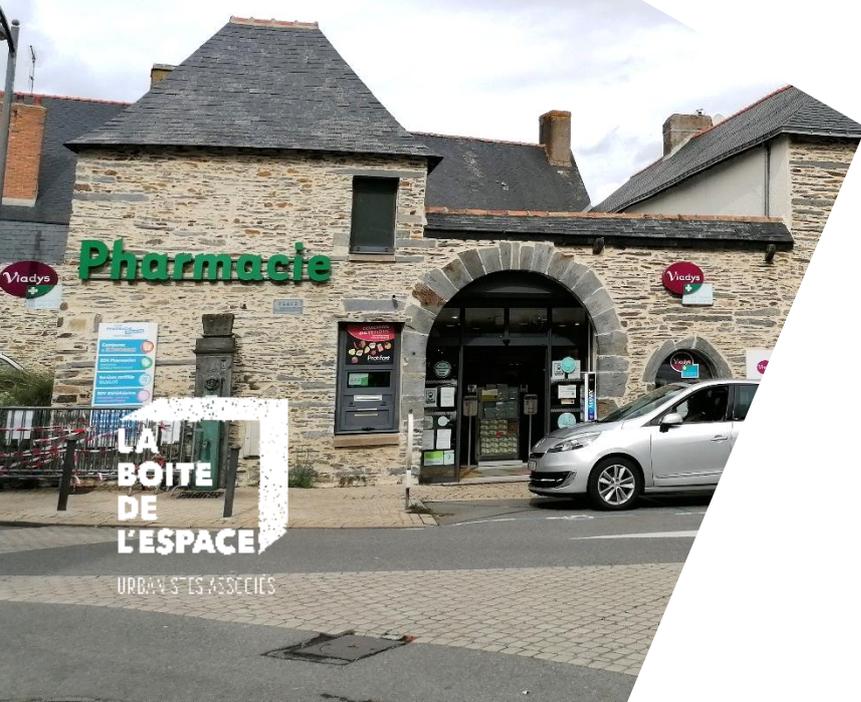


5.6 OAP thématique

« Commerce »

PLUi de la Communauté de communes de Nozay

Version pour arrêt



Sommaire

Introduction.....	3
Contexte	4
Rappel du PADD	6
Objectif 4.2 Structurer une armature territoriale autour de 7 centralités dynamiques et équipées.....	7
Orientations commerciales.....	8
Les outils.....	10
Règlement et zonage :	10
Les OAP sectorielles.....	21

Introduction

Une OAP thématique pour le « commerce » ?

En l'absence de SCoT, donc de DOO et d'une partie DAACL qui dicte les règles pour la logique commerciale et logistique, le PLUi se doit de compiler les règles dans un document stratégique.

Cette OAP thématique vient donc préciser les dispositifs liés à l'implantation de la sous-destination « artisanat et commerce de détails » sur l'ensemble du territoire. Elle reprend les choix opérés dans le PADD, les éléments précisés dans le règlement et dans les OAP sectorielles, et vient ajouter des orientations et préconisations quant à l'implantation et l'évolution des commerces.

Rappel du Code

Article L151-6

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 219 (V)

[...]

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 L141-5

Modifié par Ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 - art. 3

[...]

3° Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.

Contexte

L'appareil commercial et logistique sur la Communauté de communes de Nozay est assez bien réparti et équilibré. En effet, aujourd'hui seule la polarité principale de Nozay accueille une « zone » dite commerciale avec notamment des grandes et moyennes surfaces (au moins 500, voire 1000 m² de surface de plancher minimum). Toutes les autres communes ne possèdent pas de « grandes surfaces », notamment alimentaire, ni de zones susceptibles d'accueillir ce genre de destinations.

Les PLU anciens permettaient le développement de commerces dans les bourgs et centralités, voire dans des zones mixtes et économiques. Cette disposition n'a pas entraîné de déséquilibre au sein des bourgs ni une délocalisation de commerces en périphérie ou en zone. La réalité du marché et de la zone de chalandise a fait que les tissus ont été préservés et que seul le pôle de Nozay possède aujourd'hui cette fonction.

Les bourgs ont ainsi conservé des commerces de proximité et sont aujourd'hui fréquentés. La pluralité et le dynamisme du centre-ville de Nozay témoignent aujourd'hui de cet équilibre, qu'il faut conserver et protéger.



Bourg de Safré (Google Street View 2023)

Outre la sous-destination « artisanat et commerce de détail », la restauration, les services ou autres destinations qui engendrent des flux et qui peuvent s'insérer en compatibilité avec un tissu résidentiel, sont encore présentes les centralités du territoire. Le pôle de Nozay a connu une forme de dispersion dans des zones mais sans pour autant dévitaliser son bourg. La zone du Pontrait qui accueille un hypermarché aujourd'hui ne s'est pas rempli. Cette modération naturelle, a permis de conserver un équilibre commercial et de flux en lien avec les besoins courants.

