

## COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS, TERRITOIRE DE L'ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHER A LA LOIRE (41)

*Élaboration*



## O.A.P

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL

# 03.2



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
communautaire en date du 09 décembre 2019,

Approuvant l'élaboration du PLUi du territoire du Cher à  
la Loire, au sein de la Communauté de communes Val  
de Cher Controis

Le Président,

Jean-Luc BRAULT

# SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
ASSURER L'ANIMATION ET L'INTENSITE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE DE MONTRICHARD VAL DE CHER.....	5
CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE ET SERVICES DE PROXIMITE DES COMMUNES RELAIS.....	7
PERENNISER L'OFFRE DE PROXIMITE DES AUTRES SITES EXISTANTS.....	9
ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ZONES COMMERCIALES EXISTANTES.....	10
VALORISER LES SPECIFICITES DE CHACUNE DES COMMUNES POUR DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE .....	13

# INTRODUCTION

## LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le territoire du Cher à la Loire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territorial, ses Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent les dispositions mentionnées aux articles L.141-16 et L. 141-17 du code de l'urbanisme.

Article L.141 -6 :

*« Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. »*

Article L.141-7 :

*« Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant 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.*

*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.*

*Le document d'aménagement artisanal et commercial 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 deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.*

*L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »*

3

## L'ORGANISATION DE LA STRUCTURE COMMERCIALE DU CHER A LA LOIRE

La structure commerciale du territoire s'équilibre aujourd'hui entre moyennes surfaces, discounters et commerces de proximité. Seule la commune de Saint-Julien de Chédon ne dispose d'aucun commerce ou service de proximité.

Le centre-ville de Montrichard Val de Cher concentre de nombreux commerces et services ayant un rayonnement important pour l'ensemble du territoire.

La commune de Saint-Georges sur Cher a centralisé une partie de ses commerces en créant un espace dédié à proximité du cœur historique de la commune : à proximité de l'église, de la mairie...qui bénéficie d'une part d'une facilité d'accès pour les habitants (espace de stationnement dédié), et d'autre part d'une vitrine sur la RD 976, sur laquelle il existe un accès sécurisé par un carrefour giratoire.

Pontlevoy regroupe une densité de commerces et de services également plus importante, réparties dans l'ensemble du bourg. Afin de favoriser le maintien de sa boulangerie, la commune a participé à son implantation aux carrefours d'axes circulés, en face de la mairie et à proximité d'espaces de stationnement.

Bien que certains commerces de proximité souffrent aujourd'hui d'un manque de chalands, mettant en péril leur pérennité, d'autres sont bien implantés. Les communes participent activement au maintien de leurs commerces (reprise des locaux, aménagements d'espaces publics...).

Le Cher est un élément naturel majeur sur le Cher à la Loire, mais également une contrainte en termes de circulations (franchissement). De par leur implantation de part et d'autre du Cher, les deux zones commerciales présentes sur le territoire (Chissay-en-Touraine : Beaune, en rive droite et Faverolles-sur-Cher : Montparnasse en rive gauche) répondent aux besoins de l'ensemble des habitants. La zone d'activités à vocation mixte du Clos des Raimbaudières pourra venir compléter l'offre commerciale, tout en bénéficiant d'un accès sécurisé.

Les objectifs recherchés par la collectivité tendent tous à favoriser le maintien de cet équilibre : en concourant au maintien des commerces de proximité, en permettant aux moyennes surfaces installées d'évoluer, en laissant des possibilités d'installation de commerces de gros dans les zones d'activités mais en ne permettant pas l'implantation d'une nouvelle moyenne surface.

Ainsi cette OAP tend à traduire en partie les objectifs affichés dans le PADD :

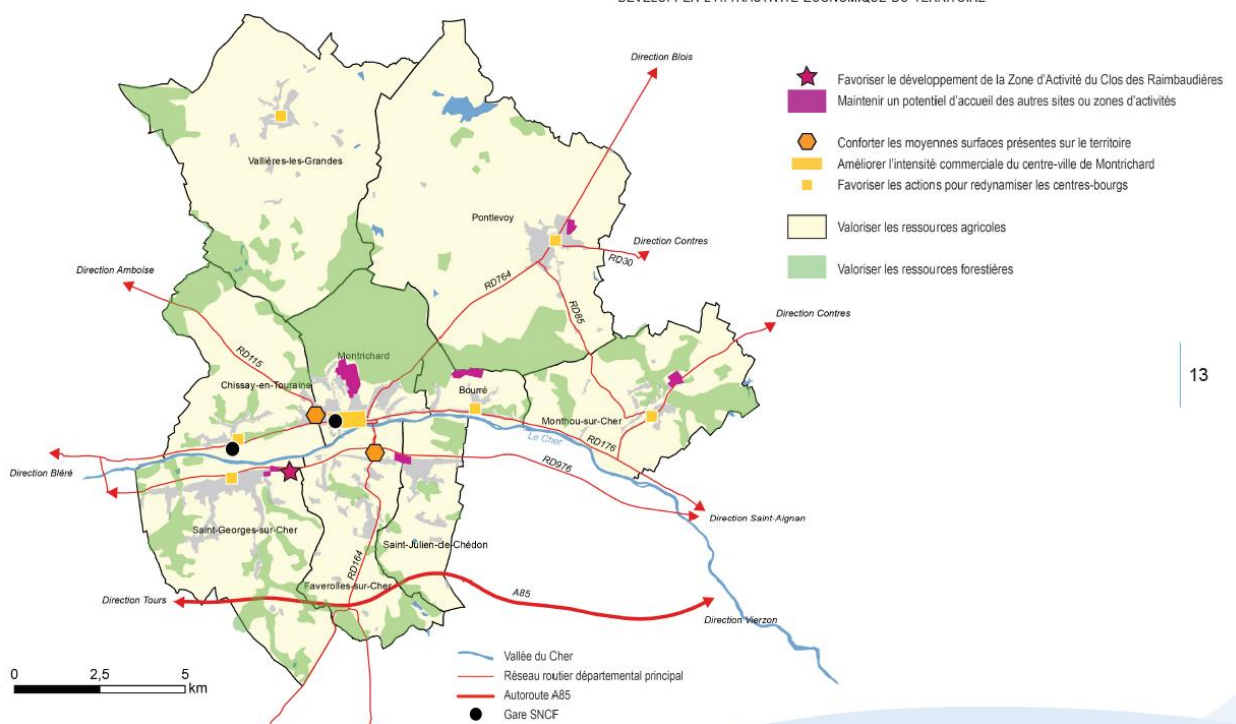
« Préserver les services de proximité en travaillant sur l'équilibre commercial et la santé :

