



---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal**

## **Communauté de communes Neste-Barousse**

### **PIECE 3.3 – OAP THEMATIQUES « EQUIPEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOGISTIQUE »**

Artelia Sud-Ouest

#### **AGENCE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNAUTE DE COMMUNES NESTE BAROUSSE**

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>1. LE ROLE DE L'OAP « AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE »</b>	<b>2</b>
1.1 LE ROLE DE L'OAP POUR LE TERRITOIRE DE NESTE-BAROUSSE	2
1.2 LE CADRE REGLEMENTAIRE APPLICABLE (REGLEMENT D'URBANISME ET LOIS EN VIGUEUR)	2
1.3 LES AUTORISATIONS COMMERCIALES : ROLE DE LA CDAC	3
1.4 CHAMP D'APPLICATION DE L'OAP	4
1.4.1 Les activités et destinations entrant dans le champ d'application de l'OAP commerciale, artisanale et logistique	4
1.4.2 Les activités et destinations exclues du champ d'application de l'OAP commerciale, artisanale et logistique	4
<b>2. LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE NESTE-BAROUSSE</b>	<b>6</b>
<b>3. MODALITES D'APPLICATION DE L'OAP</b>	<b>7</b>
3.1 LES SECTEURS DE LOCALISATION PREFERENTIELLE IDENTIFIES	7
3.2 LES VOCATIONS COMMERCIALES	7
3.3 LES MODES DE CREATION ET DE GESTION DES SURFACES COMMERCIALES	8
3.4 L'ARTICULATION DES OAP COMMERCIALES, ARTISANALES ET LOGISTIQUES AVEC LE REGLEMENT DU PLUI	8
<b>4. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL : LOCALISATION PREFERENTIELLE</b>	<b>9</b>
4.1 PERIMETRES DES SECTEURS DE LOCALISATION PREFERENTIELLE	9
4.1.1 Polarités principales et secondaires	9
4.1.2 Autres communes	11
4.1.3 Zones commerciales et artisanales	12
<b>5. GRILLE DES VOCATIONS COMMERCIALES DANS LES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES</b>	<b>20</b>
<b>6. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL : LOCALISATION PREFERENTIELLE</b>	<b>21</b>
6.1 OBJECTIFS POUR LES ZONES ARTISANALES	21
6.2 ZONES PREFERENTIELLES D'IMPLANTATION	21

# PREAMBULE

## LES OAP : DEFINITION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme (PLU), régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme. Elles définissent des priorités stratégiques pour le développement territorial, notamment en matière d'activités économiques, tout en assurant une gestion raisonnée de l'espace.

Les OAP sont juridiquement opposables. Ainsi, tout projet doit être compatible avec leurs orientations afin de ne pas compromettre les objectifs définis.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

La Communauté de Communes a défini ses orientations en matière de stratégie économique dans le cadre d'une réflexion globale intégrant à la fois les différents atouts et contraintes d'un territoire touristique montagnard (pôles commerciaux de proximité identifiés, flux touristiques, difficulté du maintien des commerces en centres-bourgs, tissu artisanal diffus à préserver, etc.).

Elle prévoit ainsi de prioriser un maintien de l'armature commerciale de proximité et la consolidation de l'offre sur les polarités urbaines et dans les centres-bourgs. Cela passera à la fois par :

- Le maintien des activités commerciales existantes.
- L'installation de nouveaux commerces prioritairement dans les centres-bourgs.

En termes de zones d'activités et d'immobilier d'entreprise, si le territoire compte des zones d'activités (principalement à vocation artisanale) bien desservies et situées stratégiquement à proximité des pôles d'équipements et services publics, il doit faire face à un nombre limité de surfaces et une répartition inégale des secteurs dédiés à l'activité économique.

L'objectif est un confortement du tissu artisanal en conciliant une offre en zone d'activités (accessibilité au foncier ou à des locaux artisanaux) et une mixité des fonctions permettant les activités intégrées dans le tissu urbain (prise en compte nuisances, rejets, déchets, circulation...).

