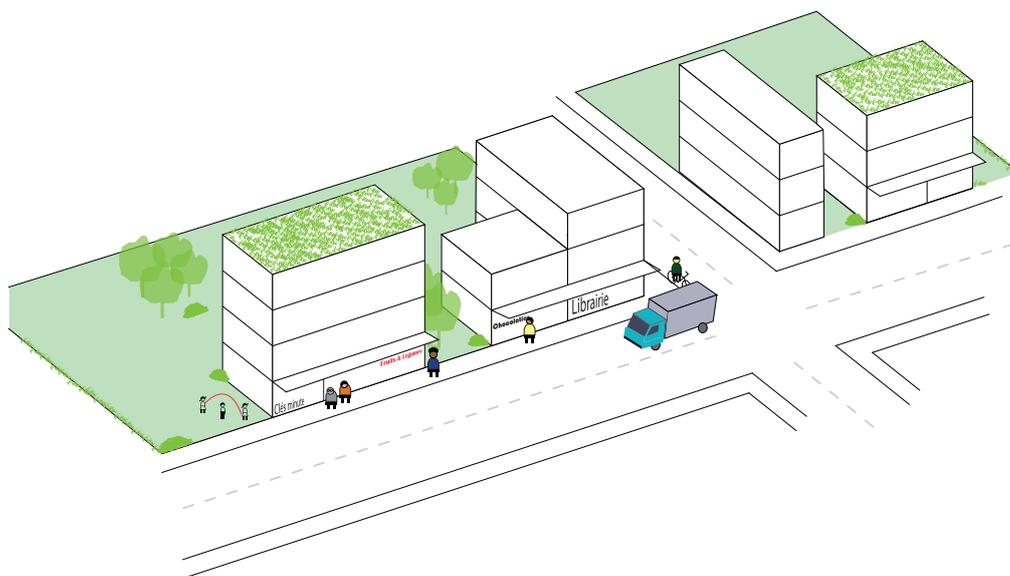




## FICHE PRATIQUE : OAP COMMERCE

NOVEMBRE 2020



Cette fiche est à vocation pédagogique et ne se substitue pas à l'OAP Commerce.

# 1. DE QUOI S'AGIT-IL?

L'OAP d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Commerce a pour vocation d'exposer la stratégie commerciale de la métropole. Elle précise à l'horizon 2030, les orientations générales en matière de développement commercial et les orientations d'aménagement quantitatives et qualitatives en fonction de la localisation et de la typologie des projets commerciaux.

L'OAP est complémentaire du règlement écrit (destinations et surfaces autorisées en fonction des zonages,...) et du règlement graphique (périmètres de polarité commerciale, linéaires commerciaux,...) du PLUm.

L'OAP commerce donne un ensemble de préconisations à respecter pour tout projet commercial quelle que soit sa nature, sa taille, sa localisation.

De plus, pour toutes les implantations commerciales de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, elle est complémentaire au règlement écrit (4.1.1) et au règlement graphique du PLUm (pièce 4.2.2) qui délimite précisément au plan de zonage, les périmètres des polarités au sein desquels sont autorisés ces projets.

L'OAP Commerce et le règlement sont ainsi indissociables pour atteindre les objectifs du PADD en matière de polarisation et de développement commercial.

Tout projet doit à la fois être compatible avec l'OAP Commerce et conforme au règlement du PLUm.

Artisanat et commerce de détail : La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente de biens directe à une clientèle, ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

## Schéma - «Le commerce de demain»

### Le commerce de demain



Mixité fonctionnelle



Retour à la proximité



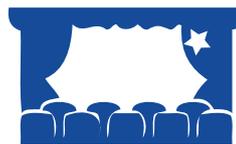
Développement des services à la clientèle