Les grandes zones commerciales les plus proches sont situées à des villes plus éloignées comme Nort-sur-Erdre, Châteaubriant, voire Nantes ou Rennes (à moins d'1h) et sont accessibles par différents modes de transports. La connexion routière de la RN165 permet de conserver une bonne accessibilité mais très dépendante de l'automobile.



Zone du Pontrait à Nozay (photo la boîte de l'espace 2022)

L'enjeu n'est pas de « rééquilibrer » mais bien de conserver cette équilibre et cette répartition. D'une part de conserver un seul site de flux majeur pour le territoire et de défendre les 7 centralités, une par commune, sur le territoire.

Rappel du PADD

Le PADD a été débattu le 06 juillet 2022

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), détaille et organise les orientations du projet politique à l'échelle de la communauté de communes de Nozay (CCN).

Il se décline selon 4 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires :

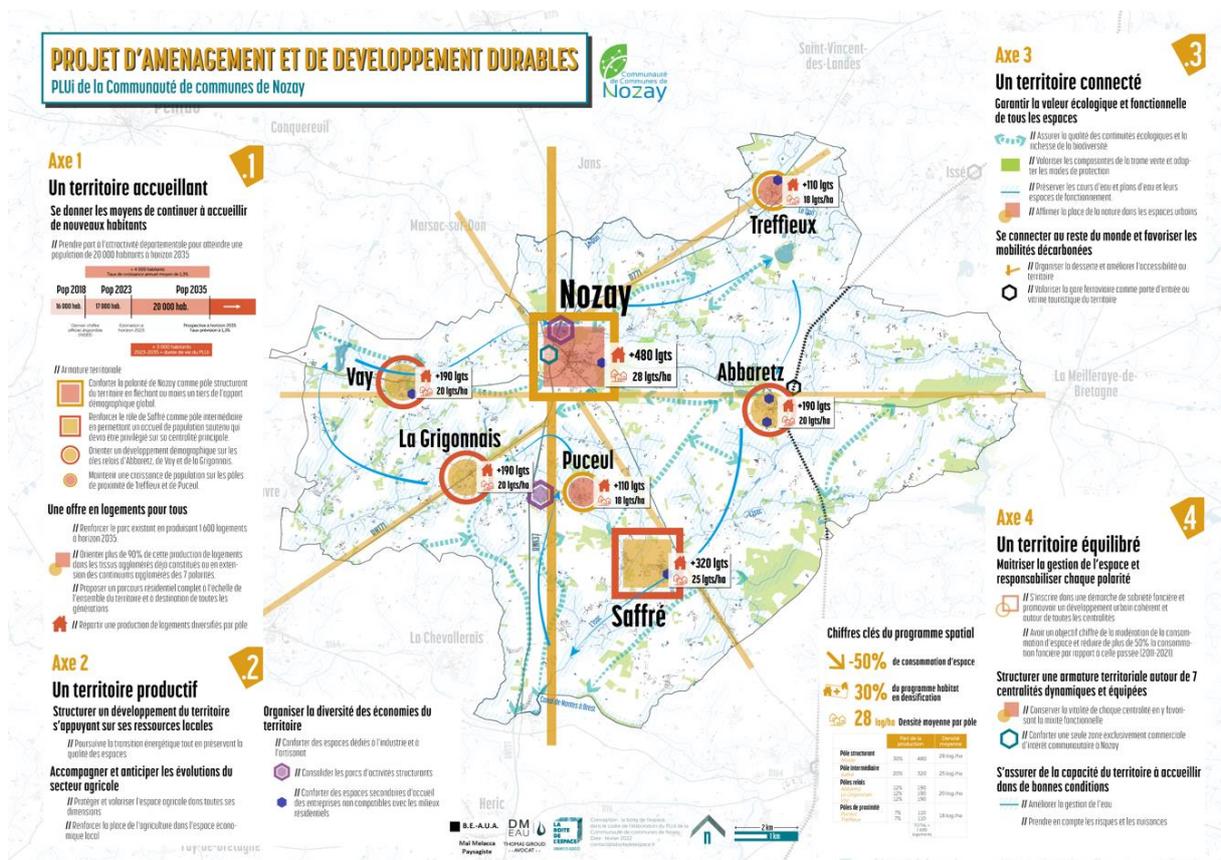
AXE n°1 : Un territoire accueillant, capable d'inventer sa propre attractivité

AXE n°2 : Un territoire productif, et ses espaces économiques

AXE n°3 : Un territoire connecté, ouvert et protégé

AXE n°4 : Un territoire équilibré, aux polarités complémentaires

La logique commerciale est abordée dans la partie 4, sur l'équilibre et la complémentarité des polarités.



Extrait du PADD – partie 4 :

Objectif 4.2

Structurer une armature territoriale autour de 7 centralités dynamiques et équipées

[...]

