

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) « AMÉNAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE »

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
communautaire du

*Signature du Président et cachet*



# SOMMAIRE

<b>1. LE ROLE DE L'OAP « aménagement artisanal, COMMERCIAL et logistique »</b> .....	<b>4</b>	3.2 Le centre-ville de Pontarlier.....	15
1.1 Le rôle de l'OAP « Aménagement artisanal, commercial et logistique ».....	4	3.3 Les autres centralités de la CCGP : centres anciens et petits pôles de quartiers .....	15
1.2 Le rôle du règlement d'urbanisme.....	5	3.4 Les zones commerciales structurantes .....	15
1.3 Les Autorisations d'Exploitation Commerciale par la CDAC.	6	3.5 Les zones commerciales de taille modeste .....	16
1.4 Définitions .....	7	3.6 Récapitulatif des principes d'aménagement par type de secteur.....	17
<b>2 LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DE LA CCGP</b>	<b>9</b>	3.7 Cartes des secteurs préférentiels d'implantation commerciale	18
2.1 RAPPEL DU PADD .....	9	<b>4 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET LOGISTIQUE</b> .....	<b>28</b>
2.2 OBJECTIFS DE LA POLITIQUE COMMERCIALE.....	9	4.1 RAPPEL DU PADD.....	28
<b>3 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMERCIAL.....</b>	<b>13</b>	4.2 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL.....	28
3.1 Principes généraux d'aménagement .....	14	4.3 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT LOGISTIQUE .....	29

# 1. LE RÔLE DE L'OAP « AMÉNAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE »

## 1.1 Le rôle de l'OAP « Aménagement artisanal, commercial et logistique »

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé (article L.151-6 du CU), le PLUi de la CCGP doit contenir une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant les dispositions mentionnées à l'article L.141-6 du code de l'urbanisme.

### **Article L151-6 (PLU)**

*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.*

### **Article L141-16 (SCOT)**

*Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur*

*l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.*

*Il détermine 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 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.*

*Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit 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, il localise 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.*

*Il peut également :*

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

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

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aménagement artisanal, commercial et logistique » est opposable, selon le principe de compatibilité, au permis de construire.

Pour les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale (voir la liste au 1.3 ci-après) la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) est consultée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Son avis conforme est requis (ou, le cas échéant, celui de la CNAC). Si l'avis est défavorable, le PC ne peut pas être délivré (L.425-4 du code de l'urbanisme).

## 1.2 Le rôle du règlement d'urbanisme

En sus de la présente OAP, « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;  
2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »  
(Article R151-30 CU)

Pour ce faire, la première partie du règlement du PLUi-H établit par secteur et type de zone, la « Destination des constructions, usages du sol et nature d'activités » (articles R.151-27 à R.151-38).

<b>Structure du contenu du Règlement de PLUiH</b>
<b>I- Destination des constructions, usages des sols et natures des activités</b>
– <b>Destinations et sous-destinations</b>
– <b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>
– <b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>
<b>II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>
– Volumétrie et implantation des constructions
– Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
– Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
– Stationnement
<b>III- Équipements et réseaux</b>
– Desserte par les voies publiques ou privées

- Desserte par les réseaux

**Le Code de l'urbanisme fixe les 5 grandes destinations et 20 sous-destinations de constructions possibles.** La grande destination « Commerce et activités de service » peut être détaillée en 6 sous-destinations. Certaines activités comme les entrepôts relèvent de la grande destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire ». Cette nomenclature doit être respectée et on ne peut la détailler plus.

<b>5 destinations et 20 sous-destinations de constructions possibles</b>
Exploitations agricole et forestière
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>
Habitation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
Commerce et activités de service
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Cinéma</li> </ul>
Équipements d'intérêt collectif et services publics

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipements sportifs</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie</li> <li>• Entrepôt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>

### 1.3 Les Autorisations d'Exploitation Commerciale par la CDAC

Les implantations commerciales suivantes (cf. article L. 752-1 du code de commerce) sont soumises à autorisation d'exploitation commerciale par la CDAC :

- les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

- les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente (1000 m<sup>2</sup> pour un commerce à prédominance alimentaire) ;
- les créations ou les extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ;
- la réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, et ayant perdu sa « commercialité » (c'est-à-dire qui a fermé ses portes pendant une période supérieure à 3 ans) ;
- la création ou l'extension d'un « drive ».

Sont exclues de la demande d'autorisation :

- les commerces automobiles ou de motocycles, les pharmacies, les stations-services ou commerces de carburants, les halles et marchés, les bars, restaurants (sauf la vente à emporter), cafétérias ; les hôtels ; les établissements de prestations de services à caractère immatériel ou intellectuel (banque, assurance...), de service ou de location de matériel (laverie automatique, location de vidéo, station de lavage automatique automobile), les magasins de moins de 2 500 m<sup>2</sup>, accessibles avec un billet de transport situés dans les aéroports et les gares ;
- les regroupements de surface de vente de magasins voisins, sans création de surface de vente supplémentaire, ne sont pas soumis à autorisation dans la limite du seuil de 2 500 m<sup>2</sup>. Ce seuil est réduit à 1000 m<sup>2</sup> lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire.

En sus, la CCGP, compétente en matière d'urbanisme, pourra saisir – à la demande du Maire de la commune concernée – la CDAC pour tout projet de taille inférieure, dans les communes de moins de 20 000 habitants, comme l'y autorise l'article L 752-4 du Code du Commerce :

**Art. L752-4 Code Commerce.**

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

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

La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI 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.

## 1.4 Définitions

Les termes qui vont être utilisés dans le texte suivant méritent d'être précisés, sachant qu'il s'agit de définition courante, non cadrée juridiquement (sauf indication contraire) :

**Grande et Moyenne Surface (GMS)** : magasins principalement dédiés à l'alimentation (50% minimum de la surface de vente) dont la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>. Comprennent les hypermarchés et les supermarchés :

- **Hypermarchés** : plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente au détail en libre-service et plus du tiers du chiffre d'affaires en alimentaire –
- **Supermarchés** : entre 400 et 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente au détail en libre-service et plus des 2/3 du CA en alimentaire.

**Supérette** : entre 120 et 400 m<sup>2</sup> dont l'assortiment est à dominante alimentaire

**Grande (et Moyenne) Surface Spécialisée (GSS)** : assortiment de produits dédié à un seul type ou groupe de marchandise, non alimentaire, en libre-service. La moyenne surface spécialisée varie entre 300 et 700 m<sup>2</sup>, la GSS au-delà.

**Ensemble commercial** (article L752-3 Code du Commerce) : « 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. »

Et à l'exception des ZAC créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme.

**Commerce traditionnel** : pas de notion de surface, mais communément de petite taille (avec une Surface de Vente inférieure aux seuils évoqués pour les GMS, voire les supérettes).

**Surface de Vente (SV)** : espaces prévues pour que les clients évoluent, les vendeurs exercent leur travail et que le paiement se fasse. En sont exclus les espaces non réservés à la clientèle : stockage, approvisionnement, locaux administratifs et techniques, parking, ...

**Commerce de base** : produits d'usage quotidien, nécessitant des achats fréquents, en petit nombre : boulangerie, alimentation (épicerie, boucherie-charcuterie, primeurs, supérette et magasin polyvalent), tabac-presse, bar-café.

**Commerce ou produit occasionnel** : d'usage récurrent, hebdomadaire à mensuel environ, pour des produits ou services assez courants type pharmacie et métiers de la santé, esthétique et soins de la personne (coiffeur, esthéticienne, relaxation...), restaurant, banque, laverie, librairie-papeterie-bricoles, outillage et petit matériel, garage, ...

**Commerce ou produit anormal** (qui s'écarte du fait habituel). Par extension, dans le commerce se dit d'un produit dont la faible fréquence d'achat implique une démarche d'achat spécifique. Le plus souvent des produits non alimentaires, et concernant l'équipement de la personne, de la maison, de la santé-loisirs-culture-détente et services.

## 2 LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DE LA CCGP

### 2.1 RAPPEL DU PADD

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la CCGP a fixé deux orientations majeures pour le développement commercial :

1. Accueillir les entreprises, commerciales ou non, au sein du tissu urbain existant conformément à la volonté de réduire les extensions urbaines et la consommation de terres agricoles (Partie 2- Chapitre 2.1) ;
2. Encadrer le développement commercial (Partie 2 - Chapitre 2.3) en cherchant à maintenir l'excellent niveau d'offre – lié au positionnement géographique stratégique, aux portes de la Suisse et à l'étendue de son aire de chalandise.

La volonté affichée est de ne pas multiplier l'offre sur le plan quantitatif en termes de surface de vente, mais d'accompagner les évolutions qualitatives pour résister face à l'essor du e-commerce et pour répondre aux nouvelles attentes des consommateurs et usagers.

