

Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le

ID : 064-200067262-20241114-241114\_02\_URB-DE

  
**HAUTBÉARN**<sup>x</sup>  
communauté de communes

  
**dap**  
Agence d'urbanisme  
Atlantique & Pyrénées



# **EN DAVAN**

## SCHEMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL

### **Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique**

Version du 22 octobre 2024  
Pour Approbation en Conseil Communautaire du  
14 novembre

Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le

ID : 064-200067262-20241114-241114\_02\_URB-DE



## Crédits /

---

Photos :

Sauf mentions,

Communauté de communes du Haut Béarn

---

Rédaction & réalisation graphique :

Marion Chaboussie, Pascal Gasc,

Alice Michelin, Amélie Carrizo / AUDAP

---

En appuie technique avec :

---

SASU au capital de 10 000 €

SIRET 919 905 752 00011 • TVA intracommunautaire FR 47 919 905 752

Siège social 118 bd Richard Lenoir – 75011 PARIS

---

Pascal Madry

Tel 01 43 38 06 23

Mel [pascal.madry@reeter.fr](mailto:pascal.madry@reeter.fr)

[www.reeter.fr](http://www.reeter.fr)

---



Agence d'urbanisme  
Atlantique & Pyrénées



---

Recherche en économie des territoires



## Table des matières

---

PRÉAMBULE .....	6
<b>1/ LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DU DAACL .....</b>	<b>6</b>
<b>2/ LE CHAMP D'APPLICATION DU DAACL .....</b>	<b>9</b>
<b>AXE I – MAINTENIR VOIRE CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ DANS LES « CŒURS DE VILL(AG)ES » .....</b>	<b>16</b>
<b>1. CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>17</b>
1.1 Conditions générales .....	17
1.2 Conditions dans les localisations préférentielles .....	19
<b>2. PRÉCONISATIONS POUR LE MAINTIEN ET LE CONFORTEMENT DU COMMERCE DANS LES « CŒURS DE VILL(AG)ES » .....</b>	<b>19</b>

<b>AXE II- STOPPER LE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE TOUT EN PERMETTANT SON EVOLUTION .....</b>	<b>20</b>
<b>1. CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>21</b>
1.1 Conditions générales .....	21
1.2 Conditions dans les localisations préférentielles .....	22
<b>2. PRÉCONISATIONS POUR RÉDUIRE LES IMPACTS URBAINS ET ENVIRONNEMENTAUX DES POLARITÉS COMMERCIALES PÉRIPHÉRIQUES .....</b>	<b>23</b>
<b>AXE III - FAVORISER LA BONNE INTÉGRATION DE LA LOGISTIQUE COMMERCIALE .....</b>	<b>24</b>
<b>1. CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>25</b>
1.1 Conditions générales .....	25
1.2 Conditions dans les localisations préférentielles .....	25
<b>2. PRÉCONISATIONS POUR RÉDUIRE LES IMPACTS URBAINS ET ENVIRONNEMENTAUX DE LA LOGISTIQUE COMMERCIALE.....</b>	<b>25</b>

<b>AXE IV – ATLAS DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES .....</b>	<b>26</b>
<b>CENTRE-VILLE ET SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES D'OLORON-SAINTE-MARIE .....</b>	<b>28</b>
<b>STATION DE HAUTE ALTITUDE LA PIERRE SAINT-MARTIN .....</b>	<b>30</b>
<b>SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DU BASSIN DE VIE DE LA VALLÉE D'ASPE .....</b>	<b>32</b>
<b>SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DU BASSIN DE VIE DE LA VALLÉE DE BARÉTOUS .....</b>	<b>34</b>
<b>SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DU BASSIN DE VIE DE LA VALLÉE DE L'ESCOU .....</b>	<b>36</b>
<b>SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DE LA ZONE DE TRANSIT DE GEÛS D'OLORON .....</b>	<b>38</b>
<b>SYNTHÈSE DES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES COMMERCES .....</b>	<b>40</b>
<b>GLOSSAIRE .....</b>	<b>41</b>
<b>SIGLES ET ACRONYMES .....</b>	<b>44</b>

# Préambule

## 1 / Le cadre réglementaire du Daacl

La loi n° 2021-1 104 du 22 août 2021, dite « loi Climat et Résilience », est venue renforcer et élargir au sein des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) les prescriptions en matière d'urbanisme commercial en instaurant un nouveau document de planification urbaine du commerce – le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique\* (Daacl) – en place du document d'aménagement artisanal et commercial (Daac). Outre l'artisanat et le commerce, ce document d'urbanisme porte désormais aussi sur la logistique commerciale\*.

**L'article L. 141-6 du Code de l'urbanisme en définit les principes :**

*Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (Daacl) 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.***

Ces conditions d'implantations sont définies à deux échelles : **à l'échelle de l'ensemble du SCoT** d'une part, et **à l'échelle des « localisations préférentielles »** d'autre part; elles peuvent inclure des « **centralités urbaines\*** » et des « **secteurs d'implantation périphérique - SIP\*** ».

**À l'échelle de l'ensemble du SCoT :**

***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 l'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.***

### À l'échelle des « localisations préférentielles » :

*Il 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<sup>1</sup>.*

*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.*

---

<sup>1</sup>*Le troisième alinéa de cet article pose que « dans un principe de gestion économe du sol, le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes ».*

*Outre la détermination des conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales, le Daacl peut également, de manière facultative, venir préciser les conditions de maintien et de développement du commerce, de l'artisanat et de la logistique - de proximité, en centralité urbaine.*

L'article L. 141-6 du Code de l'urbanisme précise ainsi que le Daacl peut :

*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 est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.*

Tableau de présentation synthétique du cadre réglementaire du DAACL

CHAMP D'ACTIVITÉ	ENSEMBLE DU TERRITOIRE Règles générales	LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES Centralités urbaines / Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)
<b>DÉTERMINATION DES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>		
<b>Commerce</b>	- Sobriété foncière - Densité bâtie	- Type d'activité - Surface de vente maximale
<b>Logistique</b>	- Desserte en transports en commun et modes doux - Qualité environnementale, architecturale et paysagère, performance énergétique et de la gestion des eaux	- Besoins logistiques du territoire - Capacité des voiries
<b>PRÉCISION DES CONDITIONS DE MAINTIEN ET PRÉCISION DES COMMERCES</b>		
<b>Commerce</b>	- Au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques	
<b>Logistique</b>	- Dans les centralités urbaines, pour limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines	

## 2 / Le champ d'application du Daacl

### • Activités

**Le présent Daacl s'applique aux constructions destinées à des activités d'artisanat, de commerce de détail et de logistique commerciale\*.**

En l'absence de définition stabilisée, les activités d'artisanat et de commerce de détail dans le présent Daacl sont appréhendées au sens large, en référence au décret n° 2023-195 du 22 mars 2023.

Ces activités recouvrent :

- le commerce de détail stricto sensu ;
- l'artisanat commercial ;
- les hôtels et restaurants ;
- les magasins de « commerce de gros » pratiquant la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemple : libre-service agricole, magasin de matériaux de BTP, magasins de cash & carry à l'exemple de Métro ou de Promocash) ;
- les agences de service (exemple : agences immobilières, agences bancaires, agences d'assurances, agences d'intérim) ;
- les cinémas.

### **Définition du champ de l'artisanat et du commerce de détail**

***Il n'existe pas de définition juridique ou réglementaire stabilisée. Plusieurs sources permettent toutefois d'en préciser les contours.***

*L'Autorité de la concurrence pose, dans ses lignes directrices relatives au contrôle des concentrations<sup>2</sup>, que la « notion de commerce de détail doit être définie par référence aux règles applicables en matière d'équipement commercial. Un magasin de commerce de détail s'entend comme un magasin qui effectue, pour plus de la moitié de son chiffre d'affaires, de la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Est incluse la vente d'objets d'occasion (brocante, dépôts-ventes, etc.). Sont traditionnellement assimilées à du commerce de détail, bien que ne constituant pas de la vente de marchandises, un certain nombre de prestations de service à caractère artisanal : pressing, coiffure et esthétique, cordonnerie, photographie, entretien de véhicules et montage de pneus.*

---

***<sup>2</sup>En ligne : [https://www.autoritedelaconurrence.fr/sites/default/files/Lignes\\_directrices\\_concentrations\\_2020.pdf](https://www.autoritedelaconurrence.fr/sites/default/files/Lignes_directrices_concentrations_2020.pdf)***

*Sont toujours exclus de la notion de commerce de détail, les prestations de service à caractère immatériel ou intellectuel (comme les banques, l'assurance, ou les agences de voyages), ainsi que les établissements de service ou de location de matériel (comme les laveries automatiques, les vidéothèques ou les salles de sport), et les restaurants. Sont également exclues de la notion de commerce de détail les entreprises qui réalisent la totalité de leurs ventes en ligne ou par correspondance, ou encore via des livraisons directes aux consommateurs, le II de l'article L. 430-2 précisant que ne sont concernées que les entreprises qui exploitent au moins un magasin. »*