// Garantir l'équilibre commercial du territoire

- Définir une centralité dans chaque commune comme localisation préférentielle pour l'implantation du commerce de détails et de la restauration.
- Limiter les implantations commerciales en périphérie des centralités pour conserver des effets de regroupement, valoriser les parcours marchands et les investissements publics et privés dans les centres et bourgs.
- Maintenir les marchés, la vente directe et l'offre commerciale ambulante dans les bourgs lorsqu'ils existent et faciliter leur mise en place le cas échéant.
- Améliorer les parcours marchands dans les centres et bourgs par des aménagements adaptés et une offre de stationnement efficace bien dimensionnée.
- Conforter la zone exclusivement commerciale d'intérêt communautaire à Nozay (zone du Pontrait dite du « Super U ») comme un espace d'accueil du commerce de détails hors centralités uniquement pour des constructions de plus de 500 m² de surface de plancher. Conserver la délimitation cet espace commercial existant et permettre son développement sur environ 3 à 4 hectares supplémentaires uniquement autour des parkings existants pour favoriser sa mutualisation.
- Permettre au sein des tissus agglomérés l'évolution des structures commerciales existantes et tolérer de nouvelles implantations mesurées conditionnées à une impossibilité de s'implanter en centralité.
- Privilégier la restauration, les cinémas et les services au sein des centralités et tissus agglomérés. Interdire les restaurants et cinémas dans les zones d'activités périphériques non intégrées à des tissus agglomérés.
- Anticiper les nouveaux modes de consommation et types de commerces : point relais, clique et cueillette, boutiques vracs, commerces associatifs, boutique de producteurs, etc.



**“Il faut conforter nos
parcours marchands et la
logique de centralité
conviviale”**

Orientations commerciales

Définir une centralité dans chaque commune comme localisation préférentielle pour l'implantation du commerce de détails et de la restauration.

Limiter les implantations commerciales en périphérie des centralités pour conserver des effets de regroupement, valoriser les parcours marchands et les investissements publics et privés dans les centres et bourgs.

7 périmètres de centralité ont été définis dans le PLUi, une par commune, pour être la localisation préférentielle pour le commerce : sous-destination « artisanat et commerce de détails. Cette sous-destination est surtout interdite dans les autres zones autour des centralités et dans les zones d'activités, sauf pour deux zones spécifiques sur la polarité de Nozay.

Les périmètres de centralités ont souvent été élargis par rapport aux tracés des PLU communaux pour garantir une faisabilité des projets, une association avec les espaces publics et une bonne desserte, notamment pour les modes actifs et proche des stationnements.

Cf. cartes des périmètres de zones UA et Uap – partie suivante sur les outils, règlement et zonage.

Maintenir les marchés, la vente directe et l'offre commerciale ambulante dans les bourgs lorsqu'ils existent et faciliter leur mise en place le cas échéant.

Améliorer les parcours marchands dans les centres et bourgs par des aménagements adaptés et une offre de stationnement efficace bien dimensionnée.

Privilégier la restauration, les cinémas et les services au sein des centralités et tissus agglomérés. Interdire les restaurants et cinémas dans les zones d'activités périphériques non intégrées à des tissus agglomérés.

Pour travailler sur les parcours marchands, la simple sous-destination commerce n'a pas été utilisée seule. La restauration ou encore les cinémas, par exemple, ont été associés pour conserver de véritables parcours marchands dans les centres, conjointement avec les espaces publics et les places notamment. Ces places peuvent servir pour des marchés complémentaires ou des stationnements. L'idée a été surtout d'interdire des ces sous-destinations ailleurs pour favoriser les effets de regroupement.

D'autre part, les sous-destinations « Services avec accueil clientèle » ou les « hôtels » par exemple ont été associés à des périmètres élargis des centralités, mais pas forcément sur les parcours marchands, pour éviter qu'une agence immobilière s'implante sur un espace où une terrasse de restaurant pourrait se développer.

En outre, des linéaires commerciaux ont été travaillés au sein de chaque centralité.

Cf. linéaires commerciaux – partie suivante sur les outils, règlement et zonage.

Conforter la zone exclusivement commerciale d'intérêt communautaire à Nozay (zone du Pontrait dite du « Super U ») comme un espace d'accueil du commerce de détails hors centralités uniquement pour des constructions de plus de 500 m² de surface de plancher. Conserver la délimitation cet espace commercial existant et permettre son développement sur environ 3 à 4 hectares supplémentaires uniquement autour des parkings existants pour favoriser sa mutualisation.

La zone du Pontrait est la seule zone qui peut accueillir des commerces en dehors des centralités, avec la zone du Pré-Saint-Pierre à Nozay également.

UC : La zone de Pontrait ou dite du Super U peut accueillir des surfaces de plancher à vocation commerciale de plus de 500 m².

UEc : La zone de Pré-Saint-Pierre peut accueillir des surfaces de plancher à vocation commerciale qui ne peuvent pas dépasser 1000 m².

La première zone est donc dédiée à des grandes et moyennes surfaces, quand la seconde est orientée vers des commerces de moyennes surfaces intégrées à un tissu urbanisé. Elle est surtout maintenue pour conserver une zone concurrentielle à la première et où peuvent s'étendre les commerces existants. Cette zone UEc du Pré-Saint-Pierre n'offre plus de possibilité de développement et est remplie.

