



Communauté de communes  
du Pays Riolois

## 03- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMERCE

Élaboration prescrite par délibération du Conseil communautaire du 4 juillet 2011  
PLUi arrêté par délibération du Conseil communautaire du 19 avril 2022  
PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 26 juin 2023  
Vu pour être annexé à la délibération du 26 juin 2023

Signature et cachet :

**La Présidente**  
**Nadine WANTZ**

Communauté de Communes  
du Pays Riolois  
Parc d'activités 3 R - Rioz Nord-Est  
Rue des Frères Lumière - 70190 RIOZ  
Tél. 03 84 91 84 94 - Fax 03 84 91 88 24  
communaute-communes@cc-pays-riolois.fr



## Contenu

1. ROLE DE L'OAP COMMERCE.....	3
2. LEXIQUE.....	4
3. STRATEGIE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DE LA CCPR.....	5
Bourg-centre de Rioz.....	5
Centralités urbaines de Boulton, Etuz et Voray-sur-l'Ognon.....	6
4. DEFINITION DES SEUILS D'IMPLANTATION.....	6
5. PRESCRIPTIONS PAR LOCALISATION PREFERENTIELLE.....	7
6. ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET URBAINES RELATIVES AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES.....	10

# 1. ROLE DE L'OAP COMMERCE

## 1.1 Une obligation en l'absence de SCOT

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé (article L.151-6 du CU), le PLUi doit contenir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant les dispositions mentionnées à l'article et L.141-16 du code de l'urbanisme.

### Article L151-6 (PLU)

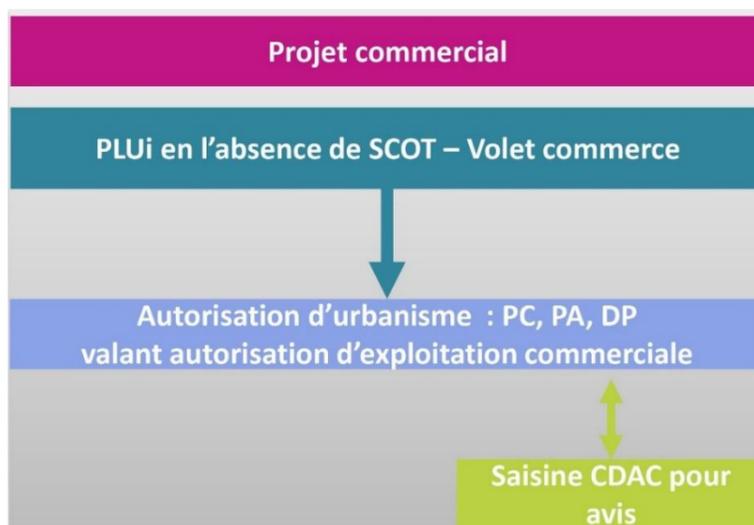
En l'absence de SCOT, les OAP d'un PLU élaboré par un EPCI comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 Article L141-16 (SCOT)

Le DOO précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs :

- de revitalisation des centres villes,
- de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre,
- de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises,
- de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

**L'OAP Commerce du PLUi est un document fondateur pour les autorisations d'exploitation commerciales.** Il comporte une notion de superficie minimum qui s'élève à 1000 m<sup>2</sup> et qui peut être abaissée pour les agglomérations de moins de 20 000 habitants (pôles de proximité).

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



<sup>1</sup> Ne sont pas soumis aux précédentes dispositions, certaines professions : les pharmacies, les commerces de véhicules automobiles ou de motos, les halles et marchés d'approvisionnement au détail (couverts ou non) établis sur les dépendances du domaine public, les prestataires de services à caractère

En sus, la CCPR, 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 de 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.

Le permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial ne peut être obtenu qu'après avis conforme de la CDAC (le cas échéant de la CNAC) consultée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si l'avis est défavorable, le PC ne peut pas être délivré (L.425-4 du code de l'urbanisme).

immatériel ou intellectuel (banques, agence de voyages, ...), les établissements de service ou de location de matériels (laveries automatiques), les restaurants, cafés, bars.

## 2. LEXIQUE

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–

### **GALERIE MARCHANDE :**

Regroupement de commerces au sein d'un même espace piétonnier couvert, dont la surface de vente de chaque cellule est inférieure à 400 m<sup>2</sup>. Hors centre-ville, elle est rattachée à une ou plusieurs grandes surfaces.

