

# Le règlement écrit sur le volet commerce

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU COMMERCE

Les dispositions suivantes communes à l'ensemble des zones définies au sein du PLUi font référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation "Commerce" et "Centralité". Elles ont pour objectif de définir les modalités et conditions d'implantation en matière d'équipement commercial dans les centralités puis sur les espaces commerciaux de périphérie hors zones d'activités économiques.

### 0.1 LE CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT/VOLET COMMERCE

Au regard de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 qui définit les destinations et sous-destinations des constructions, l'article R151-28 du code de l'urbanisme définit chaque sous-destination, dont celles issues de la destination « commerces et activités de services ».

A l'exception des règles sur la préservation des linéaires commerciaux, les dispositions du règlement du PLUi portent sur la seule sous-destination "**artisanat et commerce de détail**" qui recouvre :

- les constructions commerciales destinées à la présentation et la vente de biens directe à une clientèle ;
- les constructions abritant un artisanat avec une activité commerciale de vente de biens : boulangerie, charcuterie, poissonnerie...
- les constructions abritant un artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

Les constructions artisanales dans le champ d'application du règlement du commerce sont celles avec vitrine commerciale.

Les constructions artisanales qui abritent à titre principal une activité de production sont exclues de l'application du règlement sur le volet commerce.

Il en est de même des activités commerciales qui sont génératrices de nuisances pour des secteurs habités et qu'il n'est pas souhaitable d'accueillir à ce titre dans les centralités. On peut citer notamment les concessions automobiles, les stations-services vendant des hydrocarbures, les centres de contrôle technique automobile, les stations de lavage de véhicules, les ventes de véhicules d'occasion, de camping-car.

## 1.1. LES REGLES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES EN CENTRALITE

Ce premier volet fixe les conditions d'implantation des commerces au sein des périmètres de centralité définies au sein de l'OAP "Commerce" puis du règlement graphique.

### 1.1.1. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Le centre-ville d'Angoulême et l'ensemble des centralités sont définies comme les espaces prioritaires de développement du commerce et comme réceptacle unique des commerces qui, par leur taille, n'ont pas une nécessité impérieuse de s'implanter en périphérie pour des raisons de logistique ou de nuisance. A ce titre les implantations de commerces de surface de vente unitaire inférieure à 300 m<sup>2</sup> devront s'opérer dans les centralités codifiées au sein de l'OAP "Commerce" puis sur le règlement graphique. Les périmètres de centralités seront définis comme les seuls espaces d'implantation du commerce de surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

De la même façon, seules les centralités pourront abriter les constructions à vocation artisanale avec une activité commerciale de vente de biens et/ou de services de moins de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette règle vise à éviter la périphérisation des activités et l'implantation d'activité de manière déconnectée des lieux d'habitat ayant pour conséquences de désorganiser les flux de véhicules.

### 1.1.2. REGLES DE STRUCTURATION DES CENTRALITES COMMERCIALES

Les centralités constituent donc les sites prioritaires d'implantation pour tout type d'activités commerciales dans la mesure où elles constituent un lieu de vie et d'identité stratégique à l'échelle de l'agglomération. Le développement commercial y est encouragé dans les périmètres définis dans l'OAP centralité.

#### / **La préservation et la reconstitution des linéaires commerciaux**

Conformément aux dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le document graphique du règlement délimite des voies le long desquelles est préservée la diversité commerciale par l'interdiction du changement de destination des constructions.

Deux types de linéaires commerciaux sont définis :

#### ***-Les linéaires commerciaux stricts matérialisés en bleu sur le document graphique***

Le changement de sous-destination et a fortiori de destination des commerces, des locaux artisanaux dans lesquels s'effectue une activité commerciale de vente de biens ou de services, sont interdits.

Le changement de destination des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit.

#### ***-Les linéaires commerciaux ouverts matérialisés en jaune sur le document graphique***

Le changement de destination des commerces, des locaux artisanaux dans lesquels s'effectue une activité commerciale de vente de biens ou de services sont interdits.

## **La préservation ou la reconstitution des accès aux étages**

Les opérations de restructuration d'un immeuble, d'agrandissement de surface de vente, de fusion de cellules commerciales, devront prévoir un accès différencié aux étages.

### **/ La restructuration des cellules existantes**

Afin de permettre l'implantation de tout commerce en centralité et de diversifier les propositions de locaux commerciaux en proposant des cellules plus grandes, les fusions de cellules sont recommandées.

## **1.1.3. REGLES SPECIFIQUES A LA PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE SUR LE CENTRE-VILLE D'ANGOULEME**

Le périmètre de centralité défini sur le centre ancien d'Angoulême est intégré au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Les règles spécifiques en matière de commerce sur le secteur sont ainsi spécifiées au sein du règlement du PSMV.

