

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



>> Pièce 7.2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation Commerciales

> Dossier approuvé

Procédure	Prescription	1 ^{er} Arrêt	2 nd Arrêt	Approbation
Elaboration	28/09/2017	14/11/2024	22/05/2025	15/01/2026
La Présidente de la Communauté de Communes				
COMMUNAUTE DE COMMUNES CHALOSSE TURSAN				

SOMMAIRE

A.	LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET L'ARTICULATION AVEC LE SCOT ADOUR CHALOSSE TURSAN	1
A.1	Rappel des objectifs du PADD pour l'équipement et les aménagements commerciaux.....	1
A.2	Rappel des orientations du SCOT en matière d'activités commerciales.....	2
A.3	Objectifs et contenus des OAP thématiques du PLUi en matière d'activités commerciales	4
B.	LE CHAMP D'APPLICATION ET LES MODALITES D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES.....	5
B.1	Les activités et destinations dans le champ d'application des OAP commerciales	5
B.2	Les activités et destinations exclues du champ d'application des OAP commerciales.....	6
B.3	L'application des OAP commerciales selon le type d'opération	7
B.4	Les typologies d'activités commerciales.....	8
C.	LES ORIENTATIONS COMMERCIALES DEFINIES PAR COMMUNE.....	9
C.1	Commune de SAINT-SEVER	9
C.1.1	Définition et cartographie des "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"	9
C.1.2	Dispositions applicables dans les "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"	11
C.1.4	Définition des "secteurs de diversité commerciale protégée", et dispositions applicables.....	12
C.2	Commune d'HAGETMAU	13
C.2.1	Définition et cartographie des "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"	13
C.2.2	Dispositions applicables dans les "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"	15
C.2.4	Définition du "secteur de diversité commerciale protégée", et dispositions applicables.....	16
C.3	Commune de GEAUNE.....	17
C.3.1	Définition et cartographie des "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"	17
C.3.2	Dispositions applicables dans les "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"	18
C.3.3	Définition du "secteur de diversité commerciale protégée", et dispositions applicables.....	19
C.4	Commune de SAMADET	20
C.4.1	Définition et cartographie des "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"	20
C.4.2	Dispositions applicables dans les "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"	21

C.5 Commune de HAUT-MAUCO	22
C.5.1 Définition et cartographie du "secteur d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"	22
C.5.2 Dispositions applicables dans les "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"	23
C.6 Autres communes de CHALOSSE TURSAN.....	24

A. LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET L'ARTICULATION AVEC LE SCOT ADOUR CHALOSSE TURSAN

A.1 Rappel des objectifs du PADD pour l'équipement et les aménagements commerciaux

Le Projet d'Aménagement et de Développement durables du PLUi exprime **les objectifs généraux poursuivis par la collectivité en matière d'aménagement et d'équipement commerciaux** :

- Développer les projets et actions de renforcement de l'attractivité commerciale dans le cadre du dispositif "Petites Villes de Demain" pour les communes concernées (Saint-Sever, Hagetmau et Geaune)
- Favoriser le maintien et le développement de l'offre commerciale et de services à la population dans les centralités, principalement dans les polarités urbaines, mais également dans les bourgs où elle peut être préservée ou développée
- Soutenir la modernisation et l'installation de commerces de proximité, par le biais d'une action conjuguée sur l'urbain et le bâti, ...
- Mettre en place si nécessaire des dispositifs de préservations des locaux commerciaux et artisanaux contre d'éventuels changements de destination, pour préserver la vocation commerciale des linéaires et sites porteurs pour l'animation des cœurs de villes.
- Encourager le développement d'une offre complémentaire au commerce sédentaire, tels que les marchés, les circuits courts, les tournées, contribuant à l'animation des centres, à la valorisation des produits locaux, et palliant les déficits d'offre locale dans les communes excentrées.

A.2 Rappel des orientations du SCOT en matière d'activités commerciales

Le SCOT Adour Chalosse Tursan énonce comme orientation générale *"le renforcement de l'attractivité commerciale des pôles de centralité et des pôles d'équilibre en localisant le développement commercial de manière préférentielle dans les centres villes pour conserver leur dynamisme"*.

Dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCOT définit **une prescription n°17 qui vise à encadrer l'accueil des activités commerciales**. Il s'agit de :

- ✓ réduire les impacts sur l'aménagement du territoire, en particulier limiter l'étalement urbain et de maîtriser les déplacements ;
- ✓ conforter la fonction des pôles de centralité et d'équilibre pour assurer leur rayonnement commercial à l'échelle de leur bassin de vie et pour répondre aux besoins d'achats quotidiens et hebdomadaires des populations.

Pour cela, le SCoT définit les mises en application suivantes :

- ✓ Sont à privilégier l'amélioration de l'équipement commercial existant, la reconquête des friches commerciales, la densification des zones commerciales existantes ;
- ✓ L'extension des zones commerciales existantes, en périphérie urbaine est limitée
- ✓ L'ouverture à l'urbanisation pour la création ou l'extension d'établissements commerciaux au sein d'une zones commerciale périphérique doit être justifiée au regard de l'offre commerciale existante, notamment avec l'objectif de ne pas engendrer des déséquilibres qui nuiraient à l'animation commerciale des villes et villages, et au regard d'une approche qualitative prenant en compte la gestion des déplacements et des stationnements afin de limiter l'emprise au sol des parcs de stationnement.

Ces objectifs sont déclinés comme suit en fonction de la position des communes dans l'armature urbaine du territoire :

➔ Pour toutes les communes :

- Favoriser le maintien et le développement des commerces de détail et de moyennes surface dans leurs centres villes et dans les quartiers qu'ils identifient comme des quartiers ayant une fonction commerciale importante.
- Assurer un développement mesuré des moyennes et grandes surfaces implantées dans les zones commerciales.
- Favoriser le développement de circuits de proximité permettant de rapprocher les consommateurs des producteurs du territoire (marchés, vente directe, ...).

→ Pôles de centralité

- *Conforter la fonction commerciale des centres villes des pôles de centralité pour assurer leur rayonnement commercial à l'échelle de l'ensemble de leur bassin de vie.*

→ Pôles d'équilibre

- *Conforter et développer le commerce des pôles d'équilibre pour assurer les besoins quotidiens et hebdomadaires des populations en commerce alimentaire et non-alimentaire courant.*

→ Villages

- *Soutenir le maintien ou le développement des petits commerces dans les communes rurales afin de répondre aux besoins du quotidien notamment en commerces alimentaires ou multiservices.*

Par ailleurs, le SCOT énonce dans son DOO **une recommandation n°6 qui vise à préserver l'immobilier commercial dans le tissu urbain.**

Cela consiste à interdire le changement de destination des commerces dans des secteurs stratégiques où la vocation commerciale est particulièrement importante (quartiers commerçants en cœur de bourg, alignements de commerces...), une règle éventuellement assortie d'un critère de durée, sur la base de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

A.3 Objectifs et contenus des OAP thématiques du PLUi en matière d'activités commerciales

Les présentes OAP thématiques du PLUi traduisent les objectifs de son PADD et s'articulent avec les orientations commerciales du SCOT Adour Chalosse Tursan dans un esprit de compatibilité avec celles-ci.

