



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « COMMERCE »

Dossier arrêté par le conseil communautaire le : 15/02/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président



Sommaire

Sommaire.....	1
Préambule.....	2
Principes à respecter (source SCoT)	4
CARTOGRAPHIE DES ESPACES PAR COMMUNE.....	10
BEAUVOIR-SUR-MER _ cartographie globale	11
BEAUVOIR SUR MER _ zoom sur le site de centralité	12
BEAUVOIR SUR MER _ zoom sur les espaces de périphérie.....	13
BOIS-DE-CENE _ centralité.....	15
BOUIN _ centralité	16
CHALLANS _ cartographie globale.....	17
CHALLANS _ zoom sur le site de centralité.....	18
CHALLANS _ zoom sur les espaces de périphérie.....	19
CHATEAUNEUF _ centralité.....	23
FROIDFOND _ centralités	24
LA GARNACHE _ centralité.....	26
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON _ centralité	27
SAINT-GERVAIS _ centralité.....	28
SAINT-URBAIN _ centralité	29
SALLERTAINE _ cartographie globale	30
SALLERTAINE _ centralités (Bourg et Pont Habert)	31
SALLERTAINE _ Pont-Habert_ espaces de périphérie	33

Préambule

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement et de programmation suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent soit à l'ensemble du territoire intercommunal lorsqu'elles sont thématiques, soit à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document si elles sont sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de comptabilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire intercommunal. Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation du projet intercommunal.

Les illustrations figurant dans ce document dont la légende indique qu'il s'agit d'un **exemple** n'ont pas de valeur prescriptive, elles permettent uniquement d'éclairer le propos.

Objectifs de l'OAP thématique :

Encadrer les nouvelles implantations commerciales sur le territoire intercommunal afin de préserver le commerce en centre bourg.

Il s'agit d'enrayer le déplacement des commerces, notamment ceux dits « de proximité », vers la périphérie ou hors des bourgs, phénomène qui a pu provoquer un affaiblissement de la vitalité et de l'attractivité des cœurs de bourgs. Cette présence commerciale est également garante de et corrélée à l'offre en services et équipements que se doivent d'offrir les centralités communales.

La garantie d'un maintien, voire de la confortation, des commerces en cœur de bourg et de ville sera par ailleurs assurée grâce à l'intensification urbaine des centralités existantes et de l'organisation du stationnement et des liaisons douces de et vers ces centralités.

De plus, les communes de Challans et Beauvoir-sur-Mer, labellisées « Petites Villes de demain » ont établi chacune un plan d'actions qui vise à renforcer l'attractivité de leur centre.

Les orientations suivantes relaient et précisent les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial.

Sont concernées par cette orientation d'Aménagement et de programmation l'ensemble des constructions ayant pour sous-destination l'artisanat et le commerce de détail, les hôtels et la restauration.

Pour rappel :**Le Document d'Orientations de d'Objectifs (DOO) du SCoT :**

- Précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.
- Définit les localisations préférentielles des commerces en prenant compte un certain nombre d'objectifs (revitalisation des centre-ville, maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, consommation économe de l'espace...).

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) intégré dans le SCoT :

- Détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux
- Localise les secteurs d'implantation périphérique et les centralités urbaines
- Peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques à ces secteurs

Le DAAC a pour vocation à fixer les localisations préférentielles du commerce à l'échelle du territoire.

Principes à respecter (source SCoT)

5 typologies d'espaces commerciaux ont été définies sur le territoire du SCoT :

- Les centralités
- Les espaces de périphérie
- Les zones artisanales
- Les espaces de flux
- Les commerces isolés

Certaines typologies ont fait l'objet d'un repérage cartographié :

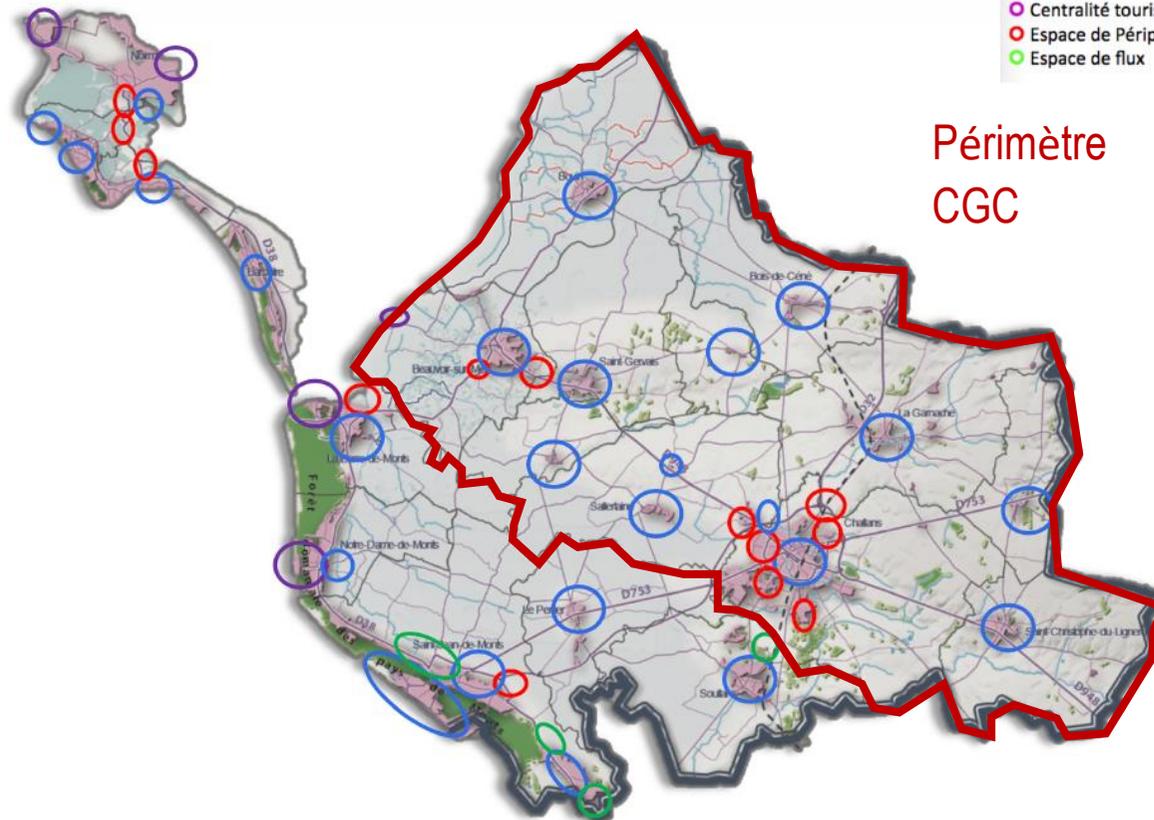
Chaque commune présente une **centralité**,
3 présentent des **espaces de périphérie**.

