LACQ ORTHEZ
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Pièce n°3B : Orientations d'Aménagement et de Programmation « Aménagement artisanal, commercial et logistique »

Janvier 2025

TOPONYMY
Nymphalis
Metropolis

PREAMBULE ET DEFINITIONS

L'OAP en l'absence de SCoT

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

Ainsi, au regard de l'article L141-6 du code de l'urbanisme, les OAP « Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique » déterminent 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.

Elles déterminent les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions 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.

Les OAP « Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique » localisent 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 3° de l'article L. 141-5. Elles prévoient les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, elles localisent les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

Elles peuvent 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 ;

Au sein de la présente OAP « Aménagement artisanal, commercial et logistique », les équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable sont les **équipements commerciaux nécessitant une Autorisation d'Exploitation Commerciale selon les articles L.752-1 et L.752-4 du Code du commerce** (cf. annexe) **:**

- **De plus de 1 000 m² de surface de vente,**
- **D'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1000 m² :** dans les communes de moins de 20 000 habitants et, pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols au sens du V de l'article L. 752-6, dans toutes les communes (à l'exception des secteurs d'intervention ORT d'Orthez et Mourenx), l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut, lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés au même article L. 752-6.

  En cohérence avec la stratégie d'aménagement commercial par ailleurs élaborée et définie par la CC de Lacq-Orthez, la saisie de la CDAC pour les projets de 300 m² à 1000 m² pourra être effectuée.

En cas d'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial (portant sur l'Autorisation d'Exploitation Commerciale), l'autorisation d'urbanisme (permis de construire par exemple) ne peut être délivré.

Activités concernées et fréquences d'achats

Les activités concernées par les dispositions de l'OAP « Aménagement artisanal, commercial et logistique » sont les activités commerciales nécessitant un point de vente physique accessible aux particuliers :

- **Grandes et Moyennes Surfaces**
- **Commerce de détail et artisanat commercial :**
    - **Alimentaire :** *commerces d'alimentation générale, épicerie, primeur, vins et spiritueux, crémerie, fromagerie, poissonneries, boucheries, charcuteries, traiteurs, boulangeries, …*
    - **Culture-loisirs :** *fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sports, …*
    - **Hygiène-santé-beauté :** *parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie, …*
    - **Équipement de la maison :** *électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage / jardinage, quincaillerie, meubles, brocantes, …*
    - **Équipement de la personne :** *vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente, téléphonie,, …*
- **Services recevant physiquement leur clientèle** *: hygiène et beauté (coiffure, institut de beauté, …), pressing, tatouage, toilettage, agence immobilière, banque / assurance, auto-école, locations et réparations de biens domestiques, photographes, pompes funèbres, …*
- **Logistique commerciale à destination du client final** *(Drive, distributeurs, casiers, entrepôt de e-commerce, dark-store et dark-kitchen, ...)*
- **Les activités de vente directe** *(ou groupement de producteurs) dont le local commercial est indépendant du lieu d'exploitation.*
- Les concessions automobiles, les stations de distribution de carburants et autres énergies ainsi que les stations de lavage automobile (ouvertes au public) sont des activités répondant à la destination de « l'artisanat et commerce de détail » au sens du code de l'urbanisme et donc concernées par les dispositions de l'OAP. En revanche, ces activités ne sont pas soumises à une Autorisation d'Exploitation Commerciale.

Les activités non-commerciales ou ne nécessitant pas de point de vente physique accessible aux particuliers ne sont pas concernées par les dispositions de l'OAP « Aménagement artisanal, commercial et logistique » (il convient néanmoins de se référer à l'ensemble des pièces du PLUi précisant les conditions et dispositions d'implantation) :

- *Activités médicales et para-médicales et activités libérales (notaires, avocats, …)*
- *Activités industrielles ou artisanales productives (fabrication, transformation, BTP)*
- *Commerce de gros (à destination des professionnels et intermédiaires du commerce)*
- *Bureaux et services aux entreprises (comptables, audit, activités scientifiques et techniques, …)*
- *Hôtellerie et hébergements touristiques*
- *Restauration et débit de boissons*
- *Réparation automobile*
- *Commerce non-sédentaire*
- *Cinémas, salles de sports / fitness, bowlings et espaces de loisirs*
- *Pépinières avec espaces de production*

- *Les « showrooms » des activités artisanales et industrielles ne sont pas concernées par les dispositions de l'OAP, sauf si la surface de vente existante ou projetée après extension de l'existant excède 20 % de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.*

Sont considérées comme des « nouvelles implantations » dans le présent document :

- La création de nouveaux magasins ou d'ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-3 du code du commerce ;
- Le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales ;
- Le déplacement de magasin d'une localisation préférentielle à une autre, sauf au sein d'une même localisation préférentielle,
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial d'une localisation préférentielle, impliquant une évolution de la typologie d'activité et de la fréquence d'achats.

LES PRINCIPES DE LA STRATEGIE COMMERCIALE DE LA CC LACQ-ORTHEZ (RAPPEL DU PADD)

Affirmer une stratégie commerciale avec des services de proximité accessibles à tous

En s'appuyant sur un territoire attractif et structuré pour intégrer une logique de complémentarité de l'offre

Le territoire est structuré autour de deux polarités majeures : Orthez et Mourenx, qui organisent le territoire de par leurs spécificités urbaines, commerciales et industrielles. Des pôles de proximité intermédiaires viennent complémentairement mailler le territoire (Artix, Monein, Puyoô, Arthez-de-Béarn et Sault-de-Navailles). Il est primordial pour la CC Lacq-Orthez de maintenir l'équilibre et la dynamique de l'armature en place au sein de sa politique intercommunale. Cette volonté marquée confortera notamment le rôle des centres-bourgs et soutiendra la solidarité entre les polarités et les communes.

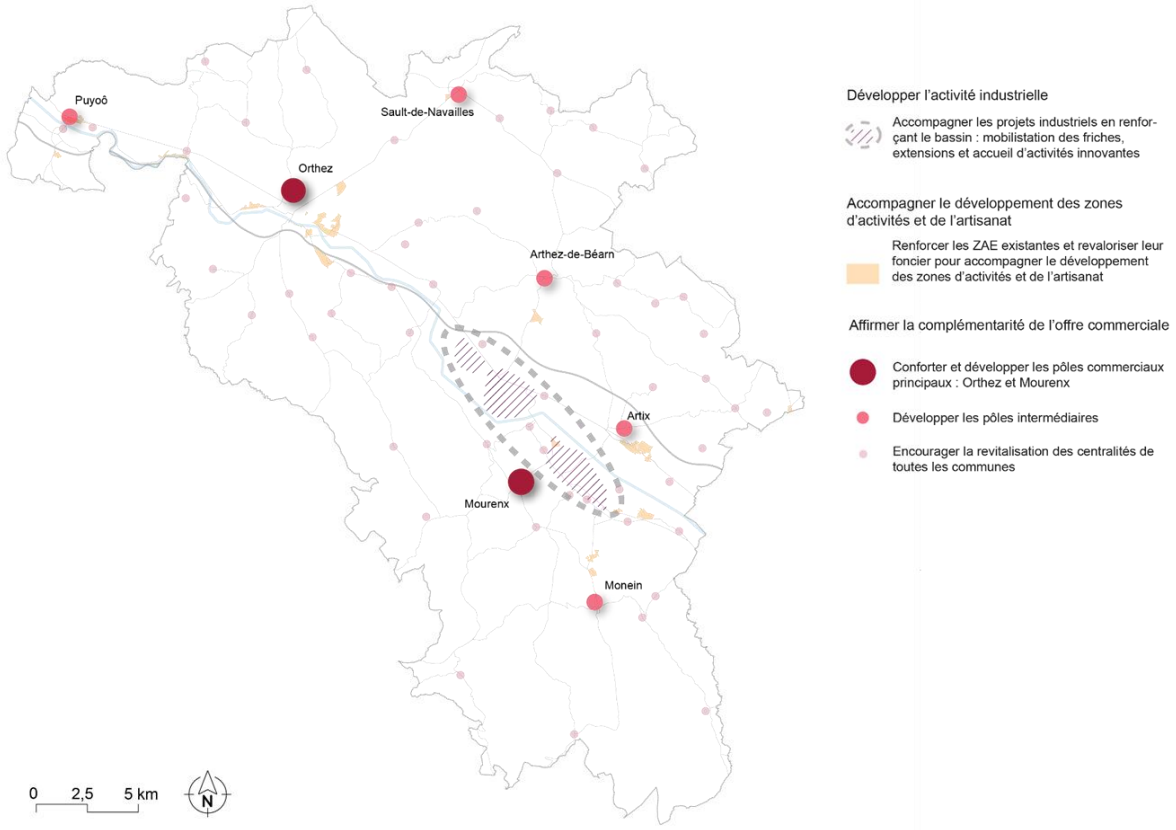
En confortant les commerces existants et en encourageant l'ouverture de nouveaux

Le territoire présente une armature commerciale attractive et structurée. Cependant, une certaine dévitalisation des centralités se fait ressentir impliquant la nécessité de diversifier et conforter les activités commerciales sur le territoire, en lien avec l'accueil de nouveaux habitants sur l'ensemble des communes. Cette stratégie permettra à la CC Lacq-Orthez de compléter l'offre existante et de l'ajuster aux besoins locaux. L'objectif est de pérenniser les commerces en place et de développer une offre complémentaire, stratégique pour le développement d'une offre de proximité, notamment en centre-bourg.

En encadrant le développement des grandes surfaces sur le territoire, en s'appuyant sur le schéma de développement commercial en vigueur.

