

5.2 OAP COMMERCE ET CENTRALITÉS APPROBATION - 18 DÉCEMBRE 2025



SOMMAIRE

LEXIQUE.....	5
PHILOSOPHIE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'ESTUAIRE ET SILLON POUR L'ACCUEIL ET LE MAINTIEN DU COMMERCE (PADD)	6
RAPPEL DES DISPOSITIONS DU SCOT NANTES-SAINT-NAZAIRE.....	8
FONDEMENT JURIDIQUE DE LA REGLEMENTATION DU COMMERCE DANS LE PLUI.....	12

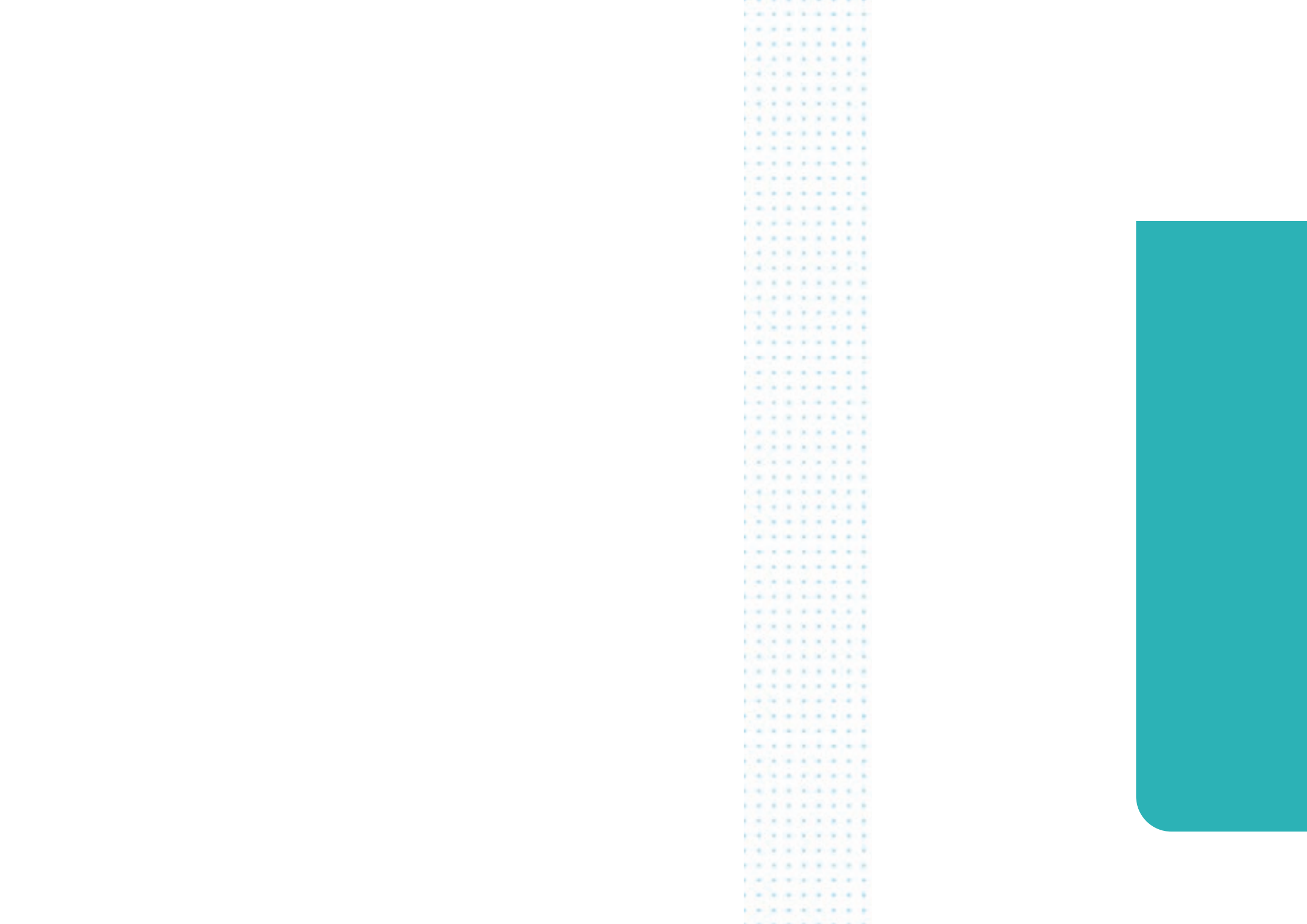
1. Partie Thematique : Orientations

Generales.....15

CENTRALITÉS.....	16
SECTEURS D'IMPLANTATION COMMERCIALE (SIC).....	17
IMPLANTATIONS EN DEHORS DES SECTEURS PRÉFÉRENTIELS.....	18
QUALITÉ DES FORMES URBAINES ET PAYSAGÈRES.....	20

2. Partie Sectorielle Par

Centralite.....23





Lexique

Centralité : la centralité urbaine est le centre de la vie locale (communale – centre-ville ou bourg, de quartier) qui concentre une mixité des fonctions (logements, commerces, administrations et services) et un bâti dense. Elle constitue également un lieu d'attractivité pour les habitants et usagers. La centralité est le lieu d'accueil privilégié des commerces.

Secteurs d'implantation Commerciale (SIC) : le SCoT Nantes-Saint-Nazaire a pris le parti pris de renommer les « Secteurs d'Implantation Périphérique » du code de l'urbanisme pour une question de réalité locale puisque l'urbanisation a rattrapé certains secteurs de périphérie. Ces secteurs ont un fonctionnement de zone commerciale dédiée et spécialisée, avec une place prépondérante laissée à la voiture ayant un impact notable en matière d'aménagement, et sans lien étroit avec le tissu urbain environnant. Ils sont les secteurs d'accueil privilégiés des équipements commerciaux qui n'auraient pu être accueillis dans les centralités.

Secteurs préférentiels : les secteurs préférentiels mentionnés dans la présente OAP correspondent aux secteurs de centralités et aux SIC identifiés dans le règlement graphique, qui sont les lieux où accueillir le commerce en priorité.

Cellule commerciale : local utilisé pour exercer une activité commerciale.

Commerces de fréquentation exceptionnelle : il s'agit des grandes et moyennes surfaces spécialisées (GSS) non alimentaires. Les achats impliquent : un déplacement et une démarche d'achat spécifique (achat de destination) ; des déplacements sur des distances plus longues ; des déplacements nécessitant parfois un déplacement motorisé (produits lourds ou volumineux) ; des zones de chalandise plus larges, pouvant dépasser les limites du territoire.

Galerie marchande : une galerie marchande est un ensemble commercial (au sens de l'article L752-3 du Code du commerce) composé de cellules commerciales regroupées au sein d'un même espace piétonnier clos et couvert. La galerie marchande peut être autonome (en centre-ville notamment) mais est le plus souvent rattachée à une ou plusieurs grandes surfaces.

Zone commerciale : zone à dominante commerciale dont l'aménagement est conçu pour recevoir plusieurs commerces au sein d'un ou de plusieurs bâtiments.

Surface de plancher : surface de plancher telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

Surface de vente : espace couvert ou non couvert dédié à la vente de produits.

Préambule

PHILOSOPHIE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES D'ESTUAIRE ET SILLON POUR L'ACCUEIL ET LE MAINTIEN DU COMMERCE (PADD)

Diagnostic du commerce

Toutes les communes du territoire hormis celle de Lavau-sur-Loire sont dotées à minima d'une offre alimentaire.

Parmi les 358 locaux à potentiel commercial du territoire, 71% sont situés dans les pôles structurants de Savenay et de Saint-Etienne-de-Montluc et 72% sont implantés au sein des centralités communales. La majorité d'entre eux (69%) est occupée par une activité commerciale de détail ou de service de proximité et la vacance commerciale est faible.

Cependant, une dispersion commerciale a été constatée ces dernières années du fait du positionnement géographique de la communauté de communes à proximité des grandes aires de chalandise régionales des agglomérations de Saint-Nazaire et de la métropole nantaise.

Il y a donc un enjeu fort pour le territoire de préserver ses commerces de proximité qui assurent la vie locale au sein du maillage du territoire, en particulier dans les centralités. Cet enjeu se décline dans plusieurs ambitions et objectifs du PADD.

Ambition 1 du PADD sur le commerce

> Limiter les implantations commerciales en dehors des centres-bourgs/centres-villes qui sont les lieux privilégiés pour l'implantation de nouveaux commerces.

> Conforter exclusivement et dans leurs limites actuelles, les trois zones commerciales d'Estuaire et Sillon :

- la Colleraye à Savenay,
- la Sablière à La Chapelle-Launay/Savenay,
- les Tourterelles à Saint-Étienne-de-Montluc.

Ambition 2 du PADD sur les centralités

> Renforcer la vitalité des centres-bourgs/centres-villes par la diversification des fonctions et des usages en :

- permettant l'implantation d'activités de production et de services compatibles avec l'habitat (par exemple : certains types d'artisanat générant peu de nuisances peuvent s'installer dans les zones habitées),
- confortant la capacité de développement des zones d'activités de proximité qui répondent aux besoins des habitants et en favorisant leur accessibilité par les mobilités douces,
- permettant l'implantation d'espaces tertiaires,
- déployant de nouveaux commerces et services touristiques pour promouvoir l'offre d'Estuaire et Sillon,
- (...)