1. Assurer les conditions maximales de maintien des commerces et services de proximité
2. Conforter les moyennes surfaces présentes sur le territoire
3. Maintenir et développer des services de soins de proximité et accessibles sur le territoire notamment en facilitant l'installation et la mise en relation des professionnels de santé. Les efforts devront se porter principalement sur la commune centre et les communes relais, pouvant disposer par ailleurs de maisons médicales. Le maintien de l'accompagnement communautaire au dispositif PAIS (Plateforme Alternative d'Innovation en Santé) est à consolider et préserver.
4. Cibler la localisation des nouveaux logements en fonction de la proximité des commerces et services existants.

4

Communauté de communes Val de Cher-Controis, PLUi du territoire du Cher à la Loire

VALORISER LES SPÉCIFICITÉS DE CHACUNE DES COMMUNES POUR DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE



13



services à la personne. A ces fins, les linéaires commerciaux du centre-ville font l'objet de protection pour empêcher leur changement de destination (Cf. plans 04b et 04c).

Dans cette centralité, on cherchera à favoriser la création ou la reconstitution de linéaires commerciaux continus afin de pérenniser le commerce de proximité, de limiter le besoin de déplacements des ménages, de faciliter l'optimisation du stationnement et d'empêcher la transformation des commerces existants pour d'autres destinations.

Enfin, il est rappelé que l'enjeu de maintien des commerces dans le centre-ville de Montrichard Val de Cher doit être, pour être efficace, accompagné d'une stratégie basée sur les services publics, le tourisme et les services médicaux.



# CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE ET SERVICES DE PROXIMITE DES

## COMMUNES RELAIS

Dans les communes relais (Saint-Georges sur Cher et Pontlevoy), qui disposent aujourd'hui de plusieurs commerces et services, ainsi que d'équipements d'intérêt communautaire, l'ambition est de compléter l'offre pour répondre aux besoins du plus grand nombre d'habitants.

Les commerces et services de Pontlevoy sont répartis aujourd'hui, sans linéaire continu, entre les rues Auguste Poulain, la Place de Verdun, la Route de Montrichard, la route de Blois, la rue de la Saulaie et la rue Colonel Filloux. Les équipements publics, ainsi que les commerces et services s'inscrivent dans un rayon de moins de 500 mètres autour de la mairie, réduisant les besoins en déplacements (équipements sportifs, lycée catholique,...). **Le développement communal concentrique, favorise ainsi la proximité au sein de l'ensemble du bourg.** Dans le but de conforter la position de centralité de Pontlevoy, il est autorisé la création de nouveaux commerces de détail, en favorisant le réinvestissement des cellules vides, notamment dans un objectif de revitalisation du centre-bourg (rue Colonel Filloux) ou en prévoyant si besoin des implantations nouvelles, à la condition d'être à proximité de lieux de vie (mairie, école, ...) et de rester au sein de ce rayon de 500 mètres à pieds autour de la mairie.

