



Projet approuvé en mars 2024

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DES PORTES DU HAUT-DOUBS

PLUI  
VALANT SCOT

OAP THEMATIQUE  
Pour une structure  
commerciale  
équilibrée



DAT CONSEILS  
Armelle Lagadec et Mathilde Kempf - Smart-France  
Cabinet A. Waechter Sarl  
Cabinet d'avocats Soler-Couteaux et associés

Mars 2024



Le PLUi valant SCoT de la Communauté de communes des Portes du Haut-Doubs porte une ambition qualitative forte sur la valorisation des secteurs patrimoniaux et sur les futurs projets de développement urbain insérés dans la trame bâtie existante ou nouvellement créée. Cette volonté politique se traduit dans l'ensemble des pièces qui composent le document d'urbanisme, notamment à travers la construction d'OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) ambitieuses.

Le décret du 28 décembre 2015 renforce le rôle des OAP pour garantir la cohérence et la qualité des projets d'aménagement et de construction. Ce volet traduit de façon concrète, fine et spatialisée, les éléments du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) et du rapport de présentation. Il complète et appuie le règlement, avec une approche plus graphique et plus qualitative du projet urbain.

Les OAP peuvent être rédigées par secteur ou par thématique.

Les OAP sectorielles sont localisées précisément et cartographiées, elles spatialisent les projets d'aménagement, avec des prescriptions sur l'ensemble des éléments d'urbanisme, d'architecture et de paysage importants à respecter pour que le projet mis en œuvre soit qualitatif et cohérent avec les enjeux du PADD.

Les OAP thématiques sont plus transversales et s'appliquent à l'ensemble du territoire selon des thèmes identifiés dans le PADD, s'appuyant sur le rapport de présentation.

**Le présent document décrit une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique pour une structure commerciale équilibrée.**

En effet, l'article L151-6 du Code de l'urbanisme prescrit, qu'en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le PLUi doit contenir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à l'équipement commercial et artisanal, comprenant les dispositions mentionnées aux articles L.141-5 et L. 141-6.

L'OAP Commerce du PLUi est un document fondateur pour les autorisations d'exploitation commerciales. Elle est opposable au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou à l'autorisation d'exploitation commerciale de la CDAC sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire) pour les implantations commerciales désignées par l'article L. 752-1 du Code de commerce.

*Art. L752-4 du Code Commerce. Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la CDAC afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6.*

*Dans ces communes, lorsque le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière d'urbanisme est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial visé à l'alinéa précédent, il notifie cette demande dans les huit jours au président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme sur le territoire duquel est projetée l'implantation. Celui-ci peut proposer à l'organe délibérant de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6.*

Les champs d'application de l'OAP ne concernent que les nouvelles constructions à partir du seuil de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente, suivant les zones urbaines telles que définies dans le règlement, qui précise les destinations et sous destinations permettant ou non le développement du commerce. Le règlement est donc un complément indispensable de l'OAP commerce et vice-versa.

# sommaire

## 07 A| ÉTAT DES LIEUX DU COMMERCE DANS LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DU HAUT-DOUBS

- 07 1. Une offre commerciale en développement dans la communauté de communes, corrélativement à la dynamique démographique positive
- 08 2. Mais un aménagement du territoire déséquilibré en matière commerciale avec des faiblesses dans la ville et dans les bourgs

## 09 B| LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR UNE STRUCTURE COMMERCIALE ÉQUILIBRÉE AU SEIN DE LA CCP

## 10 C| LES PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL POUR LE PLUI

- 10 1. Typologie d'implantation commerciale suivant l'armature urbaine
- 11 2. Traduction du schéma commercial dans le zonage et le règlement : localisation des secteurs préférentiels des commerces
  - 11 1. Pour Valdahon
  - 11 2. Pour le bourg centre de Vercel
  - 12 3. Pour le bourg centre de Pierrefontaine
  - 12 4. Pour le bourg centre de Bouclans

- 13 5. Pour le bourg centre de Orchamps-Vennes
- 13 6. Pour le bourg relais d'Étalans
- 14 7. Pour les autres villages
- 14 3. Orientation environnementale et paysagère du schéma commercial



# A | ÉTAT DES LIEUX DU COMMERCE DANS LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DU HAUT-DOUBS

## 1 | Une offre commerciale en développement dans la communauté de communes, corrélativement à la dynamique démographique positive

L'offre commerciale de la Communauté de communes des Portes du Haut-Doubs est concentrée dans les pôles du territoire.

