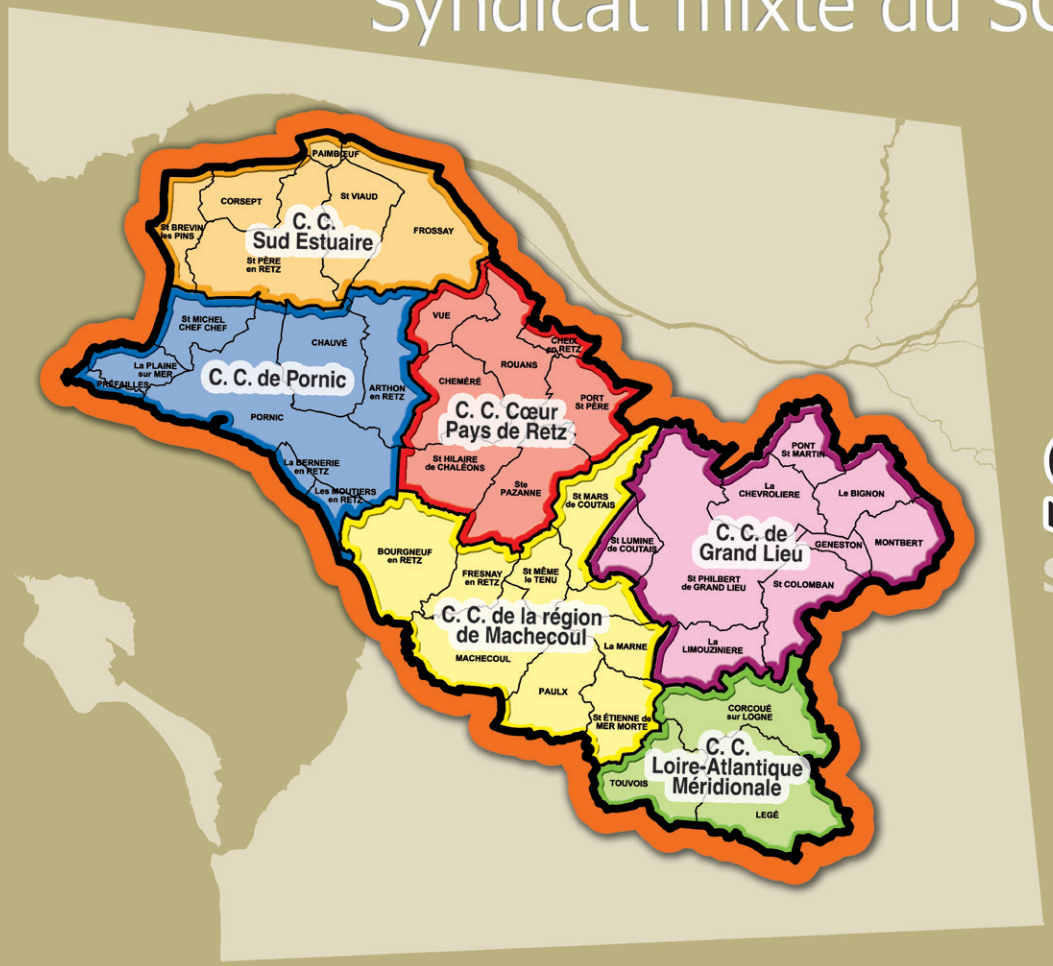
Syndicat mixte du SCoT du Pays de Retz



SCoT du Pays de Retz

Schéma de Cohérence Territoriale

SCoT approuvé le 28 juin 2013

DAC Document d'Aménagement Commercial

AURAN

Sommaire

Partie 1 - Orientations générales 5

- Rappel du contexte législatif 7
- Le commerce dans le SCoT du Pays de Retz : développer une offre adaptée à une demande locale et touristique croissante 13
- Le Document d'aménagement commercial portant identification des zones d'aménagement commercial (ZACom) et des centralités 21
- Orientations générales portant sur les centralités 29
- Orientations générales portant sur les ZACom 33

Partie 2 - Dossier cartographique 39

- Carte de synthèse 40
- Délimitation des ZACom 41
- ZACom Communauté de Communes Cœur Pays de Retz 43
- ZACom Communauté de Communes de Grand Lieu 49
- ZACom Communauté de Communes de la Loire-Atlantique Méridionale 59
- ZACom Communauté de Communes de Pornic 63
- ZACom Communauté de Communes de la région de Machecoul 71
- ZACom Communauté de Communes du Sud Estuaire 77

- Partie 1 -

Orientations générales

orientations générales 1

Rappel du contexte législatif

Dans les textes déjà en vigueur, les schémas de cohérence territoriale :

- *« déterminent les conditions permettant d'assurer … la diversité des fonctions urbaines et rurales … **en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, des besoins présents et futurs en matière** d'habitat, **d'activités économiques,** touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et **d'équipement commercial,** en tenant compte en particulier des objectifs de **répartition géographiquement équilibrée** entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, **de diminution des obligations de déplacements** et de développement des transports collectifs » (Article L 121.1 du Code de l'urbanisme).*