Persuadée que ce mouvement ne se fera pas sans améliorations qualitatives sur le plan urbain – surtout pour les « zones » commerciales –, le PADD a fixé deux ambitions que la présente OAP va détailler :

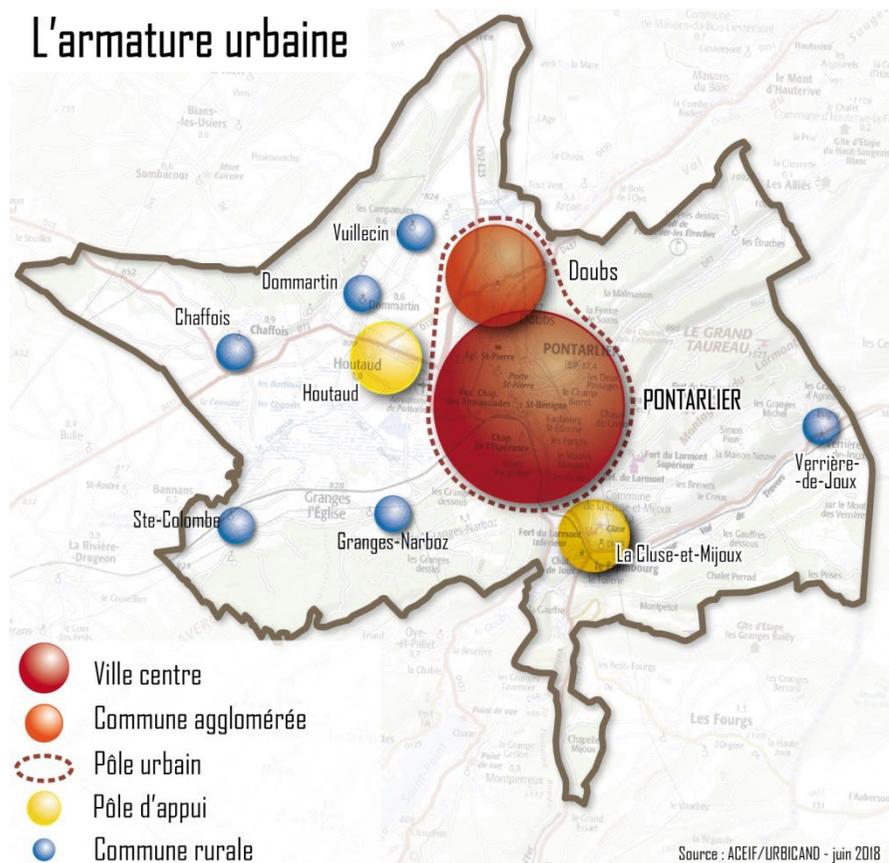
- Permettre la mutation des zones commerciales structurantes dans leurs limites actuelles ;
- Renforcer le commerce « traditionnel » en centre-ville et dans toutes les centralités à leur niveau, pour rapprocher, autant que faire se peut, les consommateurs-usagers de points de vente.

### 2.2 OBJECTIFS DE LA POLITIQUE COMMERCIALE

La proximité des commerces et services contribue à la qualité de vie des citoyens et permet de limiter les déplacements motorisés, donc de réduire la consommation énergétique et les émissions de Gaz à Effet de Serre. Mais les exigences de viabilité économique, amènent – a contrario - à limiter et regrouper les offres plus spécialisées et variées, sur les pôles urbains plus importants.

Pour trouver un certain équilibre entre ces logiques contradictoires, le PADD (1.2) a fixé l'objectif de consolider des niveaux de services et commerces de façon graduée depuis les communes rurales jusqu'au centre-ville de Pontarlier, selon l'armature urbaine définie dans un schéma reproduit ci-dessous.

## L'armature urbaine



En matière commerciale, cet équilibre doit aussi tenir compte des offres existantes à ce jour, à savoir :

- Une offre commerciale inexistante dans 6 communes rurales et modeste dans les centres des 2 pôles d'appui (Houtaud et La Cluse-et-Mijoux) et le centre ancien de Doubs ;

- 3 zones commerciales structurantes avec, en ordre croissant : La Champagne à Houtaud, la zone commerciale de Doubs et Les Grands Planchants – Gravilliers à Pontarlier ;
- 2 petites zones commerciales : Pergaud-Épinettes à Pontarlier (de part et d'autre de la RN57, entre la rue Arthur Bourdin et la rue Louis Pergaud) et l'Embouchi à La Cluse-et-Mijoux, en limite de Pontarlier, sur la RN57 ;
- Un commerce de centre-ville très riche et développé à Pontarlier.

Les problématiques rencontrées n'étant pas les mêmes, la CCGP se fixe trois objectifs pour maintenir une offre commerciale de proximité et une offre plus large et étoffée :

- Maintenir la qualité et la diversité du commerce de centre-ville à Pontarlier, moteur de l'attractivité du territoire ;
- Conforter le commerce de proximité dans les autres centralités, chacune à leur niveau et les points de commerce de quartier à Pontarlier ;
- Renouveler l'offre et améliorer le cadre urbain des zones commerciales structurantes existantes.

### Maintenir la qualité et la diversité du commerce de centre-ville à Pontarlier

La riche offre commerciale présente rue de la République et dans les rues adjacentes, crée l'animation du centre-ville et contribue largement au brassage des populations dans les espaces publics fréquentés, à

l'attractivité du territoire et à l'emploi local. Desservi par les transports en commun urbains, départementaux et régionaux (TER) ce centre est accessible à tous.

Il est vital que ce vaste lieu de vie reste animé et convivial. L'objectif général est d'y renouveler, moderniser et étoffer l'offre anormale, en particulier sur les segments de l'équipement des personnes, l'équipement de la maison et les produits de loisirs. La politique d'urbanisme doit permettre que toutes les formes de commerces, indépendant ou franchisé, de petite ou grande surface, y trouvent leur place, en particulier dans le secteur préférentiel déterminé en Partie 3.

#### Conforter le commerce de proximité dans les autres centralités, chacune à leur niveau

**La volonté est de laisser la possibilité à toutes les communes de maintenir ou d'accueillir dans leur centre du commerce de base ou occasionnel** pour les besoins quotidiens ou fréquents.

Les 6 communes rurales des Verrières-de-Joux, Sainte-Colombe, Les Granges-Narboz, Vuillecin, Dommartin et Chaffois n'ont plus de commerce et son retour semble difficile. Toutefois, le développement des ventes de produits locaux, de points multi-services, de recyclerie, des activités de loisirs et tourisme, des circuits courts ... peut amener un regain d'activités qu'il ne faudrait pas empêcher, en particulier dans les **centres anciens** où, historiquement souvent, le commerce était présent.

Le commerce de proximité existant dans les **centres anciens** des pôles d'appui de Houtaud et La Cluse-et-Mijoux et de Doubs peut être

conforté. Le maintien, voire le développement de cette offre évitera aux habitants d'avoir à se rendre systématiquement dans le pôle urbain Doubs-Pontarlier pour des achats courants, voire occasionnels, et contribuera ainsi à limiter les déplacements. Dans cet esprit, une opportunité de renouvellement urbain en plein centre de La Cluse-et-Mijoux, sur le site de Frambourg, peut permettre d'envisager l'accroissement d'une offre plus étoffée, qui serait utile aux habitants de la commune (3<sup>ème</sup> de la CCGP par son nombre d'habitants), et à ceux des communes plus à l'est (les Verrières-de-Joux sur la D67B) et au sud (Les Fourgs et Les Hôpitaux Vieux ou Neufs sur la R57). Les principes énoncés Partie 3 et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique réalisée sur le site de renouvellement urbain de Frambourg précisent les conditions d'aménagement envisageables.

Enfin, le petit **pôle commercial du quartier St Pierre à Pontarlier**, utiles aux habitants, méritent d'être maintenu et renouvelé si besoin.

#### Renouveler l'offre et améliorer le cadre urbain des zones commerciales existantes

Le commerce de grande distribution est appelé à une profonde mutation du fait de l'explosion du e-commerce, des attentes des consommateurs sur plus de personnalisation, plus de circuits courts, plus d'éthique, plus de location ou prêt, etc. Aussi, il ne s'agit plus ces prochaines années d'accroître quantitativement les offres physiquement présentes et les surfaces commerciales qui vont avec - largement suffisantes sur le territoire-, mais de les aider à évoluer et muter de façon qualitative. En termes d'aménagement, cette tendance nécessite d'accompagner le mouvement par des efforts importants pour améliorer la qualité urbaine des zones commerciales existantes : quitter progressivement l'aspect utilitaire et « tout voiture » dominé

par le bitume des parkings et des circulations, des enseignes omniprésentes et des façades au traitement rudimentaire, pour créer des ambiances et espaces de vie plus agréables à vivre et plus durables (efficacité foncière, gestion de l'eau intégrée, productions et économies d'énergies, verdissement et biodiversité, qualité architecturale...).

Cette mutation doit se faire sans fragiliser le commerce traditionnel de centre-ville à Pontarlier. Aussi faudra-t-il veiller à ne pas trop morceler les grandes surfaces de ventes existantes qui, de ce fait, pourrait accueillir des activités de même type.

Ces objectifs concernent les **trois zones commerciales structurantes** de Pontarlier (Grands Planchants), Doubs et Houtaud, ainsi que les **zones commerciales de taille modeste** de Pergaud-Épinettes à Pontarlier et de l'Embouchi à La Cluse-et-Mijoux.