Une **centralité touristique** est identifiée à
Beauvoir (passage du Gois)

Aucun **espace de flux** n'a été identifié sur
le territoire intercommunal.

Les **zones artisanales** et les **commerces isolés** ne sont pas identifiés.

Cartographie d'ensemble



Périmètre
CGC

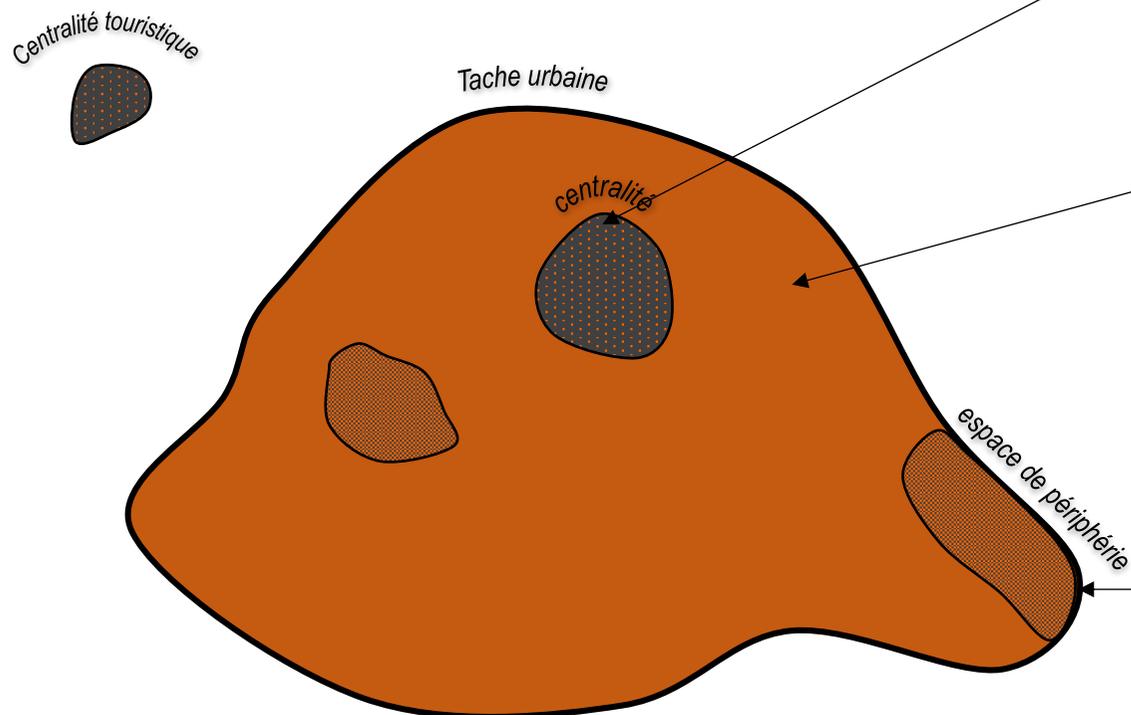
Légende :
 ○ Centralité
 ○ Centralité touristique
 ○ Espace de Périphérie (EP)
 ○ Espace de flux

- Les différentes typologies présentes sur chaque commune sont définies dans le tableau ci-dessous :

Polarités SCoT	Communes	Type d'espaces commerciaux
Pôle majeur	Challans	1 centralité 4 espaces de périphérie : <ul style="list-style-type: none"> - Hyper U (Porte des Sables) - Leclerc (Les Alizés) - Intermarché (Route de St jean) - La Romazière
Pôle principal	Beauvoir-sur-Mer	1 centralité bourg 1 centralité touristique (passage du Gois) <i>non identifiée dans le document ci-après, car projet à préciser</i> 2 espaces de périphérie : <ul style="list-style-type: none"> - Super U - Intermarché
Pôles-relais	Bouin	1 centralité
	La Garnache	1 centralité
	Saint-Christophe-du-Ligneron	1 centralité
Autres communes non littorales	Châteauneuf	1 centralité
	Froidfond	1 centralité
	Bois-de-Céné	1 centralité
	Saint-Gervais	1 centralité
	Saint-Urbain	1 centralité
	Sallertaine	2 centralités (Bourg, Pont Habert) 2 espaces de périphérie : <ul style="list-style-type: none"> - Pont Habert (en continuité de la zone Les Alizés) - Pont Habert (l'Hermitage)

Les cartes présentant la localisation et délimitation des différents espaces concernés sont présentes en fin de document.

Règles applicables par typologie d'espace :



Principe général de la règle :

Pour toutes les communes : implantation d'activités et commerces de détail, d'hôtels et de restaurants sans limite de superficie de surface de vente.

Pour toutes les communes : pas d'implantation nouvelle d'activités et commerce de détail mais travaux possibles sur l'existant, et extension possible de 10% de la surface de plancher existante sur la période du PLUi.

De plus, pour les communes labellisées « Petites Villes de demain », soit CHALLANS et BEAUVOIR-SUR-MER :
Pas d'implantation nouvelle d'hôtels et/ou de restaurants mais travaux possibles sur l'existant et extension possible de 10 % de la surface de plancher existante sur la période du PLUi.

Implantation possible d'activités et commerces de détail uniquement dans le respect des critères suivants :

- Pôle majeur (Challans) : superficie de surface de vente comprise entre 500 et 4000 m²
- Pôle principal (Beauvoir sur Mer) : superficie de surface de vente comprise entre 350 et 3000 m²
- Autres communes (Sallertaine uniquement) : superficie de surface de vente comprise entre 250 et 2500 m².