La CC Lacq-Orthez souhaite organiser le développement des grandes surfaces commerciales sans porter atteinte aux pôles de proximité qui soutiennent localement les besoins des communes plus rurales. Une stratégie en faveur du commerce de centralité sera mise en place, notamment sur les centralités existantes d'Orthez et de Mourenx. Les zones commerciales existantes doivent également être optimisées, modernisées et densifiées, dans le but de limiter l'ouverture de nouvelles zones.

Axe 1 : Des économies dynamiques permettant le développement du territoire, développer une économie vertueuse en tenant compte du passé industriel



Extrait du PADD – Réalisation : Toponymy

LES ORIENTATIONS TRANSVERSALES

La montée en qualité des espaces commerciaux et des équipements commerciaux en centralités et dans les espaces périphériques constitue un objectif majeur porté par la CC Lacq-Orthez.

La qualification des linéaires marchands de centres-villes, centres-bourgs et de quartiers urbains multifonctionnelle (des centralités), mais également des espaces commerciaux de périphérie (les SIP) qui constituent les entrées de ville et de territoire doit ainsi être poursuivie, tout en appréhendant l'optimisation des espaces fonciers existants et la capacité du territoire à répondre aux besoins commerciaux de sa population.

Affirmer la priorité au dynamisme du commerce de centre-ville / bourg

- Les centralités sont les lieux privilégiés d'accueil des commerces. Une concentration commerciale y est recherchée pour renforcer l'animation et l'attractivité urbaine.
- Les centralités du territoire sont de nature et de taille différente. Néanmoins, au sein de chaque centralité la polarisation du commerce est recherchée, afin de participer à l'animation des centralités, et de renforcer l'attractivité des commerces existants. Qu'elle qu'en soit la nature, les projets commerciaux doivent s'implanter préférentiellement dans les centralités définies comme localisations préférentielles.
- Les locaux commerciaux peuvent s'implanter en rez-de-chaussée d'immeubles mixtes ou dans des constructions qui leur sont dédiées, tel que définis par le règlement du PLUi. Dans tous les cas, les accès et sorties des locaux à usage de commerce doivent être indépendants de ceux des logements.
- Le règlement du PLUi définit des linéaires commerciaux sur lesquels le changement de destination des commerces du rez-de-chaussée en habitation et/ou en activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit. Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnements, locaux techniques ou de gardiennage, pour permettre la création d'un accès indépendant aux logements en étage.
- Pour les projets de plus de 300 m², les conditions spécifiques d'implantation définies ci-après s'appliquent en complément des orientations transversales.

Conforter les commerces existants et encadrer le développement hors centralités

- Lorsque l'implantation en centralité d'un projet commercial n'est pas possible, sous réserve de justifications et à condition de ne pas remettre en cause les politiques de revitalisation, de dynamisation et de préservation du tissu commercial local et des centralités urbaines (et notamment au regard des dispositifs Petites Villes de Demain et ORT), le commerce sera localisé dans les secteurs d'implantation périphériques (SIP) identifiés dans les localisations préférentielles.
- Dans les secteurs d'implantation périphériques, les projets d'implantations commerciales présentent une surface de vente supérieure à 300 m². Les conditions spécifiques d'implantation définies ci-après s'appliquent en complément des orientations transversales.
- Dans les secteurs d'implantation périphériques, la création de nouvelle galerie marchande, d'ensemble commercial ou d'unité commerciale de moins de 300 m² issue de nouvelle construction ou de division d'équipements commerciaux existants n'est pas autorisée.

- L'installation de nouveaux commerces isolés de toute urbanisation commerciale (hors localisations préférentielles) ayant pour seul objectif de capter un flux automobile est interdite (l'usage commercial des bâtiments existants restant acquis).

- Dans les zones urbaines hors localisations préférentielles, l'extension des commerces existants à la date d'approbation du PLUi est possible dans la limite de 120 m² de surface de vente (surface existante + surface projetée, soit 150 m² de surface de plancher), sans entrainer ni consommation ni artificialisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

- Dans les zones urbaines hors localisations préférentielles, la restructuration des commerces existants est possible dans le cadre d'opération de renouvellement urbain (sans création de surface de vente supplémentaire si celle-ci atteint déjà 120 m², dans la limite de 120 m² maximum si le projet intègre une extension des surfaces de vente – surface existante + surface projetée, sans entrainer ni consommation ni artificialisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers).

- Dans les zones urbaines hors localisations préférentielles, toute opération de modernisation d'équipement commercial est possible (sans création de surface de vente supplémentaire si celle-ci atteint déjà 120 m², dans la limite de 120 m² maximum – ou 150m² de surface de plancher - si le projet intègre une extension des surfaces de vente – surface existante + surface projetée, sans entrainer ni consommation ni artificialisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers).

- Au sein des espaces économiques identifiés au règlement du PLUi (notamment Uy) hors localisations préférentielles, les nouvelles implantations de showrooms et espaces de ventes directes de production accolées au bâtiment de production sont autorisées dans la limite de 120 m² de surface de vente (soit 150 m² de surface de plancher). L'extension des showrooms et espaces de vente directe de productions déjà existants dont la surface de vente est supérieure à 120 m² à la date d'approbation du PLUi est limitée à +10% de la surface de vente existante.

- Les entreprises artisanales isolées peuvent créer un commerce accolé à l'atelier à condition qu'il ait un lien avec l'activité artisanale, dans la limite de 120 m² de surface de vente (soit 150 m² de surface de plancher), sans entrainer ni consommation ni artificialisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

- Les activités de commercialisation de produits issus de l'agriculture sont autorisées à condition qu'elles soient situées sur le lieu d'exploitation en zone agricole ou naturelle ; elles sont sinon soumises à la même règlementation que les activités commerciales.

Optimiser les espaces commerciaux

- Les projets d'implantations commerciales favorisent le réinvestissement des espaces commerciaux vacants ou sous-occupés ainsi que les friches, notamment au sein des localisations préférentielles.

- Les projets d'implantations commerciales privilégient les capacités de densification et d'intensification des ensembles commerciaux existants au sein des localisations préférentielles.

- Les projets d'implantations commerciales présentent des formes bâties compactes et denses et sont favorables à la mutualisation des espaces, à l'évolution de ces espaces dans le temps et à leur mutabilité vers d'autres usages.

- Les projets d'implantations commerciales sont favorables à la « verticalisation » tout en assurant la cohérence avec le cadre urbain existant.

Assurer une meilleure intégration urbaine, architecturale et paysagère

- Les projets d'implantations commerciales s'implantent en cohérence avec les constructions voisines, afin de conserver ou créer un ordonnancement des bâtiments sur les voies principales le cas échéant, tout en recherchant une optimisation foncière et une qualité urbaine. Les constructions présentent des formes simples et fonctionnelles.
- Les projets d'implantations commerciales portent une attention particulière à l'intégration architecturale, urbaine et paysagère à leur environnement (matériaux adaptés, gammes de couleurs, toitures, …). Cette orientation s'applique à l'ensemble des constructions, installations et aménagements (façades, toitures, clôtures, enseignes, stockages, …)
- Les vitrines commerciales doivent être cohérentes avec les façades de l'immeuble, tout en assurant une distinction claire entre le rez-de-chaussée commercial et les éventuelles autres fonctions situées en étage(s) du bâtiment. Le commerce doit être lisible sur tout le linéaire qu'il occupe en façade. Une continuité de traitement doit être assurée.
- Dans le cadre de projets d'implantation commercial l'interface entre l'équipement commercial (espace bâti et non bâti) et les zones habitées, agricoles ou naturelles (lisières et entrées de villes) devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif intégré au sein du périmètre de projet d'équipement commercial.

Améliorer l'intégration environnementale, écologique et énergétique

- La préservation des composantes naturelles préexistantes et le maintien et la restauration des continuités écologiques seront recherchés lors des projets d'implantation commerciale.
- Les projets d'implantation commerciale mettent en œuvre les solutions favorables à la lutte contre les îlots de chaleur et à l'aménagement d'ilot de fraicheur.
- Les projets d'implantation commerciale limitent l'imperméabilisation des sols et favorisent la bonne gestion des eaux pluviales.
- La rénovation énergétique des équipements commerciaux existants est encouragée.
- Dans le cadre de nouvelles implantations commerciales et d'extension, il sera recherchée une réduction effective de la consommation énergétique des bâtiments par rapport à la situation existante (notamment grâce à la conception de l'enveloppe du bâtiment, à l'optimisation des dispositifs de production de froid et de chaleur et des dispositifs d'éclairage, à l'isolation, …).

Renforcer l'accessibilité multimodale

- La mutualisation des parkings devra être recherchée entre les différents commerces d'une même localisation préférentielle. Une mutualisation avec d'autres programmes voisins sera rendue possible.
- L'organisation des livraisons doit permettre de concilier les différents usages de l'espace public, de réduire les nuisances du transport routier et de marchandises.
- Des aménagements spécifiques favorables aux modes actifs (marche à pied, vélo, …) sont développés au sein des localisations préférentielles : cheminements sécurisés et continus, stationnements des vélos (et autres véhicules type trottinette), stations de recharges, …
- Les jonctions piétonnes et cyclables devront être recherchées vers les localisations préférentielles depuis les arrêts de transports en commun et parcs de stationnements publics dans les espaces à proximité.

- L’accès et les mobilités vers - et au sein - des espaces commerciaux situés dans les localisations préférentielles sont favorables aux PMR.

LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES POUR LES PROJETS D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

Localisation préférentielles des centralités

Cf. Cartographies des périmètres de centralités annexées au présent document.