Les 3 à 4 hectares de développement sont situés sur la zone de Pontrait et sont régis par une OAP sectorielle.

Cf. règlement des zones UC et UEc – partie suivante sur les outils, règlement et zonage.

Cf. OAP sectorielles – partie suivante sur les outils, règlement et zonage.

Permettre au sein des tissus agglomérés l'évolution des structures commerciales existantes et tolérer de nouvelles implantations mesurées conditionnées à une impossibilité de s'implanter en centralité.

Dans certaines zones où du commerce existe, mais aussi de la restauration, des évolutions pourront être autorisées : extensions, rénovations ou annexes uniquement.

Les constructions neuves ou les créations de commerces ne sont pas autorisées.

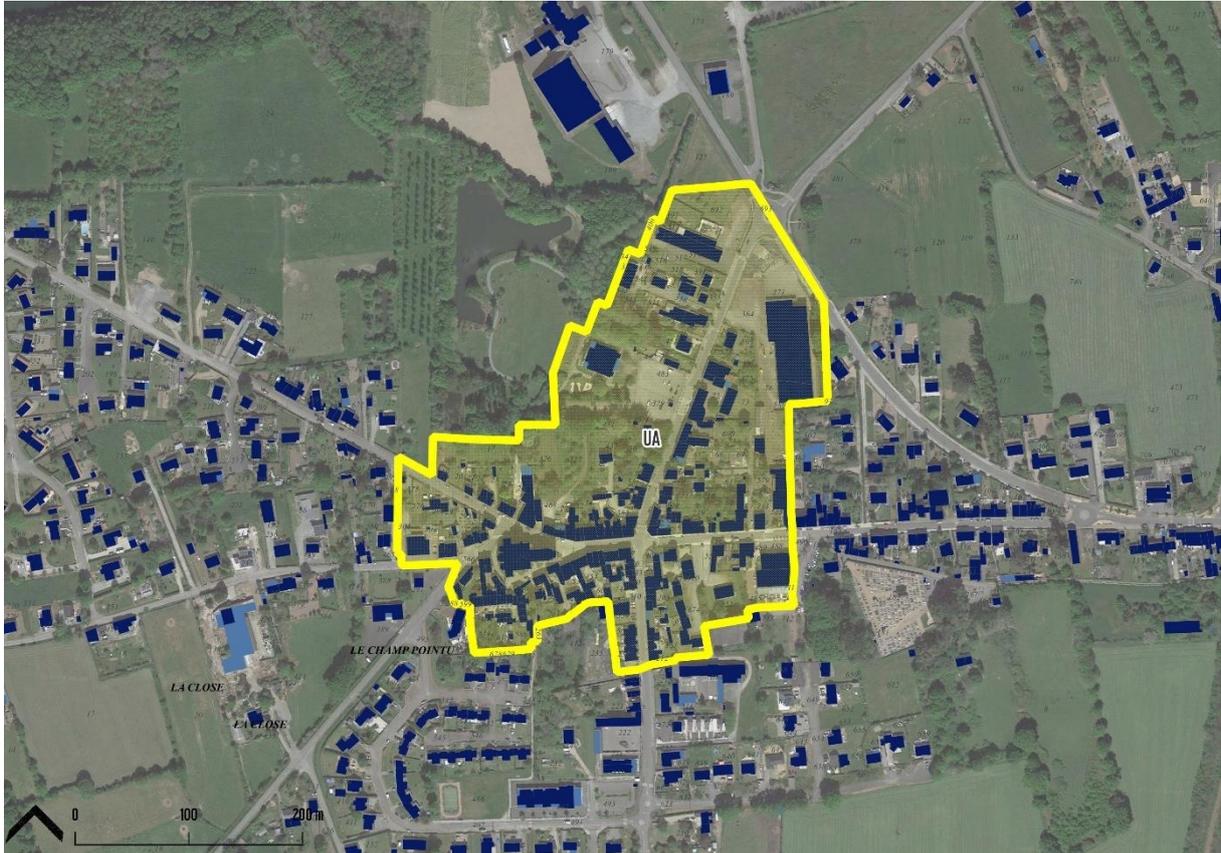
Anticiper les nouveaux modes de consommation et types de commerces : point relais, clique et cueillette, boutiques vracs, commerces associatifs, boutique de producteurs, etc.

Les outils

Règlement et zonage :

