

Plan Local d'Urbanisme



Communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord

Révision

Orientations d'Aménagements et de Programmation OAP relative à L'Equipement Commercial et artisanal

Date du PLU arrêté le 19 Février 2019

Date du PLU approuvé le 20 février 2020, modifié en date du 20 juillet 2021, du 4 mai 2023, du 10 juillet 2024, du 29 janvier 2026 et du 26 février 2026

3-3

I/ Contexte juridique

L'article L151-6 stipule :

« 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. »

En application de l'article L 151-6 qui stipule qu'en absence de SCOT la communauté de commune compétente en matière d'urbanisme doit réaliser une OAP relative à l'équipement commercial et artisanal.

L'article L 141-16 stipule :

« [...] 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'article L141-17 stipule :

« 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.

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. »

A ce titre, et dans le respect des objectifs exposés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à l'aménagement commercial, développée dans le présent document, a été mise en place.

I – Les principes de la stratégie d'aménagement commercial dans la communauté de communes.

En application des dispositions des articles L.141-16, L.141-17 et L151-6 du code de l'urbanisme, et en traduction des orientations du PADD, les objectifs généraux poursuivis par le territoire en matière d'aménagement et équipement commercial sont les suivants :

Les principes suivants ont été définis :

- 1- Lutter contre la dévitalisation commerciale des centres-bourgs de Cancon, Castillonès, Monflanquin et Villereal.
- 2- Maintenir l'offre des pôles secondaires de Castelnaud de Gratecambe, La Sauvetat-sur-Lède, Lougratte, Monbahus, Saint-Aubin et Saint Eutrope de Born, dans les limites de leur viabilité.
- 3- Favoriser la qualité des projets de développement commercial et des projets de requalification des pôles existants.
- 4- Assurer des aménagements qui permettent des accès multiples (voiture, vélo, piéton), en privilégiant les possibilités d'accès des modes de déplacements doux.
- 5- Assurer l'intégration qualitative des commerces en périphérie et notamment en entrée de bourg.
- 6- Maîtriser la consommation de l'espace.
- 7- Favoriser la reprise de la vacance commerciale.

II. LE CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES

II.1 Principe d'application des OAP commerciales

Les présentes OAP commerciales s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes, selon que les activités projetées entrent ou non dans leur champ d'application et en fonction des périmètres définis dans la présente OAP.

II.2 Activités et destinations dans le champ d'application des OAP commerciales.

1. Principe d'application de l'OAP Commerciale

La présente OAP Commerce, s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes des Bastides en Haut Agenais Périgord, selon que les activités projetées entrent ou non dans le champ d'application présenté ci-dessous.

2. Activités et destinations incluses dans le champ d'application de l'OAP Commerciale

Les dispositions de la présente OAP, s'appliquent en premier lieu aux commerces, aux services commerciaux ainsi qu'aux activités artisanales assimilables à des équipements commerciaux (inscrites au registre du commerce et des sociétés), notamment l'artisanat alimentaire et de production destinée à la vente aux particuliers.

Ces activités s'inscrivent dans la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », telle que prévu à l'article R 151-28 du Code de l'Urbanisme.

Une liste de ces activités est présentée en annexe 1. Cette liste est non exhaustive.

3. Activités et destinations exclues du champ d'application de l'OAP Commerce

Les dispositions présentées dans la présente OAP commerce ne s'appliquent pas :

- Aux activités de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » situées au sein des emprises de sites de loisirs ou de tourisme (UL, NL et AUL) lorsqu'elles sont liées au fonctionnement du site, à l'exception de la zone UL de Mondésir de Monflanquin. En effet, cette zone située lieu-dit « Mondésir » at accès, par le biais d'une mobilité douce, à l'ensemble des équipements commerciaux de la commune).
- Aux activités des sous-destinations « commerce de gros », « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « cinéma ».
- Aux activités de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » lorsque ces activités sont définies comme de l'artisanat et non assimilables à des équipements commerciaux.
- Aux activités commerciales des établissements industriels (show-room ou locaux destinés à la vente aux particuliers) lorsqu'elles consistent en une valorisation des productions réalisées sur site, qu'elles ne sont pas l'activité principale et qu'elles n'occupent pas plus de 30% de la surface de plancher ou d'emprise au sol totale de l'activité avec un maximum de 200m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- Aux activités commerciales des exploitations agricoles lorsqu'elles consistent en une valorisation ou une diversification des productions agricoles réalisées au sein de l'exploitation.

- Aux activités de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » suivantes : Commerce d'articles funéraires, lavage de voiture, réparation et vente de véhicules, contrôle technique automobile, station essence et vente de fioul et commerce spécialisé de matériaux.

4. Modalités d'application de l'OAP Commerce

L'armature commerciale du territoire s'appuie principalement sur les polarités de Cancon, Castillonès, Monflanquin et Villereal, et dans une moindre mesure celles de Castelnau de Gratecambe, La Sauvetat sur Lède, Lougratte, Monbahus, Saint-Aubin et Saint Eutrope de Born.

Il s'agit donc principalement d'une offre de proximité permettant de répondre aux besoins quotidiens. Cette offre répond également aux besoins liés au tourisme. Toutefois, les habitants du territoire doivent se rendre sur des polarités voisines pour bénéficier d'une offre plus large en matière de commerces : Villeneuve sur Lot pour le Sud et Bergerac pour le Nord.