Localisations préférentielles des secteurs d'implantation périphérique

Cf. Les zones urbaines et à urbanisation à vocation économique, artisanale et commerciale (UY2, UY3, AUY2 et AUY3 du PLUi en vigueur)

LES CONDITIONS D'IMPLANTATION SPECIFIQUES POUR LES PROJETS D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

Conditions au sein des centralités

Les orientations transversales s'appliquent dans un rapport de compatibilité. En complément, des conditions spécifiques sont déterminées pour les projets soumis à Autorisation d'Exploitation Commerciale :

- Au sein des centralités définies comme localisations préférentielles, les nouvelles implantations commerciales ainsi que les extensions de commerces existants ne sont pas limitées en surface de vente.
- Qu'elle qu'en soit la nature, les projets commerciaux doivent s'implanter préférentiellement dans les centralités définis comme localisations préférentielles.
- En fonction de la taille du commerce et du contexte urbain, la réalisation de places de stationnement sur la parcelle du projet pourra être exigée.
- En cas d'impact sur l'écoulement du trafic sur le domaine public, une aire de livraison pourra être exigée sur le terrain d'assiette du projet.
- La mutualisation des bâtiments, des voies de desserte et des espaces libres (espaces de livraison, stationnements, espaces de végétalisation, ...) devra être recherchée, dans un souci d'économie d'espaces.
- Le projet d'implantation commerciale précise si la sécurisation des accès nécessitera l'intervention d'un tiers (collectivités…) notamment dans le cadre d'un aménagement routier (ex : aménagement d'un tourne-à-gauche…)

Conditions au sein des SIP

Les orientations transversales s'appliquent dans un rapport de compatibilité. En complément, des conditions spécifiques sont déterminées pour les projets soumis à Autorisation d'Exploitation Commerciale :

- Lorsque l'implantation en centralité d'un projet commercial n'est pas possible, sous réserve de justifications et à condition de ne pas remettre en cause les politiques de revitalisation, de dynamisation et de préservation du tissu commercial local et des centralités urbaines (notamment des dispositifs Petites Ville de Demain et ORT, le commerce sera localisé dans les secteurs d'implantation périphériques (SIP) identifiés comme localisations préférentielles.

- Les projets d'aménagement d'équipement commercial justifient, au sein de leur étude d'impact définie au III de l'article L. 752-6 du code du commerce, que leur implantation en centralité n'est pas possible, et qu'ils ne remettent pas en cause les politiques de revitalisation, de dynamisation et de préservation du tissu commercial local et des centralités urbaines.

- Tous les projets d'implantation commerciale supérieur à 1000 m² (et projets de plus de 300 m² faisant l'objet d'une saisie de la CDAC) justifient, au sein de leur étude d'impact définie au III de l'article L. 752-6 du code du commerce, leur impact sur l'emploi, évaluant notamment l'impact du projet sur les emplois créés, déplacés ou détruits au sein des activités et territoires voisins.

- Au sein des SIP, les nouvelles implantations commerciales ainsi que les extensions de commerces existants, qu'elle qu'en soit la nature, présente une surface de vente minimale de 300 m² par unité commerciale, dans les opérations de construction, création, division, extension et transformation d'un bâtiment existant – hors galeries marchandes existantes.

- Les nouvelles implantations commerciales et extensions des équipements commerciaux existants justifient leurs choix d'aménagement permettant la compacité et la densification bâtie ainsi que l'optimisation foncière générale du site, en fonction du type d'activités à s'implanter et de leurs besoins réels en matière de surface de vente, de travail ou d'accueil de la clientèle, d'aires de stationnement, etc...

- Les projets d'équipements commerciaux justifient l'intégration de ceux-ci dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs équipements commerciaux, permettant la mutualisation des bâtiments, des voies de desserte et des espaces libres (espaces de livraison, stationnements, espaces de végétalisation, ...), dans un souci d'économie de la consommation d'espaces.

- Les espaces de stockage en extérieur (déchets, matériaux, …) sont dissimulés, situés en arrière de parcelle et disposent d'un traitement architectural et paysager s'intégrant à l'ensemble du site et de ses interfaces.

- Pour tout projet d'implantation commerciale, les espaces de stationnements bénéficient d'un traitement paysagé et végétalisé permettant d'améliorer la situation existante.

- Les espaces « verts » libres et les espaces résiduels n'ayant pas de rôle fonctionnel disposeront d'un traitement paysager obligatoire, en favorisant la plantation d'espèces locales et participant à l'amélioration de la qualité écologique des sols.

- Les clôtures sont perméables et favorables au bon cycle naturel de l'eau et ne font pas obstacle à la petite faune. Les clôtures végétales sont privilégiées, composée d'essences variées et locales.

- Les projets d'équipement commercial favorisent la perméabilité des espaces de stationnements, des accès et voiries.

- La gestion des eaux pluviales devra être faite à la parcelle, pour limiter les rejets dans le réseau, ou organisée à l'échelle du SIP, participant de l'aménagement / traitement paysager (noues, bassin de

récupération végétalisé, etc, ...). En cas d'impossibilité technique (capacité des sols à démontrer) la gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du site (bassin d'orage, ...).

- Les aménagements de gestion des eaux pluviales doivent contribuer à la qualité paysagère des SIP.
- Les projets d'équipements commerciaux analysent l'impact des flux de transports internes et externes liés à l'activité commerciale et contribuent à l'amélioration des conditions d'accessibilité pour tous types de véhicules et modes de transports.
- Le projet d'implantation commerciale précise si la sécurisation des accès nécessitera l'intervention d'un tiers (collectivités…) notamment dans le cadre d'un aménagement routier (ex : aménagement d'un tourne-à-gauche…)

LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DE LA LOGISTIQUE COMMERCIALE

On entend par « logistique commerciale » les plates-formes logistiques dédiées à l'organisation des flux de marchandises générés par de la vente à distance (les entrepôts « e-commerce ») et les drives automobiles et piétons.

Les drives automobiles « accolés » ou « adossés » jouxtent le magasin (accessible au public) mais fonctionnent et s'approvisionnent de manière autonome. L'entrepôt est situé à proximité directe du magasin et constituent en sorte une « extension » de celui-ci.

Les drives automobiles « isolés » ou « solos » sont des entrepôts autonomes, non adossés à un magasin. Ils s'organisent de façon indépendante.

Les espaces « picking » ou de « retrait en magasin » peuvent être automobiles ou piétons. Ils sont intégrés au magasin et s'approvisionnent donc au sein de celui-ci.

Les dark-kitchen et dark-store sont des espaces de préparation de commande (de restauration pour l'un, de produits de consommation courante, du quotidien, pour l'autre), non accessible au public, qui offrent un service de livraison rapide et de proximité.

Ne sont pas considérées comme activité de logistique commerciale : les entreprises de logistique dédiées à l'approvisionnement des établissements économiques du territoire (commerces physiques et activités de production industrielle) ou encore les activités de transport de marchandises. Ces sujets peuvent néanmoins être traités par ailleurs dans le PLUi.

Différents formats de drive.

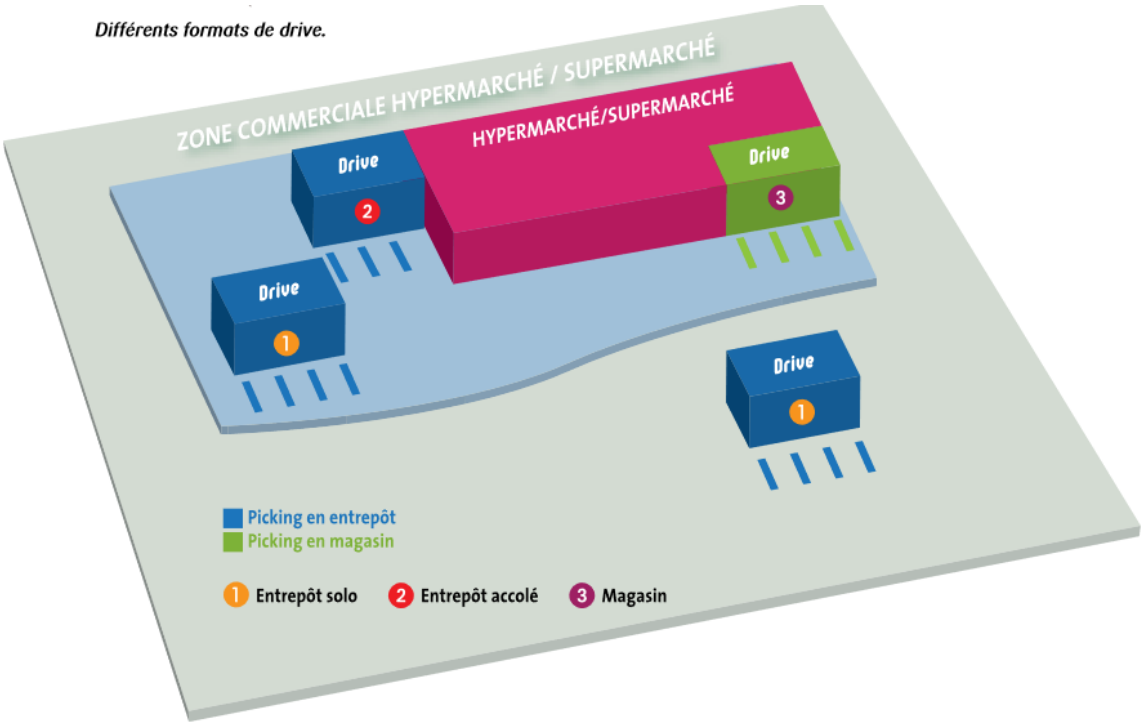


Illustration : INRS

- Les activités logistiques commerciales sont implantées dans les localisations préférentielles telles que spécifiées dans le tableau suivant, en fonction de la nature de l'activité et de la typologie de la localisation préférentielle :

Format de logistique commerciale	Drives automobiles « isolés »	Drives automobiles « accolés » et drives automobiles « picking »	Dark-kitchen, dark-store, …	« Picking » piétons, Casiers et distributeurs de produits « isolés »	Autres formes de logistique commerciale (entrepôts de vente à distance, …)
Localisation préférentielle	*SIP*	*Centralités et SIP*	*A proximité immédiate des centralités et des SIP*	*Centralités*	*SIP*

Les centralités et SIP ont été identifiés précédemment.

