

PARTIE 4

DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE

ET LES ANNEXES CARTOGRAPHIQUES DU DOO



16. Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

Définition :

Le DAACL vient préciser le DOO en fixant les conditions d'implantations des équipements commerciaux, artisanaux et logistique qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement et le développement durable du territoire.

Sont considérés comme équipements commerciaux importants les commerces nécessitant une Autorisation d'Exploitation Commerciale selon les articles L.752-1 et L.752-4 du Code du commerce soit :

- *De plus de 1 000 m² de surface de vente*
- *De plus de 300 m² de surface de vente dans les communes de moins de 20 000 habitants qui peuvent, pour rappel, notifier l'établissement public porteur de SCoT lorsqu'elles sont saisies d'une demande de permis de construire commercial (à l'exception des secteurs d'intervention d'une ORT).*

Le DAACL fixe des orientations à destination des Autorisations d'Exploitation Commerciale, dans un rapport de compatibilité.

Objectif 16.1

Conditions générales d'implantations pour les équipements commerciaux d'importance dans les centralités

P 117

Affirmer la priorité au dynamisme du commerce de centre-ville / bourg au sein de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo :

- **Au sein des centralités définies comme localisations préférentielles,** les nouvelles implantations ainsi que les extensions de commerces existants ne sont pas limitées en surface de vente, à l'exception des équipements commerciaux de fréquence d'achat occasionnelle située dans les centralités locales, de proximité, dont la surface de vente est limitée à 300 m².
- **Les projets d'implantations commerciales favorisent le réinvestissement des espaces commerciaux vacants ou sous-occupés ainsi que les friches** au sein des localisations préférentielles de centralités.
- **Les PLU peuvent définir des surfaces de vente maximales, en compatibilité avec les éléments précédemment définis.**
- **Les extensions des commerces existants de fréquence d'achat exceptionnelle située dans les centralités intermédiaires, structurantes et les centralités locales, de proximité, sont autorisées, ainsi que les opérations visant à la restructuration et à la modernisation de ces équipements commerciaux existants.**

**Formats et typologies d'équipements commerciaux d'importance dans
les centralités :**

Fréquence d'achats	Quotidienne	Hebdomadaire	Occasionnelle	Exceptionnelle
Armature commerciale des centralités	Boulangerie, charcuterie, tabac-presse, fleuriste, supérette / épicerie coiffeur, ...	Supermarché, hypermarché, alimentaire spécialisé	Habillement, chaussures, parfumerie, librairie, bijouterie, jouets, sports, décoration, ...	Mobilier, électroménager, aménagement de la maison (cuisine, salle de bain, ...), ...
Centralité majeure, rayonnante				
Centralité intermédiaire, structurante				Extensions possibles des équipements commerciaux existants
Centralité locale, de proximité			300 m ² maximum de surfaces de vente	

Localisation préférentielle	Localisation non préférentielle
------------------------------------	--

P 118**Optimiser les espaces commerciaux et favoriser leur intégration urbaine :**

- Les projets d'équipements commerciaux sont favorables à la mutualisation des espaces bâtis et non bâtis, à l'évolution de ces espaces dans le temps et à leur mutabilité vers d'autres usages.
- Les porteurs de projet devront privilégier des formes urbaines et formes bâties peu consommatrices d'espaces et denses.
- En fonction de la taille du commerce et du contexte urbain, la réalisation de places de stationnement sur la parcelle du projet pourra être exigée.
- En cas d'impact sur l'écoulement du trafic sur le domaine public, une aire de livraison pourra être exigée sur le terrain d'assiette du projet.
- La mutualisation des bâtiments, des voies de desserte et des espaces libres (espaces de livraison, stationnements, espaces de végétalisation, ...) devra être recherchée, dans un souci d'économie d'espaces.
- Les équipements commerciaux s'implantent 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.

P 119**Assurer une meilleure intégration architecturale et paysagère :**

- Les projets d'équipements commerciaux portent une attention particulière à leur intégration architecturale vis-à-vis de leur environnement (matériaux adaptés, gammes de couleurs, toitures, devantures, ...).

- Dans le cadre de nouvelles implantations commerciales et d'extension, l'interface entre l'équipement commercial (espace bâti et non bâti) et les zones habitées, agricoles ou naturelles devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

P 120**Améliorer l'intégration environnementale, écologique et énergétique :**

- Les projets d'équipement commercial préservent, maintiennent, restaurent et valorisent le fonctionnement naturel du site et de ses abords préexistant (haie, talus-fossé, biodiversité, continuités écologiques, cours d'eaux et ruisseaux, palette végétale, ...).
- Les projets d'aménagement d'équipement commercial mettent en œuvre les solutions favorables à la lutte contre les îlots de chaleur et à l'aménagement d'îlot de fraîcheur.
- Les parkings des équipements commerciaux sont incités à être aménagés d'ombrières et panneaux photovoltaïques.
- Les projets d'aménagement d'équipement commercial limitent l'imperméabilisation des sols et favorisent la bonne gestion des eaux pluviales.
- La rénovation énergétique des équipements commerciaux existants est encouragée.
- Dans le cadre de nouvelles implantations commerciales et d'extension, il sera recherché une réduction effective de la consommation énergétique des bâtiments par rapport à la situation existante (notamment grâce à la conception de l'enveloppe du bâtiment, à l'optimisation des dispositifs de production de froid et de chaleur et des dispositifs d'éclairage, à l'isolation, ...).

P 121**Renforcer l'accessibilité multimodale :**

- L'accès et les mobilités vers - et au sein - des espaces commerciaux situés dans les localisations préférentielles sont favorables et adaptées aux PMR.
- Les projets d'équipements commerciaux aménagent les dispositifs nécessaires à l'accès et aux mobilités sécurisés des modes actifs (piétons, vélos, ...) et au sein de leurs emprises foncières dans une logique d'aménagement d'ensemble et de liaisons avec les espaces environnants, notamment depuis les arrêts de transports en commun.

Objectif 16.2**Conditions d'implantations générales pour les équipements commerciaux d'importance dans les SIP****P 122****Maîtriser et rationaliser le développement commercial au sein des SIP****Sur l'ensemble des SIP connectés et déconnectés :**

- Les projets d'aménagement d'équipement commercial justifient, au sein de son étude d'impact définie au III de l'article L. 752-6 du code du commerce, que leur implantation en centralité n'est pas possible, et qu'ils ne remettent pas en cause les politiques de revitalisation, de dynamisation et de préservation du tissu commercial local et des centralités urbaines.
- La création de nouvelle galerie marchande et l'extension de galerie marchande existante est interdite au sein des SIP, sauf dans le cas de projets de restructuration de constructions existantes permettant le maintien et/ou la concentration des commerces existants au sein d'un SIP (connecté ou déconnecté) et à condition de ne pas augmenter la surface de vente totale existante des commerces de fréquence d'achat quotidienne au sein des galeries marchandes existantes.
- Les projets d'implantations commerciales favorisent le réinvestissement des espaces commerciaux vacants ou sous-occupés ainsi que les friches au sein des localisations préférentielles des centralités ou des SIP (connectés ou déconnectés).

Au sein des SIP connectés :

- Les projets d'aménagement d'équipement commercial justifient d'une complémentarité avec l'offre de proximité des localisations

préférentielles les plus proches et répondant à un besoin de la population locale.

- Les nouvelles implantations commerciales s'intègrent au sein d'opérations visant à renforcer la mixité fonctionnelle (habitation, équipements, autres activités secondaires ou tertiaires, ...) à l'échelle du SIP et de son environnement proche.
- Les nouvelles implantations commerciales de fréquence d'achat quotidienne au sein des SIP connectés s'intègrent au sein d'opérations visant à renforcer la mixité résidentielle à l'échelle du SIP. La surface de vente ne dépasse pas 300 m² maximum.
- Au sein des SIP connectés, les projets d'implantation commerciale dans les localisations préférentielles respectent les fréquences d'achats privilégiées et plafonds de surface de vente par unité commerciale détaillées ci-contre :

Formats et typologies d'équipements commerciaux d'importance dans les SIP connectés :