Elles visent à :

- ✓ **Mettre en œuvre ces objectifs et orientations, en visant plus spécifiquement les communes "polarité" identifiées par le SCOT :**
 - pôles de centralité : Saint-Sever, Hagetmau
 - pôles d'équilibre : Geaune, Samadet
 - pôle en développement : Haut-Mauco
- ✓ **Préciser leur application sur les territoires visés, en délimitant 2 types de secteurs :**
 - les secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales, parmi lesquels sont distinguées les 4 catégories suivantes :
 - . les centralités urbaines principales
 - . les centralités urbaines secondaires
 - . les zones d'aménagement commercial
 - . les linéaires d'interdiction de fonctions commerciales ou de services (cas particulier à Saint-Sever)
 - les secteurs de diversité commerciale protégée, définis sous la forme de périmètres ou de linéaires de voies
- ✓ **Définir les dispositions qui s'appliquent aux projets de locaux commerciaux ou de services, en articulation avec le Règlement du PLUi :**
 - la vocation d'accueil associée aux différents secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales, c'est à dire les types d'activités attendues ou à l'inverse non souhaitées dans ces secteurs,
 - les seuils de superficie associés à ces activités, pouvant varier selon le territoire concerné,
 - les interdictions applicables dans les linéaires ou secteurs de diversité commerciale identifiés, celles-ci étant réintégrées au Règlement du PLUi conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Rappel d'application du PLUi et du SCOT aux projets commerciaux :

Les projets commerciaux (tels que définis par la réglementation en vigueur et visés dans les cadres d'applications propres au PLUi et au SCOT) et les demandes d'autorisation qui leurs sont associées, doivent respecter à la fois :

- les présentes OAP thématiques commerciales du PLUi,
- les orientations de fonctions commerciales et orientations qualitatives opposables (prescriptions) du SCOT Adour Chalosse Tursan
- les dispositions réglementaires du PLUi, plus spécifiquement celles liées aux vocations des zones et à la diversité commerciale.

La compatibilité des projets avec ces orientations, ou leur conformité avec les dispositions réglementaires, seront vérifiées par les collectivités compétentes ainsi que par les Commissions d'aménagement commercial compétentes.

B. LE CHAMP D'APPLICATION ET LES MODALITES D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES

B.1 Les activités et destinations dans le champ d'application des OAP commerciales

Les dispositions des présentes OAP s'appliquent aux activités et destinations suivantes:

- Les activités de commerces et les activités artisanales assimilables à des équipements commerciaux (inscrites au registre du commerce et des sociétés) ayant une activité de vente aux particuliers.
Ces activités s'inscrivent dans la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" définie à l'article R151-28 du code de l'urbanisme, et dans la division "47" de la nomenclature NAF.
- Les activités qui s'inscrivent dans la sous-destination "Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" prévue à l'article R151-28 du code de l'urbanisme.

Toutefois, certains types d'activités dans ces sous-destinations sont exclus du champ d'application des OAP, comme précisé au chapitre suivant.

B.2 Les activités et destinations exclues du champ d'application des OAP commerciales

Les dispositions des présentes OAP ne s'appliquent pas aux activités et destinations suivantes :

- Les commerces et services de vente, de réparation, de location et/ou de contrôle de véhicules automobiles ou assimilés
 - Les activités commerciales et de services suivantes :
 - . activités de vente de carburant (stations-services),
 - . activités de sports, loisirs, récréatives (salles de sport, de remise en forme/fitness, de jeux ...),
 - . activités de commerces sur marchés
 - . activités de vente dont le positionnement est lié à la proximité d'autres activités ou d'équipements, tels que les locaux de vente directe de produits d'une activité artisanale sur le lieu de production, les commerces d'articles funéraires, les boutiques associées à des sites d'activités ou d'hébergements touristiques, la vente de produits de la ferme ...

Cette liste étant à priori non limitative, les pétitionnaires pourront le cas échéant justifier que leur activité s'inscrit dans cette catégorie.
 - Les activités de service des professions libérales, tels que médecins, infirmiers, autres professions du champ médical, architectes, avocat ...
- Toutefois, sur le territoire de la commune de Saint-Sever, les services correspondant aux professions du champ médical, qui accueillent une clientèle, sont concernées par les présentes OAP commerciales. Elles sont par conséquent incluses dans la catégorie "services" visée dans le tableau de la page 11.
- De manière générale, les constructions et installations des destinations et sous-destinations autres "qu'artisanat et commerce de détail" et "services où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
- C'est notamment le cas des activités de commerce de gros, de restauration, d'hôtellerie et autres hébergements touristiques, industrielles ou d'artisanat de production.
- La définition de ces destinations et sous-destinations est rappelée à l'article 12 des Dispositions et Règles générales du Règlement du PLUi.

B.3 L'application des OAP commerciales selon le type d'opération

Les présentes OAP s'appliquent à **tous les types d'opérations affectant des locaux commerciaux ou de services visés**, sauf disposition ou modalité particulière précisée dans le document :

- La création d'un établissement commercial ou de service par construction neuve ou par changement de destination,
- L'installation d'un établissement commercial ou de service à la place d'une autre activité, avec ou sans modification des locaux existants
- La modification de locaux de commerce ou de service existants par extension ou par réduction de leur superficie
- La modification de locaux de commerce ou de service existants par subdivision, générant la création de nouvelles unités commerciales.

Les surfaces de vente "plancher" indiquées dans les tableaux suivants (*dispositions applicables dans les secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales*) s'appliquent à l'échelle de chaque unité commerciale, sauf dans les cas des galeries marchandes dont la création, l'extension ou la réorganisation est admise dans ces mêmes tableaux.

B.4 Les typologies d'activités commerciales

Les orientations applicables dans les "Secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales" distinguent **4 vocations d'activités commerciales admises, admises sous condition, ou non admises**, en référence aux objectifs définis dans le PLUi et le SCOT en termes de besoins des habitants (proximité, fréquences d'achats) et territoriaux (animation des centres, maîtrise des développements périphériques ...) :

- Commerces d'achats quotidiens : commerces de petite surface et spécialisés, correspondant à des besoins fréquents et de proximité, tels que commerces de fruits, légumes, viande, pain, boissons, tabac, journaux ...
- Commerces d'achats hebdomadaires : commerces de moyenne à grande surface, généralement à prédominance alimentaire et non spécialisés, de type superette, supermarché ou hypermarché (GMS), y compris les magasins "discount" et de vente de produits surgelés
- Commerces d'achats occasionnels légers : commerces de petite à moyenne surface, spécialisés en équipements pour la personne ou le foyer, tels que d'habillement, chaussures, livres, jeux, optique, bijoux, parfums, quincaillerie, petit électroménager, audio-vidéo, articles de sports, articles de décoration, plantes et fleurs, articles pour animaux, biens d'occasion ...
- Commerces d'achats occasionnels lourds ou exceptionnels : commerces de grande surface, spécialisés en équipements pour le foyer, tels que gros électroménager, meubles, cuisine, matériaux, bricolage ou jardinage en grande surface, grades animaleries, concepts commerciaux spécifiques (village de marques ...) ...

