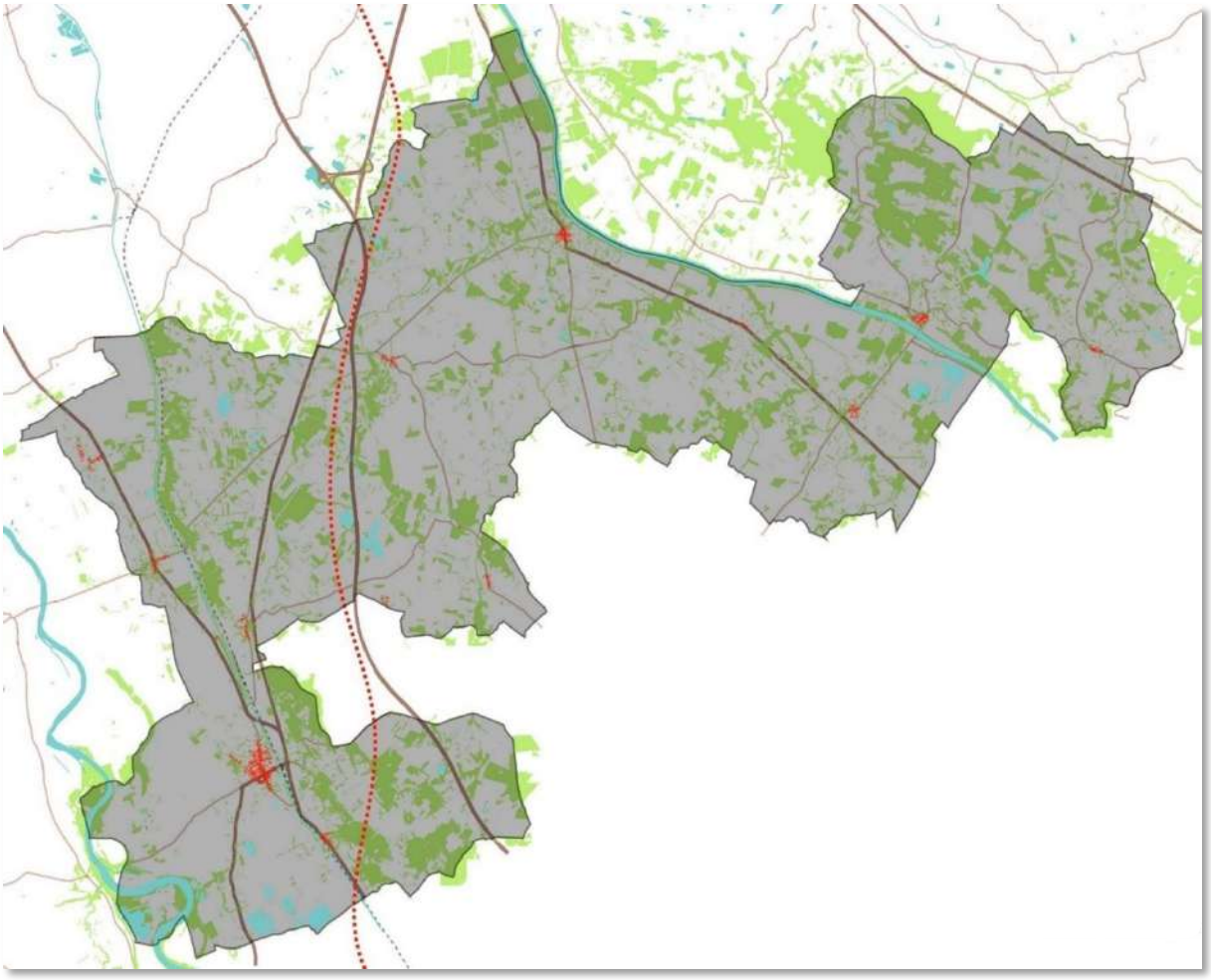
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERROIR DE GRISOLLES ET DE VILLEBRUMIER – AEU_2



OAP « COMMERCES »

PLUi prescrit le 24 novembre 2015

PLUi arrêté le 1er juillet 2021

PLUi approuvé le

PIÈCE 3.2

SOMMAIRE

INTRODUCTION 2

FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL DU TERROIR DE GRISOLLES ET DE VILLEBRUMIER 3

I. Objectifs généraux de l'OAP « commerces » 3

II. Dispositions de l'OAP « commerces » 3

III. Champ d'application de l'OAP « commerces » 4

IV. Modalités d'application de l'OAP « commerces » 4

1. Les localisations préférentielles 4

2. L'articulation de l'OAP commerces avec le règlement du PLUi 5

V. Plans de situation par commune des secteurs concernés 6

INTRODUCTION

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et selon les dispositions de l'article L151-6 du code de l'urbanisme, le PLUi du Terroir de Grisolles et de Villebrumier intègre une OAP « commerces ».

Article L151-6 du code de l'urbanisme *(modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 169 (V))* :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L141-17. »

FONDEMENTS DE LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL DU TERROIR DE GRISOLLES ET DE VILLEBRUMIER

I. Objectifs généraux de l'OAP « commerces »

- Lutter contre la dévitalisation commerciale des centres-bourgs, en concordance notamment avec les démarches « bourgs-centres » du conseil régional Occitanie menées par les communes.
- Limiter l'évasion commerciale pour les produits de première nécessité.
- Assurer une offre de proximité, mettant notamment en avant les ressources locales.
- Maîtriser la consommation de l'espace et les déplacements.

II. Dispositions de l'OAP « commerces »

- Interdire la création de nouveaux commerces en dehors des zones U1, U_{RU}, U2, AU, U_{ECO} du PLUi.
- Autoriser certains commerces dans la ZAC GSL, selon les dispositions propres à la ZAC.
- Privilégier la proximité des lieux de vie : centres-bourgs (U1, U_{RU} et U2), zones dédiées à l'économie déjà existantes (U_{ECO}/AU_{ECO}), quartiers d'habitat et de mixité fonctionnelle en devenir (AU) pour les besoins du quotidien.
- Autoriser, le cas échéant, par procédure de déclaration de projet, le transfert du Carrefour Market de Grisolles de sa localisation actuelle vers une zone à définir dans le respect du PADDi et assurer la reconversion du site délaissé.
- Interdire le développement de commerces en dehors des lieux cités plus haut.
- Interdire les nouveaux commerces alimentaires de plus de 300 m² de surface de vente.
- Autoriser l'extension modérée des quatre supermarchés existants sur le terroir de Grisolles et de Villebrumier (deux à Labastide-Saint-Pierre, un à Grisolles, un à Pompignan).
- Interdire les nouvelles galeries commerciales dans les supermarchés, ou l'extension des galeries commerciales existantes dans les supermarchés.
- Préserver les vitrines commerciales de secteurs des deux communes du groupe 1 de l'armature territoriale, à savoir :

<u>A Grisolles</u> :

- du 28 rue Adrien Hébrard compris au 2 rue Adrien Hébrard compris dont l'angle sur rue Antoine de Larroque jusqu'à la rue Balat Biel ;
- du 8 rue Géraud Seignouret compris au 13 rue Andrien Hébrard compris ;
- du 7 rue Adrien Hébrard compris jusqu'à l'avenue de la République, halle comprise ;
- 2 et 3 esplanade de la Liberté ;
- 1 place du Parvis jusqu'à l'angle de la rue de l'Abbé de Rosset ;

- du 19 rue François Faugères compris vers la rue Guyenne et Gascogne jusqu'au 7 compris ;
- du 20 rue François Faugères compris vers la rue Guyenne et Gascogne jusqu'au 2 compris ;
- du 5 place Bernard Marceillac compris au 2 rue Guyenne et Gascogne compris.