Les orientations relatives à l'équipement commercial sont issues des orientations stratégiques retenues dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables.

a. Localisations préférentielles

L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation définit 3 types de localisation préférentielle concernant l'implantation des commerces :

- Centralité historique
- Centralité urbaine
- Pôles de périphéries

Ces localisations sont déclinées selon les types de bourgs définis dans le cadre de l'armature territoriale en présence sur le territoire de la Communauté de Communes des Bastides en Haut Agenais Périgord : Bourgs centres, pôles secondaires et communes rurales.

Les localisations préférentielles sont donc définies en deux étapes :

- Quelle position de la commune au sein de l'armature territoriale intercommunale : Bourgs centres, pôles secondaires, communes rurales ?
- Quelle position au sein de la commune : Centralité historique, centralité urbaine, pôles de périphéries ?

b. Vocations commerciales et fréquences d'achats

Chaque type de localisation préférentielle, autorise, autorise sous conditions ou interdit des vocations commerciales définies selon leur fréquence d'achat :

- Achats et services de proximité
- Achats quotidiens
- Achats hebdomadaires
- Achat occasionnel ne nécessitant pas l'utilisation d'un véhicule
- Achat occasionnel nécessitant l'utilisation d'un véhicule

L'annexe 1 indique la fréquence d'achat à laquelle correspond une liste (non exhaustive) de type d'activités commerciales.

c. Surface de vente

Lorsque l'activité commerciale entre dans le champ d'application de l'OAP commerce, une surface maximale ou minimale peut-être définie.

Le seuil maximal ou minimal de cette surface de vente est fixé à 300m².

L'objectif est de favoriser la reconquête des locaux commerciaux vacants, lorsque la surface nécessaire à l'activité commerciale peut être accueillie dans un ou plusieurs locaux commerciaux de centre-bourg (Les rez-de-chaussée des centres-bourgs n'ont que très rarement une surface supérieure à 300m²).

d. Application de l'OAP commerces

L'OAP s'applique dans le cadre de :

- La création de nouveaux commerces :

Qu'il s'agisse de la construction ou du changement de destination de bâtiments existants.

- --- La modification de commerces existants :

Lorsqu'il s'agit de l'implantation d'un commerce en lieu et place d'un commerce existant avec modification de façade.

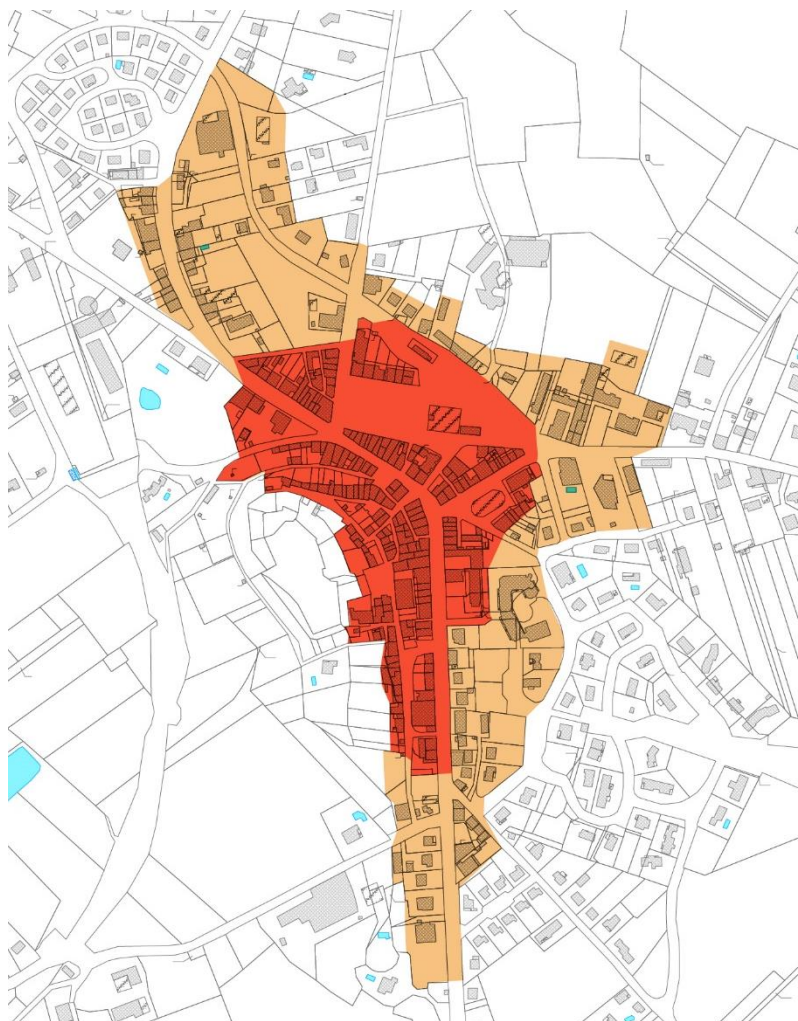
III / Les localisations préférentielles

1. Bourgs centres (Cancon, Castillonès, Monflanquin, Villereal)

Dans les bourgs centres, plusieurs secteurs préférentiels sont définis :

