

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

Le DAACL s'articule en cohérence et complément avec le chapitre 8 « Une politique commerciale donnant la priorité au dynamisme du commerce des centres-villes et bourgs et visant une offre de qualité et de diversité » du DOO.

Définition :

Selon l'Article L141-6 du Code de l'Urbanisme, le DAACL détermine « les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

Il peut également :

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines.

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »

Objectif 16.1

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

Renforcer l'armature commerciale des centralités territoriales

Exprimé à travers son Projet d'Aménagement Stratégique (P.A.S.), le SCoT de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo souhaite renforcer l'attractivité et le dynamisme de l'ensemble des centres-villes et centres-bourgs (et quartiers urbains mixtes), tout en renforçant le rayonnement des pôles majeurs, structurant et irriguant le territoire de services et de commerces dans une logique de confortement d'une armature commerciale au service d'un aménagement commercial équilibré.

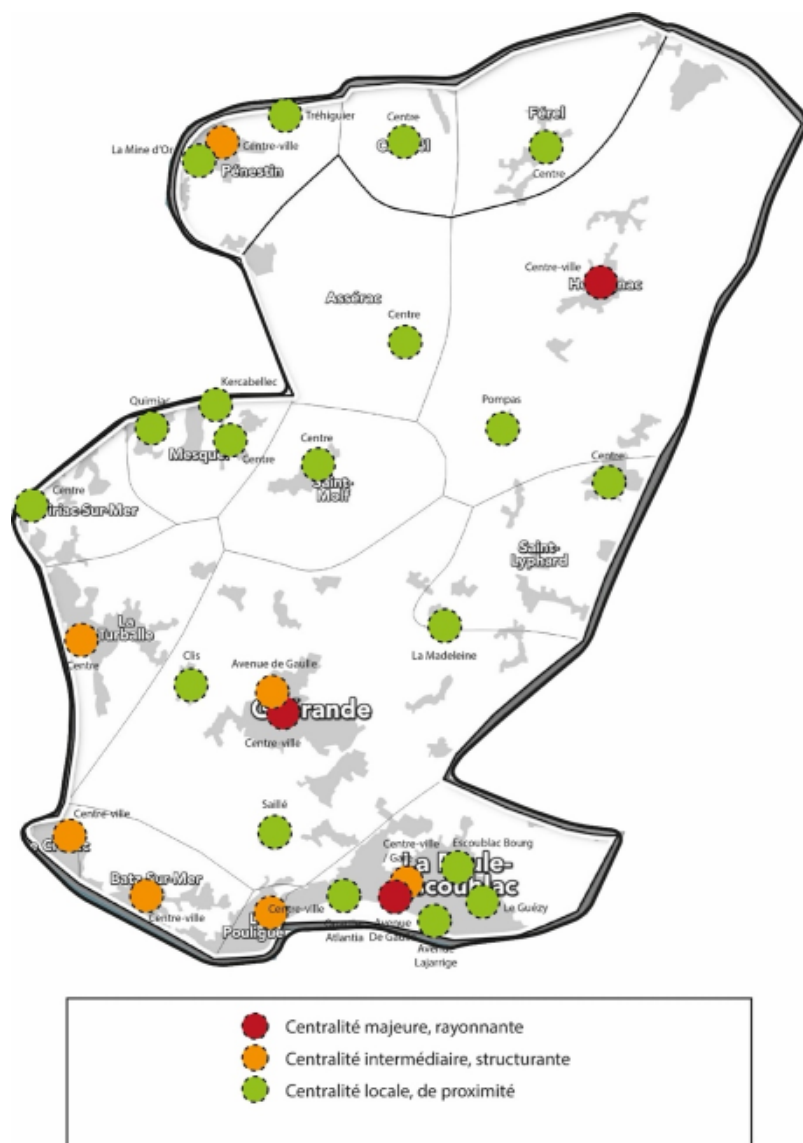
Il s'agit ainsi de favoriser la bonne adéquation entre la recherche de confortement du rayonnement des pôles locaux et le renforcement de l'attractivité urbaine et commerciale par l'implantation de nouveaux commerces dont les aires de chalandises sont plus ou moins « rayonnantes ».

Il s'agit également de mettre en bonne adéquation les capacités des infrastructures existantes ou projetées (voiries, stationnements, transports en commun...) avec les attentes et habitudes des consommateurs / usagers relatives à certaines typologies commerciales.

La stratégie de développement commercial du territoire s'appuie sur l'armature urbaine et commerciale définie par le SCoT et hiérarchise les centralités telle qu'identifiées ci-après selon plusieurs niveaux d'offre commerciale.

Les périmètres des localisations préférentielles de centralités sont précisés au sein de l'Objectif 16.4 du présent DAACL.

Armature commerciale des centralités



Armature commerciale des centralités

Centralités majeures, rayonnantes

- Guérande – Centre-ville
- Herbignac – Centre ville
- La Baule-Escoublac – Avenue du Général de Gaulle

Centralités intermédiaires, structurantes

- Batz-sur-Mer – Centre-ville
- Guérande – Boulevard de Gaulle
- La Baule-Escoublac – Centre-ville / Gare
- La Turballe – Centre-ville
- Le Croisic – Centre-ville
- Le Pouldu – Centre ville
- Pénestin – Centre-ville

Centralités locales, de proximité

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Assérac – Centre • Camoët – Centre • Férac – Centre • Guérande – CIs • Guérande / Saint-Lyphard – La Madeleine • Guérande – Saillé • Herbignac – Pompas • La Baule-Escoublac – Avenue L'arrigic • La Baule-Escoublac – Quartier Atlantia • La Baule-Escoublac – Escoublac Bourg | <ul style="list-style-type: none"> • La Baule-Escoublac – Le Guézy • Mescue – Centre • Mescue – Quimiac • Mescue – Kercabellec • Pénestin – La Mine d'Or • Pénestin – Iréguier • Piriac-sur-Mer – Centre • Saint-Lyphard – Centre • Saint-Molf – Centre |
|--|--|

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 documents d'urbanisme locaux peuvent traduire ces éléments en fonction des circonstances locales**, dans le cadre réglementaire qui leur est dédié. Ils peuvent ainsi, par exemple, définir des règles d'implantations limitant les surfaces de plancher ou d'emprise au sol.
- **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 | Joujonnais, caractéristiques, presse, boulangerie, alimentation (épicerie, boulangerie, ...) | Supermarché, hypermarché, alimentaire spécialisé | Habillement, chaussures, parfumerie, librairie, bijouterie, jouets, sports, décoration, ... | Électronique, électroménager, aménagement de 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 surface de vente | |

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

Sur l'ensemble des centralités définies comme localisations préférentielles :

P 105

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.
- **Les documents d'urbanisme définissent des règles de hauteurs relatives aux équipements commerciaux** (et aux opérations mixtes intégrant du commerce) favorables à la « verticalisation » au sein des localisations préférentielles, tout en assurant la cohérence avec le cadre urbain existant.

R

Les documents d'urbanisme devront penser l'accueil des activités commerciales non sédentaires et des marchés de plein vent par des aménagements d'espaces publics adaptés.