A Labastide-Saint-Pierre :

- les façades nord, ouest et sud de la place de la république ;
- du 14 rue Charles Caperan compris au 2 rue Charles Caperan compris ;
- du 16 rue Pasteur compris au 4 rue Pasteur compris et du 7 rue Pasteur compris au 15 rue Pasteur compris.

III. Champ d'application de l'OAP « commerces »

Les dispositions s'appliquent aux activités relevant de la destination « commerces et activités de services » (R151-27 du code de l'urbanisme) et de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » (R151-28 du code de l'urbanisme), à l'exclusion des autres sous-destinations.

Ces activités doivent être implantées dans l'un des secteurs évoqués plus haut ; pour ce qui concerne la ZAC GSL, selon les dispositions qui lui sont propres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux des exploitations agricoles qui intègrent une fonction commerciale de type vente directe ou vente à la ferme.

IV. Modalités d'application de l'OAP « commerces »

1. Les localisations préférentielles

Deux types de communes se retrouvent sur le territoire du Terroir de Grisolles et de Villebrumier, selon la définition retenue par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn-et-Garonne.

Les pôles de proximité (Grisolles, Labastide-Saint-Pierre et Pompignan) :

Les pôles de proximité présentent une offre structurée pour l'essentiel par une locomotive alimentaire de type supermarché, de taille moyenne, complétée par quelques commerces traditionnels.

S'adressant principalement aux habitants de la commune dans laquelle ils sont implantés, et éventuellement aux habitants des communes limitrophes, ils présentent une majorité de critères parmi les éléments suivants :

- Présence d'une locomotive alimentaire de type supermarché de taille moyenne, dépourvue de galerie commerciale,
- Présence d'une dizaine de commerces traditionnels alimentaires et non alimentaires (hors Café-Hôtel-Restaurant), le plus souvent localisés en centre-ville / centre-bourg,
- Existence d'une offre minimale de services de type banque et assurance.

Vocation :

La vocation des pôles de proximité est, *a minima*, d'assurer la couverture des besoins quotidiens essentiellement alimentaires complétés de quelques services à la personne d'une population résidant dans la commune où ils sont implantés, ou dans les communes limitrophes.

Les pôles d'ultra-proximité (les autres communes) :

Les pôles d'ultra-proximité présentent une offre presqu'exclusivement alimentaire, au mieux structurée par une supérette, et le plus souvent complétée par un café-tabac-presse. Leur influence ne dépasse pas le territoire de la commune d'implantation.

Ils constituent le premier maillon de l'organisation commerciale du territoire.

Vocation :

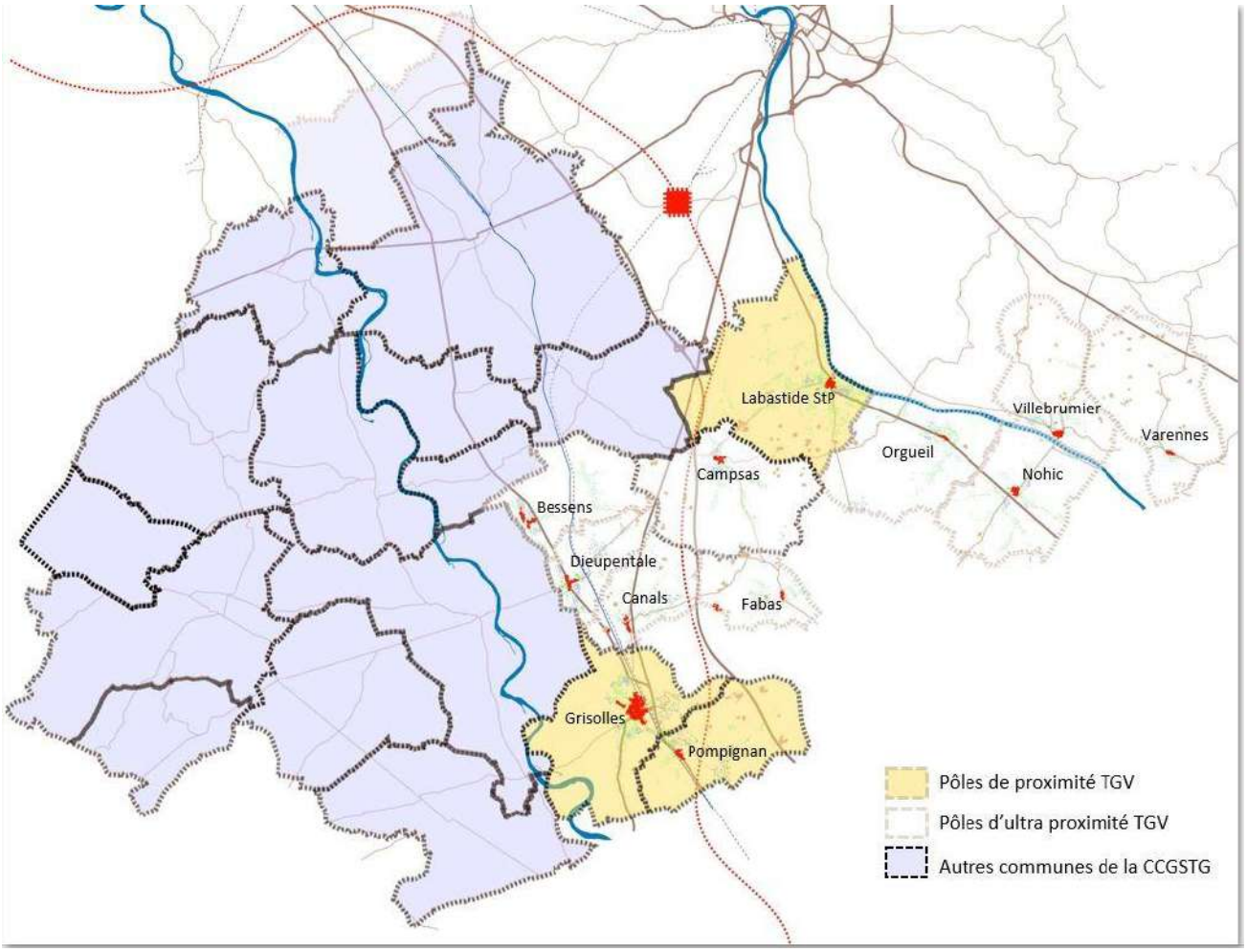
La vocation des pôles d'ultra proximité est, *a minima*, d'assurer la couverture des besoins alimentaires de première nécessité de la population de la commune dans laquelle ils sont implantés.