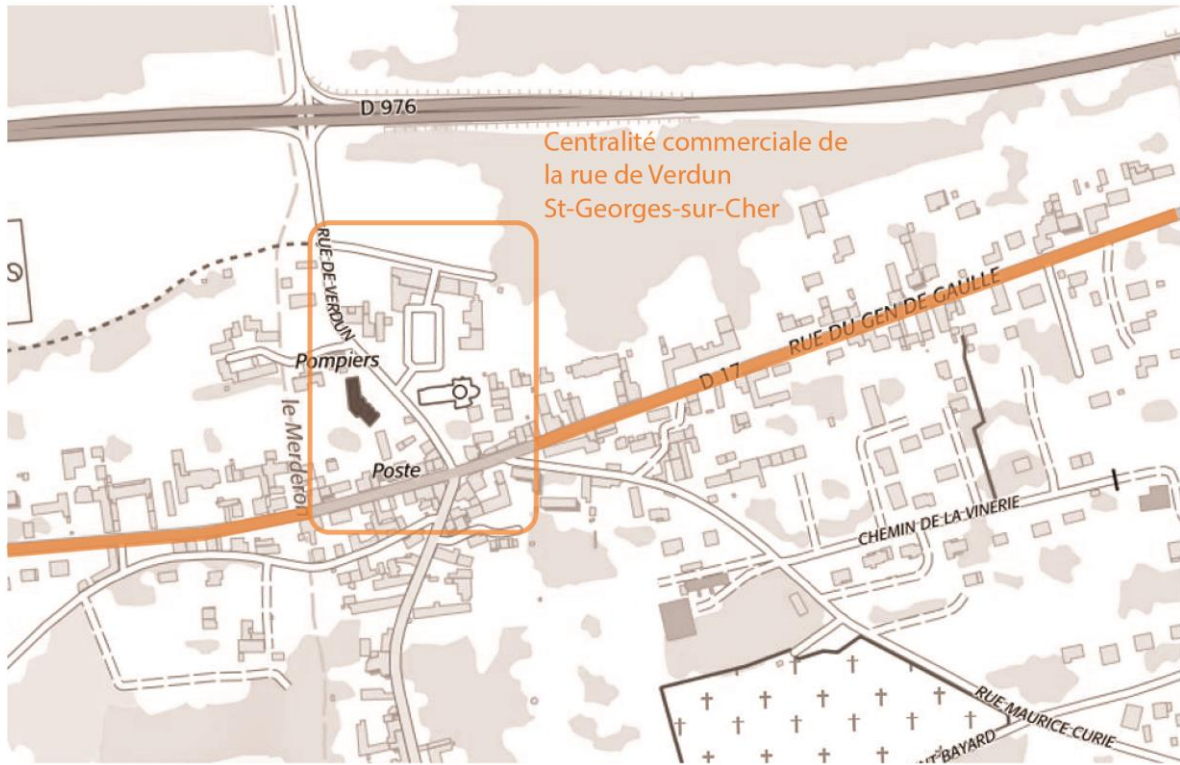


7

La commune relai de Saint-Georges sur Cher dispose aujourd'hui **d'une centralité commerciale organisée depuis la rue de Verdun**, bénéficiant d'une position centrale d'une part à l'échelle communale, et de l'effet vitrine et de la facilité depuis la RD 976. Plusieurs commerces et services sont également implantés le long de la rue du Général de Gaulle.

Les services médicaux, commerces associés, activités de services ainsi que quelques équipements publics installés sur le **pôle Philippe MONPAS**, bénéficient également de la visibilité et de la facilité d'accès depuis la RD 976, facilitant leur rayonnement pour les autres communes du territoire du Cher à la Loire.

Dans le but de conforter le pôle relai de Saint-Georges sur Cher, il est autorisé la création de nouveaux commerces de détail, **en privilégiant le confortement de la centralité commerciale de la rue de Verdun.**





## PERENNISER L'OFFRE DE PROXIMITE DES AUTRES SITES EXISTANTS

Dans les autres communes bénéficiant d'une cellule commerciale, type épicerie, libre-service, point relai, boulangerie, il est préconisé d'assurer le maintien et de prévoir, si besoin des implantations commerciales nouvelles (commerces de détail), à la condition d'être situé à proximité d'un espace public et de lieux de vie (école, mairie,...)

Sur l'ensemble des autres communes du territoire, l'objectif est de pérenniser voire redévelopper des tournées alimentaires et des manifestations commerciales hebdomadaires, afin de répondre aux besoins quotidiens des ménages, notamment en perte d'autonomie.

# ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ZONES COMMERCIALES

## EXISTANTES

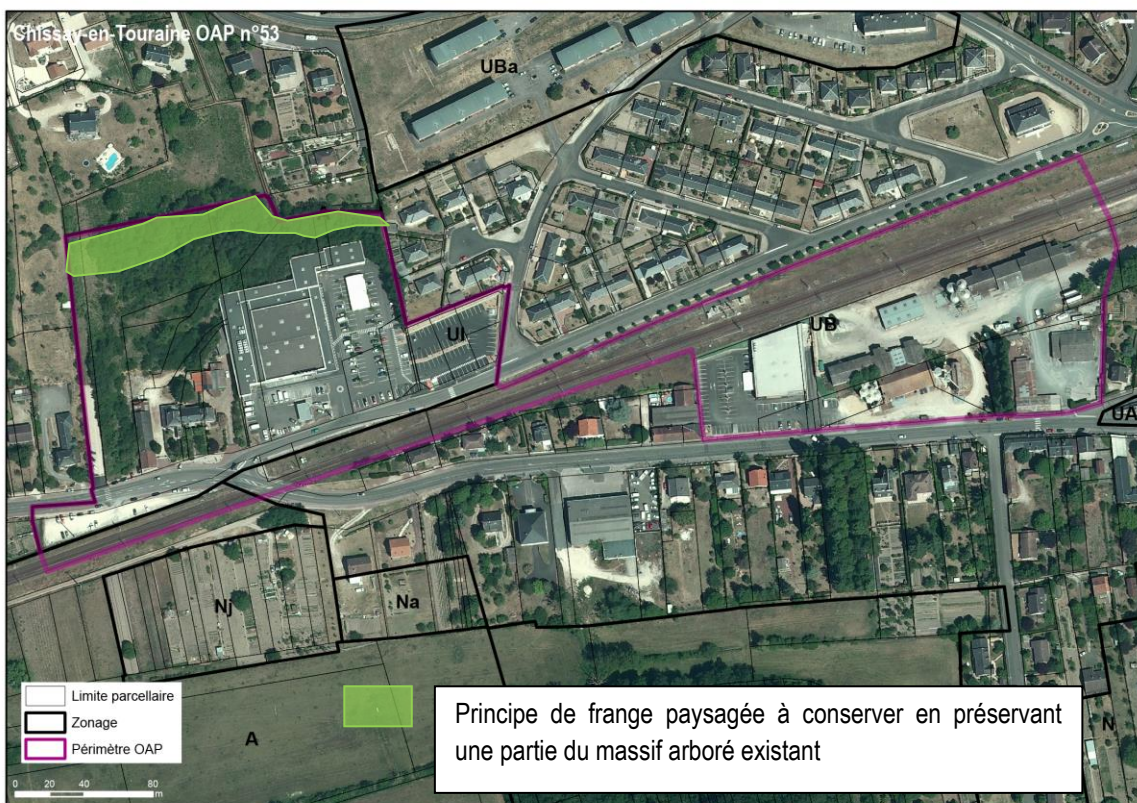
Le PLUi permet les extensions des commerces ainsi que l'implantation nouvelles au sein des zones commerciales existantes de Faverolles sur Cher (Montparnasse) et Chissay-en-Touraine (Beaune). Il anticipe ainsi à moyen-long terme le besoin de modernisation/extension des supermarchés existants, tout en permettant l'implantation de commerces complémentaires sur les mêmes sites.