En dehors de ces secteurs, dont elle n'envisage pas d'extension, la CCGP ne créera pas de nouvelles zones à vocation commerciales, même de taille modeste. Elle souhaite en particulier, stopper l'implantation de commerces « de flux » le long des grands axes de communication (RN57, D72, D67B, D437) dès lors qu'ils sont à l'écart des centralités des villes et des villages ou en dehors des zones commerciales existantes, afin de ne pas nuire à la fréquentation ou à l'implantation de cellules commerciales de centralité.

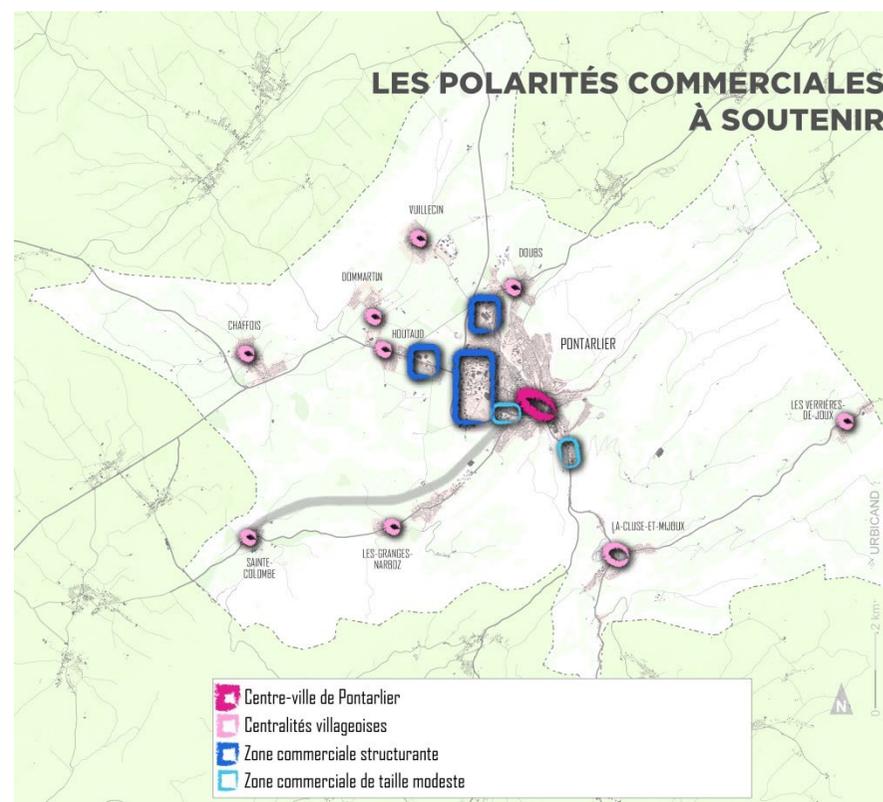
### 3 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

En cohérence avec les 3 objectifs de la politique commerciale présentés ci-avant, la CCGP a défini les secteurs préférentiels d'implantations commerciales où soutenir le commerce :

- Le centre-ville à Pontarlier où maintenir la qualité et la diversité du commerce,
- Les autres centralités où conforter le commerce de proximité. Il s'agit des cœurs de villages et des petits pôles de quartiers à Pontarlier,
- Les zones commerciales existantes où renouveler l'offre et améliorer le cadre urbain, en distinguant les zones structurantes des zones plus modestes.

Le schéma ci-contre récapitule l'ensemble et des zooms sur chacun sont présentés en fin de document.

Les implantations commerciales de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ne sont pas autorisées en dehors des sites préférentiels détaillés dans ce chapitre, en particulier dans les zones industrielles et parcs d'activités, ou le long des grands axes de déplacements hors des sites délimités ici (N57, D72, D67B, D437).



### 3.1 Principes généraux d'aménagement

Les nouveaux projets commerciaux devront tendre vers une **plus forte densité** de construction afin de limiter la consommation d'espace. La densification pourra être rendue effective par :

- La réalisation de bâtiments sur plusieurs étages ;
- L'intégration de tout ou partie des stationnements en sous-sol, en silo, en rez-de-chaussée, sur toit-terrasse, etc. ;
- La mutualisation des accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux, si des ensembles commerciaux sont créés ;
- L'intégration d'espaces dédiés pour le co-voiturage, la recharge de véhicules hybrides, électriques, etc.

Les nouveaux projets commerciaux veilleront à assurer une bonne insertion visuelle du projet et à présenter une **qualité environnementale et paysagère** renforcée. Les nouveaux projets commerciaux doivent, entre autre, contribuer à la **préservation de la ressource en eau**, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales et en réduisant les surfaces imperméabilisées.

La prise en compte de ce principe est évaluée au regard :

- De la végétalisation et de la perméabilité des espaces extérieurs, notamment des espaces publics. Les espaces libres de toute occupation sont principalement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre. Ils permettent de stocker la neige en hiver.
- Du maillage piéton / vélo interne au projet ;

- Des modes de gestion alternatives des eaux pluviales (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, toitures végétalisées, etc...).
- De la qualité des aménagements paysagers, combinant et valorisant au mieux les 3 points ci-dessus ;
- Du traitement des façades (qualité des matériaux, équilibre général ouverture/fermeture, couleur, position et taille des enseignes), et un traitement des enseignes conformément au Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI) ;
- Du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone...) ;
- Des aménagements permettant de dissimuler et mutualiser les points de collecte des déchets ;
- De l'intégration du stockage des matériaux ou produits en extérieur.

Les nouveaux projets commerciaux doivent optimiser **l'énergie consommée** - notamment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage - et intégrer, dans la mesure du possible, des dispositifs de production d'énergies renouvelables. La prise en compte de ce principe est évaluée au regard :

- De l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture-terrasse végétalisée, etc.),
- Du rendement des dispositifs d'éclairage et de refroidissement,
- Du système de vitrage,

- De la présence éventuelle de puits de lumière et des équipements d'éclairage projetés,
- De la mise en place de dispositifs de production énergétique propre (panneaux photovoltaïques, panneaux pour la production d'eau chaude sanitaire, etc...).

*Précision : la CCGP et les communes évalueront les projets présentés par les pétitionnaires au regard des différents critères énoncés ci-dessus, pour la densité, la qualité environnementale et paysagère et l'énergie. Ils ne sont pas cumulatifs et obligatoires, mais les projets présentés devront y répondre aux mieux.*

## 3.2 Le centre-ville de Pontarlier

Le centre-ville de Pontarlier (plan Pontarlier – Doubs) accueillera les commerces de tous types de formats et d'activités répondant à des achats de bases, occasionnels ou anomaux, et la mixité des activités commerciales sera favorisée.

La mixité des fonctions urbaines (commerce, logements, bureaux, services, équipements publics) sera aussi encouragée afin de renforcer les motifs et les heures de fréquentation, donc d'animation.

Les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée auront vocation à être renforcés et étendus. Pour ce faire, une servitude de mixité fonctionnelle est prise dans le Règlement au titre de l'article L151-16 le long de la rue de la République. Elle permet d'imposer le maintien de commerce de détail en rez-de-chaussée.

L'extension des commerces existants comme l'implantation de nouvelles surfaces commerciales sont autorisées sans limite de surface de vente.

Toutefois, le développement commercial devra rester compatible avec la configuration des lieux et ne pas générer des flux et de nuisances excessifs.

## 3.3 Les autres centralités de la CCGP : centres anciens et petits pôles de quartiers

Ces centralités ont vocation à accueillir du commerce de proximité pour les achats de base, voire occasionnels. Ils participent à la mixité des fonctions urbaines souhaitées dans ces cœurs de villages ou quartiers.

Les nouvelles créations de commerce y sont souhaitées, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.

L'extension de commerces existants sera autorisée dans le cadre de projets de renouvellement ou de modernisation de l'offre, sans pouvoir dépasser 400 m<sup>2</sup> de surface de vente au total après travaux.

## 3.4 Les zones commerciales structurantes

### Zone des Grands Planchants – Pontarlier

Très importante, elle abrite des entreprises de toutes tailles et très variées, commerciales, industrielles et du BTP. L'entrée de ville majeure qu'est la rue de Salins en constitue l'axe-vitrine à forte valeur commerciale.

Pour faciliter l'amélioration qualitative des offres commerciales évoquée, la CCGP délimite le secteur préférentiel pour les commerces dans un périmètre qui s'étend de part et d'autre de l'axe de la rue de Salins, de la rue Edouard Branly au nord jusqu'à la rocade Georges Pompidou au sud (voir plan « Pontarlier-Doubs » ci-après).

### Zone commerciale d'Houtaud

Elle a fait récemment l'objet d'un important réaménagement interne avec le déplacement de l'hypermarché Leclerc et la création d'un rond-point d'accès et de vastes parkings...

Si besoin, cette opération d'envergure pourra être finalisée en restructurant les autres surfaces commerciales au pourtour et comprises dans le secteur préférentiel délimité (voir Plan « Houtaud Bourg »).

### **Zone commerciale de Doubs**

Récente, cette zone restera dans ses limites actuelles, délimitées dans le plan « Pontarlier-Doubs » ci-après.