Fréquence d'achats	Quotidienne	Hebdomadaire	Occasionnelle	Exceptionnelle
SIP connectés	Boulangerie, charcuterie, tabac-presse, fleuriste, supérette / épicerie coiffeur, ...	Supermarché, hypermarché, alimentaire spécialisé	Habillement, chaussures, parfumerie, librairie, bijouterie, jouets, sports, décoration, ...	Mobilier, électroménager, aménagement de la maison (cuisine, salle de bain, ...), ...
Tout projet	Sous condition du développement d'une mixité résidentielle au sein du périmètre du SIP et justifiant d'une complémentarité avec l'offre de proximité des localisations préférentielles les plus proches et répondant à un besoin de la population locale	Justifiant d'une complémentarité avec l'offre de proximité des localisations préférentielles les plus proches et répondant à un besoin de la population locale		
<u>Création, nouvelle implantation commerciale</u>	300 m ² maximum de surface de vente Le PLU peut définir des surfaces de ventes minimales.	Surface de vente comprise entre 300 m ² minimum à 3000 m ² maximum Le PLU peut définir une surface plafond inférieure à 3000 m ² .		
<u>Extension de l'existant</u>	Dans la limite de 300 m ² maximum de surface de vente (cumulé existant + projet d'extension)	3000 m ² maximum de surface de vente (cumulé existant + projet d'extension) +10% des surfaces existantes supérieures à 3000 m ² à la date d'approbation du SCoT		+10% par rapport à la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT dans la limite de 3000 m ² maximum (cumulé existant + projet d'extension)

Au sein des SIP déconnectés :

- Au sein des SIP déconnectés, les projets d'implantation commerciale dans les localisations préférentielles respectent les fréquences d'achats privilégiées et plafonds de surface de vente par unité commerciale détaillées ci-après :

Formats et typologies d'équipements commerciaux d'importance dans les SIP déconnectés :

Fréquence d'achats	Quotidienne	Hebdomadaire	Occasionnelle	Exceptionnelle
SIP déconnectés	Boulangerie, charcuterie, tabac-presse, fleuriste, supérette / épicerie, coiffeur, ...	Supermarché, hypermarché, alimentaire spécialisé	Habillement, chaussures, parfumerie, librairie, bijouterie, jouets, sports, décoration, ...	Mobilier, électroménager, aménagement de la maison (cuisine, salle de bain, ...), ...
<u>Création, nouvelle implantation commerciale</u>		Surface de vente supérieure à 400 m ² et dans la limite de 10 000 m ² de surfaces de vente, tel que défini par la Loi Climat et Résilience		
<u>Extension de l'existant</u>	+10% par rapport à la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT	Le PLU peut définir une surface de vente maximale inférieure au plafond de 10 000 m ² .		

P 123

Optimiser les espaces commerciaux et favoriser leur intégration urbaine :

- Les nouvelles implantations commerciales et extensions des équipements commerciaux existants justifient leurs choix d'aménagement permettant la compacité et la densification bâtie ainsi que l'optimisation foncière générale du site, en fonction du type d'activités à s'implanter et de leurs besoins réels en matière de surface de vente, de travail ou d'accueil de la clientèle, d'aires de stationnement, etc...
- Les projets d'équipements commerciaux justifient l'intégration de ceux-ci dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs équipements commerciaux, permettant la mutualisation des bâtiments, des voies de desserte et des espaces libres (espaces de livraison, stationnements, espaces de végétalisation, ...), dans un souci d'économie de la consommation d'espaces.
- Les projets d'équipements commerciaux permettent la mutualisation des espaces bâtis et non bâtis, l'évolution de ces espaces dans le temps et leur mutabilité vers d'autres usages.
- La réversibilité (déconstruction complète ou changement d'usage possible) des équipements commerciaux sera recherchée dans tous nouveaux projets.
- Les nouvelles implantations commerciales et extensions des équipements commerciaux existants sont incitées à se développer en surélévation (rez-de-chaussée + étage(s)). La structure des constructions est compatible avec des projets potentiels de surélévation.
- L'implantation des bâtiments devra se faire en limitant la présence d'espaces résiduels sans usages.
- La mutualisation des espaces de stationnement est recherchée à l'échelle du SIP dans le cadre de chaque projet d'équipement

commercial. Les projets d'équipements commerciaux doivent analyser les potentialités de mutualisation et justifier des capacités ou incapacités à mutualiser tout ou partie des stationnements.

- La réalisation de stationnements en « ouvrage » est incitée pour tout projet (parking en sous-sol, parking silo, parking terrasse, parking en rez-de-chaussée avec commerces en étage, ...) dans une recherche d'optimisation foncière et d'insertion paysagère. La mutualisation des ouvrages entre plusieurs équipements commerciaux est recherchée.
- Les projets d'équipement commerciaux comprenant plus de 400 places de stationnements existants ou projetés, intègrent des stationnements en ouvrage. Cette règle s'applique dans le cas de création, d'extension et de reconfiguration des espaces de stationnements des équipements commerciaux existants ou projetés.

P 124

Assurer une meilleure intégration architecturale et paysagère :

- Pour tout projet d'implantation commerciale, le traitement architectural du bâti, des devantures commerciales, des enseignes, des clôtures, devra s'intégrer au contexte de la zone et à l'architecture locale, permettant d'améliorer la qualité architecturale du site (gabarits, toitures, couleurs, matériaux, ...).
- Les espaces de stockage en extérieur (déchets, matériaux, ...) sont dissimulés, situés en arrière de parcelle et disposent d'un traitement architectural et paysager s'intégrant à l'ensemble du site et de ses interfaces.
- Dans le cadre de nouvelles implantations commerciales et d'extension, l'interface entre l'équipement commercial (espace bâti et non bâti) et les zones habitées, agricoles ou naturelles devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

- Pour tout projet d'implantation commerciale, les espaces de stationnements bénéficient d'un traitement paysagé et végétalisé permettant d'améliorer la situation existante.
- Les espaces « verts » libres et les espaces résiduels n'ayant pas de rôle fonctionnel disposeront d'un traitement paysager obligatoire, en favorisant la plantation d'espèces locales et participant à l'amélioration de la qualité écologique des sols.
- Chaque projet intègre un plan d'aménagement paysager et de plantations.

P 125

Améliorer l'intégration environnementale, écologique et énergétique :

- Pour tout projet d'implantation commerciale, le traitement architectural du bâti, des devantures commerciales,
- Les projets d'équipements commerciaux n'aggravent pas l'artificialisation des sols.
- Les projets d'équipement commercial préservent, maintiennent, restaurent et valorisent le fonctionnement naturel du site et de ses abords préexistant (haie, talus-fossé, biodiversité, continuités écologiques, cours d'eaux et ruisseaux, palette végétale, ...) à l'échelle de chaque projet et sur l'ensemble du SIP.
- Les clôtures sont perméables et favorables au bon cycle naturel de l'eau et ne font pas obstacle à la petite faune. Les clôtures végétales sont privilégiées, composée d'essences variées et locales.
- Les projets d'équipement commercial sont incités à mettre en œuvre une gestion raisonnée et durable de l'entretien des espaces végétalisés.
- Les projets d'équipement commercial favorisent la perméabilité des espaces de stationnements, des accès et voiries.

- La gestion des eaux pluviales devra être faite à la parcelle, pour limiter les rejets dans le réseau, ou organisée à l'échelle du SIP, participant de l'aménagement / traitement paysager (noues, bassin de récupération végétalisé, etc, ...). En cas d'impossibilité technique (capacité des sols à démontrer) la gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du site (bassin d'orage, ...).
- Les aménagements de gestion des eaux pluviales doivent contribuer à la qualité paysagère des SIP.
- Les projets d'aménagement d'équipement commercial mettent en œuvre les solutions favorables à la lutte contre les îlots de chaleur et à l'aménagement d'îlot de fraîcheur.
- Dans le cadre de nouvelles implantations commerciales et d'extension, il sera recherchée une réduction effective de la consommation énergétique des bâtiments par rapport à la situation existante (notamment grâce à la conception de l'enveloppe du bâtiment, à l'optimisation des dispositifs de production de froid et de chaleur et des dispositifs d'éclairage, à l'isolation, ...).
- La rénovation énergétique des bâtiments commerciaux existants est encouragée afin d'atteindre les objectifs de réduction de consommation d'énergie.
- Les constructions nouvelles et extension des constructions existantes devront rechercher les principes de constructions bioclimatiques afin d'optimiser le confort d'hiver et d'été et de limiter les besoins en chauffage et en climatisation.
- Sans obérer les capacités potentielles d'optimisation foncière, l'ensemble des parcs de stationnements (y compris ceux pour lesquels les dispositions de la Loi APER ne s'appliquent pas) sont incités à intégrer sur au moins 50 % de leur surface : d'une part, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ; d'autre part

des dispositifs végétalisés (arbres) ou des ombrières photovoltaïques.

- Afin de ne pas obérer les évolutions futures, les projets d'aménagement d'équipement commercial qui ne seraient pas concernés par les obligations réglementaires de productions d'énergies renouvelables ou de végétalisation de toitures*, devront être conçus de manière à pouvoir intégrer dans le futur des dispositifs de production d'ENR (résistance des toitures, ...).
- L'ensemble des projets d'aménagement d'équipement commercial est incité à intégrer les aménagements et installations nécessaires à la recharge des véhicules électriques / hybrides (automobiles, vélos, ...)