Pour toutes les communes : implantation possible d'hôtels et/ou restaurants.

LES CENTRALITÉS

Description :

Les centralités désignent des espaces de centre-bourg, de centre-ville et sont matérialisées par un tracé spécifique pour chaque commune (cf. pages suivantes).

Elles se caractérisent par une mixité des fonctions habitat, commerces, services non marchands et espaces de convivialité, dans l'objectif de **conserver une offre de services de proximité aux usagers, de freiner la vacance du bâti et de conforter l'identité des lieux de vie.**

Afin de proposer à la population une mixité des fonctions et des lieux d'animation attractifs, elles constituent l'espace prioritaire d'implantation des commerces et activités de service, dont l'artisanat et les commerces de détails, les hôtels et les restaurants, les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, en plus de l'habitat, des équipements d'intérêt collectif.

Prescription :

L'artisanat et le commerce de détail ainsi que les hôtels et/ou restaurants, **sont admis dans les centralités sans limitation de surface de vente.**

Les centralités constituent **les seuls espaces** destinés à accueillir les surfaces de ventes de moins de :

- 500 m² pour le pôle majeur de Challans
- 350 m² pour le pôle structurant de Beauvoir sur Mer
- 250 m² pour les autres communes



LES ESPACES DE PÉRIPHÉRIE

Description :

Ils se structurent autour des équipements commerciaux stratégiques du territoire avec un rayonnement intercommunal afin de conforter les polarités existantes dans une logique de maîtrise de consommation foncière et de renouvellement urbain (les espaces peuvent être densifiés et le commerce peut se reconstruire sur le commerce).

Ils se situent sur le pôle majeur (Challans) et le pôle structurant (Beauvoir sur Mer), ainsi que sur une des communes non littorales (pôle intermédiaire de Sallertaine).

Leurs perspectives d'urbanisation s'entendent au sein de l'enveloppe existante. Toute extension des Espaces de Périphérie ne pourra être autorisée qu'après épuisement des ressources foncières et bâties existantes (friches) à l'échelle de l'EPCI.

Les espaces de périphérie sont voués à recevoir les plus grosses unités artisanales et/ou commerciales, qui ne trouveraient pas à s'implanter dans les centres.

Prescription :

Sont autorisées les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail, sous-réserve de respecter une surface minimale par unité de vente en fonction des polarités ci-dessous :

Un **plafond de surface de vente par unité** sera programmé pour éviter une surconsommation du foncier :

Pôle majeur (Challans) : superficie de surface de vente comprise entre 500 et 4000 m²

Pôle structurant (Beauvoir sur Mer) : superficie de surface de vente comprise entre 350 et 3000 m²

Pôle intermédiaire (Sallertaine) : superficie de surface de vente comprise entre 250 et 2500 m²

Les plafonds fixés par unité commerciale pourront être dépassés dans le cas de la réutilisation d'un bâtiment vacant. Il s'agit ici de favoriser un processus de renouvellement urbain à finalité commerciale pour limiter l'apparition de friches. Ils pourront également être dépassés dans le cadre de l'implantation d'une typologie et/ou d'un format de commerce non présent sur le pôle commercial considéré.

Les nouvelles constructions à usage d'hôtels et/ou de restaurants sont autorisées dans les espaces de périphérie.

espace de périphérie



LES AUTRES ESPACES DE LA TACHE URBAINE

Description :

Ces espaces ne sont pas voués à accueillir de nouvelles urbanisations commerciales pour éviter la structuration de pôles isolés et affaiblir la vocation commerciale des centralités.

En revanche, les commerces existants peuvent s'étendre de façon limitée.

Prescription :

Pour toutes les communes : pas d'implantation nouvelle d'activités et commerce de détail mais travaux possibles sur l'existant, et extension possible de 10% de la surface de plancher existante sur la période du PLUi.

De plus, pour les communes labellisées « Petites Villes de demain », soit CHALLANS et BEAUVOIR-SUR-MER :

Pas d'implantation nouvelle d'hôtels et/ou de restaurants mais travaux possibles sur l'existant et extension possible de 10 % de la surface de plancher existante sur la période du PLUi.