Le PLUi permet également l'implantation de commerces de gros et de commerces de détail sur la Zone d'Activités du Clos des Raimbaudières à Saint-Georges sur Cher, **dans la mesure où ils n'apportent pas de concurrence aux commerces du centre-bourg : pour répondre à des besoins complémentaires.**

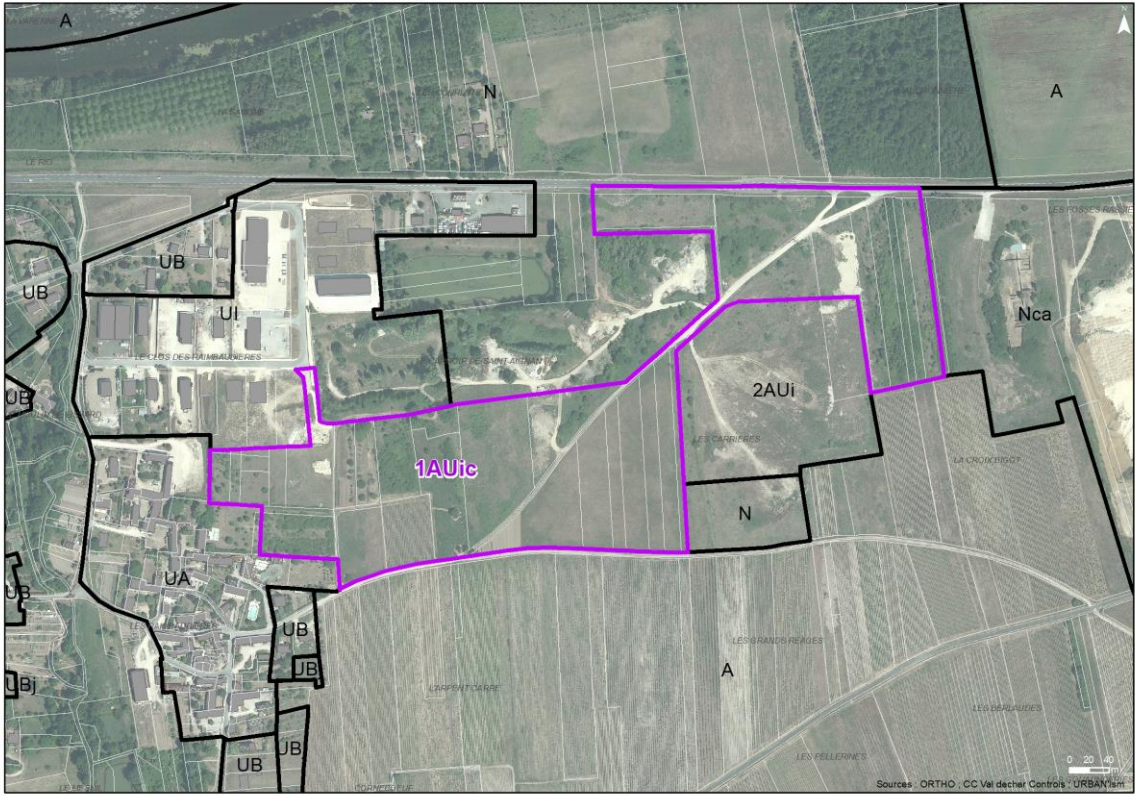
Ces trois zones accueillent les activités peu compatibles avec les autres fonctions urbaines de sorte à assurer le maintien des centralités urbaines : du centre-ville de Montrichard et des centres-bourgs. Elles accueillent préférentiellement les nouveaux développements répondants à des achats hebdomadaires ou occasionnels.

Les implantations de plus de 300 m<sup>2</sup> et au-delà de 1000 m<sup>2</sup> doivent concourir à l'économie du foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de villes et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour favoriser l'accès aux piétons et cyclistes. Cela se traduit par la nécessité, pour tout projet d'implantation et d'extension des commerces de :

- justifier d'une gestion économe du foncier et d'une intégration urbaine, architecturale et paysagère de qualité. Les cellules commerciales vacantes seront prises en considération ;
- de chercher à réduire les consommations d'énergies fossiles par l'organisation et la conception du bâti (orientation, répartition des espaces vitrés, répartition des espaces à chauffer, isolation thermique du bâtiment, évaluation de l'opportunité de mettre en œuvre des dispositifs valorisant les énergies renouvelables).
- proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnements, zones de livraison, accès...) entre les commerces, permettant de limiter leur emprise foncière.
- Assurer une bonne accessibilité piétonne en prévoyant des aménagements dédiés aux modes doux et des aires de stationnement vélos abritées.
- Assurer un paysagement des limites des zones commerciales avec les espaces agricoles et naturels par la plantation ou la préservation de franges plantées comportant des arbres de haute tige.







# VALORISER LES SPECIFICITES DE CHACUNE DES COMMUNES POUR DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE

## FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE DU CLOS DES RAIMBAUDIÈRES

La zone du Clos des Raimbaudières bénéficie d'un accès facilité pour les livraisons et utilisateurs, ainsi que de l'effet vitrine de la RD 976.

La zone du Clos des Raimbaudières s'étend sur 4,8 ha environ. Elle fait actuellement l'objet d'un projet d'aménagement pour son extension sur une surface de 10,6 ha environ : pour répondre aux objectifs de développement à moyen et long terme. Cette extension s'inscrit en limites Sud et Est de l'emprise de l'actuelle zone d'activité (zone 1AUic). Elle est délimitée :

- au Nord par la route D976
- au Sud par le chemin de la Croix Bigot
- à l'Ouest par l'urbanisation existante.