### **SURFACE DE VENTE (SV) :**

Espaces prévus pour que les clients évoluent, les vendeurs exercent leur travail et que le paiement se fasse. Sont exclus les espaces non réservés à la clientèle : stockage, approvisionnement, locaux administratifs et techniques, parking...

### **ENSEMBLE COMMERCIAL : Groupement de plusieurs unités commerciales.**

« 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 :

- 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 ;
- Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- 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 ;
- 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 (Code de Commerce) ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun. »

Article L 752-3 du Code de Commerce

### **GRANDE ET MOYENNE SURFACE (GMS) :**

Magasin principalement dédié 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 :

- **HYPERMARCHES :**  
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
- **SUPERMARCHES :**  
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

### **SUPERETTE :**

Entre 120 et 400 m<sup>2</sup> dont l'assortiment est à dominante alimentaire

### **GRANDE (ET MOYENNE) SURFACE SPECIALISEE (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>, voire- au-delà.



Il s'agit donc surtout de moderniser les offres dans les emprises foncières existantes, sur des segments complémentaires éventuels, avec une extension des moyennes surfaces et des petits ensembles commerciaux.

### Centralités urbaines de Boulton, Etuz et Voray-sur-l'Ognon

Dans les centres-bourgs historiques de Etuz, Boulton et Voray-sur-l'Ognon, l'offre de proximité a vocation à rester en place et à se renouveler.

Ces communes disposent en effet de quelques commerces concentrés à une intersection, autour d'une place ou le long de rues historiques, dont l'offre doit pouvoir être confortée et/ou développée.

- de produits du quotidien (boulangerie, alimentation, magasin polyvalent, tabac-presse, bar-café)
- de produits d'usage occasionnel (pharmacie, coiffeur, restaurant,...),
- de produits de détente et tourisme (restaurant, brocante, produits locaux et artisanaux,...),
- de points de dépôts d'e-commerce.

## 4. DEFINITION DES SEUILS D'IMPLANTATION

TAILLE DE POLARITES COMMERCIALES	SEUIL RELATIF AUX CONDITIONS D'IMPLANTATIONS COMMERCIALES <sup>2</sup> SOUMISES OU NON A AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE (SAISINE CDAC)
Bourg-centre de : Rioz/Neuveville-lès-Cromary	Seuil des 400 m <sup>2</sup>
Centralités urbaines de : Boulton Etuz Voray-sur-l'Ognon	

Le territoire compte des communes de moins de 20 000 habitants. De fait, le seuil relatif aux conditions d'implantations commerciales soumises ou non à autorisation d'exploitation commerciale (saisine CDAC)<sup>3</sup> est abaissé à 400 m<sup>2</sup>.

### SEUILS ET EVOLUTIONS AUTORISEES PAR LOCALISATION PREFERENTIELLE

Localisation préférentielle - commune	Surface de vente en m <sup>2</sup>			Extension galerie
	> 1 000 m <sup>2</sup>	En-dessous du seuil de 1 000 m <sup>2</sup>		
		De 400 à 1 000 m <sup>2</sup>	< 400 m <sup>2</sup>	
N°1 « Rioz-centre et Sud » Rioz/Neuveville-lès-Cromary	✓	✓	✓	✓
N°2 « Rioz Nord », Rioz	✓	✓		
N°3 « Voray-sur-l'Ognon »			✓	
N°4 « Boulton »			✓	
N°5 « Etuz »			✓	
Hors zones préférentielles			Non encouragée	

<sup>2</sup> Création, extension ou changement de secteur d'activités

<sup>3</sup> Le seuil des 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente s'exerce automatiquement pour les villes de plus de 20 000 habitants.