- *« définissent notamment les objectifs relatifs … à l'équipement commercial et artisanal, **aux localisations préférentielles des commerces…** » (Article L 122.1 du Code de l'urbanisme).*

- *« peuvent définir des **zones d'aménagement commercial**. Ces zones sont définies en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le schéma. **Leur délimitation** ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur une mesure de l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerces » (Article L 752-1 du Code du commerce).*

En 2010, la loi dite «Grenelle II» , modifie l'article L 122-1-9 du Code de l'urbanisme :

- *« Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti» (Article 17 de la loi Grenelle 2 modifiant l'article L 122-1-9 du Code de l'urbanisme).*

- *« Il comprend un* ***document d'aménagement commercial*** *défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code de commerce,* ***qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire.*** *Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire» (Article 17 de la loi Grenelle 2 modifiant l'article L 122-1-9 du Code de l'urbanisme).*

Les commerces soumis à une autorisation d'exploitation commerciale au titre de l'article L 752-1 et suivants du Code du commerce doivent préférentiellement s'implanter dans les ZACom identifiées dans le présent document d'aménagement commercial ou dans les centralités délimitées par les plans locaux d'urbanisme (PLU).

«I.-Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

1. *La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;*

2. *L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;*

3. *Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;*

4. *La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;*

5. *L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;*

6. *La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.*

II.-Les schémas prévus au chapitre II du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme peuvent définir des zones d'aménagement commercial.

- *Ces zones sont définies en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le schéma. Leur délimitation ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur une mesure de l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerces.*

- *La définition des zones figure dans un document d'aménagement commercial qui est intégré au schéma de cohérence territoriale par délibération de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme. A peine de caducité, ce document d'aménagement commercial doit faire l'objet, dans un délai d'un an à compter de la délibération l'adoptant, d'une enquête publique.*

- *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, l'établissement public compétent pour son élaboration peut adopter avant le 1er juillet 2009 un document provisoire d'aménagement commercial, dans les conditions définies à l'alinéa précédent. Ce document provisoire est valable deux ans. L'approbation du schéma de cohérence territoriale dans ce délai lui confère un caractère définitif.*

- *Dans la région d'Ile-de-France, dans les régions d'outre-mer et en Corse, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, un document d'aménagement commercial peut être intégré au plan local d'urbanisme.*

- *Le document d'aménagement commercial est communiqué dès son adoption au préfet».*

Lorsqu'elle statue sur l'autorisation d'exploitation commerciale visée à l'article L. 752-1, la commission départementale d'aménagement commercial se prononce sur les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs. Les critères d'évaluation sont :

1° En matière d'aménagement du territoire :

a) L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne ;

b) L'effet du projet sur les flux de transport ;

c) Les effets découlant des procédures prévues aux articles L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation et L. 123-11 du code de l'urbanisme ;

2° En matière de développement durable :

a) La qualité environnementale du projet ;

b) Son insertion dans les réseaux de transports collectifs.

(Article L752-6 du Code du Commerce modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art.102)

orientations générales **1**

Le commerce dans le SCoT du Pays de Retz :

Développer une offre adaptée à une demande locale et touristique croissante

Le document d'orientation et d'objectifs du SCOT du Pays de Retz organise le développement urbain prioritairement sur les centralités comme lieux privilégiés pour l'accueil de l'habitat et des activités et, notamment, sur les pôles d'équilibre.

Il prévoit aussi que toutes les communes, y compris les communes rurales, visent à maintenir leurs commerces de proximité pour rester attractives et dynamiques économiquement.

Cela suppose que les collectivités territoriales régulent et maîtrisent les implantations commerciales dans les zones périphériques, en prenant en compte l'armature urbaine ainsi que la qualité et la diversité de l'offre.

L'évolution et le développement de l'armature commerciale doivent contribuer à la préservation de l'environnement du Pays de Retz, répondre à des exigences d'aménagement du territoire visant d'une part à renforcer l'armature multipolaire autour des centralités et d'autre part à limiter l'usage de l'automobile.

Les orientations relatives à l'urbanisme commercial du Pays de Retz visent d'une part, à maîtriser les périmètres des zones d'aménagement commercial identifiées en périphérie des centres urbains et, d'autre part, à améliorer leur insertion urbaine et environnementale.

Sur le plan spatial il s'agira :

1. De privilégier les centres-villes, les centres bourgs et les quartiers pour toutes les implantations commerciales.

2. Lorsque l'implantation dans les centralités n'est pas possible, d'orienter les implantations commerciales vers les ZACom dont le développement doit être adapté aux besoins.

3. D'éviter l'implantation des commerces de grande taille dans les espaces hors centralité et hors ZACom.

Il est proposé que le DAC du SCoT du Pays de Retz :

- Organise l'ensemble du commerce et de l'artisanat commercial selon une typologie de polarités commerciales, en attribuant un rôle à chaque niveau de polarité.

- Accompagne cette structuration commerciale en précisant ce qu'il est souhaitable de faire et sur quels espaces sur le territoire du SCoT *(localisation des centralités et délimitation des ZACom*).