# 1. LE ROLE DE L'OAP « AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE »

## 1.1 LE ROLE DE L'OAP POUR LE TERRITOIRE DE NESTE-BAROUSSE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Aménagement artisanal et commercial » définissent la stratégie de développement économique sur le territoire de Neste-Barousse. Elles visent à structurer le développement des zones artisanales et commerciales tout en répondant aux enjeux spécifiques du territoire, comme la préservation de l'environnement, la gestion du foncier et l'amélioration de l'attractivité du territoire. L'OAP vise également à offrir des infrastructures adaptées aux besoins des entreprises locales, tout en assurant une intégration harmonieuse dans le paysage naturel et bâti. Ces orientations prennent en compte les dynamiques économiques locales, notamment les secteurs comme l'agriculture, la filière bois, les services de proximité etc.

## 1.2 LE CADRE REGLEMENTAIRE APPLICABLE (REGLEMENT D'URBANISME ET LOIS EN VIGUEUR)

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé (article L.151-6 du CU), le PLUI Neste-Barousse doit contenir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant les dispositions mentionnées aux articles L.141-5 et L.141-6 du code de l'urbanisme.

Article L141-5 - 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 L141-6 - 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 ;

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »

Article L151-6 – 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 L141-16 du code de l'urbanisme : « 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. »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aménagement artisanal, commercial » est opposable, selon le principe de compatibilité, aux autorisations du droit des sols.

### 1.3 LES AUTORISATIONS COMMERCIALES : ROLE DE LA CDAC

Les implantations commerciales suivantes (cf. article L. 752-1 du code de commerce) sont soumises à autorisation d'exploitation commerciale par la (AEC) de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC). Cette autorisation est délivrée après étude de l'impact du projet sur le territoire, notamment en termes de concurrence avec les commerces existants, d'accessibilité, et de respect des enjeux environnementaux. :

- Les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente (1000 m<sup>2</sup> pour un commerce à prédominance alimentaire).
- Les créations ou les extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1000 m<sup>2</sup>
- La réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, et ayant perdu sa « commercialité » (c'est-à-dire qui a fermé ses portes pendant une période supérieure à 3 ans).
- La création ou l'extension d'un « drive ».

Sont exclues de la demande d'autorisation :

- Les commerces automobiles ou de motocycles, les pharmacies, les stations-services ou commerces de carburants, les halles et marchés, les établissements de prestations de services à caractère immatériel ou intellectuel (banque, assurance...), de service ou de location de matériel (laverie automatique, location de vidéo, station de lavage automatique automobile), les magasins de moins de 2 500 m<sup>2</sup>, accessibles avec un billet de transport situés dans les aéroports et les gares
- Les regroupements de surface de vente de magasins voisins, sans création de surface de vente supplémentaire, ne sont pas soumis à autorisation dans la limite du seuil de 2 500 m<sup>2</sup>. Ce seuil est réduit à 1000 m<sup>2</sup> lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire.

## 1.4 CHAMP D'APPLICATION DE L'OAP

Conformément aux articles **R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme**, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols, en tenant compte de leur vocation économique, notamment pour le développement artisanal et commercial. L'OAP « Aménagement artisanal, commercial et logistique » en Neste-Barousse vise à structurer l'implantation des activités compatibles avec les objectifs définis dans le PLUI, tout en limitant la consommation d'espace et en valorisant les ressources locales.

### 1.4.1 Les activités et destinations entrant dans le champ d'application de l'OAP commerciale, artisanale et logistique

#### Artisanat et commerce de détail

Les dispositions des présentes OAP s'appliquent en premier lieu **aux commerces, aux services commerciaux, ainsi qu'aux activités artisanales assimilables à des équipements commerciaux** (inscrites au répertoire national des entreprises), notamment l'artisanat alimentaire et de production destinée à la vente aux particuliers.

Ces activités s'inscrivent dans la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », telle que prévue à l'**article R151-28 du code de l'urbanisme**.

Ces activités doivent être de préférence implantées dans l'un des secteurs de localisation préférentielle délimités au paragraphe 4, et en compatibilité avec les vocations admises dans ce secteur (OAP et règlement du PLUiH). Cela n'interdit pas l'implantation commerciale à l'extérieur de ces secteurs de localisation préférentielle, conformément au règlement du PLUiH.

#### Industrie, exploitation agricole

Les dispositions des présentes OAP ne s'appliquent pas aux établissements industriels ou d'exploitation agricole.