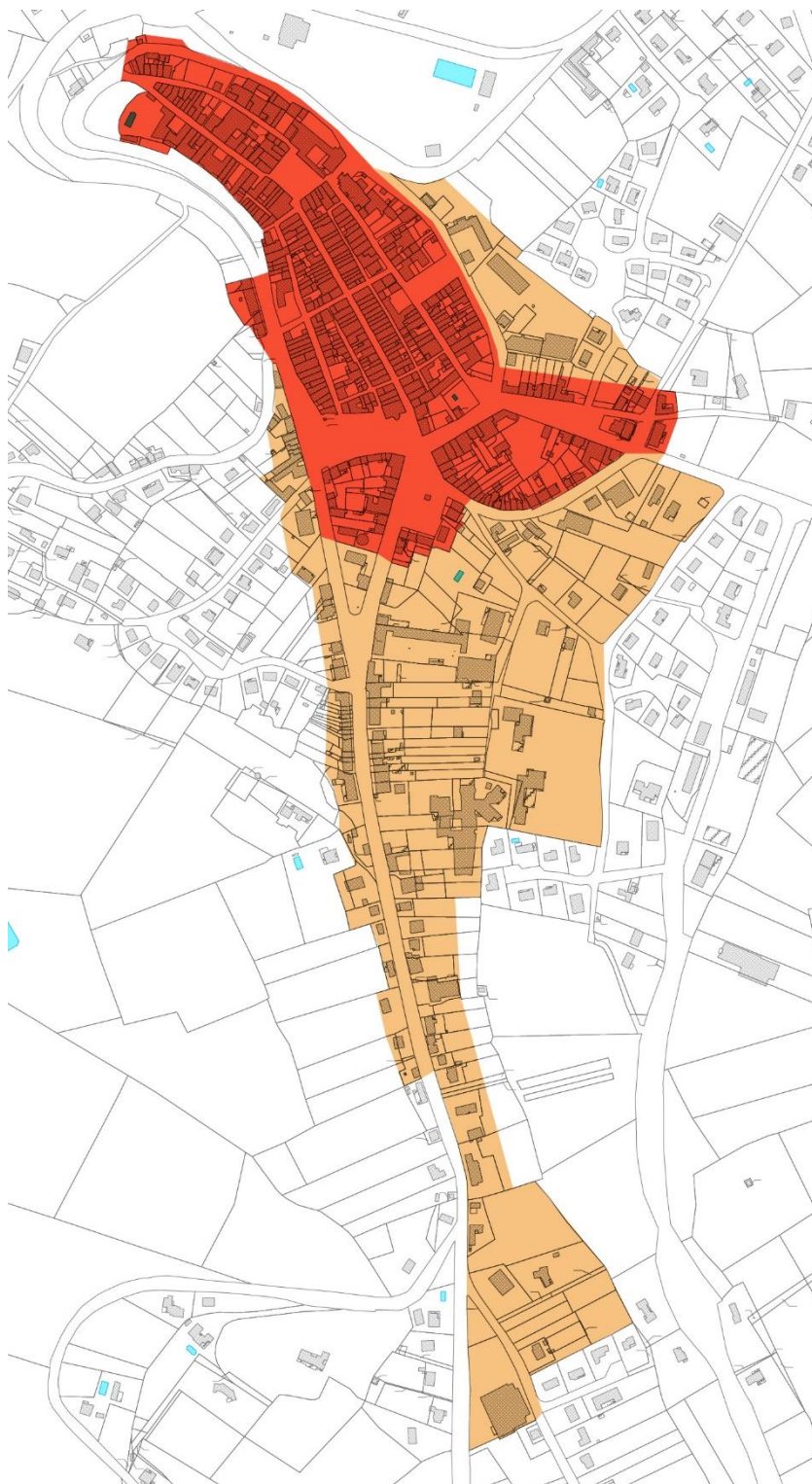
- Centralité historique
- Centralité urbaine
- Pôle de périphérie

Les centralités historiques ainsi que les centralités urbaines sont définies selon les plans ci-après :