Ambition 1 sur les zones économiques :

Favoriser la dynamique économique du territoire tout en étant dans une logique de transformation et de sobriété

> Inscrire le développement économique d'Estuaire et Sillon dans une gestion responsable et optimisée de la ressource foncière et écosystémique en :

- intégrant la dimension écosystémique pour l'accueil des entreprises sur le territoire d'Estuaire et Sillon. Il s'agit d'apprécier la pertinence d'accueil d'une entreprise au regard de son secteur d'activités et des emplois créés mais aussi de la cohérence avec les autres entreprises du territoire, de la prise en compte des enjeux environnementaux et des services rendus à la population,
- limitant les extensions urbaines à vocation économique aux zones déjà existantes,
- renforçant l'intensification des zones d'activités : densification des espaces déjà urbanisés et des nouveaux projets, mutualisation des services aux entreprises, mutualisation des infrastructures (parkings et salles de réunions, etc),
- assurant la reconversion du foncier par la rénovation des bâtis et le renouvellement urbain,
- développant des offres foncières et immobilières plus denses comme les cours artisanales et les villages d'entreprises.

Ambition 1 sur la qualité des constructions :

> Réaménager et développer des zones d'activités économiques plus vertueuses sur le plan environnemental en s'appuyant sur des solutions fondées sur la nature et respectant le cycle de l'eau (par exemple en favorisant les sols perméables, en gérant préférentiellement les eaux pluviales à la parcelle, en préférant les noues.).

Ambition 2 sur la qualité des constructions :

> Développer un urbanisme résilient face aux effets du changement climatique en :

- maintenant des espaces de nature en ville et en développant la part du végétal dans les projets urbains publics et privés : protéger les arbres, planter en s'appuyant sur une palette végétale adaptée aux entités paysagères et au changement climatique, ménager des espaces de respiration réguliers, favoriser les espaces perméables dans les aménagements, végétaliser les espaces publics,
- intégrant l'eau dans les projets urbains (par exemple la gestion en surface et/ou à la parcelle, la réutilisation des eaux de pluies, la perméabilité des aménagements)

Rappel des dispositions du SCoT Nantes Saint-Nazaire

1. ENCADREMENT DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

« Privilégier les centralités pour l'accueil des commerces »

Orientations :

- **Les documents d'urbanisme devront délimiter les centralités** telles que définies dans le DOO en s'appuyant sur les localisations du DAAC.
- Les PLU(i) sont incités à définir **une OAP thématique dédiée aux centralités**. Cet outil permet d'avoir une vision globale sur les facteurs générateurs de la fréquentation d'une centralité et donc de ses commerces (qualité des espaces publics, offre de restauration...).
- Afin de limiter la dispersion spatiale de l'offre commerciale, les documents d'urbanisme, à travers le règlement ou via des OAP, **assurent la polarisation du commerce au sein des centralités urbaines tout en encadrant les implantations en dehors de ces localisations préférentielles**.

« Maîtriser et rationaliser le développement commercial dans les SIC »

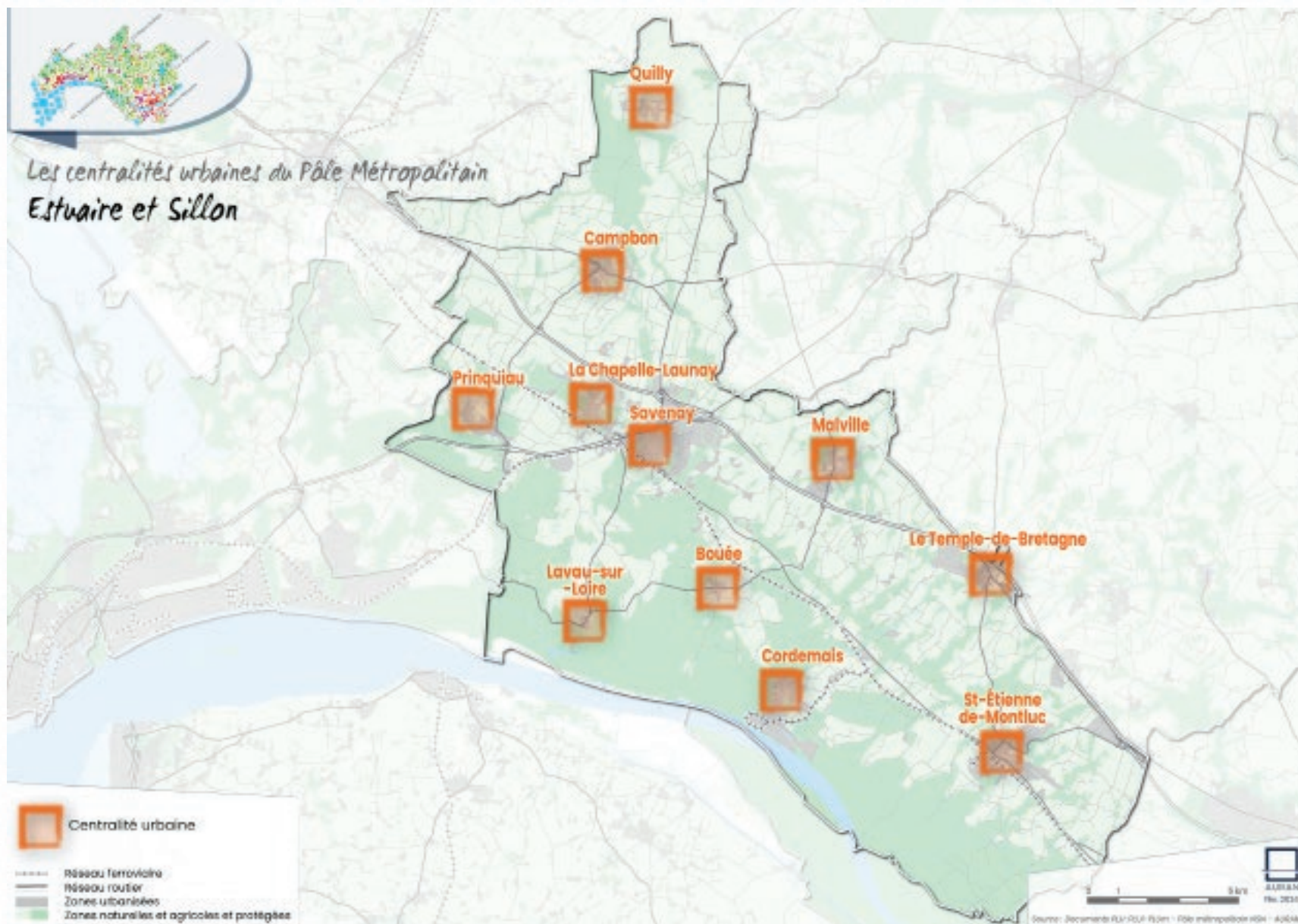
A défaut d'une implantation en centralité, les projets commerciaux se localisent au sein des zones dédiées : les secteurs d'implantation commerciale (SIC) localisés dans le DAAC (atlas des SIC).

SIC 1 : Secteurs périphériques ou intégrés au tissu urbain, d'accueil privilégié des commerces de fréquentation hebdomadaire, occasionnelle ou exceptionnelle. L'implantation des commerces de fréquentation quotidienne (proximité) sera exceptionnellement autorisée en cas de mixité fonctionnelle visant à l'intégration de logements dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ainsi qu'en justifiant d'une complémentarité avec l'offre de proximité de la centralité la plus proche.

SIC 2 : Secteurs intégrés ou en frange du tissu urbain, d'accueil privilégié des commerces de fréquentation hebdomadaire ou occasionnelle et exceptionnelle sur des formats limités. Le renouvellement urbain et la mixité fonctionnelle y sont encouragés sans pour autant ouvrir de droit à l'implantation de commerce de proximité (inférieur à 300 m² de surface de vente).

Orientations :

- Les documents d'urbanisme devront délimiter les périmètres des SIC localisés dans le DAAC.
- La création de nouveaux SIC (autres que ceux localisés dans le DAAC) est interdite.
- L'emprise foncière des SIC traduite dans les documents d'urbanisme ne peut être développée. Les installations et extensions commerciales ne sont possibles que dans les emprises foncières localisées dans le DAAC.
- La création de nouvelle galerie marchande est interdite, sauf dans le cas de projets de restructuration permettant le maintien et/ou la concentration des commerces existants au sein d'un SIC.
- Les documents d'urbanisme pourront apprécier, en fonction du contexte urbain du SIC les surfaces minimales des cellules commerciales autorisées mais ne pouvant être inférieures à celles définies dans le DAAC (300m² de surface de vente - hors galeries marchandes existantes), sauf en cas de projet de renouvellement urbain et d'intégration de logement dans les SIC 1, pour répondre à ce nouveau besoin de proximité.
- Dans les SIC 2, en raison d'une aire de chalandise limitée, les commerces de fréquentation exceptionnelle seront limités à moins de 1000 m² de surface de vente.
- Dans les territoires présentant une armature commerciale suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs, les documents d'urbanisme pourront encadrer fortement le développement commercial, en fixant un volume de mètre carrés commerciaux à ne pas dépasser par SIC.





Les Secteurs d'implantation commerciale - SIC

 Secteurs périphériques ou intégrés au tissu urbain, d'accueil privilégié des commerces de fréquentation hebdomadaire, occasionnelle ou exceptionnelle. L'implantation de commerces de fréquentation quotidienne dépendra du degré de mixité avec des fonctions résidentielles dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

 Secteurs intégrés ou en frange du tissu urbain d'accueil privilégié des commerces de fréquentation hebdomadaire ou occasionnelle et exceptionnelle sur des formes limitées.

