La Plaine Jurassienne
Communauté de Communes

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA PLAINE JURASSIENNE

PLUI DE LA PLAINE JURASSIENNE 5C

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

COMMERCE

Prescrit en conseil communautaire le 12 juillet 2016

Arrêté en conseil communautaire le 25 septembre 2025

Approuvé en conseil communautaire le

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

2AD

CAPLA Sarl d'architecture

Sommaire

Préambule 3
Introduction générale 5
Mode d'emploi de l'OAP commerciale 14
Diagnostic : synthèse des études réalisés en matière de commerces 15
La stratégie commerciale de la CCPJ 21
Orientations de l'OAP commerciale 21
Dispositions par localisation préférentielle 30

PREAMBULE

Eléments de contexte législatif

Le territoire de la Communauté de communes Plaine Jurassienne n'est pas couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT). Par conséquent, en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLUi se compose d'une pièce supplémentaire : l'Orientation d'aménagement et de programmation commerciale. Ce présent document a pour vocation d'énoncer les enjeux, principes et règles pour la création, l'installation ou le changement de toute activité commerciale, peu importe sa taille, son secteur d'activité ou sa localisation. L'OAP commerciale traduit réglementairement les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi.

Cette OAP commerciale constitue un outil stratégique et adapté aux attentes et aux besoins des élus de la CCPJ. Les principes et règles dictés dans ce document répondent aux objectifs énoncés dans l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme

« […] 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, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques 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 L. 141-6.

Article L. 141-5 du Code de l'Urbanisme

« Dans un principe de gestion économe du sol, le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de :

1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;

2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ;

[…] ».

Article L. 141-6- 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 ;

[…] ».

INTRODUCTION GENERALE

Qu'est-ce qu'une OAP

Pièces consubstantielles du dispositif règlementaire du PLUi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs et concernant certaines thématiques.

Le PLUi de la CCPJ comporte deux types d'OAP :

- **Des OAP sectorielles**, venant définir pour chaque commune les principes d'aménagement sur les secteurs à enjeux et futures zones à urbaniser.
- **Des OAP thématiques**, s'appliquant sur l'ensemble du territoire, et venant préciser les grands principes d'aménagement sur certains thèmes : OAP Trame Verte et Bleue, OAP patrimoine, OAP Commerce…

Articulation des différentes pièces du PLUi en matière d'activités commerciales

Les activités commerciales sont réglementées dans les différentes pièces du PLUi, tant l'enjeu est important : maintenir une dynamique commerciale constitue un objectif pour de nombreux territoires. Cela se traduit par la recherche d'une diversité commerciale, d'une densité d'activités, par une volonté d'une attractivité des habitants (aire de chalandise) et des touristes. Par conséquent, au fil des années et des réformes, le PLUi est devenu un véritable outil permettant de maîtriser les activités commerciales sur un territoire.

La traduction règlementaire se concrétise de la manière suivante à travers le PLUi de la CCPJ :

Les destinations et usages des sols

Le législateur a donné la possibilité d'autoriser, d'interdire ou de contraindre l'installation d'activités en fonction de sa nature (articles R.151-27 et R.151-28) : A quelle destination et sous destination appartient l'activité projetée ? Telle est la première question posée afin de déterminer la faisabilité du projet. Les destinations des différentes zones du PLUi sont définies en fonction de l'occupation des sols actuelle et projetée, de la morphologie urbaine et des fonctions. Les destinations autorisées déterminent donc l'avenir du projet commercial dans tel ou tel secteur.

Le règlement écrit et graphique

En fonction des différents critères énoncés précédemment, les zones commerciales et artisanales sont identifiées sur le zonage du PLUi de la CCPJ, ces zones (UX) ont pour objet d'accueillir des activités commerciales et artisanales de taille relativement conséquente. Les petites cellules sont préférées dans les centres-bourgs (UA et UB) afin de conserver leur vitalité et leur dynamisme et à plus large échelle, la qualité et le cadre de vie, tout en répondant aux enjeux actuels liés à la mobilité et à la préservation de l'environnement.

Le règlement du PLUi de la CCPJ édicte également des règles en matière d'emprise au sol des constructions et d'espace libre de pleine terre. Ces dispositions permettent d'assurer l'intégration de l'activité économique dans son environnement bâti et naturel.

Le linéaire commercial : une prescription du PLUi

Au titre de l'article R.151-37 du code l'urbanisme, les élus ont la possibilité de protéger un secteur commercial dense. Cette protection consiste à interdire le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial. Il existe deux degrés de protection :

- le linéaire commercial interdit le changement de destination d'un commerce ou service situé en RDC en logement. Ce dernier permet de préserver les commerces afin de limiter la densité d'activité de services telles que téléphonie, agence immobilière ou encore courtier. Cela signifie que si un service souhaite s'implanter sur ce secteur protégé par un linéaire commercial strict, il n'aura pas d'autre choix que de s'installer en lieu et place d'une activité de service déjà présente sur ce secteur, faisant l'objet d'une fermeture ou d'un déménagement.

Cet outil est utilisé sur le territoire de la CCPJ, sur un seul secteur commercial: le centre-ville de Chaussin. Cet outil assure la diversité et la densité de commerces et de services sur ce secteur stratégique de la CCPJ.

Opposabilité aux tiers

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation se positionnent en complémentarité des règlements écrits et graphiques en spatialisant les intentions de la collectivité vis-à-vis desquelles les autorisations d'urbanisme devront être compatibles. En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les OAP apportent une dimension qualitative et contextuelle des orientations souhaitées par la Ville en termes d'urbanisme et disposent ainsi d'une vertu pédagogique en invitant le pétitionnaire à se projeter.

L'OAP Commerce définit les objectifs et les orientations qui doivent guider les projets afin qu'ils contribuent à la mise en œuvre de la stratégie du territoire en matière de localisation préférentielle du commerce. Elle est complémentaire du règlement du PLUi.

Elle concerne les constructions relevant des sous-destinations suivantes : « *Artisanat et commerce de détail* », « *Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », « *entrepôt* » et « *Commerce de gros* ».

Les activités d'hôtellerie, de restauration et les cinémas ne sont pas concernés par la présente OAP.

Cadre réglementaire en l'absence de SCoT

L'article L.151-6 du code de l'urbanisme prévoit qu' :

« *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, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques 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 L. 141-6.* »

L'article L.141-17 précise ces conditions d'implantation :

« *Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles 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.* »

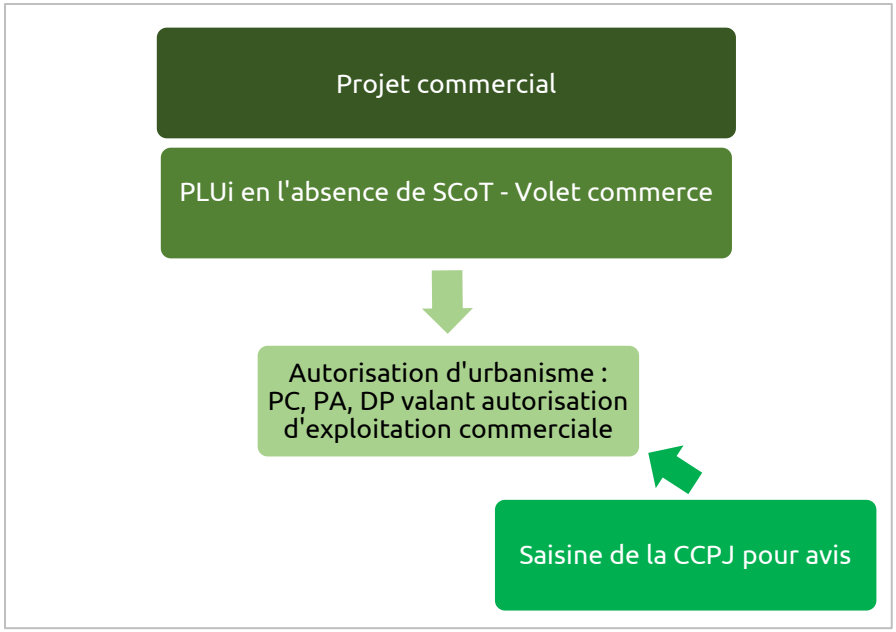
En l'absence de SCOT, l'OAP Commerce du PLUi est un document fondateur pour les autorisations d'exploitation commerciales. Il comporte une notion de superficie minimum qui s'élève à 1000 m² et qui peut être abaissée pour les agglomérations de moins de 20 000 habitants (pôles de proximité).