## **1.1.4. REGLES SPECIFIQUES AUX CENTRALITES DE PROXIMITE**

L'ensemble des règles des alinéas 1.1.1 et 1.1.2 s'appliquent à toutes les centralités. Elles sont complétées par deux règles spécifiques aux centralités de proximité :

- / L'implantation des superettes, moyennes ou grandes surfaces alimentaires y sera recherchée dans la limite d'une surface de vente maximum de 2 500 m<sup>2</sup> pour respecter la trame bâtie.
- / Les éventuels déplacements de superettes ou supermarché devront s'opérer au sein des périmètres de centralité.

A La Couronne, autour du monument de l'abbaye, une centralité spécifique est définie qui n'autorise que la restauration ainsi que les commerces liés à la valorisation touristique de ce monument.

## **1.2. LES REGLES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES EN ESPACES DE PERIPHERIE**

Ce second volet fixe les modalités et conditions d'implantation des commerces dans les zones commerciales identifiées au sein de l'OAP "Commerce" puis du règlement graphique. Il définit ainsi les principes de développement du commerce dans les localisations préférentielles de périphérie en déclinant le principe d'organisation du commerce autour de polarités lisibles, insérées dans l'armature urbaine, se développant selon un principe de renouvellement urbain. L'objectif est de proposer au sein de l'agglomération un équipement commercial qui contribue à l'identité du territoire et participe pleinement aux fonctions d'animation des pôles urbains.

### **1.2.1. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION LIEES AUX SURFACES**

Les espaces commerciaux de périphérie sont destinés à l'implantation exclusive d'activités commerciales correspondant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail »,

« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration » et activités de loisirs. Afin de limiter la consommation foncière et les flux de déplacement des zones d'habitat vers les périphéries, l'implantation sur ces espaces est réservée aux commerces dont les surfaces, les nuisances ou conditions d'accès ne permettent pas une implantation en centralité. A ce titre, seuls les commerces de surface unitaire d'accueil du public supérieure à 300 m<sup>2</sup> seront autorisés à s'implanter sur ces espaces, que l'implantation soit la résultante d'une construction nouvelle ou d'une opération de découpe de surfaces existantes.

### 1.2.2. REGLES D'IMPLANTATION LIEES A LA REGENERATION QUALITATIVE DES ESPACES DE PERIPHERIE

Les implantations commerciales ont été souvent réfléchies à la parcelle avec une prise en compte insuffisante d'une stratégie globale de zone. L'aménagement des espaces commerciaux de périphérie devra intégrer des principes architecturaux et urbanistiques basés sur la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements et par l'affirmation d'une architecture respectant l'identité territoriale, ainsi que par une attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces. Les constructions nouvelles devront concourir de manière générale à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de ville et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues. Toute construction nouvelle ou projet de requalification devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...) avec les espaces commerciaux en limite de terrain.

### 1.3. LES ESPACES HORS LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Si les règles proposées excluent l'implantation de commerces hors des centralités et des espaces de périphéries, il convient d'apporter des éléments de réponse pour le commerce aujourd'hui implanté hors de ces espaces.

#### ✓ **Les marges d'agrandissement des commerces implantés, à la date d'adoption du PLUi, hors des localisations préférentielles du commerce**

Les activités commerciales implantées hors des localisations préférentielles ont vocation à conserver leurs fonctions.

#### **Changement d'activité**

Leur évolution, cession, développement pourront être autorisés si d'éventuels travaux ne nécessitent pas d'agrandissement supérieur à 20 % de la surface de vente actuelle pour les surfaces inférieures à 100 m<sup>2</sup> et 10 % de la surface actuelle au-delà, à la condition que ces changements d'activités n'aient pas d'influence significative sur les flux routiers et de personnes. Ainsi, un changement d'activité non-alimentaire à alimentaire sera interdit. La mutation d'activité commerciale à activité non commerciale sera encouragée par le PLUi en supprimant toute limite au changement de destination des locaux commerciaux.

#### **Poursuite de la même activité**

Les activités commerciales implantées hors des localisations préférentielles pourront faire l'objet d'une extension inférieure ou égale à 30% de leur surface de vente à condition de conserver la même activité que celle existante au moment de l'approbation du PLUi.

/ **Les activités autorisées hors des localisations préférentielles**

Les activités de restauration et de loisirs accueillant du public pourront être autorisées en dehors des localisations préférentielles du commerce.

/ **La suppression de la destination commerce**

La destination commerce devient caduque pour tous les commerces vacants depuis plus de deux ans situés hors des espaces de périphérie et hors des centralités.

Ce délai de deux ans ne commencera à courir qu'à compter de l'approbation du PLUi.