CARTOGRAPHIE DES ESPACES PAR COMMUNE



Site de centralité

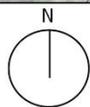
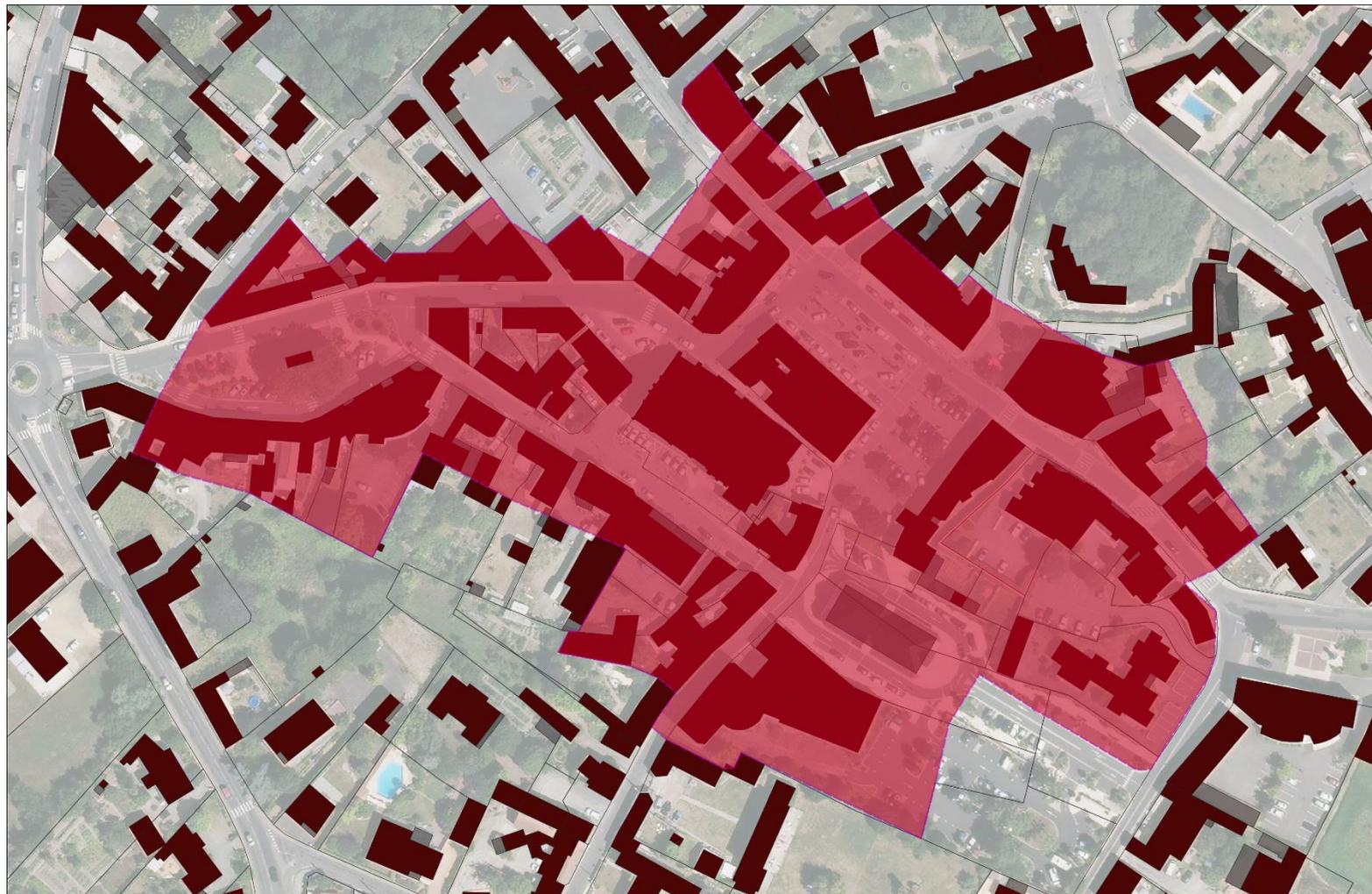


Espace de périphérie

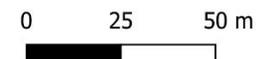
BEAUVOIR-SUR-MER _ cartographie globale



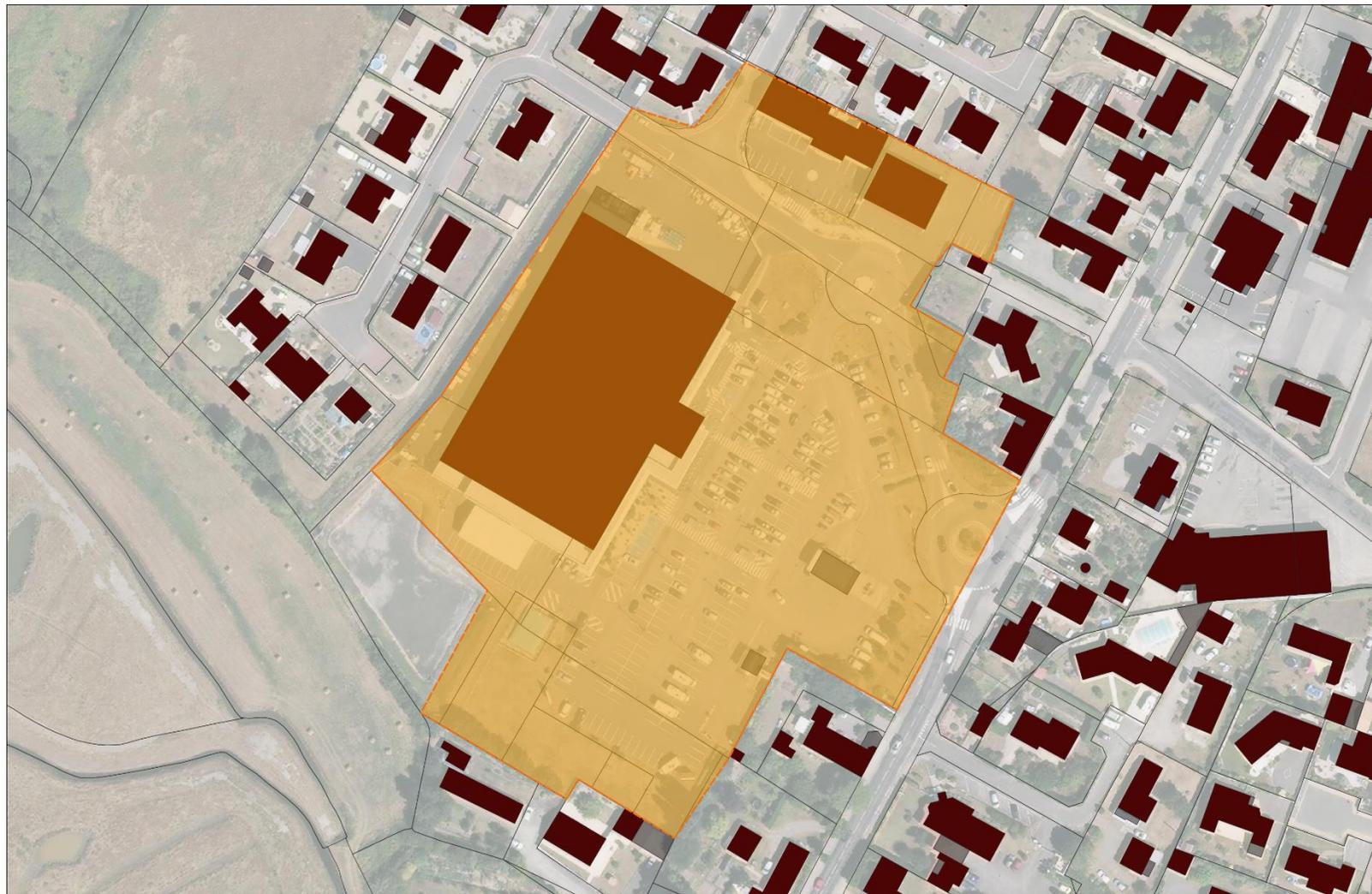
BEAUVOIR SUR MER _ zoom sur le site de centralité