L'OAP Commerce du PLUi fixe des conditions aux implantations commerciales en termes de :

- Localisation préférentielle des commerces,
- Critères d'aménagement du territoire :
    - Prise en compte des objectifs de revitalisation des centres-villes et de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité,
    - Consommation d'espace : compacité des formes bâties, utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes, optimisation des surfaces dédiées au stationnement,
    - Accessibilité en transport en commun, piétons et cyclistes,
    - Qualité architecturale et paysagère.

L'orientation d'aménagement et de programmation « *Commerce* » est opposable au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou à l'autorisation d'exploitation commerciale de la CDAC sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire) pour les implantations commerciales désignées par l'article L. 752-1 du code de commerce[1].

[1] Ne sont pas soumis aux précédentes dispositions, certaines professions : les pharmacies, les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles, les halles et marchés d'approvisionnement au détail (couverts ou non) établis sur les dépendances du domaine public, les prestataires de services à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agence de voyages, …), les établissements de service ou de location de matériels (laveries automatiques), les restaurants, cafés, bars.



En sus, la CCPJ, compétente en matière d'urbanisme, pourra saisir – à la demande du Maire de la commune concernée- la CDAC pour tout projet de taille inférieure dans les communes de moins de 20 000 habitants, comme l'y autorise l'article L 752-4 du Code du Commerce.

Art. L752-4 Code Commerce.

Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la CDAC afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6.

Dans ces communes, lorsque le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière d'urbanisme est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial visé à l'alinéa précédent, il notifie cette demande dans les huit jours au président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme sur le territoire duquel est projetée l'implantation. Celui-ci peut proposer à l'organe délibérant de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6.

La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI est motivée. Elle est transmise au pétitionnaire sous un délai de trois jours et affichée pendant un mois à la porte de la mairie de la commune d'implantation.

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

Définitions, principes et champs d'application de l'OAP commerce

Lexique/définition des notions utilisées

Mode d'implantation de l'activité projetée

Il existe différents moyens d'implanter une activité commerciale :

- Création d'un nouveau commerce : cela consiste à la construction d'un bâtiment permettant l'accueil d'une surface commerciale ou un changement de destination d'un bâtiment existant (exemple : un logement en RDC transformé en boulangerie).
- Installation d'un nouveau commerce : Il s'agit d'un changement d'activité commerciale dans un local existant (exemple : la fermeture d'un commerce A installé dans un local, celui-ci est vendu à l'activité B pour y implanter son commerce).
- Modifications de commerces existants : Cela prend la forme d'agrandissement de commerce, de réhabilitation des locaux accueillant une activité.
- Subdivision de commerces existants : Il s'agit d'une division d'un bâtiment commercial afin d'accueillir une deuxième ou plusieurs activités au sein du dit bâtiment.

Les aspects de l'activité

Trois aspects de l'activité seront analysés dans le cadre d'une création, d'une transformation d'un commerce, au travers l'application de cette OAP thématique :

- La localisation de l'activité : le secteur concerné autorise-t-il l'installation de commerce ?
- La vocation commerciale de l'activité : L'activité projetée est-elle autorisée dans le secteur envisagé ?
- Le mode d'implantation de l'activité : Quel est la nature du projet ? Est-ce une création de commerce ? Une reprise d'activité ? Un agrandissement ?

La réponse à ces différentes questions permettra d'autoriser ou non une activité commerciale sur un secteur, les objectifs étant de privilégier l'implantation des commerces en centre-bourg et centre-ville et également de limiter la fuite des commerces de proximité de centre-ville au profit des zones commerciales.

Le type de locaux et la surface

SURFACE DE VENTE (en m²)

La surface de vente d'un magasin de commerce au détail correspond à la superficie des espaces couverts et non couverts affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats et à l'espace dédié à la présentation des marchandises proposées à la vente.

Sont exclus : le sas d'entrée du magasin, les mails des centres-commerciaux desservant plusieurs commerces à condition qu'ils ne soient pas utilisés, les réserves, et également tous les espaces interdits au public.

UNITE COMMERCIALE

Espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial regroupe des unités commerciales (exemple : une galerie marchande).

ENSEMBLE COMMERCIAL

Groupement de plusieurs unités commerciales.

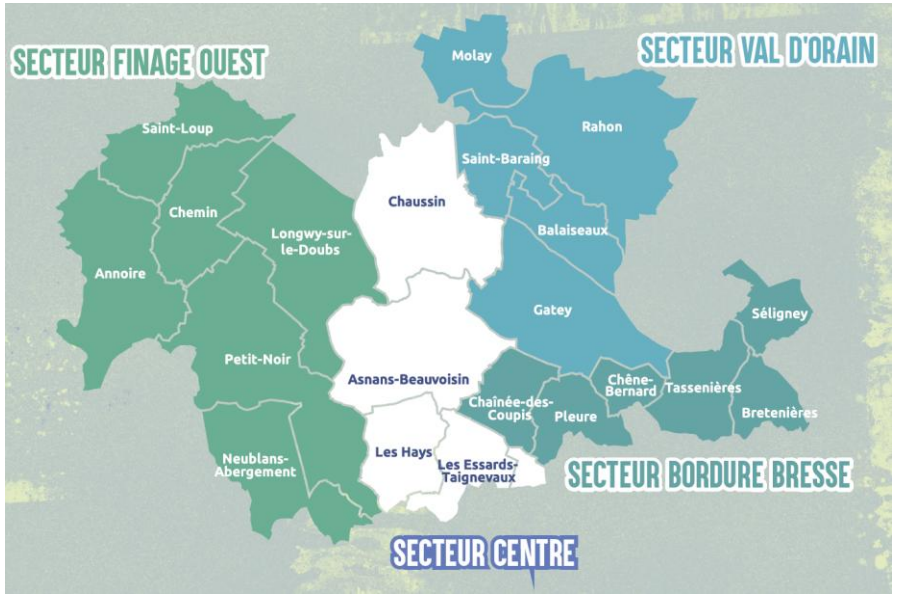
Article L 752-3 du Code de Commerce :

« *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 :*

- *Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;*
- *Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;*
- *Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;*
- *Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 (Code de Commerce) ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.* »

Territoire d'action

L'OAP commerciale, à la différence des OAP sectorielles, concerne l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Plaine Jurassienne.