Typologie des pôles commerciaux du Pays de Retz

Sur les six intercommunalités composant le SCoT du Pays de Retz, cinq ont établi des chartes d'orientation commerciale avec les services de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et l'AURAN.

Elles ont permis de dresser un état des lieux de l'appareil commercial, de la demande et la définition de polarités commerciales. Les polarités commerciales ont été définies à partir de critères d'aménagement du territoire et d'insertion urbaine :

- Typologie de l'offre.
- Rythme de fréquentation.
- Rayonnement et attractivité du pôle.
- Relation ville/commerce.
- Accessibilité.
- Insertion environnementale.

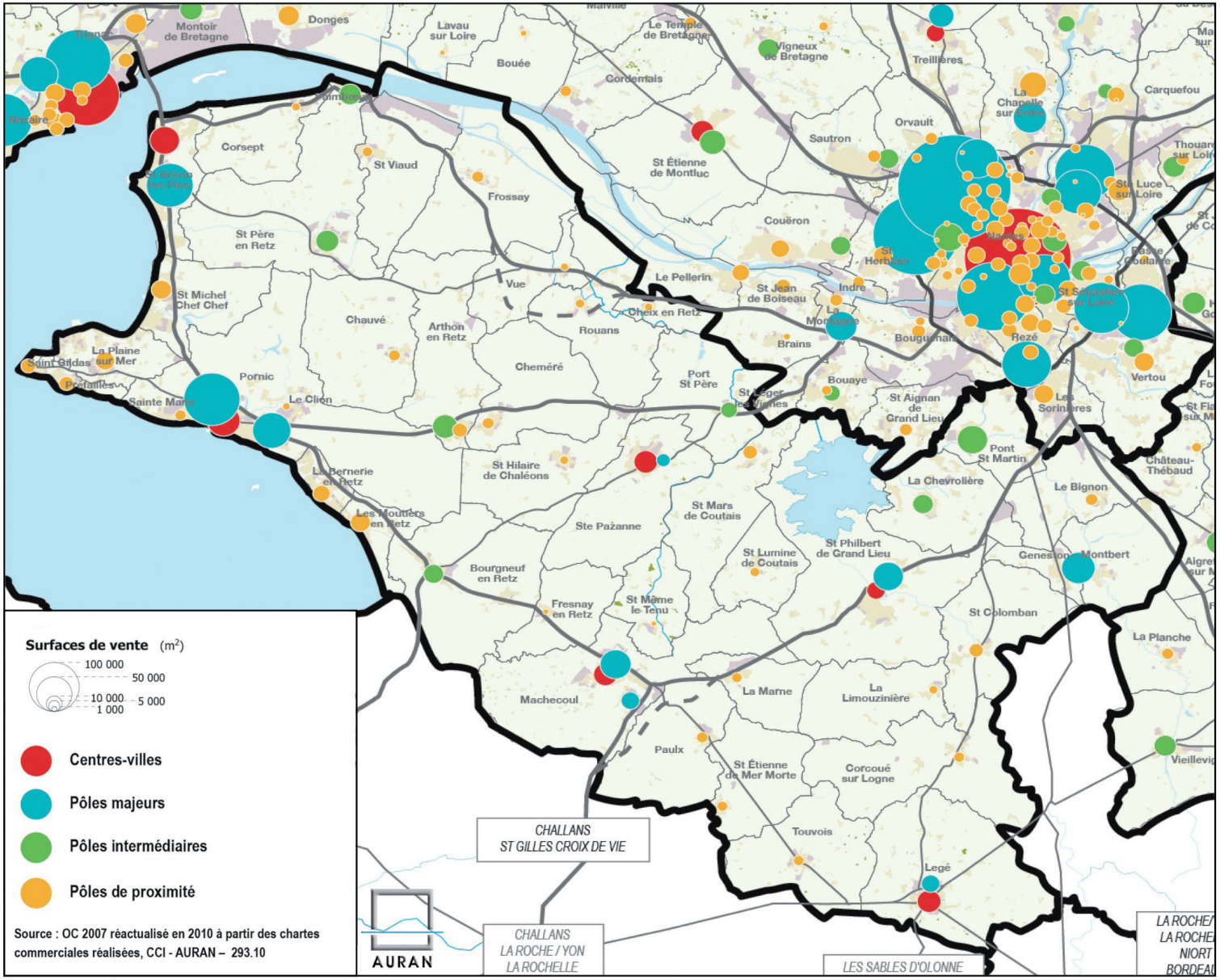
Les polarités commerciales ont ensuite été hiérarchisées en fonction de leur rayonnement : local, intercommunal et départemental.

Les centres-villes des pôles d'équilibre ont été isolés.