Beauvoir sur Mer



BEAUVOIR SUR MER _ zoom sur les espaces de périphérie



N
Beauvoir-sur-Mer 1

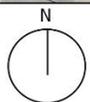
0 75 150 m



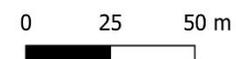
Beauvoir-sur-Mer 2



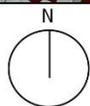
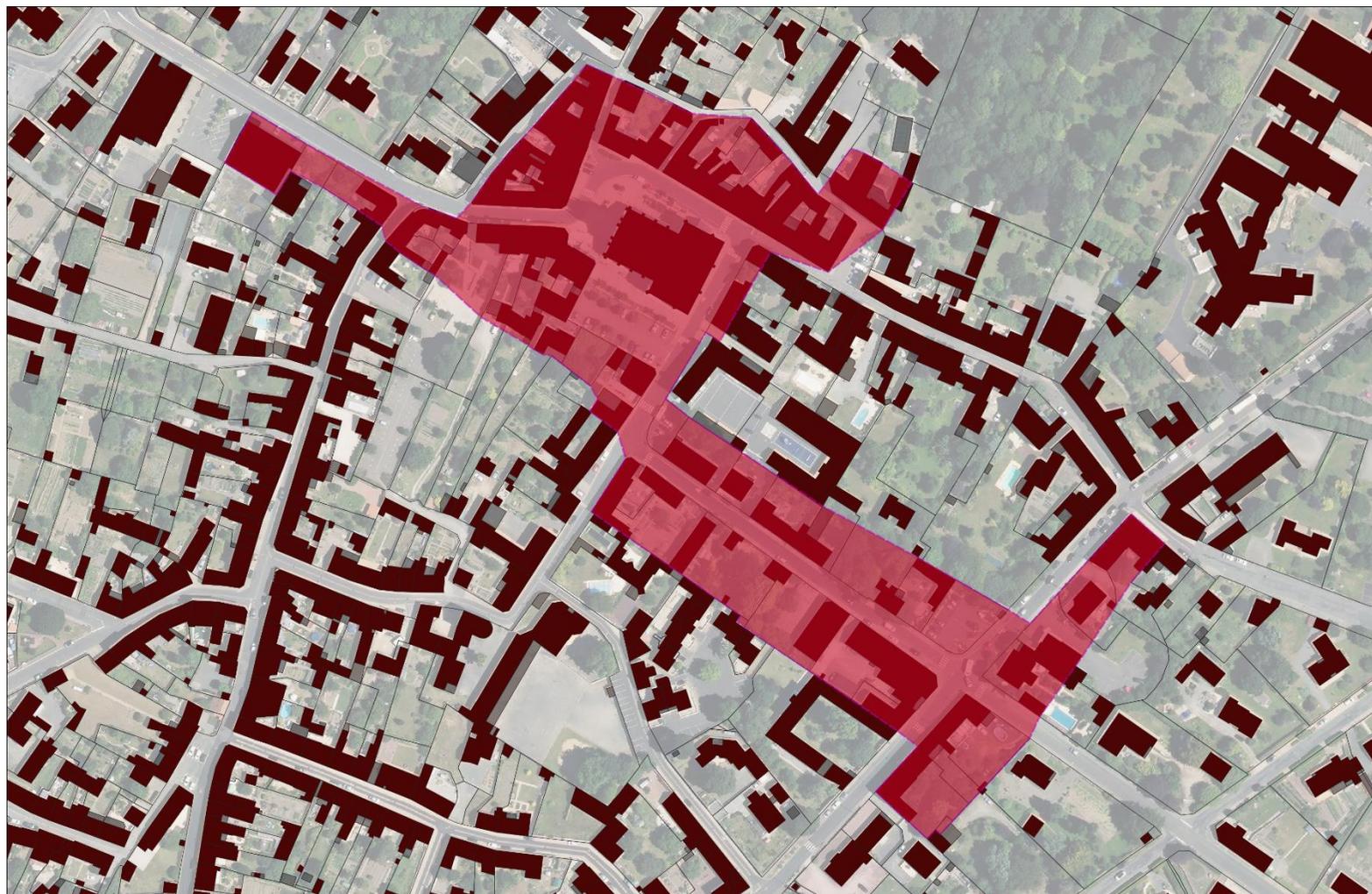
BOIS-DE-CENE _ centralité