— Réseau territorial
— Réseau urbain structurant existant et en projet
— SPP ou PPA d'implantation
— Hydrographie

« Encadrer fortement les implantations commerciales en dehors des localisations préférentielles (centralités et des secteurs d'implantation commerciale) tout en permettant la reconnaissance des commerces existants »

En dehors des localisations d'implantation préférentielle (centralités et SIC), l'implantation du commerce est fortement encadrée. Les commerces existants pourront évoluer de manière limitée telle que définie ci-dessous, sans aggraver l'artificialisation.

Orientations :

I Pour rappel, les documents d'urbanisme rechercheront la polarisation du commerce dans les centralités. En dehors de celles-ci et des SIC :

> Les documents d'urbanisme définiront les conditions d'évolution des commerces existants hors des localisations préférentielles, dans les limites fixées par le DAAC :

- Pour les commerces de moins de 300 m² de surface de vente : extension possible dans la limite de 30% ou pouvant atteindre 300 m² de surface de vente totale après extension.
- Pour les commerces de plus de 300 m² de surface de vente : 30% de la surface de vente existante sans que cette extension ne dépasse 300 m² de surface de vente.

-> Les documents d'urbanisme pourront ajuster cette règle, dans l'optique de favoriser la polarisation du commerce.

> En cas de nouvelle implantation répondant à un besoin de proximité les surfaces de vente seront limitées à 300 m², en veillant à limiter fortement l'artificialisation. Les documents d'urbanisme pourront abaisser ce seuil et définiront les conditions d'implantation.

> Les activités de production (artisanale, industrielle) peuvent de manière exceptionnelle développer une activité de vente (exemple : showrooms, vente directe d'une production...) sous réserve :

- Que la vente de détail ne soit pas l'activité principale du site de l'entreprise
- D'être accolées au bâtiment de production ou intégrées,
- Les documents d'urbanisme pourront préciser les conditions d'implantation de ces activités

> Les activités de vente directe liées à une production agricole seront autorisées sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation

I Il est recommandé de déplacer ces commerces situés hors centralités et SIC vers les localisations préférentielles définies précédemment.

2. QUALITÉ DES FORMES URBAINES ET PAYSAGÈRES

« Renforcer l'accessibilité et les qualités paysagères et urbaines des centralités »

Orientations :

- La qualité des espaces publics participe de l'attractivité des centralités et des commerces concernés. La création d'espaces de fraîcheur accessibles au public sera recherchée.
- L'accès aux centralités doit être favorisé aux modes actifs et PMR

« Améliorer la qualité urbaine et environnementale des SIC »

Orientations :

- Les SIC devront être accessibles aux modes actifs (vélo, marche à pied) et ce mode de déplacement devra être facilité au sein de chaque SIC par des aménagements spécifiques : voies/pistes cyclables, parc de stationnement vélos en quantité et accessibilité suffisantes, cheminement piétonnier continu et sécurisé.
- Les jonctions piétonnes et cyclables devront être assurées avec les espaces environnants, en s'appuyant sur les arrêts de desserte des TC.
- Les franges des SIC avec les zones habitées, agricoles et naturelles devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager qualitatif
- La préservation des composantes naturelles pré existantes et le maintien et la restauration des continuités écologiques seront recherchés lors des projets d'aménagement.

- L'amélioration de la qualité environnementale des SIC vise à :
 - > assurer l'intégration paysagère des projets (avec un travail renforcé en limite de voirie et en frange avec les espaces habités et les espaces agri-naturels),
 - > limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain par l'apport d'îlots de fraîcheur,
 - > permettre l'infiltration des eaux pluviales
- Les collectivités pourront traduire cette orientation par la mise en place d'un coefficient de biotope par surface (CBS) dans leurs documents d'urbanisme
- Les règlements des documents d'urbanisme devront permettre la réalisation de projets commerciaux sur plusieurs étages



Fondement juridique de la réglementation du commerce dans le plui

Le règlement écrit prévoit les dispositions applicables à chaque zone ainsi que des dispositions sur les linéaires commerciaux.

Il est complété par la présente OAP qui vise à préciser les dispositions de la destination « commerce et activité de service », notamment la sous-destination « artisanat et commerce de détail » au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme, dans les secteurs préférentiels pour l'accueil du commerce.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont régies par les articles L.151-6 à 8 du code de l'urbanisme.

Cette OAP thématique et sectorielle a pour vocation de décliner la stratégie d'aménagement commercial du SCOT du Pôle Métropolitain Nantes-Saint-Nazaire et les objectifs fixés par le PADD du PLUi pour le maintien et l'accueil du commerce sur le territoire.

Afin de préserver la diversité commerciale au sein des secteurs de mixité urbaine favorables à l'accueil des commerces, des zones dédiées ont été établies en cohérence avec le SCOT et le PADD dans la présente OAP.

Elle comprend les orientations communes à tous les secteurs ainsi que les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs préférentiels. L'OAP a également vocation à encadrer les implantations en dehors des secteurs préférentiels, pour respecter les dispositions du SCOT et ne pas accentuer le phénomène de dispersion du commerce.

L'orientation d'aménagement et de programmation dédiée au commerce est ainsi organisée :

- 1. En une partie thématique** traitant d'un ensemble de dispositions et d'orientations générales concernant les conditions d'implantation des cellules commerciales et leur qualité urbaine.
- 2. En une partie sectorielle** identifiant les centralités du territoire.

Les orientations concernent :

- le commerce de détail et de proximité avec activité commerciale de vente de biens
- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services

Les orientations de l'OAP ne concernent pas :

- les activités qui exercent à type principal un artisanat de production (industrie)
- les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les activités de restauration
- les activités industrielles
- le commerce de gros
- l'hébergement hôtelier et touristique
- cinéma

Les objectifs poursuivis par l'identification des secteurs préférentiels et par la présente OAP sont de :

- Renforcer l'attractivité commerciale de chaque commune par une meilleure lisibilité, par la polarisation de l'activité commerciale et par la consolidation d'un lien de proximité avec les habitants.
- Assurer un meilleur maillage du territoire en commerces de proximité au profit de tous les habitants.
- Renforcer la vitalité des centres-bourgs/centres-villes par la diversification des fonctions et des usages.
- Limiter le mitage et la dispersion du commerce dans le diffus, en sortie de bourg, le long des axes ou au sein des zones d'activités économiques dédiées à d'autres vocations.
- Répondre à une logique de sobriété foncière sur les secteurs périphériques en privilégiant l'intensification, la mutualisation et l'optimisation du foncier et des usages.
- Conforter exclusivement et dans leurs limites actuelles, les trois zones commerciales d'Estuaire et Sillon.
- Permettre exceptionnellement l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat et complémentaires avec l'offre des centralités.







Partie 1

ORIENTATIONS GENERALES



CENTRALITÉS

PRINCIPES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION

La centralité urbaine est le centre de la vie locale qui concentre une mixité des fonctions et un bâti dense. Elle constitue également un lieu d'attractivité pour les habitants et usagers. La centralité est le lieu d'accueil privilégié des commerces, notamment le commerce de détail et de proximité. A ce titre, les commerces de moins de 500m² de surface plancher sont interdits en SIC.

Les centralités du territoire sont de nature et de taille différente. Il convient de se référer à la partie sectorielle de la présente OAP pour connaître les dispositions locales. Néanmoins, au sein de chaque centralité la polarisation des commerces y est recherchée en priorité, permettant de renforcer l'animation urbaine et l'attractivité des commerces.

Le terme centralité est associé à des espaces existants et à des espaces futurs (nouveaux quartiers centraux, etc) qui respecteront ces caractéristiques. Des espaces de centralités futurs qui auraient pu ne pas être localisés à la date d'adoption du PLUi, pourront être pris en compte sous réserve de répondre à la définition et aux fonctions d'une centralité et à condition qu'ils ne concurrencent pas l'offre de la centralité la plus proche.

A l'intérieur des périmètres de centralité, des linéaires commerciaux sont soumis à une interdiction de changement de destination. Il s'agit de se référer aux dispositions du règlement écrit.

Dispositions :

> Tout nouveau commerce devra s'implanter en priorité dans les centralités.

> Les activités commerciales et artisanales de moins de 500m² de surface de plancher et figurant dans la liste ci-après devront s'implanter exclusivement en centralités¹ :

- Commerce non spécialisé (ex : superettes, supermarché, épicerie, etc)²
- Commerce de détail de produits alimentaires, de boissons et de tabac³
- Commerce de détail à d'autres équipements du foyer⁴
- Commerce de détail de biens culturels et de loisirs⁵
- Commerce de détail d'autres biens, à l'exception des automobiles et des motocycles⁶
- Fabrication de pain et d'autres produits de boulangerie-pâtisserie associée à leur vente au détail⁷
- Fabrication de pâtisserie fraîche associée à sa vente au détail⁸

En revanche en centralités, la surface de plancher d'un nouveau commerce n'est pas limitée.

1 Terminologie qui se base sur la structure de la NAF 2025

2 Code NAF 47.1

3 Code NAF 47.2

4 Code NAF 47.5

5 Code NAF 47.6

6 Code NAF 47.7

7 Code NAF 10.71H

8 Code NAF 10.71J

SECTEURS D'IMPLANTATION COMMERCIALE (SIC) PRINCIPES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION

Lorsqu'il n'est pas possible d'accueillir certains commerces en centralités (surface de vente trop importante, nuisances...), sous réserve de justifications, le commerce sera localisé dans les secteurs périphériques identifiés dans le SCoT (secteurs d'implantation commerciale (SIC) et selon les conditions définies ci-après.