	Offre	Fréquentation	Rayonnement et attractivité	Relation Ville / commerce	Accessibilité	Insertion environnementale
Pôle commercial centre-ville des pôles d'équilibre	Offre spécialisée et diversifiée - achats exceptionnels	Ponctuelle, Hebdomadaire, Quotidienne	Départemental et à l'échelle de l'intercommunalité	Inscrit dans l'espace urbain multifonctionnel, en centralité	Part importante des transports collectifs, vélo, marche à pied	Intégration et animation de l'espace public et de la ville
Pôle commercial majeur	Offre spécialisée et alimentaire - achats exceptionnels	Ponctuelle, Hebdomadaire, Quotidienne	Départemental et à l'échelle de l'intercommunalité	Centre commercial identifié en zone d'activité	Reliés aux voiries rapides par des échangeurs routiers - Grandes capacités de stationnement automobile	Recherche de visibilité maximum, surfaces imperméabilisées importantes, espace grandement privatisé, parfois paysagé
Pôle commercial intermédiaire	Offre alimentaire et diversifiée - achats occasionnels	Hebdomadaire, Quotidienne	Attraction locale (plusieurs communes et interquartier)	Centre commercial identifié ou cœur d'une commune ou d'un quartier	Capacités de stationnement automobile accessibilité possible en transports collectifs ou à vélo	Inscription dans le paysage urbain sans rupture, ou intégration spontanée dans le développement de l'urbanisation.
Pôle commercial de proximité	Offre alimentaire notamment avec la présence d'un supermarché ou supérette achats quotidiens ou réguliers	Quotidienne	Proximité à l'échelle du quartier ou de la commune	Inscrit dans l'espace urbain au cœur de la commune ou du quartier	Part importante de la marche à pied et du vélo	Intégration et animation de l'espace public et des bâtiments

Auran

Localisation et hiérarchie des pôles commerciaux



Le commerce non sédentaire : une solution pour répondre à une demande saisonnière et valoriser les production locales

Commune	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
Corsept					X		
Frossay				X			X
Saint Brevin les Pins				X			X
Saint Brevin l'Océan						X	
Arthon en Retz			X				
La Bernerie en Retz		**en saison**			X		
La Plaine sur Mer							**en saison**
Pornic Centre				X			X
Pornic La Birochère			X			X	
Pornic Bourg de Sainte Marie sur Mer			X			X	
Pornic Bourg du Clion sur Mer							X
Les Moutiers en Retz				**en saison**		X	
Préfailles			**en saison**			X	
Saint Michel Chef Chef			X			**en saison**	
Saint Michel Chef Chef Tharon Plage		**en saison**			**en saison**	**hors saison**	
Saint Père en Retz		X					X
Bourgneuf en Retz		X				X	
Sainte Pazanne		X			X		
Fresnay en Retz		X					
Machecoul			X				
Saint Philbert de Grand Lieu							X
Pont Saint Martin		X				X	
La Chevrolière			X		X		
Saint Colomban						X	
Geneston			X				

Auran

Les enjeux du développement commercial *(rappel du PADD p.45)*

La réflexion engagée dans les différentes chartes et le diagnostic des polarités a fait apparaître cinq enjeux majeur pour le développement commercial du Pays de Retz :

1. Renforcer les polarités commerciales pour favoriser les achats à l'intérieur du territoire.

2. Conforter le dynamisme des centres bourgs et des centres-villes, notamment en préservant les linéaires commerciaux existants et en favorisant la transmission et l'installation de commerces alimentaires, et non alimentaires, d'artisanat commercial et de services.

3. Veiller, au travers du DAC, à ce que les localisations nouvelles ou les relocalisations de l'appareil commercial ne se fassent pas en défaveur des commerces de proximité dans les centres bourgs.

4. Veiller au maintien et au développement du commerce non sédentaire en préservant et confortant les espaces d'accueil, en engageant des réflexions, par exemple, sur des marchés nocturnes, thématiques,…

5. Prévoir un aménagement qualitatif des zones d'aménagement commercial répondant aux critères qualitatifs d'aménagement des ZAE *(cf. chap. 4.2 du DOO)*.

orientations générales **1**

Le Document d'aménagement commercial portant identification des zones d'aménagement commercial (ZACom) et des centralités

Le développement du commerce dans des ZACom dont la vocation est identifiée

C.C. Cœur Pays de Retz	Localisation	Type de localisation	Type de ZACom	Pôle de rattachement	Niveau de Pôle issu des chartes
Cheix en Retz	Centre	Centralité		Cheix en Retz centre	Proximité
Chéméré	Centre	Centralité		Chéméré centre	Proximité
Port Saint Père	Les Épinettes	ZACom	Transition	Port Saint Père centre	Intermédiaire
	Centre	Centralité		Port Saint Père centre	Intermédiaire
Rouans	Centre	Centralité		Rouans centre	Proximité
Saint Hilaire de Chaléons	La Maison Bertin	ZACom	Reconnaissance	Saint Hilaire de Chaléons isolé	Isolé
	Centre	Centralité		Saint Hilaire de Chaléons centre	Proximité
Sainte Pazanne	Beau Soleil Sud	ZACom	Projet	Beau Soleil	Majeur
	Les Charmes	ZACom	Transition	Sainte Pazanne centre	Centre-ville
	Centre	Centralité		Sainte Pazanne centre	Centre-ville
Vue	Centre	Centralité		Vue centre	Proximité