2. L'articulation de l'OAP commerces avec le règlement du PLUi

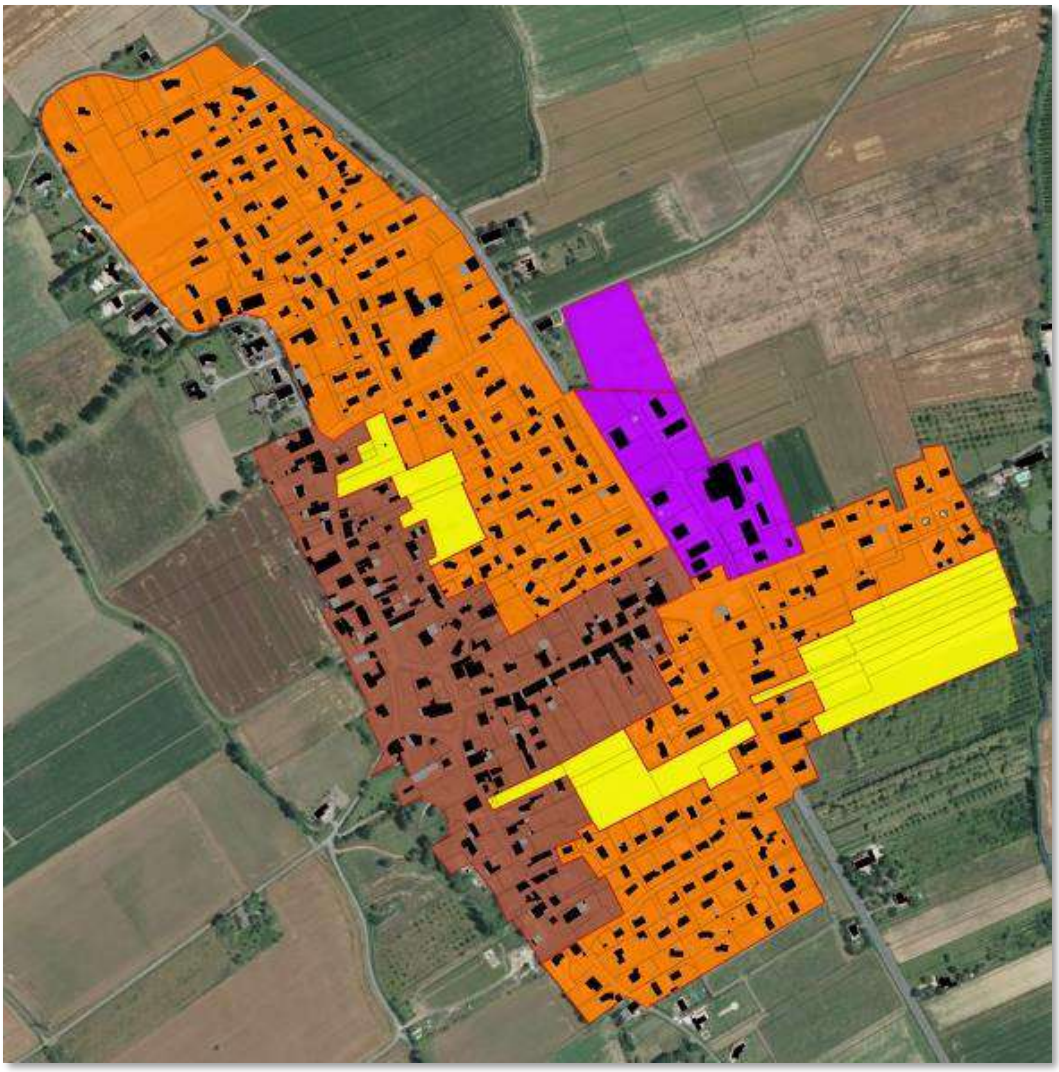
Le règlement du PLUi conditionne les implantations de nature commerciale au respect des orientations définies dans le présent document.

Le document graphique du PLUi identifie les linéaires contenant des vitrines commerciales protégées au titre de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme. Les prescriptions du règlement écrit doivent êtrerespectées.