Les centralités

Abbaretz - UA



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

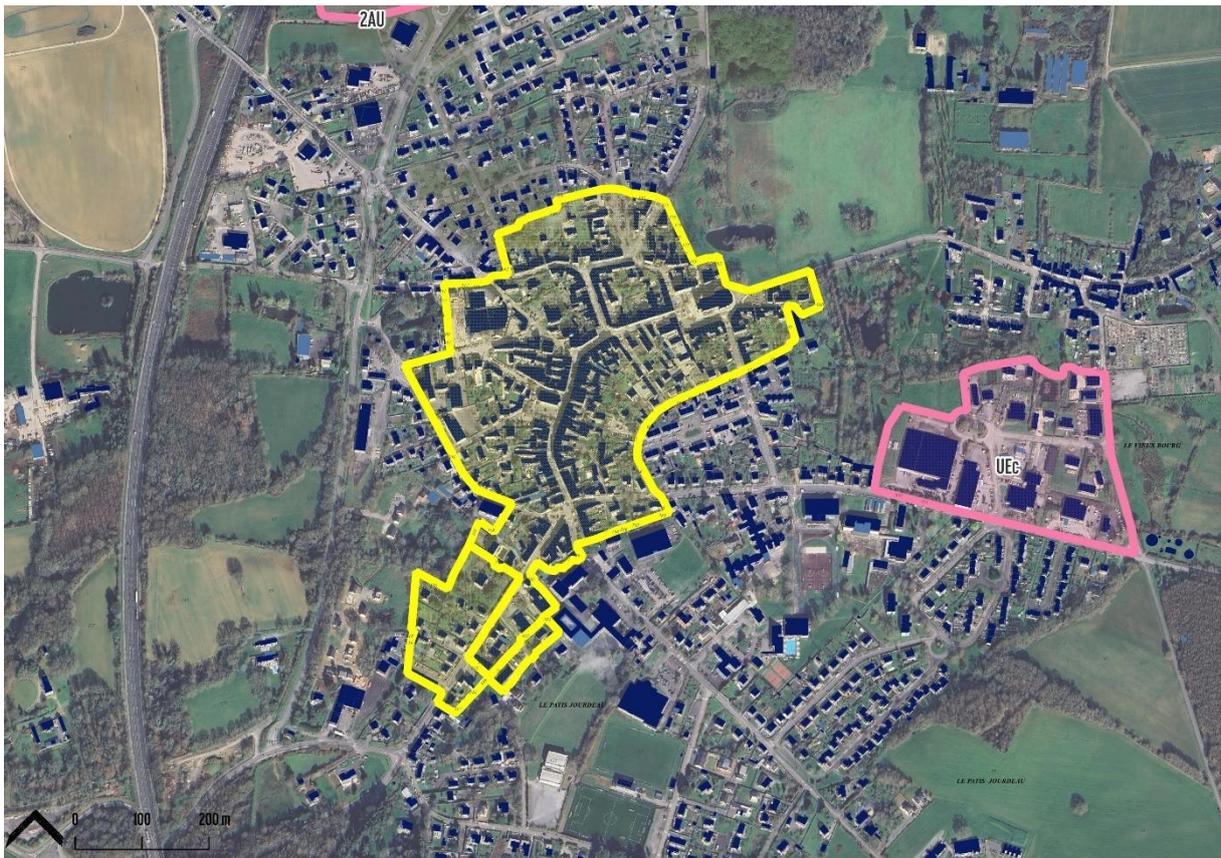
La Grignonais - UA



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

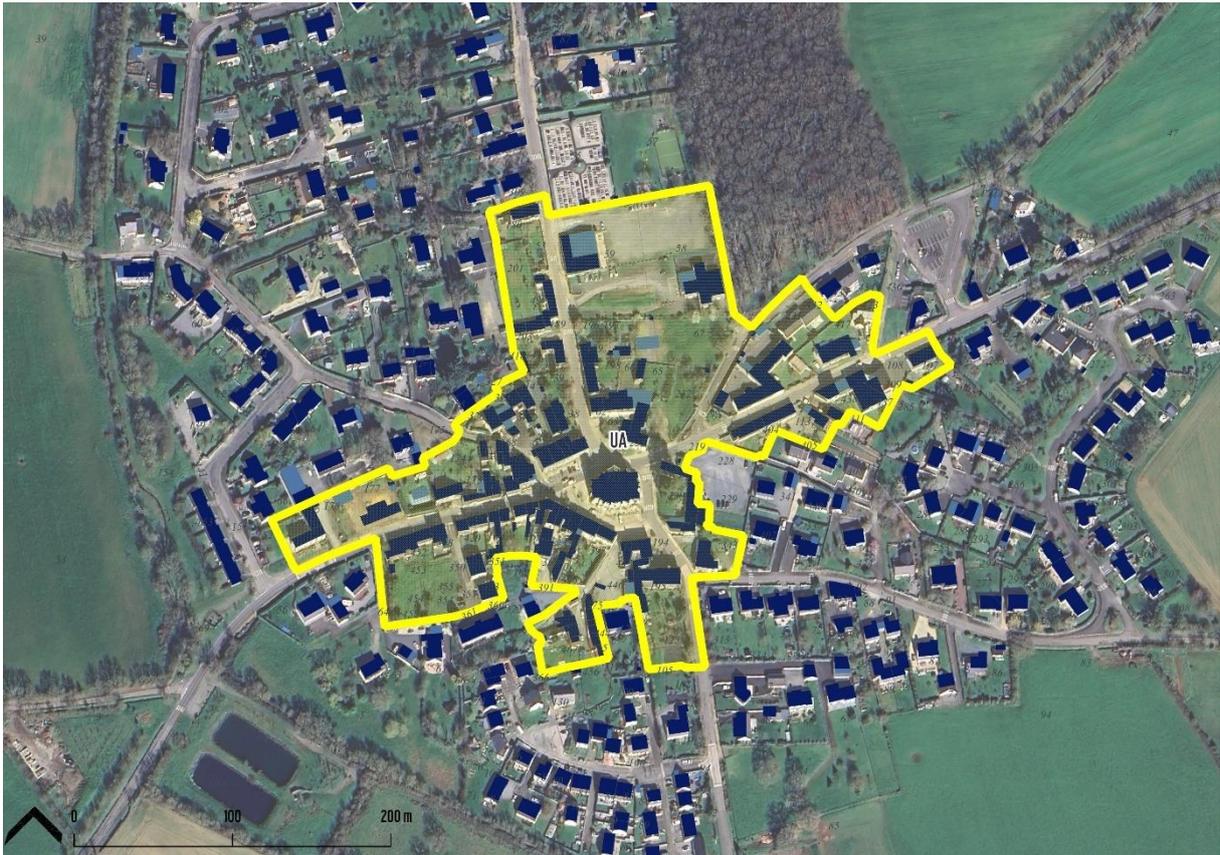
Nozay - UAp