** Au sens du code de la construction et de l'habitation*

P 126

Renforcer l'accessibilité multimodale :

- Les projets d'équipements commerciaux analysent l'impact des flux de transports internes et externes liés à l'activité commerciale et contribuent à l'amélioration des conditions d'accessibilité pour tous types de véhicules et modes de transports.
- Les projets d'équipements commerciaux aménagent les dispositifs nécessaires à l'accès et aux mobilités des PMR au sein de leurs emprises foncières, dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP et de liaisons avec les espaces environnants.
- Les projets d'équipements commerciaux aménagent les dispositifs nécessaires à l'accès et aux mobilités sécurisés des modes actifs (piétons, vélos, ...) et au sein de leurs emprises foncières dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP et de liaisons avec les espaces environnants, notamment depuis les arrêts de transports en commun.

- En façade commerciale, les aménagements piétons sont continus, sans ruptures, notamment lorsque les constructions s'implantent en continu (mitoyenneté) ou semi-continu.
- Les projets d'équipements commerciaux aménagent les dispositifs nécessaires au stationnement sécurisé et abrités des vélos (et autres 2 roues non motorisés) au sein de leurs emprises foncières.
- Les porteurs de projets sont incités à aménager des espaces de stationnements permettant l'optimisation de leur fréquence et de leur taux de remplissage : mutualisation avec d'autres destinations (habitat, tertiaire, création de voies de transports en communs, ...), mise à disposition pour du covoiturage, mise à disposition pour des événements spécifiques, ...
- Au sein du SIP connecté des Salines sur La Baule-Escoublac, les projets d'équipements commerciaux prennent particulièrement en compte les besoins et reports potentiels de stationnements périphériques (notamment depuis le SIP déconnecté des Salines, depuis la centralité « centre-ville / gare » de La Baule-Escoublac, ...). Les projets d'équipements commerciaux justifient ainsi que leurs choix sont compatibles et favorables au développement d'un parking de dissuasion (parking en ouvrage potentiellement situé sur l'actuel parking des Salines) permettant limiter les flux véhicules entrants vers les espaces commerciaux des Salines, les centralités, la gare (aménagements, mutualisation, accessibilité, impacts des flux, ...).

Objectif 16.3

Conditions d'implantation générale pour la logistique commerciale

P 127

Maitriser le développement de la logistique commerciale :

- L'ensemble du territoire couvert par le SCoT ne constitue pas une localisation préférentielle pour les projets de logistique commerciale de plus de 5000 m² de surface de plancher.
- Les activités logistiques sont implantées dans les localisations préférentielles telles que spécifiées dans le tableau suivant, en fonction de la nature de l'activité et de la typologie de la localisation préférentielle.

Format de logistique commerciale	Drives automobiles « isolés »	Drives automobiles « accolés » et drives automobiles « picking »	Dark-kitchen, dark-store, ...	« Picking » piétons, Casiers et distributeurs de produits	Autres formes de logistique commerciale (entrepôts de vente à distance, ...)
Localisation préférentielle	SIP déconnectés	A encadrer par les documents d'urbanisme locaux	A proximité immédiate des centralités, des SIP connectés et des SIP déconnectés	Centralités et SIP connectés	SIP déconnectés

Assurer la meilleure intégration des projets de logistique commerciale :

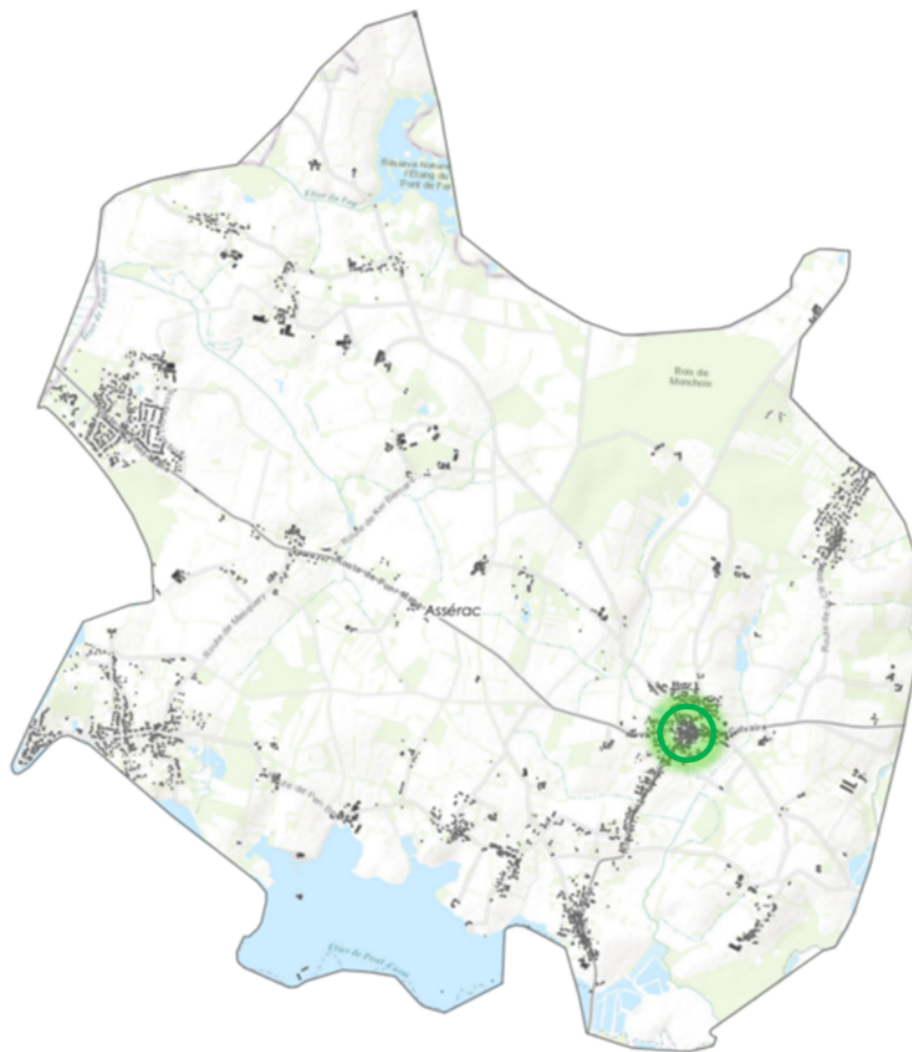
- Les projets d'implantations pour la logistique commerciale répondent aux mêmes règles que les autres activités commerciales du champ d'application du DAACL.
- Les entrepôts liés au e-commerce (notamment) doivent ainsi répondre pleinement aux objectifs poursuivis. En particulier, leur implantation ne doit pas perturber la circulation et générer de nouveaux flux ou s'implanter en dehors des espaces préférentiels de commerce. Leur implantation sera autorisée au regard des conditions d'accès, de voiries et de stationnement.

Objectif 16.4
Cartographies des localisations préférentielles : les centralités

Assérac

Assérac – Centre
Centralité locale, de proximité

○ Centralité : localisation préférentielle



Batz-sur-Mer

Batz-sur-Mer – Centre-ville

Centralité intermédiaire, structurante

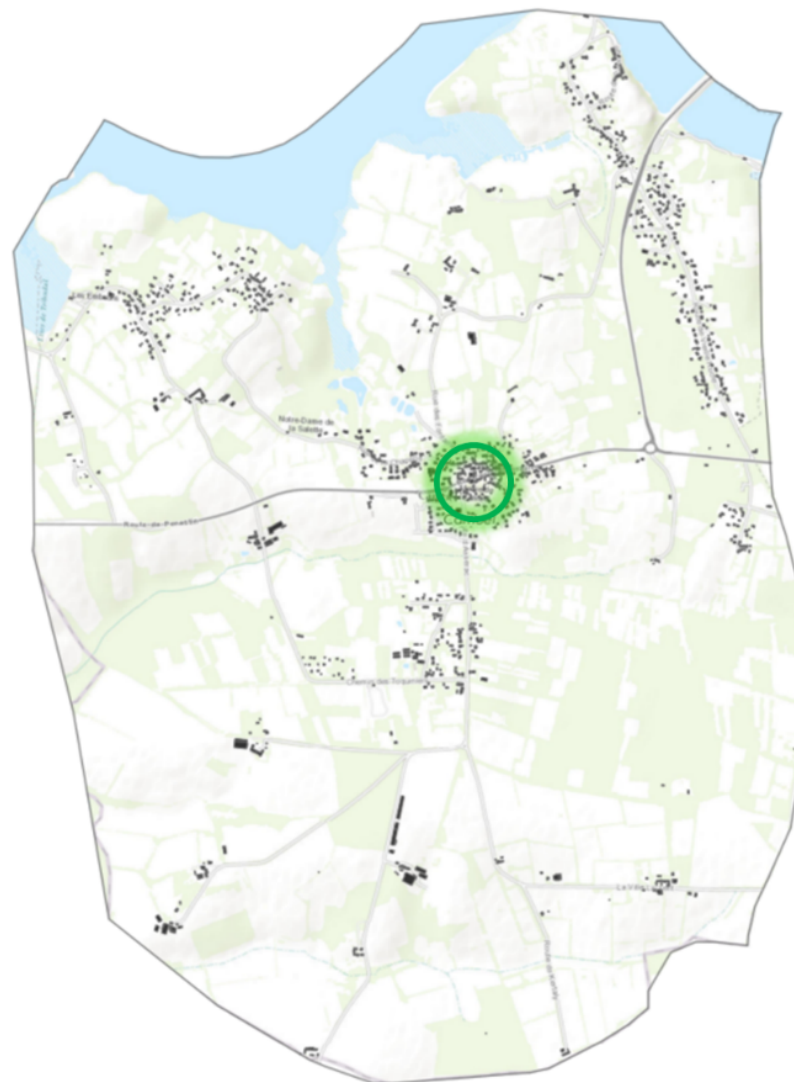
○ Centralité : localisation préférentielle