### **Directives d'aménagement pour les 3 zones**

Ces zones ont vocation à accueillir les offres de grande ou moyenne distribution, spécialisées ou non.

Les implantations supérieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente, principalement assurées par renouvellement, extension ou densification urbaine, seront autorisées.

Pour ne pas venir en concurrence avec le centre-ville de Pontarlier, composé majoritairement de petites cellules commerciales, et dont il faut préserver le dynamisme et la diversité, on ne souhaite pas y voir s'implanter des surfaces de même type. Aussi :

- Ces sites n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 400 m<sup>2</sup> de surface

de plancher). Cette disposition s'applique dans le cadre de nouvelles constructions, mais également dans le cadre de la transformation de bâtiments à usage commercial ou non commercial aboutissant à la création de commerces ou ensembles commerciaux de ce type.

- L'extension des galeries marchandes existantes sera limitée à 10 % de la Surface de Vente de la galerie existante.
- La création de galerie marchande attachée à une grande surface attenante sera limitée à 10 % de la Surface de Vente de celle-ci.

## **3.5 Les zones commerciales de taille modeste**

Dans les zones de l'Embouchi à La Cluse-et-Mijoux et de Pergaud-Épinettes à Pontarlier (de part et d'autre de la RN57, entre la rue Arthur Bourdin et la rue Louis Pergaud), délimitées sur le plan « Pontarlier-Doubs » il s'agira d'assurer la modernisation, en temps utile, des offres existantes.

Le renouvellement des bâtiments et surfaces de ventes existantes à la date d'approbation du PLUi sera autorisé, ainsi que des extensions mesurées justifiées par le projet de modernisation commerciale dans la limite de 20 % de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLUi.

### 3.6 Récapitulatif des principes d'aménagement par type de secteur

	Vocations commerciales	Surfaces de vente (SV)
<b>Centre-ville Pontarlier et centre Ville de Doubs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tous secteurs, types, produits</li> <li>Pour besoin de base, occasionnel, spécialisé ou anomal</li> </ul>	Sans limitation de seuil
<b>Autres centralités : villages et quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour besoin de base</li> </ul>	400 m <sup>2</sup> max
<b>Zones commerciales structurantes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de grande distribution : GMS et GSS</li> <li>Pour besoin occasionnel, spécialisé, anomal</li> </ul>	Plus de 1000 m <sup>2</sup> possible  Pour limiter la concurrence avec le centre-ville : <ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de nouvelles surfaces &lt; 300 m<sup>2</sup> y compris dans des ensembles commerciaux</li> <li>extension galerie marchande limitée à 10 % SV de la galerie existante</li> <li>création galerie marchande limitée à 10 % de la SV de la grande surface attenante</li> </ul>
<b>Zones commerciales de taille modeste</b>		Renouvellement et extensions limitées à 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLUi.

En dehors de ces secteurs préférentiels, les implantations commerciales de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (d'un seul tenant ou formant un ensemble commercial) ne sont pas autorisées, et en particulier dans les zones industrielles et parcs d'activités, ou le long des grands axes de déplacements hors des sites délimités ici (N57, D72, D67B, D437).

Les activités artisanales, y compris disposant d'espaces de présentation type « showroom » ne sont pas concernées, dans la

mesure où elles ne correspondent pas à la définition des Moyennes ou Grandes Surfaces Spécialisées (voir page 6).

Les petites surfaces commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> de SV peuvent s'implanter en dehors des secteurs préférentiels, mais la CCPG ne le recommande pas.

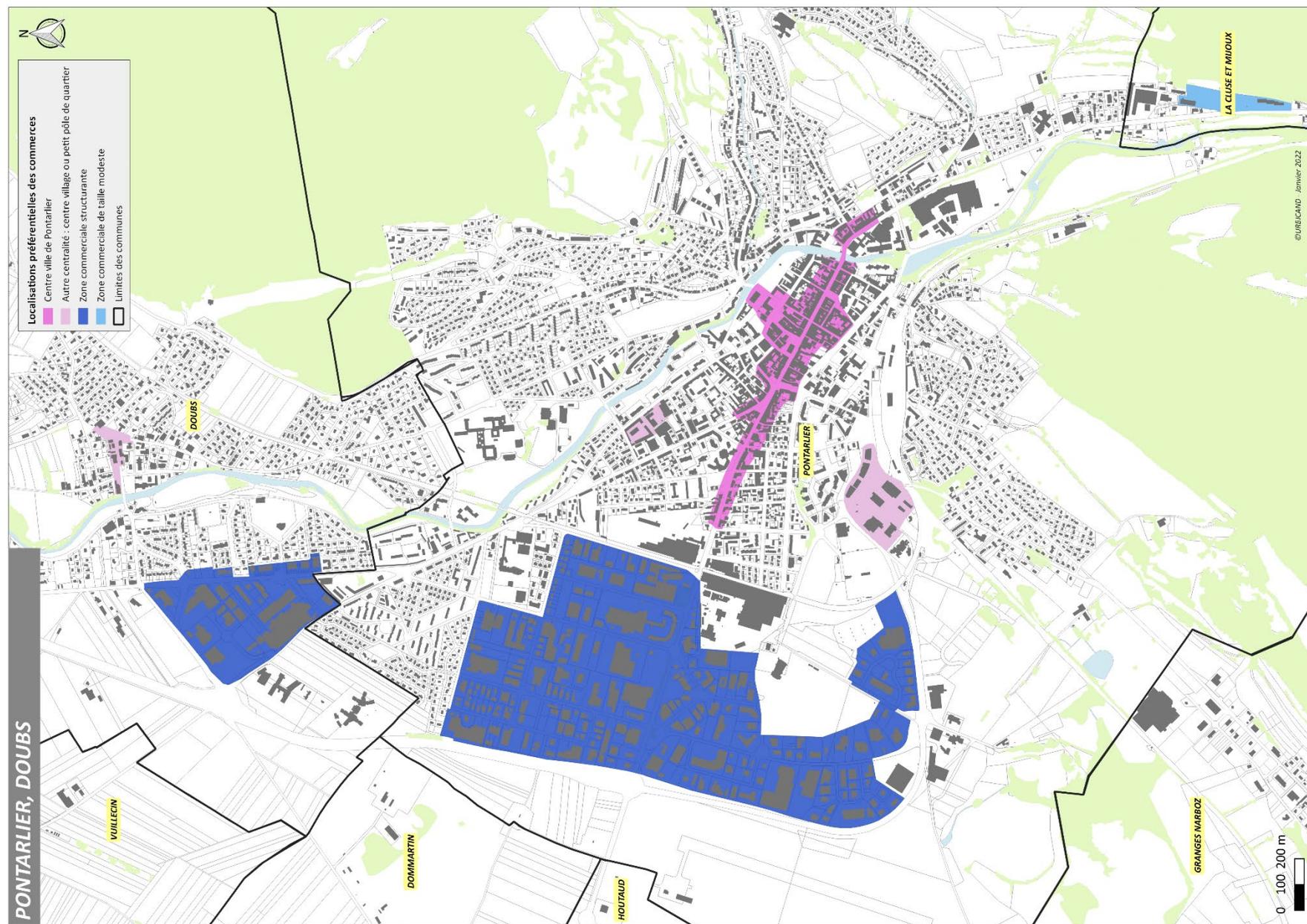
### 3.7 Cartes des secteurs préférentiels d'implantation commerciale