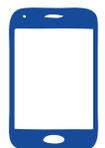
Consommation durable, locale et éthique



Achats d'occasion ou collaboratifs



Théatralisation/Expérience client



E-commerce

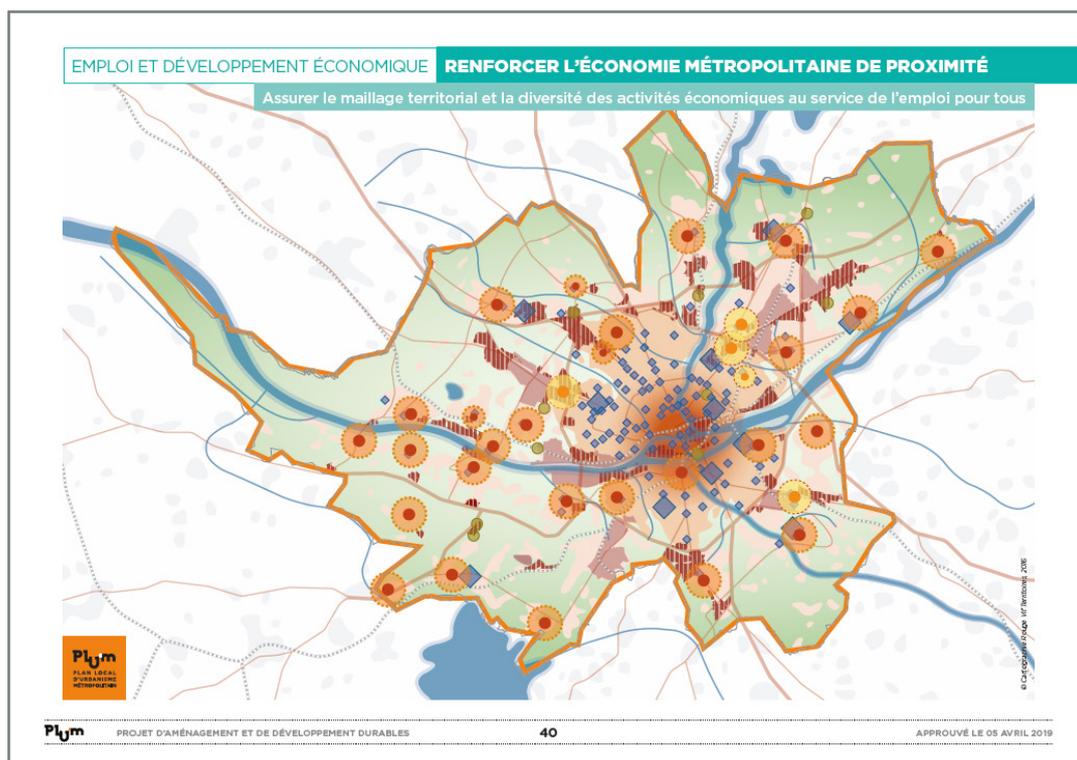
## 2. POURQUOI CET OUTIL ?

### Pour répondre aux orientations du PADD

L'OAP commerce met en œuvre la volonté métropolitaine de renforcer l'attractivité commerciale des territoires et de veiller à leurs équilibres. Il s'agit de :

- affirmer la centralité métropolitaine commerciale,
- conforter les polarités de proximité,
- contenir le développement des grandes polarités commerciales et favoriser leurs renouvellement.

Carte «Renforcer l'économie métropolitaine de proximité» (PADD page 40)



## 3. QUEL EST SON CONTENU ?

### Champ d'application

L'OAP Commerce comprend :

- **Des objectifs d'aménagement stratégiques et transversaux** qui s'appliquent à l'ensemble des projets commerciaux de la métropole.
- **Des objectifs d'aménagement territorialisés** qui s'appliquent :
  - à l'échelle de **4 territoires présentant des spécificités commerciales** : la centralité métropolitaine, les territoires du Nord-Ouest, du Nord-Est et du Sud Loire. Les orientations d'aménagement s'appliquent aux projets commerciaux situés dans les **polarités commerciales majeures** ;
  - à l'échelle de **4 secteurs de projets urbains d'envergure** (Nantes Nord, Halvêque-Beaujoire-Ranzay, Île de Nantes et Bas Chantenay) dans lesquels une stratégie commerciale participant à la dynamique du projet urbain est en cours de définition. L'OAP Commerce y fixe des objectifs particuliers en lien avec le développement urbain du territoire.
- **Des objectifs d'aménagement par type de polarités**, telles qu'elles figurent au règlement graphique du PLUm (plan n°4-2-1) :
  - les **polarités commerciales majeures**,
  - les **polarités commerciales intermédiaires**,
  - les **polarités commerciales de proximité**.

CARTE 4 : LA LOCALISATION DES POLARITÉS DE PROXIMITÉ



Ex. Objectif d'aménagement : conforter l'offre de proximité (page 20)



> Dans cette OAP, les surfaces correspondent à des m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Espace de vente (définition INSEE)** : Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

## Mécanismes d'application



> Les OAP sectorielles, lorsqu'elles existent, précisent, le cas échéant, sur le site concerné, les orientations et objectifs contenus dans l'OAP Commerce.

Les OAP thématiques sont applicables dans un rapport de compatibilité aux autorisations du droit des sols (ADS). Ce rapport de compatibilité s'applique à l'ensemble des éléments composant l'OAP Commerce.

L'obligation de compatibilité implique qu'il n'existe pas de contrariété majeure entre le projet et les orientations de l'OAP.

L'obligation de conformité implique quant à elle que le projet respecte strictement la règle.

Ainsi, si l'incompatibilité du projet avec l'OAP peut justifier un refus de PC, ce refus doit préciser en quoi le projet fait obstacle en tout ou partie aux objectifs et orientations de l'OAP.

## 4 . COMMENT APPRÉHENDER L'OAP COMMERCE EN LIEN AVEC UN PROJET ?

1

### LORS DE LA CONCEPTION, LOCALISER LE PROJET POUR IDENTIFIER :

- LE PÉRIMÈTRE COMMERCIAL ET AUQUEL CAS LE TYPE DE POLARITÉ DANS LEQUEL IL S'INSCRIT AFIN DE SAVOIR SI LE PROJET EST POSSIBLE ET QUELLES SERONT LES ORIENTATIONS À RESPECTER.
- LE ZONAGE DU PLUm CORRESPONDANT ET LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE QUI SONT APPLICABLES.
- LE CAS ÉCHÉANT, LE PÉRIMÈTRE D'UNE OAP SECTORIELLE OU DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT QUI LE CONCERNE.

