

Version soumise à enquête publique	Version postérieure à l'enquête publique après prise en compte des préconisations émises par le commissaire-enquêteur
<p><b>5.4 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL POUR MIEUX LIMITER LES DEPLACEMENTS CONTRAINTS</b></p> <p><b>Objectif</b></p> <p>La politique commerciale du Pays du Vignoble Nantais vise tout d'abord à développer le commerce et les activités de services de centre-ville pour une meilleure accessibilité à pied des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver la vitalité des centres des principaux pôles urbains qui doivent constituer les pôles commerciaux principaux</li> <li>• Maintenir et développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens dans les zones rurales, les petites villes et les quartiers d'agglomération</li> <li>• Maintenir et conforter les activités artisanales qui irriguent les zones rurales, les petites villes et bourgs et les quartiers des bourgs les plus importants en améliorer la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre-ville.</li> </ul> <p>A titre subsidiaire des localisations préférentielles, hors centralités, sont définies dans l'objectif de conforter l'équilibre des fonctions commerciales à l'échelle Pays sans générer des déplacements remettant en cause l'accessibilité à la bonne échelle de proximité en fonction des types d'achat.</p> <p><b>Mise en œuvre</b></p> <p>Les collectivités définiront dans leurs documents d'urbanisme un projet urbain du bourg ou du village qui permette d'augmenter le volume d'habitants en centralité renforçant ainsi le potentiel du commerce et des services accessibles à pied ; et des modes constructifs qui permettent d'utiliser les rez-de-chaussée pour du commerce ou du service sont favorisés dans les zones de centralité commerciale.</p> <p>Elles prévoient la création d'aménagements spécifiques afin de valoriser les centres et les secteurs à vocation commerciale (valorisation et sécurisation de la place du piéton, espaces publics conviviaux, équipements, amélioration de l'accessibilité, notamment par les modes doux) ;</p> <p>Elles favorisent la création d'une offre adaptée (surfaces, stationnement) en centre-ville au travers de programmes de renouvellement urbain et de mesures incitatives lors des nouveaux projets.</p> <p>Elles étudient le cas échéant (et sous réserve des impacts négatifs liés à un marché non porteur) la mise en place du maintien des destinations commerciales avec interdiction de changement de destination sur les linéaires courts mais stratégiques des centres villes.</p> <p>Pour ce faire, les documents d'urbanisme :</p> <p>Limitent, en dehors des enveloppes urbaines, l'implantation des commerces de détail ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme, en ce qu'ils ont pour effet de déplacer hors du centre-ville des activités nécessaires à la dynamisation et à la vitalité des centres villes.</p> <p><b>LOCALISATIONS PREFERENTIELLES</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le SCOT fixe comme objectif prioritaire la localisation du commerce en centre-ville.</li> <li>• Par centre-ville, on entend le ou les secteurs d'animation où se concentrent commerces, services et équipements (un pôle gare peut constituer un 2° centre-ville, par exemple)</li> <li>• Dans ces secteurs définis par les PLU, la commune régit librement en fonction de la morphologie et du réseau viaire les éventuelles limites de taille des commerces</li> <li>2. Les commerces qui répondent à un besoin de proximité immédiate, hors centralité définies ci-dessus, peuvent également s'implanter dans les enveloppes urbaines des bourgs notamment quand ils sont en lien avec le</li> </ol>	<p><b>5.4 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL POUR MIEUX LIMITER LES DEPLACEMENTS CONTRAINTS</b></p> <p><b>Objectif</b></p> <p>La politique commerciale du Pays du Vignoble Nantais vise tout d'abord à développer le commerce et les activités de services de centre-ville pour une meilleure accessibilité à pied des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver la vitalité des centres des principaux pôles urbains qui doivent constituer les pôles commerciaux principaux</li> <li>• Maintenir et développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens dans les zones rurales, les petites villes et les quartiers d'agglomération</li> <li>• Maintenir et conforter les activités artisanales qui irriguent les zones rurales, les petites villes et bourgs et les quartiers des bourgs les plus importants en améliorer la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre-ville.</li> </ul> <p>A titre subsidiaire des localisations préférentielles, hors centralités, sont définies dans l'objectif de conforter l'équilibre des fonctions commerciales à l'échelle Pays sans générer des déplacements remettant en cause l'accessibilité à la bonne échelle de proximité en fonction des types d'achat.</p> <p><b>Mise en œuvre</b></p> <p>Les collectivités définiront dans leurs documents d'urbanisme un projet urbain du bourg ou du village qui permette d'augmenter le volume d'habitants en centralité renforçant ainsi le potentiel du commerce et des services accessibles à pied ; et des modes constructifs qui permettent d'utiliser les rez-de-chaussée pour du commerce ou du service sont favorisés dans les zones de centralité commerciale.</p> <p>Elles prévoient la création d'aménagements spécifiques afin de valoriser les centres et les secteurs à vocation commerciale (valorisation et sécurisation de la place du piéton, espaces publics conviviaux, équipements, amélioration de l'accessibilité, notamment par les modes doux) ;</p> <p>Elles favorisent la création d'une offre adaptée (surfaces, stationnement) en centre-ville au travers de programmes de renouvellement urbain et de mesures incitatives lors des nouveaux projets.</p> <p>Elles étudient le cas échéant (et sous réserve des impacts négatifs liés à un marché non porteur) la mise en place du maintien des destinations commerciales avec interdiction de changement de destination sur les linéaires courts mais stratégiques des centres villes.</p> <p>Pour ce faire, les documents d'urbanisme :</p> <p>Limitent, en dehors des enveloppes urbaines, l'implantation des commerces de détail ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme, en ce qu'ils ont pour effet de déplacer hors du centre-ville des activités nécessaires à la dynamisation et à la vitalité des centres villes.</p> <p><b>LOCALISATIONS PREFERENTIELLES</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le SCOT fixe comme objectif prioritaire la localisation du commerce en centre-ville.</li> <li>• Par centre-ville, on entend le ou les secteurs d'animation où se concentrent commerces, services et équipements (un pôle gare peut constituer un 2° centre-ville, par exemple)</li> <li>• Dans ces secteurs définis par les PLU, la commune régit librement en fonction de la morphologie et du réseau viaire les éventuelles limites de taille des commerces</li> <li>2. Les commerces qui répondent à un besoin de proximité immédiate, hors centralité définies ci-dessus, peuvent également s'implanter dans les enveloppes urbaines des bourgs notamment quand ils sont en lien avec le</li> </ol>