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

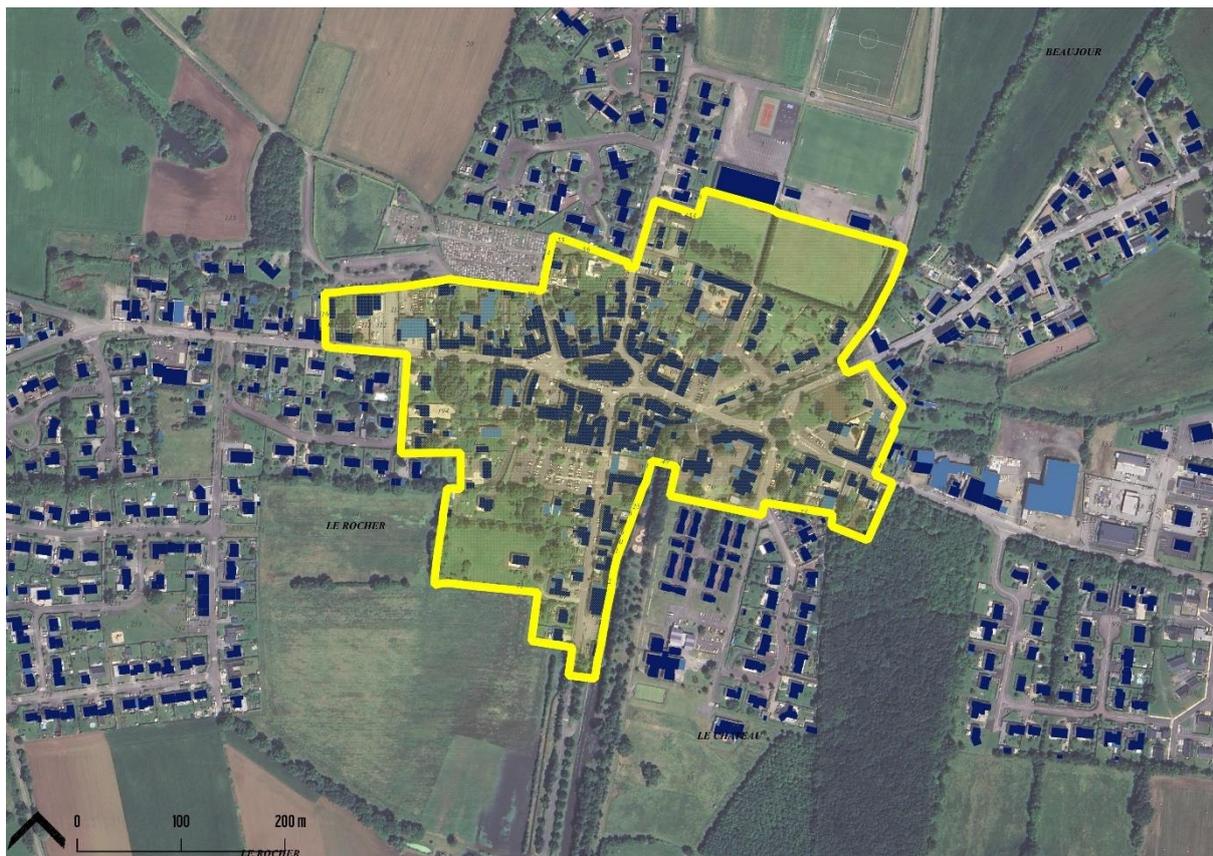
Puceul - UA



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination	 	 	      							
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Sous-destination	     	   								