Auran

Le développement du commerce dans des ZACom dont la vocation est identifiée

C.C. de Grand Lieu	Localisation	Type de localisation	Type de ZACom	Pôle de rattachement	Niveau de Pôle issu des chartes
Geneston	Les Halliers	ZACom	Transition	Geneston-Montbert	Majeur
	Les Moulins	ZACom	Projet	Geneston-Montbert	Majeur
	Centre	Centralité		Geneston-Montbert	Majeur
La Chevrolière	Centre	Centralité			Intermédiaire
	L'Enclose	ZACom	Projet	La Chevrolière	Intermédiaire
La Limouzinière	Centre	Centralité		La Limouzinière	Proximité
Le Bignon	Centre	Centralité		Le Bignon	Proximité
Montbert	Centre	Centralité		Geneston-Montbert	Majeur
Pont Saint Martin	SUPER U	ZACom	Transition	Pont Saint Martin	Intermédiaire
	BAOBAB	ZACom	Reconnaissance	Pont Saint Martin	Intermédiaire
	Centre	Centralité		Pont Saint Martin	Intermédiaire
	Bourg de Viais	Centralité		Pont Saint Martin	Intermédiaire
Saint Colomban	Centre	Centralité		Saint Colomban	Proximité
	Bourg de Pont James	Centralité		Saint Colomban	Proximité
Saint Lumine de Coutais	Centre	Centralité		Saint Lumine de Coutais	Proximité
Saint Philbert de Grand-Lieu	Centre	Centralité		Saint Philbert de Grand-Lieu	Centre-ville
	Grand Lac	ZACom	Développement	Saint Philbert de Grand-Lieu	Majeur
	La Chaussée 1	ZACom	Développement	Saint Philbert de Grand-Lieu	Majeur
	La Chaussée 2	ZACom	Projet	Saint Philbert de Grand-Lieu	Majeur

Auran

Le développement du commerce dans des ZACom dont la vocation est identifiée

C.C. Loire-Atlantique Méridionale	Localisation	Type de localisation	Type de ZACom	Pôle de rattachement	Niveau de Pôle issu des chartes
Corcoué sur Logne	Centre	Centralité			Proximité
Legé	ACTI SA	ZACom	Reconnaissance	Isolé	Majeur
	Les Visitandines	ZACom	Transition	Legé Centre	Centre-ville
	La Colonne/Basse Parnière	ZACom	Projet	La Colonne/Basse Parnière	Majeur
	Centre	Centralité			Centre-ville
Touvois	Centre	Centralité			Proximité

Auran

Le développement du commerce dans des ZACom dont la vocation est identifiée

C.C. de Pornic	Localisation	Type de localisation	Type de ZACom	Pôle de rattachement	Niveau de Pôle issu des chartes
Arthon en Retz	Le Butai	ZACom	Développement	Le Butai	Intermédiaire
	Centre	Centralité		Arthon en Retz centre	Proximité
La Bernerie en Retz	Centre	Centralité		La Bernerie en Retz centre	Proximité
Chauvé	Centre	Centralité		Chauvé centre	Proximité
Les Moutiers en Retz	Centre	Centralité		Les Moutiers en Retz centre	Proximité
La Plaine sur Mer	Centre	Centralité		La Plaine sur Mer centre	Proximité
Pornic	Zone de l'Europe Les Terres Jarries I & II	ZACom	Développement	Les Terres Jarries	Majeur
	Les Gentelleries	ZACom	Développement	Les Gentelleries	Majeur
	Le Chaudron	ZACom	Projet	Les Gentelleries	Majeur
	Les Duranceries	ZACom	Projet	*Nouveau pôle*	Majeur
	Centre	Centralité		Pornic centre	Centre-ville
	Bourg de Sainte Marie	Centralité		Sainte Marie Bourg	Proximité
	Bourg du Clion	Centralité		Le Clion Bourg	Proximité
Préfailles	Saint Gildas	ZACom	Projet	*Nouveau pôle*	
	Centre	Centralité		Préfailles centre	Proximité
	Saint Gildas	Centralité		Saint Gildas Centre	Proximité
Saint Michel Chef Chef		ZACom	Transition	Saint Michel Chef Chef centre	Proximité
	Centre	Centralité		Saint Michel Chef Chef centre	Proximité
	Tharon-Plage	Centralité			

Auran

Le développement du commerce dans des ZACom dont la vocation est identifiée

C.C. de la Région de Machecoul	Localisation	Type de localisation	Type de ZACom	Pôle de rattachement	Niveau de Pôle issu des chartes
Bourgneuf en Retz	La Culée	ZACom	Transition	Bourgneuf en Retz centre	Intermédiaire
	Centre	Centralité		Bourgneuf en Retz centre	intermédiaire
Le Fresnay en Retz	Centre	Centralité		Le Fresnay en Retz centre	Proximité
Machecoul	La Seiglerie	ZACom	Reconnaissance	La Seiglerie	Majeur
	Les Prises	ZACom	Développement	Les Prises/La Boucardière	Majeur
	La Boucardière	ZACom	Projet	Les Prises/La Boucardière	Majeur
	Centre	Centralité		Machecoul centre	Centre-ville
La Marne	Centre	Centralité		La Marne centre	Proximité
Paulx	Centre	Centralité		Paulx centre	Proximité
Saint Étienne de Mer Morte	Centre	Centralité		Saint Etienne de Mer Morte centre	Proximité
Saint Mars de Coutais	Centre	Centralité		Saint Mars de Coutais centre	Proximité
Saint Même le Tenu	Centre	Centralité		Saint Même le Tenu centre	Proximité