Camöel

Camöel – Centre
Centralité locale, de proximité

 Centralité : localisation préférentielle

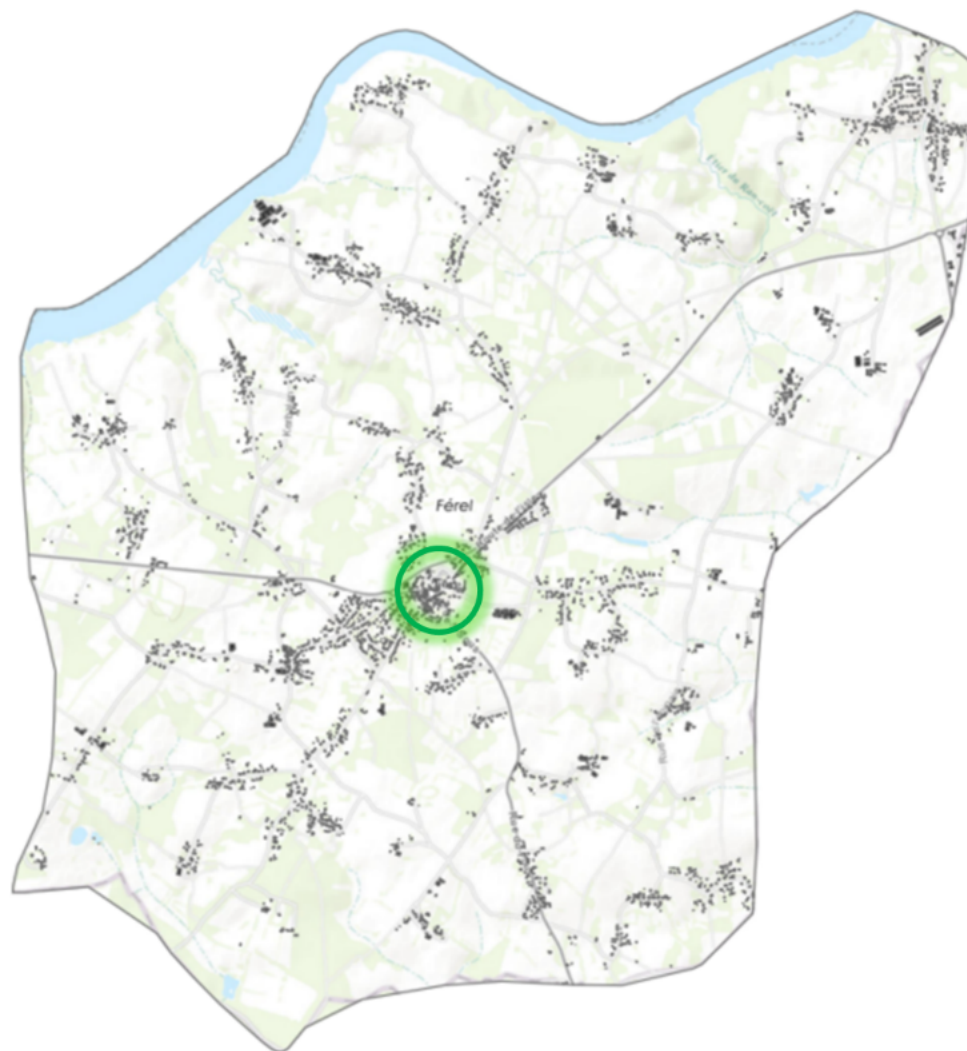


Férel

Férel - Centre

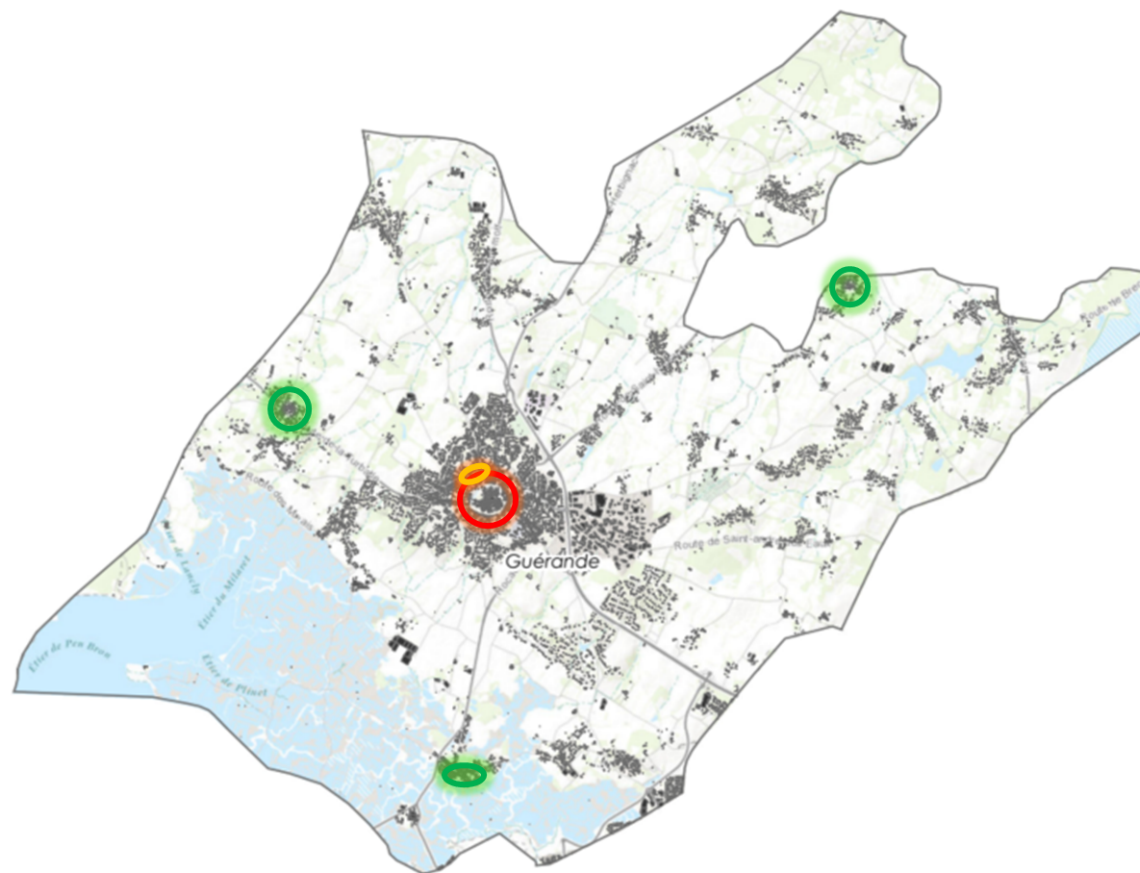
Centralité locale, de proximité

○ Centralité : localisation préférentielle



Guérande

Guérande – Centre-ville		Guérande – Avenue de Gaulle	
Centralité majeure, rayonnante		Centralité intermédiaire, structurante	
Guérande – Clis	Guérande – Saillé	Guérande/Saint-Lyphard – La Madeleine	
Centralité locale, de proximité	Centralité locale, de proximité	Centralité locale, de proximité	