*L'Autorité de la concurrence retient une définition restrictive du commerce de détail, excluant notamment l'hôtellerie-restauration et les services immatériels à la personne. De fait, les règles applicables en matière d'équipement commercial sur lesquelles se base l'Autorité conduisent à appréhender le champ du commerce de détail à travers les seules activités soumises à autorisation préalable d'exploitation.*

*Ces règles sont précisées par la circulaire 248 du 16 janvier 1997 portant sur la réglementation prévue par le chapitre Ier du titre III de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement du commerce et de l'artisanat.*

*Ce texte pose que « La notion de magasin de commerce de détail » soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectue essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail.*

*Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-ventes, commerces de véhicules d'occasion, antiquaires, etc.).*

*À cette liste sont venus s'ajouter, au cours des différentes révisions du texte, les cinémas et les drives\*, ou « point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile » (articles L. 752-1 et suivants du Code de Commerce).*

*La circulaire exonère de l'obligation de l'autorisation préalable « les pharmacies ainsi que les halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création a été décidée par le conseil municipal.*

*Les restaurants, même s'ils réalisent une partie de leur activité dans la vente à emporter, sont exclus du champ d'application de la loi. »*

*Il ressort finalement de la rédaction de ce texte que toutes les activités qu'il mentionne relèvent du commerce de détail, certaines étant soumises à AEC, d'autres pas.*

**L'arrêté du 10 novembre 2016, venant préciser les destinations et sous-destinations de constructions réglementées en urbanisme, retient une définition plus large du commerce de détail<sup>3</sup>.**

Le texte pose, dans son article 3, que « La destination de construction commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de biens à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

---

**<sup>3</sup>Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu retient une définition plus large.**

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**En outre, le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 « portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » est venu préciser que les « cuisines dédiées à la vente en ligne », ou « black-kitchen », relevaient de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » au même titre que les activités d'industrie, d'entrepôt, de bureau, de centre de congrès et d'exposition.**

**C'est cette définition du commerce de détail, précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016, actualisée par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023, qui a été retenue dans le présent Daacl.**

## Le Daacl s'applique également aux constructions destinées à la logistique commerciale\*.

La **logistique commerciale, ou logistique aval**, par distinction avec la logistique amont<sup>4</sup>, désigne l'ensemble des opérations liées à la distribution de biens depuis leurs lieux de production jusqu'à leur lieu de délivrance au consommateur final, que ce lieu soit un magasin (boutique\*, moyenne surface\*, grande surface\*) ou non (drive\*, consigne de retrait, livraison à domicile, etc.).

La logistique commerciale recouvre, **dans ses formes bâties** :

- **Les grands entrepôts et plateformes logistiques\*** (EPL), localisées principalement en bordure voire déconnecté du tissu urbain constitué des villes et des villages, parfois dans des zones logistiques dédiées au carrefour d'axes routiers majeurs.

- **Les espaces logistiques urbains\*** (ELu) :

- ne recevant pas de public (hôtel logistique, messagerie, conciergerie, y compris les dark-stores\*). De formats variables, ils sont localisés principalement en bordure voire dans le tissu urbain constitué des villes et des villages.

- recevant du public accessibles en voiture (drive auto\*) ou à pied (drive piéton\*, casier, consigne de retrait, point de retrait, distributeur de vente automatique, etc.). De formats variables, ils sont localisés dans, en bordure, voire déconnecté de tissu urbain constitué des villes et des villages.

---

***<sup>4</sup>Dans la chaîne logistique, la logistique commerciale se distingue de la logistique amont, qui se rapporte à l'ensemble des opérations liées à l'acquisition des matières premières et des biens intermédiaires nécessaires à la production de biens.***

Ne sont pas concernées par les orientations de ce Daacl :

- les activités artisanales de production intégrant un espace d'exposition et de vente, dit showroom (exemple : poterie, chocolaterie, etc.), dans la mesure où la surface de vente de ces activités n'excède pas 50 % de la surface de plancher globale ;
- les activités industrielles ;
- les activités de bureau ;
- les professions libérales (exemples : professions médicales et paramédicales, notaires, etc.) ;
- les activités agricoles, au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

### • Formats de vente

Dans le présent Daacl, les formats de vente sont définis selon les conventions suivantes :

- Boutique\* : magasin d'une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- Moyenne surface\* : magasin d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> ;
- Grande surface\* : magasin d'une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

La surface de vente d'un magasin a une incidence directe sur l'aménagement du territoire et l'environnement en termes de consommation foncière, de mobilités et de consommation énergétique, comme l'illustre le tableau suivant, dans le domaine alimentaire.

Impact des différents formats de vente alimentaire  
en termes de consommation foncière, de mobilités  
et de consommation énergétique

		HYPERMARCHÉ*	SUPERMARCHÉ* ET HARD DISCOUNT	SUPÉRETTE*	ALIMENTATION GÉNÉRALE*
1	Surface de vente moyenne en France	5 200 m <sup>2</sup>	1 300 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
2	Surface occupée par les parkings et voiries	13 000 m <sup>2</sup>	3 200 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	-
3	Emprise foncière totale (1)+(2)	18 000 m <sup>2</sup>	4 500 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
4	Chiffre d'affaires moyen par magasin en France en millions d'euros	40 M€	9 M€	0,50 M€	0,25 M€
5	Panier moyen d'achat en euros	65 €	35 €	15 €	10 €
6	Nombre annuel de visiteurs (4)/(5)	600 000	250 000	35 000	25 000
7	Distance aller-retour moyenne parcourue par la clientèle pour se rendre au magasin	25 km	20 km	5 km	0,3 km
8	Part de la clientèle mo- torisée	95 %	80 %	10 %	5 %
9	Km annuels parcourus par l'ensemble de la clientèle pour se rendre au magasin (6)x(7)x(8)	14 250 000 km	4 000 000 km	17 500 km	400 km
10	Litres de carburant consommés annuellement par la clientèle pour se rendre au magasin (base : 8l/100 km)	1 150 000 l	320 000 l	1 400 l	30 l

Source : Reeter, données Insee, LSA, Nielsen, FCGA et IVC

## • Pôles commerciaux

Le Daacl distingue deux grandes catégories de pôles commerciaux, constitutif du maillage commercial du SCoT.

### - Les cœurs de vill(ag)es

Les cœurs de vill(ag)es recouvrent tout secteur urbain au bâti plutôt dense, avec une mixité de fonctions urbaines, etc. Ils sont les lieux privilégiés pour mettre en oeuvre la revitalisation recherchée et l'urbanisation.

Les cœurs de vill(ag)es comprennent :

- le **centre-ville d'Oloron Sainte-Marie**, qui joue un rôle pour l'ensemble des communes du Haut-Béarn, voire au-delà ;
- les **centres-bourgs des polarités d'équilibre** d'Ogeu-les-Bains, de Lasseube, d'Arette (fonctionnant en complémentarité avec Aramitis), de Bedous (fonctionnant en complémentarité avec Accous) et de Geüs d'Oloron (fonctionnant en complémentarité avec Préchacq-Josbaig et Saint-Goin), à l'offre commerciale de rayonnement locale ;
- les **centres-bourgs des communes rurales**, à l'exemple de Cette-Eygun, de Lescun, de Ledeuix, d'Ance-Féas, etc., avec une offre commerciale de proximité plus ou moins complète, voire inexistante pour certaines ;
- la **station de haute altitude de La Pierre-Saint-Martin**, à l'offre commerciale de proximité et spécialisée pour les activités de montagne.