### 1.4.2 Les activités et destinations exclues du champ d'application de l'OAP commerciale, artisanale et logistique

Les dispositions des présentes OAP ne s'appliquent pas aux activités et destinations suivantes :

- Les activités des sous-destinations « restauration », « commerce de gros », « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « cinéma », « industrie » ;

- Les activités des sous-destinations « exploitation agricole », « exploitation forestière », « entrepôt », « bureau », « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les destinations qui ne constituent pas des activités, c'est-à-dire à destination « habitation » ou à destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

## 2. LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE NESTE-BAROUSSE

Le PADD du PLUI Neste-Barousse a été débattu le 5 mai 2025 en conseil communautaire.

L'axe 3 du PADD s'intitule : « ASSURER UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE, AGRICOLE ET TOURISTIQUE EN COHERENCE AVEC LES ATOUTS ET LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE NESTE-BAROUSSE », avec la première orientation suivante : STRUCTURER ET DEVELOPPER LES POLARITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE ET L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE.

### Extrait du PADD :

#### **Structurer et développer les polarités économiques du territoire et l'offre commerciale et artisanale**

La Communauté de communes souhaite conforter et développer les principaux pôles économiques du territoire (Saint-Laurent-de-Neste, Loures-Barousse, ZAE de Barousse à Saléchan). Il s'agit, dans ces secteurs, d'optimiser le foncier économique dans les zones d'activités existantes et en adaptant les superficies ouvertes aux besoins réels des entreprises.

L'accueil de nouvelles entreprises se fera également à proximité des axes de déplacement stratégiques du territoire (A64, RD817, RD825) ou ponctuellement dans les centres-bourgs dans le cadre d'activités compatibles avec l'habitat.

Les activités artisanales et industrielles s'implanteront de façon préférentielle dans les zones d'activités.

L'armature commerciale du territoire sera renforcée en privilégiant le maintien et le développement des commerces dans les centres-bourgs.

Le développement économique permettra dans certains secteurs d'assurer la multifonctionnalité des zones d'habitat en autorisant les activités compatibles avec l'habitat (activités artisanales non nuisantes, établissements d'accueil des personnes dépendantes).

**Le développement économique vise une modération de la consommation d'espace, avec un objectif de consommation d'espace sur 10 ans de l'ordre de 2 à 3 ha.**

La structuration de l'offre économique du territoire Neste-Barousse se traduira en outre par une bonne desserte routière, un accès aux services et équipements nécessaires (desserte numérique), une intégration architecturale et paysagère.

## 3. MODALITES D'APPLICATION DE L'OAP

### 3.1 LES SECTEURS DE LOCALISATION PREFERENTIELLE IDENTIFIES

En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP définit 3 types de secteurs de localisation préférentielle pour les activités entrant dans le champ d'application de l'OAP :

- Les polarités principales (Loures-Barousse, Saint-Laurent-de-Neste) et secondaires (Mauléon-Barousse)
- Les autres centres-bourgs
- Les zones commerciales et artisanales sur les communes de Saint-Laurent-de-Neste, Loures-Barousse, Saléchan, Anla, Antichan, Cantaous, Sarp, Troubat.

Le PLUI entend conforter les polarités et centres-bourgs précités qui jouent un rôle structurant dans l'armature commerciale de proximité du territoire. Ces secteurs présentent d'ores et déjà une mixité fonctionnelle (logement, équipements, commerces, services, ...) qui participe à l'animation de leur centre-bourg et permet de répondre à une partie des besoins de la population du territoire.

**Les centres-bourgs constituent à ce titre les zones préférentielles d'implantation de commerces de détail sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec les caractéristiques urbaines des secteurs concernés (flux générés, compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone, emprise foncière, ...).**

Les périmètres de localisation préférentielle commerciale et artisanale sont définis aux chapitres 4 et 5.

### 3.2 LES VOCATIONS COMMERCIALES

Dans les différents types de localisations préférentielles, les OAP autorisent, interdisent ou contraignent les commerces en fonction :

- De la fréquence d'achat à laquelle ils correspondent :
  - Achats quotidiens (boulangerie, boucherie, primeur, traiteur, supérette, épicerie, tabac, presse, ...) et services de proximité (bars, salon de thé, coiffure, soins de beauté, ...),
  - Achats hebdomadaires (supermarché, hypermarché, hard discount, ...),
  - Achats occasionnels légers (commerce de détail d'habillement, de chaussure, de maroquinerie, optique, téléphonie, de fleuriste, ...),
  - Achats occasionnels lourds (jardinerie, bricolage),
  - Achats exceptionnels (automobiles, mobilier, électroménager lourd).
- De maximum de surfaces de vente pour la création de nouveaux commerces (surfaces de plancher pour l'artisanat).