Activités et destinations concernées

Les activités suivantes sont impactées par les principes et règles issus de ce document : les commerces, les services commerciaux et les activités artisanales proposant un espace de vente ou un accueil direct tel que métier de bouche, coiffeur, pressing, etc. Ces activités sont affiliées à la sous destination suivante : « **artisanat et commerce de détail** » (Code de l'urbanisme). En effet, la réforme du code de l'urbanisme a modifié les différentes destinations des constructions, le code identifie désormais cinq destinations (article R.151-27 du Code de l'urbanisme) et 23 sous-destinations de constructions (article R.151-28 dudit code).

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

Elle recouvre ainsi tous les commerces de détail notamment les épiceries, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait d'achats au détail commandés par voie informatique, etc.) ainsi que les boulangeries, charcuteries, cordonnerie, salon de coiffure...

En revanche, cette sous-destination ne recouvre pas « **les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » (type profession libérale, assurances, banques, agences immobilières…) ni les activités artisanales affiliées à l'industrie qui relèvent de la sous destination « **industrie** » (type maçonnerie, menuiserie, peinture, etc.).

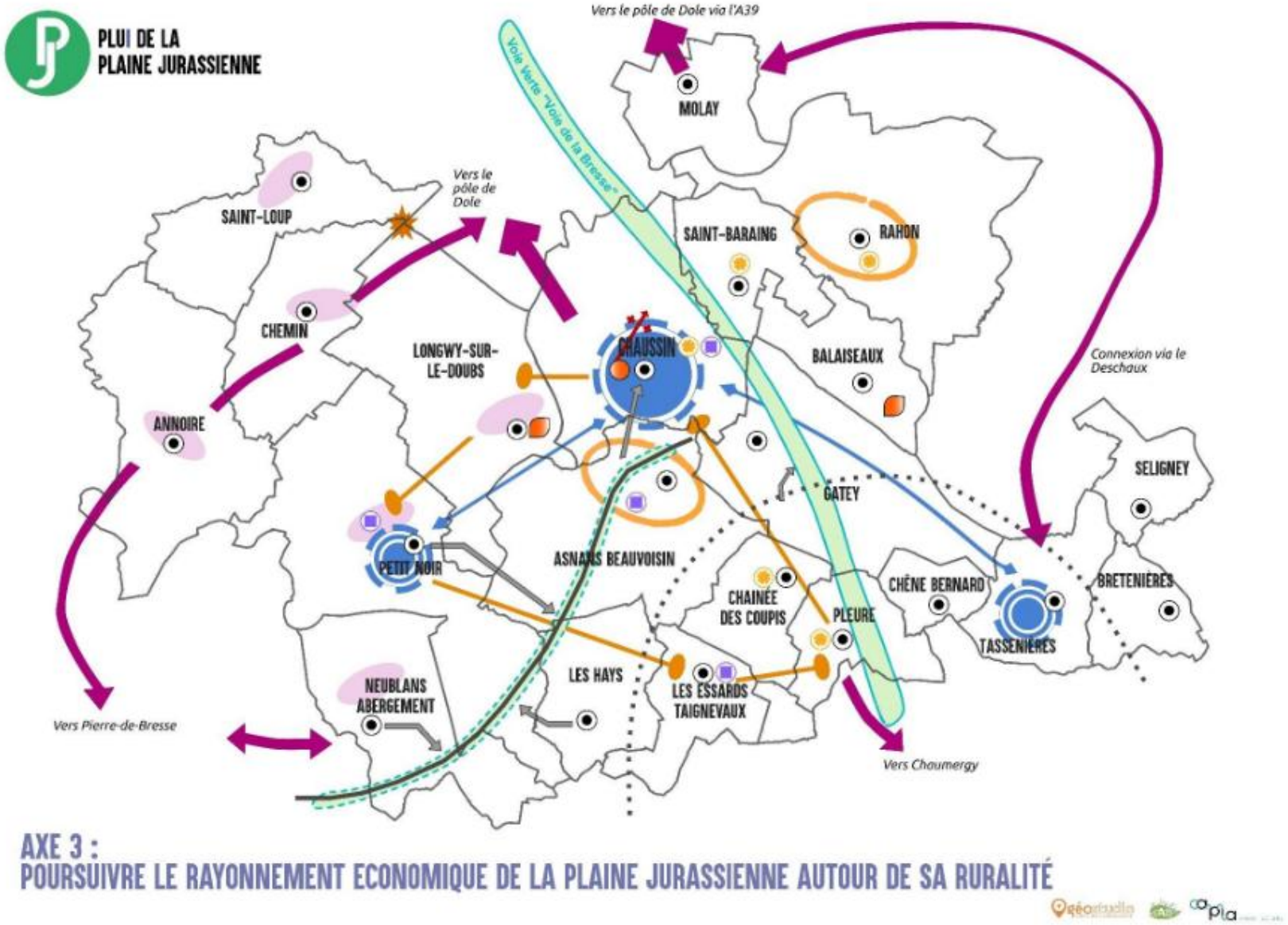
Les dispositions de l'OAP s'appliquent également aux activités industrielles dès lors qu'elles comportent un espace de vente de plus de 100m². Concrètement, cela peut prendre la forme de show-room ou des locaux destinés à la vente. (Hors production et/ou vente de produits locaux).

Rappel des orientations du PADD du PLUi concernant le commerce

Pour rappel, le PADD écrit des enjeux à thématique économique au niveau de **l'axe n°3 : Poursuivre le rayonnement économique de la Plaine Jurassienne autour de sa ruralité**

- 3.1. Accompagner les commerces locaux et services de proximité

« *Un réseau de commerces de proximité permet aux habitants d'avoir accès à un ensemble de services de qualité. La préservation des espaces commerciaux en centre-bourg est une volonté forte sur le territoire afin de lui conférer une certaine autonomie.* »



AXE 3 :
POURSUIVRE LE RAYONNEMENT ECONOMIQUE DE LA PLAINE JURASSIENNE AUTOUR DE SA RURALITÉ

PLUI DE LA
PLAINE JURASSIENNE

LEGENDE DE L'AXE 3 DU PADD :
POURSUIVRE LE RAYONNEMENT ECONOMIQUE DE LA PLAINE JURASSIENNE AUTOUR DE SA RURALITE

- Centre-bourg des communes de la Plaine Jurassienne.
- Revitaliser le centre-bourg économique de Chaussin.
- Maintenir l'offre commerciale sur le Pôle de Chaussin
  S'appuyer sur l'offre secondaire existant à Petit-Noir et Tassenières
- Mettre en réseau les services destinés aux seniors (connexions village, logements dédiés, commerces, équipements).
- Reconquérir les friches industrielles et commerciales.
- Prendre en compte les silos d'Interval comme un site agricole majeur à enjeu et à risque.
- Valoriser le commerce lié au terroir.
- Développer le territoire selon les migrations alternantes les plus stratégiques (Grand Dole principalement).
- Favoriser le développement de l'économie piscicole.
- Améliorer la desserte numérique et téléphonique ralentissant l'arrivée et le développement d'entreprises.
- Protéger la Voie de la Bresse (Tavaux/Lons-le-Saunier).
- Accompagner la création d'une nouvelle voie verte sur l'ancien chemin de fer reliant Pierre-de-Bresse à Chaussin.
- Développer des connexions depuis les villages pour favoriser les migrations alternatives.
- Créer une halte cyclable et touristique à Chaussin.
- Envisager des aires d'accueil de pique-nique et de camping-car en relais de Chaussin.
- Constituer des boucles de randonnées dans le Finage en s'appuyant sur le patrimoine bâti et paysager.

MODE D'EMPLOI DE L'OAP COMMERCIALE

Je souhaite ouvrir une activité commerciale, comment faire ?

