

PARVENU LE
20 DEC. 2023
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble Grand Paris Seine & Oise



III – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Partie 1 – OAP Commerce et
Artisanat

PLUI APPROUVE VU POUR ÊTRE
ANNEXE A LA PRESENTE
DELIBERATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE EN DATE DU
16/01/2020

Le Président
Philippe TAUTOU



PARVENU LE
20 JAN. 2020
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

. Délibération CC_2023-12-14_39 du 14 décembre 2023 portant approbation de la modification générale n°1 du PLUi.

construireensemble.gpseo.fr



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Table des matières

I. L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »	4
A. L'objet et la portée des orientations d'aménagement et de programmation	4
B. La portée des orientations d'aménagement et de programmation	4
C. La cohérence et la complémentarité des orientations d'aménagement et de programmation avec les autres pièces du PLU.....	4
1. Cohérence avec le PADD	4
2. Articulation avec la règle d'urbanisme	5
II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLUI DE GPS&O	5
A. Le PLUi de GPS&O comprend 3 types d'OAP :	5
1. Des OAP de secteurs à Echelle Communale qui correspondent : ...	5
2. Des OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains :	5
3. Des OAP thématiques :	6
B. Articulation et complémentarité entre les différentes OAP	6
C. Le dossier des orientations d'aménagement et de programmation	7
D. Motivations des principes de localisation préférentielle du commerce et de l'artisanat	7
1. Le contexte.....	7
2. Les objectifs	8
3. Des objectifs déclinés par type de pôle	3

E. Définitions et justifications des polarités commerciales	9
1. Les pôles d'aménagement commercial périphériques structurants ..	9
2. Le commerce de proximité	9

III. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR TYPE DE POLE	11
A. Polarités de destination majeure	11
1. Définition	11
2. Localisation	11
B. Les commerces sur flux	12
1. Définition	12
2. Localisation	12
3. Orientations.....	12
C. Polarités de rayonnement local	13
1. Définition	13
2. Localisation	13
3. Orientations.....	13
D. Les quartiers de gare, les centres-villes (CV) principaux, complémentaires et pôles d'hyper-proximité (QPV), bourgs ruraux	13
1. Définition	13
2. Localisation	13
3. Orientations.....	13

I. L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

A. L'objet et la portée des orientations d'aménagement et de programmation

« 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 et les déplacements ». (Article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ». (Article L.151-7 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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».

B. La portée des orientations d'aménagement et de programmation

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux / opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

« Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

C. La cohérence et la complémentarité des orientations d'aménagement et de programmation avec les autres pièces du PLUi

1. Cohérence avec le PADD

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour l'aménagement et le développement de l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise.

2. Articulation avec la règle d'urbanisme

L'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, elle doit également être conforme au règlement (article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Les dispositions issues du règlement et des OAP s'appliquent de façon complémentaire. Leur articulation s'organise de la façon suivante :

- Lorsque l'orientation de l'OAP porte sur un sujet qui fait l'objet de dispositions prévues dans le règlement, ainsi que le prévoit ce dernier (IV-partie 1 : 0.4.2), ce sont les dispositions de l'OAP qu'il convient d'appliquer. Il peut s'agir par exemple :
 - de précisions relatives à la destination des constructions, à l'espace d'implantation des constructions selon leur destination, ... ;
 - de précisions relatives à la hauteur des constructions, (nombre de niveaux des constructions, ..) ;
 - de modalités de mise en œuvre de certaines règles (organisation des accès et de la desserte, modulation des hauteurs des constructions selon leur localisation, organisation spatiale de la trame verte,),
- Lorsque l'orientation de l'OAP porte sur un sujet qui ne fait pas l'objet de dispositions prévues dans le règlement, les projets sont réalisés en compatibilité avec l'orientation de l'OAP. Il peut s'agir par exemple :
 - de la typologie ou du nombre de logements à réaliser ;
 - d'un chemin à créer ou à aménager, d'une placette à créer ;
 - de dispositions relatives à une construction (à préserver, à démolir, à réhabiliter, ..) ou à un espace végétalisé (frange paysagée, haies, arbres,...) ... ;
- Lorsque l'OAP ne prévoit pas d'orientation particulière à l'égard de dispositions fixées par le règlement ou ne leur apportent pas de précisions, les dispositions réglementaires s'imposent et le projet leur est conforme. Il peut s'agir par exemple :
 - d'éléments de patrimoine (IV- partie 3), d'emplacements réservés (IV- partie 4) ;

- de définitions qui figurent dans la première partie du règlement écrit ou qui précisent les modalités de calcul de l'application d'une règle (la mesure d'un niveau de construction par exemple) (IV- partie 1) ;
- de dispositions relatives à la mixité du logement, aux normes de stationnement, ...