Ces secteurs comprennent majoritairement des commerces, mais peuvent également comprendre des services ou autres fonctions. Une surface de plancher minimale est fixée pour ne pas encourager l'implantation des commerces de proximité dans ces secteurs.

Dans l'objectif de maîtriser et de rationaliser le développement commercial dans les secteurs existants, l'extension des SIC et la création de nouveaux SIC sont interdites.

Tout projet devra rechercher l'optimisation du foncier, une insertion architecturale, urbaine et paysagère de qualité et lutter contre l'artificialisation des sols.

Pour rappel, les SIC identifiés dans le SCOT sur le territoire sont les suivants :

- SIC 1 : La Colleraye à Savenay
- SIC 2 : La Sablière entre La-Chapelle-Launay et Savenay et le centre commercial de Saint-Etienne-de-Montluc

Dispositions :

> L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à conditions d'avoir une surface de plancher minimale de 500m².

- Cette disposition ne s'applique pas aux galeries marchandes existantes.
- Cette disposition ne s'applique pas dans les SIC 1 en cas de projet de renouvellement urbain et d'intégration de logement pour répondre à un nouveau besoin de proximité.

> Dans les SIC 2, en raison d'une aire de chalandise limitée, les commerces de fréquentation exceptionnelle seront limités à 1000 m² de surface de vente maximale.

> La création de nouvelle galerie marchande est interdite, sauf dans le cas de projets de restructuration permettant le maintien et/ou la concentration des commerces existants au sein d'un SIC.

> La création de nouveaux SIC est interdite.

> L'extension des SIC existants est interdite.

IMPLANTATIONS EN DEHORS DES SECTEURS PRÉFÉRENTIELS

PRINCIPES ET CONDITIONS D'IMPLANTATION

Les projets devront s'implanter dans les localisations préférentielles (centralités et SIC). Les implantations en dehors de ces espaces sont donc encadrées dans les dispositions de la présente OAP. Ainsi, tous les commerces qui ne figurent pas dans la liste de ceux devant être exclusivement localisés en centralités, pourront s'implanter dans les secteurs non préférentiels à condition que la surface de plancher soit inférieure à 500 m².

En cas de changement d'activité ou d'évolution des besoins des commerces, il est recommandé de déplacer ces commerces situés hors centralités et SIC vers les secteurs préférentiels. Ces dispositions sont indispensables dans le contexte actuel de dispersion de l'offre commerciale au détriment des centralités, lieux privilégiés de l'animation urbaine et de la vie commerciale, et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Néanmoins des dispositions sont prévues pour permettre aux commerces existants de continuer leur activité dans ces zones et aux nouveaux commerces de s'implanter lorsqu'un besoin de proximité est justifié.

Elles permettent également à certaines activités artisanales avec vente de services compatibles avec la vocation de la zone et peu génératrices de nuisances de vivre et de s'installer (notamment pour les activités exercées à domicile).

> Peuvent s'implanter en dehors des centralités les activités de commerce et d'artisanat qui ne sont pas listées dans les activités devant s'implanter exclusivement en centralités et à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel (*à titre d'exemple : les artisanats d'art, les commerces de détail automobile et motocycle, les commerces d'équipements de l'information et de la communication, salons de coiffure, etc.*).

> En cas de nouvelle implantation, les surfaces de plancher seront limitées à 500 m² maximum, en veillant à limiter fortement l'artificialisation.

> Lors d'un changement ou d'une poursuite d'activité commerciale, une extension limitée sera possible, à condition d'être compatible avec la destination de la zone et de ne pas générer des nuisances.

- **Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de plancher** : extension possible dans la limite de 10% de la surface de plancher ou pouvant atteindre 500 m² de surface de plancher totale après extension (bâti principal + extension).
- **Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** : extension possible dans la limite de 10% de la surface de plancher existante sans que cette extension ne dépasse 50 ou 100 m² de surface de plancher.

> Les changements de destination des activités existantes sont autorisés à condition que la nouvelle activité ne figure pas aux activités devant exclusivement être localisées en centralités.

	CENTRALITES	SIC 1	SIC 2	EN DEHORS DES SECTEURS PREFERENTIELS
Implantation	Lieux d'accueil privilégiés des commerces, notamment le commerce de détail et de proximité.	Lorsqu'il n'est pas possible d'accueillir certains commerces en centralités		Limité aux commerces et artisanats non listés comme devant être localisés dans les secteurs préférentiels.
Taille / surfaces	Commerces de toute taille. Les commerces de moins de 500m ² de surface plancher et figurant dans la liste des commerces devant s'implanter exclusivement en centralité devront s'implanter au sein des centralités	Surface de plancher minimale de 500m², sauf : - pour les galeries marchandes existantes. - en cas de projet de renouvellement urbain et d'intégration de logement pour répondre à un nouveau besoin de proximité	Surface de plancher minimale de 500m², sauf : - pour les galeries marchandes existantes. Commerces de fréquentation exceptionnelle : limités à 1000 m ² de surface de vente maximale	Surface de plancher maximale de 500m². Si un commerce ne figure pas dans la liste des commerces devant s'implanter exclusivement en centralité et qu'il fait moins de 500 m ² , il pourra s'implanter en dehors des secteurs préférentiels.
Extension / rénovation du bâti	Autorisé	Autorisé		Autorisé sous conditions : Commerces de moins de 500 m² de surface de plancher : 10 % de la surface de plancher ou pouvant atteindre 500 m ² de surface de plancher totale après extension (bâti principal + extension). Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : 10 % de la surface de plancher existante sans que cette extension ne dépasse 50 / 100 m ² de surface de plancher.
Changement de destination	Autorisé	Non réglementé		Autorisé à condition que la nouvelle activité ne figure pas aux activités devant exclusivement être localisées en centralités
Evolutions	Nouvelle centralité à condition : - de répondre à la définition et aux fonctions d'une centralité - de ne pas concurrencer l'offre de la centralité la plus proche.	Création d'un nouveau SIC interdit Création de nouvelle galerie marchande interdite , sauf dans le cas de projets de restructuration permettant le maintien et/ou la concentration des commerces existants au sein d'un SIC.		Les projets devront s'implanter dans les localisations préférentielles (centralités et SIC). En cas de changement d'activité ou d'évolution des besoins des commerces, il est recommandé de déplacer ces commerces situés hors centralités et SIC vers les secteurs préférentiels

QUALITÉ DES FORMES URBAINES ET PAYSAGÈRES

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Tout projet devra se conformer aux dispositions générales du règlement écrit en matière de :

- Stationnement
- Réseaux et équipements
- Traitement architectural et paysager
- Hauteurs
- Coefficient de surface perméable

Du fait de leur impact paysager et foncier non négligeable dans les espaces urbains, des dispositions propres aux espaces commerciaux sont précisées dans la présente OAP.

Foncier :

- La réutilisation des commerces existants ou vacants devra être privilégiée.
- Les implantations des bâtiments devront limiter la présence d'espaces résiduels sans rôle fonctionnel.
- La mutualisation des stationnements, des bâtiments, des voies de desserte et des espaces libres (espaces de livraison, stationnements, espaces de végétalisation...) devra être recherchée.

Insertion urbaine :

- Les franges urbaines avec les zones habitées, agricoles et naturelles devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager qualitatif.
- Le traitement architectural du bâti et des devantures commerciales devra s'intégrer dans le contexte de la zone, et devra globalement être de nature à améliorer la qualité architecturale existante.
- Les commerces s'implanteront en cohérence avec les constructions voisines (couleur, volumétries, hauteurs...).
- L'implantation des bâtiments devra se faire en limitant la présence d'espaces résiduels sans usages.

Environnement :

- Prévoir autant que possible des espaces perméables dans les aménagements et une végétalisation des espaces publics
- L'aménagement paysager des espaces libres n'ayant pas de rôle fonctionnel sera obligatoire, en recherchant particulièrement le développement d'ilot de fraîcheur.
- La gestion des eaux pluviales devra être faite à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du site. Ces aménagements doivent contribuer à la qualité paysagère du site ou permettre le recours à d'autres usages.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRES AUX CENTRALITÉS

- Tout projet devra s'intégrer à la trame urbaine préexistante et penser les espaces publics de façon à ce qu'ils contribuent à la qualité et à l'animation de la centralité et du pôle commercial dans lequel il s'insère.
- Le traitement architectural du bâti et des devantures commerciales devra s'intégrer à l'architecture locale.
- Les commerces s'implanteront en cohérence avec les constructions voisines afin de conserver ou créer un ordonnancement des bâtiments sur les voies principales le cas échéant, tout en recherchant une optimisation foncière et une qualité urbaine.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRES AUX SECTEURS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

Foncier :

- La compacité et la densité devront être prioritaires lorsque les types d'activité sont compatibles.
- Une mutualisation des aires de stationnement devra être privilégiée.