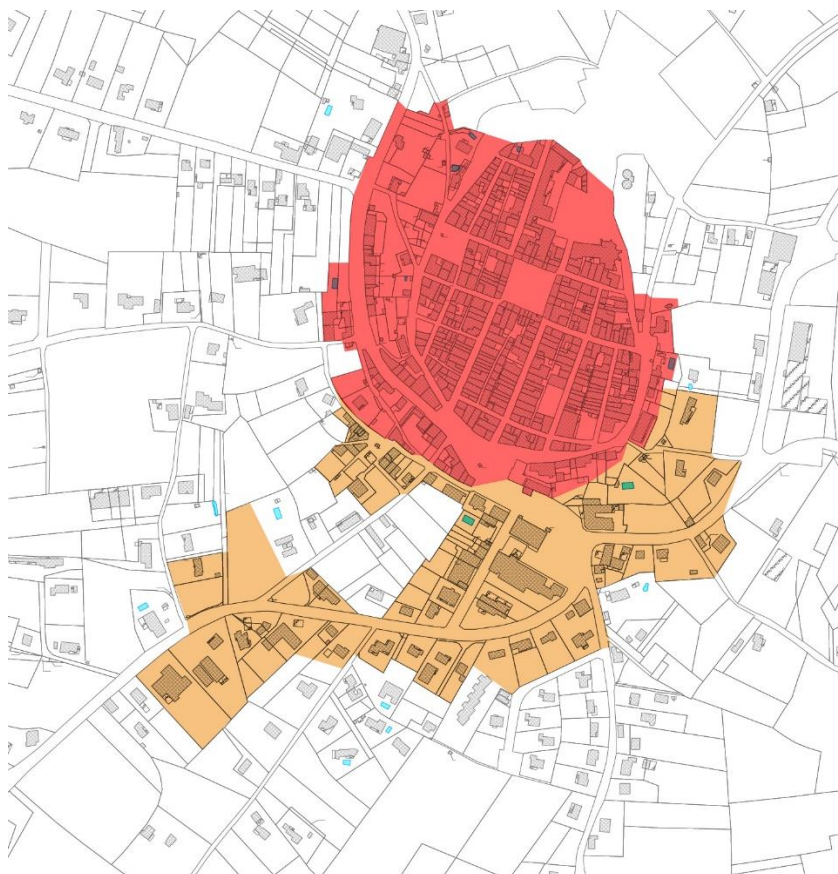
CANCON

- Centralité historique
- Centralité urbaine



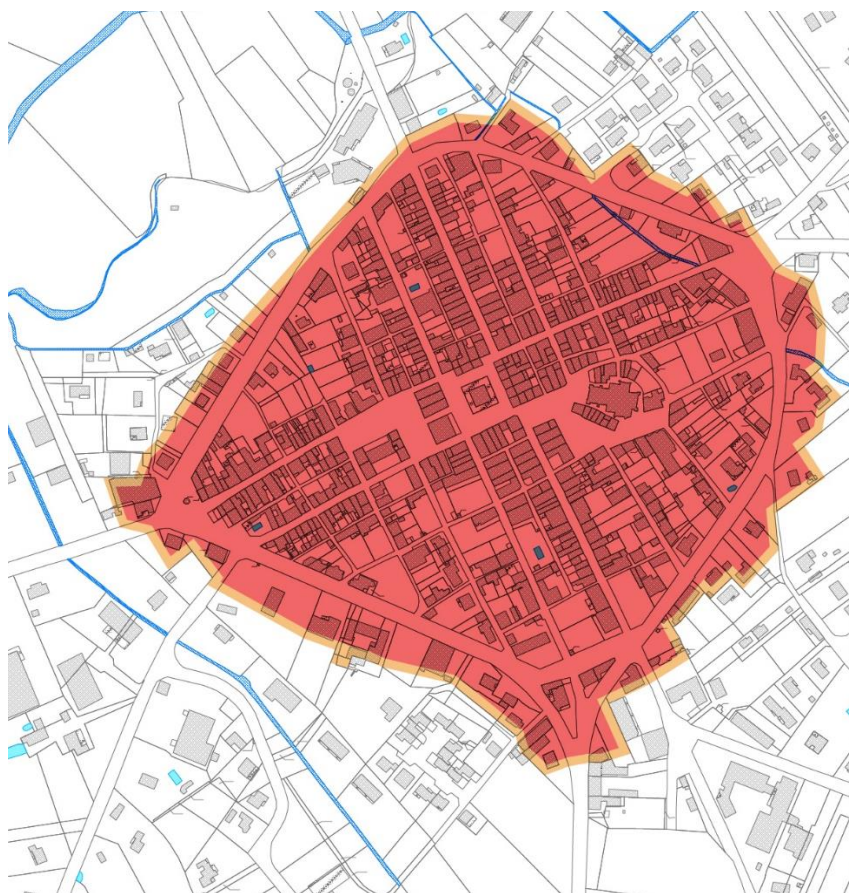
CASTILLONNES

-  Centralité historique
-  Centralité urbaine



MONFLANQUIN

- Centralité historique
- Centralité urbaine



VILLEREAL

- Centralité historique
Et
Centralité urbaine

Concernant la commune de Villereal, au vu de la typologie de la Bastide et des tissus

urbains présents à sa proximité, les centralités historiques et urbaines se confondent renforçant la polarité existante.

Les pôles périphériques sont définis dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et correspondent aux zones Ux, indicées Uxc et Aux indicées Auxc.

--- **Cancon :**

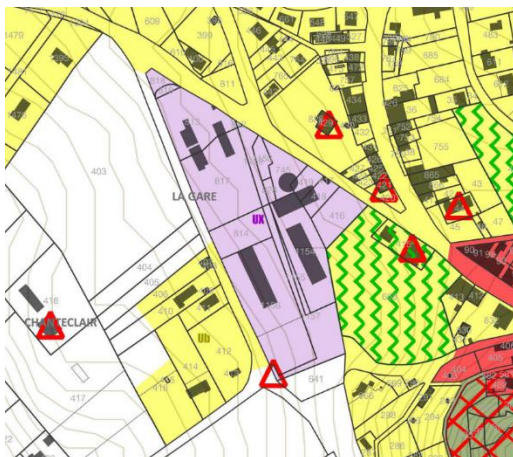
Les zones dites de « Jean Lagnel », « Lagatte », « La Tuilerie » et « La Gare ».