La zone du Clos des Raimbaudières doit permettre de satisfaire quelques besoins endogènes supplémentaires d'activités artisanales et de répondre à des besoins croissants d'entreprises de services en quête de visibilité et de facilité d'accès aux abords de la RD 976. Ce projet pourrait également permettre à la collectivité d'accompagner les porteurs de projet au travers d'initiatives publiques en matière d'immobilier d'entreprises (atelier-relais, village d'entreprises, pépinière d'entreprises), voire de se constituer une réserve foncière permettant de répondre le moment venu aux besoins de développement d'activités industrielles locales en expansion. Le PLUi permet à la zone d'accueillir des activités de commerces de gros, d'activités de secteurs tertiaires et secondaires, d'équipements d'intérêt collectifs, les activités d'hébergement hôtelier et les activités de restauration ainsi que des commerces de détail, dans la mesure où l'offre nouvelle est complémentaire et qu'elle ne concurrence pas l'offre du centre-bourg.

13

Zone	Offre existante et caractéristiques	Potentiel foncier et bâti dédiés aux activités	Projet d'extension	Orientations spécifiques
<b>Zone d'Activités du Clos des Raimbaudières</b>	La zone actuelle s'étend sur environ 4,6 ha aménagés et comporte des activités artisanales ou de services.	0 ha	10,6 ha pour la création d'environ 7 ha cessibles.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- traitement paysager de qualité afin de préserver l'entrée de ville depuis la RD 976, route classée à grande circulation</li> <li>- traitement de la frange avec la partie habitée</li> <li>- mise en place de mesure d'évitement, de réduction et de compensation pour limiter l'impact environnemental sur le cadre biologique (notamment du fait de la présence de l'Azuré du Serpolet)</li> <li>- Assurer la gestion des eaux pluviales</li> <li>- assurer l'intégration</li> </ul>

architecturale du bâti

- assurer les bonnes conditions pour les accès piétons et cycles et prévoir du stationnement vélo

- prévoir les stationnements nécessaires aux besoins liés à l'accueil de clientèle et au fonctionnement des entreprises en privilégiant la création d'offres mutualisées.

## MAINTENIR UN POTENTIEL D'ACCUEIL DES AUTRES SITES OU ZONES D'ACTIVITES

Les autres sites d'activités répartis sur le territoire de la CCCL disposent déjà de potentiels pour répondre aux besoins endogènes des activités installées et pour permettre l'installation d'entreprises supplémentaires. Les zones d'activités existantes sont listées

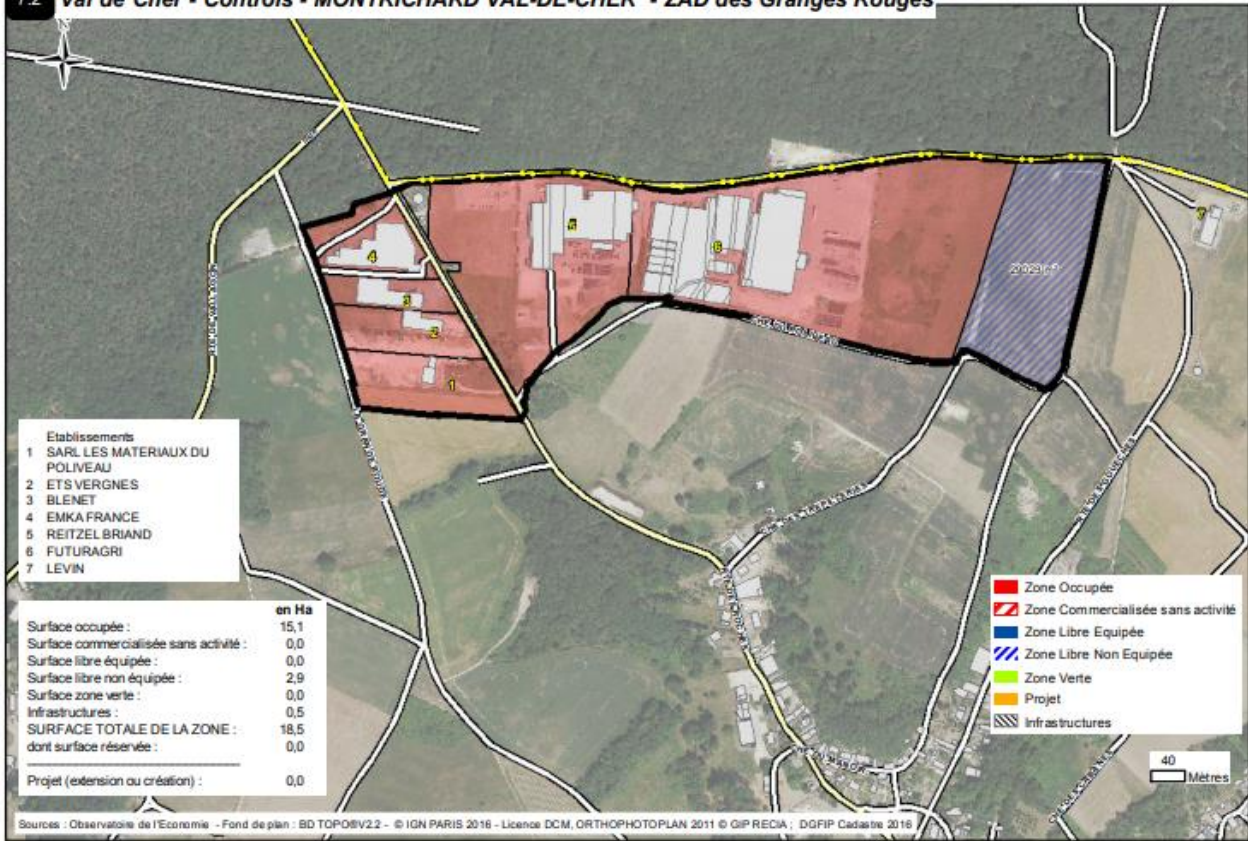
Les orientations plus précises et potentiels restants sont identifiés dans le tableau ci-après.