LES CONDITIONS D'IMPLANTATION SPECIFIQUES POUR LES PROJETS D'AMENAGEMENT DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

- Les projets d'implantations pour la logistique commerciale répondent aux mêmes règles et orientations transversales que les autres activités commerciales du champ d'application de la présente OAP « Aménagement artisanal, commercial et logistique ». Le cas échéant, les conditions d'implantation spécifiques en centralités ou en SIP s'appliquent.
- Les entrepôts liés au e-commerce (notamment) doivent ainsi répondre pleinement aux objectifs poursuivis. En particulier, leur implantation ne doit pas perturber la circulation et générer de nouveaux flux ou s'implanter en dehors des espaces préférentiels de commerce. Leur implantation sera autorisée au regard des conditions d'accès, de voiries et de stationnement.

ANNEXE 1 : ARTICLES DU CODE DU COMMERCE RELATIFS A L'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE

Article L752-1 du code du commerce

Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;

3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;

5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2 500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

Par dérogation au 7°, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.

Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

A l'expiration du délai de trois ans mentionné au onzième alinéa du présent article, le représentant de l'Etat dans le département de la commune d'implantation s'assure des dispositions prévues par le ou les propriétaires du site pour mettre en œuvre, dans les délais prescrits, les opérations de démantèlement et de remise en état des terrains ou de transformation en vue d'une autre activité. En cas de carence ou d'insuffisance de ces dispositions, le représentant de l'Etat dans le département met en demeure le ou les propriétaires de les lui présenter dans un délai déterminé et en informe l'autorité compétente pour délivrer

le permis de construire. Si, à l'expiration de ce délai, le ou les propriétaires n'a ou n'ont pas obtempéré à l'injonction préfectorale, le représentant de l'Etat dans le département peut obliger à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle est restituée au propriétaire au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites. Après une mise en demeure restée sans effet du représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut faire procéder d'office, aux frais du ou des propriétaires, au démantèlement et à la remise en état du site.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article.

Article L752-2 du code du commerce

I. - Les regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2 500 mètres carrés, ou 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

II. - Les pharmacies et les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles ne sont pas soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article L. 752-1.

III. - Les halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par le conseil municipal, les magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets et situés dans l'enceinte des aéroports ainsi que les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires et routières situées en centre-ville d'une surface maximum de 2 500 mètres carrés, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

IV. - Les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situées dans un centre-ville compris dans l'un des secteurs d'intervention d'une opération mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas soumises à une autorisation d'exploitation commerciale dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation.

V. - Les regroupements de surfaces de vente de magasins situés dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme, qui comporte la transformation d'une zone d'activité économique, au sens de l'article L. 318-8-1 du même code, afin d'en favoriser la mixité fonctionnelle au profit d'implantations, notamment industrielles, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale lorsqu'ils remplissent les conditions cumulatives suivantes :

1° Ils contribuent à la réalisation des objectifs de cette opération ;

2° Ils résultent du transfert de surfaces de vente autorisées, sans création de surfaces de vente supplémentaires ;

3° Ils n'engendrent pas une artificialisation des sols au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 dudit code.

Cette exemption s'applique à compter de la publication de l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme prévu à l'article L. 312-4 du même code et pendant toute la durée de l'opération.

Article L752-3 du code du commerce

I. - Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

II. - Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme.

III. - Au sens du présent code, constituent des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile, les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes.

Article L752-4 du code du commerce

I.-Dans les communes de moins de 20 000 habitants et, pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols au sens du V de l'article L. 752-6, dans toutes les communes, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés au même 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.

La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale est motivée. Elle est transmise au pétitionnaire sous un délai de trois jours et affichée pendant un mois à la porte de la mairie de la commune d'implantation.

En cas d'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial, le permis de construire ne peut être délivré.

La commission départementale d'aménagement commercial se prononce dans un délai d'un mois.

En cas d'avis négatif, le promoteur peut saisir la Commission nationale d'aménagement commercial qui se prononce dans un délai d'un mois. Le silence de la commission nationale vaut confirmation de l'avis de la commission départementale.

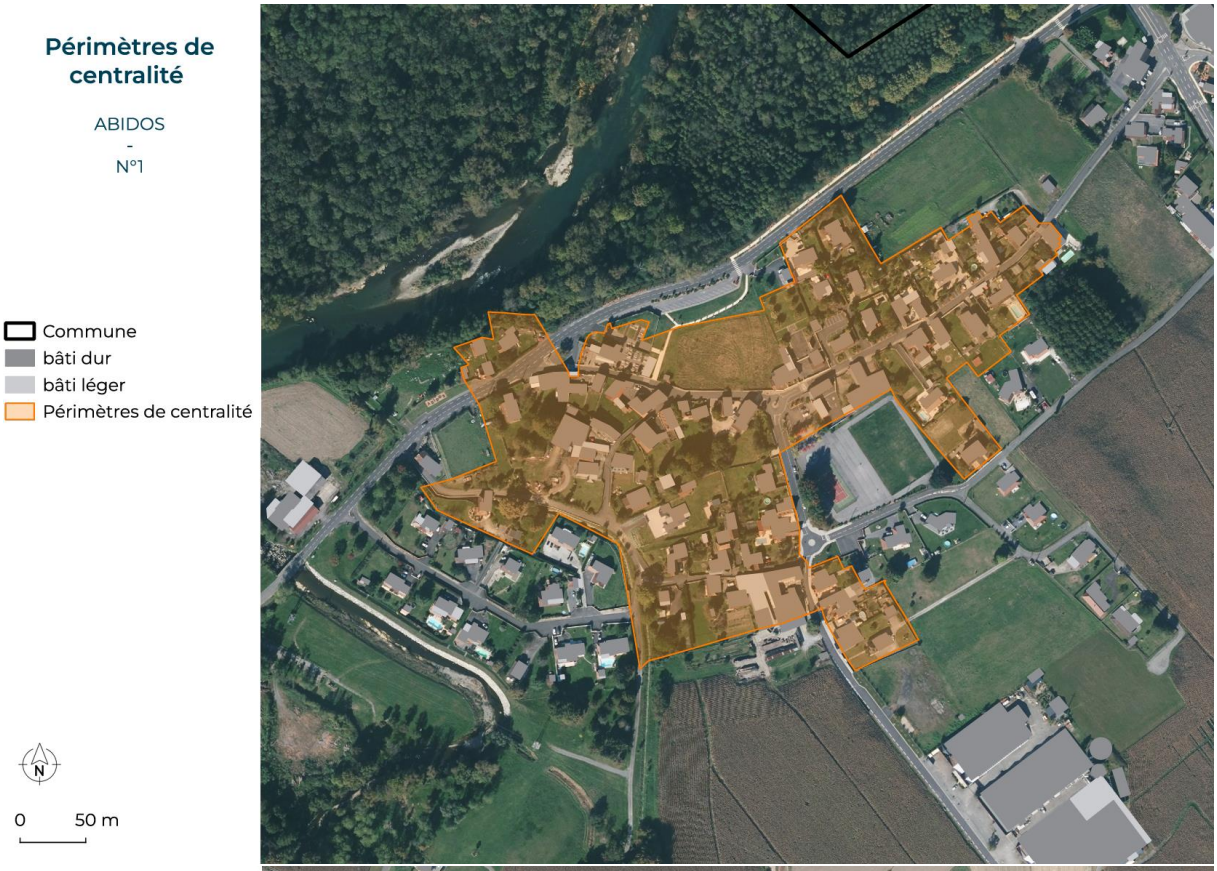
II.-Le I du présent article n'est pas applicable aux demandes de permis de construire un équipement commercial situé dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de

l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, comprenant un centre-ville identifié par la convention de ladite opération.