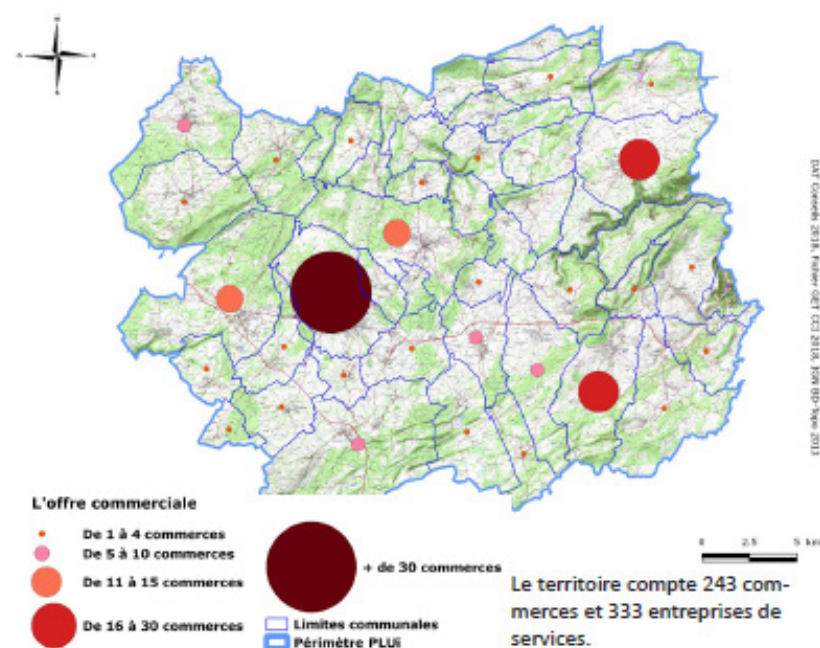
Valdahon polarise la majeure partie de l'offre commerciale et de services, Vercel-Villedieu-le-Camp. Pierrefontaine-Les-Varans, Orchamps-Vennes et Bouclans constituent des pôles secondaires. Quelques commerces sont également présents à Étalangis, Nods et Avoudrey, et quelques villages de services (Guyans-Vennes, Fuans et Loray) complètent l'appareil commercial. Notons que la partie nord de la CCPHD est plus démunie en petits pôles relais. Notons que la partie nord de la CCPHD est plus démunie en petits pôles relais. La supérette de Passavant (commune limitrophe au territoire, mais hors périmètre), rend bien des services aux habitants de ce secteur.

Bon nombre de village ont des fruitières accompagnées d'un magasin de vente ou l'on peut acheter non seulement des fromages mais aussi quelques produits régionaux.

La concurrence de Besançon est faible pour les produits de première nécessité : la ville est située à 31 kilomètres de Valdahon soit environ 33 minutes de trajet voiture. Par contre, la ville départementale offre des services complets en matière de commerces spécialisés, avec un temps d'accès raisonnable pour une zone rurale.

L'enquête auprès des habitants, réalisé en 2012 dans le cadre de l'opération collective de modernisation de l'artisanat, du commerce et des services (OCMACS), portée par le Pays des Portes du Haut-Doubs, indiquait que 88 % des personnes enquêtées étaient satisfaites de l'offre commerciale du territoire pour les motifs suivants : accueil/conseil, proximité/accessibilité des commerces. Elle concluait qu'il n'y avait pas, à ce moment-là, d'attente spécifique en termes de produits de proximité ou de 1ère nécessité.