## 5. PRESCRIPTIONS PAR LOCALISATION PREFERENTIELLE

### 5.1 Bourg-centre de Rioz

Localisation des locaux commerciaux, centre ancien de Rioz



- Local/surface commerciale
- ▲ Présence d'un local vide



Rue du Général de Gaulle



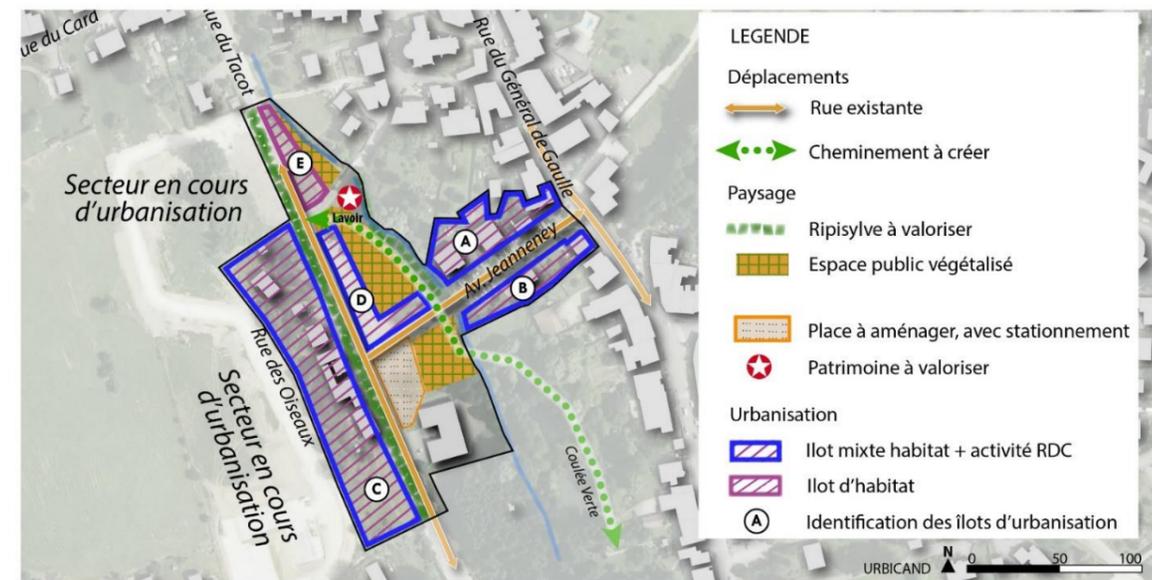
Supermarché, entrée Sud de Rioz  
Près de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de vente

Pour rappel, l'axe commerçant de Rioz s'étend, de manière tout à fait discontinue, le long de la rue du Général de Gaulle et de l'avenue Jules Jeanneney.

C'est la raison pour laquelle aucune protection de linéaire commerçant n'est proposée dans l'OAP ni le règlement.

Néanmoins, avec la construction du quartier Noirfond, le PLUi retient le projet de renforcement d'une façade commerçante attractive et qualitative sur la place du Souvenir français, dans la continuité de l'avenue Jeanneney à l'Est et de la rue du Tacot au Nord.

### RIOZ «PLACE DU SOUVENIR FRANCAIS»



Entrée de ville Nord :