Zone	Offre existante et caractéristiques	Potentiel foncier et bâti dédiés aux activités	Projet d'extension	Orientations spécifiques
<b>Zone d'Activités des Granges Rouges</b>	La zone actuelle s'étend sur environ 15,1 ha aménagés et comporte des activités artisanales et industrielles.	0 ha	2 ha localisés le moins possible sur l'emprise concernée par le risque de mouvement de terrain. Ce secteur fait l'objet d'une OAP de secteur.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer l'intégration architecturale du bâti</li> <li>- assurer les bonnes conditions pour les accès piétons et cycles et prévoir du stationnement vélo</li> <li>- prévoir les stationnements nécessaires aux besoins liés à l'accueil de clientèle et au fonctionnement des entreprises en privilégiant la création d'offres mutualisées.</li> <li>- prendre en compte le risque de mouvement de terrain.</li> </ul>
<b>Zone artisanale de Faveroles sur Cher (en lien avec la zone d'activités de Saint-Julien de Chédon)</b>	1,4 ha	0 ha	0 ha	/
<b>Zone d'Activités du Clos des Chambaudières</b>	14,8 ha	0 ha	Maintien des potentiels de 3,8 ha pour une entreprise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer l'intégration architecturale du bâti</li> </ul>

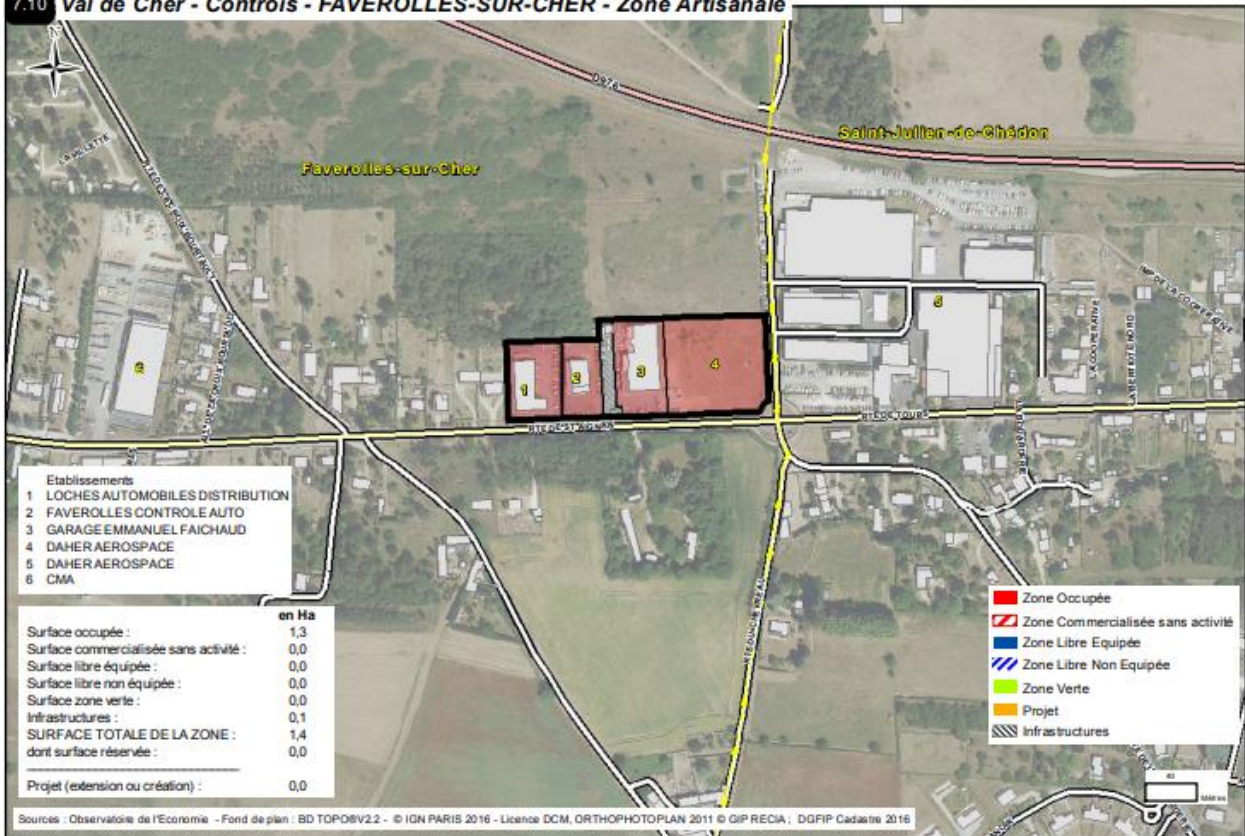


<b>(Monthou-sur-Cher)</b>			installée et valorisation du site équipé pour permettre l'accueil d'une activité économique qui peut être en lien avec l'activité agricole (CUMA par exemple).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer les bonnes conditions pour les accès piétons et cycles et prévoir du stationnement vélo</li> <li>- permettre la construction de bâtiments liés à l'activité agricole.</li> </ul>
<b>ZA du Clos de la Bonneterie (Montrichard-Val de Cher)</b>	La zone actuelle s'étend sur environ 36,7 ha, en limite avec la forêt domaniale de Montrichard.	Une parcelle construite est aujourd'hui disponible au sein de la zone.	Projet d'extention d'environ 4,7 ha à vocation mixte : artisanat, industrie, tertiaire faisant l'objet d'une OAP de secteur.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre un potentiel d'accueil d'activités économiques supplémentaires, compatibles avec la proximité d'habitations, favorisant la mixité fonctionnelle du tissu urbain et participant du rapprochement des habitations de secteurs d'emplois.</li> <li>- Aménager une voie de desserte assurant la transition avec le futur quartier situé à l'ouest du site, doublée d'une liaison douce sécurisée et paysagée.</li> <li>- Assurer l'intégration architecturale du bâti.</li> </ul>
<b>Zone d'Activités du Haut de la Plaine Saint-Gilles</b>	La ZA existante s'étend sur environ 5 ha, à vocation principale artisanale.	Elle ne dispose de deux parcelles restantes.	0ha.	<ul style="list-style-type: none"> <li>assurer l'intégration architecturale du bâti</li> <li>- assurer les bonnes conditions pour les accès piétons et cycles et prévoir du stationnement vélo</li> <li>- permettre la construction de bâtiments liés à l'activité agricole.</li> </ul>