Insertion urbaine :

- Les cônes de vue vers les espaces agricoles et naturels environnants seront conservés.
- Les nouvelles constructions, les extensions, ou les travaux de rénovation/réhabilitation devront assurer une insertion paysagère qualitative, avec un travail renforcé en limite de voirie et en frange des espaces habités, agricoles et naturels.
- Les aménagements, les extensions et les nouvelles constructions devront limiter le phénomène d'îlots de chaleur urbain par l'apport d'îlots de fraîcheur.
- Délimiter les différents espaces au moyen de clôtures qualitatives et harmonisées lorsqu'une zone partage des voies internes communes ; éviter les clôtures disparates qui banalisent les espaces. Privilégier les clôtures transparentes (grillages souples et rigides, etc.) et ménager autant que possible des espaces de passages pour la petite faune. Les clôtures ne devront pas comporter d'éléments occultants.

Eau et environnement :

- La préservation des composantes naturelles pré existantes et le maintien et la restauration des continuités écologiques seront recherchés lors des projets d'aménagement.

Déplacements :

- Les SIC devront être accessibles aux PMR et aux modes actifs (vélo, marche à pied) et ce mode de déplacement devra être facilité au sein de chaque SIC par des aménagements spécifiques : voies/pistes cyclables, parc de stationnement vélos en quantité et accessibilité suffisantes, cheminement piétonnier continu et sécurisé.
- Les jonctions piétonnes et cyclables devront être assurées avec les espaces environnants, en s'appuyant sur les arrêts de desserte des TC lorsqu'ils existent.

Performance énergétique :

Confort thermique des bâtiments :

- Prévoir une orientation des bâtiments maximisant l'apport de la chaleur en hiver tout en limitant les ouvertures les plus exposées en été.
- Si des contraintes techniques ou paysagères ne permettent pas cette implantation, il est recommandé de prévoir des matériaux ou l'emploi de techniques isolantes sur les façades exposées et/ou de prévoir des dispositifs de protection solaire (brise-soleils, auvents, persiennes, débords de toit, etc.).

Confort thermique des toits et murs :

- Choisir des revêtements de murs et de toits qui réfléchissent la lumière plutôt que ne l'emmagasinent (matériaux de couleurs claires pour les façades et des matériaux clairs et/ou réfléchissants pour les toitures)
- Confort thermique des espaces extérieurs :
- Végétaliser le plus possible les abords des bâtiments et les espaces résiduels.
- Désimperméabiliser les sols et privilégier les matériaux clairs qui réfléchissent la lumière pour éviter les effets d'îlot de chaleur.