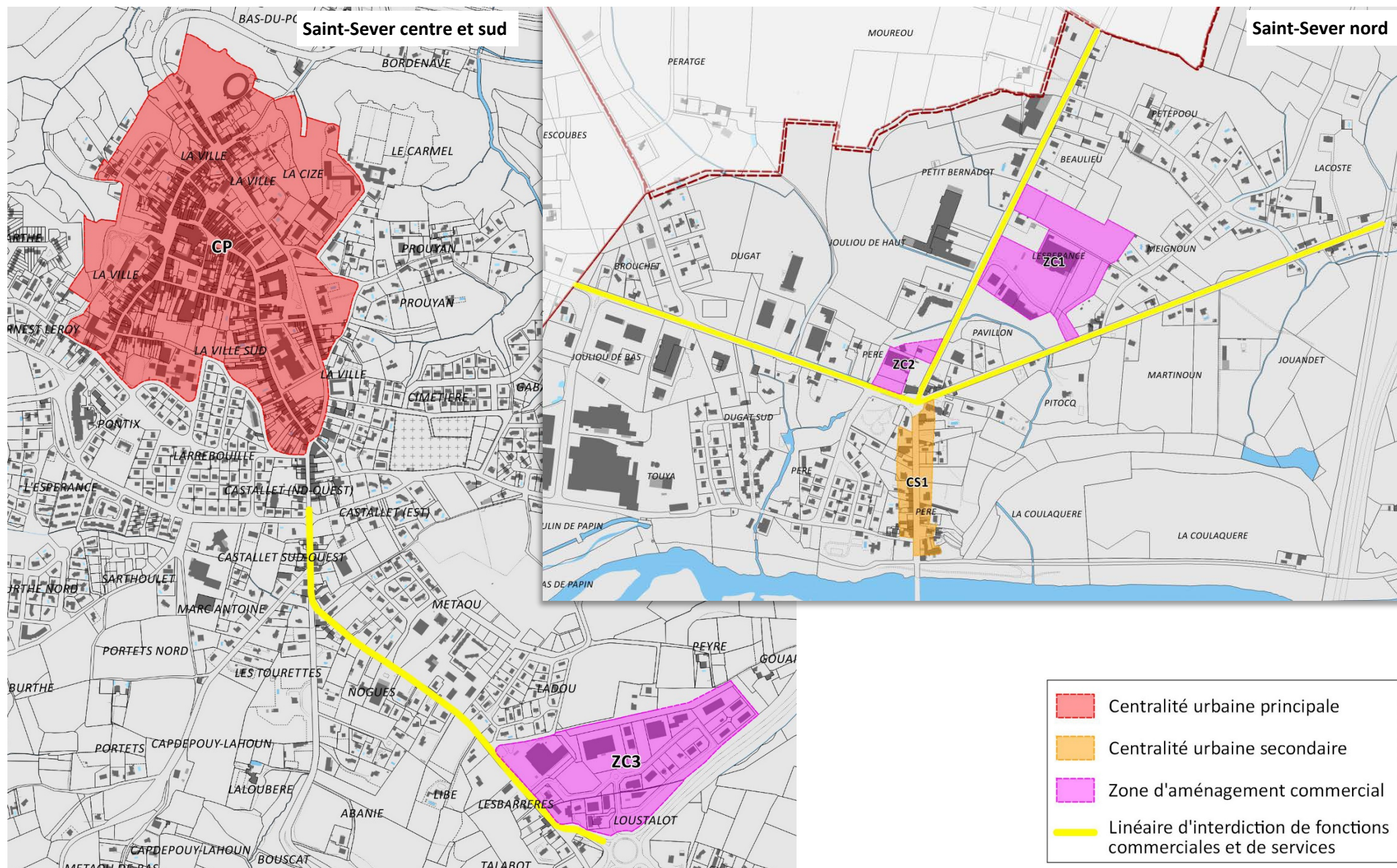
Par ailleurs, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sans distinctions particulières) sont également visées par les orientations définies dans ces "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales".

C. LES ORIENTATIONS COMMERCIALES DEFINIES PAR COMMUNE

C.1 Commune de SAINT-SEVER

C.1.1 Définition et cartographie des "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"

- ☐ Centralité urbaine principale CP : centre-ville regroupant l'essentiel de l'offre de proximité et des locaux commerciaux : triangle formé par les rues de Pontix, Lafayette, Sentex, Larrède, Général Durrieu et leurs abords
- ☐ Centralité urbaine secondaire CS1 : secteur commerçant à Péré, autour de l'avenue Général de Gaulle depuis la rue de Papin jusqu'au rond-point de Péré.
- ☐ Zones d'aménagement commercial ZC1 : zone économique secteur de *l'Espérance*, comprenant une GMS (enseigne *Intermarché*), autres commerces et un secteur de développements futurs, situés entre l'avenue d'Armagnac et la route de Mont-de-Marsan.
- ☐ Zones d'aménagement commercial ZC2 : site d'implantation d'une GMS (enseigne *Netto*) et autres commerces au carrefour d'entrée de Péré
- ☐ Zones d'aménagement commercial ZC3 : zone économique d'Escalès
- ☐ Linéaires d'interdiction de fonctions commerciales et de services, positionnés sur les axes d'entrées de ville suivants :
 - . au sud l'avenue du Tursan/rue du Castellet jusqu'au boulevard de l'Espérance,
 - . au nord, la route de Mont de Marsan, la route de Tartas, l'avenue de l'Armagnac.