Zones de « Jean Lagnel » et de « Lagatte »



Zone de « La Tuilerie »



Zone de « La Gare »



- **Castillonnes** : La zone lieu-dit « Labatisse » et « Le Coustou » ainsi que la zone située lieu-dit « Terre de Pompiac »



UXc
AUXc
Zone de « Labatisse »

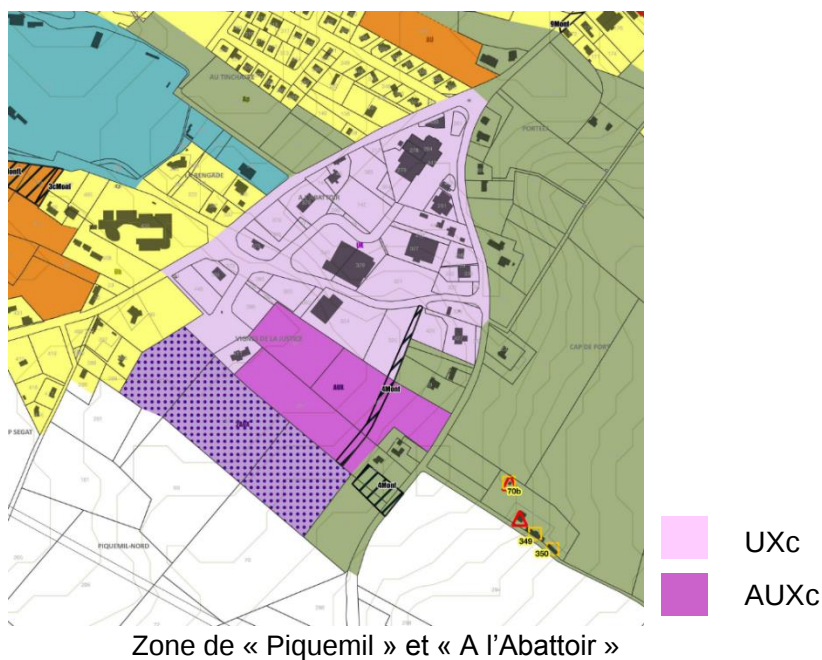


UXc
AUXc
Zone de « Le Coustou »

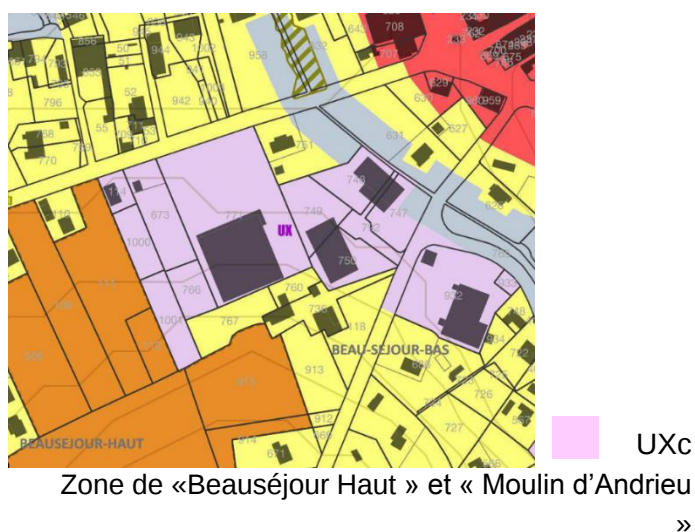


UXc
Zone de « Terre de Pompiac »

- **Monflanquin** : La zone située lieu-dit « Piquemil » et « A l'abattoir »



--- **Villereal** : La zone située lieu-dit « Beauséjour Haut » et « Moulin d'Andrieu »



2. Pôles secondaires (Castelnaud de Gratecambe, La Sauvetat sur Lède, Lougratte, Monbahus, Saint-Aubin et Saint Eutrope de Born)

Dans les pôles secondaires, plusieurs secteurs préférentiels sont définis :

- Centralité historique
- Centralité urbaine

Les centralités historiques sont définies dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et correspondent à la zone Ua (à l'exception de Lougratte et Saint Eutrope de Born).

Les centralités historiques et urbaines sont définies selon les plans ci-après.

Le bourg de Lougratte et le village de « Born » à Saint Eutrope de Born ne comportent pas