### 3.3 LES MODES DE CREATION ET DE GESTION DES SURFACES COMMERCIALES

Les dispositions de la présente OAP concernent :

- La création d'un nouveau commerce :
  - Soit par construction d'un bâtiment, relevant entièrement ou partiellement de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail »,
  - Soit par changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUI ne relevant pas de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » à la date d'approbation du PLUI.
- L'installation d'un nouveau commerce par modification d'enseigne,
- Les opérations de réhabilitation ou d'extension menées sur des commerces existants (augmentation d'au moins 10% de la surface de vente),
- Les subdivisions de commerces existants.

### 3.4 L'ARTICULATION DES OAP COMMERCIALES, ARTISANALES ET LOGISTIQUES AVEC LE REGLEMENT DU PLUI

Le règlement écrit favorise la mixité fonctionnelle des secteurs résidentiels en autorisant notamment en zone urbaine (UA, UB, UC et sous-secteurs) le commerce de détail et l'artisanat mais en y interdisant les activités nuisantes.

Le règlement identifie deux types de zones d'activité :

- Les zones industrielles UY où s'implantent les activités susceptibles d'être nuisantes (industrie, commerce de gros, entrepôts).
- Les zones commerciales et artisanales UZ où sont autorisées les commerces et l'artisanat, les activités de services, le commerce de gros. L'industrie y est interdite.

Les Documents graphiques du PLUIh identifient des linéaires commerciaux protégés au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme.

Ces linéaires commerciaux concernent les communes de Mauléon-Barousse, Saint-Laurent-de-Neste, Siradan, Loures-Barousse.

Le long de ces linéaires commerciaux protégés, le règlement écrit interdit le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée.

Le principe de la protection des linéaires commerciaux le long de certains axes ou secteurs, tel qu'il est mentionné à l'article 1.2 de la Section 1 du Règlement écrit des secteurs concernés, repose sur l'objectif de garantir une implantation harmonieuse et réduire l'impact environnemental des opérations commerciales sur le paysage et le tissu urbain. Ces linéaires commerciaux sont protégés afin d'éviter l'étalement urbain excessif, de maintenir la qualité visuelle et de préserver les sites naturels ou patrimoniaux qui pourraient être affectés par des constructions commerciales.

## 4. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL : LOCALISATION PREFERENTIELLE

### 4.1 PERIMETRES DES SECTEURS DE LOCALISATION PREFERENTIELLE

#### 4.1.1 Polarités principales et secondaires

Loures-Barousse



**Saint-Laurent-de-Neste-**



### Mauléon-Barousse



#### 4.1.2 Autres communes

Sont concernés l'ensemble des centres-bourgs des autres communes, c'est-à-dire les secteurs situés autour de l'église, de la mairie ou à proximité des principaux services de la commune (école, salles polyvalentes, salles des fêtes, etc.).