Auran

Le développement du commerce dans des ZACom dont la vocation est identifiée

C.C. Sud Estuaire	Localisation	Type de localisation	Type de ZACom	Pôle de rattachement	Niveau de Pôle issu des chartes
Corsept	Centre	Centralité		Corsept centre	Proximité
Frossay	Centre	Centralité		Frossay centre	Proximité
Paimboeuf	La Hervetière	ZACom	Développement	Paimboeuf centre	intermédiaire
	Centre	Centralité		Paimboeuf centre	Intermédiaire
Saint Brevin les Pins	La Guerche	ZACom	Développement	La Guerche	Majeur
	Centre	Centralité		Saint Brevin les Pins centre	Centre-ville
	Saint Brevin l'Océan	Centralité			
Saint Père en Retz	Le Prieuré	ZACom	Transition	Saint Père en Retz centre	Intermédiaire
	Centre	Centralité		Saint Père en Retz centre	Intermédiaire
Saint Viaud	Centre	Centralité		Saint Viaud centre	Proximité

Auran

Orientations générales portant sur les centralités

(rappel du DOO p.64)

Les centralités commerciales correspondent aux centres-villes et centres-bourgs des pôles d'équilibre, bourgs et pôles communaux identifiés dans le DAC.

- Les PLU veilleront à favoriser, développer et structurer les implantations commerciales dans les centralités commerciales du Pays de Retz.

- Dans les centralités des pôles d'équilibre, le SCoT préconise :

  - Le développement quantitatif et qualitatif d'une offre spécifique et diversifiée de moyenne et haut de gamme *(notamment en équipement de la personne, culture et loisirs….)* complémentaire à l'offre des pôles majeurs de périphérie.
  - L'implantation et/ou le transfert d'enseignes locomotives à forte valeur ajoutée susceptibles de jouer un rôle d'entraînement au profit de l'ensemble des activités commerciales.

- Dans les centralités des autres communes, le SCoT préconise un développement commercial par :

  - Le développement d'une offre diversifiée et l'implantation ou l'intégration de magasins de moyenne surface.
  - Le maintien des commerces locaux en soutenant les commerces existants et en encourageant l'implantation d'enseignes nouvelles, afin d'offrir aux consommateurs une gamme de produits diversifiée et complémentaire à l'offre des pôles de périphérie.

- Dans les centralités des bourgs et pôles communaux identifiés dans le DAC, les orientations du DAC visent à maintenir une activité commerciale de base en soutenant notamment la création de commerces multiservices et de commerces itinérants.

- Il appartiendra aux PLU des communes de définir précisément le périmètre de leur centralité commerciale. Les planches du dossier cartographique *(partie 2 du document*) représentent les centralités des communes à titre indicatif.

- Sur toutes les centralités, les PLU veilleront :

  - à limiter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux *(mise en place de linéaires commerciaux*),
  - à favoriser l'implantation dans les quartiers à vocation résidentielle, de pôles commerciaux de proximité.

- En règle générale, les politiques publiques devront maintenir l'attractivité commerciale des centres-villes en identifiant et mobilisant autant que faire se peut le foncier et l'immobilier nécessaires.

Orientations générales portant sur les ZACom

(rappel du DOO p.65)

Le développement du commerce dans des ZACom dont la vocation est identifiée

Afin de répondre aux orientations du SCoT visant à renforcer les centralités urbaines et à privilégier le renouvellement et la densification à l'extension urbaine *(chap. 1.1. et 1.2. du DOO)*, l'implantation dans les ZACom de commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de plancher doit s'effectuer en prenant en compte le niveau d'insertion urbaine et les possibilités de densification des centralités.

Une typologie de ZACom a donc été établie en fonction des polarités auxquelles elles sont rattachées et au regard des critères d'aménagement du territoire et d'insertion urbaine *(cf. pages 36 et 37 du DAC)* :

- **ZACom de transition :** zones commerciales qui ont vocation à être intégrées prochainement dans une centralité *(élargissement de centralité, dédoublement de centralité, déplacement de centralité…)*, car elles participent à la revitalisation des centres-villes et sont accessibles par des moyens de transports doux *(marche à pied, vélo, ...)* ou collectifs.
- **ZACom de développement :** zones commerciales actuelles susceptibles de se densifier, de se restructurer ou de s'étendre. Elles permettent de maîtriser les flux de marchandises qui évitent les centres-villes et sont accessibles soit par les transports en commun ou en modes doux.
- **ZACom de projet :** projets de futures zones commerciales en dehors des centralités. Elles présentent les mêmes caractéristiques urbaines que les ZACom de développement.
- **ZACom de reconnaissance :** zones commerciales isolées qui n'ont pas vocation à devenir une polarité commerciale, car elles ne respectent pas les critères d'insertion urbaine *(cf. pages 36 et 37 du DAC)*. Possibilité de développement très limité.