renforcement d'un quartier en développement et que leur implantation ne contribue pas à dévitaliser le centre-ville.

3. Les commerces ne pouvant s'insérer dans les centres définis au point 1, en raison de leur gabarit ou des flux qu'ils génèrent (notamment ceux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface plancher), sont localisés dans le cadre d'un objectif général d'équilibre de l'offre commerciale liée aux polarités du territoire et aux services de transports. Aussi, ces commerces s'implanteront de manière préférentielle :

- A. Dans les espaces suivants des pôles structurants du territoire afin de compléter l'offre commerciale, notamment dans des secteurs sous représentés :
  - Pour le pôle Clisson/Gorges/Gétiigné, dans les parcs existants de Cailin et Toutes Joies, qui ont vocation à être renforcés (avec des évolutions marginales d'accompagnement possibles),
  - Pour le pôle du Loroux-Bottereau/Saint-Julien-de-Concelles/La Chapelle-Basse-Mer,
    - Un parc mixte à localiser entre Saint-Julien-de-Concelles et le Loroux-Bottereau dans le cadre d'une opération d'ensemble, sous réserve d'une étude d'impact, et dont la vocation pourrait recouvrir commerces, services, équipements, loisirs pour créer un pôle de service commun d'environ 6 hectares.
    - Un parc d'environ 5 ha sur La Chapelle-Basse-Mer (Val Fleuri et extension du Chapitre) qui permet notamment un transfert d'activité dans le cadre d'un aménagement amélioré.
  - Pour le pôle de Vallet, dans la zone d'aménagement commercial définie ci-après (5.5).

Les commerces ayant une taille polarisante et visant une offre à l'échelle du Pays du vignoble Nantais sont localisés dans ces espaces des pôles structurants. Compte tenu de la proximité métropolitaine, le territoire n'a pas vocation à recevoir des commerces d'une surface supérieure à 8 000 m<sup>2</sup>.