Supermarché alimentaire

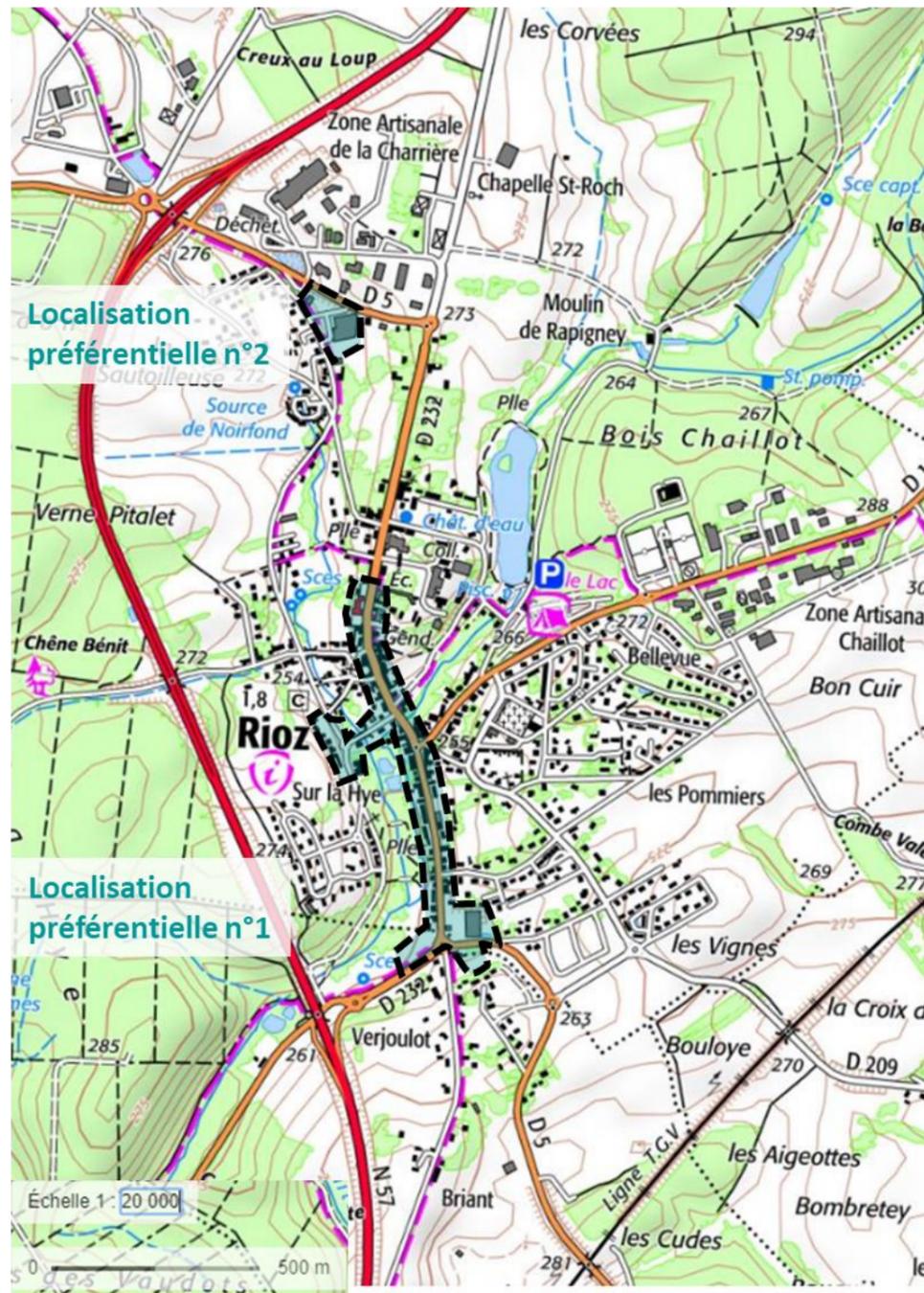


Ensemble commercial récent attenant au supermarché



Local vacant attenant au supermarché

OAP « place du Souvenir français »  
Projet de renforcement d'une façade commerçante attractive et qualitative sur la place du Souvenir français



**Dans la localisation préférentielle N°2 « Riоз-Nord »** - sont autorisées :

- L'implantation de nouvelles surfaces commerciales comprises entre 400 et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- L'extension de la grande surface alimentaire existante, dont la surface de vente est supérieure au seuil des 1 000 m<sup>2</sup>.