## - Les polarités commerciales périphériques

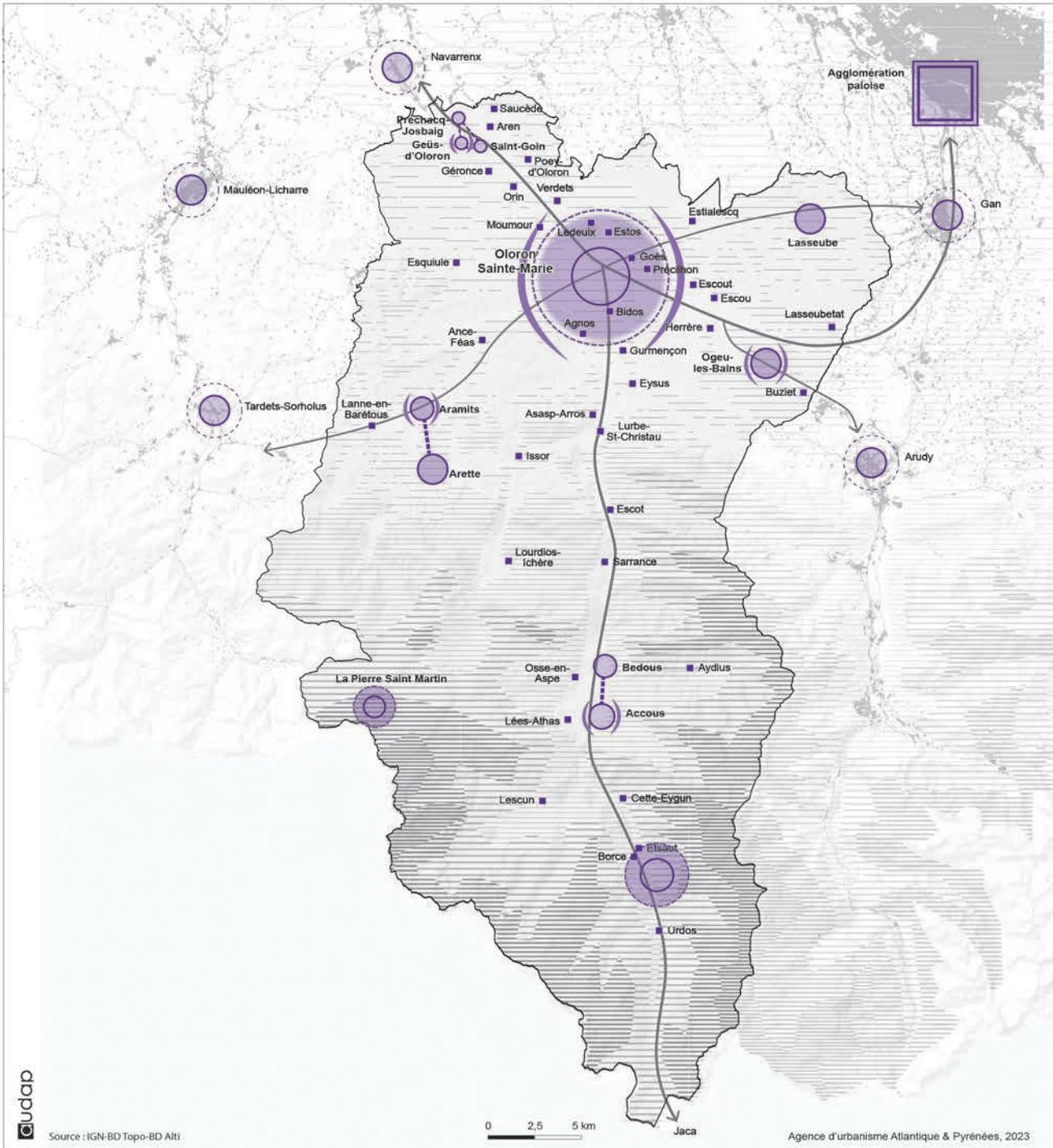
Les polarités commerciales périphériques\* recouvrent tout secteur urbain caractérisé par un bâti peu dense destiné exclusivement ou quasi exclusivement à des commerces, fonctionnant en majorité avec une clientèle motorisée, disposant à cet effet de places de stationnement dédiées aménagées hors rue.

Les polarités commerciales périphériques peuvent être localisées en dehors, en bordure, ou dans l'enveloppe urbaine des communes.

Une polarité commerciale périphérique est composée d'une ou plusieurs constructions commerciales suivantes :

- un centre commercial\* composé principalement d'une grande surface alimentaire\* ou spécialisée accolée à une galerie marchande, à l'exemple **du centre commercial E. Leclerc d'Oloron Sainte-Marie** ;
- un retail park\*, ou centre commercial à ciel ouvert composé principalement de grandes et moyennes surfaces\*, à l'exemple **de l'ensemble commercial composé notamment des enseignes Espace Culturel Leclerc, Espace Sport Loisir Leclerc et Point Vert**, situé en bordure du boulevard des Pyrénées à Oloron Sainte-Marie ;
- une zone commerciale\* de grandes et moyennes surfaces composée principalement d'un lotissement commercial, d'un parc d'activités commerciales, d'une zone d'activités commerciales, y compris les zones industrielles ou artisanales mixtes accueillant du commerce, à l'exemple de **la zone commerciale comprenant le supermarché Intermarché**, situé sur les boulevards de l'Aragon et du Lycée à Oloron Sainte-Marie ;
- les grandes\* et moyennes surfaces\* implantées en solo hors ensemble commercial\*, quelle que soit la nature de leur activité, à l'exemple **du supermarché Intermarché d'Aramits et d'Accous, et du Super U d'Ogeu-les-Bains** ;
- les magasins, quelle que soit leur surface de vente, implantés en dehors de l'enveloppe urbaine des communes, sur un axe ou un carrefour de flux routiers (stations-service, commerces de rond-point, etc.), à l'exemple **des magasins situés au rond-point Ruchens de la D936 à Geüs d'Oloron**.

### Conforter le MAILLAGE DE L'OFFRE COMMERCIALE au service de la revitalisation des coeurs de vill(ag)es



#### Maintenir l'offre commerciale et favoriser sa diversité...

- Avec l'implantation d'une offre commerciale quotidienne dans les communes rurales.
- Avec l'implantation d'une offre commerciale hebdomadaire et quotidienne dans les polarités d'équilibre.
- Avec l'implantation d'une offre commerciale occasionnelle & exceptionnelle (spécifiquement dans la ville centre d'Orlon Sainte-Marie), ainsi qu'hebdomadaire et quotidienne dans la polarité structurante.

#### ...Au service de la revitalisation des coeurs de vill(ag)es

- ■ En privilégiant l'implantation de l'offre commerciale dans les coeurs de vill(ag)es de toutes les communes
- ( ) En encadrant l'évolution de l'offre commerciale dans les polarités commerciales périphériques et particulièrement les secteurs d'implantation périphérique - SIP - identifiés dans le DAACL.
- ■ Considérer le rôle des polarités extérieures

→ Réseaux principaux  
 ≡ Relief

# AXE /

---

# 01

MAINTENIR VOIRE RENFORCER  
L'OFFRE COMMERCIALE  
ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ  
DANS LES CŒURS DE VILL(AG)ES

# 1. CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## 1.1 Conditions générales

En cohérence avec les prescriptions et recommandations du DOO, les implantations de commerce dans les cœurs de vill(ag)es sont soumises aux conditions suivantes.

### • En matière de sobriété foncière et d'intensité d'usage

- La gestion économe du foncier doit passer par l'utilisation prioritaire des locaux commerciaux vacants, par la transformation de bâtis existants, par la démolition / reconstruction, etc. La densification avec de nouvelles constructions (dans les dents creuses) sera privilégiée si les actions précitées ne peuvent être envisagées.

- La recherche d'une mixité d'usage et d'une compacité des formes bâties (optimisation bâtie / du foncier existant) permettant d'accroître la densité urbaine.

- L'optimisation par la mutualisation des surfaces dédiées aux stationnements, aux livraisons, aux flux de marchandises et de personnes, en lien avec les équipements, services, commerce, etc. à proximité. La suppression peut être envisagée dans le cas d'une localisation adéquate.

### • En matière de mobilités alternatives (transports collectifs, modes actifs, etc.)

- La présence de cheminements piétons et cyclables sécurisés, aisés, confortables (ombrage, revêtements perméables, etc.) et accessibles à tous, notamment aux personnes à mobilité réduite (PMR).

- L'aménagement d'équipements incitant à l'adoption de formes de mobilité alternatives à la voiture ou décarbonées : parkings à vélos, vélos en libre-service, bornes de recharge électriques, etc.

- Une implantation au plus près des points de desserte par les transports collectifs, lorsqu'ils existent.

### • En matière de qualité architecturale urbaine et paysagère

- Un traitement architectural et paysager qualitatif des constructions, en cohérence avec leur environnement local (alignement, épannelage, gabarit, nature et couleurs des matériaux / des façades, végétalisation, etc.).

- La limitation de l'impact visuel des constructions lié aux espaces techniques / de livraison et le traitement des arrières de bâti, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

• **En matière de qualité environnementale, performance énergétique et gestion des eaux**

- La construction de bâtiments bas carbone, notamment à travers le choix des techniques constructives et l'intégration de matériaux biosourcés.

- La construction de bâtiments sobres en consommation énergétique, intégrant des dispositifs d'économie d'énergie (isolation thermique, éclairage par lumière naturelle, ventilation naturelle, etc.) et de production d'énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque, etc.).

- L'intégration de solutions acoustiques limitant ou atténuant les nuisances sonores de certaines installations techniques des activités artisanales, commerciales et logistiques (extracteurs, climatiseurs...).

- L'intégration de dispositifs de gestion des eaux (eaux pluviales et eaux usées) à l'échelle de la parcelle du projet (revêtements perméables, toitures et massifs stockants, noues paysagères, jardins de pluie, etc.) et la prise en compte des risques.

- L'intégration de dispositifs favorisant le tri, la valorisation et le réemploi des déchets.

## 1.2 Conditions dans les localisations préférentielles

Sur l'ensemble du territoire, les cœurs de vill(ag)es constituent les sites privilégiés d'implantation des commerces.