1. Je repère sur le plan de zonage, la zone concernée par mon projet, pour identifier :
   - Le zonage du PLUi et les dispositions du règlement écrit et graphique ;
   - Les potentielles prescriptions : linéaires commerciaux, éléments remarquables du paysage, emplacement réservé, etc. ;
   - Les localisations préférentielles de l'OAP commerciale.

2. Je conçois mon projet, pour sa dimension commerciale en respectant :
   - Les dispositions de l'orientation commerciale : superficie de vente de l'activité commerciale ;
   - Les règles du PLUi (règlement écrit et graphique).

3. Je présente mon projet à la collectivité et en discute.

DIAGNOSTIC : SYNTHESE DES ETUDES REALISES EN MATIERE DE COMMERCES

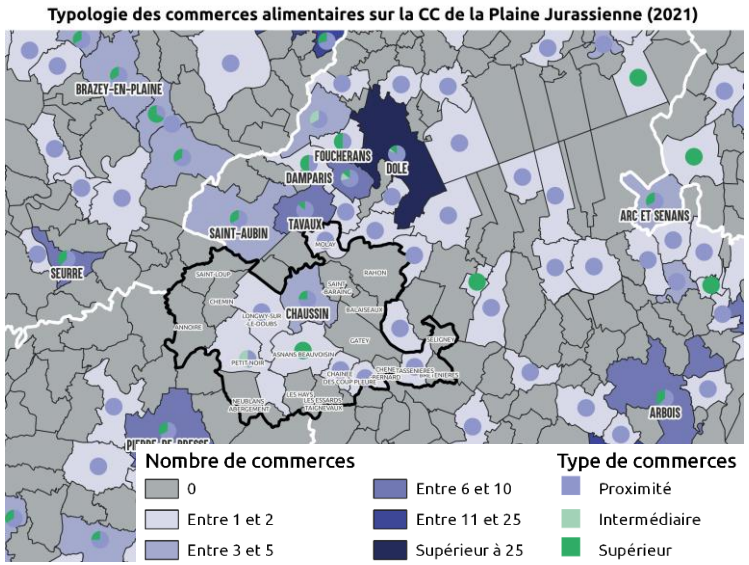
Sur le territoire de la Plaine Jurassienne, les commerces s'organisent autour de trois catégories, les commerces de proximité, les commerces intermédiaires et les commerces supérieurs.

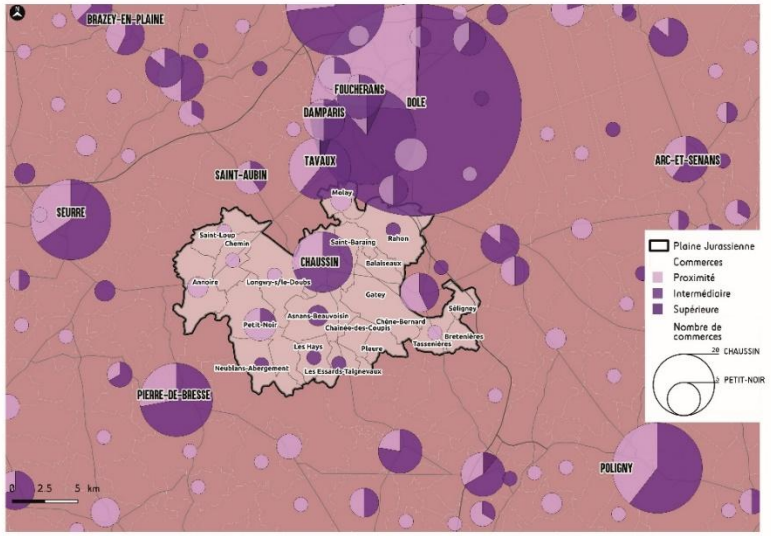
Les habitants de la Plaine Jurassienne dispose d'un réseau de commerces en lien avec les pôles voisins leur offrant une offre diversifiée.

Le **commerce de proximité** comprend les commerces pratiquant la vente au détail dans lesquels le consommateur se rend fréquemment, voire quotidiennement (boulangerie…).

Le **commerce intermédiaire** comprend les commerces pratiquant la revente de produits comme des épiceries.

Le **commerce supérieur** comprend les commerces pratiquant la vente en supermarché dans lesquels le consommateur se rend très fréquemment, voire quotidiennement pour acheter les denrées du quotidien (colryut, intermarché).





Nombre de commerces sur la CCPJ - 2021

Afin de faciliter la compréhension des constats, les forces de la CCPJ et ses points de vigilance sont présentés dans un premier temps, et ensuite un zoom sur les différents pôles commerciaux est proposé.

Seuls les constats en lien avec le PLUi et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Commerce sont présentés, en effet, le PLUi constitue un des piliers de la redynamisation du territoire, mais son champ d'action est limité et défini par le Code de l'urbanisme.

Territoire de la CCPJ

La CCPJ souhaite préserver les spécificités de son armature commerciale, à savoir l'absence sur son territoire de grande zone commerciale périphérique, un centre-ville de Chaussin dont le commerce reste assez limité, et quelques commerces disséminés au sein du territoire, qui garantit l'animation commerciale et facilite la vie quotidienne des habitants.

Cette armature commerciale spécifique au territoire de la CCPJ, s'inscrit en complémentarité de polarités extérieures au territoire, notamment sur le territoire du Grand Dole.

Liste des activités commerciales sur les communes de la CCPJ, cette liste est à titre indicatif, elle n'a pas vocation à être exhaustive.

Commune	Commerce et/ou service implanté au sein des bourgs
Annoire	Agence postale communale
Asnans-Beauvoisin	Restaurant, boulangerie
Balaiseaux	Pas de commerce ni de service de proximité
Bretenières	Pas de commerce ni de service de proximité
Chainée-des-Coupis	Pas de commerce ni de service de proximité
Chaussin	Se référer au paragraphe « *Zoom sur le centre-ville de Chaussin* »
Chemin	Restaurant
Chêne-Bernard	Pas de commerce ni de service de proximité
Gatey	Pas de commerce ni de service de proximité
Les Essards-Taveignaux	Salon de coiffure
Les Hays	Pas de commerce ni de service de proximité
Longwy-sur-le-Doubs	Agence postale communale, salon de coiffure
Molay	Pas de commerce ni de service de proximité
Neublans-Abergement	Pas de commerce ni de service de proximité
Petit-Noir	Agence postale communale, maison médicale, pharmacie, magasin de prêt à porter, restaurant américain, magasin d'ameublement et de décoration, bar restaurant hôtel, superette, salon de coiffure, boucherie, savonnerie
Pleure	Fromagerie
Rahon	Agence postale communale
Saint-Baraing	Pas de commerce ni de service de proximité
Saint-Loup	Pas de commerce ni de service de proximité
Seligney	Pas de commerce ni de service de proximité
Tassenières	Restaurant, vente de minéraux, pharmacie, boulangerie

Zoom sur le centre-ville de Chaussin

Dans le centre-ville de Chaussin, sont regroupées une trentaine de cellules commerciales.

Après analyse des différentes activités, la répartition des commerces et services démontre une densité et une diversité des activités commerciales et des services plus importante que dans les autres communes de la communauté de communes.

En effet, les métiers de bouche (boulangerie, boucherie, etc.) représentent 10,7% du tissu commercial du centre-ville, ce type d'activité est considéré comme essentiel pour l'attractivité et la vie d'un centre- ville, il favorise le passage et la fréquentation d'un secteur.