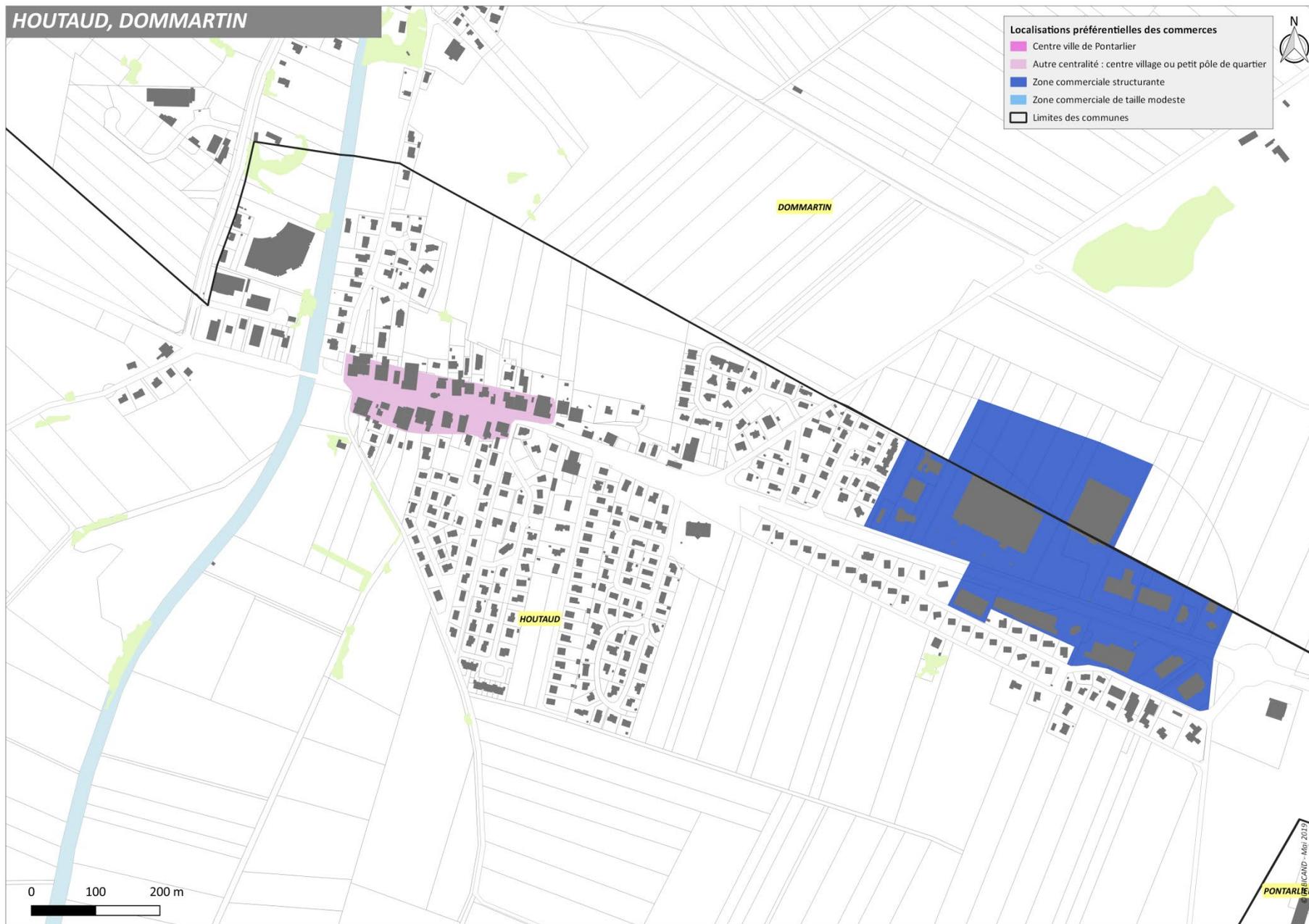
Les 9 cartes ci-après délimitent ces secteurs préférentiels pour :

- Le pôle urbain Pontarlier-Doubs
- Houtaud
- La Cluse-et-Mijoux
- Les Verrières-de-Joux
- Les Granges-Narboz
- Sainte-Colombe
- Chaffois
- Dommartin
- Vuillecin.

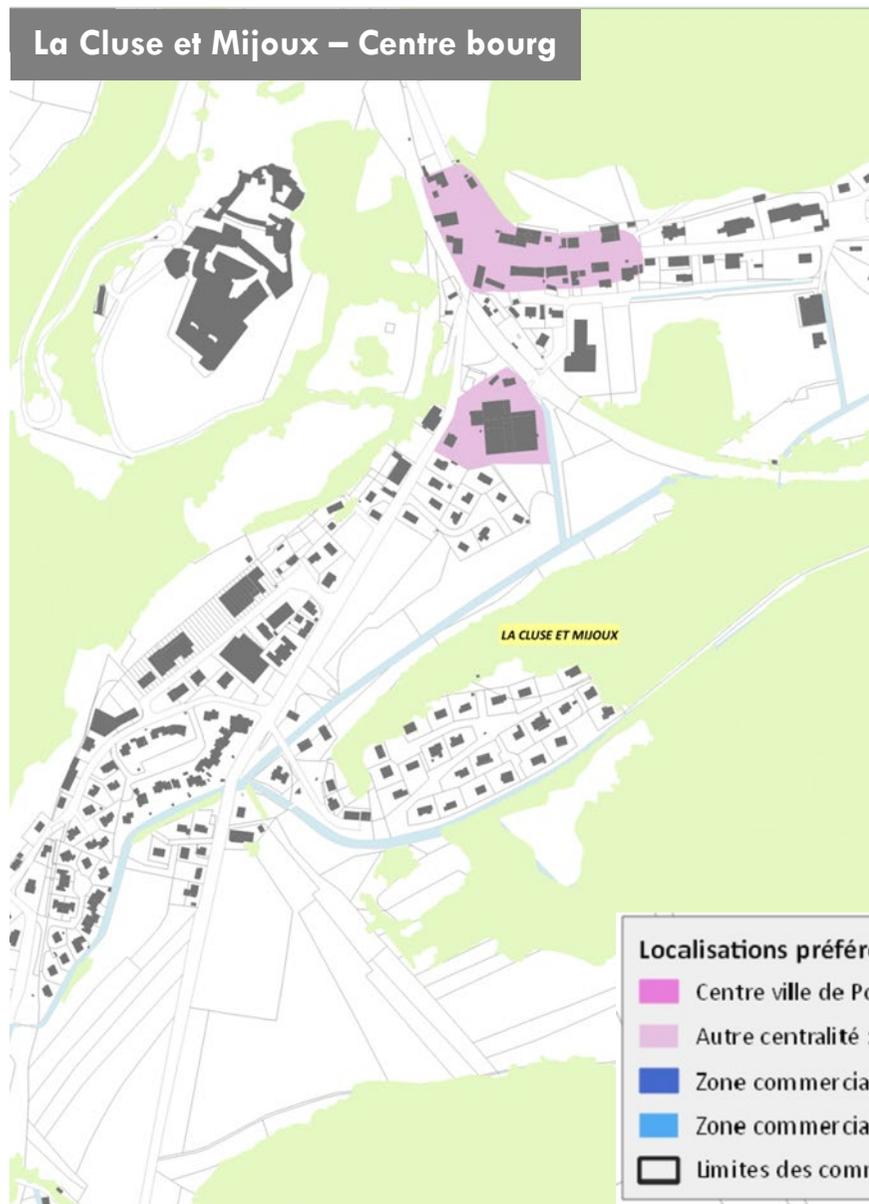
La légende utilisée est conforme aux 4 types de secteurs à vocation commerciale exposés ci-avant.



