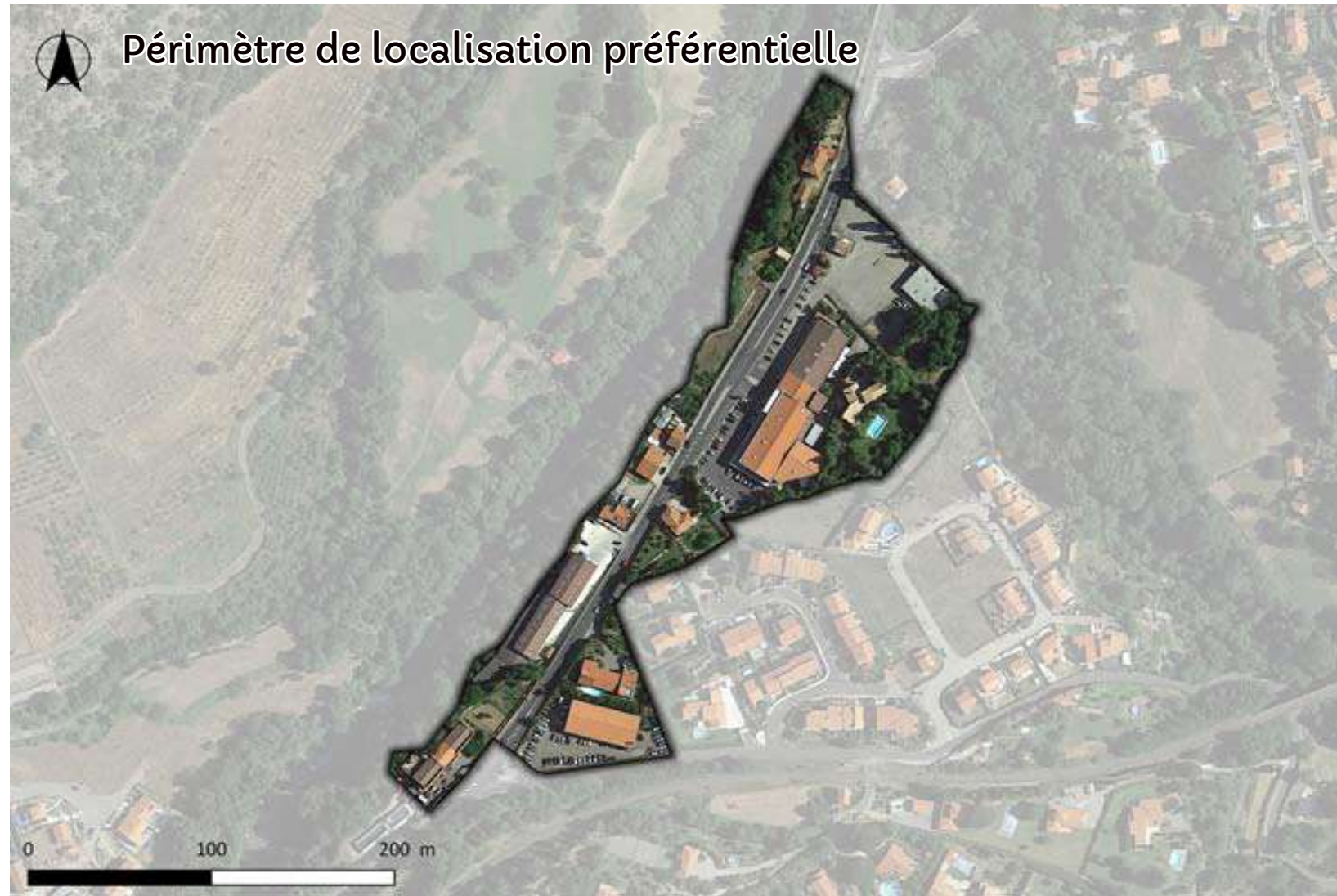


Conforter la polarité commerciale Est de Ria

S'inscrivant dans la continuité urbaine avec Prades, ce site à vocation commercial reste physiquement très contraint.