C.1.2 Dispositions applicables dans les "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"

Type de secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales	Dénomination	Types de commerces et services admis ou non admis					Exceptions ou conditions particulières
		Commerces Achats quotidiens	Commerces Achats hebdomadaires	Commerces Achats Occasionnels légers	Commerces Achats Occasionnels lourds / exceptionnels	Services accueillant une clientèle ou une patientèle	
		commerces spécialisés de fruits, légumes, viande, pain, boisson, tabac, journaux ...	commerces de détail non spécialisés, généralement à prédominance alimentaire	commerces spécialisés d'habillement, livres, jeux, optique, parfum, quincaillerie, audio-vidéo, sports ...	commerces spécialisés d'électroménager, meubles, matériaux, bricolage ...	assurances, banques, agences immobilières, coiffeurs, professions médicales ...	
Centralité urbaine principale	CP						La surface de vente des commerces occasionnels lourds ou exceptionnels est plafonnée à 1000 m ²
Centralité urbaine secondaire	CS1						- La surface de vente des commerces occasionnels légers est plafonnée à 300 m ² . - Les implantations commerciales ne doivent pas être contraire aux objectifs de revitalisation du centre-ville, du fait de la nature de l'activité concernée
Zones d'aménagement commercial	ZC1, ZC2, ZC3						- Les commerces admis sont soumis à une surface de vente plancher totale de 300 m ² - La création ou l'extension d'une galerie marchande est interdite.
Linéaires d'interdiction de fonctions commerciales et de services	Au sud : l'avenue du Tursan/rue du Castellet jusqu'au boulevard de l'Espérance. Au nord : la route de Mont de Marsan, la route de Tartas, l'avenue de l'Armagnac						Les locaux commerciaux et de services existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante. Cette extension ne doit pas être contraire aux objectifs de revitalisation du centre-ville, du fait de la nature de l'activité concernée et/ou de l'importance de la surface de vente générée par l'extension
Autres secteurs de la commune	Autres terrains localisés en dehors des secteurs définis ci-dessus						



Commerce ou service admis



Commerce ou service non admis

(sous réserve des exceptions
ou des limitations indiquées)

C.1.4 Définition des "secteurs de diversité commerciale protégée" et dispositions applicables

Les "secteurs de diversité commerciale protégée" sont définis en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Ils visent à préserver la fonction et à encadrer l'évolution des locaux commerciaux ou de services situés dans les centralités urbaines.

Pour cela, le PLUi prévoit :

- . l'interdiction du changement de destination de ces locaux autre que pour une destination d'artisanat ou commerce de détail, d'activité de service, de restauration, d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- . l'obligation de préservation des accès différenciés entre rez-de-chaussée et étages, en cas d'aménagement des constructions,
- . l'obligation de recréation d'un local commercial ou de service de proximité en cas de démolition – reconstruction de la construction.

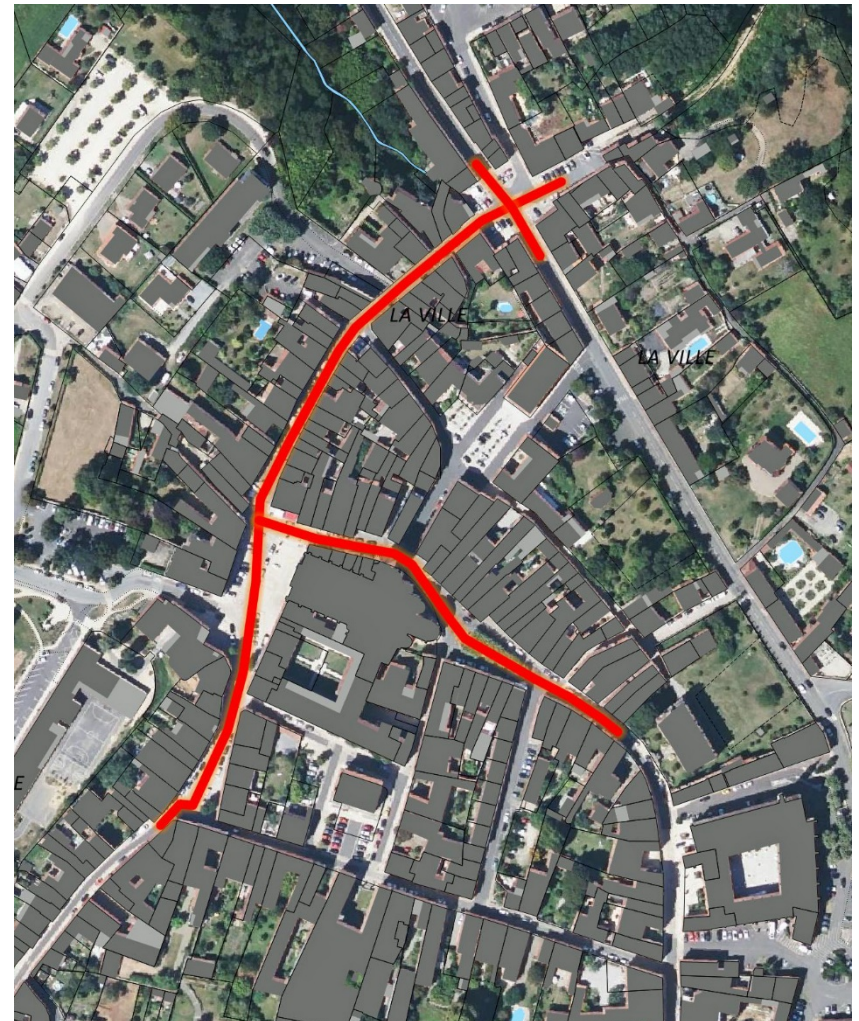
A Saint-Sever, les secteurs concernés sont définis sous la forme de linéaires de voies publiques, avec des obligations qui s'appliquent de chaque côté de ces voies.

Les voies identifiées, cartographiées ci-contre, sont les suivantes :

- Rue Pontix depuis la rue St Vincent de Paul ;
- Rue des Arceaux / Place Verdun / début de la rue du Général Lamarque ;
- Place Léon Duffour / Place du Tour de Sol - Rue Lafayette - Place du Cap de Pouy.

Conformément au caractère réglementaire de ces dispositions :

- . les linéaires concernés sont repris sur le Document Graphique du PLUi,
- . les prescriptions qui s'y rattachent sont précisées à l'article 3 du règlement de la zone concernée