○ Centralités : localisations préférentielles

Herbignac

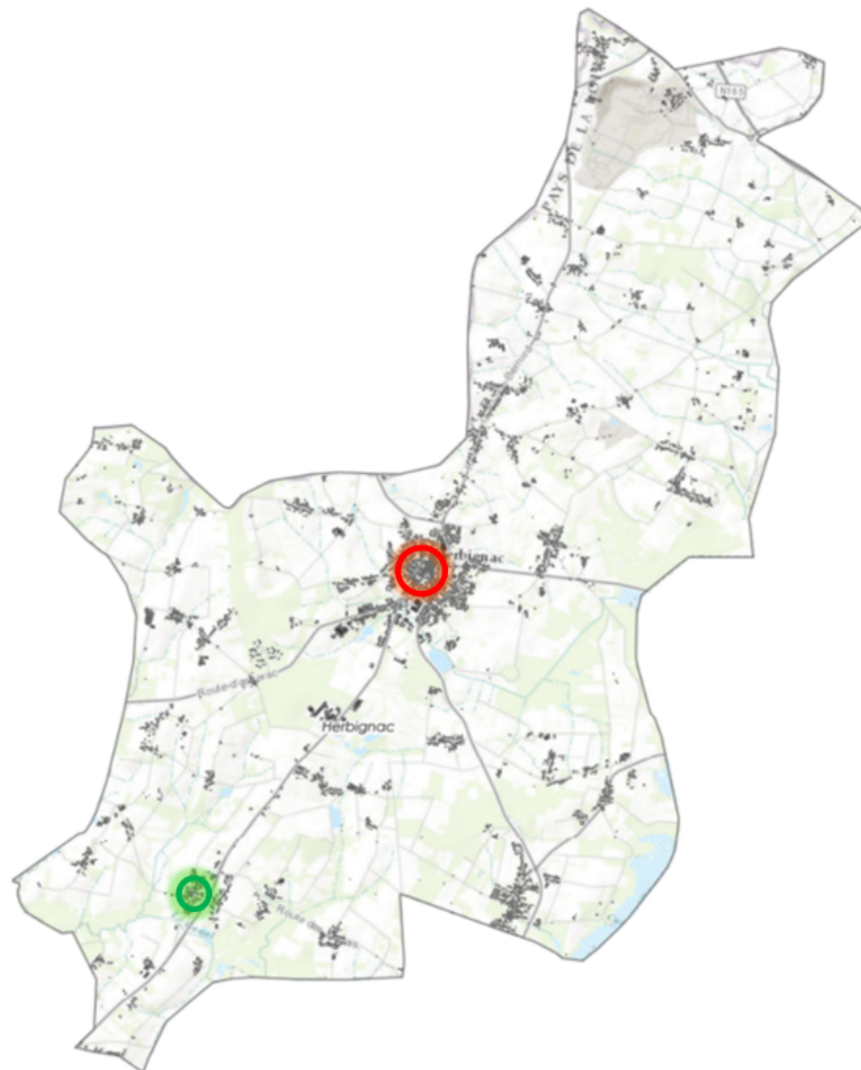
Herbignac – Centre-ville

Centralité majeure, rayonnante

Herbignac - Pompas

Centralité locale, de proximité

○ Centralités : localisations préférentielles



La Baule-Escoublac

La Baule-Escoublac – Avenue Général de Gaulle - Marché		La Baule-Escoublac – Centre-ville / Gare	
Centralité majeure, rayonnante		Centralité intermédiaire, structurante	
La Baule-Escoublac – Avenue Lajarrige	La Baule-Escoublac – Quartier Atlantia	La Baule-Escoublac – Escoublac Bourg	La Baule-Escoublac – Le Guézy
Centralité locale, de proximité	Centralité locale, de proximité	Centralité locale, de proximité	Centralité locale, de proximité