- B. Dans le cadre d'une échelle de proximité : la taille de la surface commerciale est à déterminer en fonction du contexte avec la notion d'échelle de proximité :
  - Dans des parcs existants à périmètre constant dont la vocation commerciale est avérée. Dans les zones mixtes commerces/artisanat et/ou industrie, les PLU, délimitent le secteur à vocation commerciale, si cela est possible, pour éviter les conflits d'usage et surtout une pression foncière qui impacterait les activités artisanales,
  - Dans les centralités d'équilibre d'avenir, dans l'enveloppe urbaine ou dans son prolongement mais dans le cadre d'un fonctionnement organisé avec le centre-ville et en lien avec les communes voisines du site d'implantation.



**Exemple de définition de localisation en centralité d'équilibre d'avenir**

La création d'une surface commerciale dont la taille répond aux besoins de la commune ne peut s'insérer dans le centre-ville de la commune de la Haye-Fouassière. Deux localisations peuvent être envisagées :

1<sup>ère</sup> option prioritaire : proche du centre-ville et de la gare, qui peut être considérée comme une autre centralité de la commune

2<sup>ème</sup> option : dans l'espace d'activité du Pâtis, qui prolonge l'enveloppe urbaine, en prévenant les conflits d'usage avec les autres activités.

renforcement d'un quartier en développement et que leur implantation ne contribue pas à dévitaliser le centre-ville.

3. Les commerces ne pouvant s'insérer dans les centres définis au point 1, en raison de leur gabarit ou des flux qu'ils génèrent (notamment ceux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface plancher), sont localisés dans le cadre d'un objectif général d'équilibre de l'offre commerciale liée aux polarités du territoire et aux services de transports. Aussi, ces commerces s'implanteront de manière préférentielle :

- A. Dans les espaces suivants des pôles structurants du territoire afin de compléter l'offre commerciale, notamment dans des secteurs sous représentés :
  - Pour le pôle Clisson/Gorges/Gétiigné, dans les parcs existants de Cailin et Toutes Joies, qui ont vocation à être renforcés (avec des évolutions marginales d'accompagnement possibles),
  - Pour le pôle du Loroux-Bottereau/Saint-Julien-de-Concelles/La Chapelle-Basse-Mer,
    - Un parc mixte à localiser entre Saint-Julien-de-Concelles et le Loroux-Bottereau dans le cadre d'une opération d'ensemble, sous réserve d'une étude d'impact, et dont la vocation pourrait recouvrir commerces, services, équipements, loisirs pour créer un pôle de service commun d'environ 6 hectares.
    - Un parc d'environ 5 ha sur La Chapelle-Basse-Mer (Val Fleuri et extension du Chapitre) qui permet notamment un transfert d'activité dans le cadre d'un aménagement amélioré.

**Les commerces ayant une taille polarisante et visant une offre à l'échelle du Pays du vignoble Nantais sont localisés dans ces espaces des pôles structurants. Compte tenu de la proximité métropolitaine, le territoire n'a pas vocation à recevoir des commerces d'une surface supérieure à 8 000 m<sup>2</sup>.**

- B. Dans le cadre d'une échelle de proximité : la taille de la surface commerciale est à déterminer en fonction du contexte avec la notion d'échelle de proximité :
  - Dans des parcs existants à périmètre constant dont la vocation commerciale est avérée. Dans les zones mixtes commerces/artisanat et/ou industrie, les PLU, délimitent le secteur à vocation commerciale, si cela est possible, pour éviter les conflits d'usage et surtout une pression foncière qui impacterait les activités artisanales,
  - Dans les centralités d'équilibre d'avenir, dans l'enveloppe urbaine ou dans son prolongement mais dans le cadre d'un fonctionnement organisé avec le centre-ville et en lien avec les communes voisines du site d'implantation.