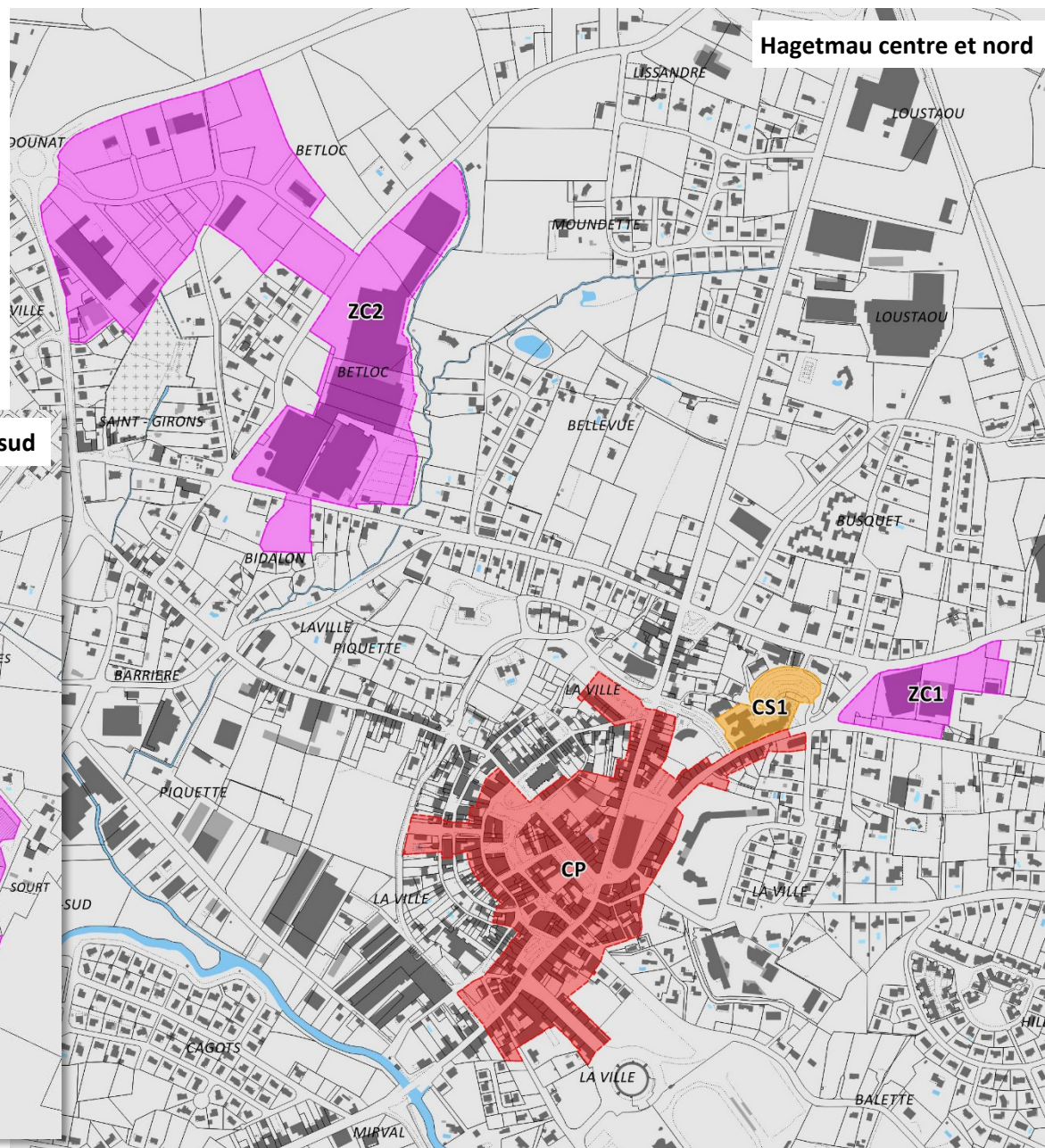
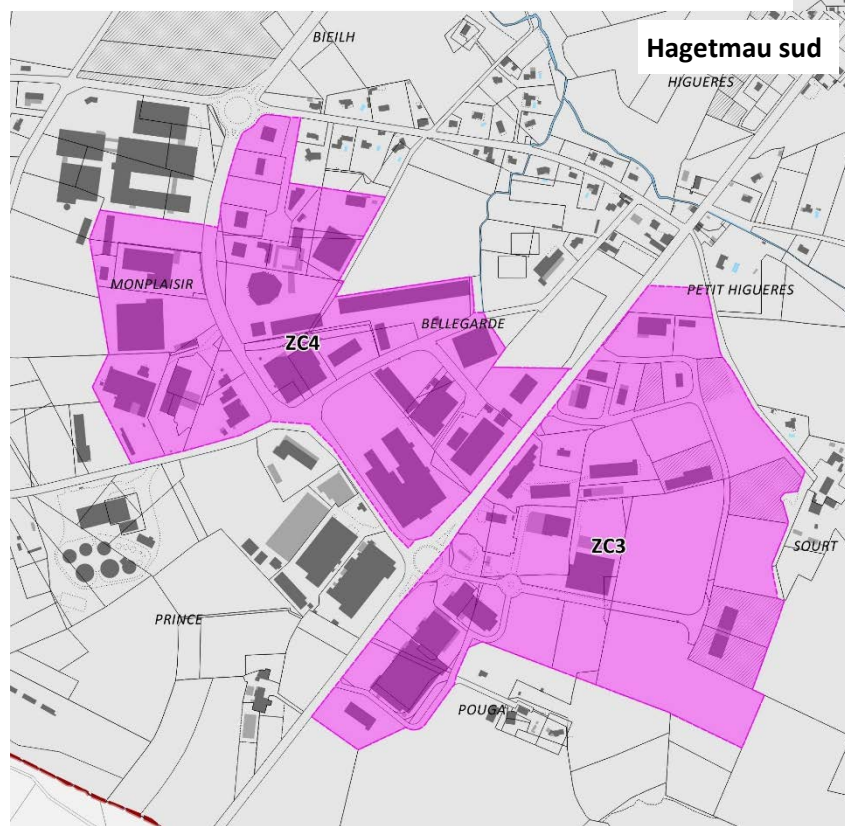


C.2 Commune d'HAGETMAU

C.2.1 Définition et cartographie des "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"

- ☐ Centralité urbaine principale CP : cœur du centre-ville élargi, comprenant le parcours marchand principal regroupant l'essentiel de l'offre commerciale (notamment autour de la rue Carnot, rue Victor Hugo, rue Gambetta, place du Moulin), le petit ensemble commercial et de services en partie nord du centre-ville (place Gramont), ainsi que des ilots urbains en parties ouest (rues d'Albret, Pascal Duprat, Garmadon ...) et en partie sud (avenue du docteur Edouard Castéra ...) du centre-ville.
- ☐ Centralité urbaine secondaire CS1 : secteur de restructuration de l'îlot de l'ancien EHPAD (également soumis à OAP sectorielle)
- ☐ Zones d'aménagement commercial ZC1 : site d'implantation d'une GMS (enseigne *Carrefour*) et autres commerces au nord du centre-ville, entre les avenues du Tursan et de la Gare
- ☐ Zones d'aménagement commercial ZC2 : secteur de la zone économique de l'Océan, prolongé sur les bâtiments d'activités à Betloc et sur des terrains de locaux d'activités ou parkings adjacents
- ☐ Zones d'aménagement commercial ZC3 : zone économique du Pouga et du Petit Rey
- ☐ Zones d'aménagement commercial ZC4 : partie de la zone économique de Monplaisir et du Prince

- Centralité urbaine principale
- Centralité urbaine secondaire
- Zone d'aménagement commercial



C.2.2 Dispositions applicables dans les "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"