Bois-de-Céné



BOUIN _ centralité



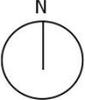
Bouin



CHALLANS _ cartographie globale



CHALLANS _ zoom sur le site de centralité

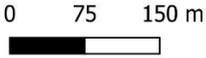


Challans

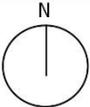
0 25 50 m



CHALLANS _ zoom sur les espaces de périphérie

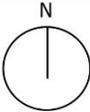






Challans 3

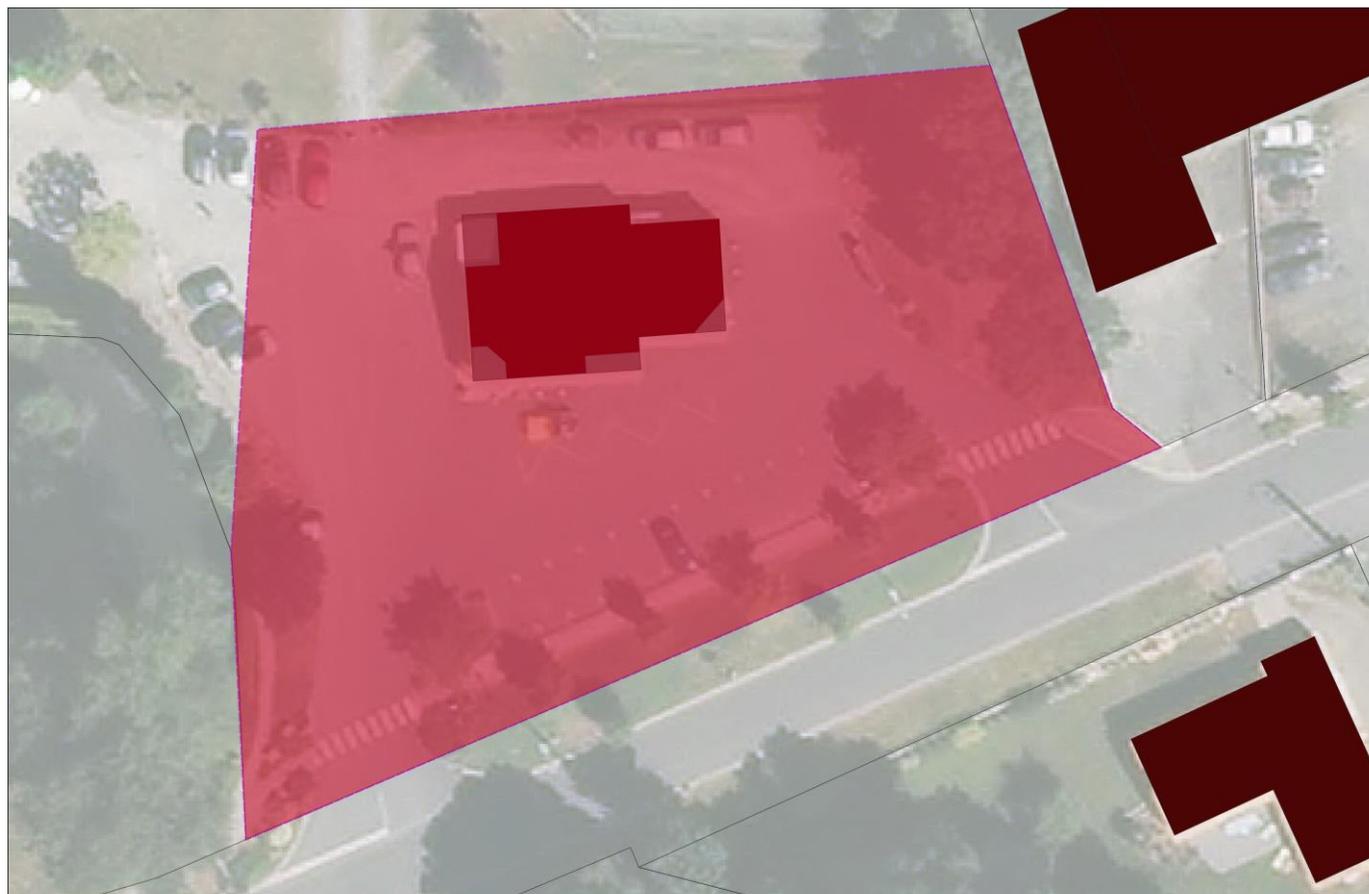




Challans 4



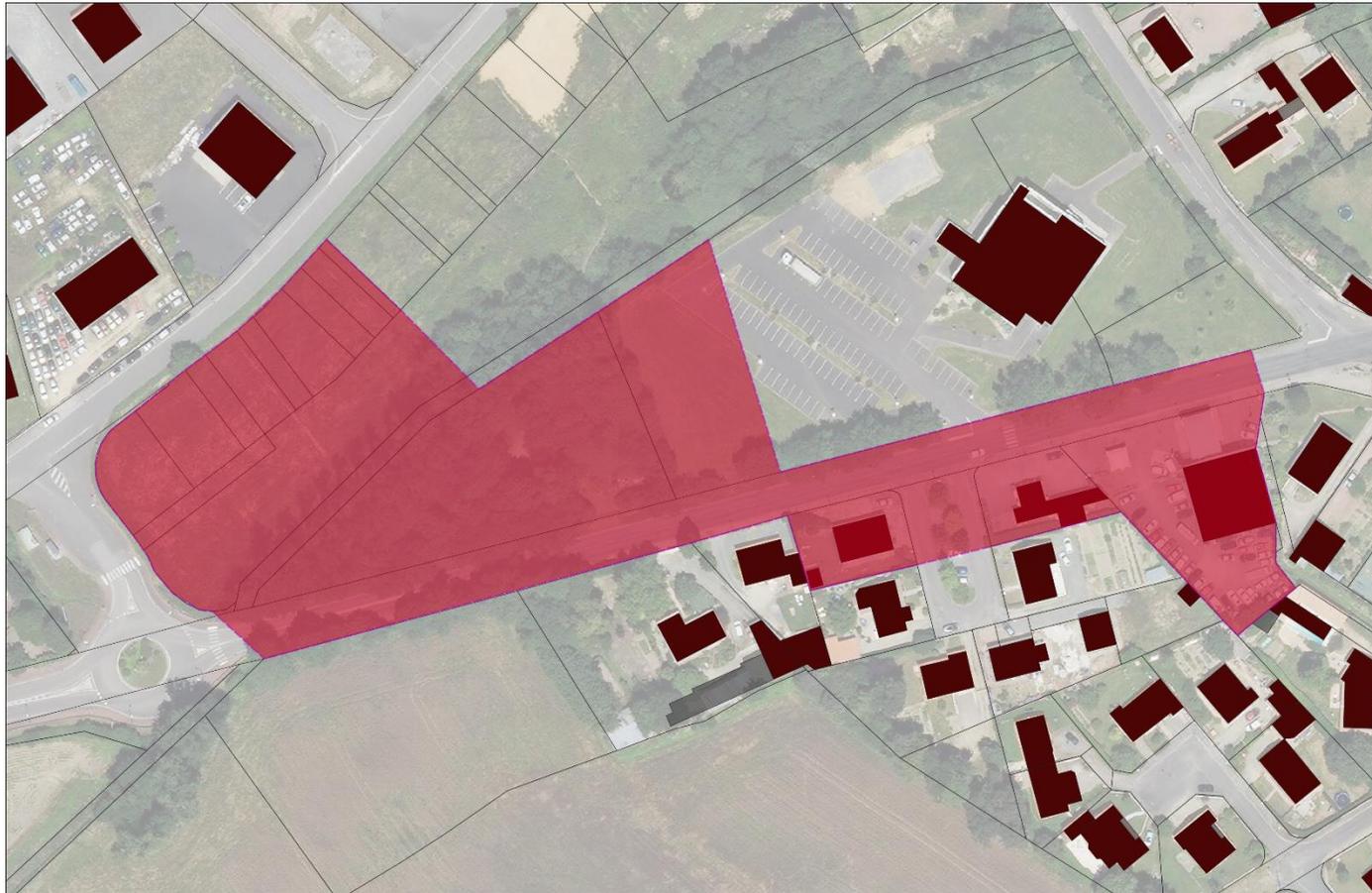
CHATEAUNEUF _ centralité



Chateauneuf

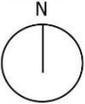
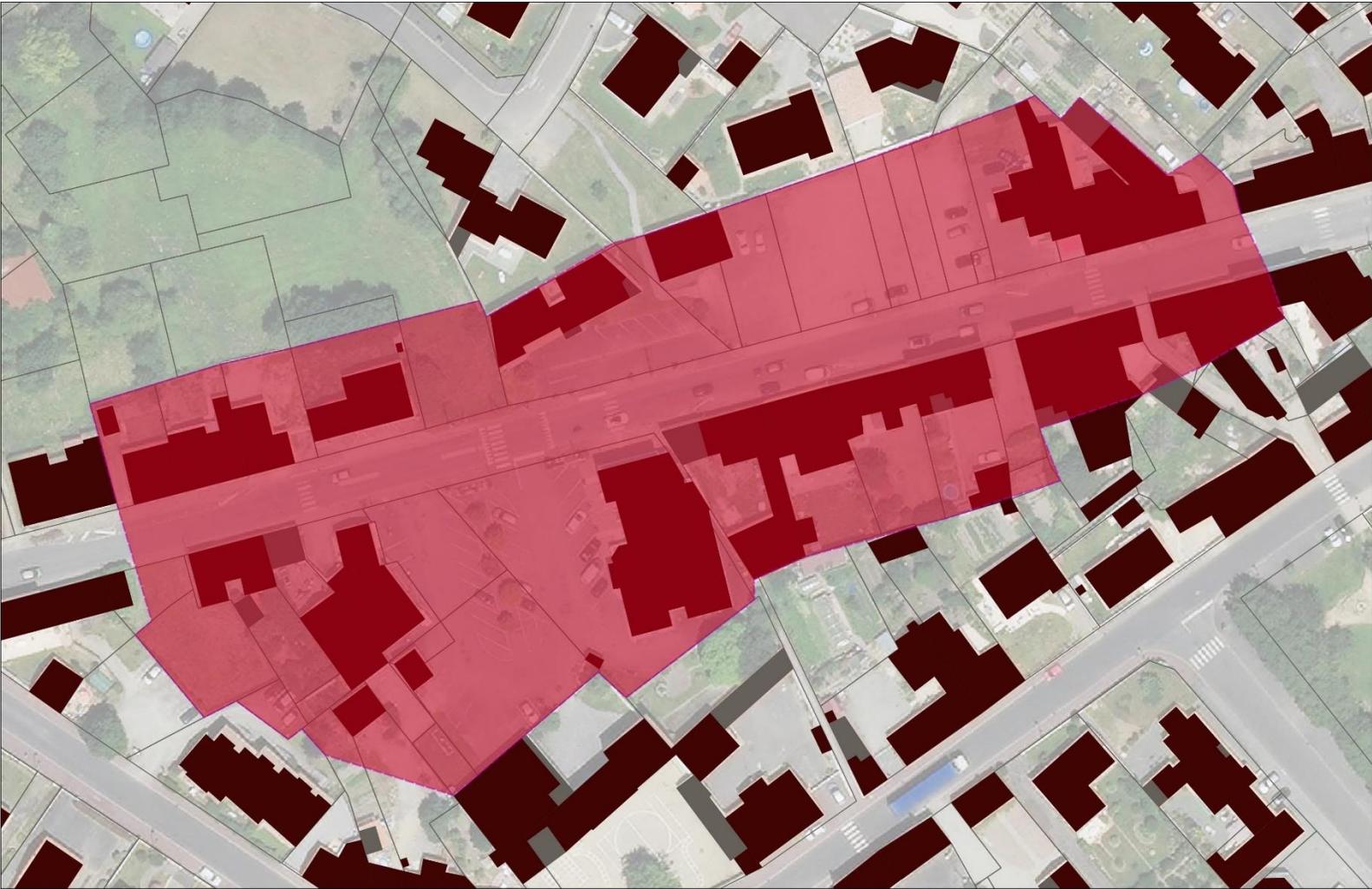