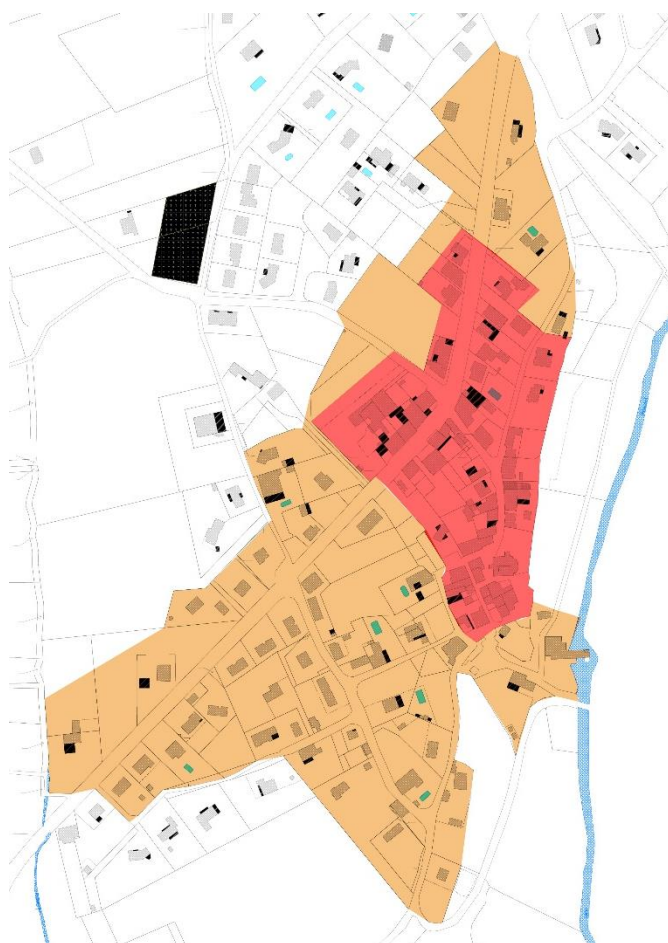
de zonage Ua au sein des documents graphiques mais présentent un pourtant un noyau historique qui sont définis dans les cartographies proposées ci-après.

Le bourg de « Saint Vivien » présente lui un nombre important d'équipements publics présentant les caractéristiques d'une centralité à l'échelle de la commune mais aussi à l'échelle du territoire. A ce titre, les centralités historiques et urbaines se superposent offrant des possibilités de renforcement de la polarité.