En s'appuyant sur la typologie précédente, il est décidé en dehors des centralités :

- d'orienter préférentiellement les implantations des commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m^2 de surface de plancher dans les ZACom de développement et de transition,
- de favoriser la diversification de l'offre au sein de chaque pôle,
- de densifier et d'utiliser l'ensemble de l'enveloppe foncière des ZACom de développement, lorsque cela est possible, avant d'implanter des commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m^2 de surface de plancher dans les ZACom de projet,
- de ne pas créer de nouvelles polarités commerciales sur les ZACom de reconnaissance,
- d'organiser le stationnement dans les ZACom de développement et de projet *(mutualisation, parkings en silo ou semi enterrés…*) des pôles majeurs et intermédiaires, dans un souci d'économie de l'espace.
- d'appliquer les critères de qualité relatifs aux zones de développement économique *(cf. pages 60 et 61 du DOO*).

Exigences d'aménagement du territoire et de développement durable

L'ensemble des pôles majeurs et intermédiaires a été décliné en centralités et ZACom. Chacune des ZACom est analysée à travers le prisme d'indicateurs d'aménagement du territoire et de développement durable *(cf. articles L752-6 du Code du Commerce modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008 et L122-1-9 du Code de l'Urbanisme)*. Les critères sont les suivants :

- Accessibilité générale *(cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises*).
- Desserte en modes doux *(pistes cyclables, parcours piéton sécurisé...*).
- Position dans le tissu urbain *(réduction de consommation d'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti*).
- Effet sur l'animation de la vie urbaine et rurale *(au sens de l'article L752-6 du Code du Commerce modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008*) et sur la revitalisation des centres-villes *(rayonnement et proximité*).

Une analyse des ZACom dans leur situation actuelle et projetée est réalisée au regard des critères précédents. Pour chaque ZACom, elle répond aux questions suivantes :

- Accessibilité générale :

  La ZACom est-elle très accessible *(proche d'un échangeur, connectée à une voirie principale, présence de giratoire, desservie en transports en commun, ...)* ? Des améliorations sont-elles possibles ? *(projets d'aménagements de voiries, d'amélioration de la desserte, ...)*

- Desserte en modes doux *(vélo, marche...)* :

  La ZACom est-elle accessible ou pas en modes doux ? Son accessibilité peut-elle être améliorée ? *(cheminements piétons, pistes cyclables, ...)*

- Position dans le tissu urbain :

  La ZACom est-elle insérée, à la frange ou à l'extérieur du centre urbain dense et/ou du tissu résidentiel et mixte ?

- Effet sur l'animation de la vie urbaine et la revitalisation des centre-villes :

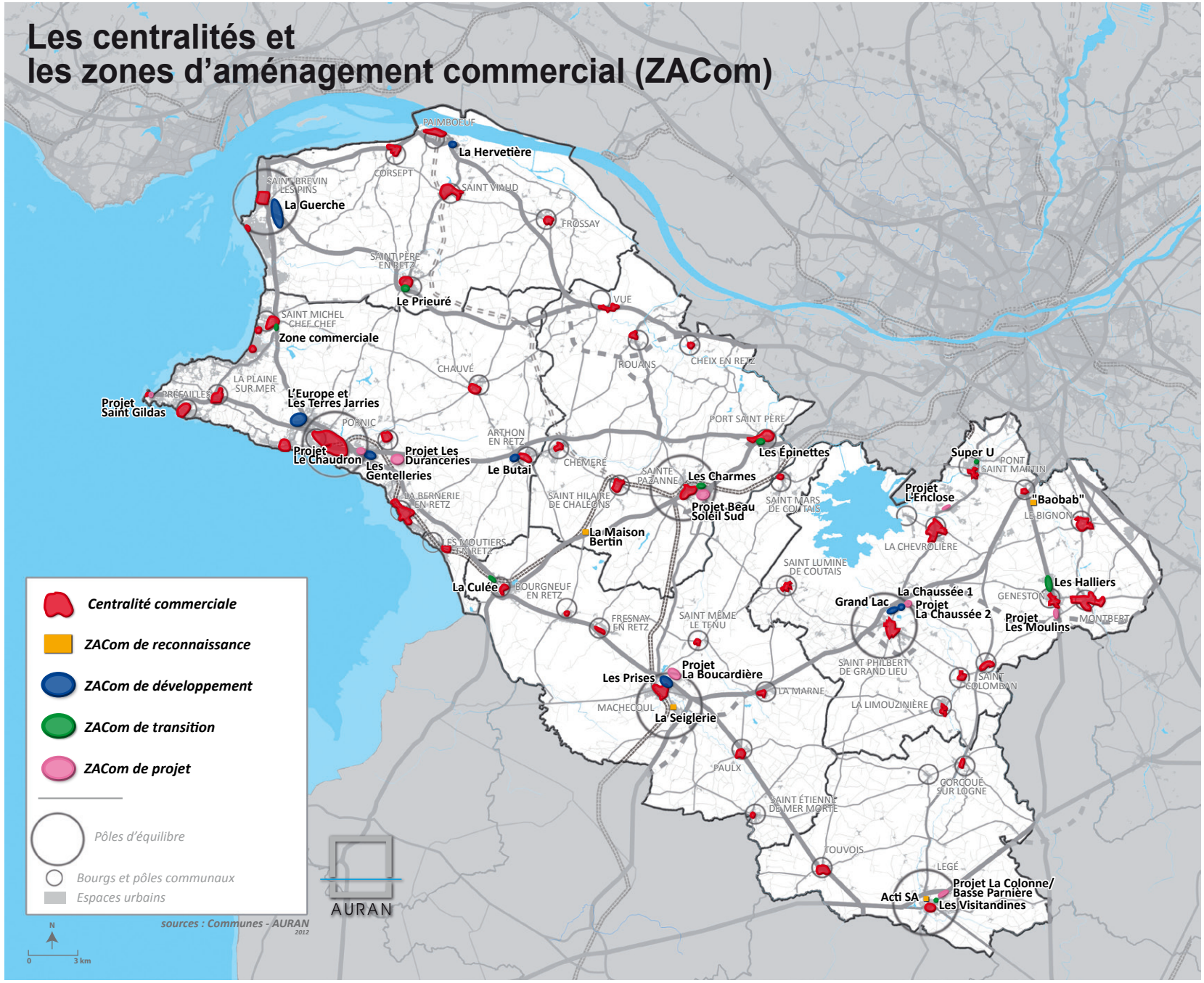
  La ZACom développe-t-elle des fonctions urbaines complémentaires qui favorisent les centralités ? *(rayonnement, proximité)*