La croissance démographique soutenue du territoire est bénéfique pour l'appareil commercial puisque qu'elle entraîne le développement des entreprises de commerce



et de services aux habitants. On est passé de 2184 emplois de commerce et de services en 2007 à 2266 en 2017 soit 25 % des emplois du territoire.

En conclusion, avec cette première analyse on peut dire que la situation est assez bonne. On observe toutefois une certaine faiblesse dans la ville et les centres-bourgs du territoire, dont l'aménagement commercial apparaît dispersé (éclaté dans plusieurs lieux) et d'aspect parfois vieillot.

## 2 | Mais un aménagement du territoire déséquilibré en matière commerciale avec des faiblesses dans la ville et dans les bourgs

On observe toutefois une certaine faiblesse du commerce tant à Valdahon que dans les centres-bourgs du territoire, dont l'aménagement commercial apparaît d'une certaine façon peu dynamique et vieillissant.

Cela est dû à l'histoire particulière de chaque commune :

- Valdahon concentre près de la moitié des commerces du territoire, environ une centaine. Mais sa structure spatiale est déséquilibrée : elle a développé des zones commerciales dans sa périphérie ouest, qui aspirent la clientèle des commerces de détail du centre. On y trouve deux grandes surfaces et deux moyennes surfaces, principalement alimentaires.

Cette évolution fragilise le centre-ville qui est structurellement faible : il n'y a pas de vieille ville attractive à Valdahon. De plus, la ville est confrontée à un trafic routier important dans la rue principale (la D50), peu compatible avec une ambiance commerciale agréable.

- Pierrefontaine-les-Varans et Bouclans sont de gros villages avec un centre peu lisible : les commerces sont dispersés et la supérette (environ 400 m<sup>2</sup>) qu'on trouve dans chaque bourg a une attractivité limitée.

- Vercel-Villedieu-le-Camp souffre de sa proximité avec Valdahon. Le vieux centre se vide de ses commerces et la supérette située sur la route de Valdahon reste encore trop peu attractive.

- Orchamps-Vennes, en croissance rapide, a un tissu commercial en développement ainsi qu'une supérette. La vieille ville offre un potentiel intéressant développement commercial.

- Les bourgs-relais d'Étalans et d'Avoudrey, en forte croissance démographique, voient leurs petites structures commerciales se développer.

- Nods, chef-lieu de la nouvelle commune des Premiers Sapins, présente une activité commerciale encore très minime.

**Pour résoudre ces faiblesses, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit jouer un rôle majeur dans la restructuration des centres de la ville et des bourgs, ainsi que dans l'aménagement commercial cohérent des zones économiques périphériques.**

# B | LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR UNE STRUCTURE COMMERCIALE ÉQUILIBRÉE AU SEIN DE LA CCPHD

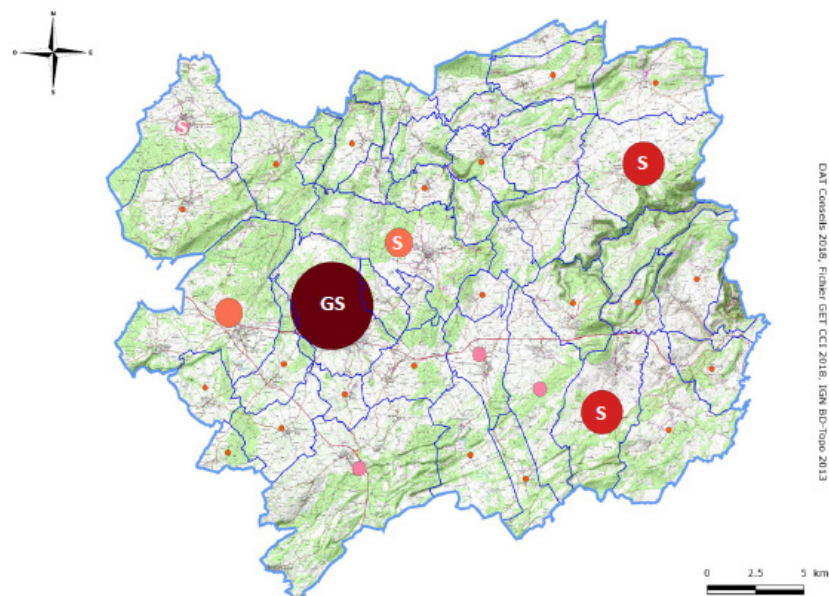
Dans son Ambition 4, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) propose de faire de la CCPHD un territoire accueillant pour de nouveaux habitants, avec des services développés, mais qui maîtrise sa croissance