## 5.2 Centralités urbaines de Boulton, Etuz et Voray-sur-l'Ognon

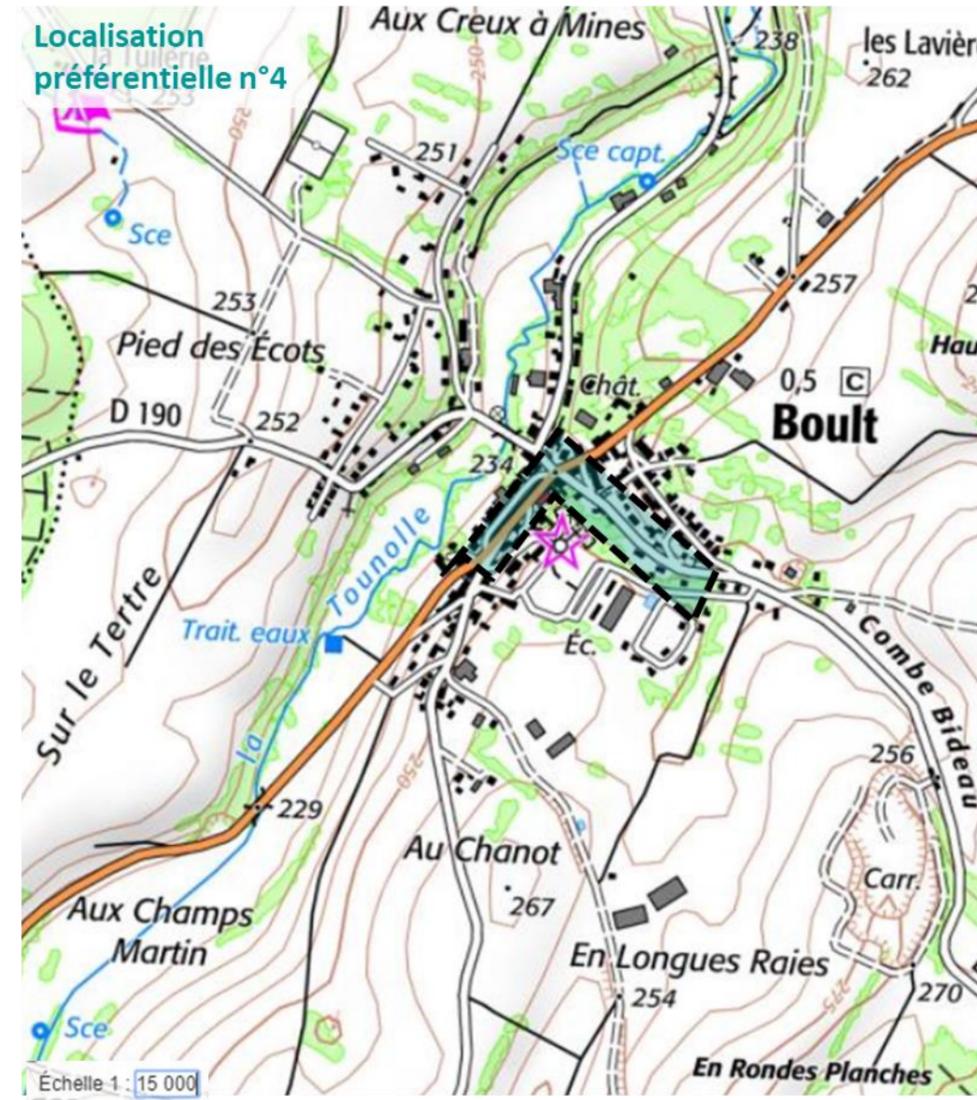
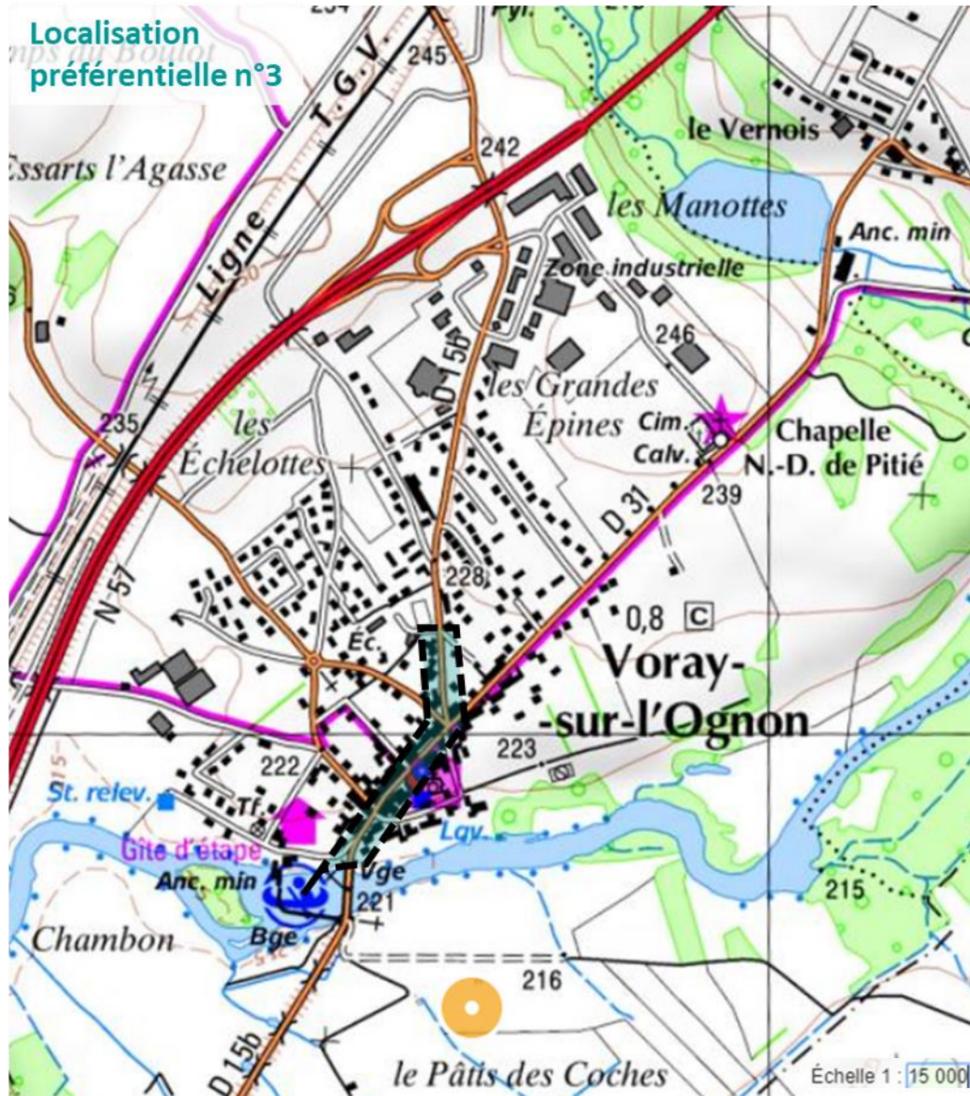
Les centralités urbaines présentent essentiellement des linéaires commerçants et artisans ponctuels et discontinus, organisés autour des équipements principaux à Boulton, Etuz et Voray-sur-l'Ognon.