La restauration (bar, brasserie, restauration et restauration rapide) représente 21,4% des commerces. Ces activités participent au cadre de vie agréable du centre-ville, ces activités sont considérées comme des lieux de vie, de rencontres et d'échanges.

Les services à la personne (coiffeur, institut de beauté, cordonnerie, etc.) sont également bien représentés, 25% des cellules commerciales.

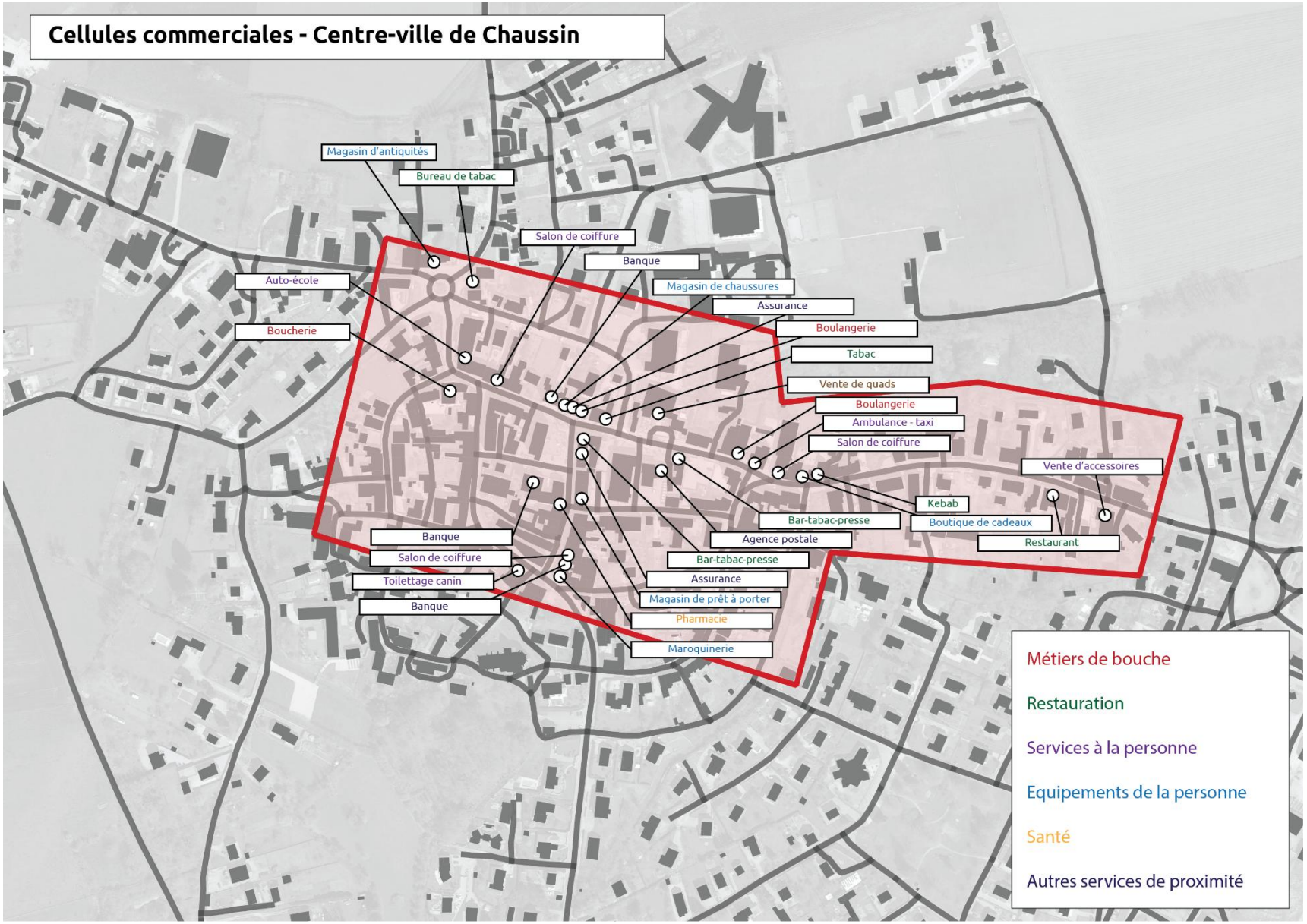
Les équipements de la personne (prêt à porter, chasseur, bijouterie, etc.) représentent 17,8% des activités commerciales.

Les autres types de services sont fortement implantés (et notamment de la Grande Rue), un commerce sur quatre est un service de type banque, assurance, agence immobilière, constructeur maison, porte et fenêtre.

Quant au domaine de la santé (médecins, pharmacie), 3% des cellules y sont dédiées.

Cette répartition souligne une diversité commerciale qu'il est essentiel de préserver, grâce au linéaire commercial (article R.151-37 du code l'urbanisme). L'implantation et la pérennité des métiers de bouche ainsi que les services à personnes participent pleinement à l'attractivité et à la fréquentation d'un centre-ville.

Cette attractivité est confortée par la présence d'équipements publics au cœur de la commune : la Mairie, une salle communale, écoles.

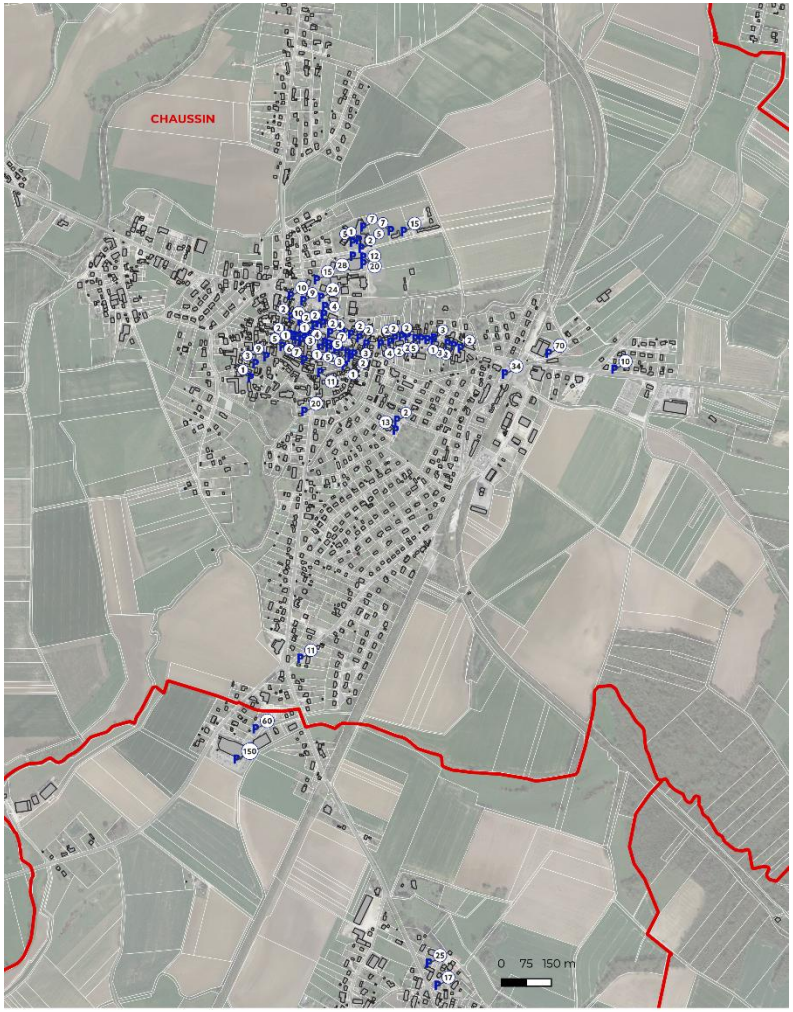

Cellules commerciales - Centre-ville de Chaussin
Magasin d'antiquités
Bureau de tabac
Salon de coiffure
Banque
Auto-école
Magasin de chaussures
Assurance
Boucherie
Boulangerie
Tabac
Vente de quads
Boulangerie
Ambulance - taxi
Salon de coiffure
Vente d'accessoires
Kebab
Bar-tabac-presse
Boutique de cadeaux
Banque
Agence postale
Restaurant
Salon de coiffure
Bar-tabac-presse
Toilettage canin
Assurance
Magasin de prêt à porter
Banque
Pharmacie
Maroquinerie
Métiers de bouche
Restauration
Services à la personne
Equipements de la personne
Santé
Autres services de proximité