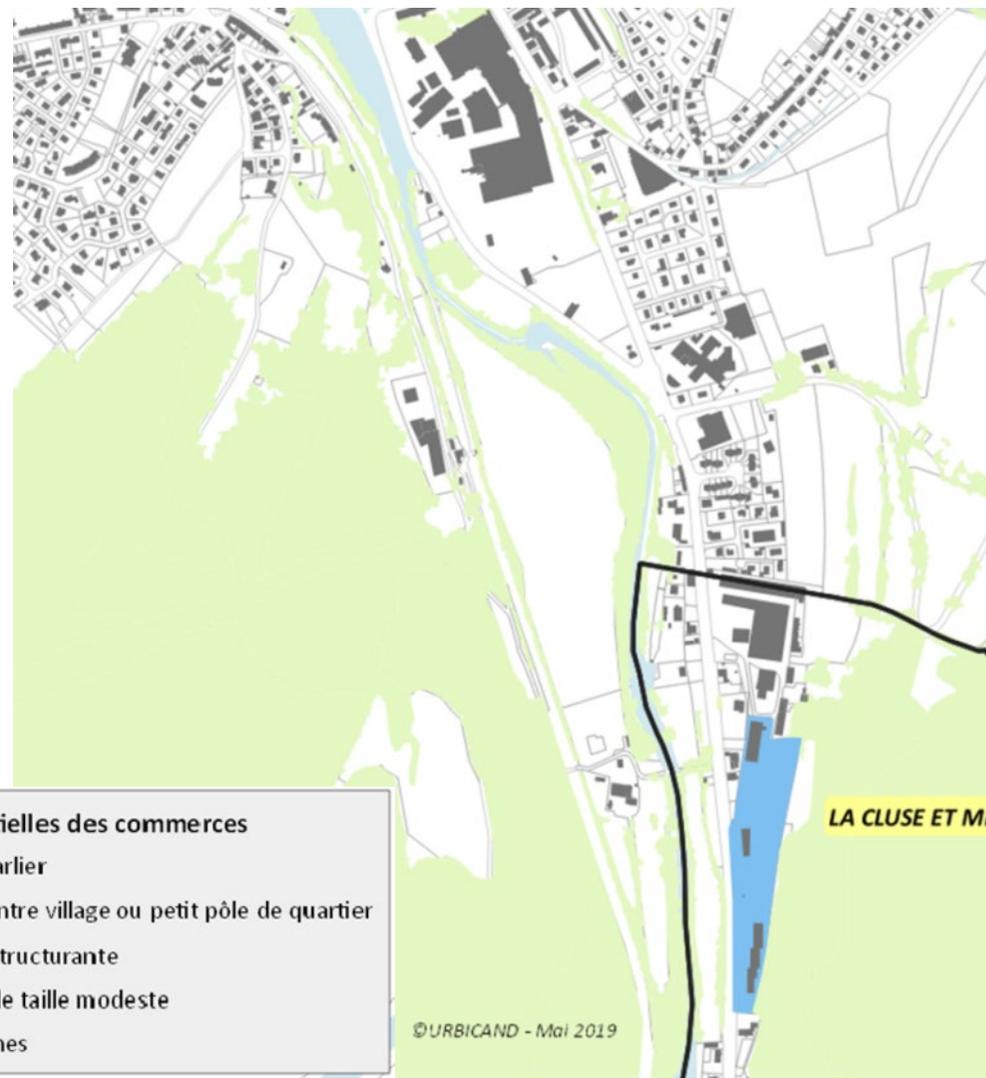


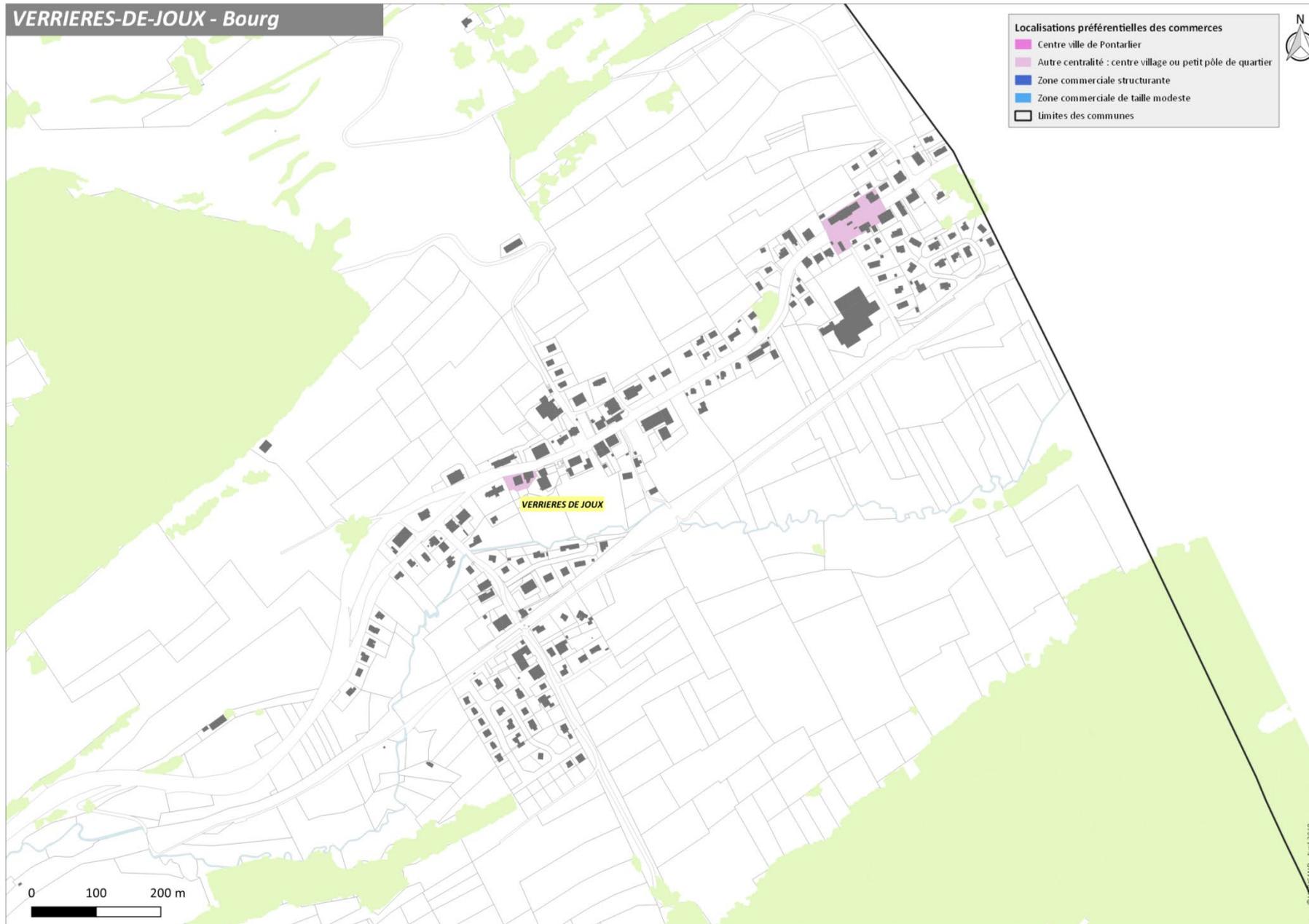


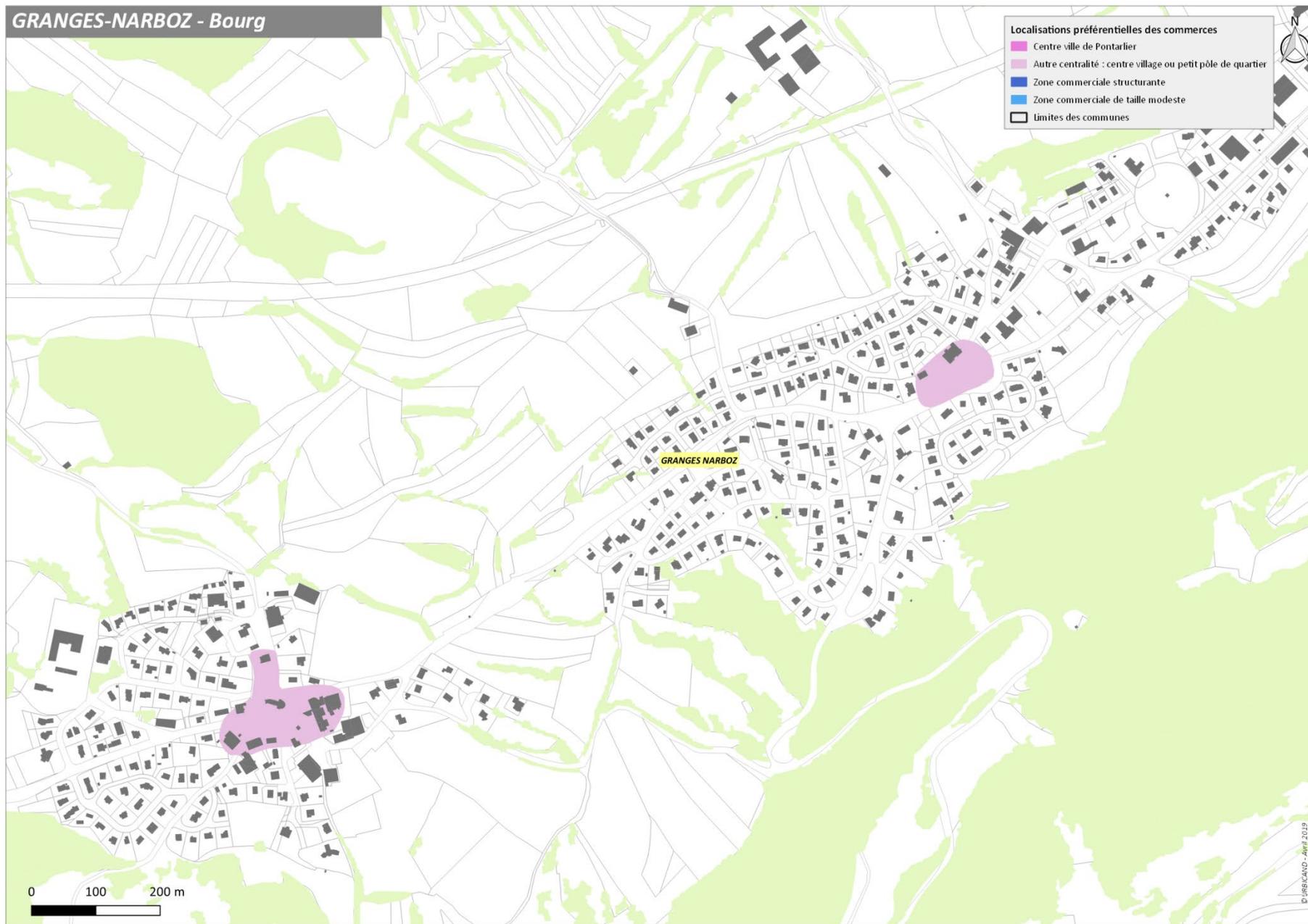
### La Cluse et Mijoux – Centre bourg

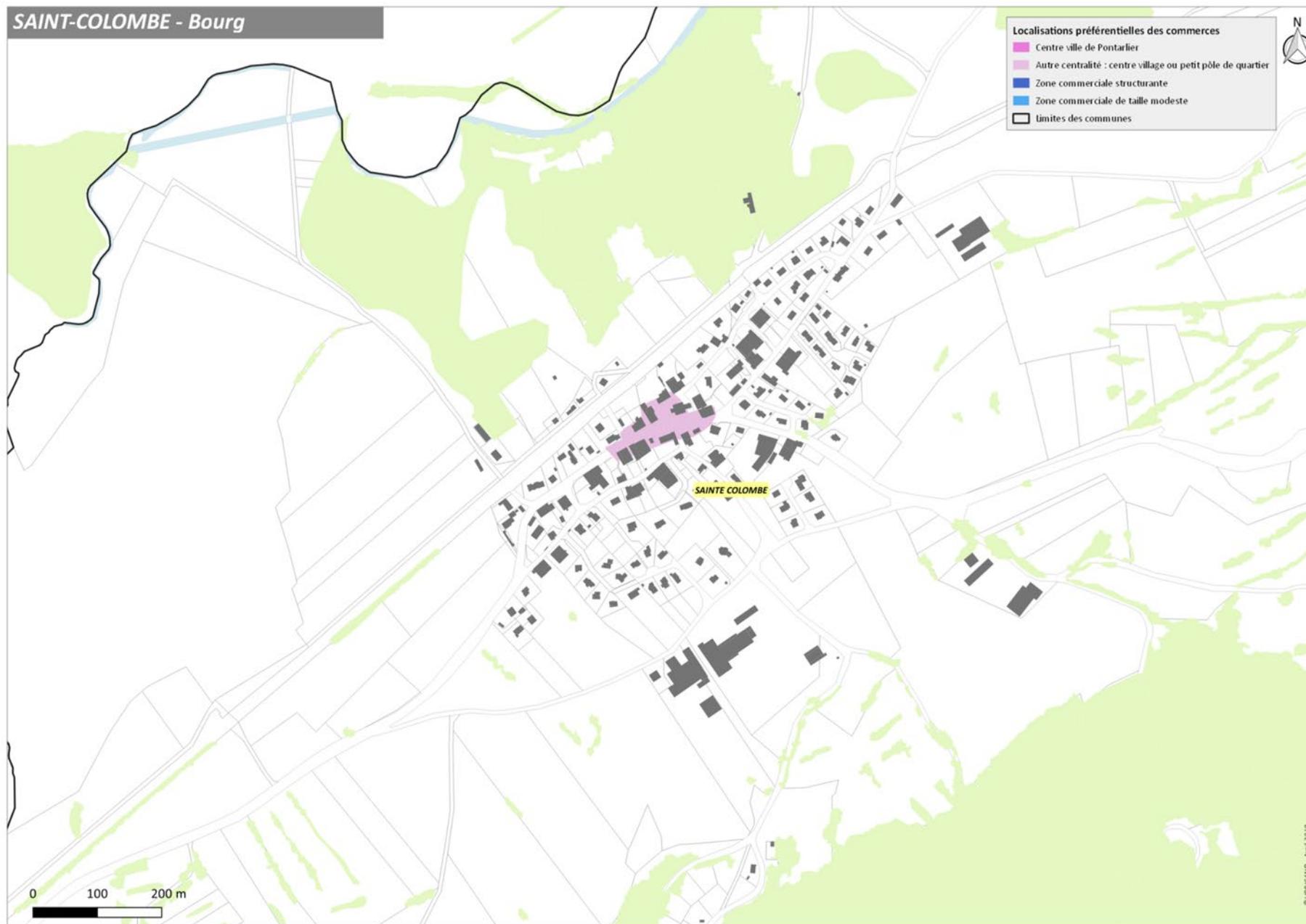


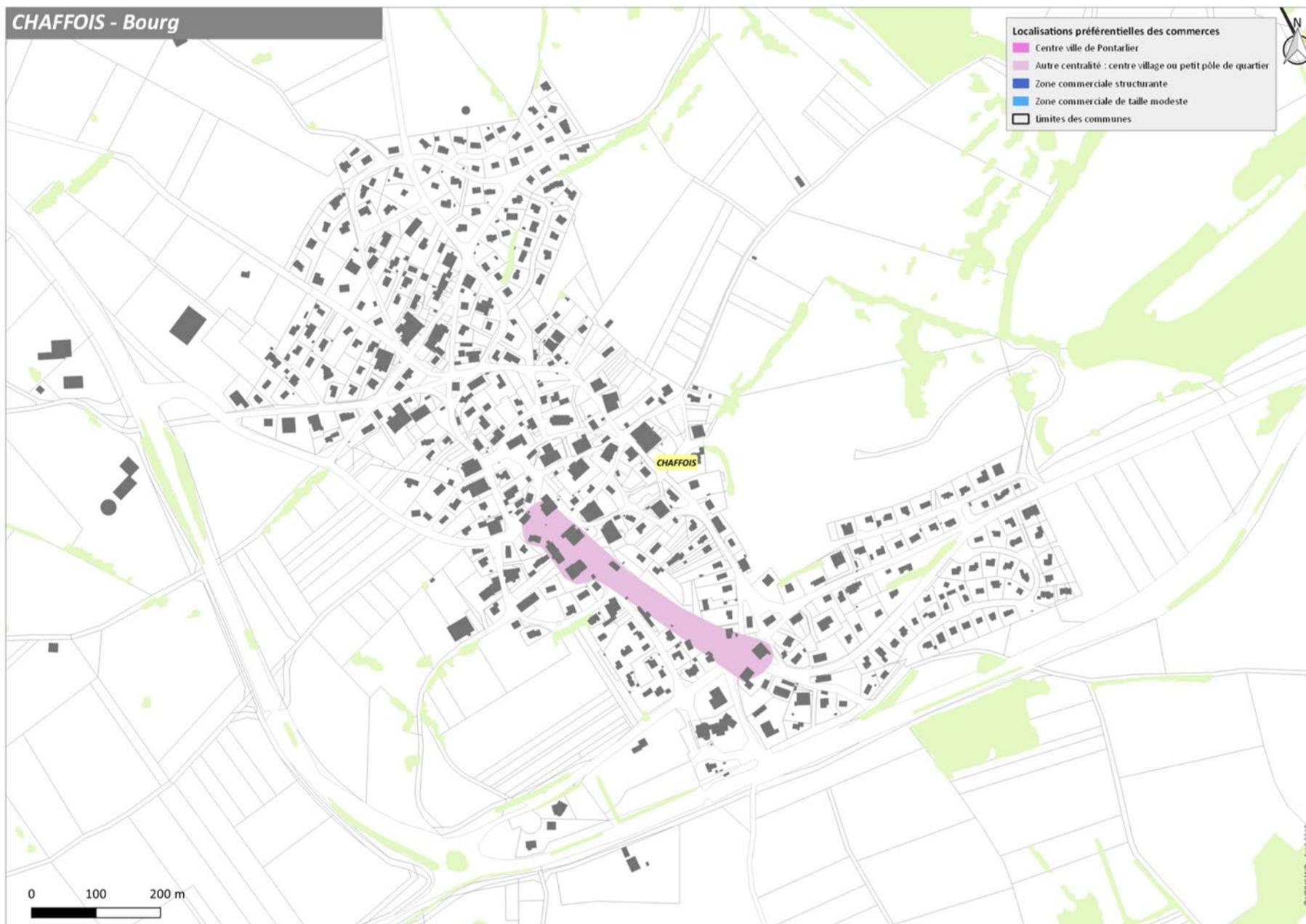
### La Cluse et Mijoux – Embouchi

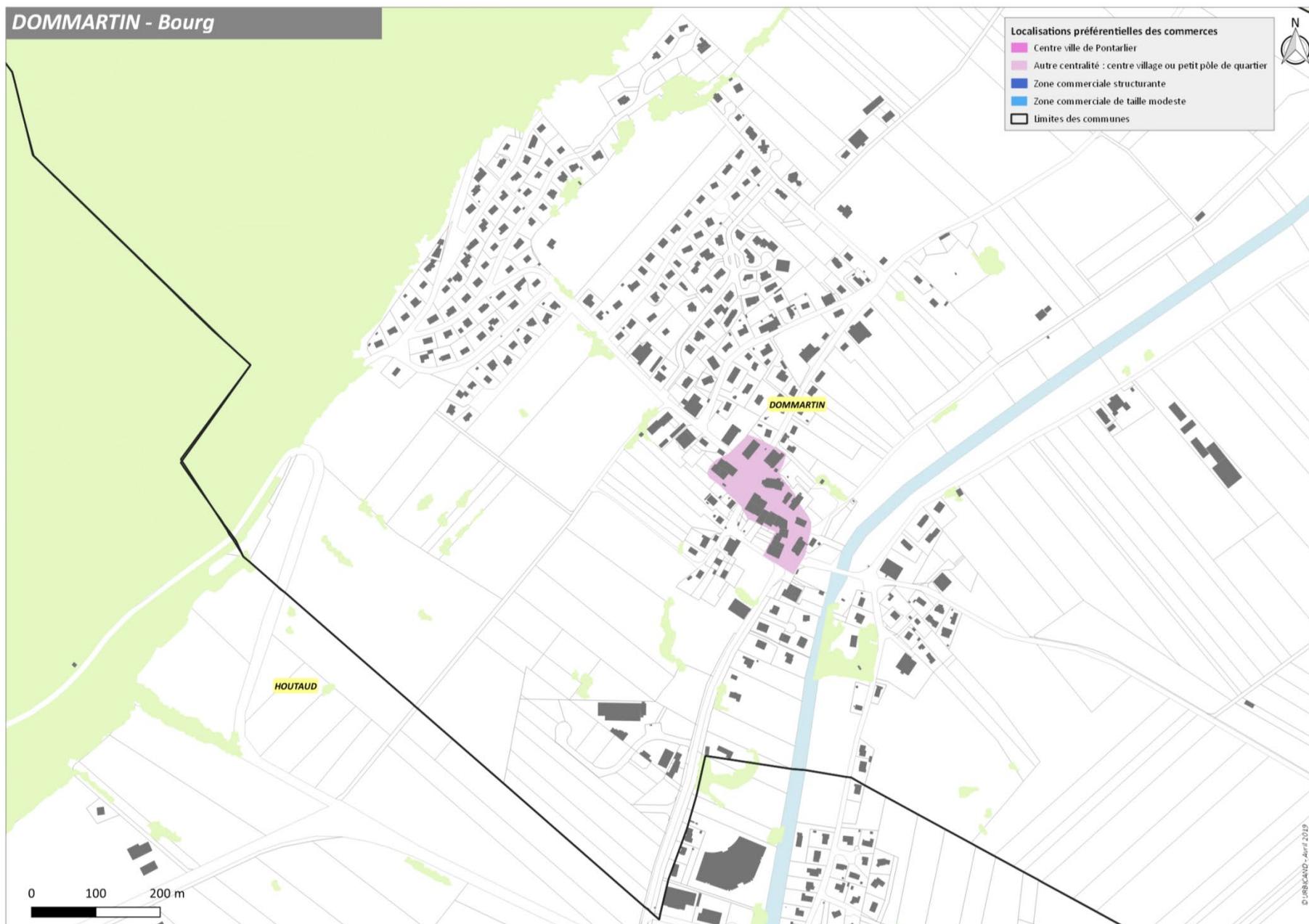


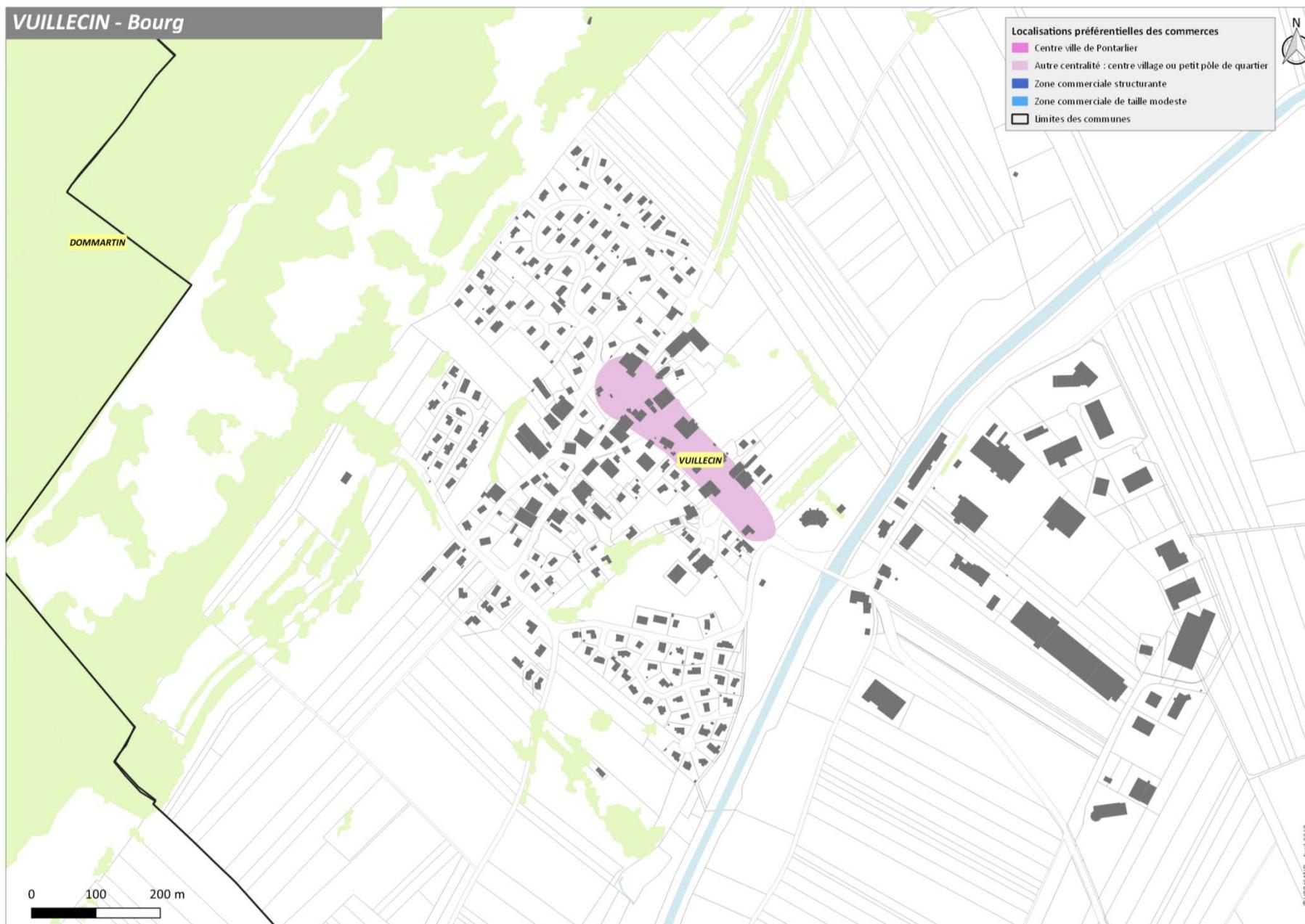












## 4 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET LOGISTIQUE

### 4.1 RAPPEL DU PADD

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les élus de la CCGP prévoient l'accueil des activités artisanales :

- Prioritairement au sein du tissu urbain existant : au niveau des centres-villes et faubourgs du pôle urbain, dans les pôles d'appui et les villages, sous conditions d'être compatibles avec leur environnement d'insertion
- Par densification et renouvellement des ZAE existantes, notamment au niveau des zones de Pontarlier et de Doubs ;
- Via l'aménagement d'une nouvelle offre foncière à vocation économique : à Doubs, à Pontarlier, et dans les villages (Chaffois, Verrières-de-Joux).

### 4.2 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL

L'accueil des activités artisanales est consacré pour chaque zone (et sous-secteurs, le cas échéant) au sein du règlement écrit du présent PLUi-H. Il est autorisé sous conditions dans les zones mixtes à dominante résidentielle (UA, UB, UC, UD), permettant l'implantation ou le développement des activités ne présentant pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage, notamment : nuisances sonores, pollution de l'air, pollution visuelle, flux de circulation liés à l'activité (salariés, clients, fournisseurs, ...), travail de produits dangereux, etc. L'objectif est ainsi de permettre le développement des