ANNEXE 2 : LES PERIMETRES DE CENTRALITES

Périmètres de centralité

ABIDOS
-
N°1



Périmètres de centralité

ARGAGNON
-
N°1



Périmètres de centralité

ARNOS
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

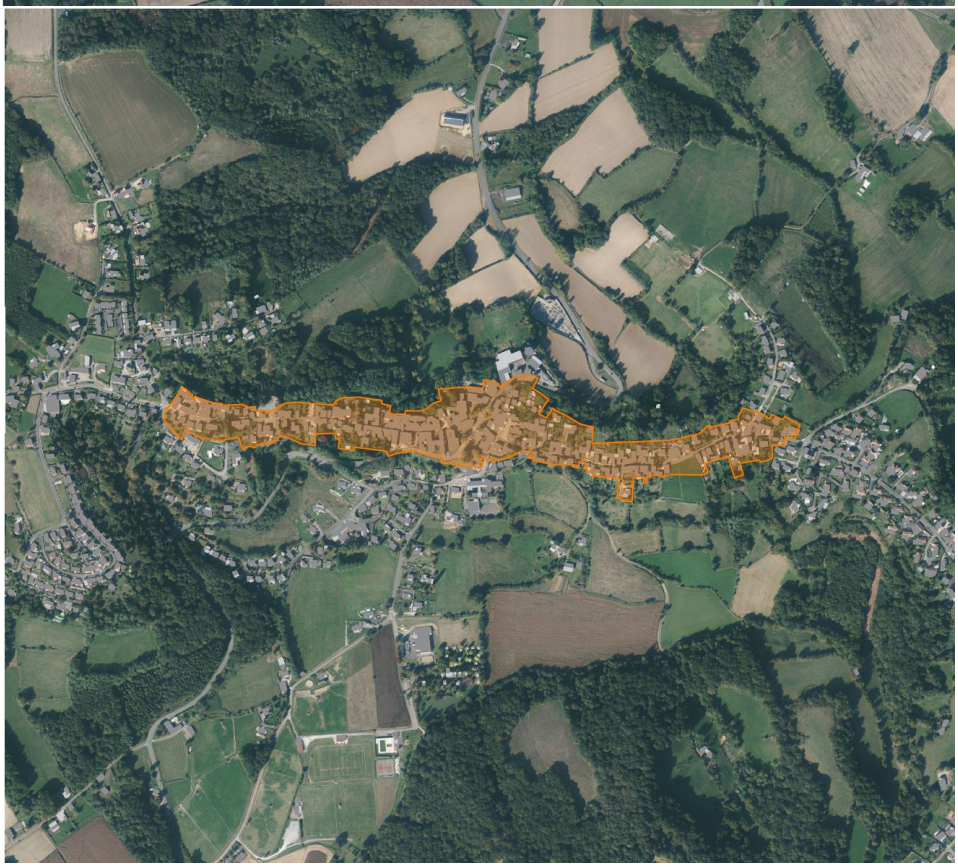


Périmètres de centralité

ARTHEZ DE BEARN
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m



Périmètres de centralité

ARTIX
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

N

0 50 m

Périmètres de centralité

BAIGTS DE BEARN
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

N

0 50 m

Périmètres de centralité

BALANSUN
-
N°1

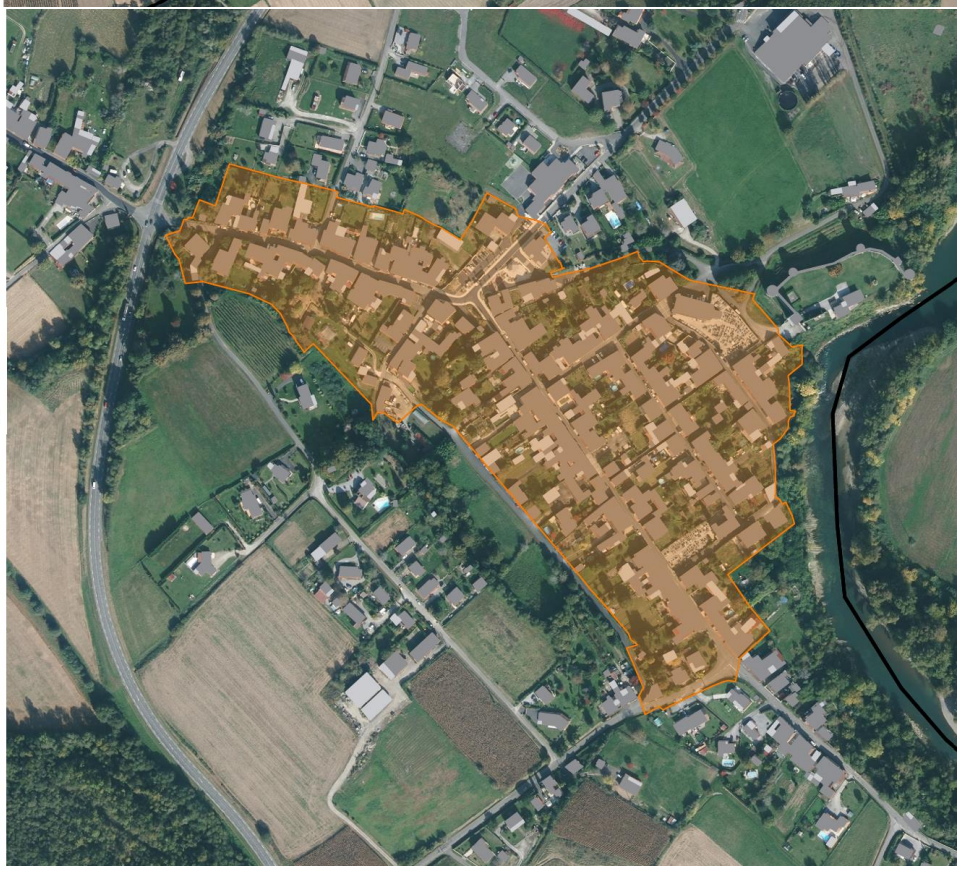


Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

BELLOCQ
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

BESINGRAND
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m



Périmètres de centralité

BIRON
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m



Périmètres de centralité

BONNUT
-
N°1



Périmètres de centralité

BOUMOURT
-
N°1



Périmètres de centralité

CARDESSE
-
N°1



Périmètres de centralité

CASTEIDE CAMI
-
N°1



Périmètres de centralité

CASTEIDE CANDAU
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

CASTETIS
-
N°1

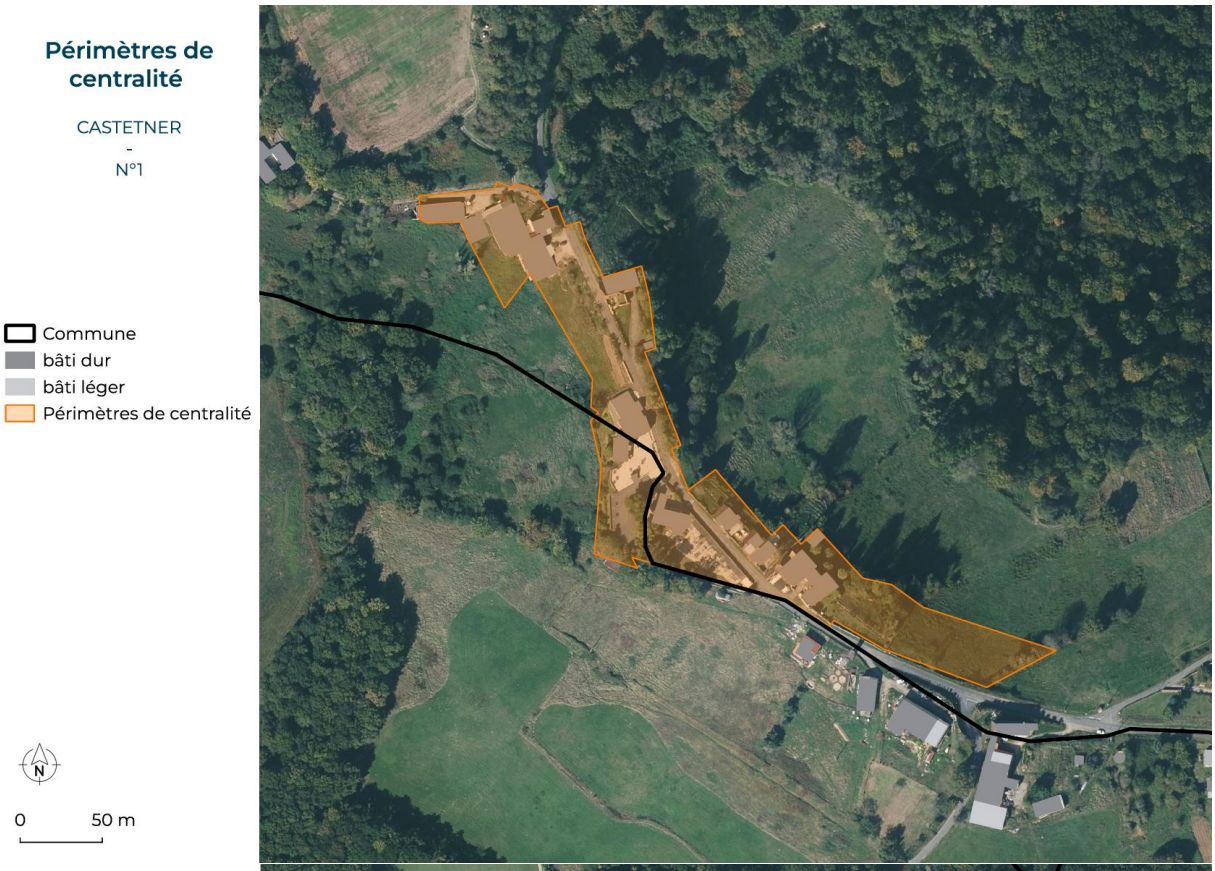


Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

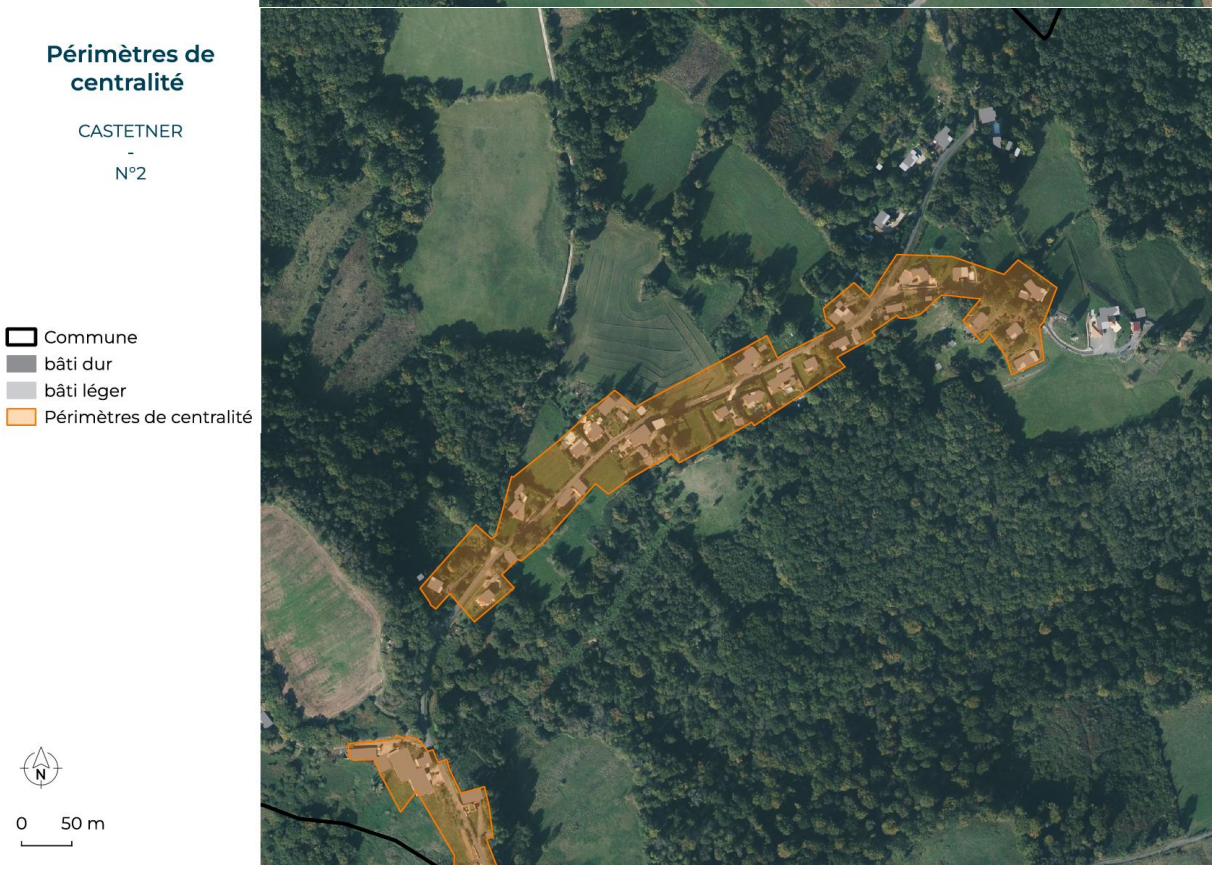
Périmètres de centralité

CASTETNER
-
N°1



Périmètres de centralité

CASTETNER
-
N°2



Périmètres de centralité

CASTILLON D'ARTHEZ
-
N°1



Périmètres de centralité

CESCAU
-
N°1



Périmètres de centralité

CUQUERON
-
N°1



Périmètres de centralité

DOAZON
-
N°1



Périmètres de centralité

DOAZON
-
N°2



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