Type de secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales	Dénomination	Types de commerces et services admis ou non admis					Exceptions ou conditions particulières
		Commerces Achats quotidiens	Commerces Achats hebdomadaires	Commerces Achats Occasionnels légers	Commerces Achats Occasionnels lourds / exceptionnels	Services accueillant une clientèle	
		commerces spécialisés de fruits, légumes, viande, pain, boisson, tabac, journaux ...	commerces de détail non spécialisés, généralement à prédominance alimentaire	commerces spécialisés d'habillement, livres, jeux, optique, parfum, quincaillerie, audio-vidéo, sports ...	commerces spécialisés d'électroménager, meubles, matériaux, bricolage ...	assurances, banques, agences immobilières, coiffeurs ...	
Centralité urbaine principale	CP						Il n'est pas défini à priori de plafond de surface de vente pour les commerces occasionnels lourds ou exceptionnels. Toutefois, les surfaces occupées et les besoins de fonctionnement inhérents à ces commerces (logistique, éventuelles nuisances sonores ...) doivent être compatibles avec leur bonne insertion urbaine
Centralité urbaine secondaire	CS1						
Zone d'aménagement commercial	ZC1						
Zone d'aménagement commercial	ZC2						- Les commerces admis sont soumis à une surface de vente plancher totale de 200 m ² - La création ou l'extension d'une galerie marchande est interdite.
Zone d'aménagement commercial	ZC3						- Les commerces admis sont soumis à une surface de vente plancher totale de 200 m ² - La création ou l'extension d'une galerie marchande est interdite.
Zone d'aménagement commercial	ZC4						- Les commerces admis sont soumis à une surface de vente plancher de 200 m ² . - La création ou l'extension d'une galerie marchande est interdite. - le réaménagement d'un commerce d'achats quotidiens est admis, sans extension de la surface de vente.
Autres secteurs de la commune	Autres terrains localisés en dehors des secteurs définis ci-dessus					Dans les zones où le règlement du PLUi admet ces activités de services	Les locaux commerciaux existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante. Cette extension ne doit pas être contraire aux objectifs de revitalisation du centre-ville, du fait de la nature de l'activité concernée et/ou de l'importance de la surface de vente générée par l'extension.

 Commerce ou service admis
 Commerce ou service non admis
 (sous réserve des exceptions ou des limitations indiquées)

Condition particulière applicable aux activités de "Service accueillant une clientèle" dans le secteur ZC3 et dans les Autres secteurs de la commune : leur implantation ne doit pas être contraire aux objectifs de revitalisation du centre-ville, du fait de leur nature (pas d'activité ayant vocation à être implantées dans le centre) et/ou du fait de leur importance (besoin de surface ne pouvant être satisfait dans le centre)

C.2.4 Définition du "secteur de diversité commerciale protégée" et dispositions applicables

Les "secteurs de diversité commerciale protégée" sont définis en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Ils visent à préserver la fonction et à encadrer l'évolution des locaux commerciaux ou de services situés dans les centralités urbaines.

Pour cela, le PLUi prévoit :

- . l'interdiction du changement de destination de ces locaux autre que pour une destination d'artisanat ou commerce de détail, d'activité de service, de restauration, d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- . l'obligation de préservation des accès différenciés entre rez-de-chaussée et étages, en cas d'aménagement des constructions,
- . l'obligation de recréation d'un local commercial ou de service de proximité en cas de démolition - reconstruction de la construction.

A Hagetmau, le secteur concerné est défini sous la forme d'un périmètre qui englobe :

- l'ensemble des îlots qui forment le cœur de ville (autour de l'axe de la rue Carnot, rue Gambetta, rue du Docteur Larquier),
- des îlots bâtis comprenant des locaux d'activités sur les prolongements et entrées du cœur de ville (place Gramont, rue Victor Hugo, avenue du Docteur Edouard Castéra, rue Thiers, rue Garmadon).

Les limites de ce périmètre sont identiques à celles du secteur de "Centralité urbaine principale" défini ci-avant.

Conformément au caractère réglementaire de ces dispositions :

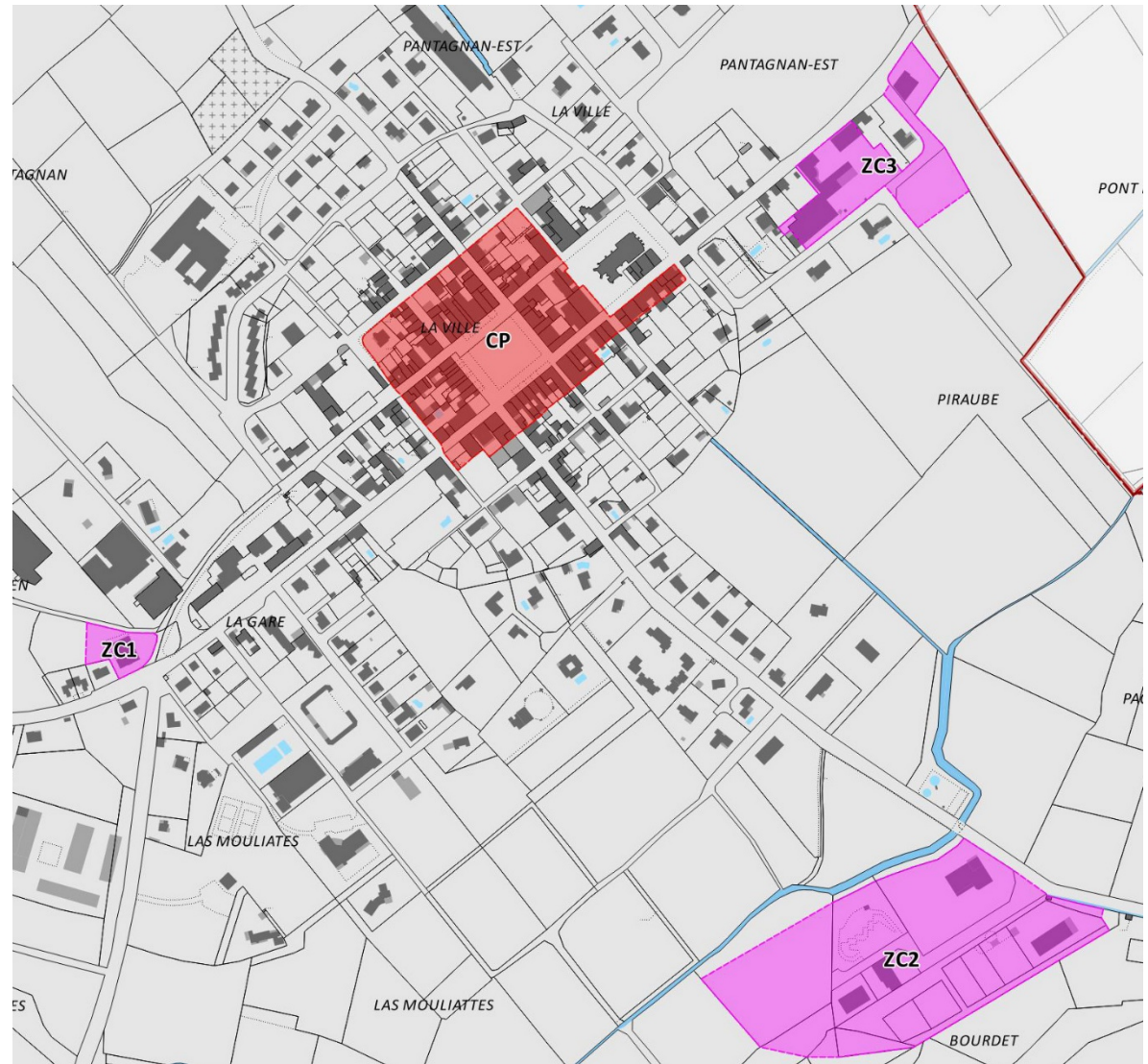
- . le périmètre concerné est repris sur le Document Graphique du PLUi,
- . les prescriptions qui s'y rattachent sont précisées à l'article 3 du règlement de la zone concernée.