7.2 Val de Cher - Controis - MONTRICHARD VAL-DE-CHER - ZAD des Granges Rouges

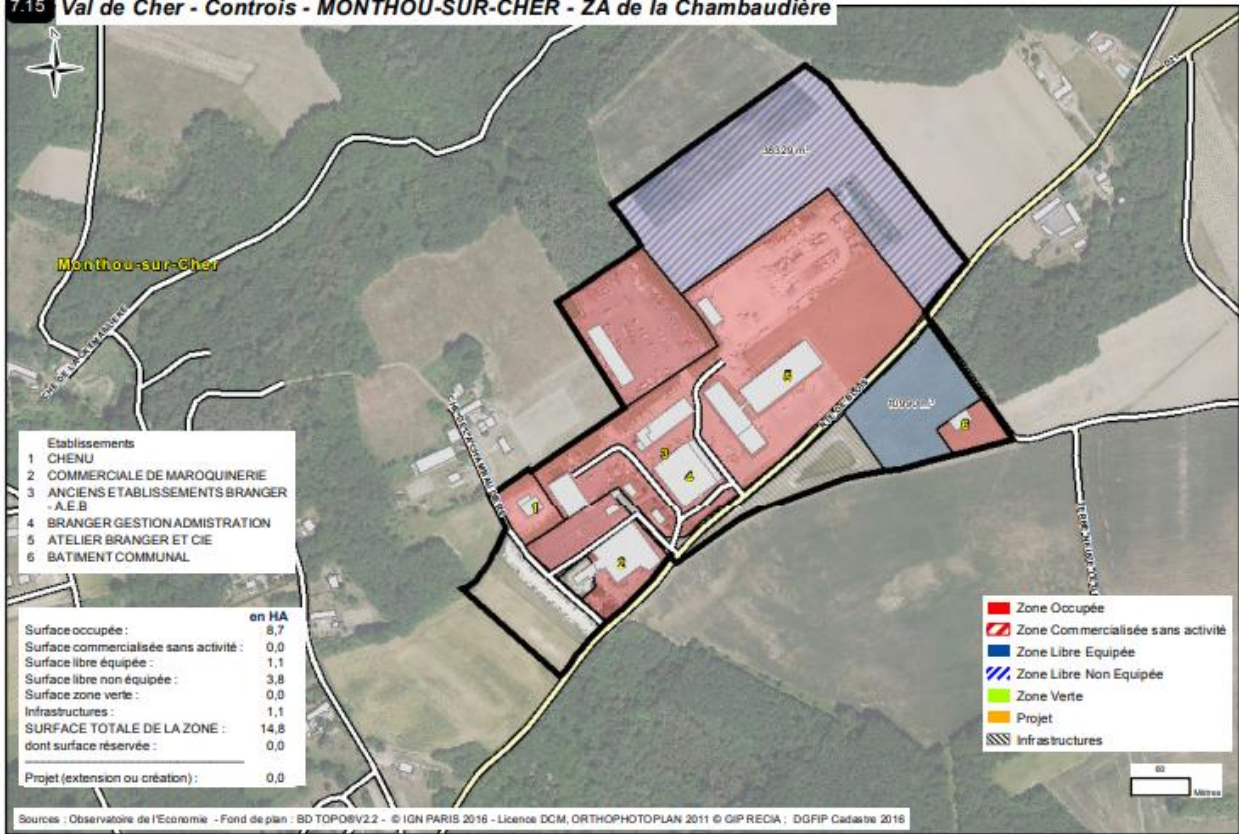


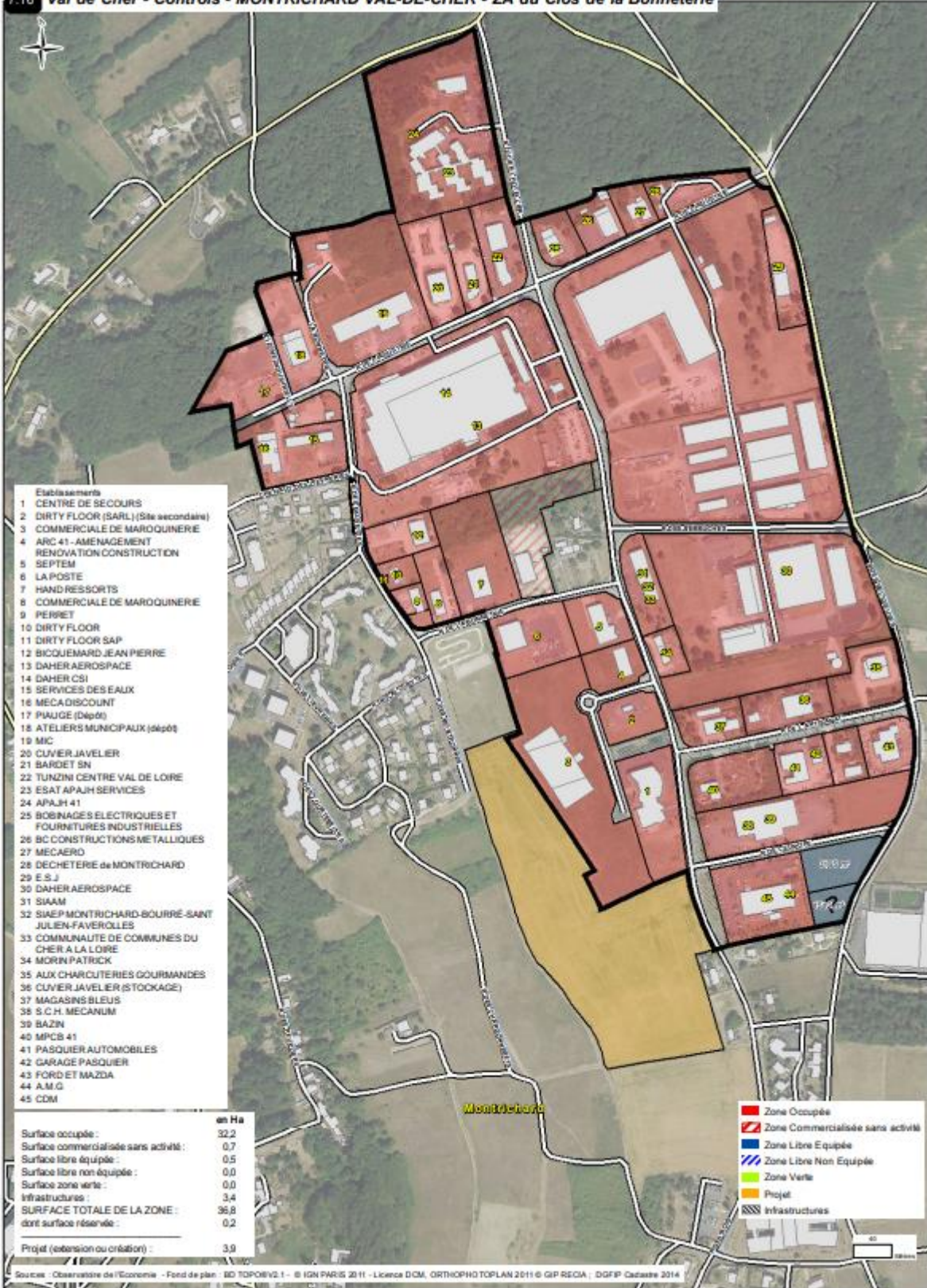
7.10 Val de Cher - Controis - FAVEROLLES-SUR-CHER - Zone Artisanale