FROIDFOND _centralités



Froidfond

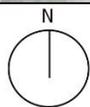
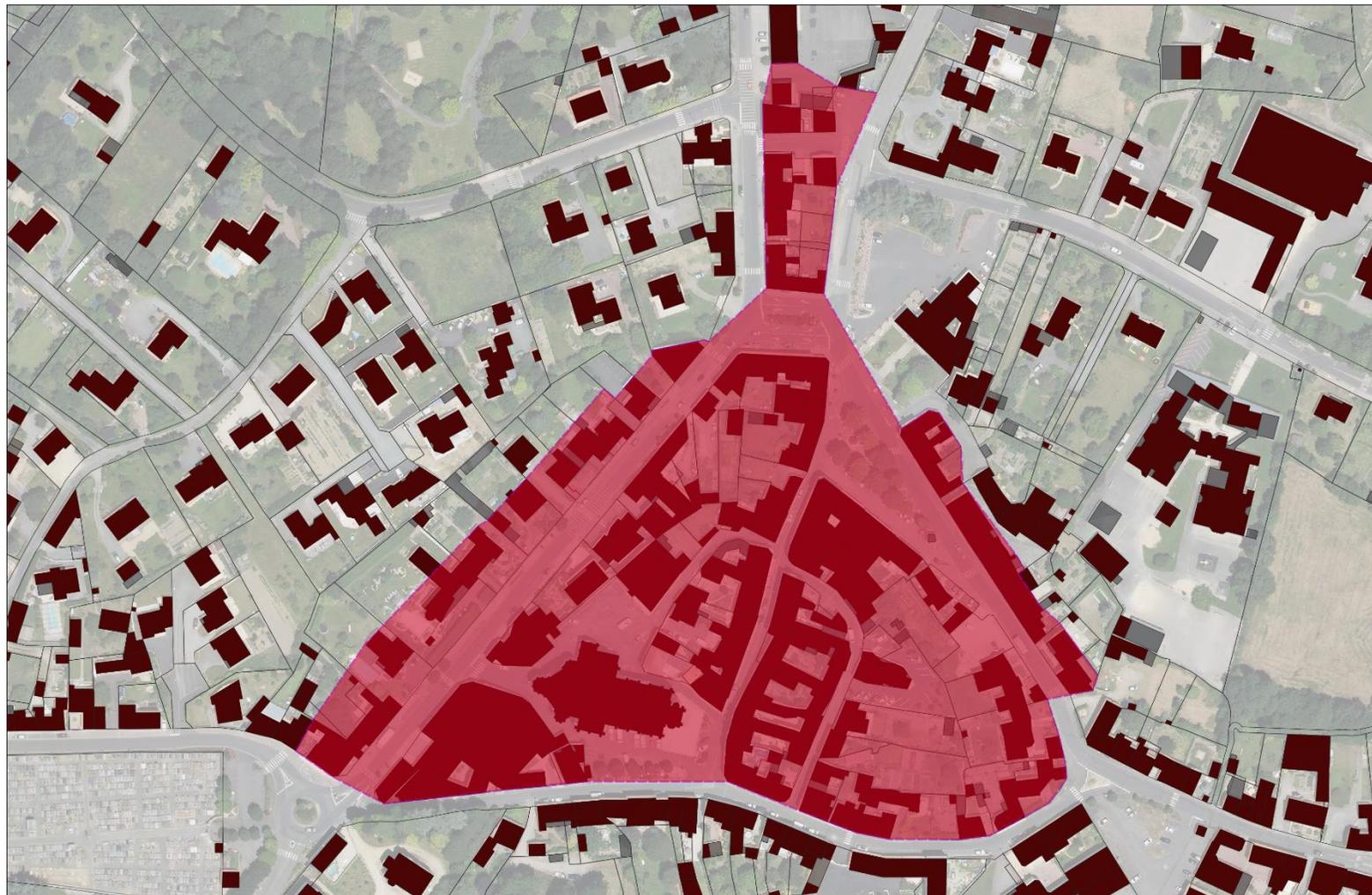




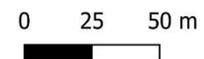
Froidfond

0 25 50 m

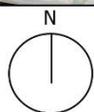
LA GARNACHE _centralité



La Garnache



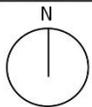
SAINT-CRISTOPHE-DU-LIGNERON _ centralité



Saint Christophe du Ligneron



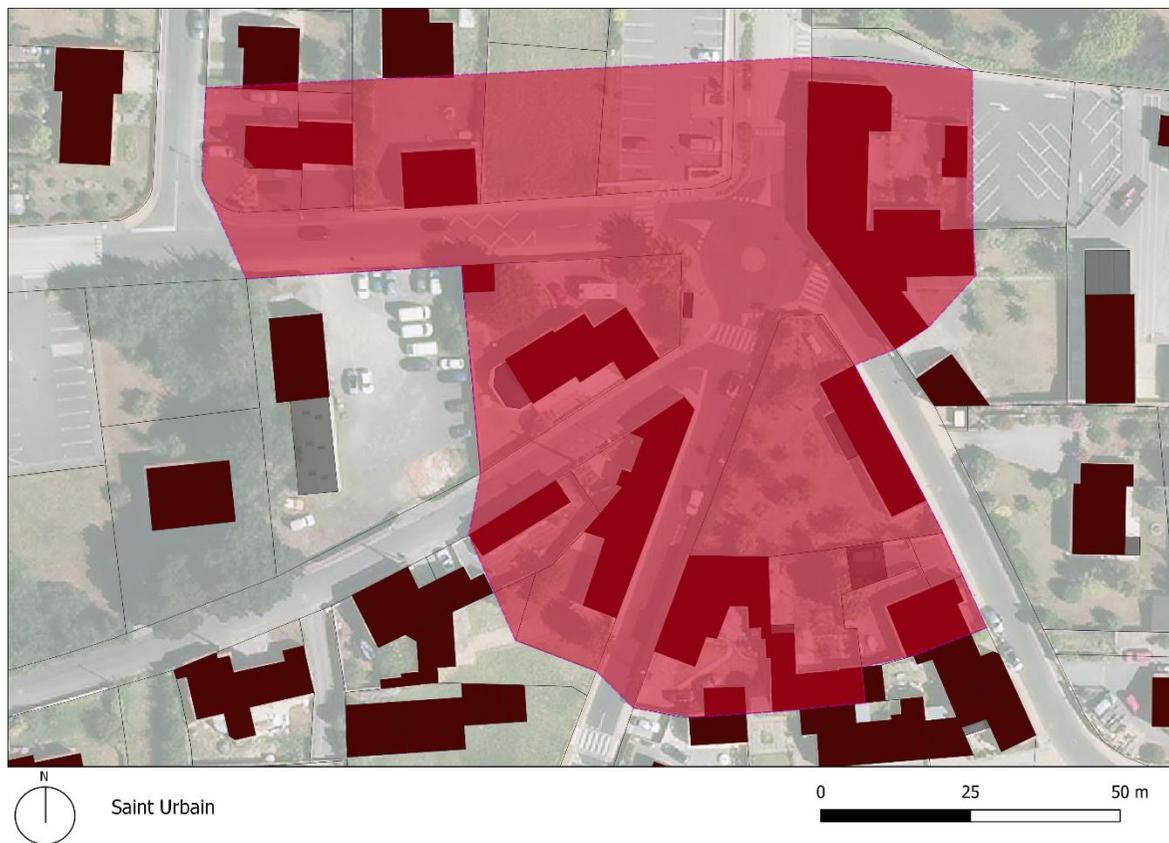
SAINT-GERVAIS _ centralité



Saint Gervais



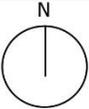
SAINT-URBAIN _ centralité



SALLERTAINE _ cartographie globale



SALLERTAINE _ centralités (Bourg et Pont Habert)



Sallertaine

0 25 50 m





SALLERTAINE _ Pont-Habert_ espaces de périphérie





Sallertaine 2