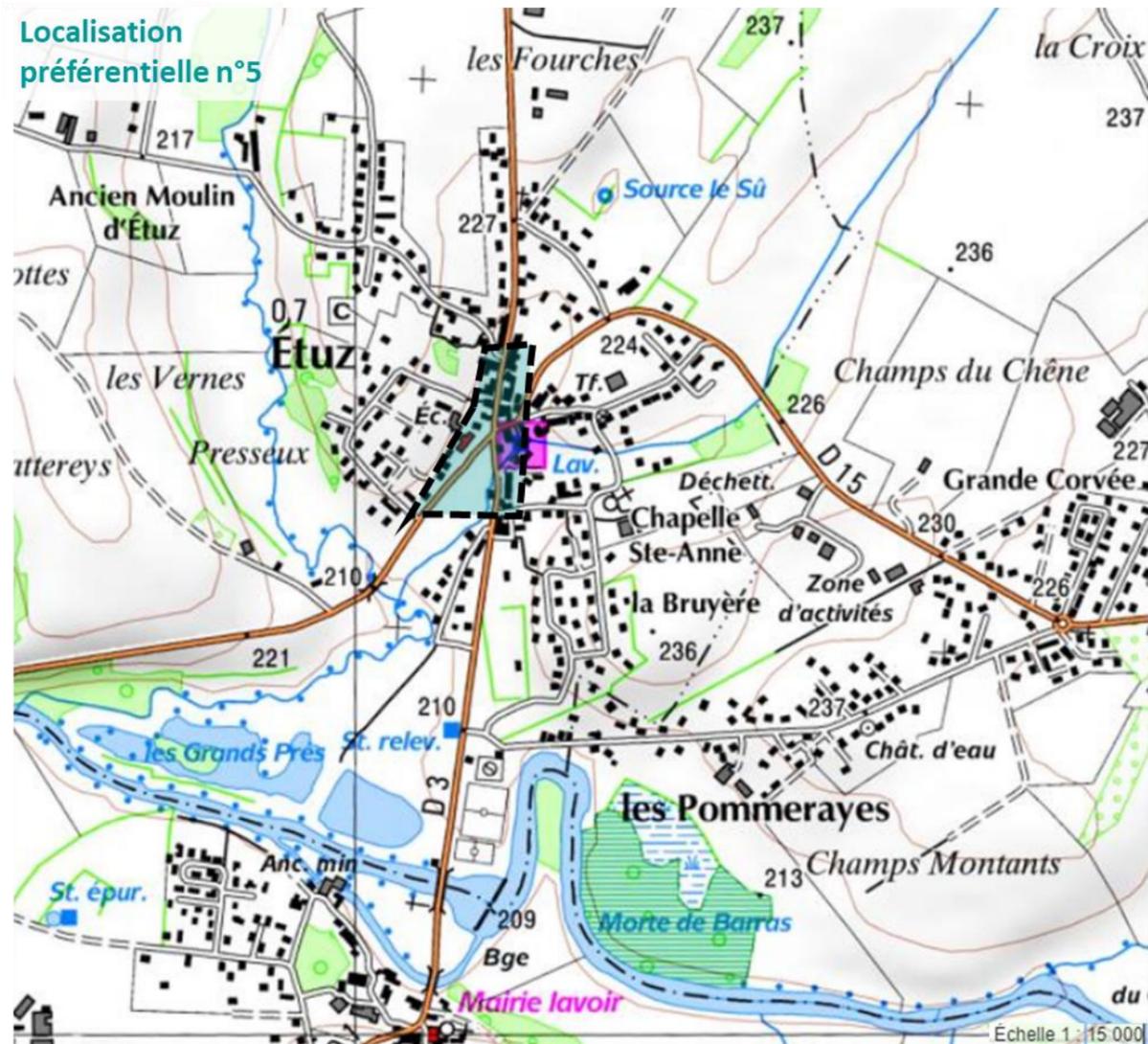
**Dans les localisations préférentielles N°3 « Voray-sur-l'Ognon », N°4 « Boulton », N°5 « Etuz »** sont autorisées :