Dans les centralités urbaines, la dynamisation commerciale peut être favorisée par le biais d'interventions directes ou partenariales des collectivités : requalification des espaces publics, modernisation des devantures commerciales, stratégie d'intervention foncière et immobilière commerciale (DPU, DPU renforcé...)...

P 106

Assurer une meilleure intégration architecturale et paysagère :

- Les projets d'équipements commerciaux et les documents d'urbanisme locaux 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 projets d'implantation commerciale, l'interface entre l'équipement commercial (espace bâti et non bâti) et les zones habitées, agricoles ou naturelles (notamment lisières et entres de villes) devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif intégré au sein du périmètre de projet d'équipement commercial.

R

Les collectivités locales portent une attention particulière à la qualité, la cohérence et l'intégration des enseignes, pré-enseignes et publicités extérieures, notamment par l'élaboration de Règlement Local de Publicité.

P 107

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.
- Au-delà des obligations réglementaires, 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, l'optimisation des dispositifs de production de froid et chaleur et des dispositifs d'éclairage, l'isolation...).

R

Les documents d'urbanisme locaux sont incités à réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle sur les centralités et les secteurs d'implantation périphériques (SIP) et/ou une OAP thématique dédiées à la qualité des aménagements paysagers et des plantations au sein des centralités et des SIP (connectés, déconnectés).

P 108

Renforcer l'accessibilité multimodale :

- **Des aménagements spécifiques favorables aux modes actifs (marche à pied, vélo...) sont développés au sein des localisations préférentielles :** cheminements sécurisés et continus, stationnements des vélos (et autres véhicules type trottinette), stations de recharges...
- L'accès et les mobilités vers - et au sein - des espaces commerciaux situés dans les localisations préférentielles sont favorables et adaptées aux PMR.
- **Les jonctions piétonnes et cyclables devront être assurées vers les localisations préférentielles depuis les arrêts de transports en commun et parcs de stationnements publics dans les espaces à proximité.**
- 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.

R

Afin de rendre plus lisible l'offre commerciale du territoire, une signalétique et un jalonnement routier, cyclable et piétonnier homogène pourra être défini et mis en place vers les commerces, notamment depuis les espaces de stationnements publics et les arrêts de transports en commun.

Dans les centralités, les documents d'urbanisme locaux peuvent déroger aux exigences de places de stationnement dans le cadre de projet de construction de nouveaux bâtiments à vocation commerciale (hors opération mixte).

Objectif 16.2

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

Les SIP présentent des caractéristiques différentes qu'il convient d'appréhender, en spécifiant des règles et conditions d'implantations différenciées.

En effet, les SIP connectés présentent des caractéristiques d'intégration (urbaine, paysagère, commerciale...) très différenciées, chaque situation étant assez distinctive des autres. En revanche, l'objectif que porte le SCoT au sein de ces SIP connectés est partout le même : favoriser la mixité fonctionnelle au sein de ces espaces, en renforçant les liens entre centralité et SIP connecté.

C'est en ce sens que le DOO et le DAACL spécifient les conditions d'implantations, visant à renforcer cette mixité fonctionnelle, de façon adaptée (et adaptable) au regard des spécificités de chaque site et de chaque commune.

Les SIP déconnectés présentent en revanche une structure, une organisation interne, plus homogène, et des enjeux quasi-similaires. Ils présentent des emprises foncières et une offre commerciale importante, avec un fort rayonnement supra-territorial, et impliquent des flux importants.

La stratégie de confortement des pôles commerciaux précisées dans le Projet d'Aménagement Stratégique implique de rechercher une bonne adéquation entre l'attractivité des pôles commerciaux périphériques (exprimée notamment au regard de la typologie de l'offre commerciale et de services présente) et les capacités de gestion et d'intégration des impacts générés, notamment au regard des infrastructures existantes

ou projetées (flux automobiles, stationnements, desserte en transports en communs...)

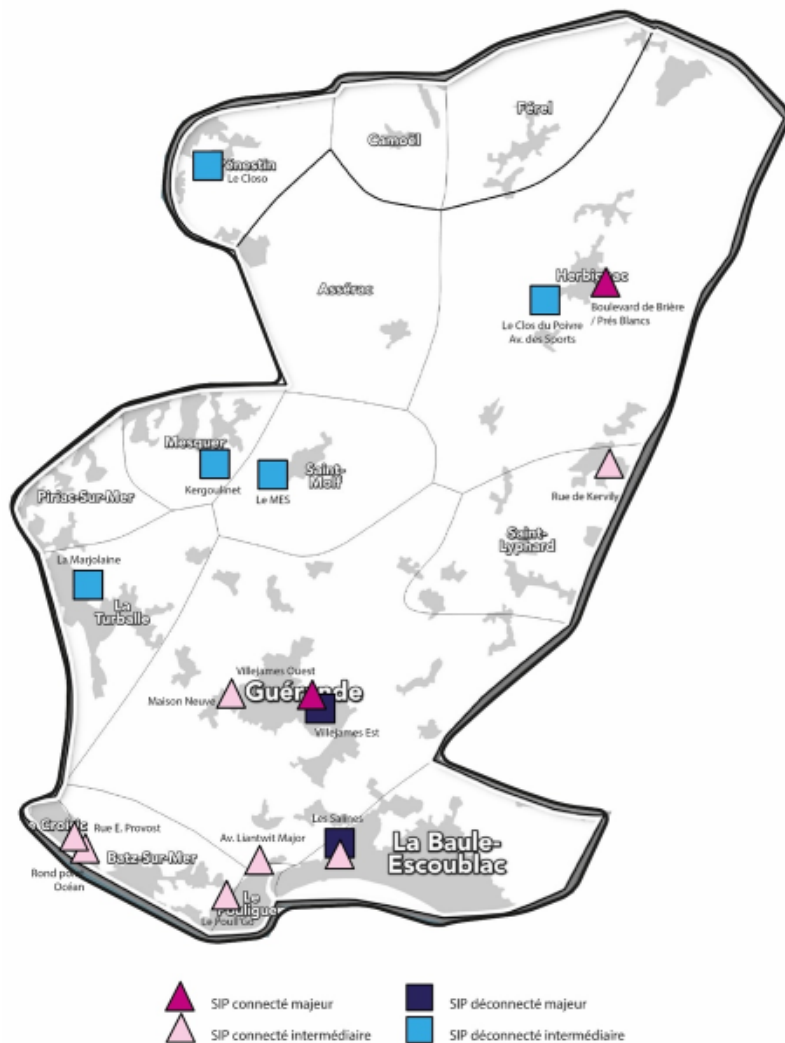
P 109

Maîtriser et rationaliser le développement commercial au sein des SIP

La stratégie de développement commercial du territoire s'appuie sur l'armature urbaine et commerciale définie par le SCoT et hiérarchise les SIP telle qu'identifiées ci-après selon plusieurs niveaux d'offre commerciale.

Les périmètres des localisations préférentielles des SIP sont précisés au sein de l'Objectif 16.5 du présent DAACL.