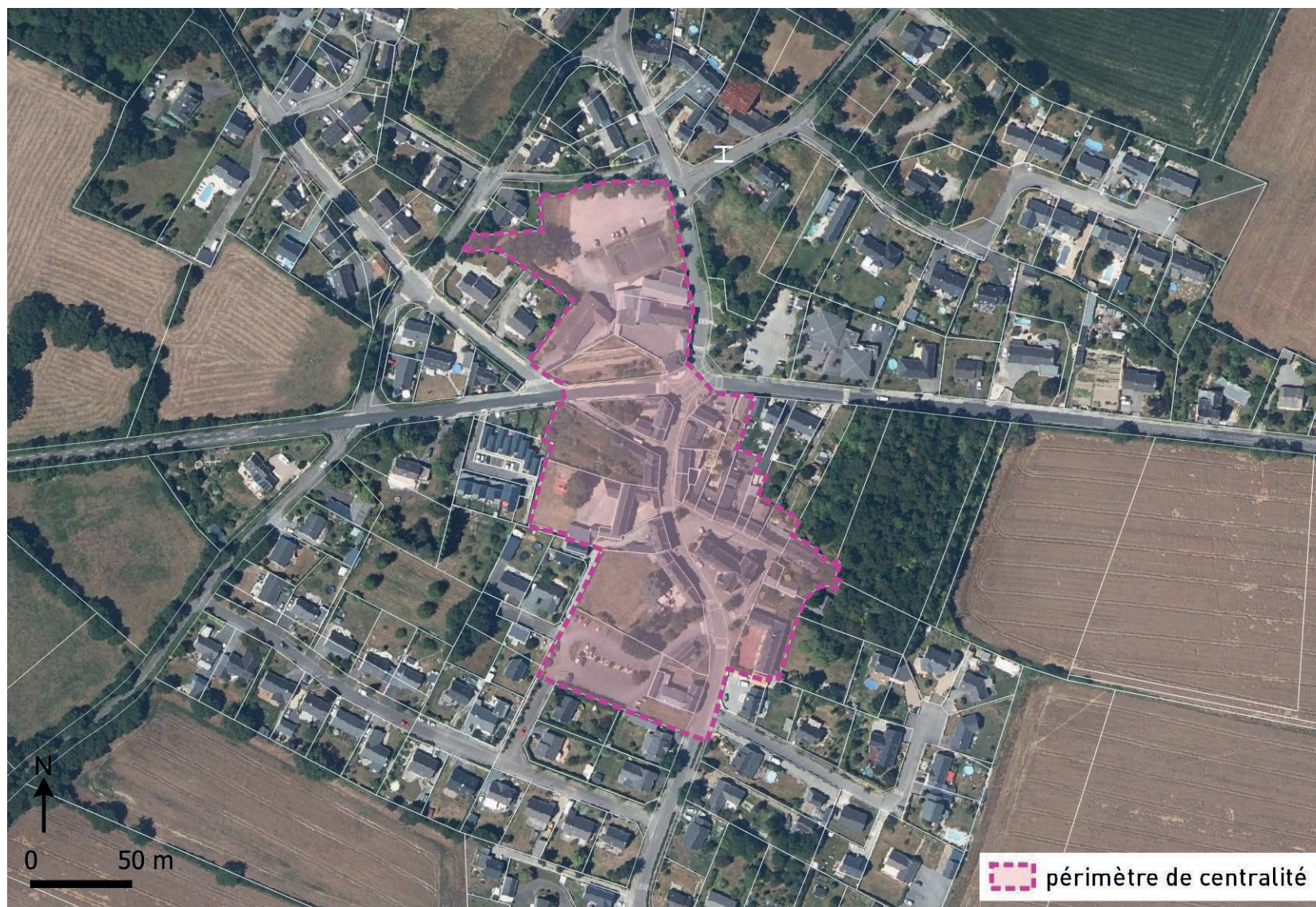




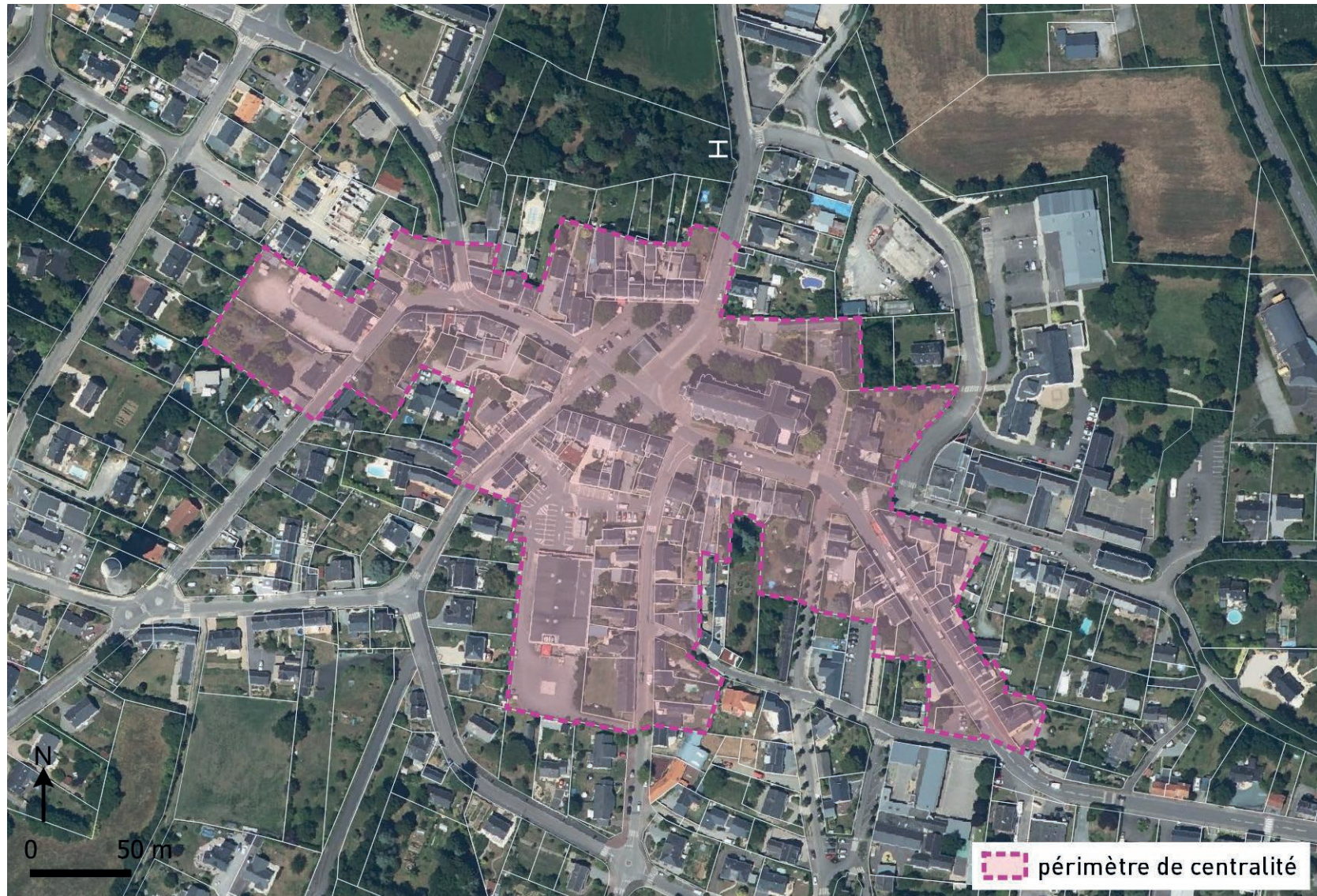
Partie 2

PARTIE SECTORIELLE PAR CENTRALITE

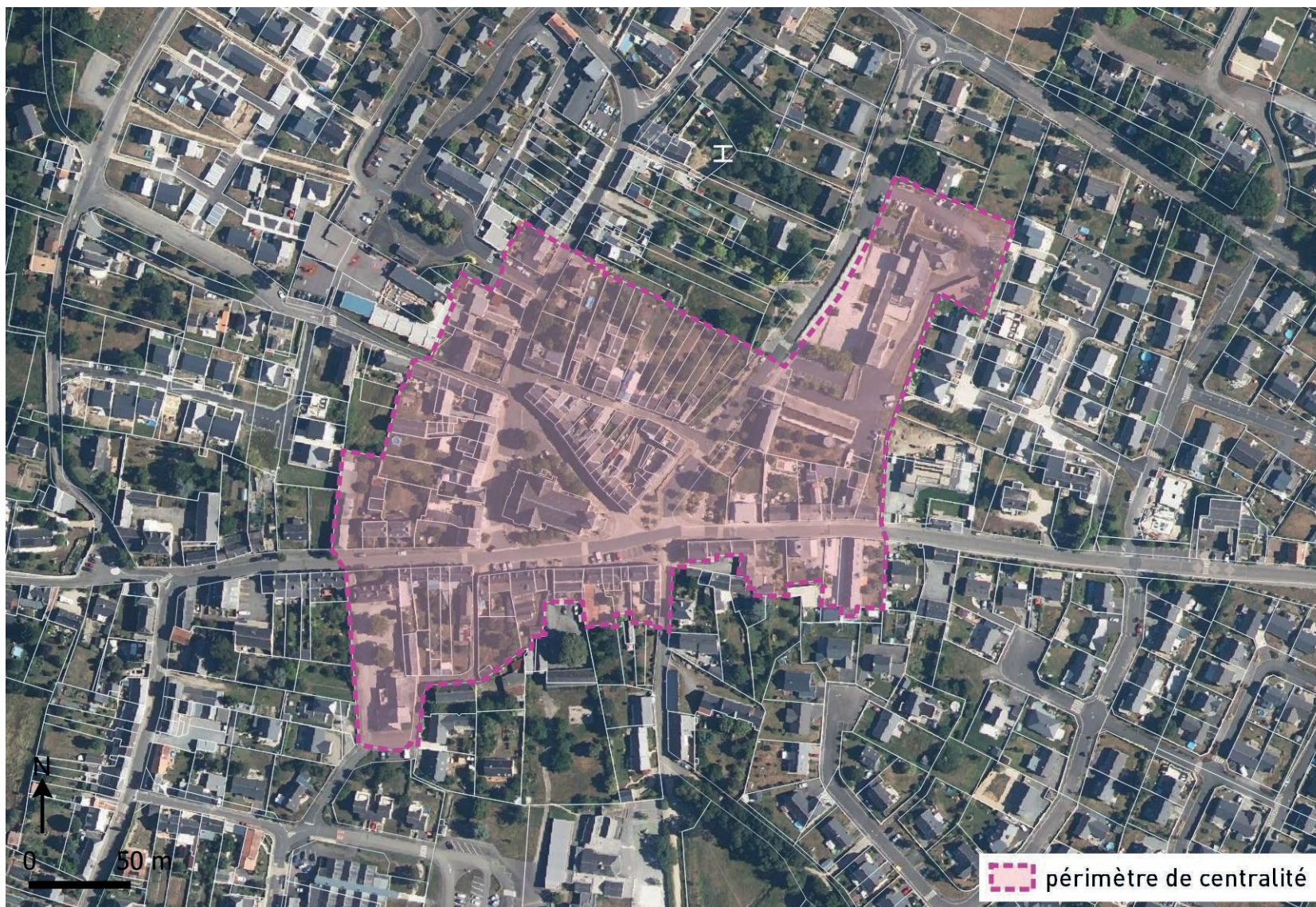
CENTRALITÉ DE BOUÉE



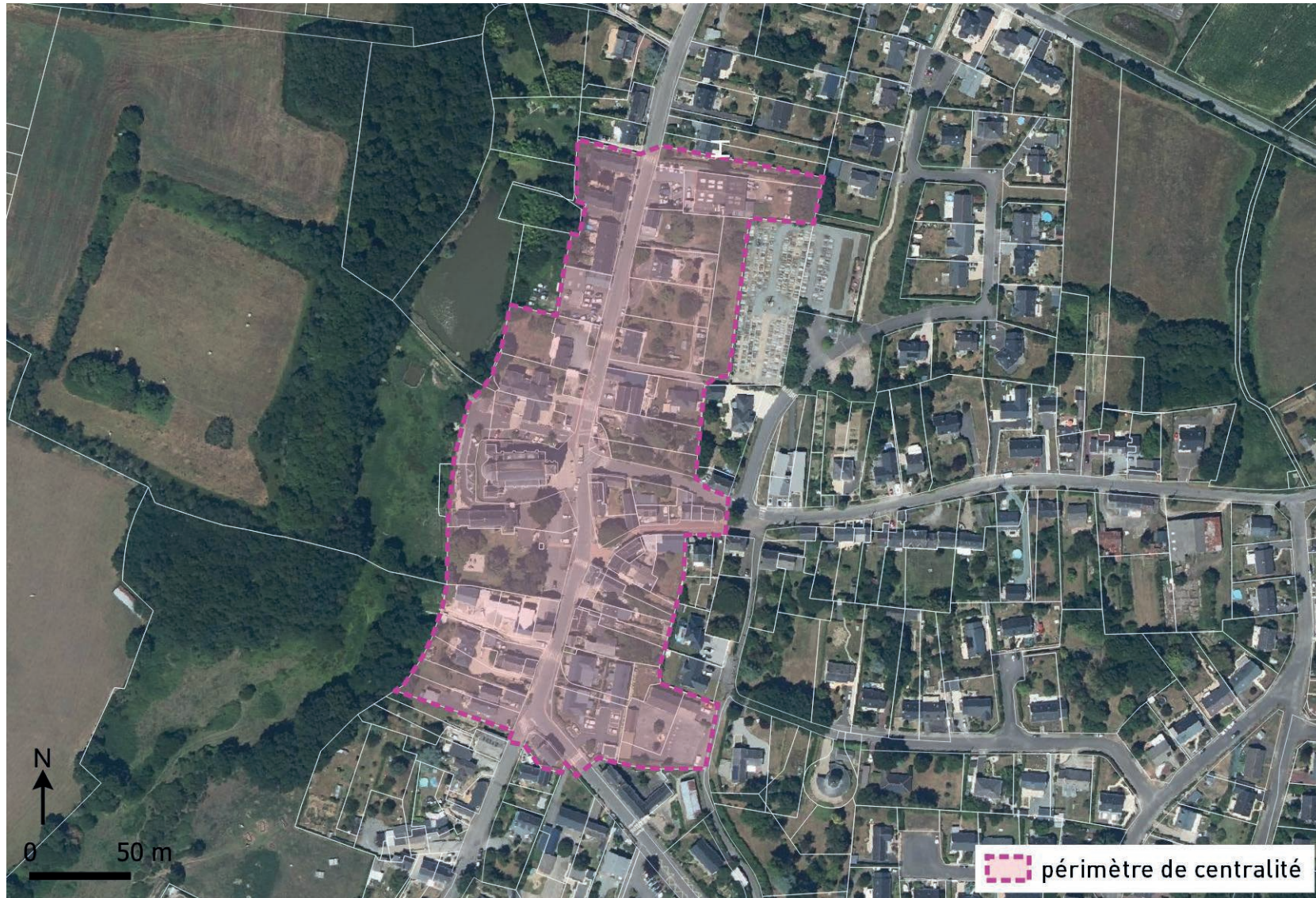
CENTRALITÉ DE CAMPBON



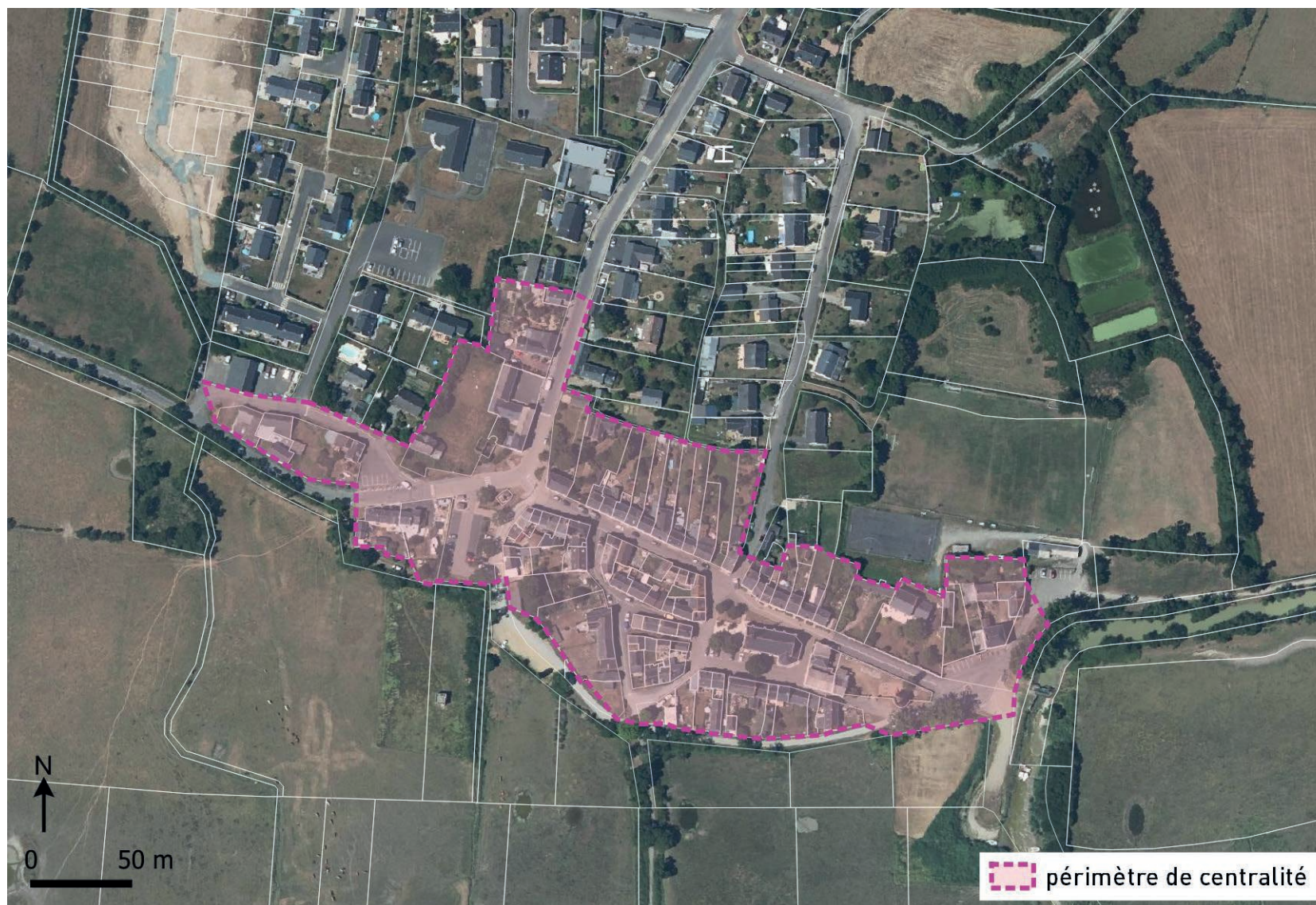
CENTRALITÉ DE CORDEMAIS



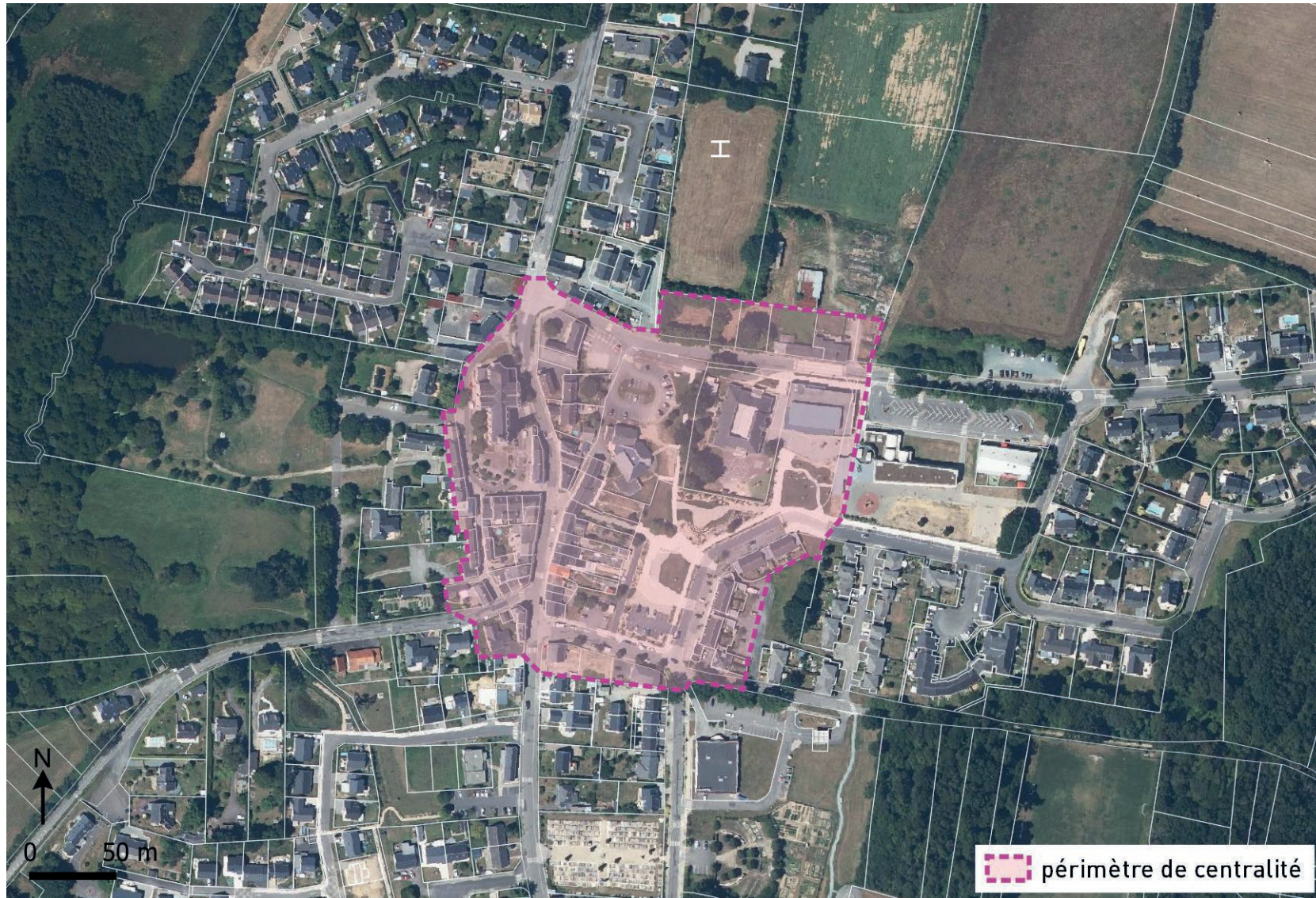