C.3 Commune de GEAUNE

C.3.1 Définition et cartographie des "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"

- ❑ Centralité urbaine principale CP : ilots du cœur de la Bastide entourant la place de l'Hôtel de ville, prolongé sur les façades de la rue Gourgues côté Est jusqu'au carrefour avec le sentier des Jardins
- ❑ Zones d'aménagement commercial ZC1 : site du la boutique de la Cave des Vignerons du Tursan, à l'ouest du centre-ville
- ❑ Zones d'aménagement commercial ZC2 : secteur de la zone économique du Bourdet y compris son extension prévue vers l'ouest
- ❑ Zones d'aménagement commercial ZC3 : secteur de recomposition et de développement en entrée de bourg est (Patagnan-Est)



C.3.2 Dispositions applicables dans les "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"

Type de secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales	Dénomination	Types de commerces et services admis ou non admis					Exceptions ou conditions particulières
		Commerces Achats quotidiens commerces spécialisés de fruits, légumes, viande, pain, boisson, tabac, journaux ...	Commerces Achats hebdomadaires commerces de détail non spécialisés, généralement à prédominance alimentaire	Commerces Achats Occasionnels légers commerces spécialisés d'habillement, livres, jeux, optique, parfum, quincaillerie, audio-vidéo, sports ...	Commerces Achats Occasionnels lourds / exceptionnels commerces spécialisés d'électroménager, meubles, matériaux, bricolage ...	Services accueillant une clientèle assurances, banques, agences immobilières, coiffeurs ...	
Centralité urbaine principale	CP						Il n'est pas défini à priori de plafond de surface de vente pour les commerces occasionnels lourds ou exceptionnels. Toutefois, les surfaces occupées et les besoins de fonctionnement inhérents à ces commerces (logistique, éventuelles nuisances sonores ...) doivent être compatibles avec leur bonne insertion urbaine
Zones d'aménagement commercial	ZC1						
Zones d'aménagement commercial	ZC2 ZC3						
Autres secteurs de la commune	Autres terrains localisés en dehors des secteurs définis ci-dessus					Dans les zones où le règlement du PLUi admet ces activités de services	Les locaux commerciaux existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante. Cette extension ne doit pas être contraire aux objectifs de revitalisation du centre-bourg, du fait de la nature de l'activité concernée et/ou de l'importance de la surface de vente générée par l'extension



Commerce ou service admis



Commerce ou service non admis

(sous réserve des exceptions
ou des limitations indiquées)

C.3.3 Définition du "secteur de diversité commerciale protégée" et dispositions applicables

Les "secteurs de diversité commerciale protégée" sont définis en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Ils visent à préserver la fonction et à encadrer l'évolution des locaux commerciaux ou de services situés dans les centralités urbaines.

Pour cela, le PLUi prévoit :

- . l'interdiction du changement de destination de ces locaux autre que pour une destination d'artisanat ou commerce de détail, d'activité de service, de restauration, d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- . l'obligation de préservation des accès différenciés entre rez-de-chaussée et étages, en cas d'aménagement des constructions,
- . l'obligation de recréation d'un local commercial ou de service de proximité en cas de démolition – reconstruction de la construction.

A Geaune, le secteur concerné est défini sous la forme de linéaires, qui concernent l'ensemble des façades bâties qui entourent la place centrale de la Bastide (place de l'Hôtel de Ville).

Conformément au caractère réglementaire de ces dispositions :

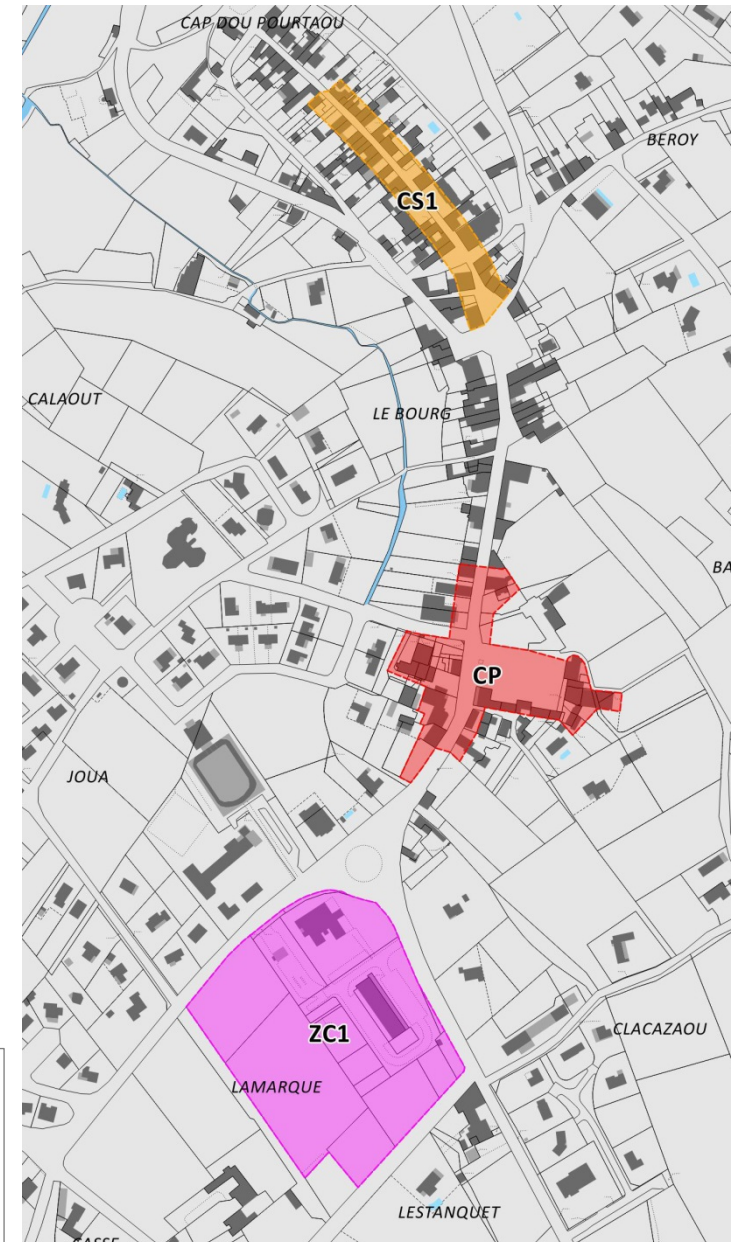
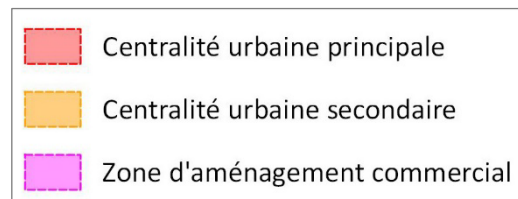
- . le périmètre concerné est repris sur le Document Graphique du PLUi,
- . les prescriptions qui s'y rattachent sont précisées à l'article 3 du règlement de la zone concernée