N

0 50 m

Périmètres de centralité

HAGETAUBIN
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

N

0 50 m

Périmètres de centralité

HAGETAUBIN
-
N°2



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

LAA MONDRANS
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

LAA MONDRANS
-
N°2



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

LABASTIDE CEZERACQ
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

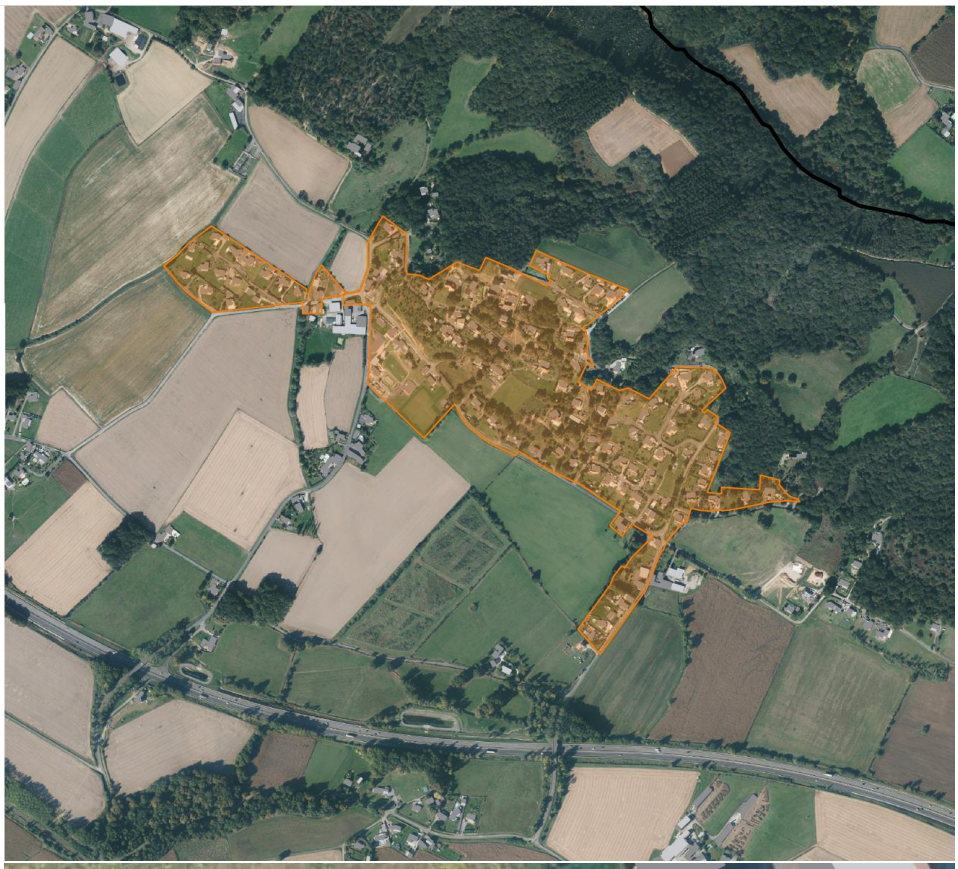
0 50 m

Périmètres de centralité

LABASTIDE MONREJEAU
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m



Périmètres de centralité

LABEYRIE
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m



Périmètres de centralité

LACADEE
-
N°1



Périmètres de centralité

LACADEE
-
N°2



Périmètres de centralité

LACADEE
-
N°3



Périmètres de centralité

LACOMMANDE
-
N°1



Périmètres de centralité

LACQ
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité



0 50 m

Périmètres de centralité

LACQ
-
N°2

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité



0 50 m

Périmètres de centralité

LACQ
-
N°3



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

LACQ
-
N°4



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

LAGOR
-
N°1



Périmètres de centralité

LAHOURCADE
-
N°1



Périmètres de centralité

LANNEPLAA
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m



Périmètres de centralité

LOUBIENG
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m



Périmètres de centralité

LUCQ DE BEARN
-
N°1



Périmètres de centralité

MASLACQ
-
N°1



Périmètres de centralité

MESPLEDE
-
N°1



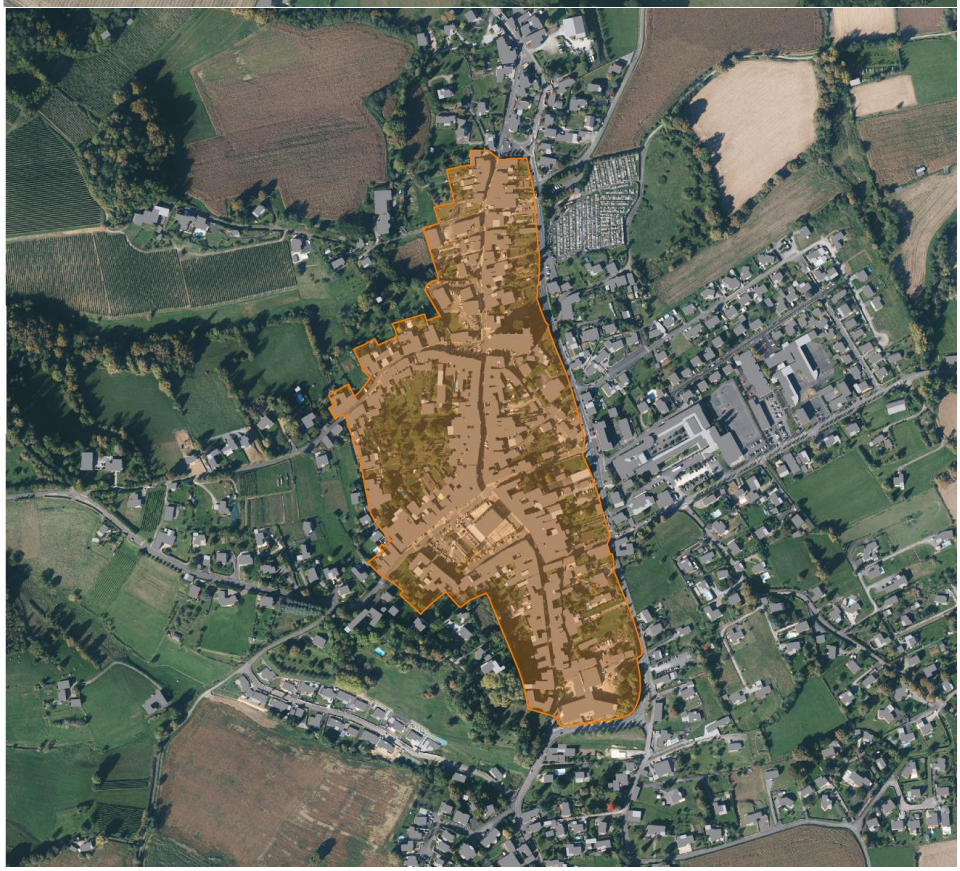
Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