Aussi, le PLUi veille à :

- préserver le rôle central de Valdahon, mais de façon équilibrée : si l'agrandissement des 4 moyennes et grandes surfaces alimentaires actuelles est possible, y compris par déplacement de site (mais sans création de cellules commerciales), l'implantation de nouvelles grandes surfaces alimentaires est découragée ; par contre la création de nouvelles grandes surfaces non alimentaires est autorisée ; et surtout, le renforcement du commerce de détail au centre-ville est recherché ;
- renforcer la dynamique commerciale des bourgs centres de Vercel-Villedieu-le-Camp, Pierrefontaine-les-Varans, Orchamps-Vennes et Bouclans en permettant la création de supermarchés et le développement de ceux existants et en renforçant l'aspect commercial des centres-villes ;
- appuyer le développement commercial des bourgs relais : Étalans, Les Premiers Sapins - Nods et Avoudrey par une politique d'implantation de commerces de services locaux, y compris de supérettes alimentaires de proximité ;
- conforter les villages de services avec un maillage d'épiceries-boulangeries le plus vaste possible.

Des exigences de densité et de qualité urbaine, architecturale et paysagère sont posées pour tout développement commercial futur :

- recherche d'optimisation foncière (parkings notamment) et de formes bâties compactes et contiguës ;
- détermination d'exigences paysagères et environnementales : traitement de l'espace public, stationnement, prise en compte de l'énergie, gestion des eaux pluviales...



**GS : Valdahon, accueillant actuellement 4 moyennes et grandes surfaces alimentaires.** L'implantation de nouvelles grandes surfaces alimentaires est découragée (en effet le territoire compte déjà 2,82 Grandes ou Moyennes Surfaces pour 10 000 habitants, ce qui est bien supérieur à la moyenne départementale et régionale). En revanche, l'agrandissement des 4 grandes surfaces alimentaires actuelles est possible, y compris par déplacement de site.

**S : Bourg centre accueillant actuellement un supermarché de moins de 500 m<sup>2</sup> environ, avec possibilité de le développer jusqu'aux alentours de 1 000 m<sup>2</sup>.**

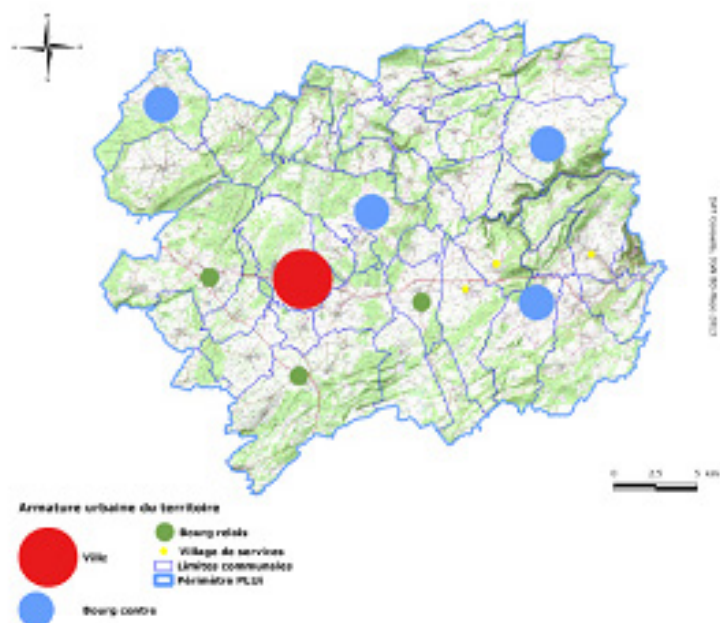
# C | LES PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL POUR LE PLUI