**La construction de locaux commerciaux d'une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>, que ces locaux soient isolés ou intégrés à un ensemble commercial\* (à l'exemple d'une galerie marchande), est autorisée uniquement dans les cœurs de vill(ag)es.**

**La construction de locaux commerciaux d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> est autorisée uniquement dans les polarités commerciales périphériques\* retenues comme localisations préférentielles aux conditions décrites au chapitre II.**

Peut déroger à cette règle, en cohérence avec les objectifs du DOO :

- Le **centre-ville d'Oloron Sainte-Marie**, retenu comme localisation préférentielle, afin de maintenir et de conforter son rayonnement à l'échelle du Haut-Béarn et au-delà ;
- La **station de haute altitude La Pierre Saint-Martin**, retenue comme localisation préférentielle, afin de conforter son rayonnement commercial et touristique à l'échelle régionale voire au-delà ;

Le plafond de surface de vente autorisée pour l'implantation d'un commerce dans ces deux localisations préférentielles est relevé à 1 500 m<sup>2</sup>, quelle que soit la nature de l'activité.

En outre, sont autorisés les projets de création d'hôtels et/ou de restaurants en dehors des cœurs de vill(ag)es, dès lors qu'ils interviennent dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'immeuble existant.

## 2. PRÉCONISATIONS POUR LE MAINTIEN ET LE CONFORTEMENT DU COMMERCE DANS LES CŒURS DE VILL(AG)ES

La dynamisation commerciale des cœurs de vill(ag)es constitue un des axes stratégiques majeurs du SCoT de la CCHB.

Il s'agit en particulier de maintenir, voire de développer (selon les besoins) une offre :

- complète, diversifiée et ancrée localement ;
- satisfaisant des critères de qualité environnementale, architecturale, urbaine et paysagère.

Le PLUI pourra intégrer des outils répondant à ces objectifs :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Linéaires de protection simple ou renforcée.

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

- Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) ;
- 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 ;
- etc.

# AXE /

---

# 02

STOPPER LE DÉVELOPPEMENT  
DU COMMERCE DE PÉRIPHÉRIE  
TOUT EN PERMETTANT  
SON ÉVOLUTION

# 1. CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## 1.1 Conditions générales

En cohérence avec les prescriptions et recommandations du DOO, les implantations de commerce dans les polarités commerciales périphériques\* sont soumises aux conditions suivantes.

### • En matière de sobriété foncière et d'intensité d'usage

- La gestion économe du foncier doit passer par l'utilisation prioritaire des locaux commerciaux vacants, par la transformation de bâtis existants, par la démolition / reconstruction, etc. La densification avec de nouvelles constructions (dans les dents creuses) sera privilégiée si les actions précitées ne peuvent être envisagées.

- La recherche d'une mixité d'usage et d'une compacité des formes bâties (optimisation bâtie / du foncier existant) permettant d'accroître la densité urbaine.

- L'optimisation par la mutualisation des surfaces dédiées aux stationnements, aux livraisons, aux flux de marchandises et de personnes, en lien avec les équipements, services, commerce, etc. à proximité. La suppression peut être envisagée dans le cas d'une localisation adéquate.

### • En matière de mobilités alternatives (transports collectifs, modes actifs, etc.)

- La présence de cheminements piétons et cyclables sécurisés, aisés, confortables (ombrage, revêtements perméables, etc.) et accessibles à tous, notamment aux personnes à mobilité réduite (PMR), assurant une liaison cohérente avec les autres lieux de vie (lieu d'emplois, d'habitat, cœurs de vill(ag)e\*, etc.).

- L'aménagement d'équipements incitant à l'adoption de formes de mobilité alternatives à la voiture ou décarbonées : parkings à vélos, vélos en libre-service, bornes de recharge électriques, etc.

- Une implantation au plus près des points de desserte par les transports collectifs, lorsqu'ils existent.

### • En matière de qualité architecturale urbaine et paysagère

- Un traitement architectural et paysager qualitatif des constructions, en cohérence avec leur environnement local (alignement, épannelage, gabarit, nature et couleurs des matériaux / des façades, végétalisation, etc.).

- La limitation de l'impact visuel des constructions lié aux espaces techniques / de livraison et le traitement des arrières de bâti, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

### • En matière de qualité environnementale, performance énergétique et gestion des eaux

- La construction de bâtiments bas carbone, notamment à travers le choix des techniques constructives et l'intégration de matériaux biosourcés.

- La construction de bâtiments sobres en consommation énergétique, intégrant des dispositifs d'économie d'énergie (isolation thermique, éclairage par lumière naturelle, ventilation naturelle, etc.) et de production d'énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque, etc.).

- L'intégration de solutions acoustiques limitant ou atténuant les nuisances sonores de certaines installations techniques des activités artisanales, commerciales et logistiques (extracteurs, climatiseurs...).

- L'intégration de dispositifs de gestion des eaux (eaux pluviales et eaux usées) à l'échelle de la parcelle du projet (revêtements perméables, toitures et massifs stockants, noues paysagères, jardins de pluie, etc.) et la prise en compte des risques.

- L'intégration de dispositifs favorisant le tri, la valorisation et le réemploi des déchets.

## 1.2 Conditions dans les localisations préférentielles

### Sur l'ensemble du territoire, la création de nouvelles polarités commerciales périphériques\* est interdite.

Le développement de commerce dans les polarités commerciales périphériques est autorisé uniquement dans les polarités commerciales périphériques retenues comme localisations préférentielles – dénommées Secteurs d'implantation Périphérique\* (SIP), dans la perspective d'accompagner leur évolution vers un modèle d'aménagement plus durable.

Le DAACL identifie trois types de polarités commerciales périphériques retenues comme localisations préférentielles\* :

- **Les polarités commerciales périphériques de rayonnement large** : caractérisées par la présence d'au moins une grande surface alimentaire\* de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de vente et/ou d'une grande surface non alimentaire de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de vente et/ou d'une galerie marchande de plus de 20 magasins, et/ou d'une zone commerciale\* de plus de 10 grandes et moyennes surfaces ;

- **Les polarités commerciales périphériques de bassin de vie** : caractérisées par la présence d'au moins une grande surface alimentaire de 400 à 2 000 m<sup>2</sup> de vente et/ou d'une grande surface spécialisée de 1 000 m<sup>2</sup> à 2 500 m<sup>2</sup> et/ou d'une zone commerciale de 5 à 10 grandes et moyennes surfaces ;

- **Les polarités commerciales périphériques de transit** : caractérisées, quelles que soient la surface et la nature de leurs activités commerciales, par leur localisation en dehors de la tâche urbaine des communes, sur un axe ou un carrefour de flux routier.

Le tableau suivant présente la liste des polarités commerciales périphériques retenues comme SIP.

### Liste des polarités commerciales périphériques retenues comme localisations préférentielles dans le Daacl de la CCHB

TYPE	NOM
Secteurs d'implantation périphérique de rayonnement large	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble commercial E. Leclerc alimentaire / Oloron</li> <li>• Ensemble commercial Intermarché / Oloron</li> <li>• Ensemble commercial E. Leclerc culturel / Oloron</li> </ul>
Secteur d'implantation périphérique de bassin de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone commerciale Intermarché / Accous</li> <li>• Zone commerciale Intermarché : Aramits</li> <li>• Zone commerciale Utile / Ogeu-les-Bains</li> </ul>
Secteur d'implantation périphérique de transit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rond-point Ruchens RD 836 – RD 936 / Geüs d'oloron</li> </ul>

**Dans les secteurs d'implantation périphérique\* (SIP) de rayonnement large**, les implantations ne peuvent être réalisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- sur du foncier déjà consommé ;
- dans le cadre d'opérations de requalification (réemploi de locaux vacants ou de friches) et/ou de rénovation urbaine visant une densification bâtie et une mixité programmatique d'usages (commerce, habitat, etc.) ;\*
- pour des commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>, plafonnée à 1 500 m<sup>2</sup>, quelle que soit leur nature d'activité.

**Dans les secteurs d'implantation périphérique de bassin de vie**, les implantations ne peuvent être réalisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- sur du foncier déjà consommé ;
- dans le cadre d'opérations de requalification (réemploi de locaux vacants ou de friches) et/ou de rénovation urbaine visant une densification bâtie et une mixité programmatique d'usage (commerce, habitat, etc.) ;
- pour des commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>, plafonnée à 1 000 m<sup>2</sup>, quelle que soit la nature de l'activité.

**Dans le secteur d'implantation périphérique de transit**, les implantations ne peuvent être réalisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- sur du foncier déjà consommé ;
- dans le cadre d'opérations de requalification (réemploi de locaux vacants ou de friches) et/ou de rénovation urbaine visant une densification bâtie et une mixité programmatique d'usage (commerce, habitat, etc.) ;
- à condition qu'existent ou que soient prévus dans le cadre du projet d'implantation, des cheminements piétons et cyclables sécurisés, aisés, confortables et accessibles à tous, assurant une liaison cohérente avec les autres lieux de vie environnants (lieux d'emplois, d'habitat, cœurs de vill(ag)es\*...);
- pour des commerces non alimentaires, d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>, plafonnée à 1 000 m<sup>2</sup>.