II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLUI DE GPS&O

A. Le PLUi de GPS&O comprend 3 types d'OAP :

1. Des OAP de secteurs à Echelle Communale qui correspondent :

- À des espaces où les enjeux d'aménagement et les réponses à y apporter relèvent de l'échelle locale de la commune concernée ;
- À des espaces de recomposition urbaine ou d'extension de l'urbanisation, classés en zone U (urbaine) ou en zone AU (à urbaniser) et de dimension relativement réduite.

2. Des OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains :

- Établies à partir d'un des sujets d'enjeux majeurs et déterminants pour l'aménagement et le développement du territoire de la communauté urbaine et élargies sur des espaces environnants en raison :
 - o Des incidences de cet aménagement sur les espaces alentours ;
 - o De la nécessaire cohérence entre plusieurs opérations d'aménagement et d'urbanisme situées à proximité les unes des autres ;
 - o Des continuités de la trame viaire et de la trame verte à organiser sur des espaces élargis.

3. Des OAP thématiques :

- Une OAP Commerce et Artisanat à l'échelle du territoire :
 - Traitant essentiellement de la localisation préférentielle des commerces et des conditions d'implantation des équipements commerciaux selon quatre types de pôles.
- Une OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères à l'échelle du territoire :
 - Concernant la protection et le développement de la trame verte et bleue et les belvédères du territoire de la communauté urbaine.

Ces 3 ensembles d'OAP sont rassemblés et présentés dans différents documents, lesquels sont regroupés dans un sous-dossier unique du PLUi « les OAP » selon le schéma ci-contre :

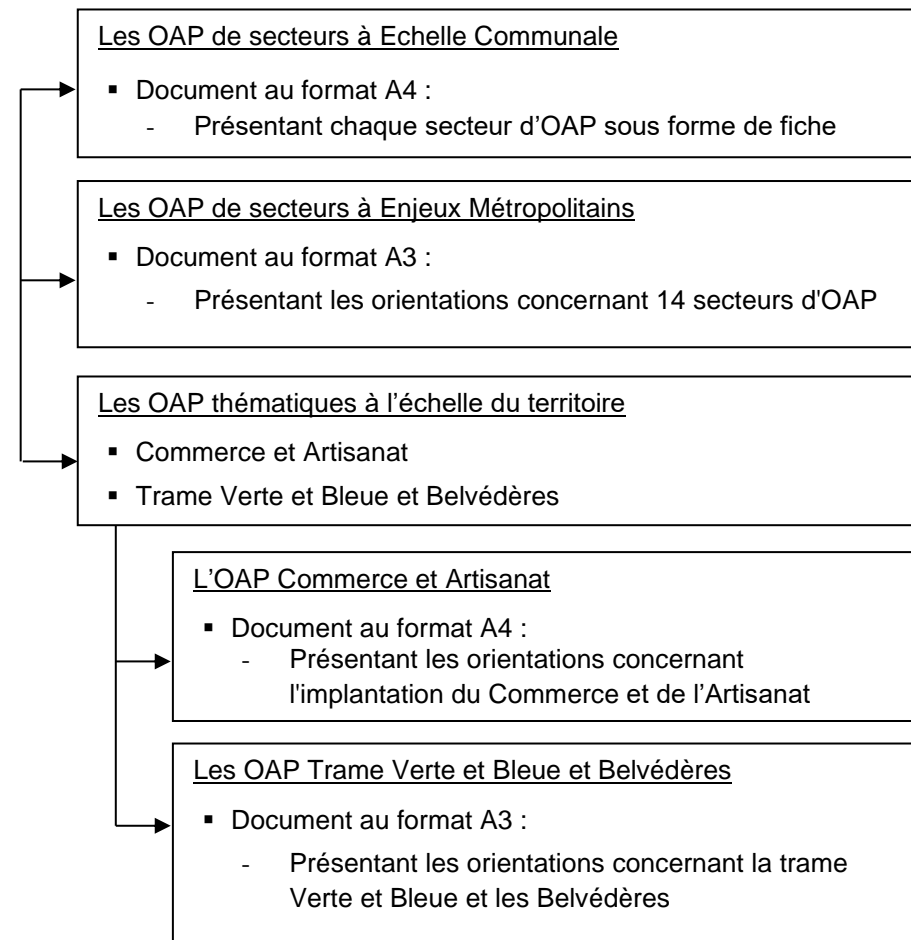
B. Articulation et complémentarité entre les différentes OAP