N

0 50 m

Périmètres de centralité

MONEIN
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

N

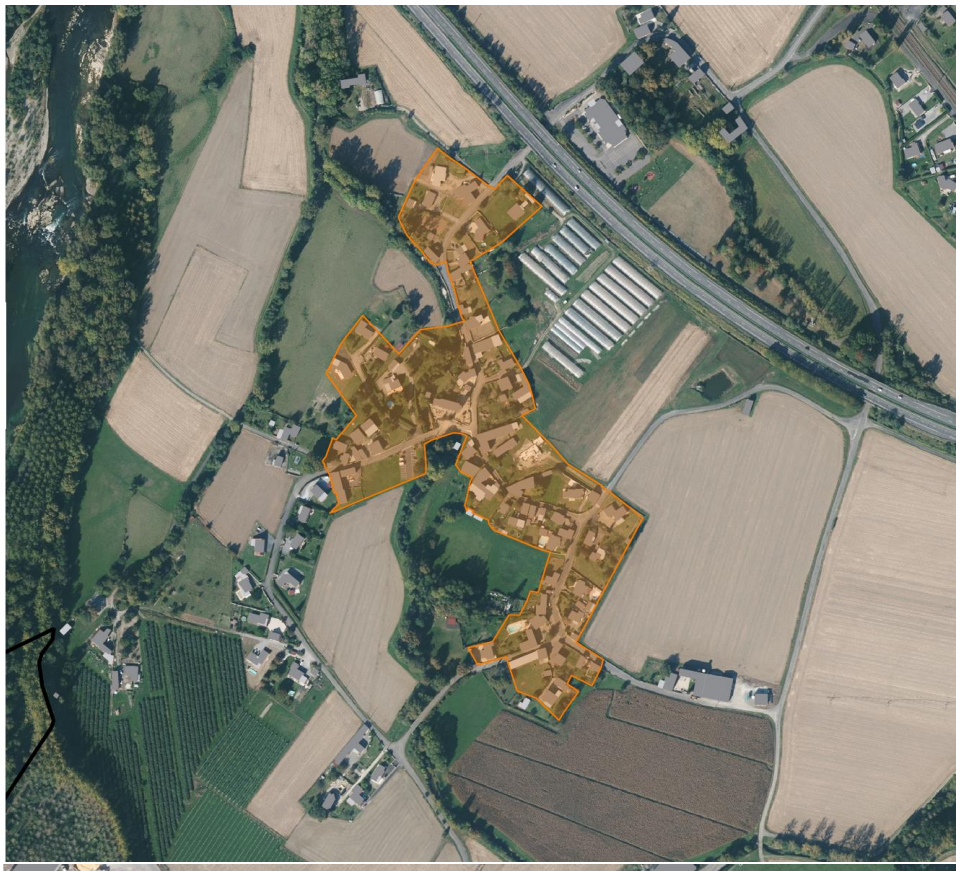
0 50 m

Périmètres de centralité

MONT
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m



Périmètres de centralité

MONT
-
N°2

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m



Périmètres de centralité

MONT
-
N°3

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m



Périmètres de centralité

MONT
-
N°4

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m



Périmètres de centralité

MOURENX
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

MOURENX
-
N°2



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

MOURENX
-
N°3

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité



0 50 m

Périmètres de centralité

MOURENX
-
N°4

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité



0 50 m

Périmètres de centralité

NOGUERES
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

ORTHEZ
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

ORTHEZ
-
N°2



Périmètres de centralité

ORTHEZ
-
N°3



Périmètres de centralité

ORTHEZ
-
N°4



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

N

0 50 m

Périmètres de centralité

OS MARSILLON
-
N°1



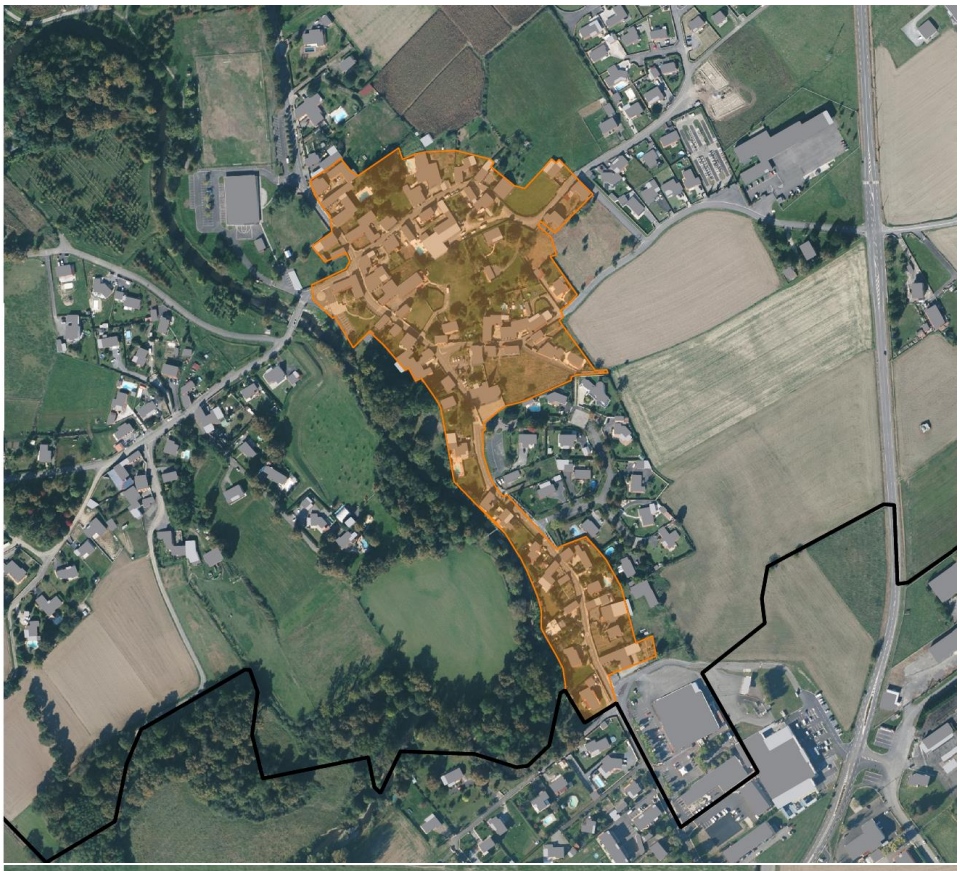
Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