CENTRALITÉ DE LA CHAPELLE-LAUNAY



CENTRALITÉ DE LAVAU-SUR-LOIRE



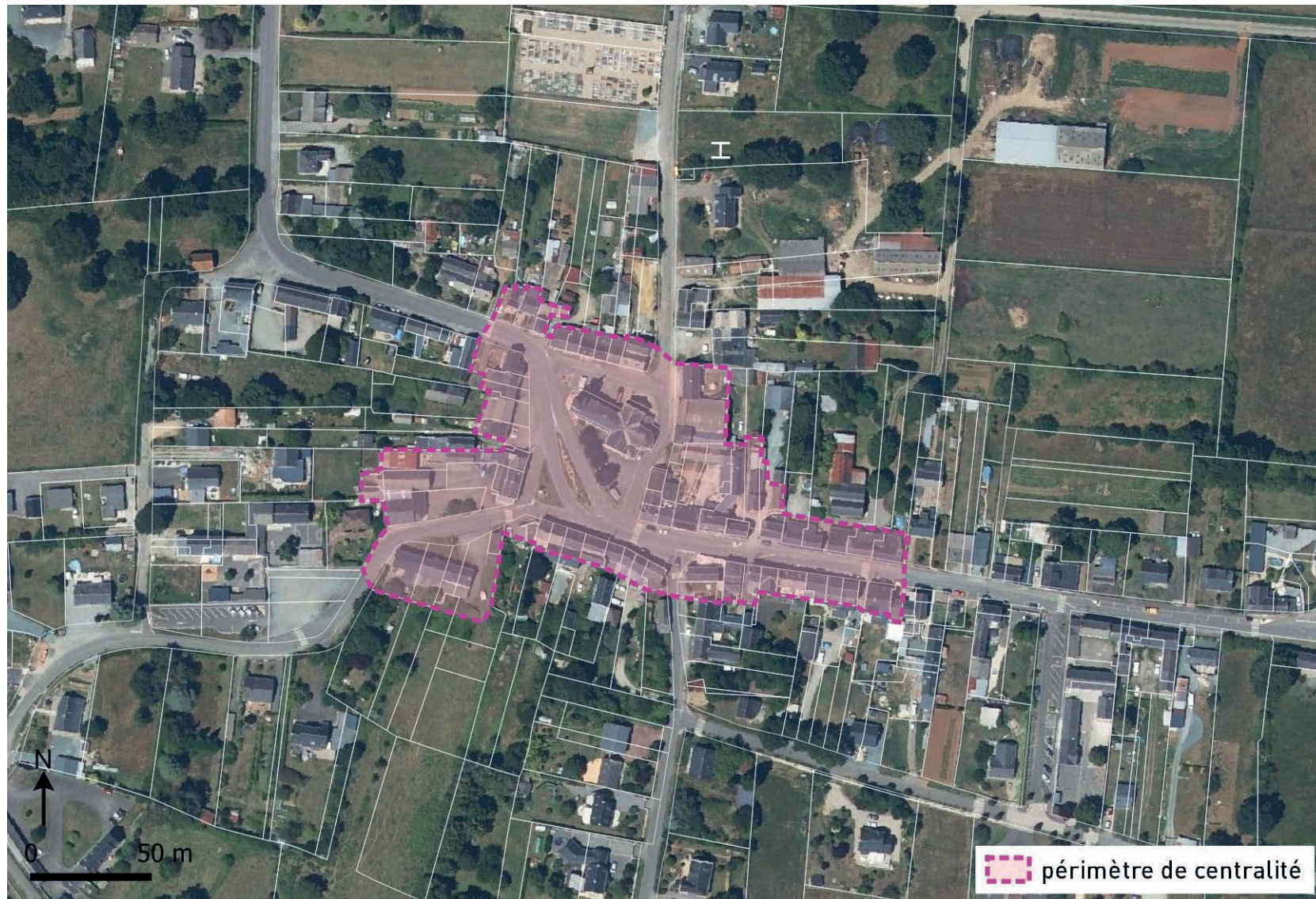
CENTRALITÉ DE MALVILLE



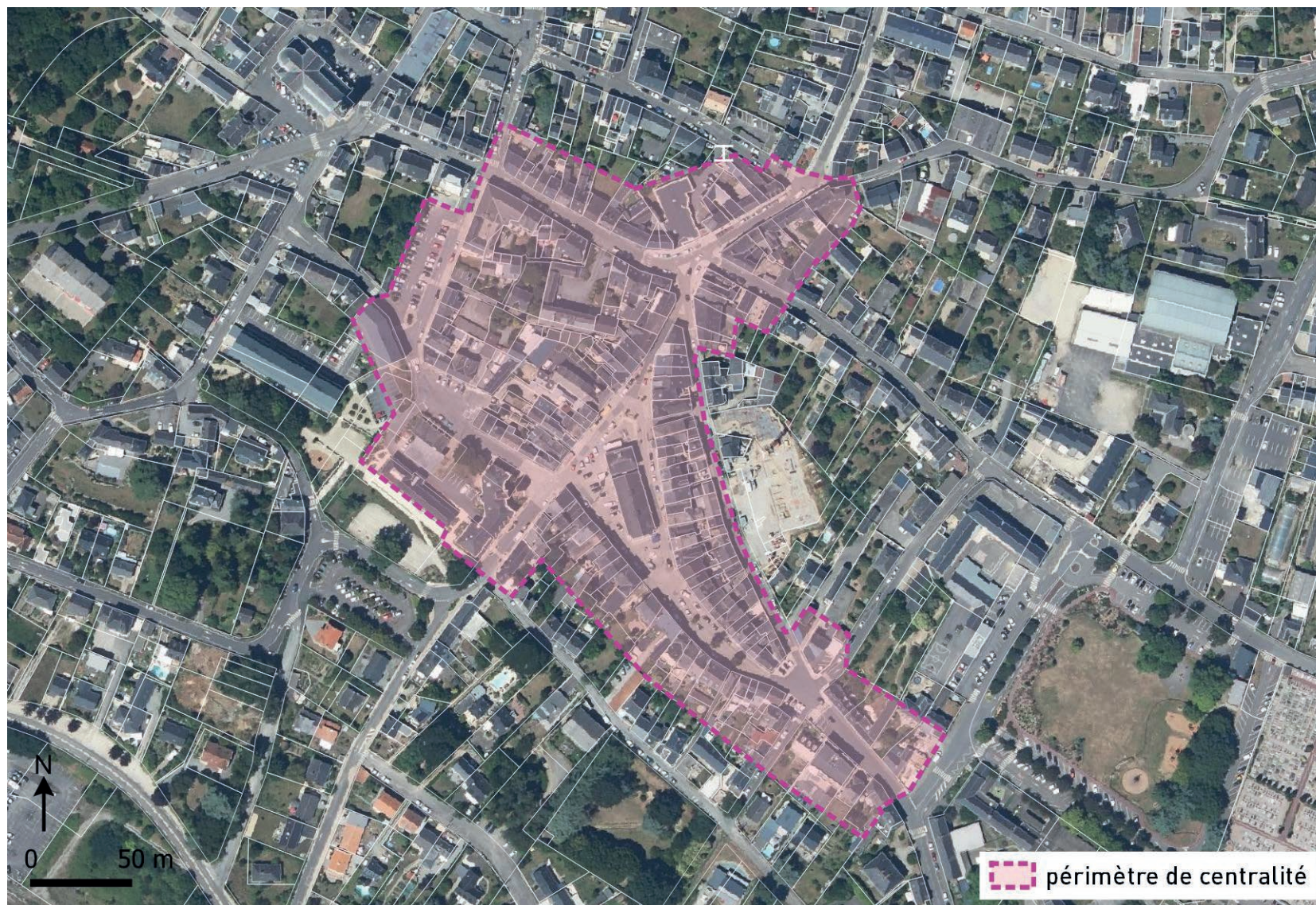
CENTRALITÉ DE PRINQUIAU



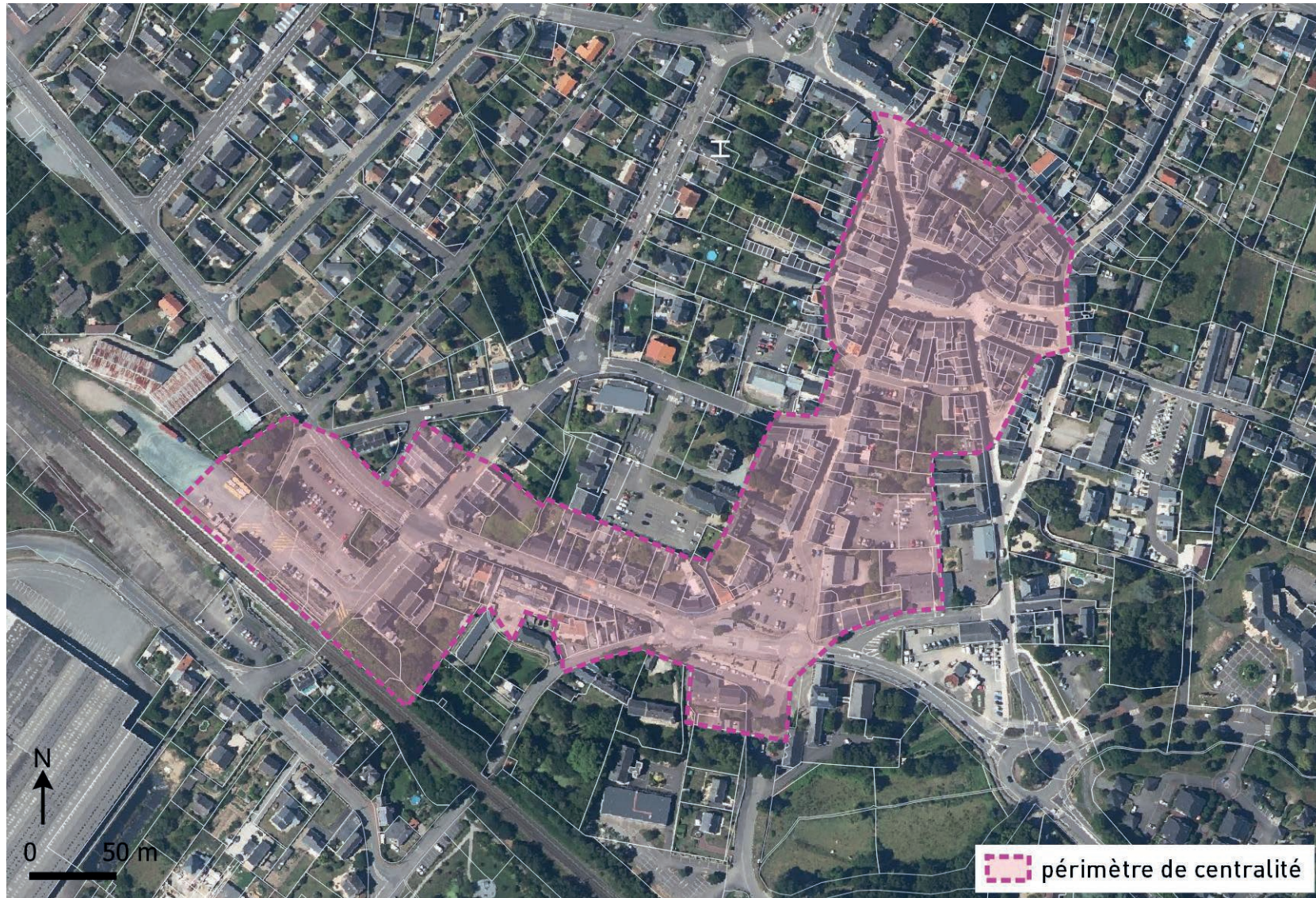
CENTRALITÉ DE QUILLY



CENTRALITÉ DE SAVENAY



CENTRALITÉ DE SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC



CENTRALITÉ DU TEMPLE-DE-BRETAGNE



Rédaction : Estuaire et Sillon - addrn
Crédits photos : ©Arnaud Dréan - ©addrn
Conception graphique : Dominique Constantin - addrn



ESTUAIRE et SILLON
2 Boulevard de la Loire
44260 Savenay
Tél. : 02 40 56 81 03



Infos sur **plui.estuaire-sillon.fr**

avec la participation de