Toutes les OAP s'appliquent de façon concomitante. Elles portent généralement sur des espaces ou des sujets différents. En cas de superposition entre différentes OAP, les orientations définies à une échelle plus précise prévalent à celles qui sont établies à une plus grande échelle.

Cette articulation entre les différentes OAP s'applique de la façon suivante :

- Entre une OAP de secteur à Enjeux Métropolitains et un zoom dans la même OAP : Les orientations définies dans le cadre du zoom prévalent sur les orientations plus générales du secteur à Enjeux Métropolitains ;
- Entre une OAP de secteur à Enjeux Métropolitains et une OAP de secteur à Echelle Communale : Les cadrages des OAP de secteur à Enjeux Métropolitains peuvent comprendre des espaces qui font l'objet d'OAP de secteurs à Echelle Communale. Ces dernières restent opposables nonobstant leur absence dans le figuré de l'OAP de secteur à Enjeux Métropolitains ;
- Entre l'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères et une autre OAP (OAP de secteur à Enjeux Métropolitains, zoom de l'OAP de secteur à enjeux métropolitains, OAP de secteur à Echelle Communale) : Les orientations des OAP de secteurs prévalent à celles de l'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères dans la mesure où ces dernières sont réalisées à des échelles plus fines que l'OAP TVB ;
- Entre l'OAP Commerce et Artisanat et une autre OAP (OAP de secteur à Enjeux Métropolitains, zoom de l'OAP de secteur à Enjeux Métropolitains, OAP de secteur à Echelle Communale) : Les orientations Commerce et Artisanat prévalent à celles des autres OAP dans la mesure où elles traduisent la politique générale de la communauté urbaine en termes de développement commercial et artisanal.

C. Le dossier des orientations d'aménagement et de programmation



D. Motivations des principes de localisation préférentielle du commerce et de l'artisanat

1. Le contexte

Si ville et commerce semblent indissociables, il apparaît pourtant depuis plusieurs décennies que cette union tend à se rompre. Ce phénomène, visible à l'échelle nationale n'est pas sans répercussion sur l'efficience économique de ce secteur d'activité, sur l'attractivité des centres-villes et la cohésion sociale. La refonte des modes d'organisation du monde du commerce par la révolution numérique, les évolutions de modes de consommation et les mutations sociétales contemporaines imposent d'intégrer ces problématiques aux documents d'urbanisme tel que la présente OAP.

Cette OAP définit la stratégie commerciale du territoire de GPS&O et hiérarchise sa structure actuelle et future afin de préserver une cohérence et un équilibre entre deux types de commerces prédominants :

- Les commerces, services associés et activités d'artisanat, présents dans les centralités urbaines existantes ou à venir (au sein de ces dernières ou dans leur prolongement),

- Les pôles d'aménagement commerciaux périphériques structurants.

Le périmètre des activités commerciales concerné par les dispositions du PLUi est l'ensemble du commerce de détail, ainsi que les prestations de service à caractère artisanal concernées par la réglementation en urbanisme commercial.