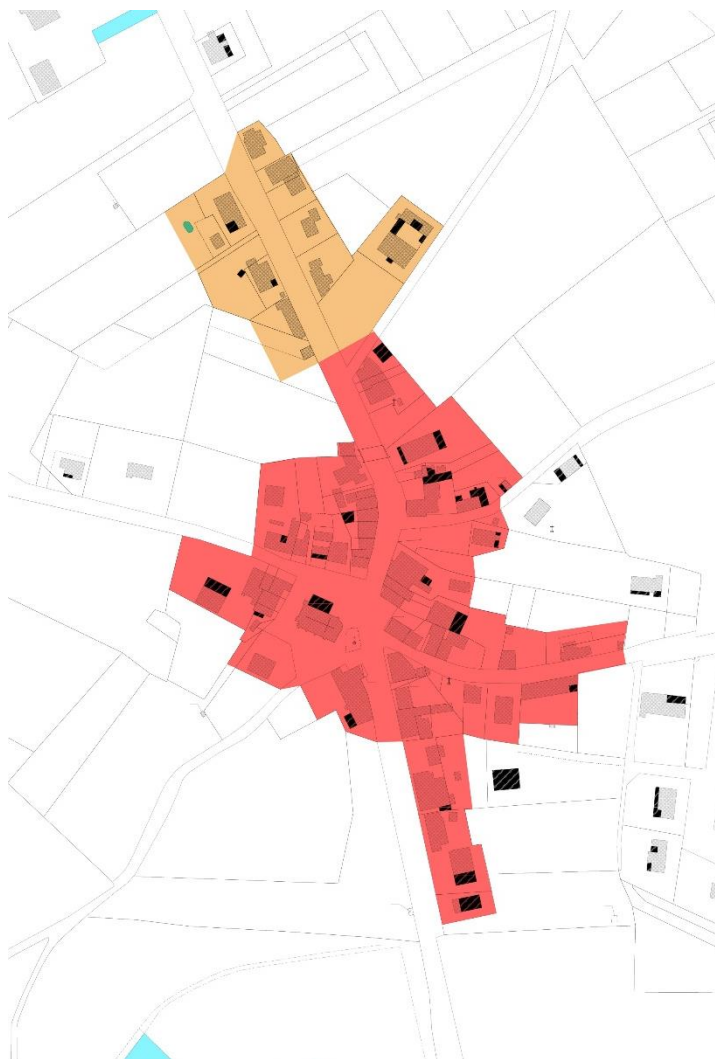
CASTELNAUD DE GRATECAMBE

- Centralité historique
- Centralité urbaine



LA SAUVETAT SUR LEZE

- Centralité historique
- Centralité urbaine



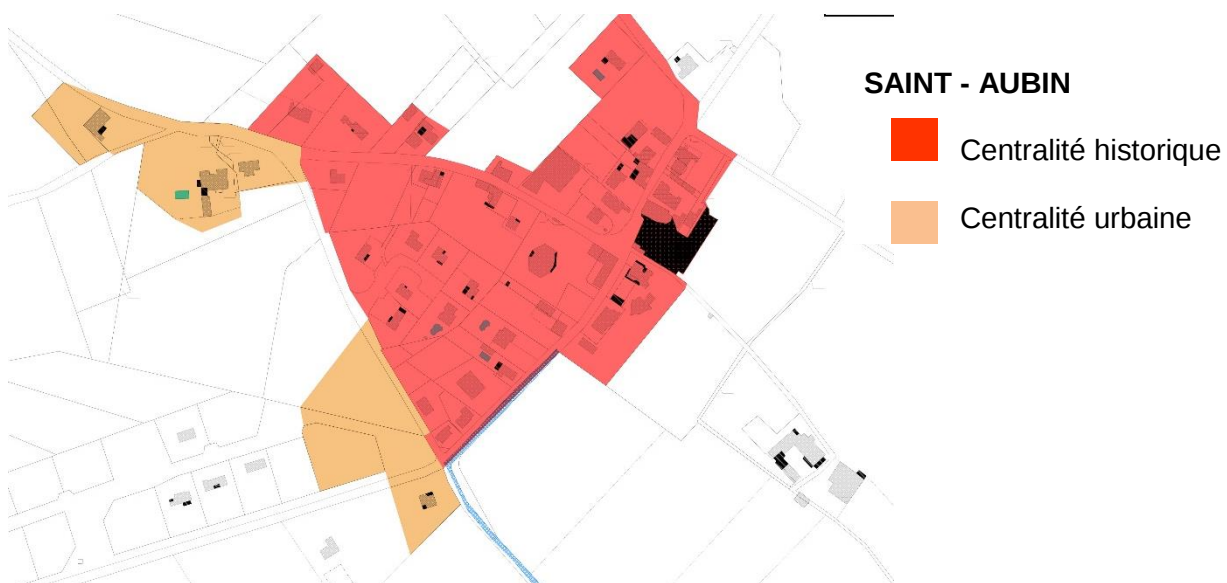
LOUGRATTE

- Centralité historique
- Centralité urbaine

MONBAHUS



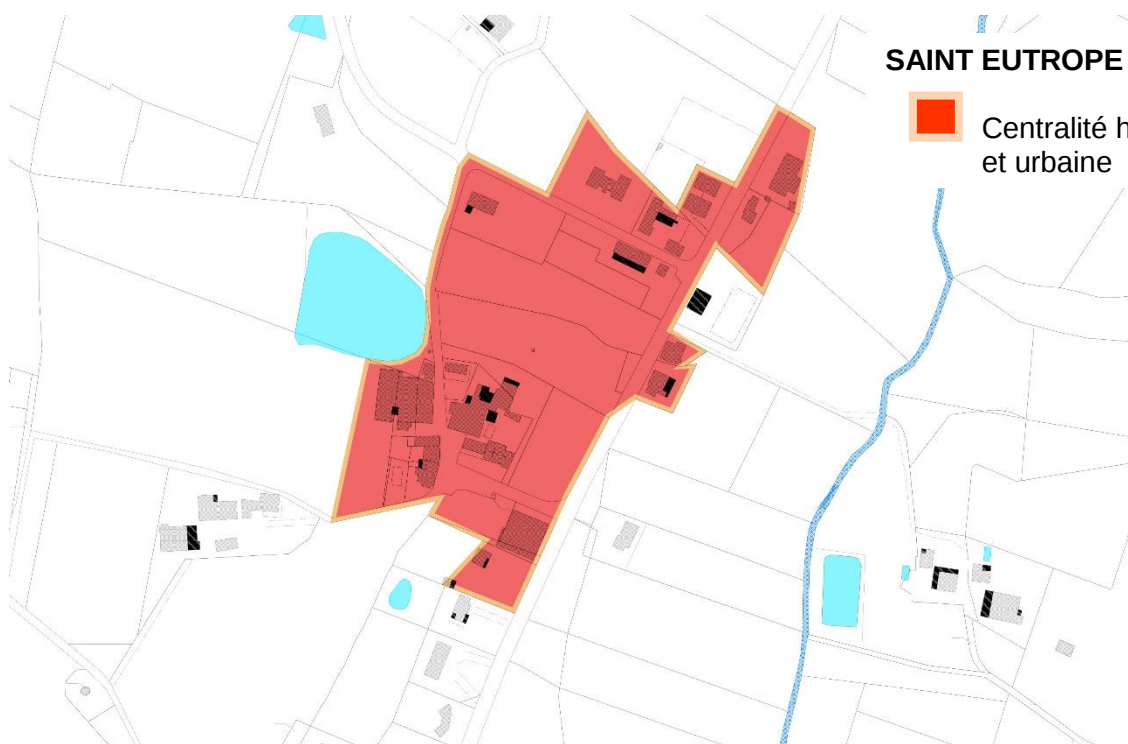
SAINT - AUBIN





SAINT EUTROPE DE B – BORN

- Centralité historique
- Centralité urbaine



SAINT EUTROPE DE B

- Centralité historique et urbaine

3. Communes rurales

Dans les communes rurales, plusieurs secteurs préférentiels sont définis :

- Centralité historique

Les centralités historiques sont définies dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et correspondent à la zone Ua (ou en l'absence Ub).

IV/ Déclinaison des orientations par vocation commerciale

Les commerces sont autorisés, autorisés sous contraintes ou interdits dans les différents types de localisations préférentielles définies au paragraphe précédent.