Localisations préférentielles en Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)



Localisations préférentielles en Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)

| Commune | SIP déconnecté | Armature |
|-------------------------------|---|---------------|
| La Baule-Escoublac / Guérande | ZAE Les Salines | Majeur |
| Guérande | ZAE Villejames Est | Majeur |
| Herbignac | ZAE Le Clos du Poivre / Avenue des Sports | Intermédiaire |
| Mesquer | ZAE Kergoulinet | Intermédiaire |
| Saint-Molf | ZAE du Mès | Intermédiaire |
| La Turballe | ZAE La Marjolaine | Intermédiaire |
| Pénestin | ZAE Le Clos | Intermédiaire |

| Commune | SIP connecté | Armature |
|-----------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Herbignac | Boulevard de Brière / Prés Blancs | Majeur |
| Guérande | Villejames Ouest | Majeur |
| Guérande | Maison Neuve | Intermédiaire |
| Batz-sur-Mer / Le Pouliguen | ZAE Poull'Go | Intermédiaire |
| La Baule Escoublac | Les Salines | |
| Le Croisic | Rond-point de l'Océan | Intermédiaire |
| Le Croisic | Rue Emmanuel Provost | Intermédiaire |
| Le Pouliguen | Avenue Liantwit Major | Intermédiaire |
| Saint-Lyphard | Rue de Kervily | Intermédiaire |

Sur l'ensemble des SIP connectés et déconnectés :

- Les projets d'aménagement d'équipement commercial justifient, au sein de son analyse 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 documents d'urbanisme locaux peuvent autoriser les nouvelles implantations commerciales au sein des SIP connectés seulement si celles-ci participent à renforcer la mixité fonctionnelle (habitation, équipements, autres activités secondaires ou tertiaires...) à l'échelle du SIP et de son environnement proche.
- 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.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent traduire ces éléments en fonction des circonstances locales, dans le cadre réglementaire qui leur est dédié.

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

| | Quotidienne | Hebdomadaire | Occasionnelle | Exceptionnelle |
|--|--|--|---|--|
| Fréquence d'achats | 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 | | Uniquement au sein des SIP connectés majeurs, Justifiant d'une complémentarité avec l'offre de proximité des localisations préférentielles les plus proches et répondant à un besoin de la population locale |
| Création, nouvelle implantation commerciale | 300 m ² maximum de surface de vente | 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 . | | Uniquement au sein des SIP connectés majeurs, Surface de vente comprise entre 300 m ² minimum à 3000 m ² maximum |
| Extension de l'existant | 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.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent traduire ces éléments en fonction des circonstances locales, dans le cadre règlementaire qui leur est dédié.

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> | | | | |
| SIP déconnectés majeurs | | 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 | | |
| SIP déconnectés intermédiaires | | Surface de vente comprise entre 400 m ² minimum à 3000 m ² maximum | Surface de vente comprise entre 400 m ² minimum à 1500 m ² maximum | Surface de vente comprise entre 400 m ² minimum à 1500 m ² maximum |
| <u>Extension de l'existant</u> | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Au sein des SIP déconnectés intermédiaires, les équipements commerciaux existants à la date d'approbation du SCoT, dont la surface de vente est supérieure ou égale aux maximum figurant dans le tableau ci-dessus, bénéficient d'une capacité d'extension de +10% par rapport à la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT. • Au sein des SIP déconnectés majeurs et intermédiaires, les équipements commerciaux de fréquence d'achat quotidienne existants à la date d'approbation du SCoT, dont la surface de vente est supérieure ou égale aux maximum figurant dans le tableau ci-dessus, bénéficient d'une capacité d'extension de +10% par rapport à la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT. | | | | |

Sur l'ensemble des SIP connectés et déconnectés définis comme localisations préférentielles :

P 110

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 documents d'urbanisme définissent des règles de hauteurs relatives aux équipements commerciaux** (et aux opérations mixtes intégrant du commerce) favorables à la « verticalisation » au sein des localisations préférentielles, tout en assurant la cohérence avec le cadre urbain existant.

- 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 111

Assurer une meilleure intégration architecturale et paysagère :

- Les documents d'urbanisme locaux portent une attention particulière à l'intégration architecturale des activités commerciales à leur environnement (matériaux adaptés, gammes de couleurs, toitures...).

- 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 112

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 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...).

- 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 113

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 (aménagement, mutualisation, accessibilité, impacts des flux...).

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

Objectif 16.3

Conditions d'implantation générale pour la logistique commerciale

P 114

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.
- Les périmètres des localisations préférentielles sont précisés aux objectifs 16.4 et 16.5 du présent DAACL.

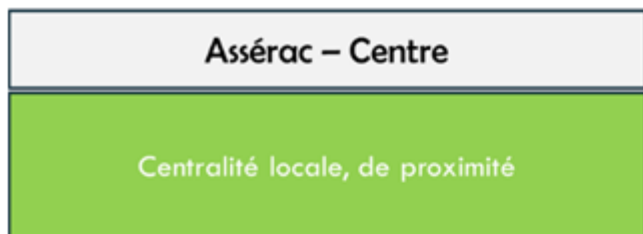
P 115

Assurer la meilleure intégration des projets de logistique commerciale :

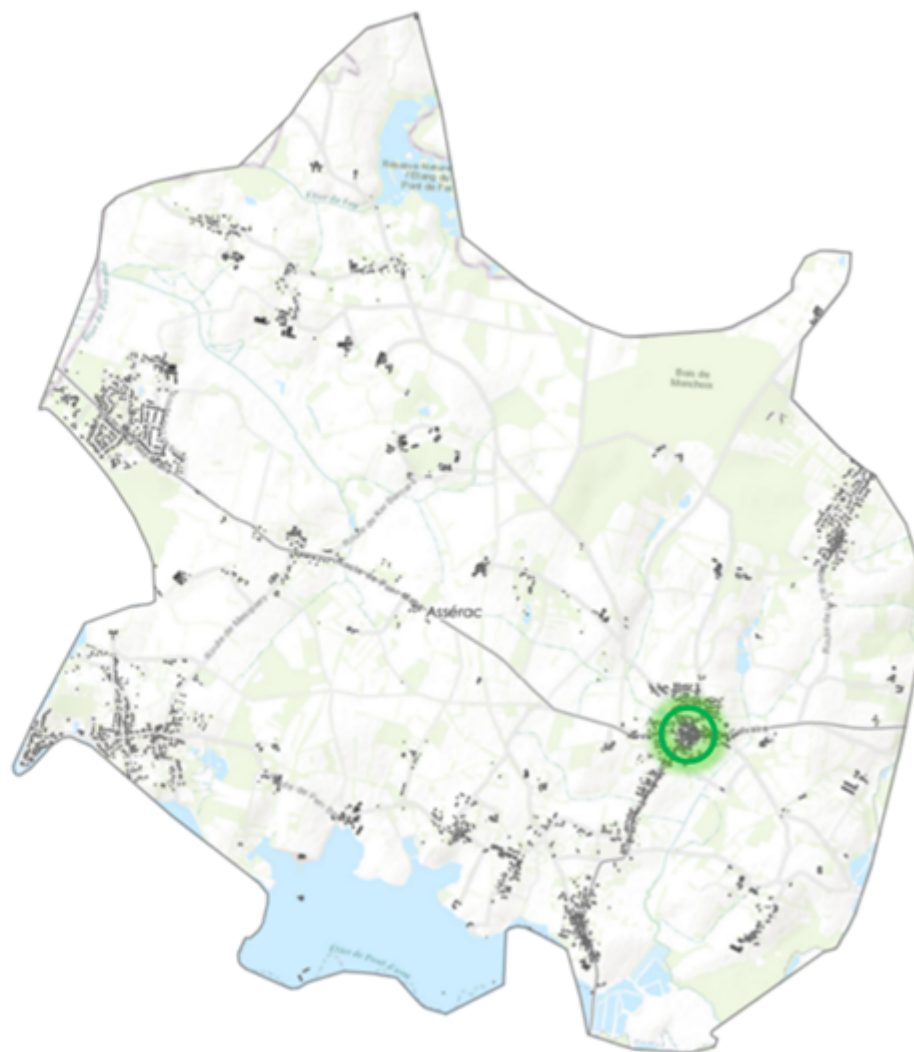
- Les projets d'implantations pour la logistique commerciale répondent aux mêmes règles que les autres activités commerciales du champ d'application du DAACL.
- Les entrepôts liés au e-commerce (notamment) doivent ainsi répondre pleinement aux objectifs poursuivis. En particulier, leur implantation ne 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