## 1 | Typologie d'implantation commerciale suivant l'armature urbaine

L'armature urbaine du territoire de la CCPHD est assez bien équilibrée :

- Valdahon constitue le principal pôle du territoire avec des fonctions commerciales et de services développées, ainsi que des équipements de rayonnement intercommunal (cinéma, piscine et école de musique intercommunales, Maison des services, Maison de l'enfance, 4 grandes surfaces...) ;
- des pôles de services complémentaires avec les bourgs centres : Pierrefontaine-les-Varans et Vercel-Villedieu-le-Camp, qui sont des bourgs centres historiques ; Orchamps-Vennes qui renforce son influence et Bouclans même si cette commune offre une gamme de services plus réduite ;
- et des bourgs relais qui se renforcent progressivement : Étals, Les Premiers Sapins-Nods et Avoudrey ;
- enfin, plusieurs villages proposent quelques services de base : Guyans- Vennes, Flangebouche et Loray.

Le projet commercial du PLUi valant Scot respectera cette hiérarchie urbaine, suivant les règles du tableau suivant :



| Commune           | Hyper et super marché alimentaire de plus de 1000m2 | Galerie commerciale annexée à la grande surface | Grande et moyenne surface spécialisée | Moyenne surface alimentaire de 400 à 1000m2 | Superette de moins de 400 m2  | Commerces de proximité et boutiques |
|-------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Ville de Valdahon | 4 au maximum à partir de l'existant                 | <u>non</u>                                      | <u>oui</u>                            | Aucune nouvelle surface                     | <u>oui</u>                    | <u>oui</u>                          |
| Bourg centre      | Non (sauf Orchamps-V)                               | /                                               | <u>oui</u>                            | <u>oui</u>                                  | <u>oui</u>                    | <u>oui</u>                          |
| Bourg relais      | /                                                   | /                                               | /                                     | <u>non</u>                                  | <u>oui</u>                    | <u>oui</u>                          |
| Village           | /                                                   | /                                               | /                                     | /                                           | Oui pour les filières locales | <u>oui</u>                          |

GRANDE SURFACE : magasin principalement dédié à l'alimentation (50 % minimum de la surface de vente) dont la surface de vente est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

MOYENNE SURFACE ALIMENTAIRE : entre 400 et 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente au détail en libre-service et plus des 2/3 du CA en alimentaire.

GRANDE ET MOYENNE SURFACE SPÉCIALISÉE : dédiée à un seul type ou groupe de marchandises, non alimentaire, en libre-service. La moyenne surface spécialisée varie entre 300 et 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## 2 | Traduction du schéma commercial dans le zonage et le règlement : localisation des secteurs préférentiels des commerces

### 1. Pour Valdahon

- La zone UAval (en orange) correspond au centre de Valdahon où existent en même temps de l'habitat, des commerces et des services. L'objectif est de fabriquer un vrai centre agréable, avec un urbanisme de qualité, attractif pour l'implantation de boutiques. Il y est prévu une stratégie de restructuration cohérente des façades des îlots concernés.
- Les zones UEconomique mixte (en violet), situées à l'ouest de la ville, accueillent des supermarchés et hypermarchés ainsi que quelques surfaces spécialisées. Y sont permises les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au commerce et activités de service, avec au maximum 4 hypermarchés ou supermarchés alimentaires de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