**S'agissant enfin des extensions de commerces existants :**

- Dans les polarités commerciales périphériques\*, celles-ci sont envisageables exclusivement dans les polarités commerciales périphériques retenues comme localisations préférentielles sur du foncier déjà consommé (dents creuses, etc.), dans la limite d'un taux n'excédant pas +10 % de surface de vente, sur la durée d'application du SCoT.

- Dans des espaces économiques autres que les polarités commerciales périphériques\*, celles-ci sont envisageables uniquement dans les ZAE communautaires identifiées (12 sites), sur du foncier déjà consommé (dents creuses, etc.), dans la limite d'un taux n'excédant pas +30 % de surface de vente pour les commerces de moins de 300m<sup>2</sup>, de 20% pour les commerces de surface de vente comprise entre 300m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup>, sur la durée d'application du SCoT.

## 2. PRÉCONISATIONS POUR RÉDUIRE LES IMPACTS URBAINS ET ENVIRONNEMENTAUX DES POLARITÉS COMMERCIALES PÉRIPHÉRIQUES

La mutation des polarités commerciales périphériques vers des formes urbaines plus intégrées en termes d'aménagement du territoire et d'environnement constitue, avec la dynamisation des cœurs de vill(ag)es\*, un autre axe stratégique majeur du SCoT de la CCHB.

Il s'agit en particulier d'encourager le « remembrement commercial » de ces espaces afin d'accompagner leur transformation :

- en des formes bâties plus sobres en consommation de ressources et plus mixtes dans leur usage ;
- en des formes urbaines plus lisibles en termes de commercialité (accessibilité, visibilité, praticité de l'offre).

Le PLUI pourra intégrer des outils répondant à ces objectifs :

- Projets urbains de requalification d'entrée de ville ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Changements de destination des locaux commerciaux ;
- Etc.

# AXE /

---

# 03

FAVORISER LA BONNE  
INTÉGRATION  
DE LA LOGISTIQUE  
COMMERCIALE

# 1. CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## 1.1 Conditions générales

En cohérence avec les prescriptions et recommandations du DOO, les implantations d'équipement de logistique commerciale\* sont soumises aux conditions suivantes.

- **Entrepôts et plateformes logistiques, espaces logistiques urbains ne recevant pas de public, espaces logistiques urbains recevant du public motorisé**

Les implantations d'entrepôts et de plateforme logistiques\* (EPL), d'espaces logistiques urbains\* (ELu) ne recevant pas de public, d'espaces logistiques urbains recevant du public motorisé (drive auto\*) sont soumises aux mêmes conditions générales qui s'appliquent aux implantations de commerces dans les polarités commerciales périphériques\* en matière :

- de sobriété foncière et d'intensité d'usage ;
- de mobilités alternatives (transports collectifs, modes actifs, etc.) ;
- de qualité architecturale urbaine et paysagère ;
- de qualité environnementale, de performance énergétique et de gestion des eaux.

- **Espaces logistiques urbains recevant du public piéton**

Les implantations d'ELu recevant du public piéton sont soumises aux mêmes conditions générales qui s'appliquent aux implantations de commerces dans les cœurs de vill(ag)es\* en matière :

- de sobriété foncière et d'intensité d'usage ;
- de mobilités alternatives (transports collectifs, modes actifs, etc.) ;
- de qualité architecturale urbaine et paysagère ;
- de qualité environnementale, de performance énergétique et de gestion des eaux.

Une condition supplémentaire concerne :

- l'optimisation des flux de véhicules motorisés et de marchandises (éviter les mobilités additionnelles générées par le développement des achats découplés, commandés puis délivrés en un lieu et en un temps différent ; limiter leurs nuisances en termes de pollution visuelle, sonore et aérienne) ;

## 1.2 Conditions des localisations préférentielles

Les nouvelles implantations d'entrepôts et de plateformes logistiques (EPL) et d'ELu ne recevant pas de public sont autorisées uniquement dans les Zones d'Activités Economiques accueillant déjà des entrepôts logistiques commerciaux.

Les nouvelles implantations d'espaces logistiques urbains\* (ELu) recevant du public motorisé sont autorisées exclusivement dans les polarités commerciales périphériques\* retenues comme localisations préférentielles – les secteurs d'implantations périphériques.

Les nouvelles implantations d'espaces logistiques urbains recevant du public piéton sont autorisées exclusivement dans les cœurs de vill(ag)es\* et dans les lieux d'intermodalité (gare d'Oloron, d'Ogeu-les-Bains et de Bedous, etc.).

## 2. PRÉCONISATIONS POUR RÉDUIRE LES IMPACTS URBAINS ET ENVIRONNEMENTAUX DE LA LOGISTIQUE COMMERCIALE

L'article L. 141-6 du Code de l'urbanisme pose que le Daacl « peut 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 ».

Les collectivités pourront mobiliser des outils de politique locale de transport et mobilité dans ce sens :

- Prescriptions attachées aux plans de mobilité (PdM) ;
- Règlements communaux de circulation ;
- Règlements communaux de stationnement et de livraison ;
- Etc.

# AXE /

---

# 04

## ATLAS DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

Les cartes de localisations préférentielles suivantes ont été établies selon les localisations préférentielles précédemment identifiées :

**Pour les cœurs de vill(ag)es :**

Carte 1 : Centre-ville et secteurs d'implantation périphériques d'Oloron-Sainte-Marie

Carte 2 : Station de haute altitude La Pierre Saint-Martin

**Pour les polarités commerciales périphériques – les secteurs d'implantations périphériques :**

Carte 3 : Secteur d'implantationspériphérique de la vallée d'Aspe

Carte 4 : Secteur d'implantation périphérique de la vallée de Barétous

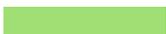
Carte 5 : Secteur d'implantation périphérique de la vallée l'Escou

Carte 6 : Secteur d'implantation périphérique de Geüs d'Oloron

## CENTRE-VILLE ET SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES D'OLORON-SAINTE-MARIE



Cœurs de vill(ag)es retenus comme localisations préférentielles

 Cœurs de vill(ag)es

Polarités commerciales périphériques retenues comme localisations préférentielles

 Secteur d'implantation périphérique de rayonnement large

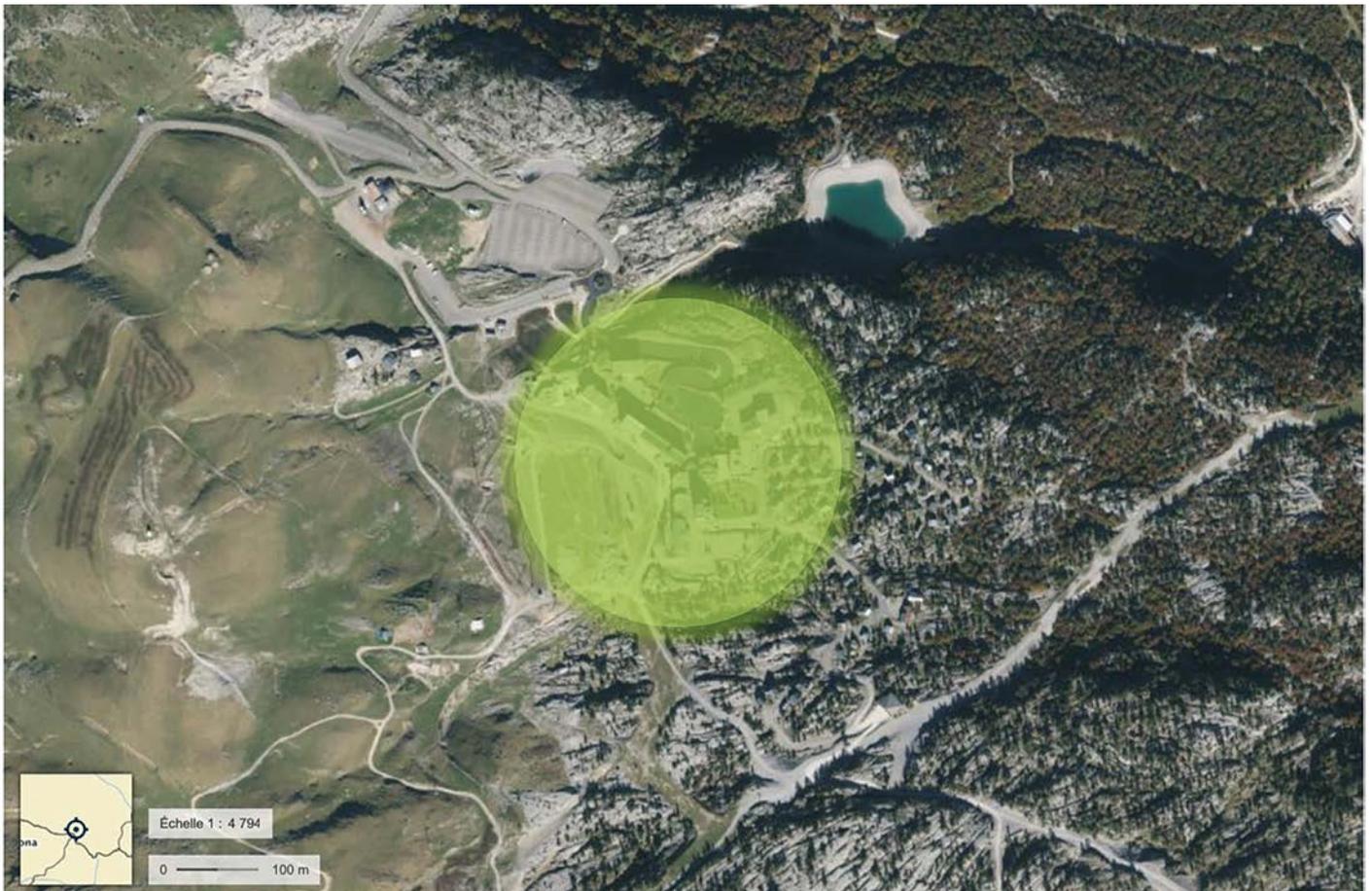
 Secteur d'implantation périphérique de bassin de vie