○ Centralité : localisation préférentielle



Batz-sur-Mer

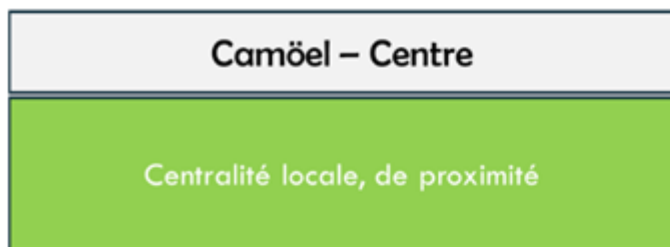
Batz-sur-Mer – Centre-ville

Centralité intermédiaire, structurante

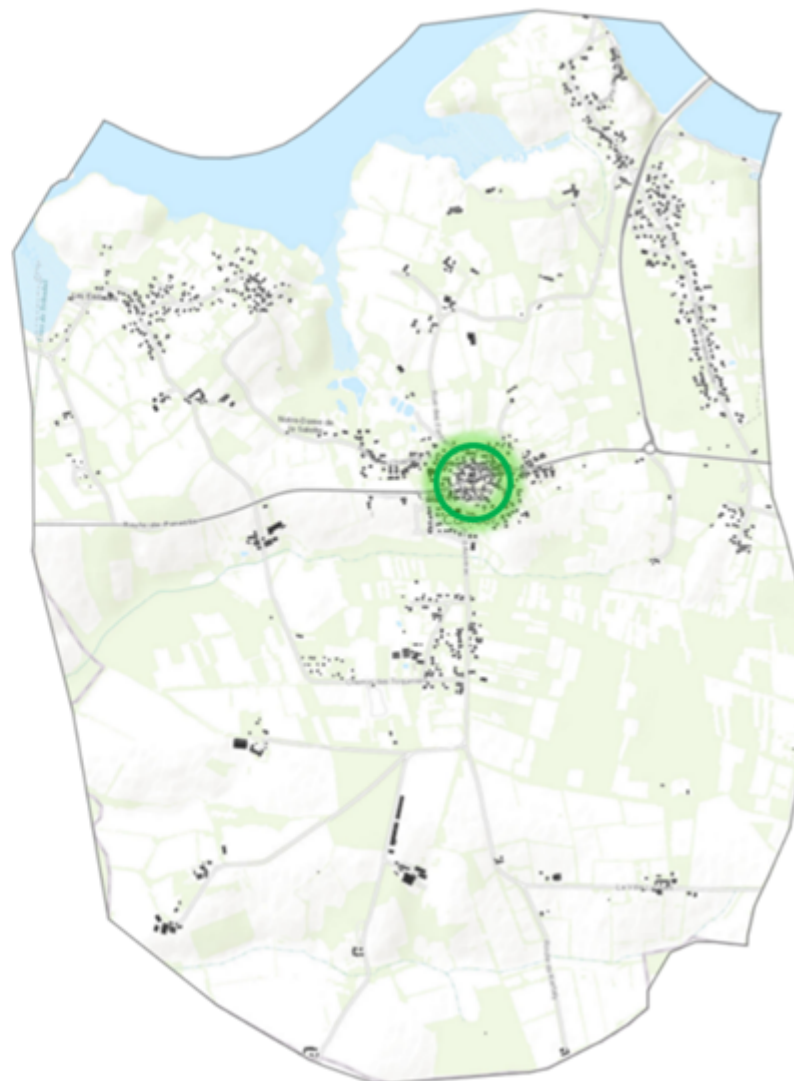
○ Centralité : localisation préférentielle



Camoël



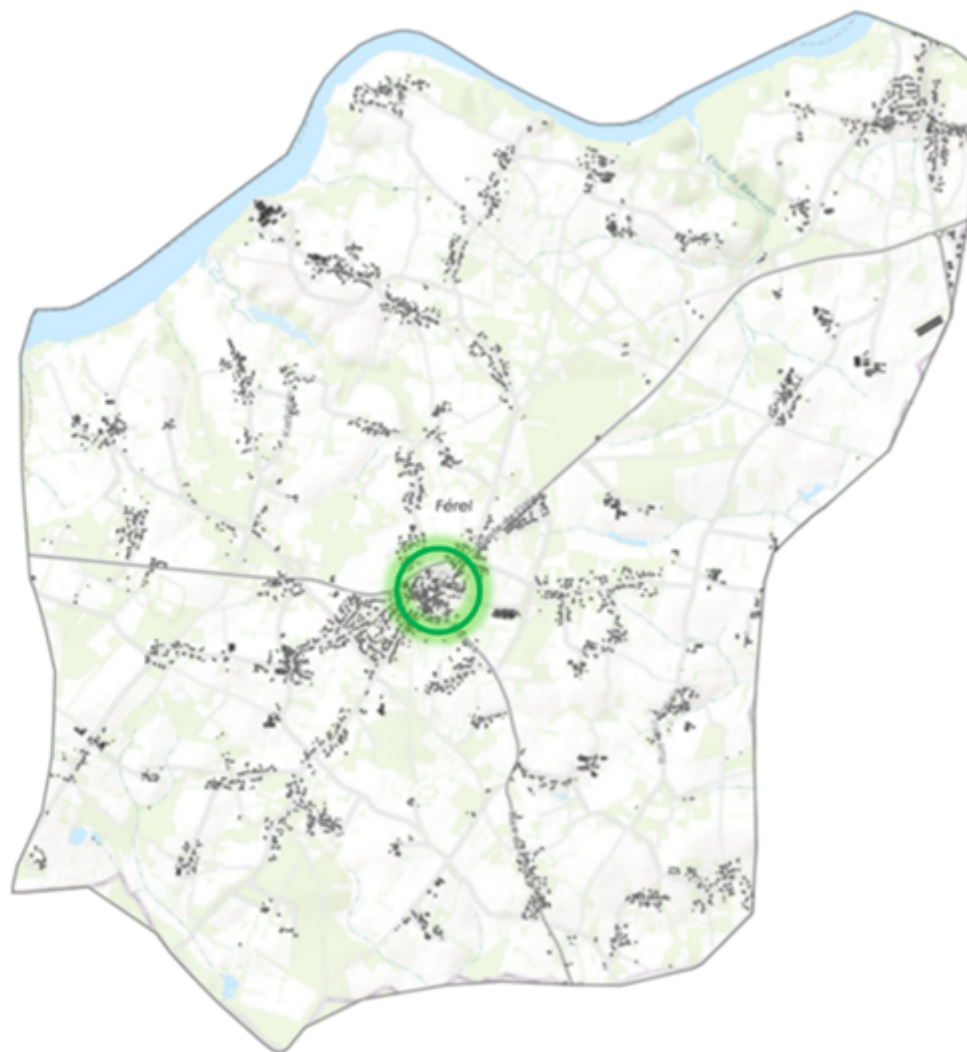
 Centralité : localisation préférentielle