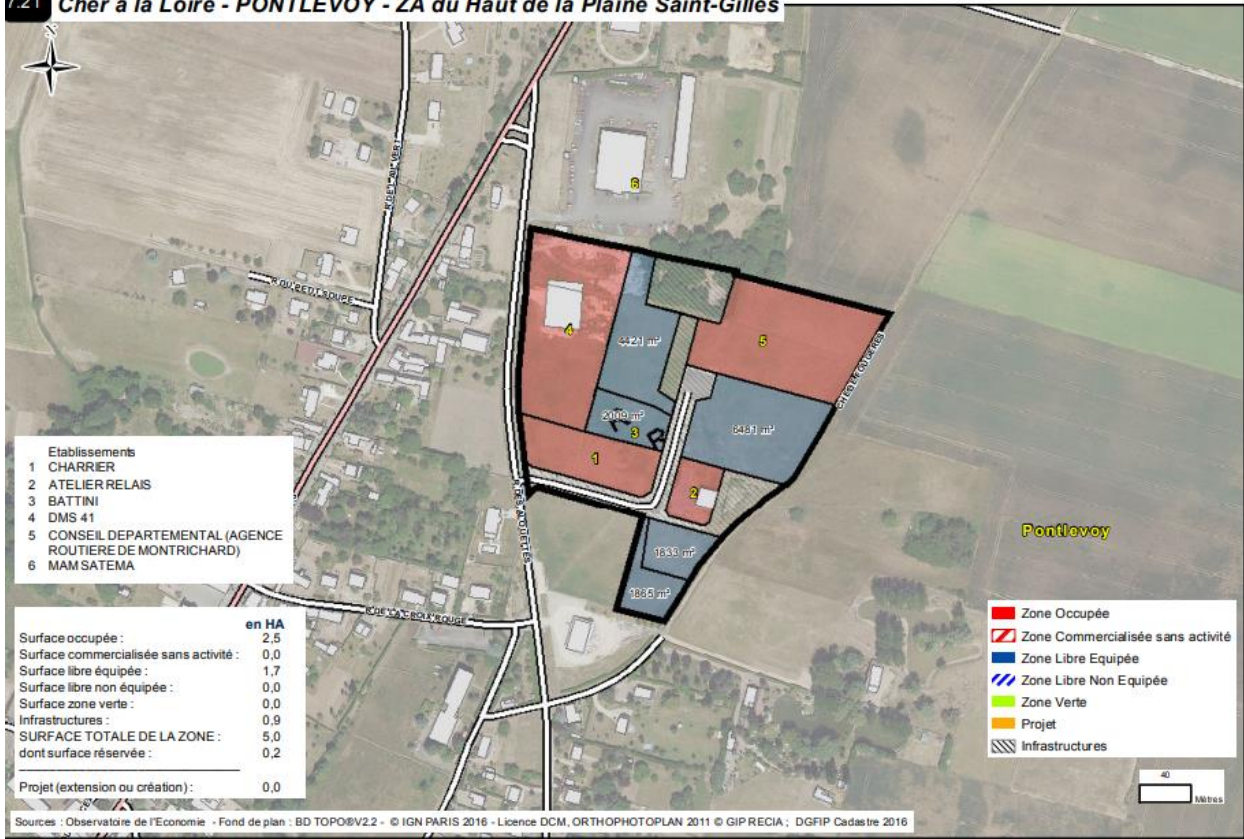
7.15 Val de Cher - Controis - MONTHOU-SUR-CHER - ZA de la Chambaudière







7.21 Cher à la Loire - PONTLEVOY - ZA du Haut de la Plaine Saint-Gilles



Source : Pilote 41