#### 4.1.3 Zones commerciales et artisanales

##### Zones d'activités mixtes UY

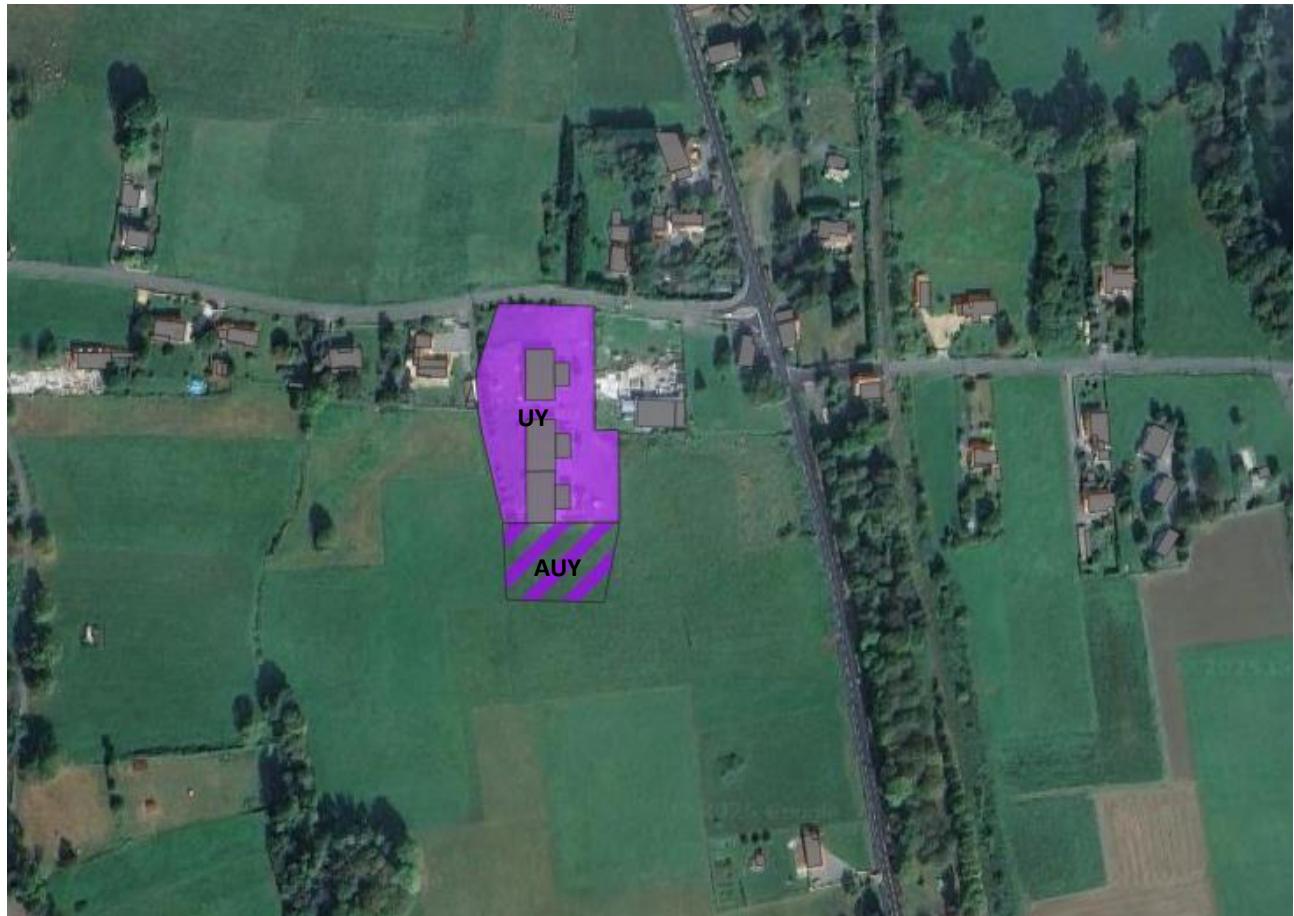
Sarp (S = 1.1 ha) :



Troubat (S = 1.5 ha)



Saléchan (UY = 0.73 ha ; AUY = 0.24 ha) :



Ferrère – usine d'embouteillage – (S = 0.51 ha) :



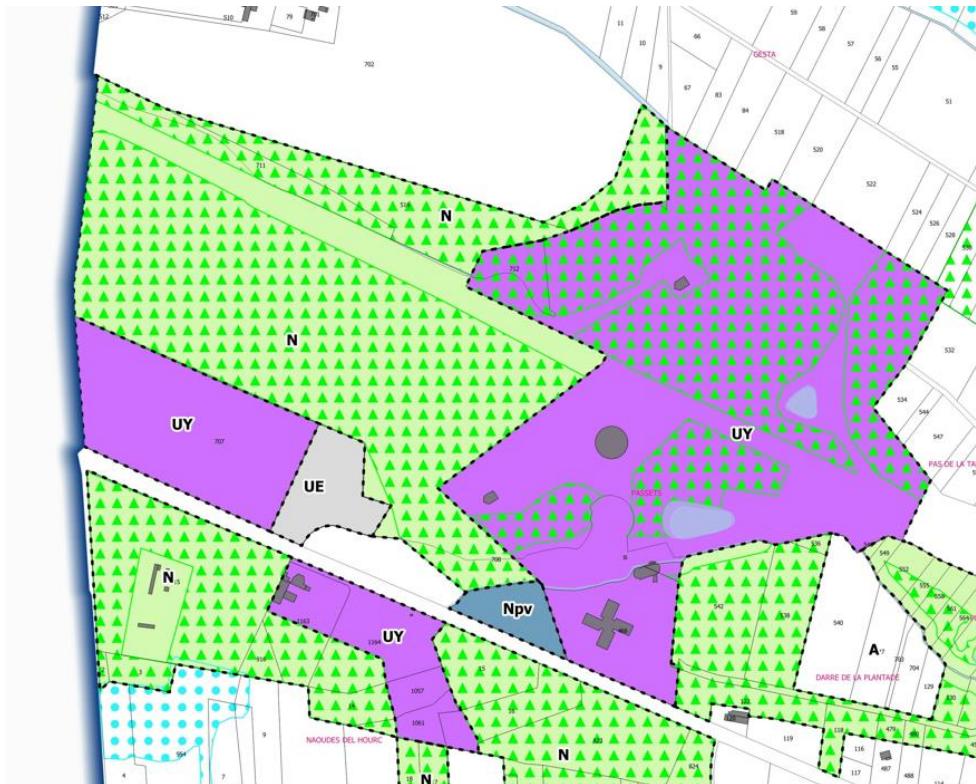
Anla (S = 0.38 ha) :