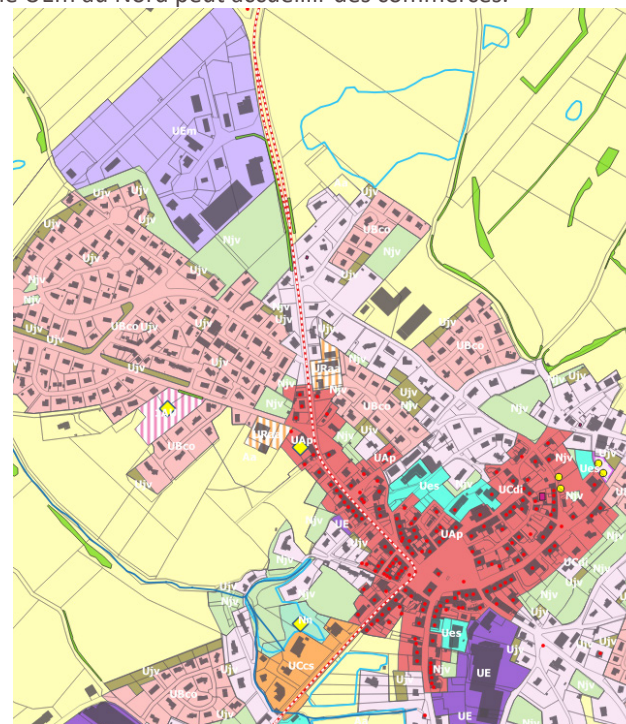


### 2. Pour le bourg centre de Vercel

- La zone UAp, patrimoniale, (en rouge), accueille tout type de commerces de proximité ou spécialisés, principalement autour de la place centrale (des Marronniers).
- La zone UCcs de commerces et services (en orange) est une zone commerciale mixte où se développent en même temps des commerces et des services, et éventuellement de l'habitat au premier étage des bâtiments.

Le rez-de-chaussée des bâtiments neufs doit accueillir obligatoirement des espaces commerciaux, de services et de bureaux. Le supermarché existant peut se développer jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- La zone UEm au Nord peut accueillir des commerces.



### 3. Pour le bourg centre de Pierrefontaine

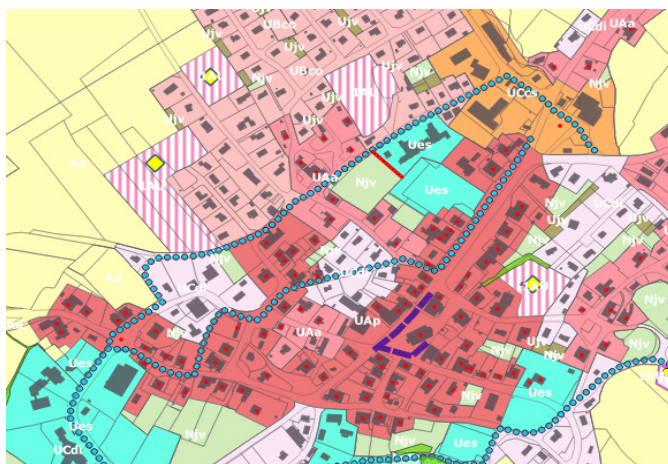
- La zone UAp, patrimoniale, (en rouge), accueille tout type de commerces de proximité ou spécialisés. La rue principale, avec sa longue place de marché est particulièrement prévue pour ce type de commerces.

Dans la rue principale UAp, soulignée par une ligne de tirets violets sur le document graphique, les commerces et services existants au rez-de-chaussée des bâtiments, doivent être maintenus et ne peuvent changer de destination.

- La zone UCcs de commerces et services (en orange) est une zone commerciale mixte où se développent en même temps des commerces et des services, et éventuellement de l'habitat au premier étage des bâtiments.

Le rez-de-chaussée des bâtiments neufs doit accueillir obligatoirement des espaces commerciaux, de services et de bureaux.

Le supermarché existant peut se développer jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.