 Secteur d'implantation périphérique de transit

## Critères d'implantation

	NOM DES SITES RETENUS EN LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES	CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DE COMMERCE
<b>CŒURS DE VILL(AG)ES</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centre-ville d'Oloron Sainte-Marie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Activités autorisées : de toute nature</li> <li>Formats autorisés : tout format autorisé, plafonné à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul>
<b>SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE</b>		
De rayonnement large	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ensemble commercial E. Leclerc alimentaire</li> <li>Ensemble commercial Intermarché</li> <li>Ensemble commercial E. Leclerc culturel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exclusivement sur du foncier déjà consommé : en mobilisant les locaux commerciaux vacants, par la transformation de bâtis existants, par la démolition/reconstruction, etc., visant une intensification des usages (densification dans les dents creuses, mixité fonctionnelle, etc.)</li> <li>Activités autorisées : de toute nature</li> <li>Formats autorisés : surface de vente de 300 m<sup>2</sup> minimum, plafonnée à 1 500 m<sup>2</sup></li> </ul>
De bassin de vie	∅	∅
De transit	∅	∅

## STATION DE HAUTE ALTITUDE LA PIERRE SAINT-MARTIN



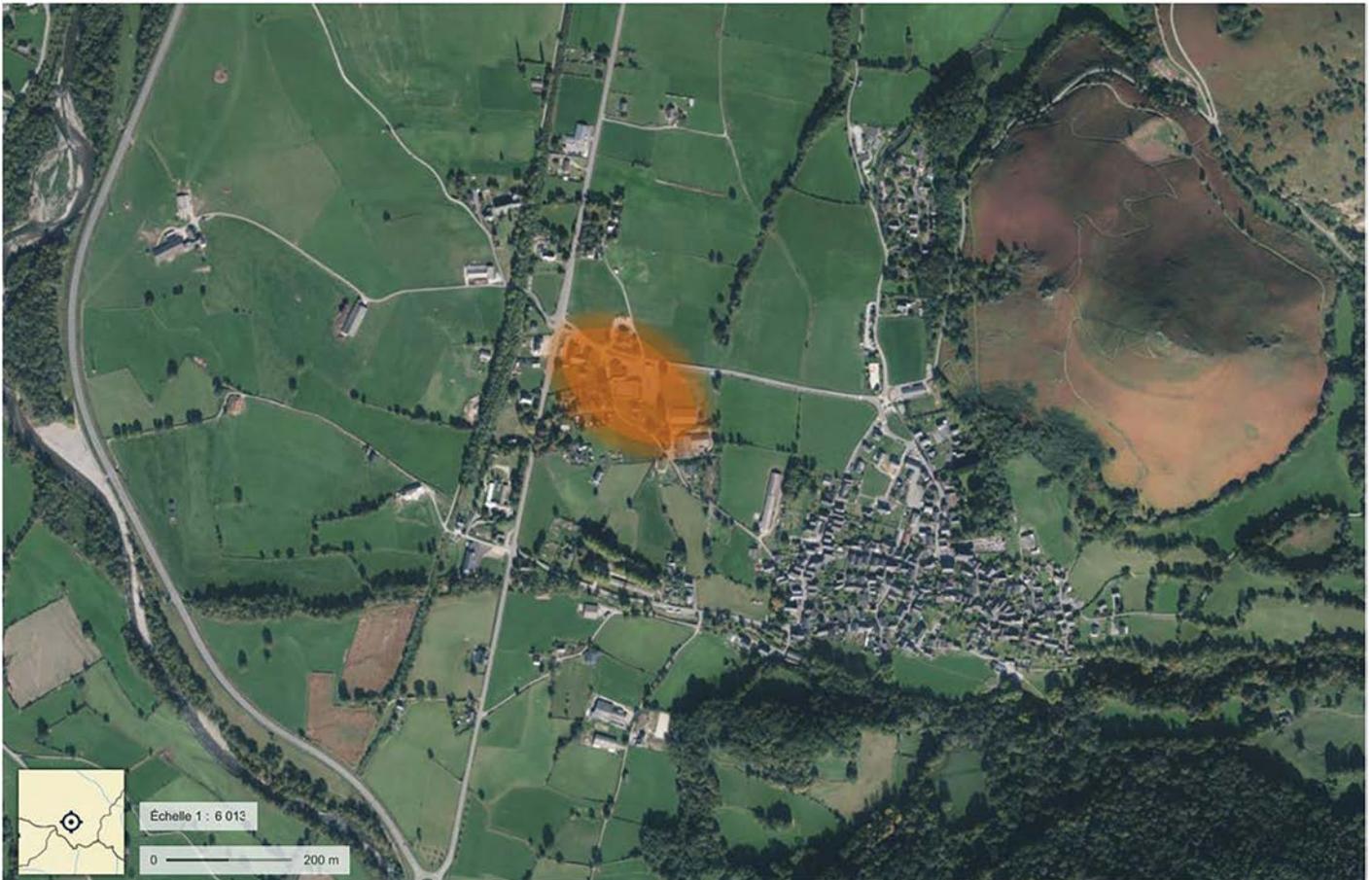
Cœurs de vill(ag)es retenus comme localisations préférentielles

 Cœurs de vill(ag)es

## Critères d'implantation

	NOM DES SITES RETENUS EN LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES	CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DE COMMERCE
<b>CŒURS DE VILL(AG)ES</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Station de haute montagne de La Pierre Saint-Martin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Activités autorisées : de toute nature</li> <li>• Formats autorisés : tout format autorisé, plafonné à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul>
<b>SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE</b>		
De rayonnement large	∅	∅
De bassin de vie	∅	∅
De transit	∅	∅

## SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DE LA VALLÉE D'ASPE



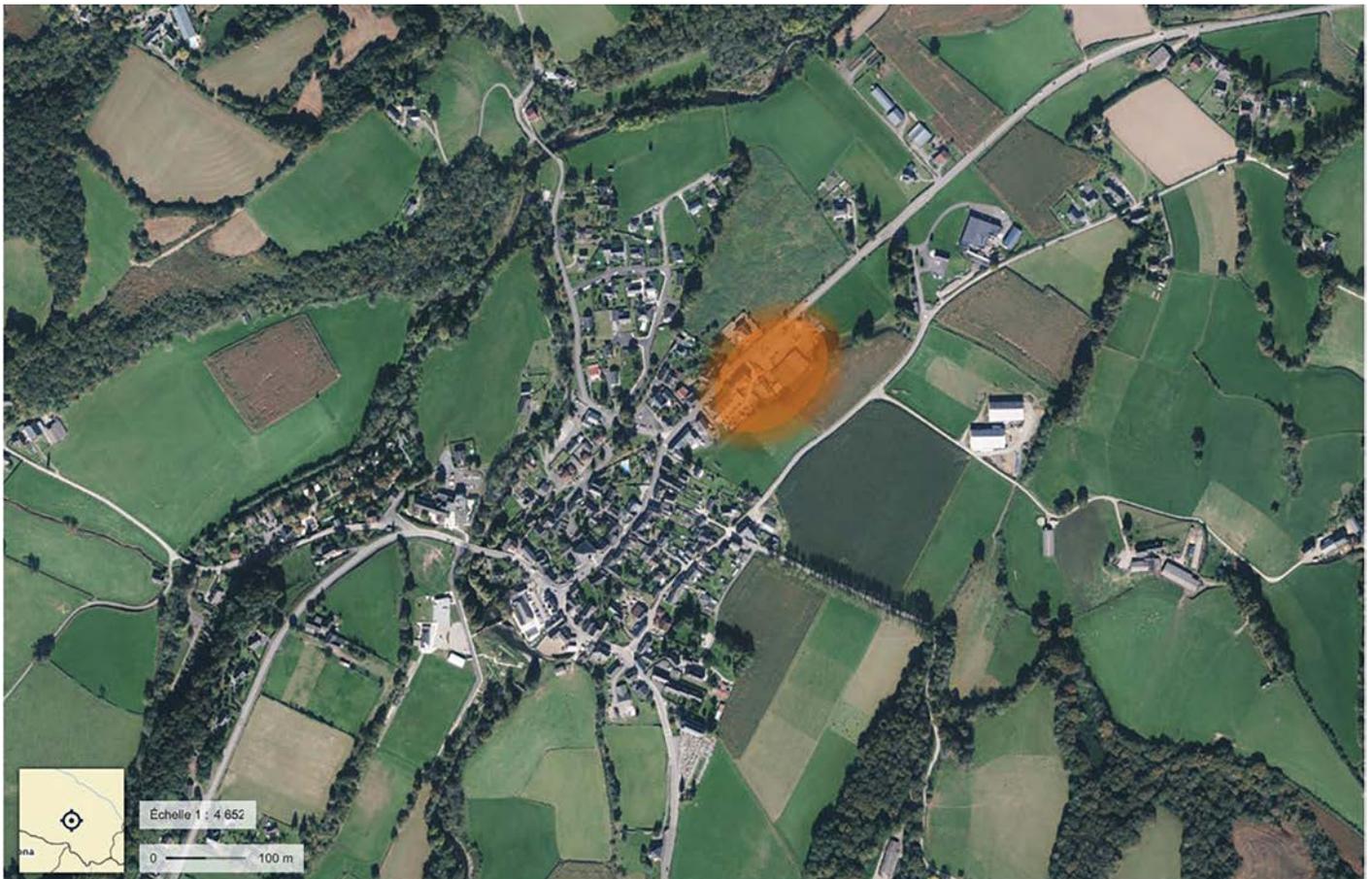
Polarités commerciales périphériques retenues  
comme localisations préférentielles