1. Bourgs centres (Cancon, Castillonès, Monflanquin, Villereal)

Dans les centralités historiques sont autorisées les vocations commerciales suivantes :

- Achats et services de proximité
- Achats quotidiens
- Achats hebdomadaires
- Occasionnel ne nécessitant pas l'utilisation d'un véhicule
- Occasionnel nécessitant l'utilisation d'un véhicule

Dans les centralités urbaines sont autorisées les vocations commerciales suivantes :

- Achats et services de proximité
- Achats quotidiens si la surface de plancher ou l'emprise au sol totale nécessaire au projet (surface de vente, de stockage,...) est inférieure à 300m²
- Achats hebdomadaires
- Occasionnel nécessitant l'utilisation d'un véhicule

Dans les pôles de périphéries sont autorisées les vocations commerciales suivantes :

- Occasionnel nécessitant l'utilisation d'un véhicule quotidiens si la surface de plancher ou l'emprise au sol totale nécessaire au projet (surface de vente, de stockage,...) est supérieure à 300m²

2. Pôles secondaires (Castelnaud de Gratecambe, La Sauvetat sur Lède, Lougratte, Monbahus, Saint-Aubin et Saint Eutrope de Born)

Dans les centralités historiques sont autorisées les vocations commerciales suivantes (hors Lougratte et Saint Eutrope de Born) :

- Achats et services de proximité
- Achats quotidiens
- Achats hebdomadaires
- Occasionnel ne nécessitant pas l'utilisation d'un véhicule
- Occasionnel nécessitant l'utilisation d'un véhicule

Dans les centralités urbaines sont autorisées les vocations commerciales suivantes :

- Achats et services de proximité
- Achats quotidiens si la surface de plancher ou l'emprise au sol totale nécessaire au projet (surface de vente, de stockage,...) est inférieure à 300m²
- Achats hebdomadaires

3. Communes rurales

Dans les centralités historiques sont autorisées les vocations commerciales suivantes :

- Achats et services de proximité
- Achats quotidiens
- Achats hebdomadaires
- Occasionnel ne nécessitant pas l'utilisation d'un véhicule
- Occasionnel nécessitant l'utilisation d'un véhicule

VI Annexes

Annexe 1 : Liste (non exhaustive) des activités de la sous-destination « *artisanat et commerce* » de détail entrant dans le champ d'application de l'OAP commerce.

Achats et services de proximité :

- Débit de boisson (bars, salon de thé,...)
- Salon de coiffure
- Institut de beauté
- Commerces alimentaires (charcuterie, boucherie, pâtisserie, fromager, traiteur, primeur, poissonnier,...)

Achats quotidiens :

- Commerce alimentaire général (épicerie, supérettes)
- Presse
- Commerce de détail de produits à base de tabac
- Supermarché
- Alimentation biologique, en vrac ou diététique

Achats hebdomadaires :

- Produits régionaux
- Fleurs, plantes, graines,...
- Cave à vins
- Audio Vidéo Informatique (vente et réparation)

Achats occasionnels ne nécessitant pas l'utilisation d'un véhicule :

- Habillement, Chaussure, Maroquinerie, Chapellerie
- Accessoires de mode
- Friperie, dépôt-vente
- Chocolats
- Parfumerie, produits de beauté
- Horlogerie, bijouterie
- Librairie et biens culturels
- Articles de sports
- Instruments et matériels musicales
- Fourniture de bureaux
- Petits équipements et décoration du foyer

Achats occasionnels nécessitant l'utilisation d'un véhicule :

- Bricolage, Droguerie, Quincaillerie, Jardinage, Motoculture
- Meubles et cuisines
- Literie
- Vente et réparation de gros électroménager

Annexe 2 : Tableau récapitulatif des orientations de l'OAP Commerce

1. Bourgs centres (Cancon, Castillonès, Monflanquin, Villereal)

Localisations préférentielles / Vocation commerciale	Centralité historique	Centralité urbaine	Pôles périphérique
Achats et service de proximité	Autorisés	Autorisés	Interdits
Achats quotidiens	Autorisés	Autorisés si la surface totale nécessaire au projet est inférieure à 300m ²	Interdits
Achats hebdomadaires	Autorisés	Autorisés	Interdits
Achats occasionnels ne nécessitant pas l'utilisation d'un véhicule	Autorisés	Interdits	Interdits
Achats occasionnels nécessitant l'utilisation d'un véhicule	Autorisés	Autorisés	Autorisés si la surface totale nécessaire au projet est supérieure à 300m ²

4. Pôles secondaires (Castelnaud de Gratecambe, La Sauvetat sur Lède, Lougratte, Monbahus, Saint-Aubin et Saint Eutrope de Born)

Localisations préférentielles / Vocation commerciale	Centralité historique	Centralité urbaine
Achats et service de proximité	Autorisés	Autorisés
Achats quotidiens	Autorisés	Autorisés si la surface totale nécessaire au projet est inférieure à 300m ²
Achats hebdomadaires	Autorisés	Autorisés
Achats occasionnels ne nécessitant pas l'utilisation d'un véhicule	Autorisés	Interdits
Achats occasionnels nécessitant l'utilisation d'un véhicule	Autorisés	Interdits

5. Communes rurales

Localisations préférentielles / Vocation commerciale	Centralité historique
Achats et service de proximité	Autorisés
Achats quotidiens	Autorisés
Achats hebdomadaires	Autorisés
Achats occasionnels ne nécessitant pas l'utilisation d'un véhicule	Autorisés
Achats occasionnels nécessitant l'utilisation d'un véhicule	Autorisés

...