C.4 Commune de SAMADET

C.4.1 Définition et cartographie des "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"

- ❑ Centralité urbaine secondaire CP : secteur de la place de la Faïence bordé par la rue du Tursan, qui accueille équipements, commerces et activités diverses
- ❑ Centralité urbaine secondaire CS1 : partie sud de la rue de l'Eglise qui constitue l'axe central du bourg ancien
- ❑ Zones d'aménagement commercial ZC1 : secteur récent de commerces et services, comprenant une GMS (enseigne *Spar*), et son projet d'extension situé en entrée en sud du bourg (route d'Arzacq - route d'Hagetmau).



C.4.2 Dispositions applicables dans les "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"

Type de secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales	Dénomination	Types de commerces et services admis ou non admis					Exceptions ou conditions particulières
		Commerces Achats quotidiens commerces spécialisés de fruits, légumes, viande, pain, boisson, tabac, journaux ...	Commerces Achats hebdomadaires commerces de détail non spécialisés, généralement à prédominance alimentaire	Commerces Achats Occasionnels légers commerces spécialisés d'habillement, livres, jeux, optique, parfum, quincaillerie, audio-vidéo, sports ...	Commerces Achats Occasionnels lourds / exceptionnels commerces spécialisés d'électroménager, meubles, matériaux, bricolage ...	Services accueillant une clientèle assurances, banques, agences immobilières, coiffeurs ...	
Centralité urbaine principale	CP						
Centralité urbaine secondaire	CS1						
Zones d'aménagement commercial	ZC1						Il n'est pas défini à priori de plafond de surface de vente pour les commerces occasionnels lourds ou exceptionnels. Toutefois, les surfaces occupées et les besoins de fonctionnement inhérents à ces commerces (logistique, éventuelles nuisances sonores ...) doivent être compatibles avec leur bonne insertion urbaine
Autres secteurs de la commune	Autres terrains localisés en dehors des secteurs définis ci-dessus					Dans les zones où le règlement du PLUi admet ces activités de services	Les locaux commerciaux existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante. Cette extension ne doit pas être contraire aux objectifs de revitalisation du centre-bourg, du fait de la nature de l'activité concernée et/ou de l'importance de la surface de vente générée par l'extension



Commerce ou service admis



Commerce ou service non admis

(sous réserve des exceptions ou des limitations indiquées)

C.5 Commune de HAUT-MAUCO

C.5.1 Définition et cartographie du "secteur d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"

- ☐ Centralité urbaine secondaire CP : secteur du centre-bourg, défini autour du croisement et le long des axes de la rue de Bayonne, de la rue Maucor, de la rue du Marsan, de la route des Ecoles, de la rue des Pyrénées



C.5.2 Dispositions applicables dans les "secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales"

Type de secteurs d'implantations préférentielles et d'interdictions commerciales	Dénomination	Types de commerces et services admis ou non admis					Exceptions ou conditions particulières
		Commerces Achats quotidiens	Commerces Achats hebdomadaires	Commerces Achats Occasionnels légers	Commerces Achats Occasionnels lourds / exceptionnels	Services accueillant une clientèle	
		commerces spécialisés de fruits, légumes, viande, pain, boisson, tabac, journaux ...	commerces de détail non spécialisés, généralement à prédominance alimentaire	commerces spécialisés d'habillement, livres, jeux, optique, parfum, quincaillerie, audio-vidéo, sports ...	commerces spécialisés d'électroménager, meubles, matériaux, bricolage ...	assurances, banques, agences immobilières, coiffeurs ...	
Centralité urbaine principale	CP						Il n'est pas défini à priori de plafond de surface de vente pour les commerces occasionnels lourds ou exceptionnels. Toutefois, les surfaces occupées et les besoins de fonctionnement inhérents à ces commerces (logistique, éventuelles nuisances sonores ...) doivent être compatibles avec leur bonne insertion urbaine
Autres secteurs de la commune	Autres terrains localisés en dehors des secteurs définis ci-dessus					Dans les zones où le règlement du PLUi admet ces activités de services	Les locaux commerciaux existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante. Cette extension ne doit pas être contraire aux objectifs de revitalisation du centre-bourg, du fait de la nature de l'activité concernée et/ou de l'importance de la surface de vente générée par l'extension

 Commerce ou service admis
 Commerce ou service non admis
(sous réserve des exceptions ou des limitations indiquées)

C.6 Autres communes de CHALOSSE TURSAN

- ❑ **Les implantations de commerces répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires ou occasionnels légers** doivent permettre de conforter les centralités rurales du territoire, contribuer à l'animation des bourgs, et répondre à l'objectif de proximité avec les principaux lieux d'habitations et/ou d'équipements dans ces communes.

Dans ce but, les projets doivent s'implanter :

- à l'intérieur des espaces urbains correspondants à ces centralités, classés en zone UA et/ou en zone UB (y compris zones avec indice) définies par le PLUi selon la commune concernée,
- en évitant un positionnement trop excentré au sein de ces espaces urbains, qui correspondrait uniquement à une logique de fréquentation de passage (proximité routière) ou serait trop éloigné des parties centrales du bourg (au-delà d'un rayon d'environ 10 minutes à pied du cœur de bourg),
- le cas échéant au sein d'une zone à urbaniser (AU) délimitée au PLUi, si le terrain concerné répond à l'objectif énoncé ci-dessus de proximité avec le cœur de bourg et si l'OAP sectorielle le permet.

De même, les extensions de commerces de ce type déjà situés dans des secteurs excentrés des centralités sont à encadrer, pour éviter le développement d'une offre concurrentielle aux centres-bourgs ou le cas échéant à des centres de villes proches.

Une seule opération d'extension peut néanmoins être admise s'il s'agit de répondre à un besoin de mises aux normes des locaux existants.

- ❑ **Les implantations et évolutions de commerces répondant à des achats occasionnels lourds ou exceptionnels, ainsi que les créations ou évolutions de services accueillant une clientèle** sont admises dans les différentes espaces constructibles définis par le PLUi, dès lors que le règlement de la zone et le cas échéant l'OAP sectorielle le permettent.

Ces opérations s'opéreront néanmoins de préférence :

- dans les espaces urbains centraux des communes, en veillant à la compatibilité de l'activité avec son environnement résidentiel,
- dans les zones économiques aménagées, dans le cas uniquement de grands commerces (occasionnels lourds ou exceptionnels)