Férel

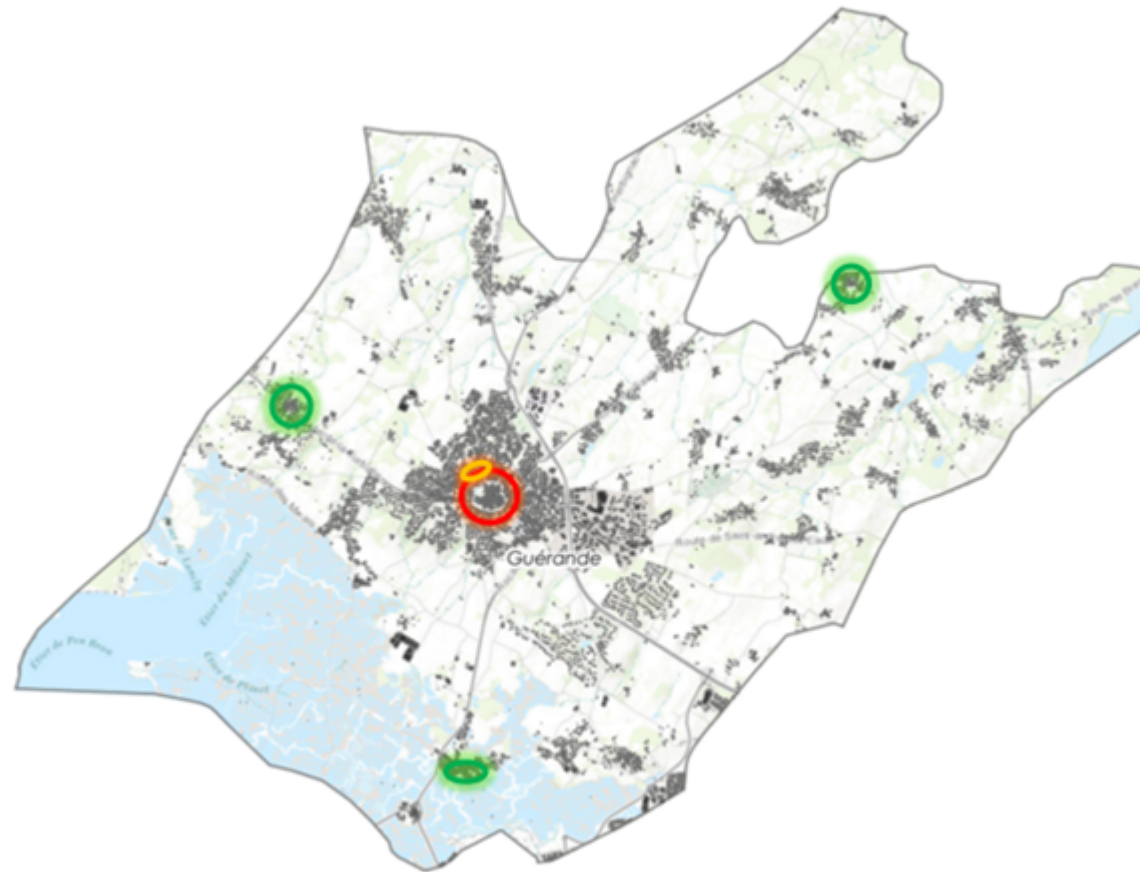
| |
|---------------------------------|
| Férel - Centre |
| Centralité locale, de proximité |

