

Envoyé en préfecture le 04/08/2025

Reçu en préfecture le 04/08/2025

Publié le

ID : 064-246400337-20250724-D2025_090-DE

OSSAU 2040
un projet durable

Pièce 2.2 : Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique

Schéma de Cohérence Territoriale de la Vallée d'Ossau

Version du 11 juillet 2025

Dossier pour Arrêt en
Conseil Communautaire
du 17 juillet 2025



Renseignements :

scot@cc-ossau.fr - 05 59 05 66 77

Envoyé en préfecture le 04/08/2025

Reçu en préfecture le 04/08/2025

Publié le



ID : 064-246400337-20250724-D2025_090-DE

SOMMAIRE

CADRAGE REGLEMENTAIRE	5
Les autorisations commerciales : rôle de la CDAC	11
Les activités et destinations entrant dans le champ d’application de l’OAP commerciale, artisanale et logistique	11
Les activités et destinations exclues du champ d’application de l’OAP commerciale, artisanale et logistique	12
LOCALISATION PREFERENTIELLE DE L’OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE DANS LES CENTRES-BOURGS	13
Conditions d’implantation des commerces et des bâtiments artisanaux...	15
Préconisations pour le maintien du commerce dans les centres-villes et centres-bourgs.....	15

Envoyé en préfecture le 04/08/2025

Reçu en préfecture le 04/08/2025

Publié le



ID : 064-246400337-20250724-D2025_090-DE

Envoyé en préfecture le 04/08/2025

Reçu en préfecture le 04/08/2025

Publié le



ID : 064-246400337-20250724-D2025_090-DE

CADRAGE REGLEMENTAIRE

Envoyé en préfecture le 04/08/2025

Reçu en préfecture le 04/08/2025

Publié le



ID : 064-246400337-20250724-D2025_090-DE

L'article L. 141-6 du Code de l'urbanisme définit les principes du DAACL.

Article L141-6 du code de l'urbanisme

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 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.

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 ;

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

L'objectif est de s'assurer que l'élaboration du SCoT soit menée en cohérence avec les orientations et objectifs des autres plans et programmes et que les orientations du DOO sont compatibles avec les objectifs définis par ces autres documents.

Le DAACL vise à répondre aux questions suivantes :

- Comment le SCoT peut conforter **l'équilibre commercial de la vallée** en apportant une offre répondant aux besoins de consommation de la population ?
- Comment le SCoT peut accompagner les démarches engagées pour **conforter les commerces dans les centres-bourgs / villes** (démarche Petites villes de demain) ?

- La trajectoire du ZAN vient réinterroger la manière de produire des surfaces commerciales. Quelle ambition sera portée par le SCoT en matière **d’optimisation et de développement du foncier commercial et artisanal** ?
- L’avènement du drive, l’accélération du e-commerce et le développement des circuits-courts, sont autant de constats qui traduisent une évolution de notre rapport aux commerces physiques et aux grandes surfaces commerciales. Comment le SCoT peut **accompagner cette transition** ?

Envoyé en préfecture le 04/08/2025

Reçu en préfecture le 04/08/2025

Publié le



ID : 064-246400337-20250724-D2025_090-DE

CHAMP D'APPLICATION DU DAACL DE LA VALLEE D'OSSAU

Envoyé en préfecture le 04/08/2025

Reçu en préfecture le 04/08/2025

Publié le



ID : 064-246400337-20250724-D2025_090-DE

Les autorisations commerciales : rôle de la CDAC

Les implantations commerciales suivantes (cf. article L. 752-1 du code de commerce) sont soumises à autorisation d'exploitation commerciale par la (AEC) de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC). Cette autorisation est délivrée après étude de l'impact du projet sur le territoire, notamment en termes de concurrence avec les commerces existants, d'accessibilité, et de respect des enjeux environnementaux. :

- Les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m² de surface de vente
- Les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2000 m² de surface de vente (1000 m² pour un commerce à prédominance alimentaire)
- Les créations ou les extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1000 m²
- La réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1000 m², 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 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 m², 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 m². Ce seuil est réduit à 1000 m² lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire.