Les activités suivantes ne sont pas concernées :

- Hébergement hôtelier et restauration
- Les services à la personne (santé, équipements publics etc.)
- Commerces liés à l'automobile
- Commerce de gros
- Cinéma

2. Les objectifs

Les objectifs portés par le PLUi, notamment à travers la présente OAP sont les suivants :

Axe 1 : Encourager le développement du commerce de proximité et de l'artisanat dans les centralités urbaines et rurales

- Prioriser la localisation des activités commerciales et artisanales dans les centralités urbaines constituées ou à venir (centres-villes, centres de quartier, quartiers en renouvellement, quartiers de gare).
- Encourager l'implantation de commerces de proximité et d'activités d'artisanat.
- Proposer une offre commerciale adaptée à proximité immédiate des futurs pôles gare (EOLE).
- Favoriser le maintien de l'offre, la diversité des activités commerciales et des destinations, en cohérence avec le contexte local (habitat, équipements publics, services, etc.). L'offre commerciale doit être une plus-value et ne pas générer de nuisances.

Axe 2 : Limiter la consommation de foncier en priorisant le confortement des polarités existantes

- Limiter très fortement tout développement commercial en dehors des enveloppes urbaines définies et/ou en dehors des polarités commerciales périphériques identifiées dans la présente OAP.
- Encourager le remembrement commercial.
- Limiter le développement commercial dans les parcs d'activités économiques : seuil de 150 m² surface de plancher (SDP) maximum autorisé pour permettre l'implantation de commerces et services aux employés de la zone.
- Densifier les espaces commerciaux constitués et introduire la mixité des fonctions dans ces espaces.
- Réduire l'espace dédié au stationnement et favoriser la mutualisation des parkings.

3. Des objectifs déclinés par type de pôle

Axe 3 : Qualifier les espaces commerciaux et les entrées de ville, réduire leur impact sur l'environnement

- Etre vigilant à la qualité des publicités et enseignes.
- Appréhender les espaces commerciaux comme des lieux de vie, créateurs d'urbanité.
- Veiller à une intégration architecturale et paysagère qualitative.
- Favoriser une architecture réversible et limiter l'impact de nouvelle implantation sur l'environnement.
- Intégrer la trame verte et bleue dans les projets de développement commercial, limiter la perméabilité des sols et être vigilant aux traitements des lisières entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.
- Les toitures des espaces commerciaux périphériques pourront accueillir des installations de panneaux photovoltaïques.

Axe 4 : Optimiser la porosité des espaces commerciaux et renforcer leur accessibilité

- Organiser l'implantation des activités commerciales et artisanales en limitant au mieux les nuisances vis-à-vis des habitations : dévoiements, contre-allées, séparer les flux de desserte des flux de transit.
- Améliorer la desserte vers et depuis les lieux de vie et les pôles commerciaux pour faciliter les pratiques d'achats et de consommation au quotidien.
- Les modes doux seront encouragés pour le commerce de proximité et les liaisons entre les diverses polarités commerciales.

L'OAP commerce et artisanat à l'échelle de GPS&O vise à localiser et développer de façon qualitative et organisée le commerce, qu'il soit de proximité ou périphérique. Pour ce faire, une hiérarchisation a été établie dans le but de préserver l'équilibre commercial présent sur le territoire et de limiter le développement de nouvelles polarités. Cette approche se décline à différents niveaux :

Le commerce de périphérie :

- Les polarités de destination commerciale majeure pour lesquels le maintien et l'essor de l'offre commerciale actuellement implantée sont essentiels au vu de leur attractivité économique. En conséquence, leur développement sera conditionné au maintien global des surfaces existantes. Leur densification sera possible dans les limites du périmètre établi au plan de zonage du PLUi.
- Les commerces sur flux peuvent d'une part se moderniser, et d'autre part se développer sans passer dans une catégorie de pôle supérieure ni se développer au-delà des limites établies au plan de zonage du PLUi. La création de nouveaux commerces sur flux sera très fortement limitée.

Le commerce de proximité :

- Les pôles de rayonnement locaux majoritairement situés en agglomération urbaine sont essentiels à la vie des quartiers et répondent aux besoins courants des habitants dans une logique de proximité. Leur évolution, liée à un projet de restructuration urbaine, privilégiera des implantations en rez-de-chaussée d'immeuble dont l'accessibilité sera travaillée en complémentarité d'espace public de qualité.
- Le développement de l'offre commerciale et des activités artisanales de proximité au sein des centralités urbaines et des quartiers de gare est essentiel à l'animation des centres-villes et à l'attractivité du territoire. Par corrélation, le rôle de refuge pour les activités de proximité au sein des centralités est essentiel.