Le dynamisme commercial d'un centre-ville est complémentaire à l'offre et l'attractivité résidentielle, puisque source de fréquentation et de vie sur un secteur. A Chaussin, la commune comprend 10,3% de logements vacants en 2021, l'équivalent de 88 logements ce qui est non négligeable. Cette vacance s'est traduite par la perte d'habitants au sein de la commune (moins 158 personnes entre 2015 et 2021, soit une baisse de 1,6%). Qui dit moins d'habitants, dit moins de consommateurs potentiels.

La fréquentation d'un centre-ville varie également en fonction du nombre de places de stationnement automobile proposées, dans le secteur du centre-ville de Chaussin, 220 places de stationnement ont été recensées.

Si l'on compare le nombre de place par rapport au nombre de commerce, un commerce bénéficie de sept places, ce ratio est plutôt bon, il est considéré que le ratio idéal oscille autour de 5 places par cellule.

A ce jour, cette offre de stationnement automobile est essentielle dans l'attractivité et la réussite du centre-ville, elle permet aux habitants de territoires plus éloignés de le fréquenter plus aisément.



Etude stationnement public
Bâtiment
Limite communale

Stationnement - Diagnostic
Chaussin

Résumé des constats

Résumé des constats
Le centre-ville de Chaussin et son bourg, source d'attractivité commerciale composé d'une trentaine de cellules commerciales.
Quelques commerces et activités économiques implantés dans les centralités commerciales et les bourgs des villages.
Des activités économiques et artisanales regroupées dans des zones d'activités et également dispersées sur l'ensemble du territoire de la CCPJ.

LA STRATEGIE COMMERCIALE DE LA CCPJ

Au cours des différents ateliers et réunions avec les élus de la CCPAVR (notamment en phase de PADD et de visite en commune), les élus de la Communauté de communes de la Plaine Jurassienne sont attachés aux commerces de proximité et plus largement aux activités commerciales installés sur leur territoire.

En adéquation avec les articles L.141-16 et L.141-17 du code de l'urbanisme, les orientations suivantes ont été retenues en matière d'organisation commerciale de la Communauté de communes de la Plaine Jurassienne :

- Axe 3 (**Poursuivre le rayonnement économique de la Plaine Jurassienne autour de sa ruralité)**
    - 1. Accompagner les commerces locaux et services de proximité

« *Un réseau de commerces de proximité permet aux habitants d'avoir accès à un ensemble de services de qualité. La préservation des espaces commerciaux en centre-bourg est une volonté forte sur le territoire afin de lui conférer une certaine autonomie.* »

ORIENTATIONS DE L'OAP COMMERCIALE

Localisation préférentielles sur l'ensemble du territoire

Comme le précise l'article L.141-16 du Code de l'urbanisme, l'OAP commerciale « *définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture* ».

Une armature territoriale

Par conséquent, en fonction de la structuration, du fonctionnement de la CCPJ et des morphologies urbaines, plusieurs types de localisations préférentielles sont à distinguer :

- **Une polarité commerciale majeure** qui est le moteur de l'activité commerciale : le centre-ville de Chaussin,
- **3 secteurs périphériques** qui concernent les communes de Chaussin et Asnans-Beauvoisin,
- **2 centralités commerciales** qui concernent les communes de Petit-Noir et Tassenières,
- **18 communes hors polarités** disposant de commerces hors polarités ou d'aucun commerce**.**

Polarité commerciale majeure (centre-ville de Chaussin)

Cette zone correspond au secteur du centre-ville de Chaussin, dans lesquels sont implantées ou ont vocation à être implantées des activités commerciales.

Secteurs périphériques

Ce sont des secteurs dans lesquels sont regroupées des activités commerciales, en dehors des centres-bourgs, autrement dit en périphérie.

Centralité commerciale (centre-bourgs commerciaux)

Ces zones correspondent aux secteurs des centre-bourgs de Petit-Noir et Tassenières, dans lesquels sont implantées ou ont vocation à être implantées certaines activités commerciales.

Commune hors polarités (autres centres-bourgs)

Ces zones correspondent aux secteurs des centre-bourgs des autres communes, dans lesquels peuvent être implantées certaines activités commerciales. Certaines communes ne concentrent pas de commerces au sein de leur centre-bourg.

Règlement général

La création, l'installation et la subdivision de commerces existants sont interdites en dehors des localisations préférentielles identifiées au-dessus, hors activités économiques suivantes :

- Restaurant ;
- Production, vente et distribution de produits locaux et/ou artisanaux ;
- Activités dans le domaine de la santé ;
- Fleuriste, pépiniériste et jardinerie,
- Tatoueur ;
- Photographe ;
- Commerce de gros à destination des professionnels ;
- Etablissements funéraires (crématorium ou pompes funèbres).

De plus, la modification de commerces existants est autorisée dans ou hors localisations préférentielles.

Le renforcement des centralités

Pour mettre en place cette stratégie, le PLUi affirme le rôle structurant des pôles de vie et des pôles de vie en devenir à travers les dispositions suivantes :

- **L'autorisation de l'artisanat et du commerce de détail** sans condition au sein des zones urbaines de centre-bourg (UA). Y est également permis l'implantation des petites industries ne générant pas de nuisances et compatibles avec l'habitat, afin d'autoriser les activités artisanales vecteur de vitalité au sein des centres- bourgs.
- **La définition de linéaires commerciaux** qui interdisent le changement de destination des locaux destinés aux

commerces et activités de service. L'enjeu est de favoriser la reconstitution des linéaires afin de pérenniser l'attractivité commerciale. Cet outil a été mobilisé sur les rues commerçantes de Chaussin, qui comporte déjà une offre structurée de commerces et services.

- **L'assouplissement des règles de stationnement** pour les commerces et activités de services dans les centres-bourgs, secteurs contraints déjà très pratiqués par la voiture et comportant des poches importantes de stationnement.

- **Un scénario de développement démographique** qui conforte l'installation de nouvelles populations au sein des pôles de vie et des pôles de vie en devenir : la vitalité des pôles de vie passe aussi par une dynamique démographique positive.

- **La résorption des logements vacants** au sein des pôles de vie et pôles de vie en devenir, processus qui vise à redonner une image qualitative et dynamique des centres-bourgs, et donc incite à la pratique des centralités.

- **Assurer une réflexion**, non pas uniquement à l'échelle des zones AU via les OAP, mais bien à l'échelle de la totalité des centralités pour construire une logique d'aménagement d'ensemble qui concoure au maintien et à la pérennisation des centralités.