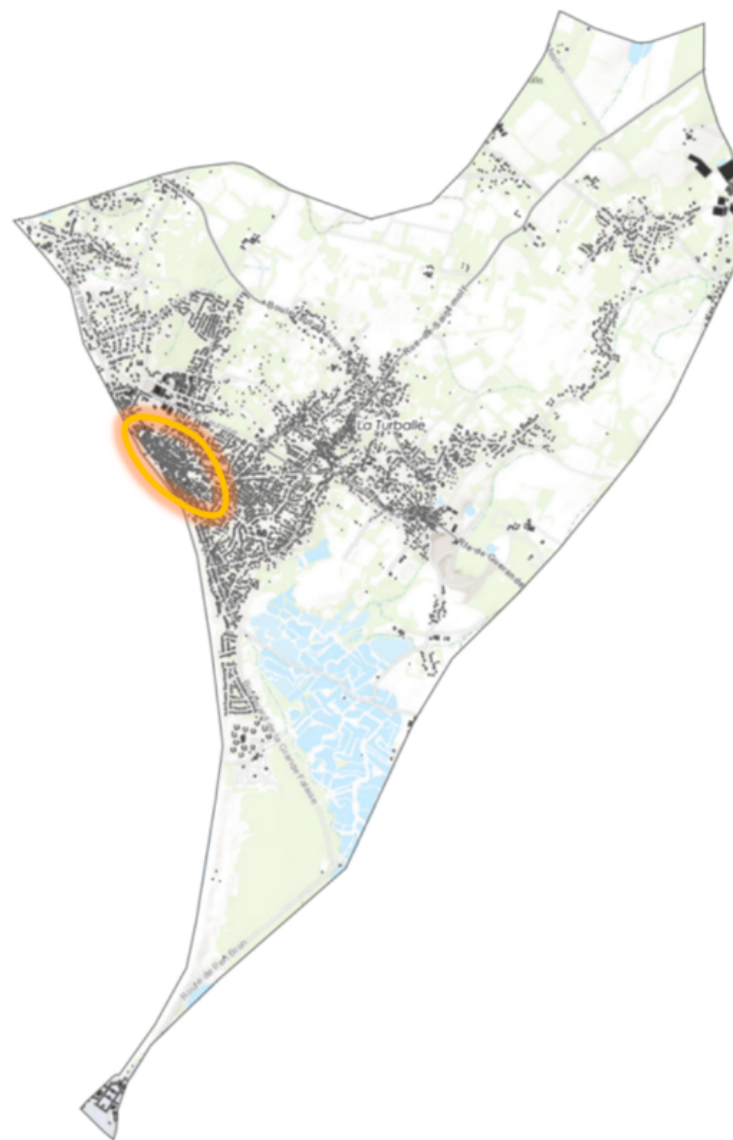


La Turballe

La Turballe – Centre-ville

Centralité intermédiaire, structurante

○ Centralité : localisation préférentielle



Le Croisic

Le Croisic – Centre-ville

Centralité intermédiaire, structurante

○ Centralité : localisation préférentielle



Le Pouliguen

Le Pouliguen – Centre-ville

Centralité intermédiaire, structurante

○ Centralité : localisation préférentielle



Mesquer

Mesquer – Centre

Centralité locale, de proximité

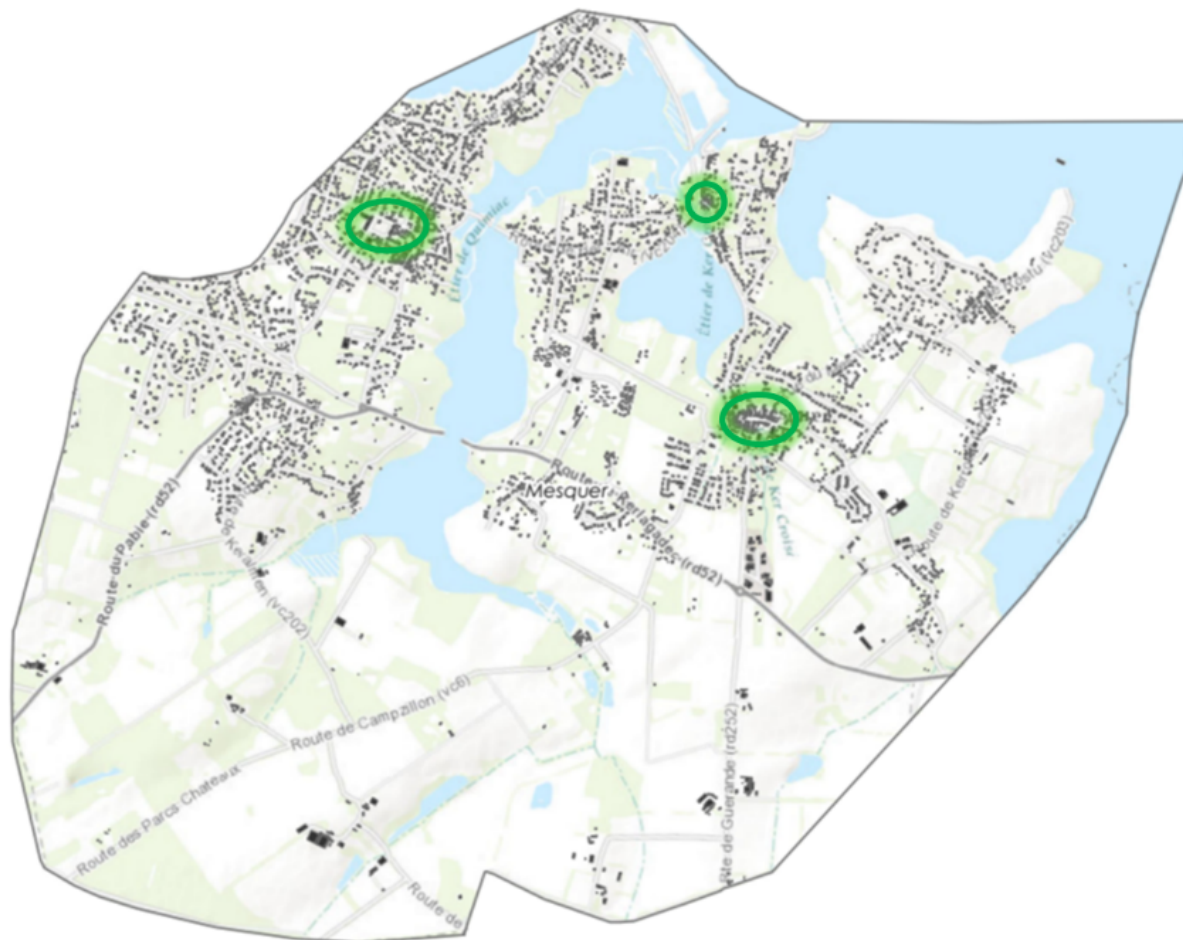
Mesquer - Quimiac

Centralité locale, de proximité

Mesquer - Kercabellec

Centralité locale, de proximité

○ Centralité : localisation préférentielle



Pénestin

Pénestin – Centre-ville

Centralité intermédiaire, structurante

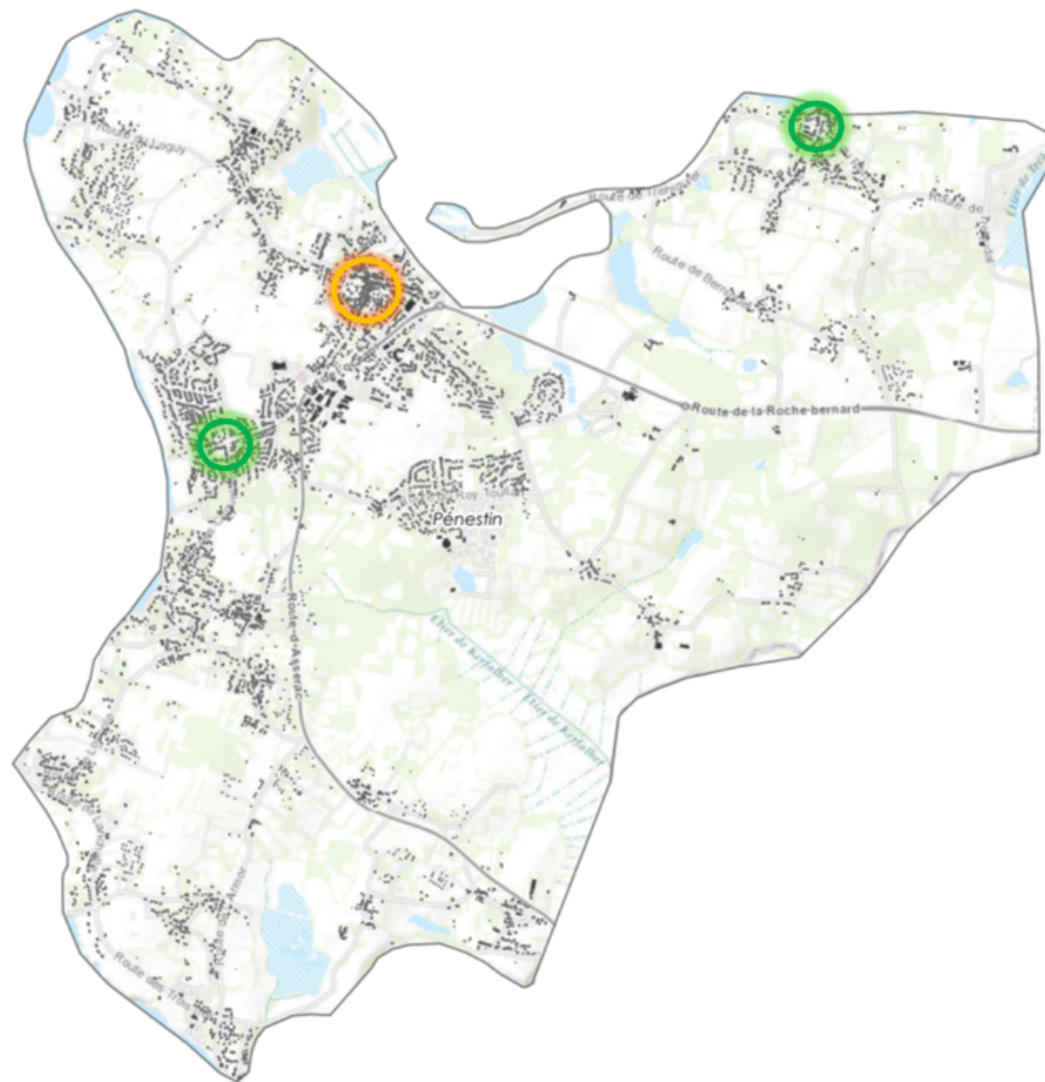
Pénestin – La Mine d'Or

Centralité locale, de proximité

Pénestin – Tréhiguier

Centralité locale, de proximité

○ Centralités : localisations préférentielles



Piriac-sur-Mer

Piriac-sur-Mer - Centre

Centralité locale, de proximité

○ Centralité : localisation préférentielle



Saint-Lyphard

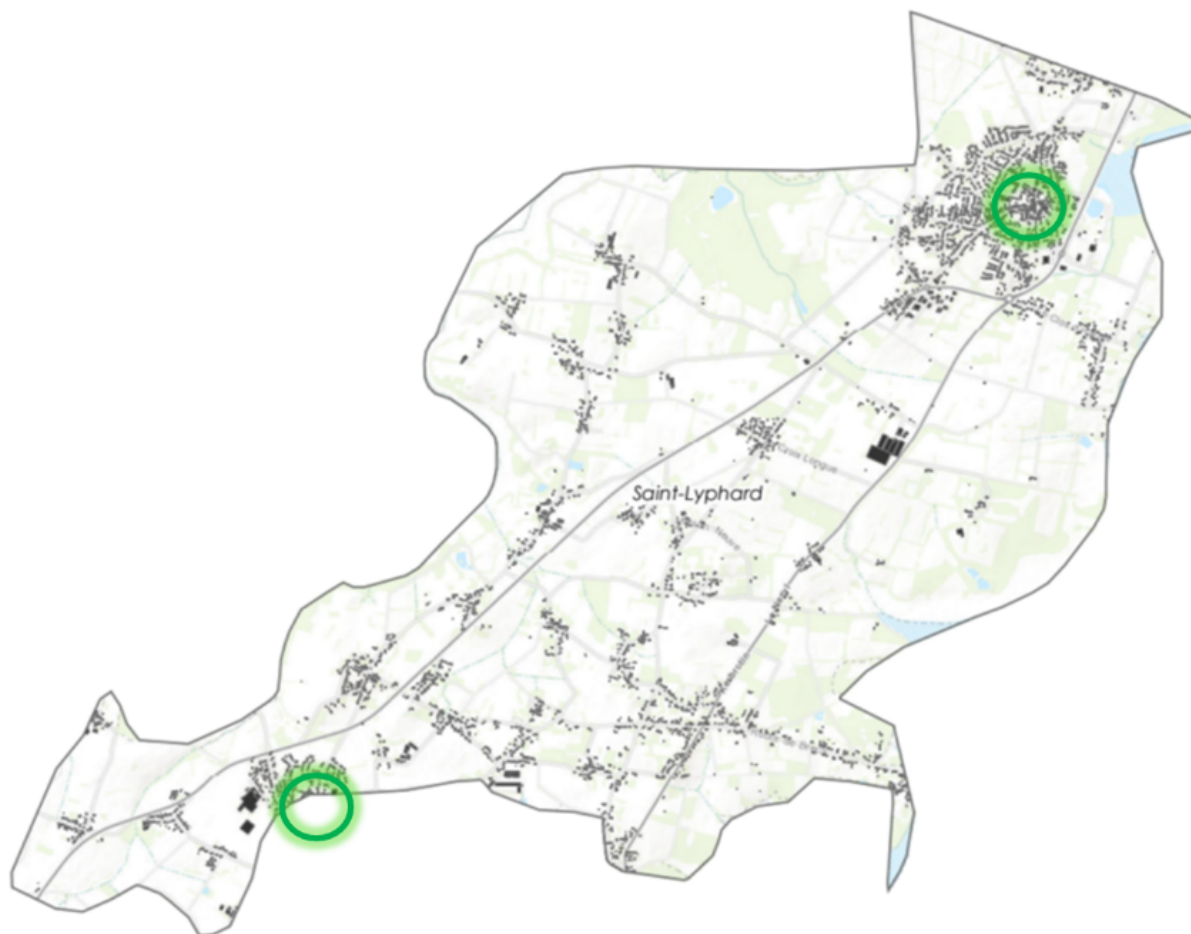
Saint-Lyphard - Centre

Centralité locale, de proximité

Guérande/Saint-Lyphard – La Madeleine

Centralité locale, de proximité