 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

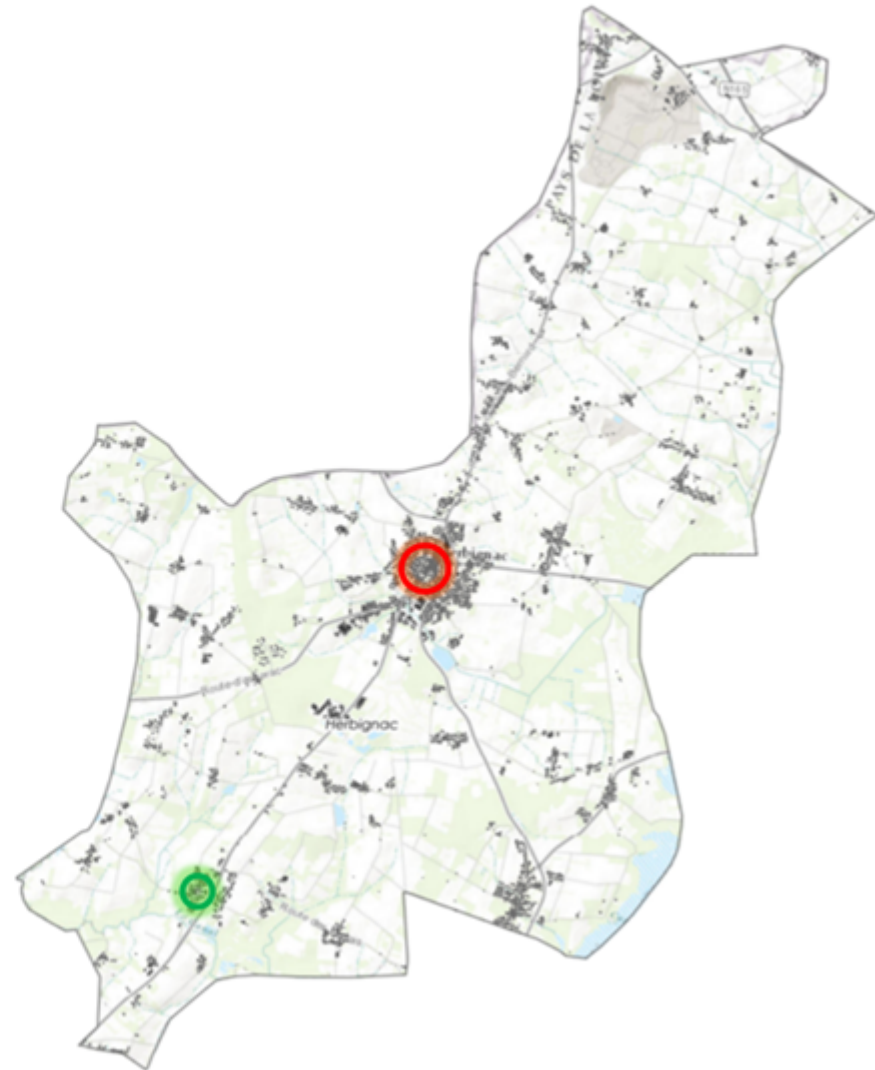
Herbignac – Centre-ville

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 |

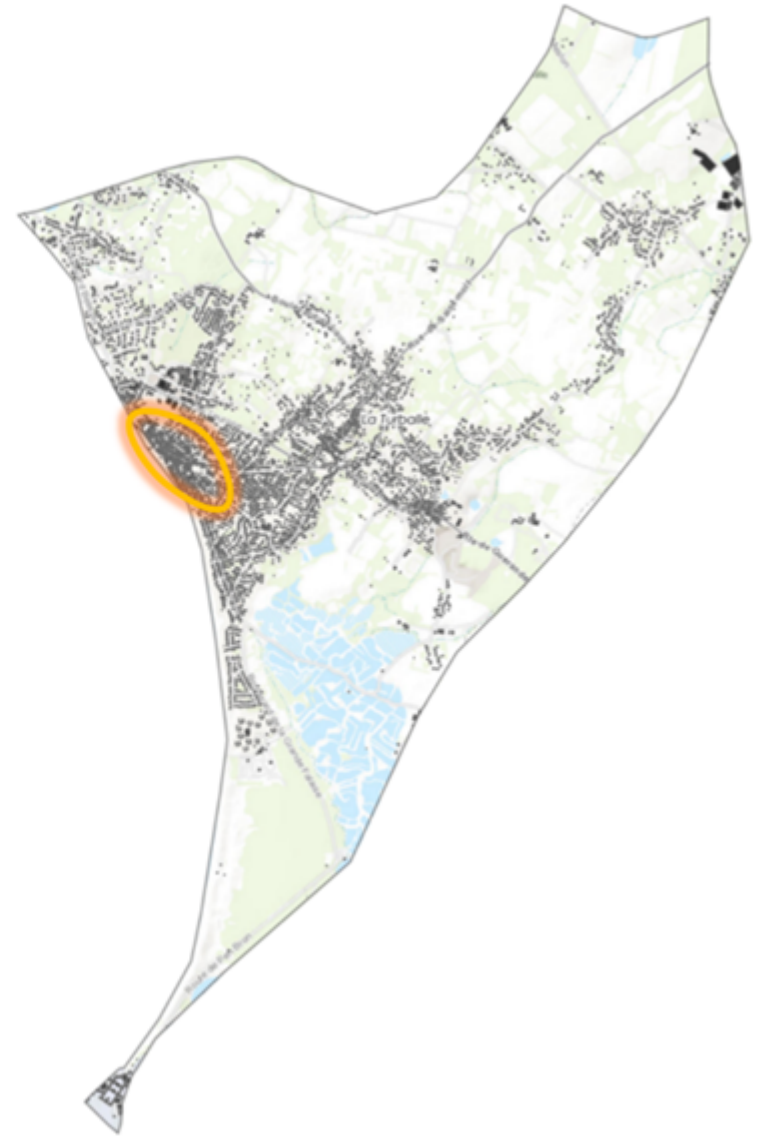


La Turballe

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

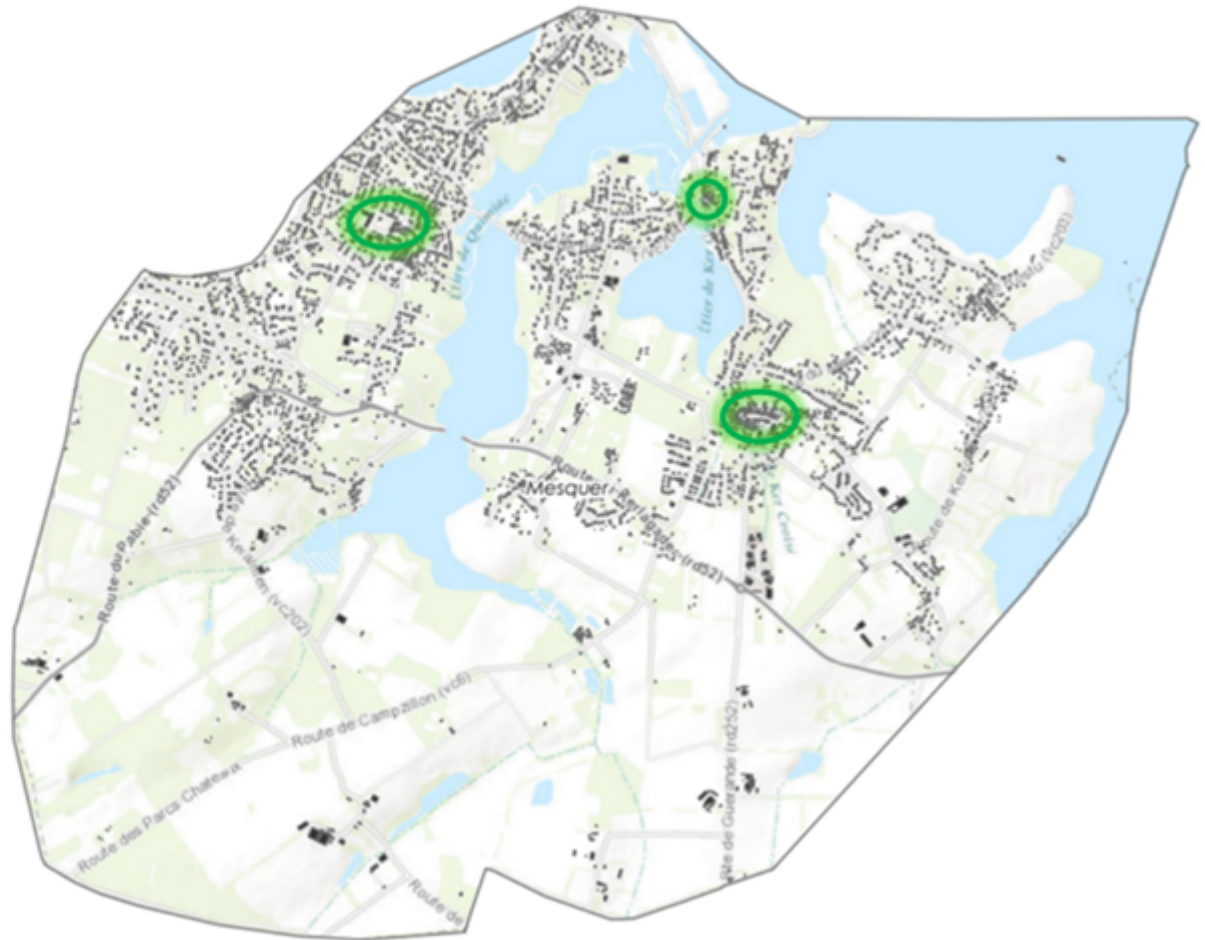
Mesquer - Quimiac

Centralité locale, de proximité

Mesquer - Kercabellec

Centralité locale, de proximité

 Centralité : localisation préférentielle



Pérestin

Pérestin – Centre-ville

Centralité intermédiaire, structurante

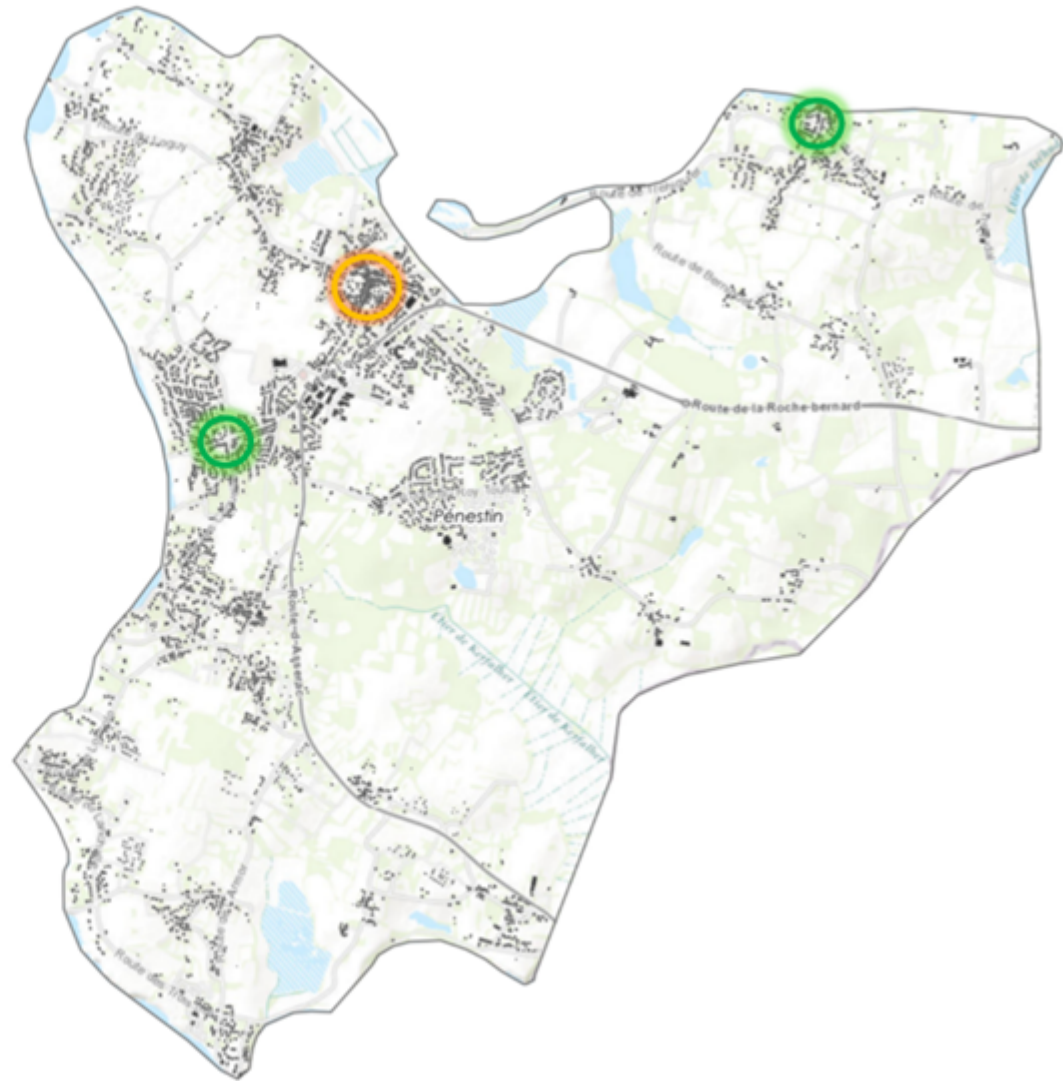
Pérestin – La Mine d'Or

Centralité locale, de proximité

Pérestin – Tréguier

Centralité locale, de proximité

○ Centralités : localisations préférentielles



Piriac-sur-Mer

Piriac-sur-Mer - Centre

Centralité locale, de proximité

○ Centralité : localisation préférentielle




Saint-Lyphard

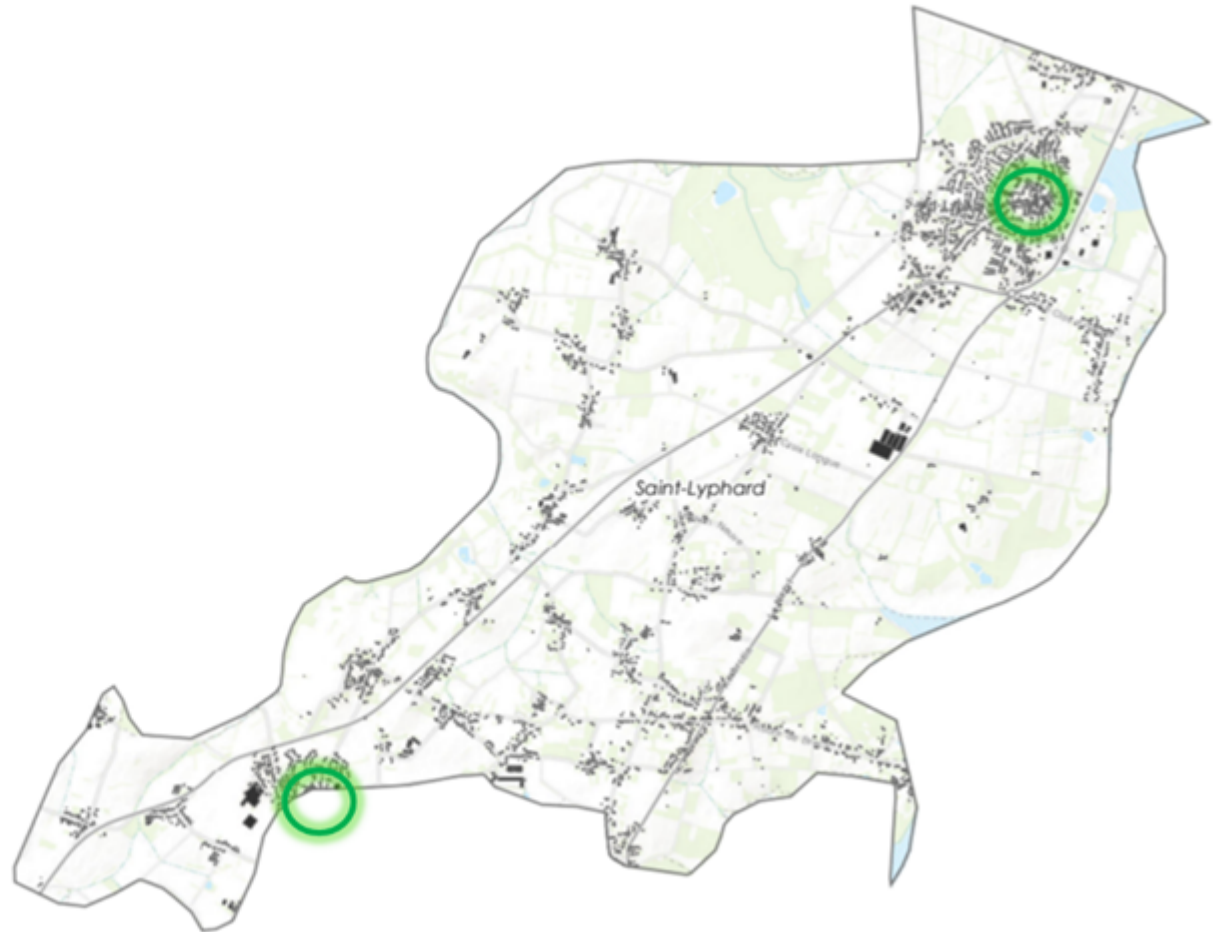
Saint-Lyphard - Centre

Centralité locale, de proximité

Guérande/Saint-Lyphard – La Madeleine

Centralité locale, de proximité

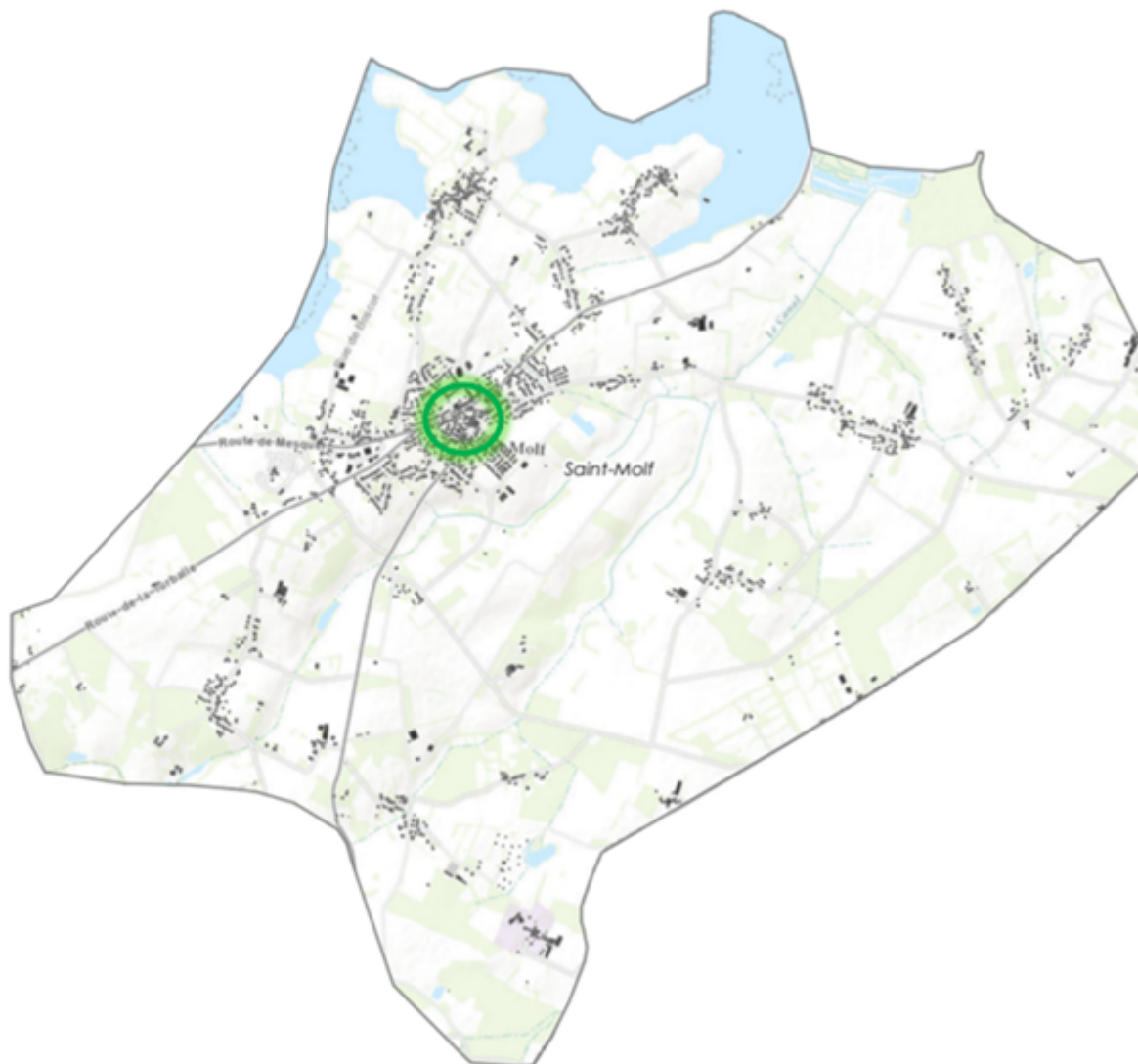
 Centralités : localisations préférentielles