Afin d'accompagner l'évolution de ces secteurs, des prescriptions d'aménagement sont déclinées par thématique :

Intégration urbaine et architecturale

- Garantir une insertion harmonieuse des commerces au sein des secteurs de centralités gage d'attractivité et de dynamisme urbain ;
- Présenter une architecture qualitative cohérente par rapport à l'immeuble dans lequel il s'insère ;
- Travailler à une harmonie des façades à l'échelle de la polarité ;
- Respecter les codes architecturaux des bâtiments pour l'implantation des enseignes (lignes de force des bâtiments, etc.) ;
- Limiter le nombre d'enseignes ;
- Appliquer les mêmes prescriptions lors du réinvestissement de locaux vacants ;

Gestion du foncier

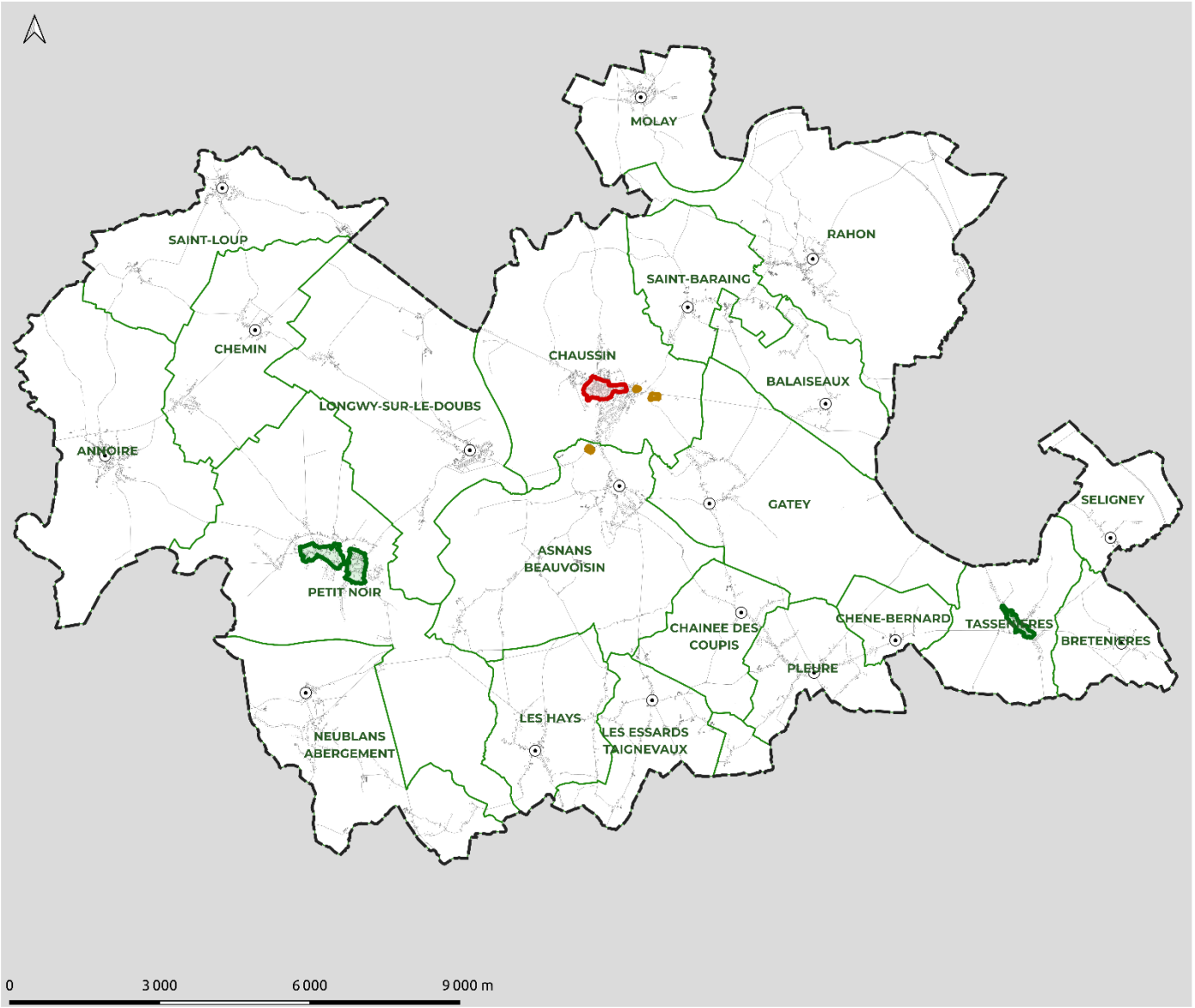
- Faciliter le réinvestissement de locaux vacants lorsqu'il correspond aux besoins du projet identifié afin de limiter la construction neuve dans des secteurs aux densités bâties élevées ;

Déplacements

- Permettre une accessibilité modes doux, à minima piétonne, aux commerces et services ;
- Limiter les nuisances engendrées par le trafic routier fort en réfléchissant à la mise en place d'aménagements dédiés ;
- Mener une réflexion globale au sujet du stationnement à l'échelle de la polarité ;
- Favoriser la mutualisation et la réutilisation du stationnement existant afin de désengorger les fronts de commerces des flux voitures et de mettre les vitrines en avant.

Communes	Polarités commerciales	Niveau
Chaussin	*Centre-ville*	**Polarité commerciale majeure**
Asnans-Beauvoisin	*Zone commerciale – Route de Longwy*	**Secteur périphérique**
Chaussin	*Zone commerciale - Rue de la Malatière*	**Secteur périphérique**
Chaussin	*Zone commerciale – Route du Deschaux*	**Secteur périphérique**
Petit-Noir	*Centre-bourg*	**Centralité commerciale**
Tassenières	*Centre-bourg*	**Centralité commerciale**