Ainsi, pour l'ensemble des pôles de commerces de proximité la sauvegarde et la préservation des rez-de-chaussée actifs seront encouragés par l'inscription de linéaires toutes activités et de linéaires commerciaux venant compléter les dispositions de l'OAP dans le règlement.

E. Définitions et justifications des polarités commerciales

1. Les pôles d'aménagement commercial périphériques structurants

- **Polarités de destination commerciale majeure**

Définition : Ensemble commercial dont l'attraction géographique est régionale et ayant au moins 40 commerces et services.

Localisation : Pôles de l'Ouest Mantois, d'Aubergenville-Flins et des Quarante Sous.

- **Commerces sur flux**

Définition : Pôle structuré, composé d'au moins 3 unités commerciales d'une surface globale de plus de 400 m² surface de plancher (SDP) et bien desservie par une infrastructure de transport.

Localisation : Carrefour (Limay), les Boutries (Conflans-Sainte-Honorine), Les Beurrons (Epône), le Grand Cèdre (Achères), Leclerc route d'Andrésy (Carrières-sous-Poissy).

2. Le commerce de proximité

- **Polarités de rayonnement local**

Définition : Ensemble commercial situé en périphérie d'agglomération et dont l'attraction géographique est circonscrite aux communes limitrophes.

Localisation : Chennevières (Conflans-Sainte-Honorine), Les Aulnes (Meulan-Hardricourt), Carrefour et Super U (zone du Moulin à vent, Gargenville-Juziers), centre commercial Espace (Les Mureaux), Leclerc

Centralité (Carrières-sous-Poissy), les Brosses (Magnanville).

- **Les centres-villes (CV) principaux, complémentaires, les pôles d'hyper-proximité (QPV) et les bourgs ruraux.**

Définition : Ensemble commercial situé au cœur des villes historiques, des quartiers et dans les bourgs ruraux, répondant à des services de proximité ou de circuit court alimentaire, sans critère de taille.

Localisation :

- **Les pôles gare**
- **CV principaux** : Conflans-Sainte-Honorine, Poissy, Les Mureaux, Mantes-la-Jolie.
- **CV complémentaires** : Achères, Mantes-la-Ville, Triel-sur-Seine, Rosny-sur-Seine, Meulan-en-Yvelines, Limay, Verneuil-sur-Seine.
- **Les pôles d'hyper-proximité** : cœur de quartier, quartier politique de la ville (QPV).
- **Les bourgs ruraux** (en zone de cœur de village et hameau).

III. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR TYPE DE POLE

A. Polarités de destination majeure

1. Définition

Ensemble commercial dont l'attraction géographique est régionale et ayant au moins 40 commerces et services.

2. Localisation

- Pôle de l'ouest Mantois, Buchelay-Mantes-la-Jolie
- Aubergenville-Flins
- Les Quarante Sous, Orgeval-Villennes
- Pôle de l'Ouest Mantois, Buchelay-Mantes-la-Jolie
- Eléments de contexte

Le pôle commercial de l'Ouest Mantois se caractérise par une offre alimentaire pré-dominante grâce à la présence de l'hypermarché Auchan (71% de la surface de vente totale du site) et de sa galerie commerçante. En complément, le pôle commercial de Buchelay concentre les surfaces de bricolage-jardinage, d'équipement de la maison et de la personne, ainsi que de culture-loisirs. Au total, ce pôle comptabilise 44 surfaces de plus de 300m².

Le poids économique de ce pôle devrait progresser grâce notamment aux futurs aménagements routiers qui faciliteront les accès aux nouveaux équipements commerciaux tels que le magasin Leroy-Merlin (15 000 m²) et le projet d'envergure porté par la compagnie de Phalsbourg (30 000 m²). Un

équilibre est à trouver entre l'offre proposée dans cette zone et celles des centres villes avoisinants afin de ne pas les fragiliser.