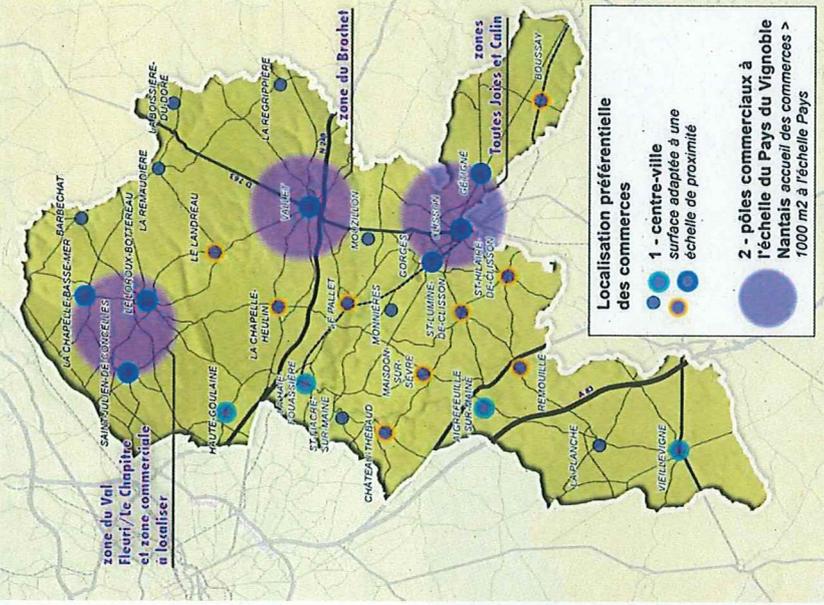


**Exemple de définition de localisation en centralité d'équilibre d'avenir**

La création d'une surface commerciale dont la taille répond aux besoins de la commune ne peut s'insérer dans le centre-ville de la commune de la Haye-Fouassière. Deux localisations peuvent être envisagées :

1<sup>ère</sup> option prioritaire : proche du centre-ville et de la gare, qui peut être considérée comme une autre centralité de la commune

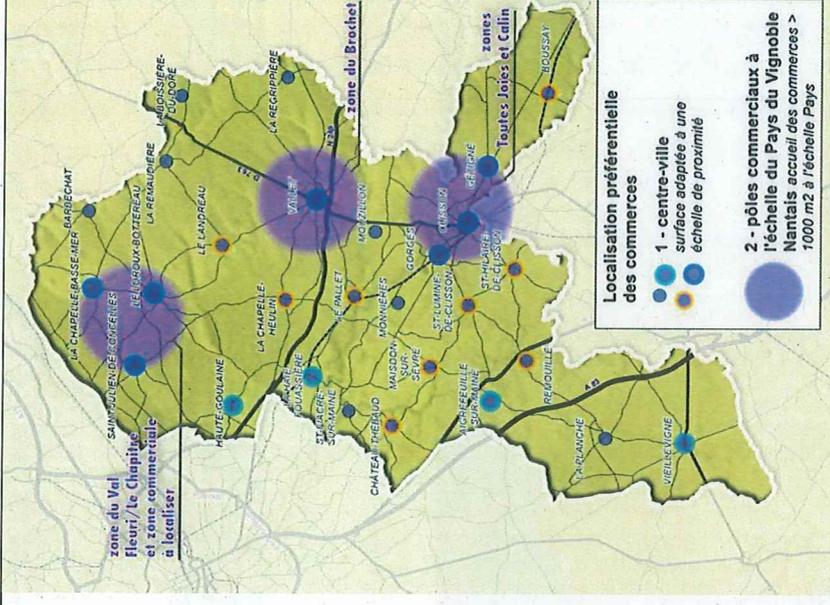
2<sup>ème</sup> option : dans l'espace d'activité du Pâtis, qui prolonge l'enveloppe urbaine, en prévenant les conflits d'usage avec les autres activités.



C. Qualité de l'aménagement des surfaces commerciales de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, également recommandée pour les surfaces commerciales de moins de 1 000 m<sup>2</sup> :

Les PLU traduiront les objectifs suivants :

- Ne pas remplir une fonction de commerce de détail ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme, en ayant pour effet de déplacer hors du centre-ville des activités nécessaires à la dynamisation et à la vitalité de centre-ville.
- Organiser les accès modes doux intégrant espace piéton et espace cyclable de la manière la plus directe et la plus sécurisée possible depuis les voies en lien le plus rapide avec les espaces urbains et le centre-ville.
- Prévoir des stationnements vélo abrité à proximité des accès aux magasins.
- Privilégier le stationnement à l'arrière et un mode d'implantation des bâtiments dans une configuration plus urbaine par rapport aux voies.
- Chercher à mutualiser les espaces de stationnement (pouvant se traduire par le maintien des possibilités de circulation d'un espace de stationnement à un autre : absence de clôture, continuité des cheminements piétonniers...).
- Mettre en œuvre une architecture de qualité « urbaine » intégrant des ouvertures et des matériaux de qualité (harmonie des coloris, bois, végétalisation...).
- Végétaliser l'espace avec des espèces locales.
- Mettre en place une gestion de l'eau pluviale visant à minimiser les rejets dans le milieu récepteur en privilégiant l'amélioration des capacités d'infiltration au sol et la réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage.