petites activités artisanales en respect des autres fonctions urbaines environnantes.

En zone A pourront être accueillies les activités artisanales de transformation des productions agricoles, de vente locale et de restauration, sous conditions :

- D'être complémentaires à une activité principale agricole,
- d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale de l'environnement d'insertion,
- et d'être d'inclus dans les bâtiments agricoles existants (aucune nouvelle construction à vocation unique artisanale n'est autorisée en zone A).

Les activités artisanales incompatibles avec un accueil en tissu urbain mixte (en raison des risques et nuisances générés ou nécessitant d'importants besoins fonciers) devront s'implanter en zones dédiées à l'accueil d'activités économiques : zones UY, en densification, renouvellement ou extension.

L'accueil des entreprises au sein des nouvelles zones d'activité devra se faire dans une logique d'optimisation des ressources foncières ouvertes à l'urbanisation avec :

- un découpage parcellaire sur-mesure et maîtrisé ;
- un dialogue en continu avec les entreprises locales et extérieures pour connaître les besoins en temps réel et y répondre de manière proactive.

## 4.3 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT LOGISTIQUE

L'accueil des activités logistiques, et notamment des entrepôts liés à ce domaine d'activité, est permis :

- En zones UC, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement d'insertion et de ne pas générer de nuisances pour les autres fonctions urbaines, notamment résidentielles. L'objectif est de permettre la création de petites activités liées à la logistique du dernier kilomètre, en favorisant la proximité avec les consommateurs. Ces activités devront privilégier l'utilisation des modes actifs pour limiter au maximum les impacts liés aux déplacements motorisés : surfaces de stationnement, flux de véhicules de livraison, etc.