- Orientations
 - Encadrer le développement commercial : l'évolution de ce pôle doit se faire par densification, en limitant son extension hors du périmètre actuel défini au plan de zonage du PLUi.
 - Encourager la mutualisation du stationnement.
- Aubergenville-Flins
 - Eléments de contexte

Le pôle commercial de Aubergenville-Flins comptabilise 41 838 m² de surface de vente dont 30% sont occupés par l'hypermarché Carrefour. 22% concernent l'équipement de la personne et 14 % le bricolage-jardinage. 9% sont dédiés au poste culture-loisirs et 6% aux accessoires automobiles. Cette zone commerciale a fait l'objet d'une opération de modernisation grâce à l'implantation du centre-commercial Marques Avenue en 2015 à proximité du Family Village. Les projets de restructuration et de développement souhaités sur cette zone devraient accroître sa dynamique. L'offre proposée devra prendre en compte sa proximité avec les polarités de proximité voisine : Meulan, Les Mureaux, etc.

- Orientations
 - Limiter le développement commercial au sein du périmètre établi au plan de zonage du PLUi.
 - Favoriser la mixité des fonctions en particulier par le renouvellement progressif de la zone avec une réimplantation des commerces en pieds d'immeuble de logements. La phase 1 de l'opération concerne la frange sud de la RD14.
 - Créer des espaces publics qualitatifs encourageant les déplacements piétons-cycles.
 - Encourager la mutualisation du stationnement.

- Orgeval-Villennes – Les Quarante Sous (cf : OAP de secteurs à enjeux métropolitains)

- Éléments de contexte

Le secteur des Quarante Sous est l'une des plus importantes zones d'activités commerciales d'Île-de-France (63 hectares). Son offre commerciale se distingue majoritairement par l'équipement de la maison, par la culture et les loisirs, et dans une moindre mesure, par l'équipement de la personne, le jardinage et l'alimentaire. La zone présente enfin une certaine mixité fonctionnelle, avec des activités économiques, des services d'hôtellerie et de restauration.

Depuis son inauguration en 1975, le centre commercial Art de Vivre était la locomotive de la zone. Il entame un déclin depuis plusieurs années, marqué par le départ de plusieurs enseignes.

Cette polarité commerciale est implantée sur une vaste zone de chalandise disposant de diverses polarités commerciales de proximité. L'intention de renouvellement des Quarante Sous doit s'inscrire en complémentarité avec cette offre.

- Orientations

- **Le premier principe** de cette OAP consiste à apaiser et structurer la route des Quarante Sous en un boulevard urbain végétalisé permettant la cohabitation entre les différents modes de transports (modes doux, automobiles, poids lourds) ;
- **Le second principe** consiste à développer à plus long terme un quartier mixte de logements, services, commerces et activités de part et d'autre de la route des Quarante Sous, dans la partie déjà urbanisée située entre la rue de la Maison Blanche à l'Ouest et l'avenue Pasteur à l'Est par le renouvellement progressif du tissu urbain ;
- **Le troisième principe** est de réorganiser le développement

économique de la zone des Quarante Sous dans sa partie Nord et plus particulièrement dans sa partie Est, en incluant le projet de restructuration d'Art de vivre au cœur d'un projet urbain plus global et structurant. Le développement commercial de la zone sera conditionné par des opérations de démolition reconstruction avec une extension limitée de la surface de vente.

- **Le quatrième principe** relève de la préservation et de la sanctuarisation des corridors verts et des espaces naturels et agricoles jouxtant la zone des quarante sous.

B. Les commerces sur flux

Les modèles commerciaux périphériques traditionnels ont tendance, du fait de l'offre qu'ils proposent, à s'implanter en entrée de ville ou en bordure de voies structurantes. Les dégradations et la désorganisation qu'ils génèrent ne doivent cependant pas conduire à leur abandon, mais doivent faire l'objet de réaménagement et de création d'espaces publics.

Il s'agit à présent de limiter ce type de développement, de redynamiser les centres-villes et le commerce de proximité, tout en encourageant la restructuration et la refonte de ces espaces commerciaux périphériques existants.