Structuration commerciale de la CCPJ



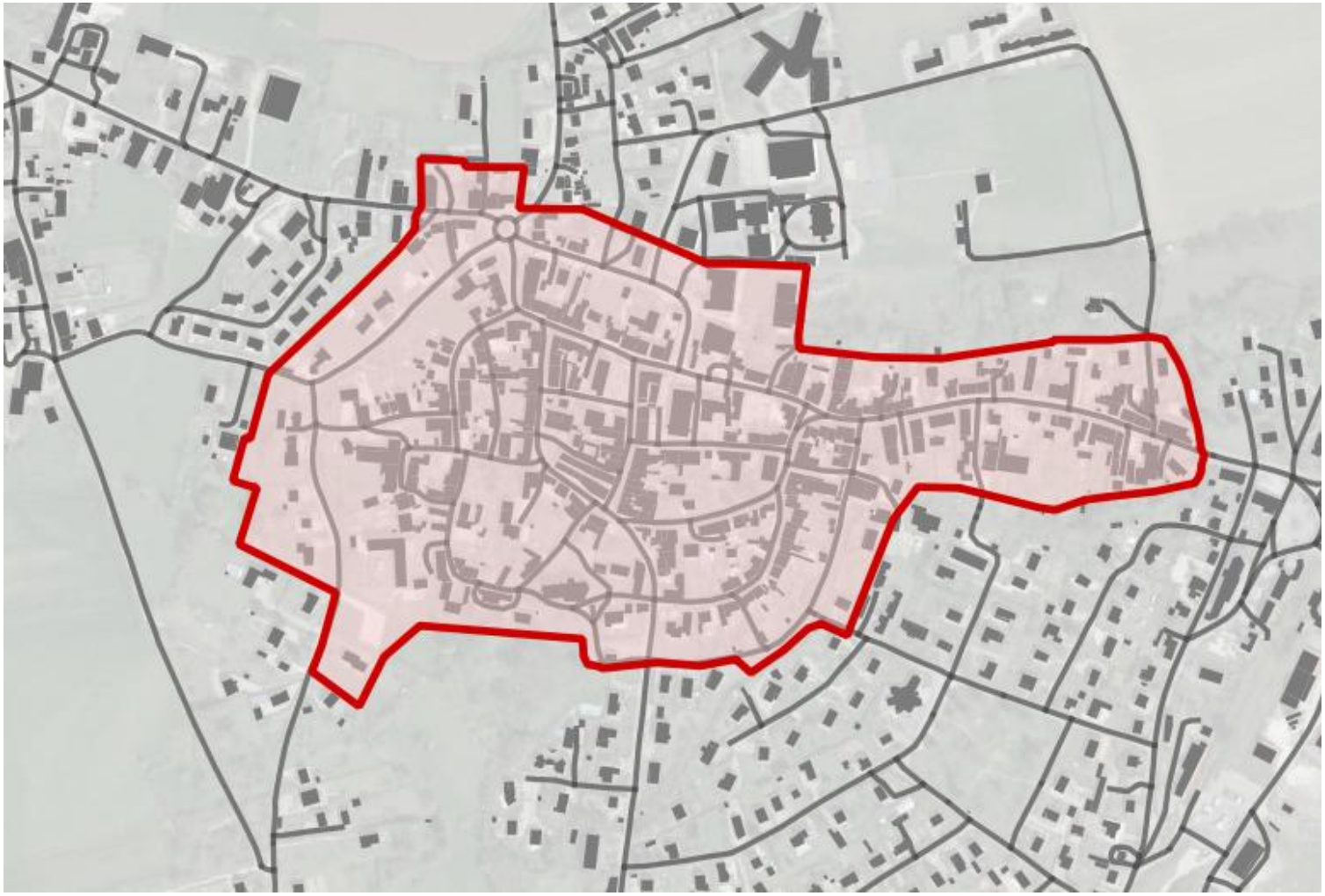
Structuration du territoire

OAP Commerce

Structuration commerciale

- Polarité commerciale majeure
- Secteur périphérique
- Centralité commerciale
- Communes hors polarité

- La **polarité commerciale majeure** : le centre-ville de Chaussin, qui comprend principalement le bourg historique de la commune, la Grand Rue, la Rue Pasteur et la rue de l'Hôtel de Ville.



- Les **secteurs périphériques**, qui englobent les zones économiques situées sur la route de Deschaux et l'Intermarché situé sur la commune d'Asnans-Beauvoisin

- Les centralités commerciales, qui comprend les bourgs des communes de **Petit-Noir** et de **Tassenières**

- Les centre-bourgs hors polarités, qui comprend les bourgs des autres communes de la CCPJ, **<u>les périmètres sont déterminés à partir du zonage, les commerces autorisées peuvent s'inscrire au sein de la zone UA.</u>**

Centre-bourgs des communes hors polarités
Annoire
Asnans-Beauvoisin
Balaiseaux
Bretenières
Chainée-des-Coupis
Chemin
Chêne-Bernard
Gatey
Les Essards-Taveignaux
Les Hays
Longwy-sur-le-Doubs
Molay
Neublans-Abergement
Pleure
Rahon
Saint-Baraing
Saint-Loup
Seligney

DISPOSITIONS PAR LOCALISATION PREFERENTIELLE

Plusieurs distinctions sont opérées dans cette OAP commerce :

Le mode d'implantation

Il existe différents moyens d'implanter une activité commerciale :

- Création d'un nouveau commerce : cela consiste à la construction d'un bâtiment permettant l'accueil d'une surface commerciale ou un changement de destination d'un bâtiment existant (exemple : un logement en RDC transformé en boulangerie).
- Installation d'un nouveau commerce : Il s'agit d'un changement d'activité commerciale dans un local existant (exemple : la fermeture d'un commerce A installé dans un local, celui-ci est vendu à l'activité B pour y implanter son commerce).
- Modifications de commerces existants : Cela prend la forme d'agrandissement de commerce, de réhabilitation des locaux accueillant une activité.
- Subdivision de commerces existants : Il s'agit d'une division d'un bâtiment commercial afin d'accueillir une deuxième ou plusieurs activités au sein du dit bâtiment.

La fréquence d'achat à laquelle ils correspondent

L'OAP commerce définit deux typologies de fréquence d'achat :

- Achats quotidiens et services de proximité
- Tout autre achat et service, entrant dans le cadre de l'OAP commerce

Liste exhaustive des activités commerciales et services appartenant à la catégorie « achats quotidiens et services de proximité », réservées au centre-ville de Chaussin, aux centralités commerciales et aux centre-bourgs des communes hors polarités :

Commerces de bouche spécialisés : charcuterie, boulangerie, pâtisserie, boucherie, poissonnerie, primeur, traiteur, fromager
Commerce d'alimentation générale : supérette, épicerie
Cave à vins
Commerce de détail de produits à base de tabac – cigarette électronique
Débits de boisson (bars, salon de thé, …)
Coiffure
Soins de beauté, onglerie, spa

Commerces alimentaires spécialisés
Commerce de détail de fleurs, de plantes, graines, engrais
Commerce de détail de chocolat
Vente de produits régionaux
Librairie, maison de presse, achat culturel
Parapharmacie

Liste non exhaustive des activités commerciales et services appartenant à la catégorie « tout autre achat ou service », autorisées dans l'ensemble des localisations préférentielles (le centre-ville de Chaussin, les centralités commerciales et les secteurs périphériques) :

Supermarchés, hypermarchés, hard discount alimentaire
Produits surgelés
Alimentation bio, diététique
Commerce de détail d'habillement, de chaussures, de maroquinerie, accessoires de mode, parfumerie, bijouterie, horlogerie
Commerce d'équipements de la maison
Commerce de détail de jouets, jeux
Commerce de matériel de puériculture
Commerce de magasin spécialisé en articles de sport, de matériels audio et vidéo, d'ordinateurs et de logiciels, d'instruments de musique, appareil électroménager
Commerce de détail d'optique
Galerie d'art
Magasin de bricolage, décoration, jardinage
Concessionnaire automobile, camping-car
Commerce de matériel agricole

Synthèse des dispositions par localisation préférentielle

Les règles sont cumulatives.

Selon le mode d'implantation et la surface de vente

	Mode d'implantation			
	Création d'un nouveau commerce	**Installation d'un nouveau commerce**	**Modification d'un commerce existant**	**Subdivision d'un commerce existant**
Polarité commerciale majeure	**Autorisé**	**Autorisé**	**Autorisé**	**Autorisé**
Secteur périphérique	**Autorisé**	**Autorisé**	**Autorisé**	**Autorisé**
Centralité commerciale	**Autorisé**	**Autorisé**	**Autorisé**	**Autorisé**
Centre-bourgs des communes hors polarités	**Interdit**	**Autorisé**	**Autorisé**	**Interdit**
En dehors des localisations préférentielles	**Interdit**	**Autorisé**	**Autorisé**	**Interdit**

Selon la fréquence d'achat

	Achats quotidiens et services de proximité	Tout autre achat ou service
Polarité commerciale majeure	**Autorisé**	**Autorisé**
Secteur périphérique	**Autorisé**	**Autorisé**
Centralité commerciale	**Autorisé**	**Autorisé**
Centre-bourgs des communes hors polarités	**Autorisé**	**Interdit**
En dehors des localisations préférentielles	**Interdit**	**Interdit**