V. Plans de situation par commune des secteurs concernés



Zone U1 Zone U2 Zone AU Zone U_{ECO}/AU_{ECO}

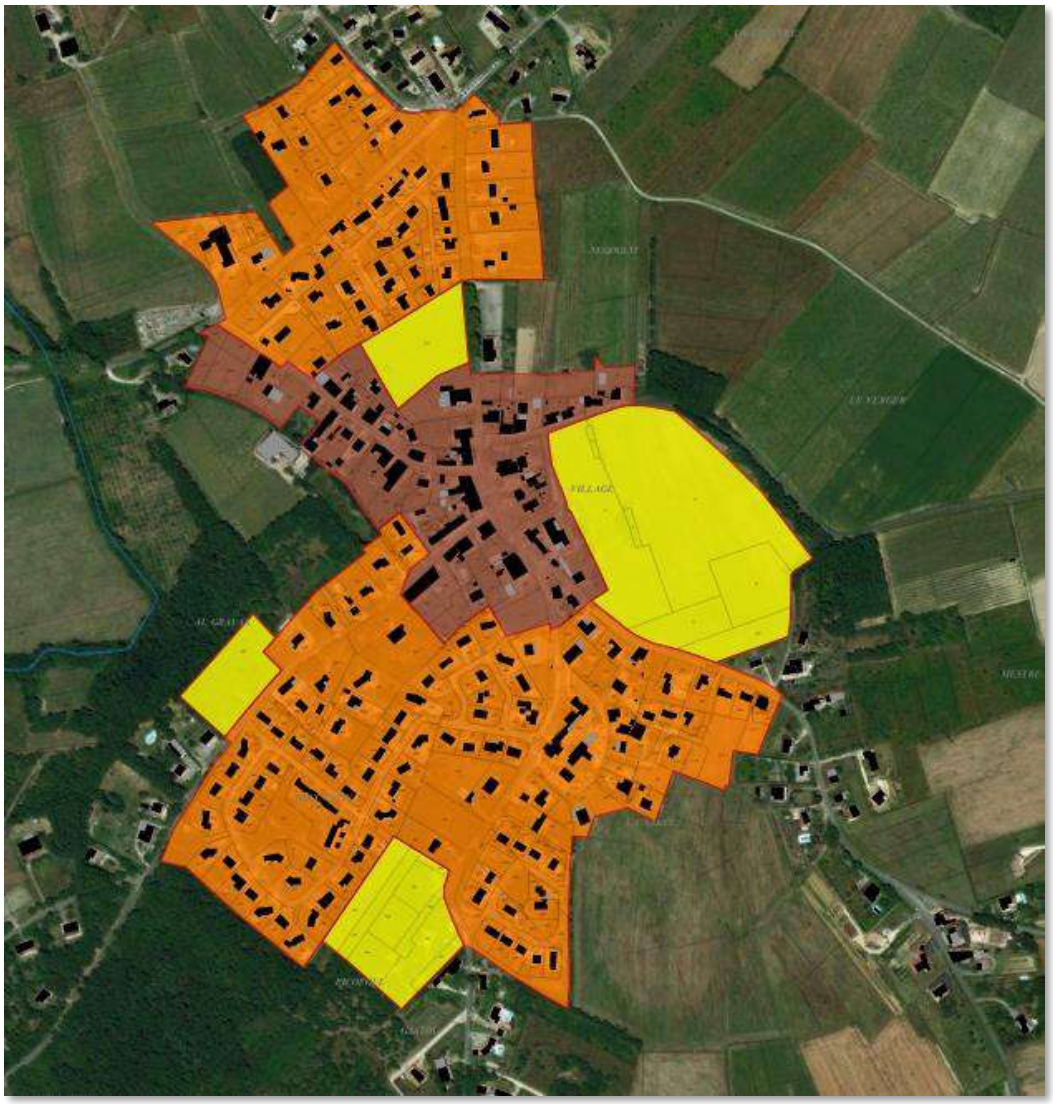


Autour du centre ancien de Bessens

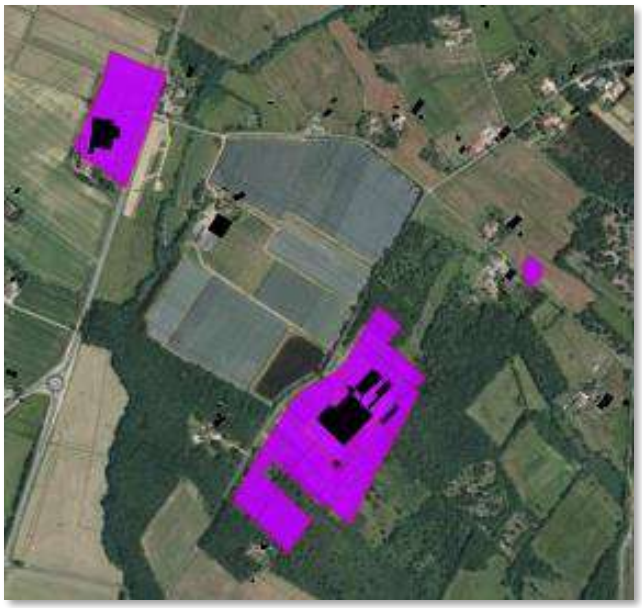
Le long de la voie de chemin de fer