### 2. Pour le bourg centre de Bouclans

- La zone UCcs de commerces et services (en orange) est une zone commerciale mixte où se développent en même temps des commerces et des services, et éventuellement de l'habitat au premier étage des bâtiments. Le rez-de-chaussée des bâtiments neufs doit accueillir obligatoirement des espaces commerciaux, de services et de bureaux.

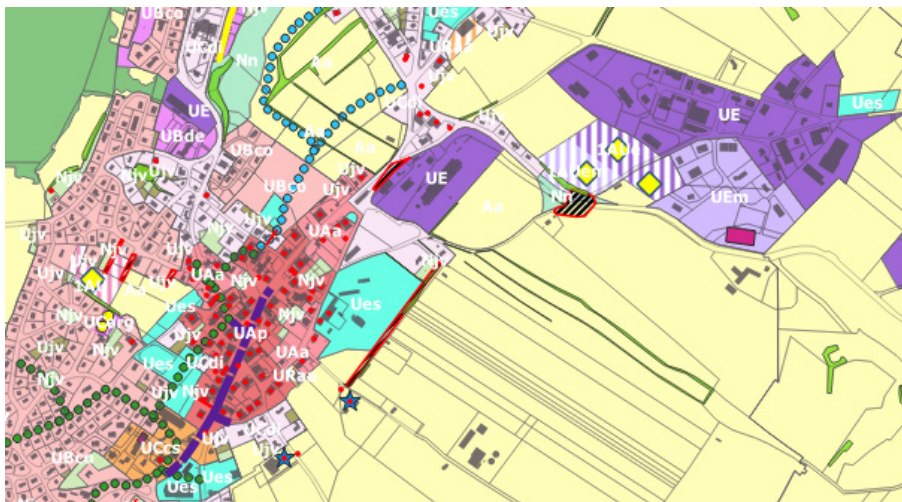
- Un supermarché sans galerie commerciale peut s'implanter dans la nouvelle zone économique mixte UEm (en violet) située à l'est de l'agglomération.

- La zone patrimoniale UAp (en rouge) peut également accueillir des petits commerces et services.



## 5. Pour le bourg centre de Orchamps-Vennes

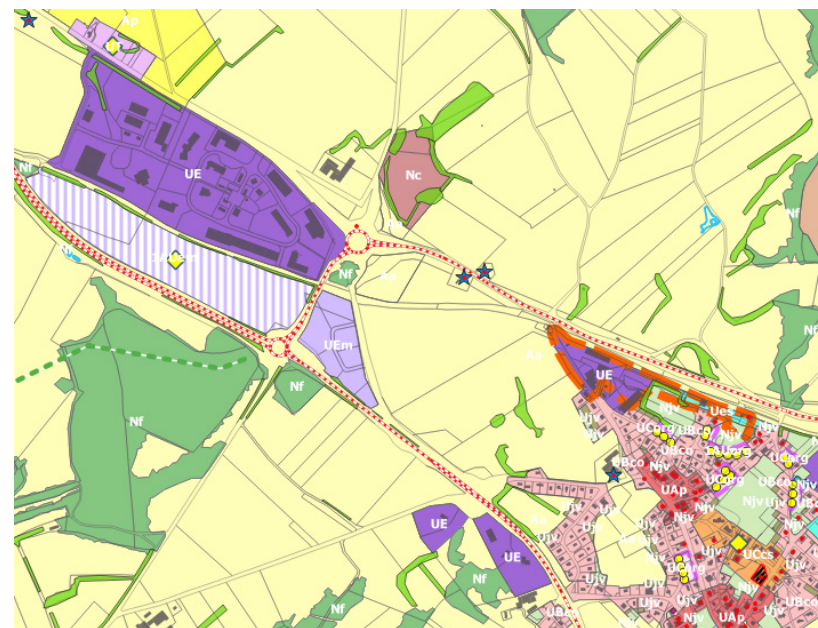
- La zone UCcs de commerces et services (en orange) est une zone commerciale mixte où se développent en même temps des commerces et des services, et éventuellement de l'habitat au premier étage des bâtiments. Le rez-de-chaussée des bâtiments neufs doit accueillir obligatoirement des espaces commerciaux, de services et de bureaux.
- Dans la rue principale UAp, soulignée par une ligne de tirets violets sur le document graphique, les commerces et services existants au rez-de-chaussée des bâtiments, doivent être maintenus et ne peuvent changer de destination.
- La zone UEconomique mixte (en violet), créée à l'est de la ville, accueillera un nouveau supermarché jusqu'à 1300 m<sup>2</sup> de surface de vente sans galerie commerciale.