1. Définition

Pôle structuré, composé d'au moins 3 unités commerciales d'une surface globale de plus de 400 m² (SDP) et bien desservie par une infrastructure de transport.

2. Localisation

Carrefour (Limay), Les Beurrons (Epône), le Grand Cèdre (Achères), les Boutries (Conflans-Sainte-Honorine), Leclerc route d'Andresy (Carrières-sous-Poissy).

3. Orientations

- Limiter très fortement l'implantation de nouveaux commerces de plus de 400 m² de SDP sur flux, hors des trois polarités périphériques identifiées ainsi que l'ensemble des polarités regroupées dans la catégorie des commerces de proximité : polarité de rayonnement local, centres-villes (CV) principaux, complémentaires, les pôles d'hyper-proximité (QPV) et les bourgs ruraux (p.8 de la présente OAP).
- Toute création de nouvelle cellule commerciale et extension ou réaménagement de cellule commerciale existante au sein du périmètre de la zone identifiée au plan de zonage du PLUi en vigueur devra nécessairement contribuer à l'amélioration des accès (viaires, modes doux) et apporter une amélioration architecturale et paysagère au site.
- L'évolution de ces pôles doit se faire par densification, sans extension du périmètre actuel de ces zones.

C. Polarités de rayonnement local

1. Définition

Ensemble commercial situé au cœur ou en limite d'agglomération et dont l'attraction géographique est circonscrite aux communes limitrophes.

2. Localisation

Chennevières (Conflans-Sainte-Honorine), Les Aulnes (Meulan-Hardricourt), Carrefour et Super U (zone du Moulin à vent, Gargenville-Juziers), centre commercial Espace (Les Mureaux), Leclerc Centralité (Carrières-sous-Poissy), les Brosses (Magnanville).

3. Orientations

- Dans le cas d'une restructuration de ces pôles, une implantation soit en extension d'un équipement commercial ou artisanal soit en rez-de-chaussée et / ou R+1 dans un bâtiment comprenant d'autres destinations sera privilégiée.

- Les activités commerciales devront privilégier une implantation en façade le long des espaces publics existants ou à créer.
- Toute création de nouvelle cellule commerciale et extension ou réaménagement de cellule commerciale existante au sein du périmètre de la zone identifiée au plan de zonage du PLUi en vigueur devra nécessairement contribuer à l'amélioration des accès (viaires, modes doux) et apporter une amélioration architecturale et paysagère au site.

D. Les quartiers de gare, les centres-villes (CV) principaux, complémentaires et pôles d'hyper-proximité (QPV), bourgs ruraux.

1. Définition

Ensemble commercial situé au cœur de villes historiques, des quartiers et dans les bourgs ruraux, répondant à des services de proximité ou de circuit court alimentaire, sans critère de taille.

2. Localisation

- Les quartiers de gare
- CV principaux : Conflans-Sainte-Honorine, Poissy, Les Mureaux, Mantes-la-Jolie.
- CV complémentaires : Achères, Mantes-la-Ville, Triel-sur-Seine, Rosny-sur-Seine, Meulan-en-Yvelines, Limay, Verneuil-sur-Seine.
- Les pôles d'hyper-proximité : cœur de quartier, quartier politique de la ville (QPV).
- Les bourgs ruraux (uniquement en zone de cœur de village et hameau).