Au nord-est de la commune, le long de la RD6

Zone U1 Zone U2 Zone AU Zone U_{ECO}/AU_{ECO}

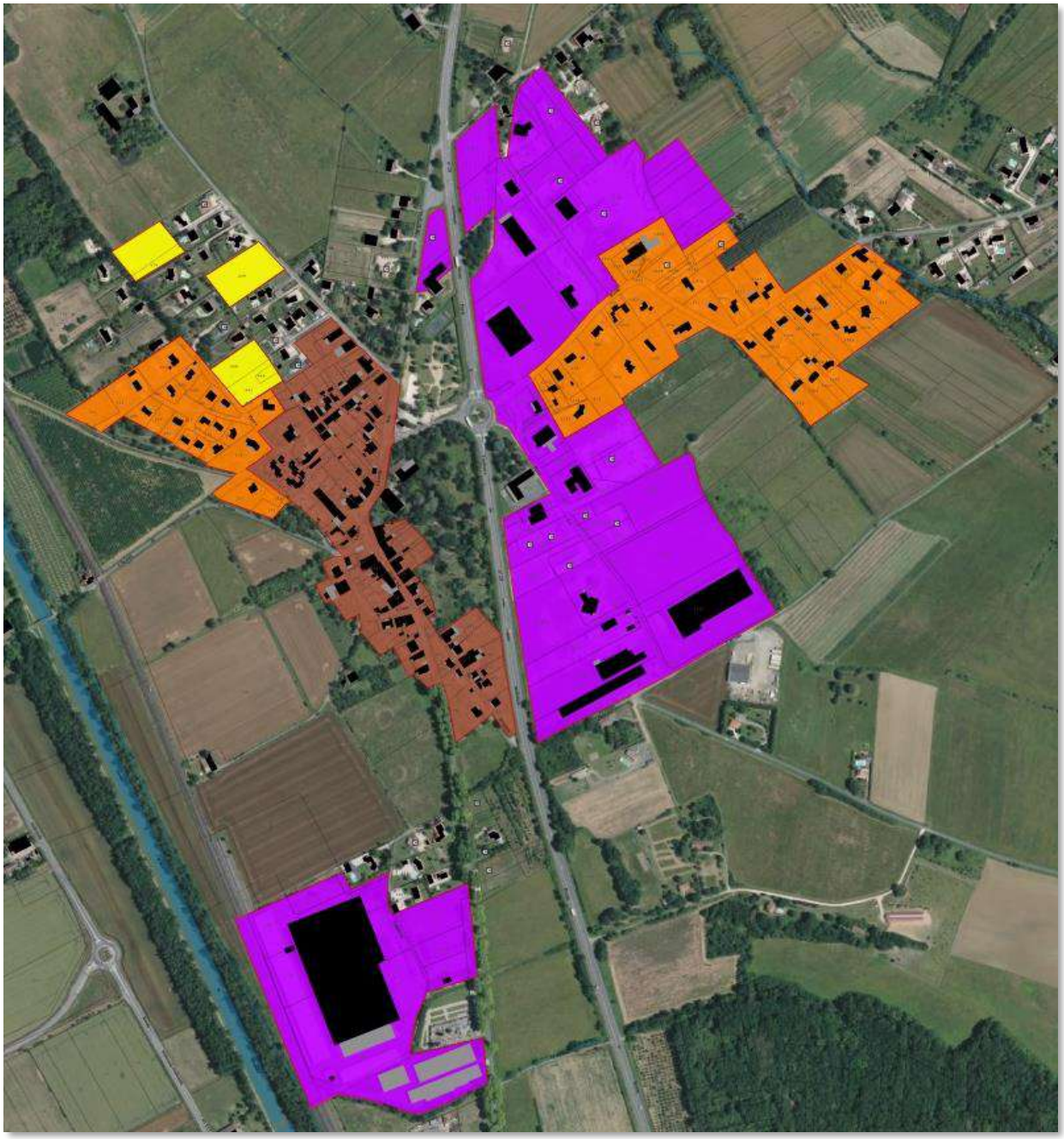


Autour du centre ancien de Campsas



Le long du chemin de la Femelle et la RD820