L'objectif est l'amélioration de son insertion architecturale et paysagère. Ainsi, une architecture qualitative des bâtiments et un traitement paysager des espaces de stationnement est attendue en cas d'extension. En particulier :

- une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue (4 faces), avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse,
- les espaces techniques extérieurs (livraisons, stockage, déchets...) ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 5% des places créées devront être dotées de bornes pour le rechargement des véhicules électriques.
- 10% des places créées devront être dédiées aux personnes à mobilité réduite (handicapés, femmes enceintes, jeunes familles).
- des emplacements dédiés aux deux roues et vélos devront être prévus.



RIA-SIRACH Secteur «Est»



VERNET LES BAINS

Centralité

Conforter la centralité commerciale de Vernet les Bains

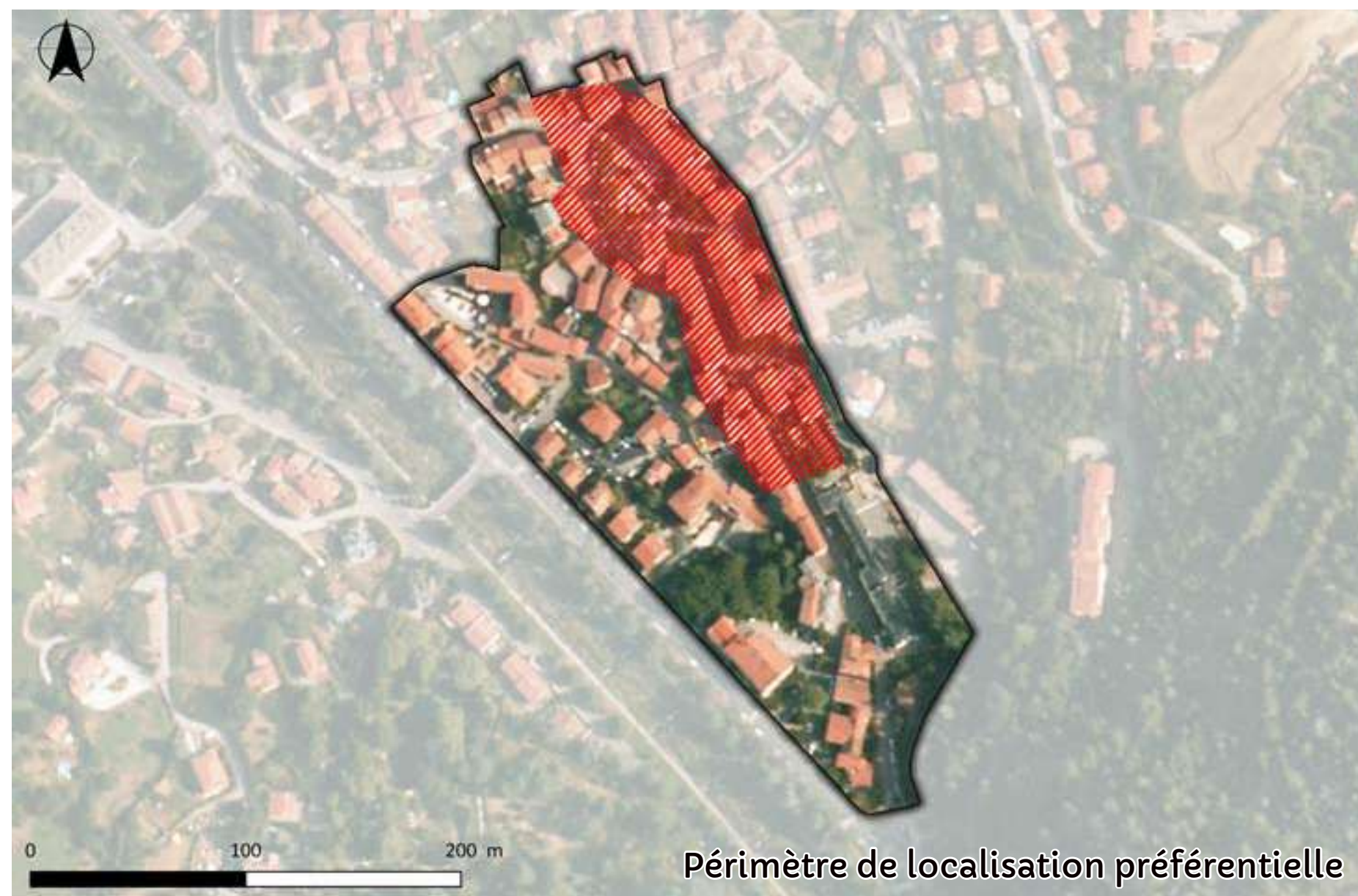
Avec 40 locaux commerciaux, le centre de Vernet-les-Bains est le troisième site commercial, en nombre du territoire. Son offre commerciale reste diversifiée malgré quelques ruptures de linéaires liées à la vacance de quelques locaux.