Les activités et destinations entrant dans le champ d'application de l'OAP commerciale, artisanale et logistique

Artisanat et commerce de détail, commerce de gros

Les dispositions du présent DAACL s'appliquent en premier lieu **aux commerces, aux services commerciaux, ainsi qu'aux activités artisanales assimilables à des équipements commerciaux** (inscrites au répertoire national des entreprises), notamment l'artisanat alimentaire et de production destinée à la vente aux particuliers.

Ces activités s'inscrivent dans la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », telle que prévue à **l'article R151-28 du code de l'urbanisme**.

Le DAACL de la vallée d'Ossau s'applique également aux sous-destinations suivantes :

- Le commerce de gros

Ces activités doivent être de préférence implantées dans l'un des secteurs de localisation préférentielle délimités ci-après.

Industrie, exploitation agricole

Les dispositions du présent DAACL s'appliquent également aux établissements industriels ou d'exploitation agricole dès lors que celles-ci intègrent des locaux porteurs d'une fonction commerciale, c'est-à-dire des locaux en « show-room » ou destinés à la vente aux particuliers.

Ces activités doivent être principalement implantées dans l'un des secteurs de localisation préférentielle, et en compatibilité avec les vocations admises dans ce secteur, dès lors que leurs surfaces à usage commercial répondent à la condition suivante : **elles représentent 100 m² de surface de plancher ou plus.**

Hôtels et restaurants

Le DAACL s'applique également à la création d'hôtels et restaurants. Les hôtels et restaurants à l'extérieur des secteurs de localisation préférentielle sont autorisés uniquement en renouvellement urbain.

Logistique

Le DAACL s'applique également aux constructions destinées à la logistique commerciale.

La logistique commerciale recouvre, dans ses formes bâties :

- Les grands entrepôts et plateformes logistiques (EPL), généralement en périphérie des enveloppes urbaines,
- Les espaces logistiques urbains (ELu) :
 - Ne recevant pas de public (hôtel logistique, messagerie, conciergerie, y compris les « dark-stores »).
 - Recevant du public et accessibles en voiture (drive auto) ou à pied (drive piéton, casier, consigne de retrait, point de retrait, distributeur de vente automatique, etc.).

Les activités et destinations exclues du champ d'application de l'OAP commerciale, artisanale et logistique

Les dispositions du présent DAACL ne s'appliquent pas aux activités et destinations suivantes :

- Les activités des sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « cinéma » ;
- Les activités des sous-destinations « exploitation forestière », « entrepôt », « bureau », « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les activités des sous destinations « industrie » ou « exploitation agricole » qui ne répondent pas aux critères de surfaces de vente définis au paragraphe précédent.
- Les destinations qui ne constituent pas des activités, c'est-à-dire à destination « habitation » ou à destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Envoyé en préfecture le 04/08/2025

Reçu en préfecture le 04/08/2025

Publié le



ID : 064-246400337-20250724-D2025_090-DE

LOCALISATION PREFERENTIELLE DE L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE DANS LES CENTRES-BOURGS

Envoyé en préfecture le 04/08/2025

Reçu en préfecture le 04/08/2025

Publié le



ID : 064-246400337-20250724-D2025_090-DE

Conditions d'implantation des commerces et des bâtiments artisanaux

Conditions générales

L'implantation des commerces et des activités artisanales dans les centres-villes et centres-bourgs doit s'accompagner de la prise en compte du cadre de vie et de l'identité des bourgs, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux, climatiques et fonciers :

- En matière de modération de la consommation d'espace :
- En matière de mobilités :
- En matière de cadre de vie :
- En matière d'enjeux environnementaux :