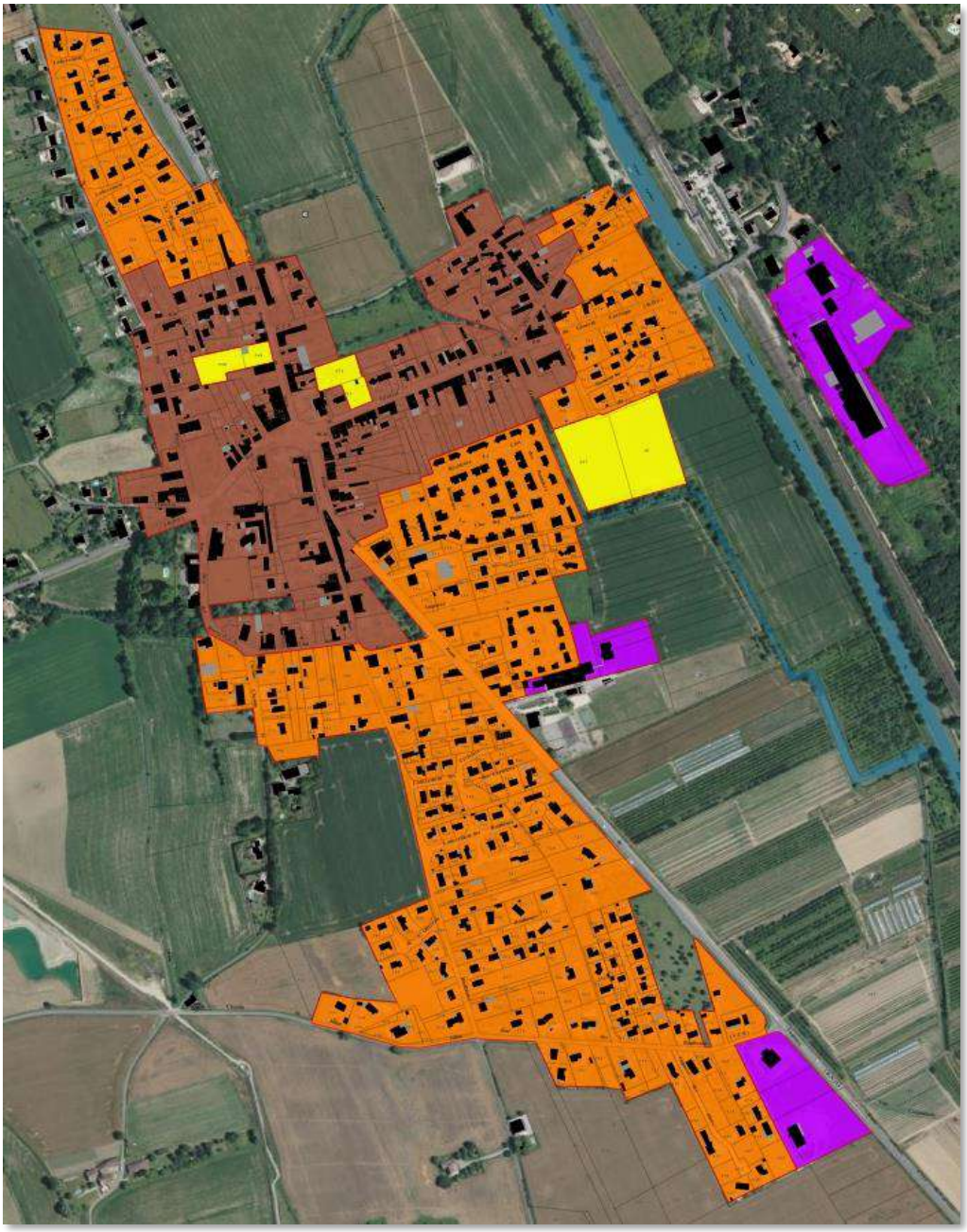
Zone U1 Zone U2 Zone AU Zone U_{ECO}



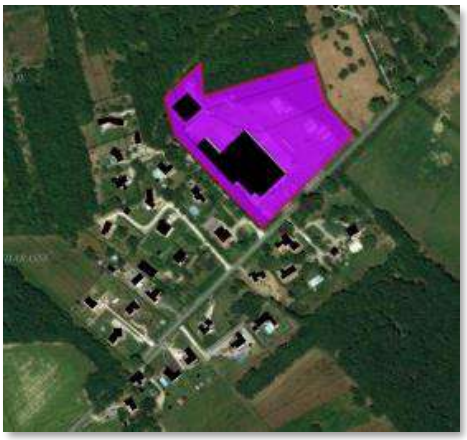
Autour du centre ancien de Canals

Autour du chemin de Bouchonnes

Zone U1 Zone U2 Zone AU Zone U_{ECO}

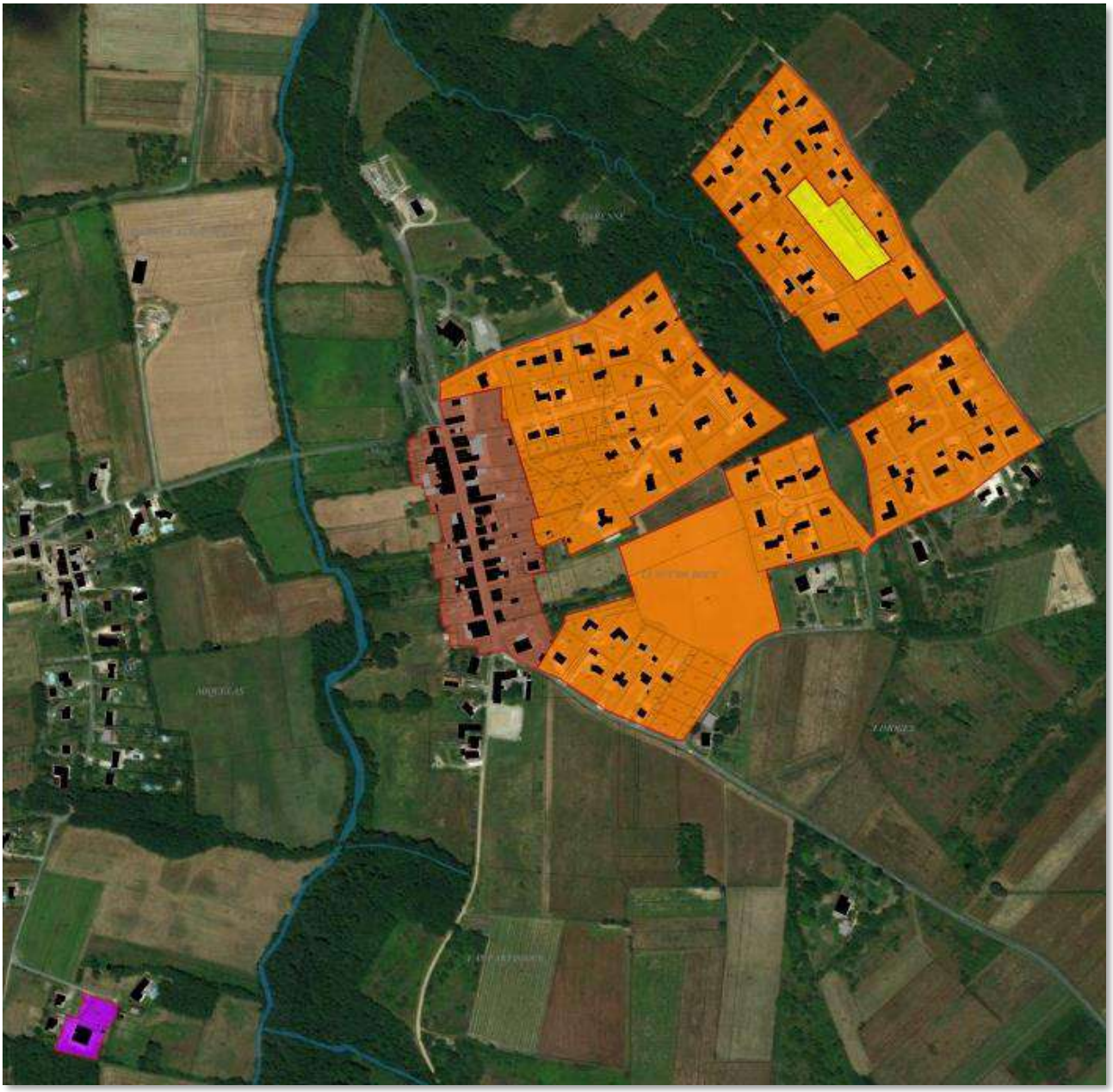