Cantaous (S = 3.81 ha) :



## Saint-Laurent-de-Neste (zone UY)



**Zones d'activités artisanales et commerciales UZ**

**Antichan (S = 0.2 ha) :**



## 5. GRILLE DES VOCATIONS COMMERCIALES DANS LES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Les vocations commerciales admises sont indiquées par le sigle « O ».

Secteurs de localisation préférentielle	Type de secteurs de localisation préférentielle	Polarités principales <i>Loures-Barousse</i> <i>Saint-Laurent-de-Neste</i>	Polarité secondaire <i>Mauléon-Barousse</i>	Autres communes	Zones artisanales et commerciales
	Types de localisation	Localisation préférentielle du chapitre 4		Centre-bourg	Zones d'activités artisanales et commerciales (UZ, AUY)
Communes concernées	Loures-Barousse, Saint-Laurent-de-Neste	Mauléon-Barousse	Autres communes (centres-bourgs)		
Vocations commerciales	Achats quotidiens et services de proximité	O	O	O	
	Achats hebdomadaires	O	O	O	O
	Achats occasionnels légers	O	O		
	Achats occasionnels lourds				O
	Achats exceptionnels				O

## 6. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL : LOCALISATION PREFERENTIELLE

### 6.1 OBJECTIFS POUR LES ZONES ARTISANALES

Les objectifs pour les zones artisanales sont de :

- **Développer des espaces dédiés à l'artisanat local** : ces zones doivent offrir des conditions optimales pour les petites entreprises (accès routier, réseau de distribution d'énergie et d'eau, etc.).
- **Encourager les métiers traditionnels et innovants** : les zones artisanales doivent pouvoir intégrer des ateliers de production en lien avec les ressources naturelles du territoire, tout en soutenant l'innovation et la diversification des activités.
- **Favoriser les synergies entre les entreprises** : les zones artisanales doivent permettre l'implantation d'activités de façon à encourager la coopération entre les entreprises pour créer des réseaux locaux et mutualiser certaines ressources.

### 6.2 ZONES PREFERENTIELLES D'IMPLANTATION

Les activités artisanales nuisantes (bruit, odeur, etc.) doivent être implantées de manière préférentielle dans les zones artisanales et commerciales sus-mentionnées.

L'accueil des entreprises au sein des zones d'activités (zones UZ, AUY dédiées) devra se faire dans une logique d'optimisation du foncier avec :

- Un découpage parcellaire sur-mesure et maîtrisé ;
- Un dialogue en continu avec les entreprises locales et extérieures pour connaître leurs besoins.

Par ailleurs, l'accueil des activités artisanales est consacré pour chaque zone (et sous-secteurs, le cas échéant) au sein du règlement écrit du présent PLUI. Il est autorisé sous conditions dans les zones mixtes à dominante résidentielle (UA, UB, UC et sous-zones), permettant l'implantation ou le développement des activités ne présentant pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage, notamment : nuisances sonores, pollution de l'air, pollution visuelle, flux de circulation liés à l'activité (salariés, clients, fournisseurs, ...), travail de produits dangereux, etc. L'objectif est ainsi de permettre le développement des petites activités artisanales en respect des autres fonctions urbaines environnantes.