Localisations préférentielles

La construction de locaux commerciaux d'une surface de vente inférieure à 200 m² (et activités artisanales de surfaces de plancher inférieures à 200 m²), que ces locaux soient isolés ou intégrés à un ensemble commercial (à l'exemple d'une galerie marchande), est autorisée uniquement dans les centres-villes, centres-bourgs, la station de Gourette et Fabrèges. Les centres-villes et centres-bourgs correspondent aux localisations suivantes :

- Secteurs de localisation préférentielle délimités ci-après pour les pôles : Arudy, Laruns
- Centres-bourgs des autres communes : tout secteur urbain au bâti plutôt dense, correspondant à l'implantation historique du centre ancien, avec une mixité de fonction (habitat, équipements, activités économiques).

La construction de locaux commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1000 m² est interdite dans les centralités, sauf en renouvellement urbain.

Sont autorisés les projets de création d'hôtels et/ou de restaurants en dehors des centres-villes et centres-bourgs, uniquement dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'immeuble existant.

Les commerces supérieurs à 200 m² de vente et les activités artisanales supérieures à 200 m² de surface de plancher s'implanteront de façon préférentielle dans les secteurs d'implantation périphérique., sauf en cas de renouvellement urbain, mutation ou réhabilitation de friches au sein des enveloppes urbaines des polarités.

Les nouveaux secteurs d'implantation périphérique sont interdits.

Les nouvelles implantations d'entrepôts et de plateformes logistiques (EPL) et les Espaces Logistiques urbains ne recevant pas de public sont autorisées uniquement dans les secteurs d'implantation périphériques ou dans les Zones d'Activités Economiques.

Préconisations pour le maintien du commerce dans les centres-villes et centres-bourgs

Le SCoT vise à renforcer l'attractivité des centres-bourgs en favorisant une implantation équilibrée des activités économiques, notamment artisanales et commerciales, et en encourageant la mixité des usages (habitat, services, commerces). Elle contribue ainsi à la redynamisation des centralités et à la lutte contre l'étalement commercial.

Afin de revitaliser les centres-bourgs en Vallée d'Ossau et d'assurer leur rôle de centre névralgique de l'attractivité du territoire, il est nécessaire de mettre en œuvre une politique de revitalisation urbaine et économique qui favorise la mixité fonctionnelle tout en maintenant et développant les activités artisanales et commerciales.

Le DAACL s'articule ainsi avec les prescriptions A.1 à A.3 de l'orientation A de l'axe 3 du DOO :

Prescription A.1 : Pérenniser la mixité fonctionnelle dans tous les centres-bourgs en prévoyant des zones dédiées aux logements, aux commerces, aux activités non nuisantes (par exemple, les services à la personne), ainsi qu'aux équipements nécessaires à la vie quotidienne. Cette mixité doit respecter la hiérarchie des équipements et services afin d'assurer une cohérence territoriale et favoriser la proximité des services.

Prescription A.2 : Maintenir et développer les commerces dans les centres-bourgs, en renforçant leur rôle central pour l'économie locale. Cela peut inclure des incitations pour les commerces de proximité, des subventions pour la réhabilitation du bâti existant, ou des programmes pour soutenir les artisans locaux.

Prescription A.3 : Soutenir les activités artisanales et commerciales en favorisant l'implantation de nouveaux commerces et services, en particulier dans les secteurs liés à l'artisanat et aux services à la personne, afin de répondre aux besoins des habitants et d'attirer de nouveaux résidents.

Les documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi) pourront intégrer des outils répondant à ces objectifs :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

De même, les collectivités pourront mobiliser des outils complémentaires de politique locale de commerce :

- Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC) ;
- Périmètre de Sauvegarde Artisanale et Commerciale (PSAC) ;
- Foncière de commerce ;
- Charte d'aménagement des vitrines commerciales ;
- Règlement de publicité.





Laruns, secteur périphérique