## 6. Pour le bourg relais d'Étalans

À Étalans, une zone UCcs (en orange), comportant plusieurs vieilles fermes patrimoniales, fait l'objet d'une OAP sectorielle, afin que le projet de développement d'une rue commerçante s'intègre au mieux dans le tissu villageois existant. Le rez-de-chaussée des bâtiments neufs doit accueillir obligatoirement des espaces commerciaux, de services et de bureaux. Une supérette peut s'y développer.

- Les zones UEconomique mixte (en violet), à l'ouest de la ville, peuvent accueillir des commerces.



## 7. Pour les autres villages

Le plan local d'urbanisme intercommunal prévoit une mixité d'habitat, de commerces et de services dans toutes les zones urbaines et en particulier dans les centres anciens où existent beaucoup de grosses fermes aujourd'hui désaffectées. Des commerces et services peuvent s'y installer, tant pour un service local de base (boulangerie, etc.) que pour valoriser l'artisanat ou l'agro-alimentaire local. Deux nouvelles zones économiques mixtes sont prévues : à Avoudrey et Naisey-les-Granges.

# 3 | Orientation environnementale et paysagère du schéma commercial

Les nouveaux projets commerciaux feront un effort important d'intégration environnementale et paysagère, dans le respect de règlement particulier de chacune des zones qui accueillent du commerce.

Au particulier, les bâtiments construits dans les zones économiques mixtes respecteront le règlement ambitieux qui s'inspire des réalisations de la grande zone intercommunale d'Étalans.

### Les constructions

Les constructions comporteront des toitures à deux pans minimums dans les teintes rouges à bruns rouges. Les toitures terrasses seront admises dans toute la zone dans la mesure où elles constituent une transition entre deux ou plusieurs volumes bâtis dans le cadre d'un projet architectural de qualité. Elles pourront être à un seul pan pour les annexes et appentis, à la condition que ces annexes et appentis soient accolés au bâtiment principal. Les versants de toiture seront dans le prolongement de la toiture du bâtiment principal ; dans le cas contraire, la hauteur de celle-ci sera limitée à 3 mètres à l'égout.

### L'intégration paysagère de la parcelle

Les éléments de végétation (arbres, vergers, haies, bosquets,...) identifiés aux documents graphiques du PLUi pour des motifs d'ordre écologique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte, doivent être préservés. On suivra les prescriptions suivantes :

- 35 % de la surface de la parcelle au moins sera réservé aux espaces verts,

- les plantations seront majoritairement constituées d'espèces locales,
- un soin particulier devra être apporté à l'aménagement de l'espace séparant la construction de la voirie,
- des alignements d'arbres seront créés dans les espaces de stationnement.

### La densification pour limiter la consommation d'espace

Les constructions sur plusieurs étages seront encouragées.

Quand c'est possible, on réalisera une mutualisation des accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux, ainsi que l'intégration d'espaces dédiés pour le covoiturage, la recharge de véhicules hybrides, électriques, etc.

### L'énergie

Les nouveaux projets commerciaux doivent optimiser l'énergie consommée, notamment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

Les bâtiments seront isolés et le rendement des dispositifs d'éclairage et de refroidissement sera évalué.

On favorisera la mise en place de dispositifs de production énergétique propre (panneaux photovoltaïques, etc...).