C. Qualité de l'aménagement des surfaces commerciales de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, également recommandée pour les surfaces commerciales de moins de 1 000 m<sup>2</sup> :

Les PLU traduiront les objectifs suivants :

- Ne pas remplir une fonction de commerce de détail ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme, en ayant pour effet de déplacer hors du centre-ville des activités nécessaires à la dynamisation et à la vitalité de centre-ville.
- Organiser les accès modes doux intégrant espace piéton et espace cyclable de la manière la plus directe et la plus sécurisée possible depuis les voies en lien le plus rapide avec les espaces urbains et le centre-ville.
- Prévoir des stationnements vélo abrité à proximité des accès aux magasins.
- Privilégier le stationnement à l'arrière et un mode d'implantation des bâtiments dans une configuration plus urbaine par rapport aux voies.
- Chercher à mutualiser les espaces de stationnement (pouvant se traduire par le maintien des possibilités de circulation d'un espace de stationnement à un autre : absence de clôture, continuité des cheminements piétonniers...).
- Mettre en œuvre une architecture de qualité « urbaine » intégrant des ouvertures et des matériaux de qualité (harmonie des coloris, bois, végétalisation...).
- Végétaliser l'espace avec des espèces locales.
- Mettre en place une gestion de l'eau pluviale visant à minimiser les rejets dans le milieu récepteur en privilégiant l'amélioration des capacités d'infiltration au sol et la réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage.

- Améliorer la performance énergétique des parcs en contribuant à une économie des consommations énergétiques et/ou en permettant au développement de la production d'énergie d'origine renouvelable (solaire, petit éolien).

5.5 DACOM

Objectif

Le SCOT prévoit la réalisation d'un parc commercial à Vallet dont le périmètre, à l'échelle de la ZACOM, détermine une surface totale de vente maximale de 30000 m<sup>2</sup> et une surface totale plancher maximale de 90000 m<sup>2</sup>. Cette zone a pour objectif de constituer le pôle commercial structurant destiné à l'accueil d'équipements commerciaux, à l'échelle pays, dans la limite d'une surface de vente minimale par équipement de 400 m<sup>2</sup> et d'une surface de vente maximale de 8000 m<sup>2</sup> par équipement.

Mise en œuvre

Les conditions d'implantation sont fixées comme pour les autres pôles structurants dans le chapitre ci-avant et sont applicables dans un rapport de compatibilité.



- Améliorer la performance énergétique des parcs en contribuant à une économie des consommations énergétiques et/ou en permettant au développement de la production d'énergie d'origine renouvelable (solaire, petit éolien).

5.5 DACOM

Objectif

Le SCOT prévoit la réalisation d'un parc commercial ~~dont le périmètre, à l'échelle de la ZACOM, détermine une~~ à Vallet ~~d'une superficie de 18 hectares~~ dont la surface totale de vente maximale est de 30000 m<sup>2</sup> et ~~une~~ la surface totale plancher maximale est de 90000 m<sup>2</sup>. Cette zone a pour objectif de constituer le pôle commercial structurant destiné à l'accueil d'équipements commerciaux, à l'échelle pays, dans la limite d'une surface de vente minimale par équipement de 400 m<sup>2</sup> et ~~compte tenu de la proximité métropolitaine,~~ d'une surface de vente maximale de 8000 m<sup>2</sup> par équipement.

Mise en œuvre

Les conditions d'implantation sont fixées comme pour les autres pôles structurants dans le chapitre ci-avant et sont applicables dans un rapport de compatibilité.



Préfecture de la Loire-Atlantique  
Arrivé le  
**21 FEV. 2020**  
SERVICE DU COURRIER - 1