-  Secteur d'implantation périphérique de rayonnement large
-  Secteur d'implantation périphérique de bassin de vie
-  Secteur d'implantation périphérique de transit

## Critères d'implantation

	NOM DES SITES RETENUS EN LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES	CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DE COMMERCE
<b>CŒURS DE VILL(AG)ES MARCHANDS</b>		
	∅	∅
<b>SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE</b>		
De rayonnement large	∅	∅
De bassin de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone commerciale Intermarché</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exclusivement sur du foncier déjà consommé : en mobilisant les locaux commerciaux vacants, par la transformation de bâtis existants, par la démolition/reconstruction, etc., visant une intensification des usages (densification dans les dents creuses, mixité fonctionnelle, etc.)</li> <li>• Activités autorisées : de toute nature</li> <li>• Formats autorisés : surface de vente de 300 m<sup>2</sup> minimum, plafonnée à 1 000 m<sup>2</sup></li> </ul>
De transit	∅	∅

## SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DE LA VALLÉE DE BARÉTOUS



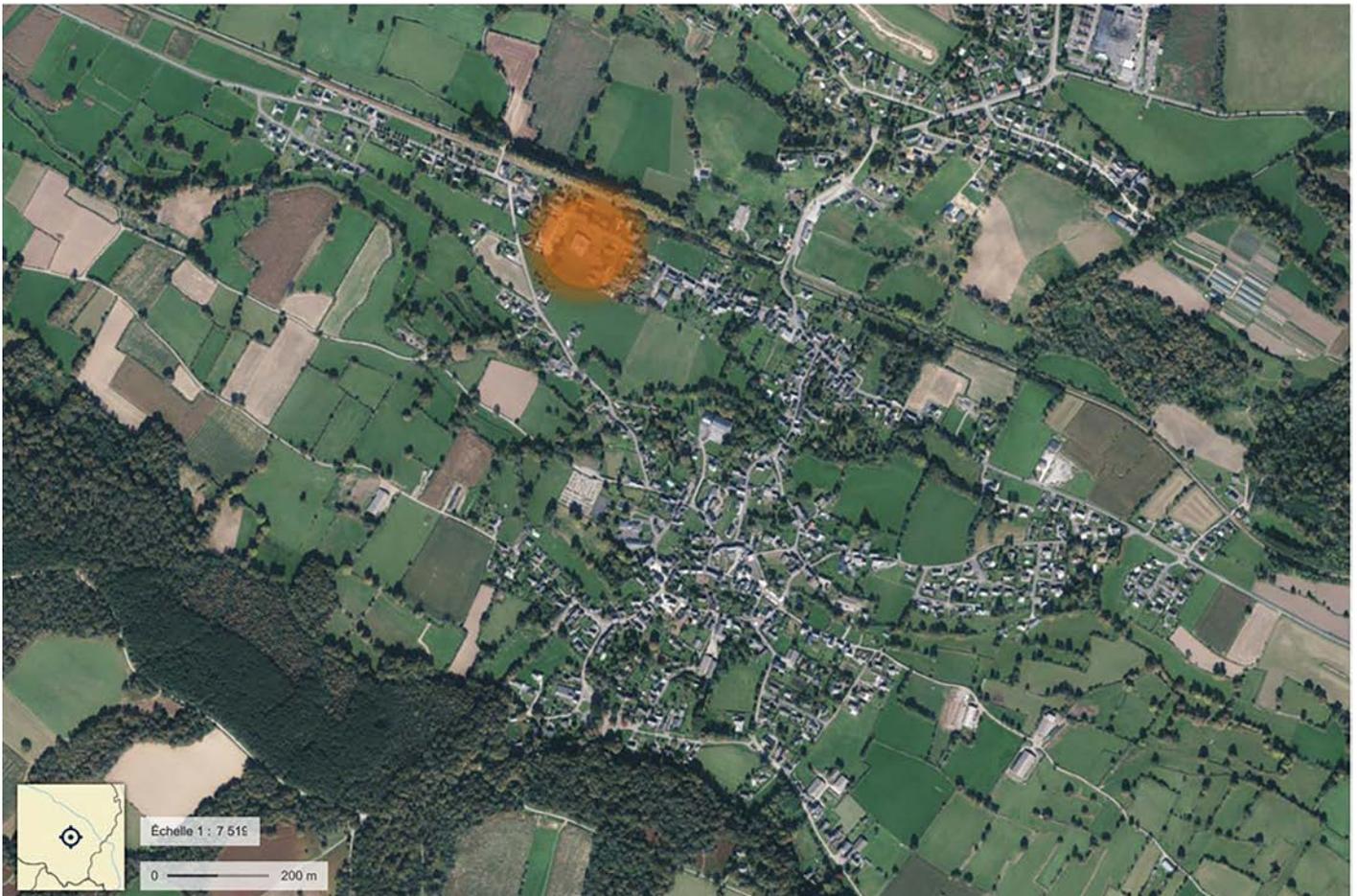
Polarités commerciales périphériques retenues  
comme localisations préférentielles

-  Secteur d'implantation périphérique de rayonnement large
-  Secteur d'implantation périphérique de bassin de vie
-  Secteur d'implantation périphérique de transit

## Critères d'implantation

	NOM DES SITES RETENUS EN LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES	CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DE COMMERCE
<b>CŒURS DE VILL(AG)ES MARCHANDS</b>		
	∅	∅
<b>SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE</b>		
De rayonnement large	∅	∅
De bassin de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone commerciale Intermarché</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exclusivement sur du foncier déjà consommé : en mobilisant les locaux commerciaux vacants, par la transformation de bâtis existants, par la démolition/reconstruction, etc., visant une intensification des usages (densification dans les dents creuses, mixité fonctionnelle, etc.)</li> <li>• Activités autorisées : de toute nature</li> <li>• Formats autorisés : surface de vente de 300 m<sup>2</sup> minimum, plafonnée à 1 000 m<sup>2</sup></li> </ul>
De transit	∅	∅

## SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DE LA VALLÉE DE L'ESCOU



Polarités commerciales périphériques retenues  
comme localisations préférentielles

-  Secteur d'implantation périphérique de rayonnement large
-  Secteur d'implantation périphérique de bassin de vie
-  Secteur d'implantation périphérique de transit

## Critères d'implantation

	NOM DES SITES RETENUS EN LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES	CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DE COMMERCE
<b>CŒURS DE VILL(AG)ES MARCHANDS</b>		
	∅	∅
<b>SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE</b>		
De rayonnement large	∅	∅
De bassin de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone commerciale Intermarché</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exclusivement sur du foncier déjà consommé : en mobilisant les locaux commerciaux vacants, par la transformation de bâtis existants, par la démolition/reconstruction, etc., visant une intensification des usages (densification dans les dents creuses, mixité fonctionnelle, etc.)</li> <li>• Activités autorisées : de toute nature</li> <li>• Formats autorisés : surface de vente de 300 m<sup>2</sup> minimum, plafonnée à 1 000 m<sup>2</sup></li> </ul>
De transit	∅	∅

## SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DE GEÛS D'OLORON



Polarités commerciales périphériques retenues  
comme localisations préférentielles

-  Secteur d'implantation périphérique de rayonnement large
-  Secteur d'implantation périphérique de bassin de vie
-  Secteur d'implantation périphérique de transit