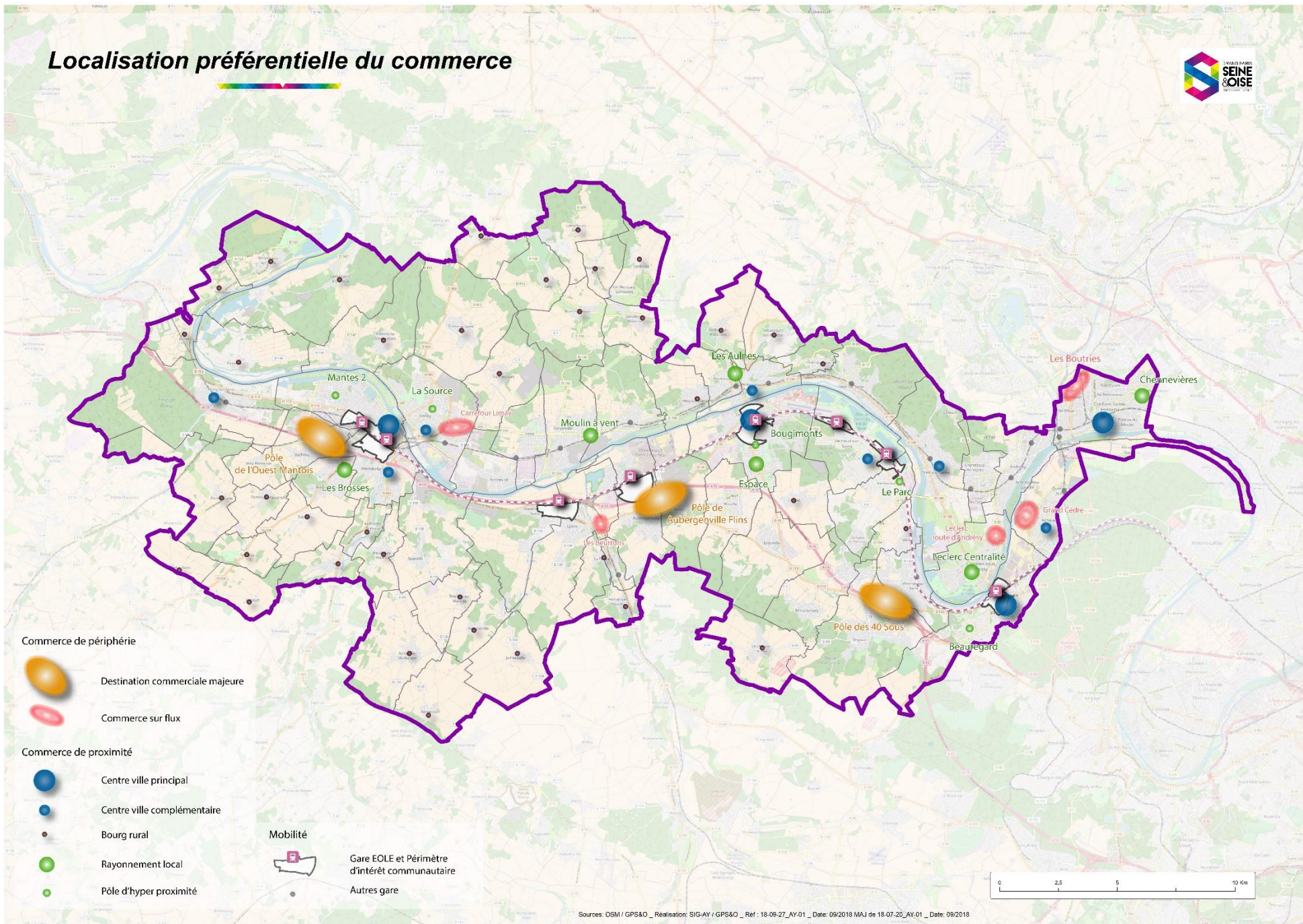
3. Orientations

- Ne pas contraindre le développement commercial : pas de seuil maximum d'implantation.
- Favoriser une mixité des activités commerciales et des fonctions urbaines : activités artisanales, activités de services associées (ex. : coiffeur, cordonnier etc.).
- Encourager les actions de remembrement de cellules commerciales
- Le changement de destination d'une construction vers une destination à usage de commerce ne peut pas être interdite.
- Favoriser la continuité des linéaires toutes activités et commerciaux en pied d'immeuble.
- Appliquer les normes de stationnement prévues au règlement.

Toute nouvelle opération d'ensemble (au sein et hors des polarités repérées) intégrant du commerce devra répondre aux critères suivants :

- S'implanter prioritairement en pied d'immeuble et en continuité des linéaires existants.
- Améliorer la desserte, notamment sous la forme d'un accès par transport en commun
- Veiller à ce que le projet soit qualitatif du point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental.

Localisation préférentielle du commerce



Modification générale n°1 du dossier de PLUi /Orientations d'Aménagement et de Programmation / OAP Commerce et Artisanat