Dans ce contexte, il apparaît important de préserver la possibilité d'un linéaire commercial / d'activité continu au cœur de la ville, en interdisant le changement de destination vers un autre usage non commercial.

Cet usage commercial est pris dans la définition des sous-destinations du code de l'urbanisme suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Donc toutes les sous-destinations de « commerce et activité de services » à l'exception du commerce de gros.



□ Polarité commerciale

/// Linéaire commercial prioritaire

Conforter la polarité commerciale Nord de Vernet les Bains

Ce site commercial de proximité, à l'écart de la centralité multifonctionnelle, joue un rôle dans l'approvisionnement des habitants, usagers et touristes sur Vernet-les-Bains.

L'objectif est l'amélioration de son insertion paysagère. Ainsi, une architecture qualitative des bâtiments et un traitement paysager des espaces de stationnement est attendue en cas d'extension. En particulier :

- une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue (4 faces), avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse,
- les espaces techniques extérieurs (livraisons, stockage, déchets...) ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.
- 5% des places créées devront être dotées de bornes pour le rechargement des véhicules électriques.
- 10% des places créées devront être dédiées aux personnes à mobilité réduite (handicapés, femmes enceintes, jeunes familles).
- des emplacements dédiés aux deux roues et vélos devront être prévus.



VERNET LES BAINS Secteur «Entrée Nord»



VILLEFRANCHE-DE-CONFLENT Centralité

Conforter la centralité commerciale Villefrancoise

Avec 67 locaux commerciaux, le centre de Villefranche-de-Conflent est le second site commercial, en nombre du territoire. Son offre commerciale est diversifiée et le site est peu touché par la vacance des locaux commerciaux, contrairement aux autres centralités structurantes du territoire. Sa typicité urbaine et sa dimension patrimoniale lui permettent d'autre part de conserver une bonne intégration du commerce.

L'objectif est de pérenniser la dynamique commerciale du site, en renforçant la qualité des locaux au travers d'une charte de devantures commerciales.