Saffré - UA



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

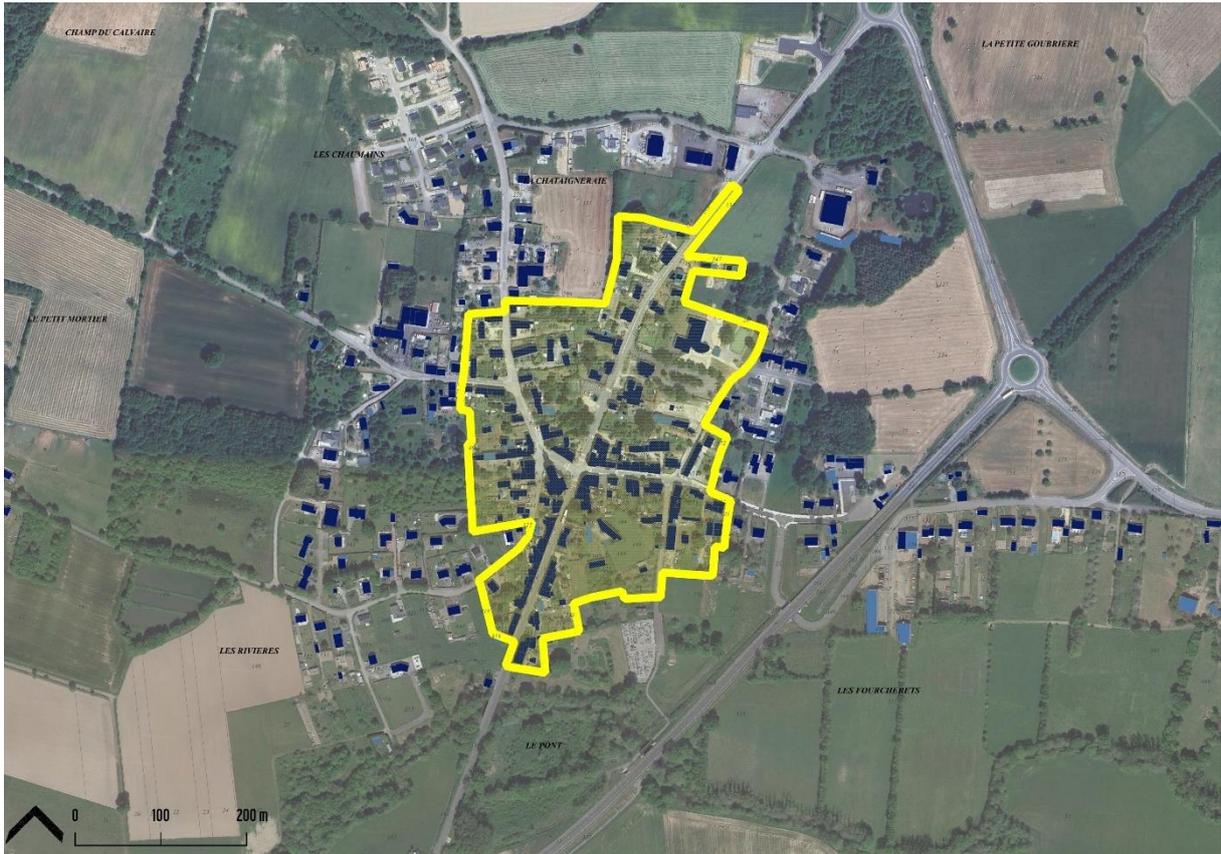
Vay - UA



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

Treffieux - UA



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION	COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE								
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

Les sites dédiés (ou de périphérie / de flux)

Zone du Pontrait – UC et 1AUc (ou 2AU)



Extrait du règlement – article 1 et 2 : autorisé à condition :

AUTORISE A CONDITIONS :

Les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les constructions de la sous-destination **artisanat et commerce de détails** sont autorisées à condition de porter sur des projets de plus de 500 m² de surface de plancher.
- L'extension des constructions existantes de la sous-destination **artisanat et commerce de détails** est autorisée à condition de s'insérer dans les volumes existants et de ne pas dépasser les 10 000 m² de surface de plancher au total.

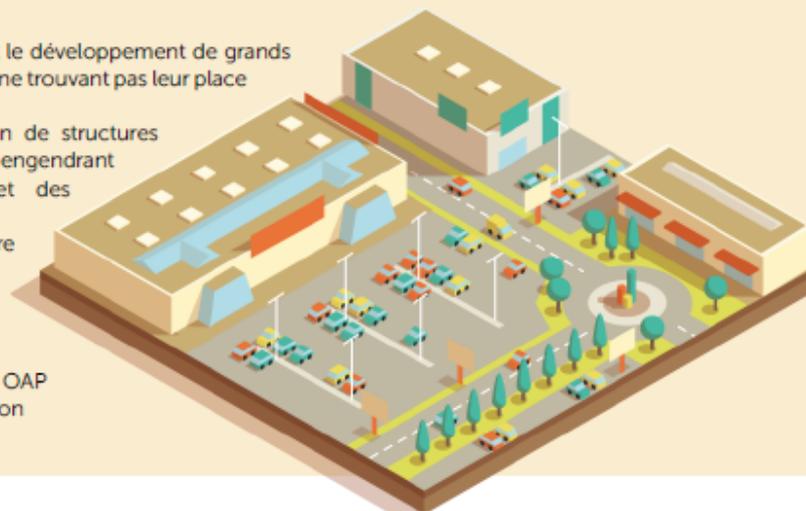
UC

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UC correspond à un espace à vocation commerciale. Il a pour vocation de maintenir et de développer uniquement une offre commerciale de flux ou dite de périphérie.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien et le développement de grands et moyens commerces ne trouvant pas leur place en centralité
- Permettre l'implantation de structures commerciales lourdes engendrant de nombreux flux et des grandes enseignes
- Développer une offre complémentaire aux commerces de centralité



Le secteur UC est soumis à une OAP spécifique pour la programmation commerciale.

Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE							
Sous-destination											
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Sous-destination											

Extrait du rapport de présentation – zone UC

Les sites mixtes

Zone de Pré-Saint-Pierre - UEc



UEc

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UEc correspond à une zone économique mixte, intégrée dans le tissu urbanisé et connectée à des espaces résidentiels ou d'équipements. Il a pour but d'offrir un espace partagé et accessible avec une large possibilité de mutations.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités économiques proches des tissus résidentiels
- Permettre la mutation de secteurs intégrés dans les continuums agglomérés et une large vocation.



Destinations et sous-destinations de la zone

DESTINATIONS	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	HABITATION		COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE									
Sous-destination													
DESTINATIONS	EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Sous-destination													

Extrait du rapport de présentation – zone UEc

Les OAP sectorielles

OAP sectorielle sur la zone du Pontrait UC et 1AUC

N2 // Zone commerciale du Pontrait

CONTEXTE

La zone du Pontrait est un espace commercial existant organisée autour de l'enseigne de supermarché Super U. C'est un vaste espace ouvert avec en entrée une station-essence, un grand parking non couvert et deux surfaces commerciales complémentaires (Super U et Bricomarché).

Surface totale de l'OAP : 10.41 ha
Surface opérationnelle : 5.08 ha



Vue sur le supermarché et son parking



Vue sur la station essence, les espaces de stationnement et alentours



Vue sur les espaces de stationnement et alentours à l'Est

OBJECTIFS

L'objectif est d'optimiser le secteur en permettant sa densification par l'implantation de nouvelles constructions.

La recomposition du secteur doit permettre la plantation d'arbres et de composantes végétales pour améliorer la qualité paysagère du lieu.

L'optimisation des espaces de stationnement devra être réfléchi à chaque nouveau projet. La mutualisation du parking existant central permettra de limiter les nouveaux aménagements pour les voitures et autres types de stationnement.

Des installations pour la production d'énergie renouvelable pourront être insérés. Les panneaux photovoltaïques devront être en priorité dans les volumes construits, et notamment les toitures, avant de s'installer sur le sol et notamment des espaces déjà artificialisés.

Programme

Programme attendu : Constructions à destination « d'artisanat et de commerces de détails » et non concurrentiel avec les commerces dits de centre-ville ou centre-bourg.

Remarque : Les détails liés aux destinations et sous destinations sont déclinés dans le règlement écrit.

Secteur A : 1.6 ha / échéance : court terme

Secteur B : 1.9 ha / échéance : 2026

Secteur C : 1.58 ha / échéance : 2028

Typologie	Artisanat et commerce de détails		
Diversité	Moyennes à grandes surfaces		
Surface réelle opérationnelle	5.08 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	-	Part sociale minimale souhaitée	-
Echéance	A = Court terme B = 2026 C = 2028	Opération d'ensemble souhaitée	non

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Commerces
- Secteur à vocation commerciale (moyennes et grandes surfaces)
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.
- Placette d'organisation des dessertes et/ou carrefour à aménager

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DETAILLÉES

1

► Les accès et voies de dessertes internes doivent être optimisées. Elles peuvent être remplacées ou modifiées mais l'objectif n'est pas d'ajouter d'autres voies structurantes d'organisation de la zone.

Ces voies devront améliorer la place pour les modes actifs et notamment cycles et piétons.

Les carrefours aménagés devront aussi permettre d'améliorer l'accessibilité en modes de déplacements actifs. Ils permettent de desservir l'ensemble des différents secteurs de la zone commerciale et pourront être renforcés si nécessaire ou conservés en l'état.

2

► Le vaste espace de stationnement central devra être mutualisé. Il permettra à terme d'absorber l'attractivité de plusieurs autres cellules commerciales car il a été volontairement surdimensionné lors de l'aménagement de la zone.

Cet espace devra être qualifié par des plantations, du mobilier urbain pour faciliter et sécuriser les déplacements doux et pourra faire l'objet d'optimisation avec des installations de productions d'énergie renouvelable.

Cet espace peut également être couvert et permettre de densifier la zone mais devra garder une fonction mutualisée, ouvert et accessible.

3

► Les franges de la zone devront être traitées de façon qualitative par des plantations et des composantes paysagères, notamment sur la partie Ouest, visible depuis la route nationale RN137.

Un recul des constructions devra être respecté pour conserver une marge non construite entre la route et les bâtiments de la zone.