## Critères d'implantation

	NOM DES SITES RETENUS EN LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES	CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DE COMMERCE
<b>CŒURS DE VILL(AG)ES MARCHANDS</b>		
	∅	∅
<b>SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE</b>		
De rayonnement large	∅	∅
De bassin de vie	∅	∅
De transit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rond-point RD 836 – RD 936</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exclusivement sur du foncier déjà consommé : en mobilisant les locaux commerciaux vacants, par la transformation de bâtis existants, par la démolition/reconstruction, etc., visant une intensification des usages (densification dans les dents creuses, mixité fonctionnelle, etc.)</li> <li>• Activités autorisées : de toute nature</li> <li>• Formats autorisés : surface de vente de 300 m<sup>2</sup> minimum, plafonnée à 1 000 m<sup>2</sup></li> </ul>

## SYNTHÈSE DES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES COMMERCES

	Dans les cœurs de vill(ag)es			Dans les polarités commerciales périphériques			
	Hors localisations préférentielles	En localisations préférentielles		Hors localisations préférentielles (hors Sip)	En localisations préférentielles (en Sip)		
		Centre-ville d'Oloron-Sainte- Marie	Station de haute altitude La Pierre Saint Martin		de rayonnement large	de bassin de vie	de transit
Boutiques (< 300 m <sup>2</sup> de surface de vente)	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non
Moyennes surfaces (entre 300 et 2 500 m <sup>2</sup> de surface de vente)	Non	Oui, plafonné à 1 500 m <sup>2</sup> , quelle que soit l'activité	Oui, plafonné à 1 500 m <sup>2</sup> , quelle que soit l'activité	Non	Oui, plafonné à 1 500 m <sup>2</sup> , quelle que soit l'activité	Oui, plafonné à 1 000 m <sup>2</sup> , quelle que soit l'activité	Oui, plafonné à 1 000 m <sup>2</sup> , dans le non alimentaire
Grandes surfaces (entre 2 500 et 5 000 m <sup>2</sup> de surface de vente) et très grandes surfaces (> 5 000 m <sup>2</sup> de surface de vente)	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non



## GLOSSAIRE

### • Boutique

Magasin de détail développant une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup> (selon les conventions retenues dans ce Daacl).

### • Cœur de vill(ag)e

Secteur construit caractérisé par un bâti dense, la présence d'espaces publics, et une diversité de fonctions urbaines, dont du commerce : centre-ville marchand, centre bourg marchand, centralité marchande de quartier...

### • Centre commercial

Groupe de magasins de détail conçus, construits, possédés et gérés comme une entité, disposant généralement d'un parc de stationnement hors voirie.

### • Dark store

Entrepôt de logistique urbaine assurant la livraison à domicile de produits de consommation courante commandés en ligne.

### • Document d'Aménagement Artisanal Commercial et logistique (Daacl)

Le Daacl est une pièce du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT (Schéma de cohérence territoriale).

Le Daacl a pour objectif de déterminer 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.

Le Daacl vise notamment à prévoir les conditions permettant le développement ou de 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 ;

- de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines.

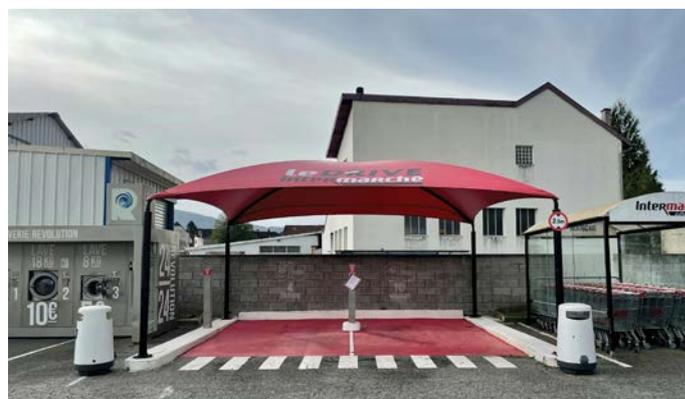
Le Daacl est opposable aux autorisations d'exploitation commerciale (AEC) ainsi qu'aux permis de construire valant AEC. Le SCoT de la CCHB sera donc habilité à donner son avis lors du passage en CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial).

Les documents d'urbanisme (carte communale, PLU ou PLUI) doivent être compatibles avec le Daacl du SCoT. Les PLU ou PLUI peuvent également disposer d'outils permettant d'intégrer les objectifs du Daacl (OAP, règles de destination...).

### • Drive (auto)

Point de retrait de biens ou de marchandises commandés en ligne, accessible en voiture.

#### Drive auto à Aramits (64)



© Reeter

### • Drive piéton

Point de retrait de biens ou de marchandises commandés en ligne, accessible à pied.

### • Ensemble commercial

Selon l'article L.752-3 du 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.

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. »

### • Entrepôt et plateforme logistique (EPL)

Espace dédié à l'entreposage, ainsi qu'aux opérations logistiques telles que la préparation de commandes, le conditionnement, la réception ou l'expédition de marchandises, etc.

Un grand EPL développe une surface de plancher (SDP) supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>. Certains EPL, à l'exemple de ceux exploités par Amazon, peuvent dépasser 100 000 m<sup>2</sup> de SDP.

### • Espace logistique urbain (Elu)

Équipement destiné à optimiser la livraison des marchandises en ville, sur les plans fonctionnels et environnementaux, par la mise en œuvre de points de rupture de charges (exemples : hôtel logistique, messagerie, conciergerie, consigne automatique).

#### Messagerie La Poste à Oloron Sainte-Marie (64)



#### Consigne de retrait automatique à Aramits (64)



#### Distributeur automatique de pizza à Bonloc (64)



© Reeter

### • Logistique commerciale

La logistique commerciale, ou logistique aval, désigne l'ensemble des opérations liées à la distribution de biens depuis leurs lieux de production jusqu'à leur lieu de délivrance au consommateur final, que ce lieu soit un magasin (boutique, moyenne surface...) ou non (drive, consigne de retrait, livraison à domicile...).

Elle se distingue de la logistique « amont », qui se rapporte à l'ensemble des opérations liées à l'acquisition des matières premières et des biens intermédiaires nécessaires à la production de biens.

### • Moyenne surface

Magasin de détail développant une surface de vente comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup> (selon les conventions retenues dans ce Daacl).

### • Grande surface

Magasin de détail développant une surface de vente comprise entre 2 500 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> (selon les conventions retenues dans ce Daacl).

On distingue :

- les Grandes surfaces alimentaires (GSA) ;
- les Grandes surfaces spécialisées (GSS), dont les Grandes surfaces de bricolage (GSB).

### • Hypermarché

Magasin de vente au détail à prédominance alimentaire développant une surface de vente comprise supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>.

### • Retail park

Centre commercial à ciel ouvert composé en majorité de grandes et moyennes surfaces spécialisées.

### • Polarité commerciale périphérique

Secteur construit caractérisé par un bâti peu dense destiné exclusivement ou quasi exclusivement à des commerces, fonctionnant en majorité avec une clientèle motorisée, disposant à cet effet de places de stationnement dédiées aménagées hors rue.

Une polarité commerciale périphérique peut être localisée en dehors, en bordure, voire dans la tâche urbaine des communes (exemple de l'ensemble commercial E.Leclerc culturel à Oloron Sainte-Marie).

### • Supermarché

Magasin de vente au détail à prédominance alimentaire développant une surface de vente comprise entre 400 et 2 500 m<sup>2</sup>.

### • Zone commerciale

Ensemble foncier, situé généralement en périphérie de ville, aménagé et divisé en lots destinés à l'implantation de magasins de détail, en majorité des grandes ou moyennes surfaces spécialisées.



## SIGLES ET ACRONYMES

AEC : Autorisation d'exploitation commerciale

CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial

CCHB : Communauté de communes du Haut-Béarn

Crac : Contrat de revitalisation artisanale et commerciale

Daac : Document d'aménagement artisanal et commercial

DaacL : Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique

DOO : Document d'orientation et d'objectifs

Elu : Espace logistique urbain

EPL : Entrepôt et plateforme logistique

GSA : Grande surface alimentaire

GSB : Grande surface de bricolage

GSS : Grande surface spécialisée

GMS : Grande et moyenne surface

MS : Moyenne surface

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

ORT : Opération de revitalisation de territoire

PAS : Projet d'aménagement stratégique

PdM : Plan de mobilité

PLU : Plan local d'urbanisme

PLUI : PLU intercommunal ou communautaire

PMR : Personne à mobilité réduite

PSCA : Périmètre de sauvegarde artisanale et commerciale

SCoT : Schéma de cohérence territoriale

SDP : Surface de plancher

Sip : Secteur d'implantation périphérique

Zan : Zéro artificialisation nette

Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le

ID : 064-200067262-20241114-241114\_02\_URB-DE



Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le

ID : 064-200067262-20241114-241114\_02\_URB-DE



**HAUTBÉARN**<sup>\*</sup>  
communauté de communes

**Communauté de Communes  
du Haut-Béarn**

12 Pl. de Jaca  
64400 Oloron Sainte-Marie