- En zones UY, où des activités logistiques de taille plus conséquente pourront être développées. L'implantation et le développement de ces activités devra limiter au maximum les nuisances générées sur les autres zones urbanisées du territoire, en veillant notamment à prioriser leur implantation dans les zones à vocation économique bien desservies par les réseaux routiers (zones UY de Pontarlier et de Doubs). Les activités logistiques dont la vocation est la livraison de biens aux consommateurs habitant sur le territoire devront privilégier l'utilisation des modes actifs pour limiter au maximum les impacts liés aux déplacements motorisés dans les zones habitées : surfaces de stationnement, flux de véhicules de livraison, etc.

Des espaces de stationnement dédiés aux différents véhicules de livraison (camionnettes, vélos-cargos, ...), pourront être aménagés à l'occasion de travaux réalisés sur l'espace public des centralités urbaines (zones UA, UB) et villageoises (zone UC). Ces zones seront suffisamment calibrées au regard de la densité de population dans ces zones et privilégieront une localisation bien desservie par les réseaux routiers et optimale au regard des aires locales de chalandises (rues principales de Pontarlier et des villages).

L'aménagement ou le réaménagement d'aires de stationnement ouvertes au public situées en entrées de ville de Pontarlier et des villages pourront prévoir la création d'espaces de stationnement dédiés aux véhicules de livraison, pour favoriser l'intermodalité.