2

### LORS DE LA FAISABILITÉ, PRÉSENTER ET DISCUTER DU PROJET AVEC LES COLLECTIVITÉS AVANT LE DÉPÔT DU DOSSIER

AFIN DE GARANTIR UNE QUALITÉ GLOBALE ET UNE COMPATIBILITÉ AUX ORIENTATIONS COMMERCIALES DE LA MÉTROPOLE, TOUT PROJET NÉCESSITE UN DIALOGUE EN AMONT DU DÉPÔT DE PERMIS DE CONSTRUIRE :

- LE PORTEUR DE PROJET ÉCHANGE AVEC LES SERVICES INSTRUCTEURS DE LA VILLE.
- LE PORTEUR DE PROJET ÉCHANGE AVEC LE SERVICE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU PÔLE DE PROXIMITÉ DE NANTES MÉTROPOLE POUR LES PROJETS LOCALISÉS DANS LES POLARITÉS DE PROXIMITÉ.
- LE PORTEUR DE PROJET ÉCHANGE AVEC LE SERVICE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE NANTES MÉTROPOLE POUR LES PROJETS LOCALISÉS DANS LES POLARITÉS MAJEURES ET LES POLARITÉS INTERMÉDIAIRES.

3

**LORS DE LA CONSTITUTION DE LA DEMANDE, LES ÉTAPES SONT LES SUIVANTES :**

- LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DU PLUm DOIVENT ÊTRE RESPECTÉES POUR TOUTES LES DIMENSIONS DU PROJET, NOTAMMENT LES RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX COMMERCES :
  - > LES RÈGLES D'IMPLANTATION EN LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE OU DE VOIE DE 100 % DE LA FAÇADE DU RDC EN UMA ET UM<sub>C</sub>
  - > LES RÈGLES RELATIVES AUX FAÇADES ET DEVANTURES COMMERCIALES
  - > LES NORMES DE STATIONNEMENT
  - > LES LINÉAIRES COMMERCIAUX.
- LE PROJET EST CONÇU AU REGARD DES OBJECTIFS TRANSVERSAUX, TERRITORIALISÉS ET D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP COMMERCE. IL S'AGIRA DE BALAYER AINSI LE PROJET AU REGARD DES GRANDES ORIENTATIONS DONNÉES DANS L'OAP ET D'EN ASSURER LA COMPATIBILITÉ.

EX : SI LE PROJET EST SITUÉ DANS UNE POLARITÉ MAJEURE : LE PROJET RESPECTE-T-IL LE PLAFOND DE M<sup>2</sup> DE SURFACES DE VENTE ATTRIBUÉ AUX POLARITÉS MAJEURES DU TERRITOIRE SUR LEQUEL IL EST ENVISAGÉ ? LE PROJET PERMET-IL D'AMÉLIORER LA QUALITÉ URBAINE, ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DE L'ESPACE COMMERCIAL (VÉGÉTALISATION, TRAITEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS, QUALITÉ DES FAÇADES,...) ? LE PROJET LIMITE-IL LA CONSOMMATION D'ESPACE (DENSIFICATION, OPTIMISATION DU STATIONNEMENT ET DES ACCÈS, INTÉGRATION DU COMMERCE DANS UN PROGRAMME MIXTE) ? ... ETC

- SI LE PROJET EST SITUÉ DANS UNE POLARITÉ INTERMÉDIAIRE : LE PROJET RESPECTE-T-IL LE PRINCIPE DE NON AUGMENTATION DE SURFACE DE VENTE GLOBALE DE LA POLARITÉ EN QUESTION AU-DELÀ DE 1 500 M<sup>2</sup> (SOIT 2 000 M<sup>2</sup> SP) ? LE PROJET ASSURE-T-IL UNE QUALITÉ URBAINE, ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE SATISFAISANTE ? ... ETC
- SI LE PROJET EST SITUÉ EN POLARITÉ DE PROXIMITÉ : LE PROJET SE DÉVELOPPE-T-IL EN CONTINUITÉ DES CIRCUITS MARCHANDS EXISTANTS ? LE PROJET PERMET-IL DE NE PAS CRÉER DE POLARITÉ INTERMÉDIAIRE ? ... ETC
- SI LE PROJET EST SITUÉ DANS UN PÉRIMÈTRE DE PROJET URBAIN : LE PROJET S'INSCRIT-IL DANS LES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR ?
- SI LE PROJET EST SITUÉ HORS POLARITÉ COMMERCIALE : LE PROJET PRÉSENTE-T-IL UNE SURFACE DE PLANCHER INFÉRIEURE À 100M<sup>2</sup> ? DANS CETTE HYPOTHÈSE, LE PROJET EST-IL COHÉRENT AVEC L'OBJECTIF DE POLARISATION DES COMMERCES ?