 Centralités : localisations préférentielles

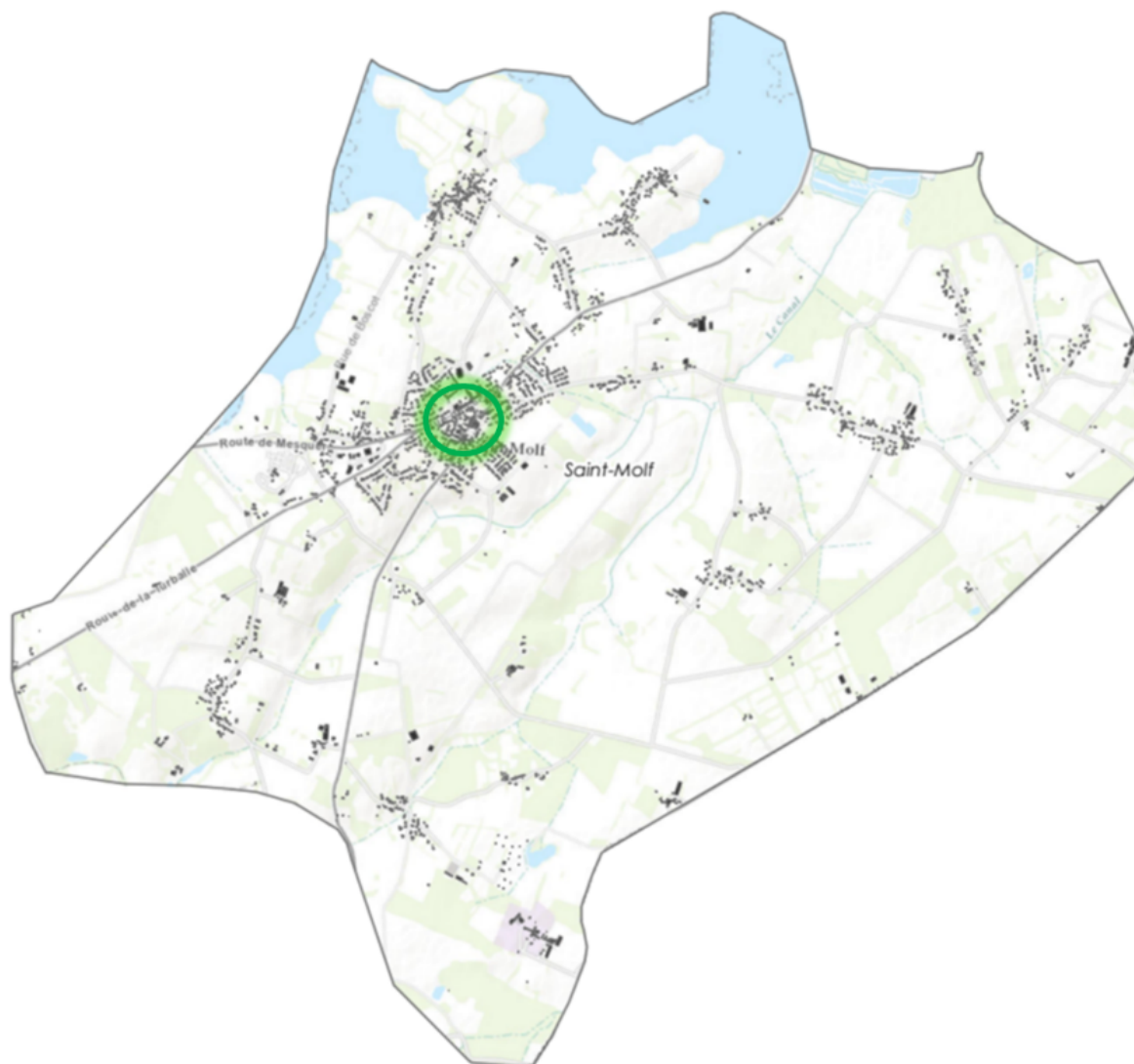


Saint-Molf

Saint-Molf - Centre

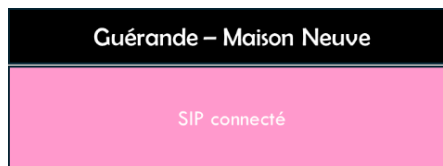
Centralité locale, de proximité

○ Centralité : localisation préférentielle



Objectif 10.5
Cartographies des localisations préférentielles : les SIP connectés

Guérande – Maison Neuve



 SIP connecté : localisation préférentielle



Guérande – Villejames « Ouest »



 SIP connecté : localisation préférentielle



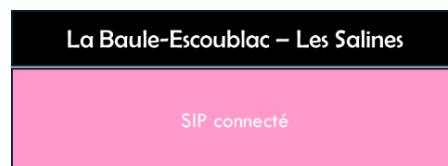
Herbignac – Boulevard de Brière / Prés Blancs



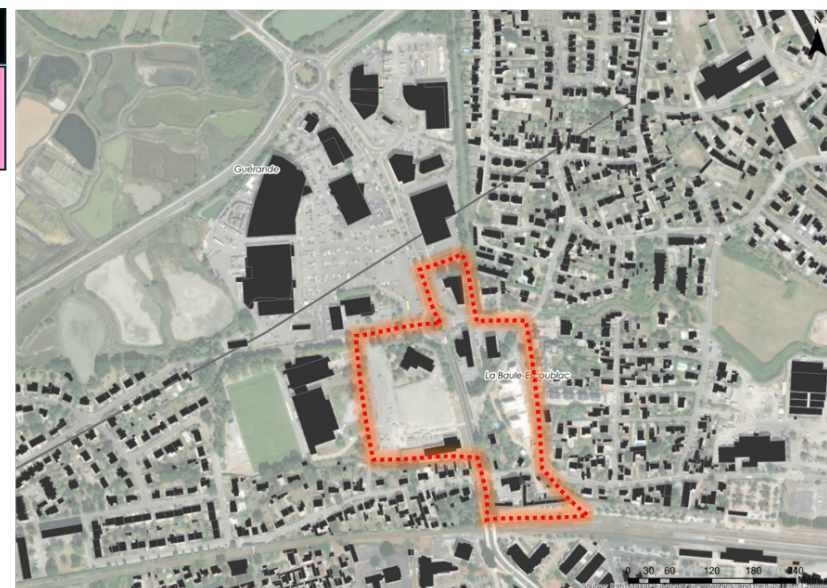
 SIP connecté : localisation préférentielle



La Baule-Escoublac – Les Salines



 SIP connecté : localisation préférentielle



Le Croisic – Rue Emmanuel Provost et Boulevard de l’Océan

Le Croisic – Rue Emmanuel Provost
SIP connecté

Le Croisic – Rond-point de l’Océan
SIP connecté

 SIP connectés : localisations préférées



Le Pouliguen / Batz-sur-Mer – Le Poull’Go et Avenue Liantwit Major

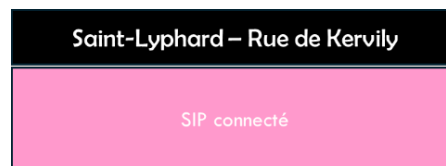
Le Pouliguen / Batz-sur-Mer – Le Poull’Go
SIP connecté

Le Pouliguen – Avenue de Liantwit Major
SIP connecté

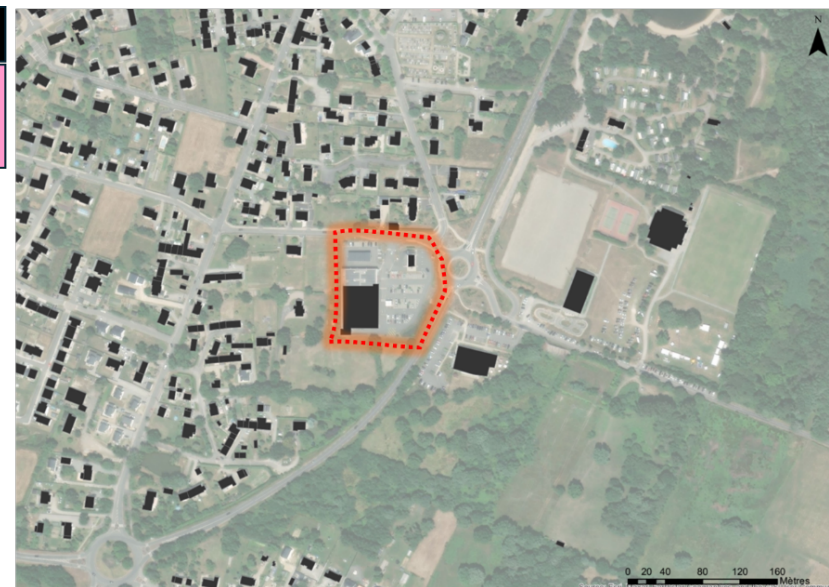
 SIP connectés : localisations préférées