Autour du centre ancien de Dieupentale



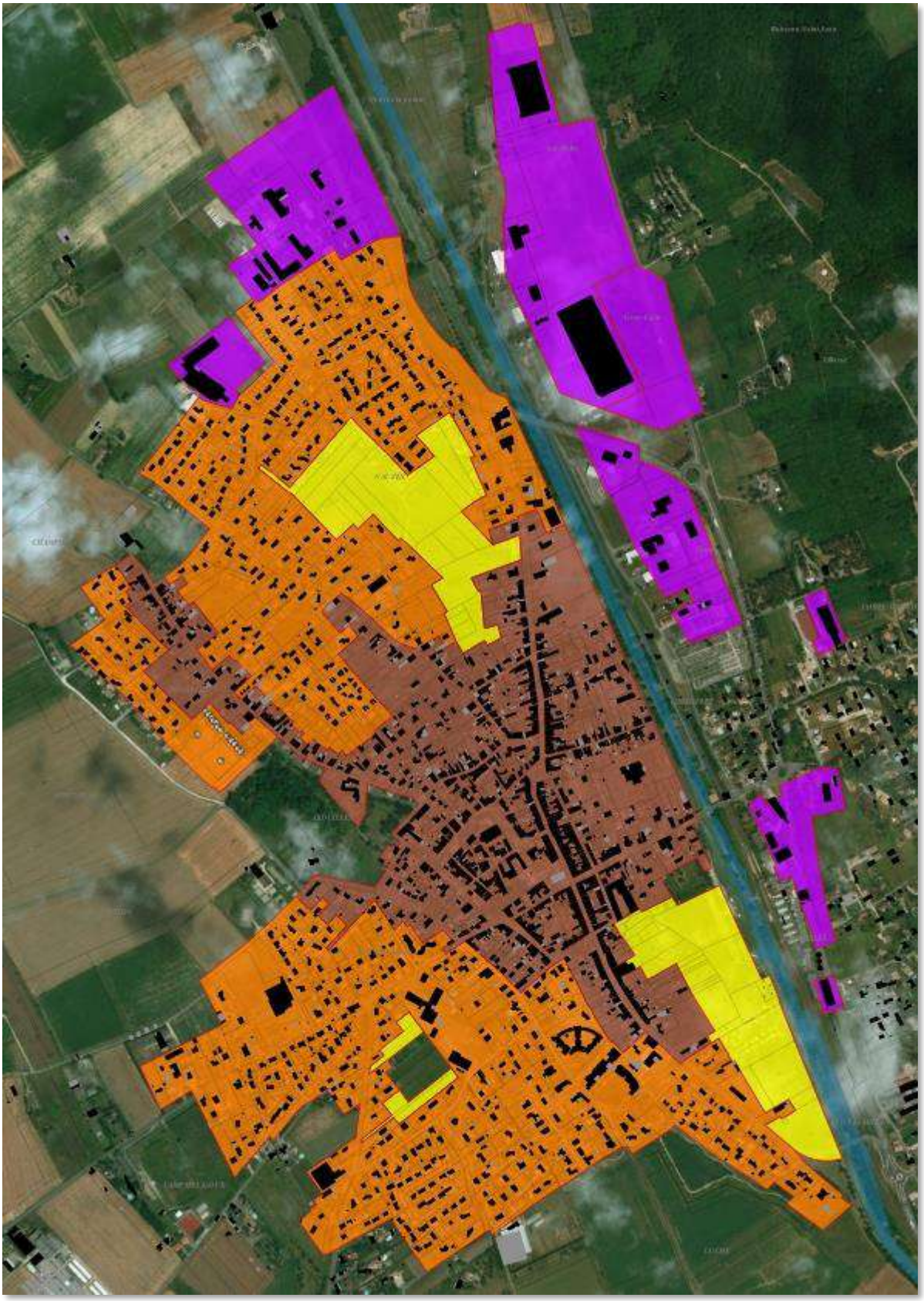
Le long de la RD6

Zone U1 Zone U2 Zone AU Zone U_{ECO}



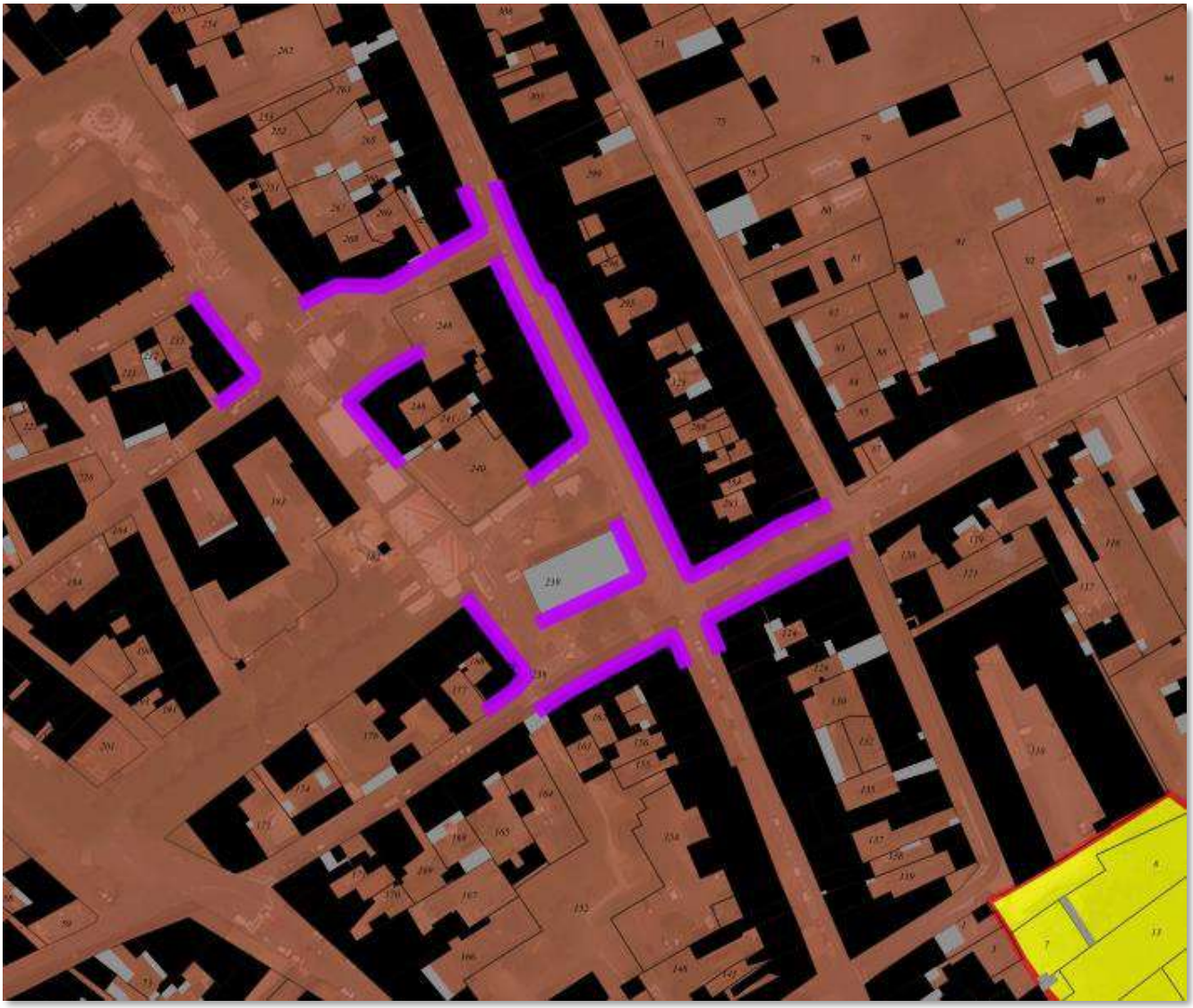
Autour du centre ancien et au sud de la commune de Fabas