- toute nouvelle implantation de cellules commerciales et artisanales ou d'ensemble commercial de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- L'intégration de ces implantations au tissu urbain, par réhabilitation de l'existant voire reconquête d'immeuble ou d'îlot bâti.

**Dans la localisation préférentielle N°1 « Riоз-centre et Sud »** - sont autorisées :

- Le long des axes principaux, l'implantation de cellules commerciales et artisanales de (moins de 400 m<sup>2</sup>) privilégiant une offre de proximité, ainsi que des implantations de 400 à 1 000 m<sup>2</sup>,
- L'intégration de ces implantations au tissu urbain, par réhabilitation de l'existant voire reconquête d'immeuble ou d'îlot bâti,
- L'extension de la grande surface alimentaire existante, dont la surface de vente est supérieure au seuil des 1 000 m<sup>2</sup>, ainsi que l'agrandissement de la galerie marchande liée à la grande surface alimentaire existante.





## 6. ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET URBAINES RELATIVES AUX LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Les nouveaux projets commerciaux intègrent une plus forte densité d'aménagement afin de limiter la consommation d'espace. La densification sera rendue effective par :

- La réalisation de constructions sur plusieurs étages,
- L'intégration de tout ou partie des stationnements en sous-sol, rez-de-chaussée, toit terrasse, etc.
- La mutualisation des accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux,
- L'intégration d'espaces dédiés pour le covoiturage, la recharge de véhicules hybrides, électriques, etc.
- Des mixités entre commerces, stationnements, équipements et services en rdc et logements, bureaux à l'étage.



Centre commercial, au cœur d'un quartier résidentiel, Vertou (44)



Opération mixte commerces/services en rez-de-chaussée et logements en étage - Bretignolles-sur-Mer, quartier des halles, agence Magnum



Opération mixte 3 cellules commerciales



Bureau en étage

+ 1 logement étage 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol  
Boult (70) //

Les nouveaux projets commerciaux doivent limiter leur impact paysager par des aménagements garantissant l'insertion visuelle du projet, et présenter une qualité environnementale et paysagère renforcée. 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 et des espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont principalement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement.
- Du maillage piéton / vélo interne à la zone.
- Des aménagements paysagers des infrastructures dédiées aux modes actifs de déplacement, et des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc...).
- Du traitement des façades (couleur, position et taille des enseignes).
- 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 contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales (noues végétalisées, toitures végétalisées, etc...), et en réduisant les surfaces imperméabilisées.

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



Traitement urbain de supermarchés : végétalisation des places, formes bâties qualitatives type « halles » permettant un gain d'emprise au sol et de structurer l'espace



Extension-créeation d'un supermarché en façade sur rue (parking silo, bureaux supermarché, station-service), St Sébastien-sur-Loire (44)



Parking silo R+2 végétalisation, Basse-Goulaine (44)