Saint-Lyphard – Rue de Kervily

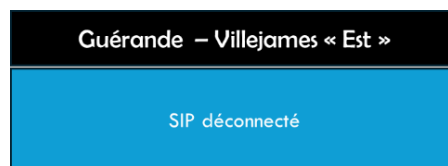


 SIP connecté : localisation préférentielle



Objectif 10.6
Cartographies des localisations préférentielles : les SIP
déconnectés

Guérande – Villejames « Est »



 SIP déconnecté : localisation préférentielle



Guérande / La Baule-Escoublac – Les Salines



 SIP déconnecté : localisation préférentielle



Herbignac – Le Clos du Poivre / Avenue des Sports

Herbignac – Le Clos du Poivre / Avenue
des Sports

SIP déconnecté

 SIP déconnecté : localisation préférentielle



La Turballe – La Marjolaine

La Turballe – La Marjolaine

SIP déconnecté

 SIP déconnecté : localisation préférentielle



Mesquer – Kergoulinet

Mesquer – Kergoulinet

SIP déconnecté

 SIP déconnecté : localisation préférentielle

En conformité avec l'application de la Loi Littoral



Pénestin – Le Closo

Pénestin – Le Closo

SIP déconnecté

 SIP déconnecté : localisation préférentielle



Saint-Molf – Le MES

Saint-Molf – Le MES

SIP déconnecté

 SIP déconnecté : localisation préférentielle



Définitions et sigles

Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

Le volet « Commerce » du SCoT, au sein du DOO / DAACL, a vocation à définir des orientations concernant l'implantation des commerces, de l'artisanat (au sens des artisans-commerçants) et de la logistique commerciale.

Les activités concernées par les dispositions du volet « Commerce » au sein du DOO et du DAACL de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo sont les activités commerciales nécessitant un point de vente physique accessible aux particuliers :

- **Grandes et Moyennes Surfaces**
- **Commerce de détail et artisanat commercial :**
 - **Alimentaire** : commerces d'alimentation générale, épicerie, primeur, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, poissonneries, boucheries, charcuteries, traiteurs, boulangeries, ...
 - **Culture-loisirs** : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sports, ...
 - **Hygiène-santé-beauté** : parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie, ...
 - **Équipement de la maison** : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage / jardinage, quincaillerie, meubles, brocantes, ...
 - **Équipement de la personne** : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente, ...
- **Services recevant physiquement leur clientèle** : hygiène et beauté (coiffure, institut de beauté, ...), pressing, tatouage, toilettage,

téléphonie, agence immobilière, banque / assurance, auto-école, locations et réparations de biens domestiques, photographes, pompes funèbres, ...

- **Logistique commerciale à destination du client final** (Drive, distributeurs, casiers, entrepôt de e-commerce, dark-store et dark-kitchen, ...)
- **Les activités de vente directe** (ou groupement de producteurs) dont le local commercial est indépendant du lieu d'exploitation.
- Les concessions automobiles, les stations de distribution de carburants et autres énergies ainsi que les stations de lavage automobile (ouvertes au public) sont des activités répondant à la destination de « l'artisanat et commerce de détail » au sens du code de l'urbanisme et donc concernées par les dispositions du DOO. En revanche, ces activités ne sont pas soumises à une Autorisation d'Exploitation Commerciale, elles ne sont pas concernées par les dispositions du DAACL.

Les activités non-commerciales ou ne nécessitant pas de point de vente physique accessible aux particuliers ne sont pas concernées par les dispositions du volet « Commerce » au sein du DOO et du DAACL :

- Activités médicales et para-médicales et activités libérales (notaires, avocats, ...)
- Activités industrielles ou artisanales productives (fabrication, transformation, BTP)
- Commerce de gros (à destination des professionnels et intermédiaires du commerce)
- Bureaux et services aux entreprises (comptables, audit, activités scientifiques et techniques, ...)
- Hôtellerie et hébergements touristiques (notamment les campings)
- Restauration et débit de boissons
- Réparation automobile
- Commerce non-sédentaire
- Cinémas, salles de sports / fitness, bowlings et espaces de loisirs
- Pépinières avec espaces de production

- Les « showrooms » des activités artisanales et industrielles ne sont pas concernées par les dispositions du DOO / DAACL, sauf si la surface de vente existante ou projetée après extension de l'existant excède 20 % de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

Sont considérées comme des « nouvelles implantations » dans le présent document :

- La création de nouveaux magasins ou d'ensembles commerciaux au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce ;
- Le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales ;
- Le déplacements de magasin d'une localisation préférentielle à une autre, sauf au sein d'une même localisation préférentielle,
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial d'une localisation préférentielle, impliquant une évolution de la typologie d'activité et de la fréquence d'achats.

La hiérarchisation des pôles telle qu'identifiée ci-après dans le DOO et le DAACL est réalisée selon plusieurs niveaux d'offre commerciale, dont les impacts sur l'aménagement du territoire et le développement durable sont hétérogènes. La nomenclature utilisée pour distinguer ces niveaux d'offre est la fréquence d'achat.

Les différentes fréquences d'achats renvoient à des typologies d'activités qui n'induisent pas toutes les mêmes contraintes d'implantation (emprise foncière, modes d'accès...) et les mêmes comportements de déplacements (fréquence des déplacements, origine de la clientèle...).

A titre d'exemple, l'offre répondant aux achats « quotidiens » nécessite une zone de chalandise relativement restreinte pour fonctionner et va générer des déplacements très fréquents, souvent de courte distance. Afin de répondre à un enjeu de rationalisation des déplacements, il est préférable que cette offre soit maillée finement sur le territoire, au plus près des secteurs urbains denses (habitats, emplois, équipements). Une telle logique d'implantation permet une

desserte optimale des populations sur ces achats très fréquents, mais favorise également le recours à des modes de déplacements doux. Cette offre contribue également particulièrement à l'animation des centralités urbaines, et peut s'y implanter relativement facilement car elle nécessite des emprises foncières restreintes.

A contrario, l'offre répondant aux achats « exceptionnels » rayonne sur un périmètre large. Il est pertinent de concentrer cette offre sur un nombre restreint de sites, pour permettre au consommateur de satisfaire des besoins de comparaison souvent associés à ce type d'achats, sans parcourir une multitude de sites. La concentration de cette offre répond également à une logique de développement favorisant la lisibilité de l'offre à l'échelle du territoire.

Fréquences d'achats	Types d'activités	Formats de vente concernés	Accessibilité
Quotidienne	Boulangerie, charcuterie, tabac-presse, fleuriste, supérette / épicerie coiffeur, ...	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	Modes actifs Voiture Transports en commun
Hebdomadaire	Supermarché, hypermarché, alimentaire spécialisé	Moyennes surfaces alimentaires	Modes actifs Voiture Transports en commun
Occasionnelle	Habillement, chaussures, parfumerie, librairie, bijouterie, jouets, sports, décoration, ...	Commerces traditionnels, grandes et moyennes surfaces	Modes actifs Voiture Transports en commun
Exceptionnelle	Mobilier, électroménager, aménagement de la maison (cuisine, salle de bain, ...), ...	Grandes et moyennes surfaces	Voiture

DAACL : Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique

BTP : Bâtiment Travaux Publics

AEC : Autorisation d'Exploitation Commerciale

CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

PLU : Plan Local d'Urbanisme

ORT : Opération de Revitalisation de Territoire

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

SIP : Secteur d'Implantation Périphérique

ZAE : Zone d'Activité Économique

DPU : Droit de Prémption Urbain

PMR : Personne à Mobilité Réduite

ENR : Energie Renouvelable

(Loi) APER : Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

17. Les annexes cartographiques du DOO *(au format A0)*

- *La trame écologique*
- *La trame bleue (et turquoise) et les espaces de fonctionnement des cours d'eau (étude HDM)*
- *Les espaces paysagers stratégiques du SCoT*
- *Les espaces agricoles pérennes du SCoT*
- *L'aménagement du littoral pour la préservation de l'authenticité et des ressources du territoire, en adaptation au changement climatique*