N

0 50 m

Périmètres de centralité

OS MARSILLON
-
N°2



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

OZENX MONTESTRUCQ
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

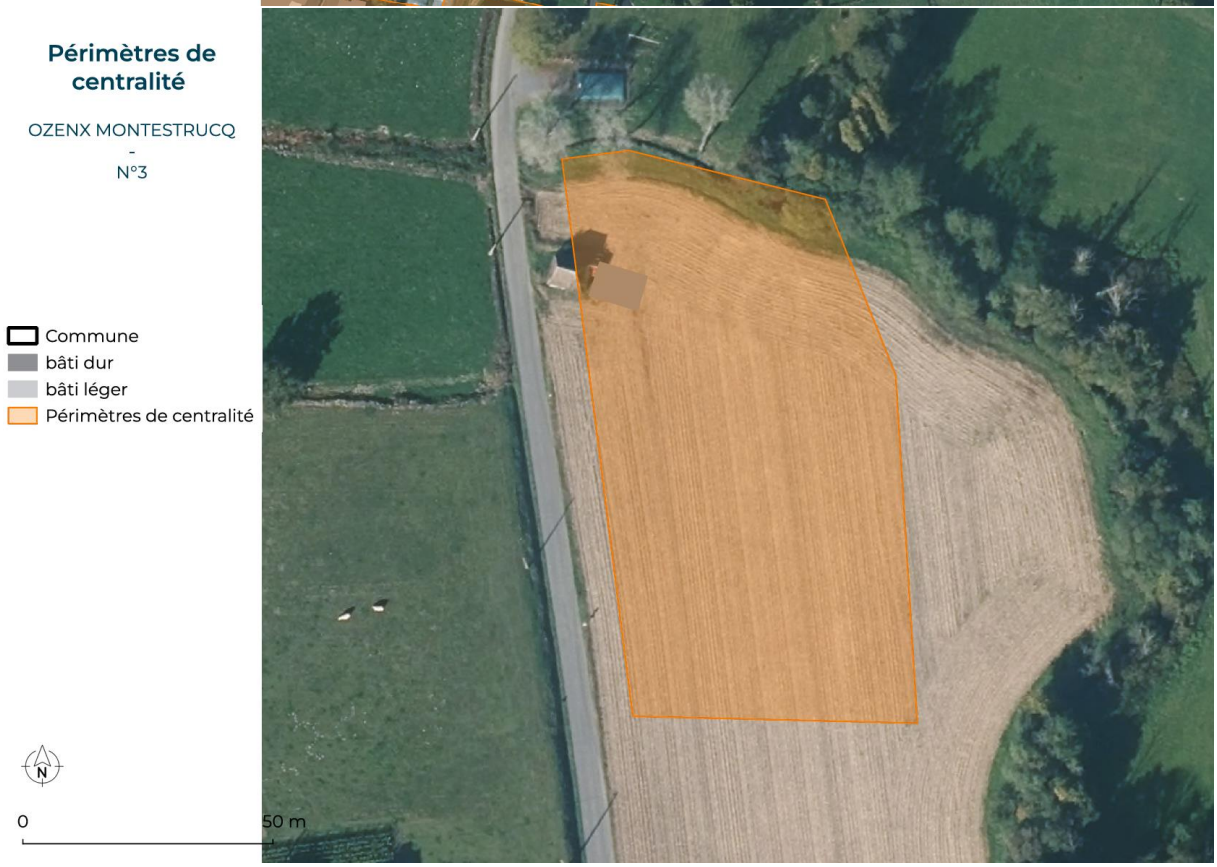
Périmètres de centralité

OZENX MONTESTRUCQ
-
N°2



Périmètres de centralité

OZENX MONTESTRUCQ
-
N°3



Périmètres de centralité

OZENX MONTESTRUCQ
-
N°4



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

PARBAYSE
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

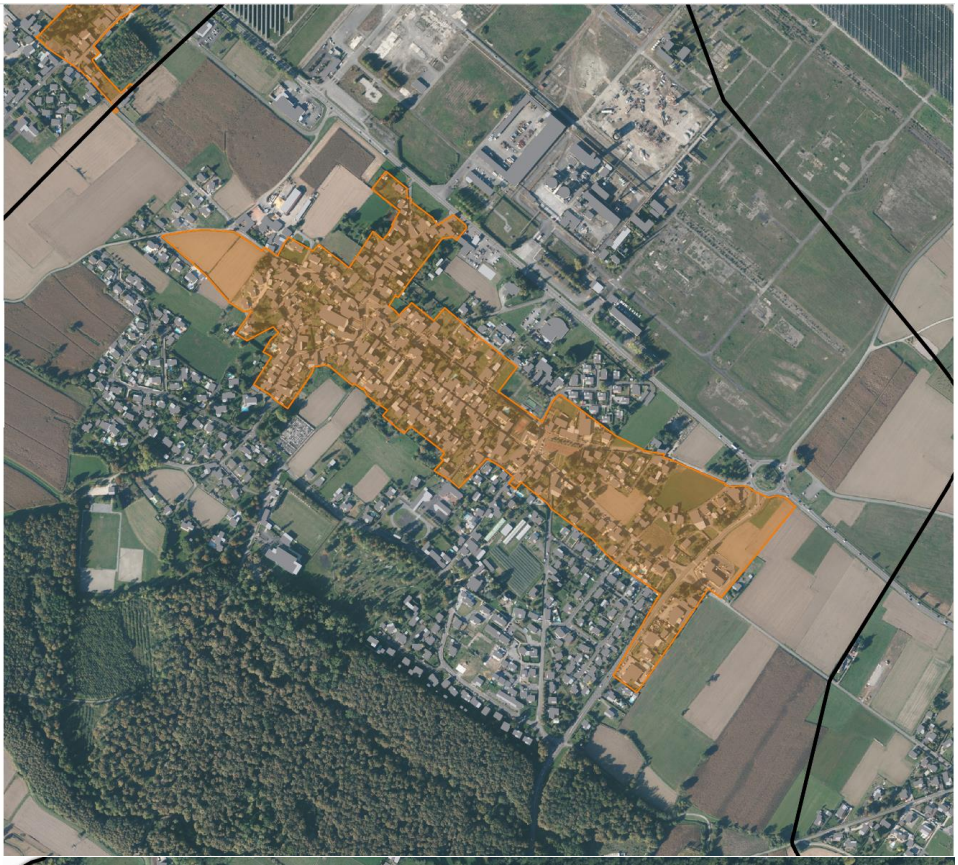
0 50 m

Périmètres de centralité

PARDIES
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

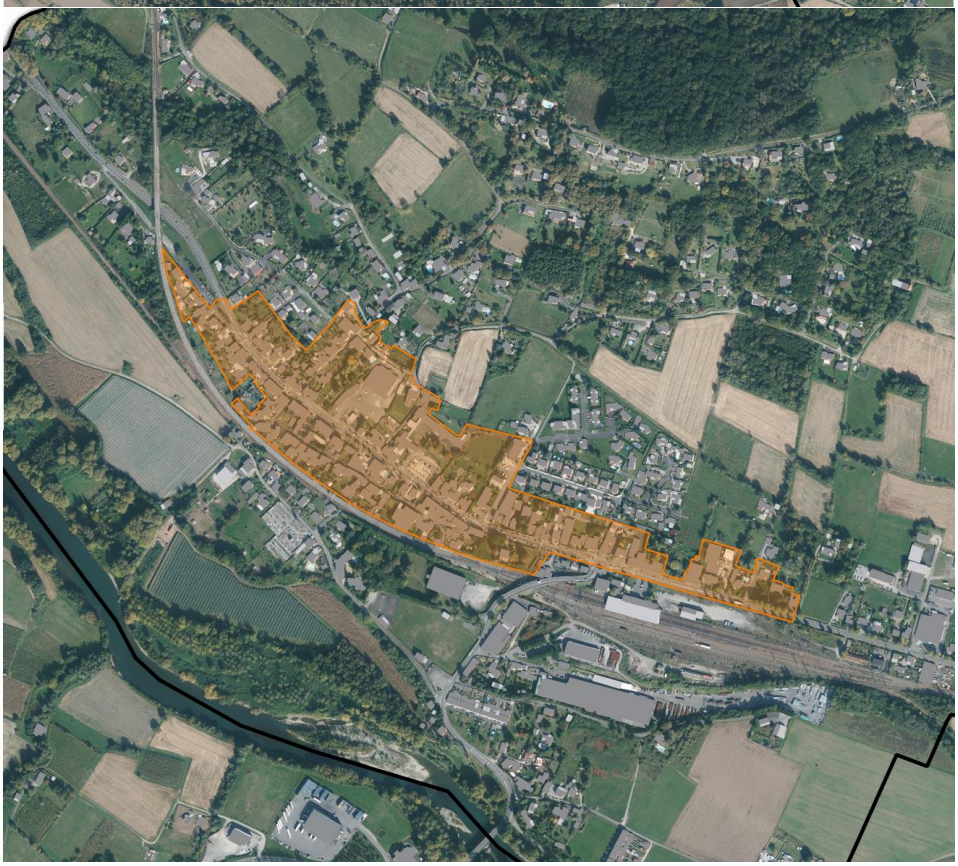


Périmètres de centralité

PUYOO
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m



Périmètres de centralité

RAMOUS
-
N°1



Périmètres de centralité

RAMOUS
-
N°2



Périmètres de centralité

SAINT GIRONS EN BEARN
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

SAINT-BOES
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

Périmètres de centralité

SAINT-MEDARD
-
N°1



Périmètres de centralité

SALESPISSE
-
N°1



Périmètres de centralité

SALLES MONGISCARD
-
N°1



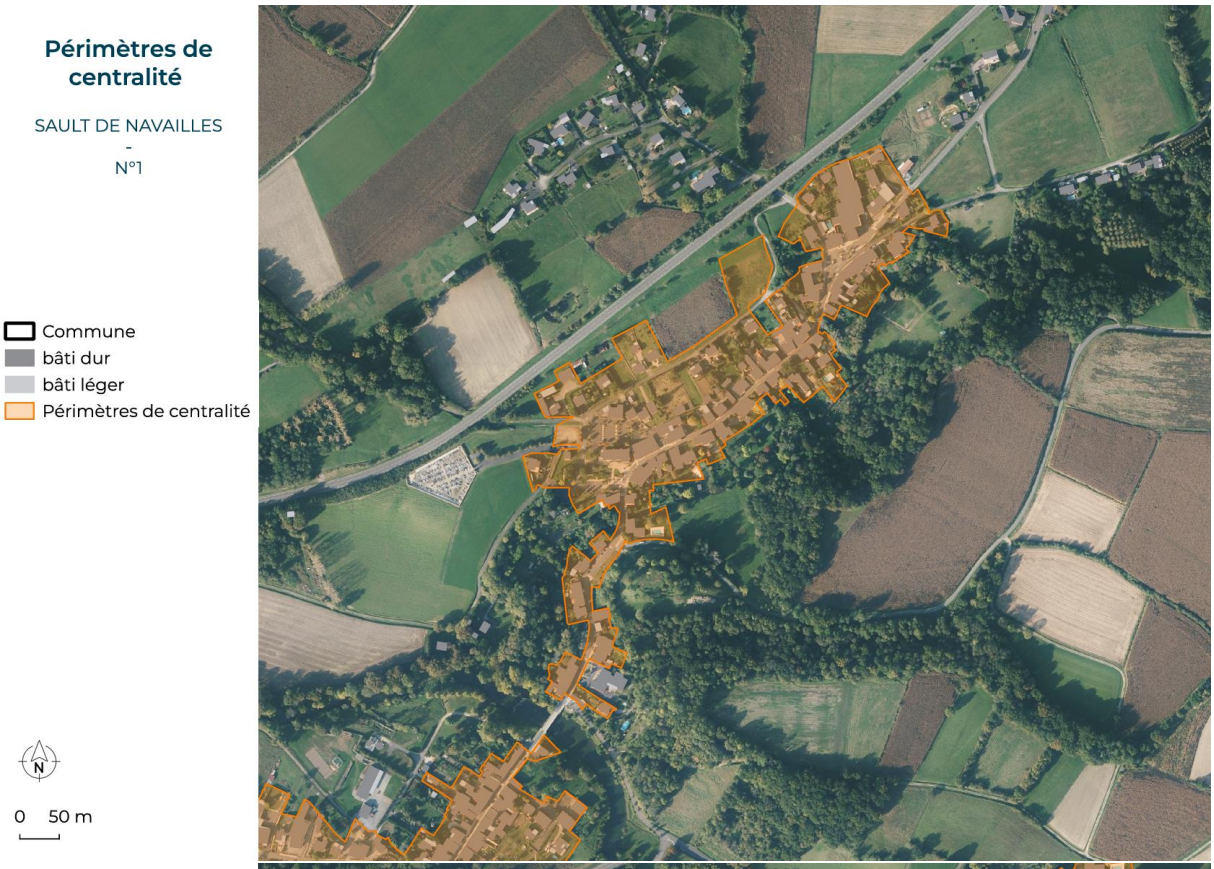
Périmètres de centralité

SARPOURENX
-
N°1



Périmètres de centralité

SAULT DE NAVAILLES
-
N°1



Périmètres de centralité

SAULT DE NAVAILLES
-
N°2



Périmètres de centralité

SAUVELADE
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

N

0 50 m

Périmètres de centralité

SERRES SAINTE MARIE
-
N°1



Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

N

0 50 m

Périmètres de centralité

TARSACQ
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité



0 50 m

Périmètres de centralité

VIELLENAVE D'ARTHEZ
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité



0 50 m

Périmètres de centralité

VIELLESEGURE
-
N°1

Commune
bâti dur
bâti léger
Périmètres de centralité

0 50 m