Saint-Molf

| |
|---------------------------------|
| Saint-Molf - Centre |
| Centralité locale, de proximité |

○ Centralité : localisation préférentielle



Objectif 16.5

Cartographies des localisations préférentielles : les SIP connectés

Guérande – Maison Neuve

SIP connecté intermédiaire



 SIP connecté : localisation préférentielle



Guérande – Villejames « Ouest »

SIP connecté majeur



 SIP connecté : localisation préférentielle



Herbignac – Boulevard de Brière / Prés Blancs

SIP connecté majeur



 SIP connecté : localisation préférentielle



La Baule-Escoublac – Les Salines

SIP connecté intermédiaire



 SIP connecté : localisation préférentielle



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

SIP connecté intermédiaire



 SIP connectés : localisations préférentielles



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

SIP connecté intermédiaire



 SIP connectés : localisations préférentielles



Saint-Lyphard – Rue de Kervily

SIP connecté intermédiaire



 SIP connecté : localisation préférentielle



Objectif 16.6
Cartographies des localisations préférentielles : les SIP
déconnectés

Guérande – Villejames « Est »

SIP déconnecté majeur

Guérande – Villejames « Est »

SIP déconnecté

☐ SIP déconnecté : localisation préférentielle



Guérande / La Baule-Escoublac – Les Salines

SIP déconnecté majeur

Guérande / La Baule-Escoublac – Les Salines

SIP déconnecté

☐ SIP déconnecté : localisation préférentielle



Herbignac – Le Clos du Poivre / Avenue des Sports

SIP déconnecté intermédiaire



 SIP déconnecté : localisation préférentielle



La Turballe – La Marjolaine

SIP déconnecté intermédiaire



 SIP déconnecté : localisation préférentielle



Mesquer – Kergoulinet

SIP déconnecté intermédiaire



 SIP déconnecté : localisation préférentielle

En conformité avec l'application de la Loi Littoral



Pénestin – Le Closo

SIP déconnecté intermédiaire



 SIP déconnecté : localisation préférentielle



Saint-Molf – Le Mès

SIP déconnecté intermédiaire



 SIP déconnecté : localisation préférée

A red dashed outline box is positioned to the left of the text 'SIP déconnecté : localisation préférée'.



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 déplacement 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