Conforter la centralité commerciale de Vinça

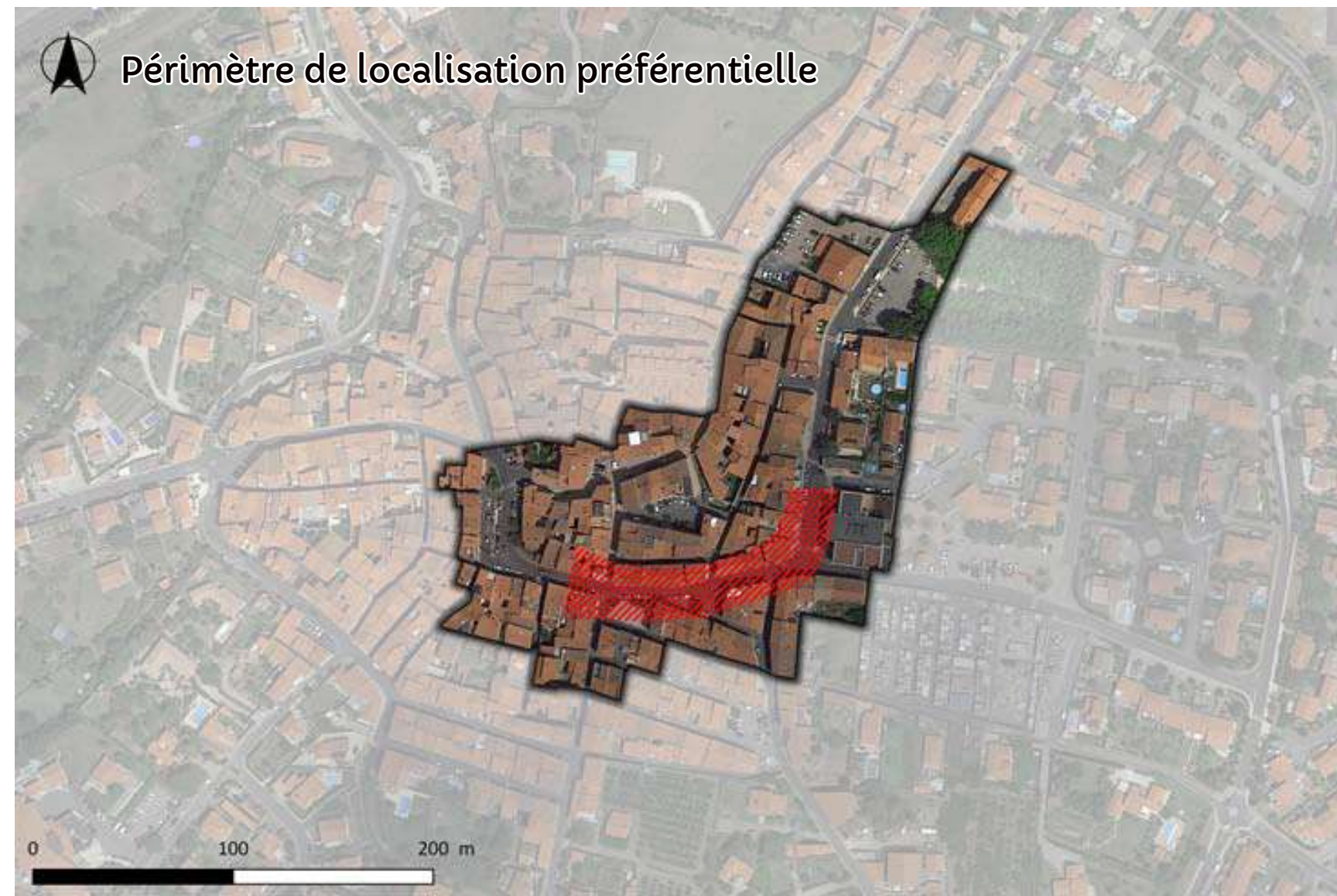
Avec 30 locaux commerciaux, le centre de Vinça apporte une offre diversifiée de réponse aux besoins courants de la population. Pour autant, l'appareil commercial est relativement dispersé et la présence de quelques locaux commerciaux inactifs au cœur du dispositif limite l'attractivité du site.

C'est pourquoi il apparaît nécessaire de mettre en place un linéaire commercial prioritaire, incluant en particulier, au sein de ce périmètre, une interdiction de changement de destination vers un autre usage non commercial.

Cet usage commercial est pris dans la définition des sous-destinations du code de l'urbanisme suivantes :

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Donc toutes les sous-destinations de « commerce et activité de services » à l'exception du commerce de gros.



VINÇA Centralité