Zone U1 Zone U2 Zone AU Zone U_{ECO}/AU_{ECO}



Autour du centre ancien de Grisolles

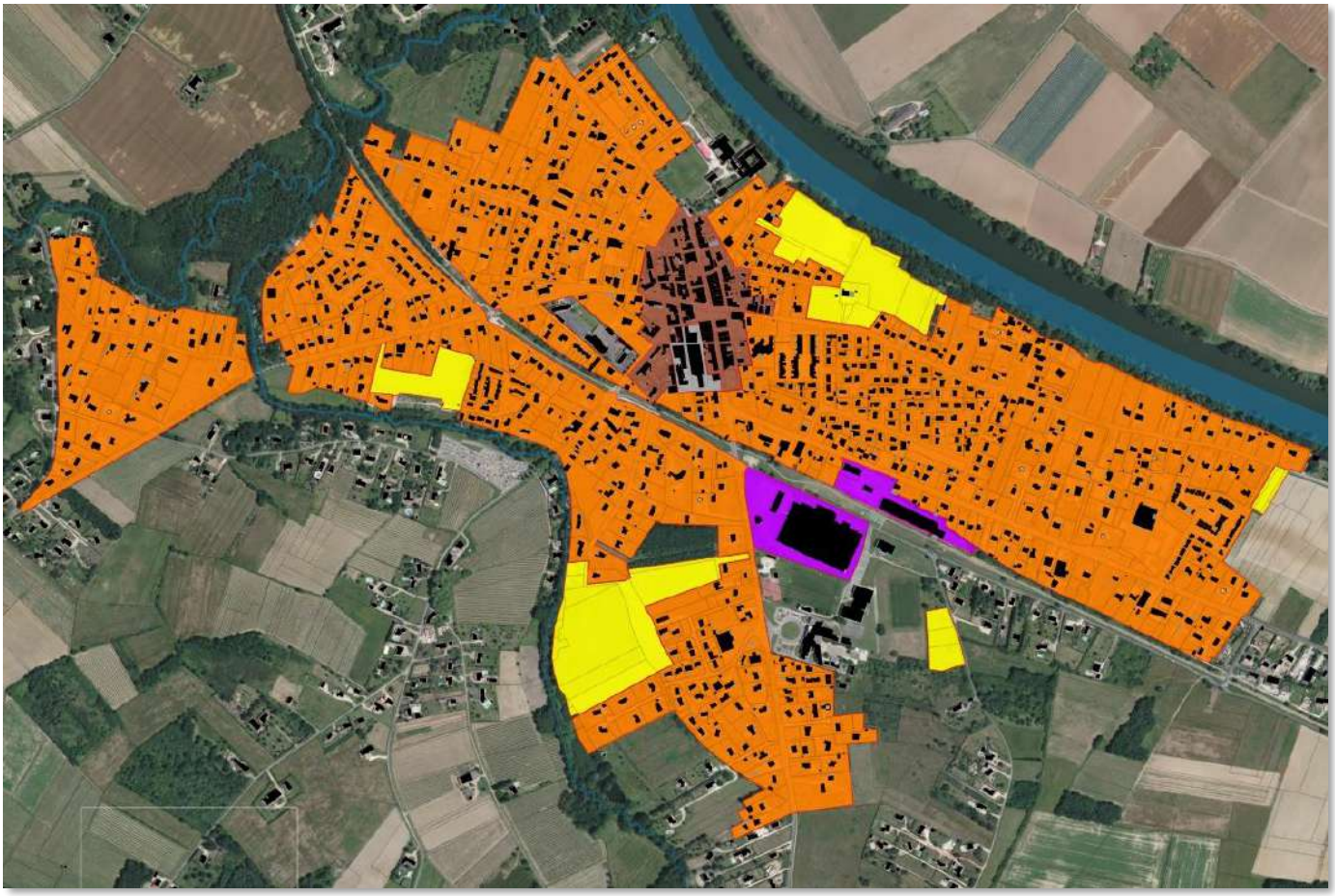
Zone U1 Zone AU



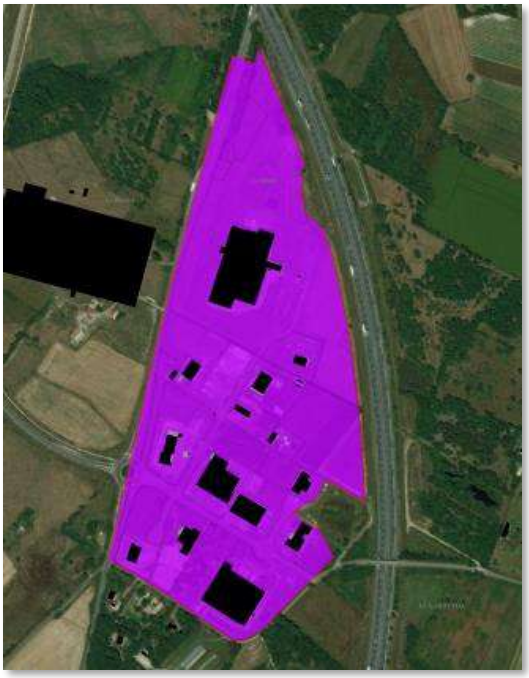
Localisation des vitrines commerciales de Grisolles protégées par le PLUi

Zone U1 Zone U2 Zone AU Zone U_{ECO}

Zone U_{RU}



Autour du centre ancien de Labastide-Saint-Pierre



Zone de Lauzard

Zone U1 Zone U2 Zone U_{RU}

Localisation des vitrines commerciales de Labastide-Saint-Pierre protégées par le PLUi

Zone U1 Zone U2 Zone AU Zone U_{ECO}

Autour du centre ancien de Nohic

Zone U1 Zone U2 Zone AU Zone U_{ECO}

Autour du centre ancien d'Orgueil

Secteur de Fénelon, le long de la RD930

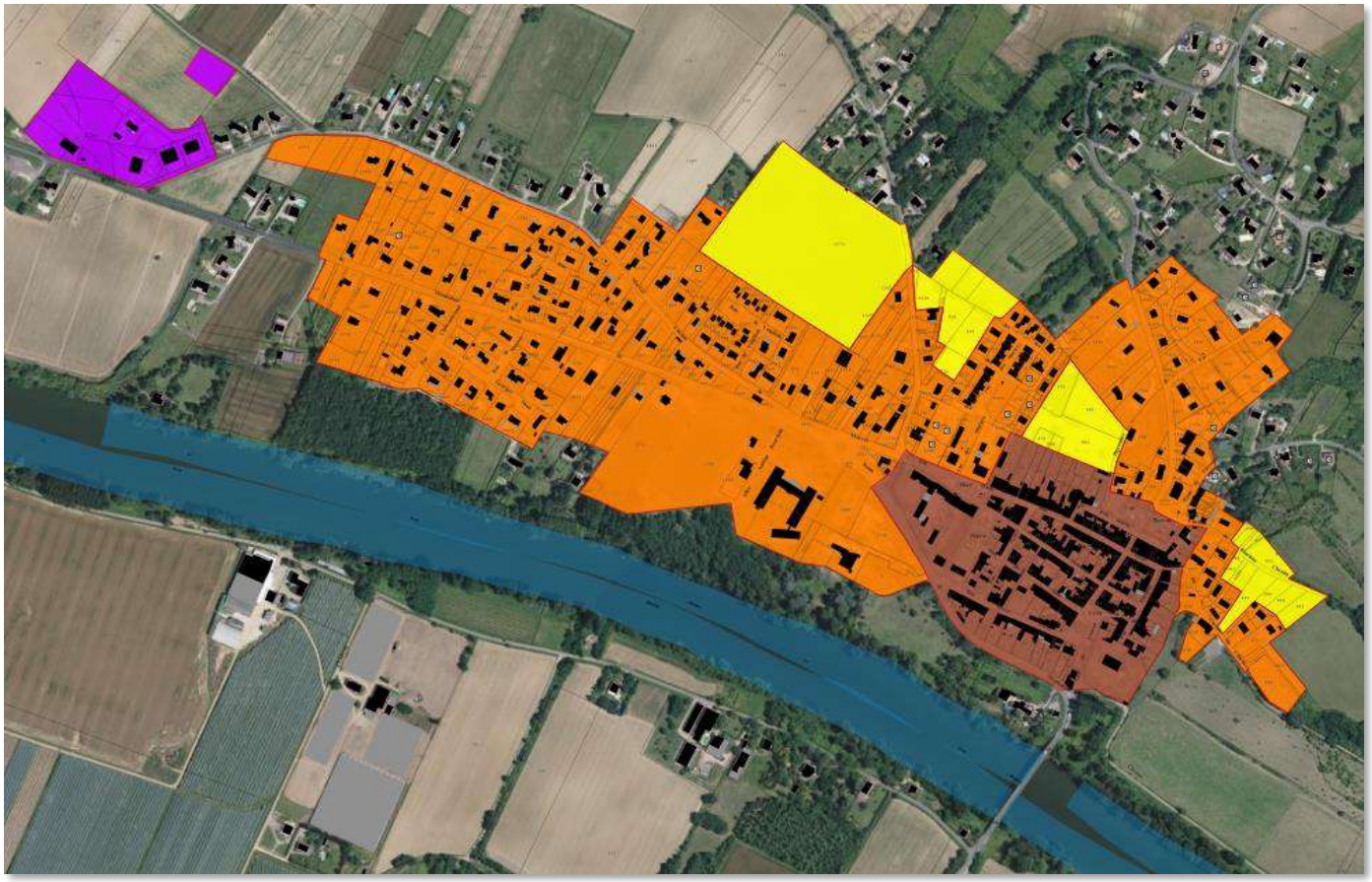
Zone U1 Zone U2 Zone AU Zone U_{ECO}

Autour du centre ancien de Pompignan

Zone U1 Zone U2 Zone AU

Autour du centre ancien de Varennes

Zone U1 Zone U2 Zone AU Zone U_{ECO}



Autour du centre ancien de Villebrumier