Les projets devront viser une amélioration de la zone au regard des critères. En outre, chacune des ZACom de projet doit s'inscrire dans les objectifs de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti *(cf. 4.2. du DOO)*.

- Partie 2 -

Dossier cartographique

Carte de synthèse



Délimitation des ZACom

Il est proposé en vertu du **décret n° 2012-290 du 29 février 2012 en application de la loi Grenelle II** que les ZACom présentées dans la carte de synthèse *(cf. page 40)* soient délimitées, le décret stipulant que :

« Le document graphique du document d'aménagement commercial doit permettre d'identifier les terrains situés dans les zones d'aménagement commercial ».

Pour marquer ces délimitations, on utilise des tracés de différentes couleurs, renvoyant à la classification des ZACom précédemment utilisée *(cf. pages 34 et 35 du DAC)* :

ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

Les périmètres des ZACom sont justifiés au regard des éléments structurants des espaces *(voiries, tissu urbain existant, trame bocagère, ...)* et des contraintes environnementales relatives aux différents sites *(espaces protégés, loi littoral, ...)*.

dossier cartographique **2**

ZACom

Communauté de communes

Cœur Pays de Retz

Délimitation de la ZACom « Les Charmes »

Sainte Pazanne

Cette ZACom, insérée dans le tissu urbain, constitue l'entrée de ville actuelle de la commune.

Elle bénéficie d'aménagements permettant une bonne desserte générale (rond-point).

Elle participe au rayonnement du pôle d'équilibre et élargit les fonctions urbaines de la centralité.

Son périmètre est le périmètre actuel de la zone commerciale et n'a pas vocation à être étendu.

ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

Délimitation de la ZACom « Beau Soleil Sud »

Sainte Pazanne

La zone commerciale des Charmes à Sainte Pazanne arrive à saturation de sa capacité d'accueil. Le pôle d'équilibre de Sainte Pazanne, pour poursuivre son développement commercial, envisage la création d'une nouvelle zone commerciale (Beau Soleil Sud), qui présente de bonnes conditions d'accessibilité et de desserte par la route. Située aux franges du tissu aggloméré, elle fait partie intégrante du projet urbain de la commune. L'accès en modes doux est prévu (piste cyclable depuis le bourg). La commune veillera à privilégier l'implantation de commerces favorisant le rayonnement du pôle d'équilibre et la revitalisation du centre-ville. L'emprise foncière du projet permet d'accueillir des commerces de grandes tailles et/ou difficilement insérables dans le tissu urbain dense. Pour rappel, la commune de Sainte Pazanne est classée pôle majeur dans la Charte d'orientation commerciale de la communauté de communes Coeur Pays de Retz. L'implantation de commerces sur cette zone permettra de réduire les déplacements extérieurs au territoire à destination d'achat.

Le périmètre s'appuie au nord sur la RD 758, à l'est et au sud sur la trame bocagère et à l'ouest en ménageant une transition paysagère avec les zones résidentielles.

Délimitation de la ZACom « Les Épinettes »

Port Saint Père

Cette ZACom, insérée dans le tissu urbain, constitue l'entrée de ville actuelle de la commune.

Elle bénéficie d'aménagements permettant une bonne desserte générale (rond-point).

Elle élargit les fonctions urbaines de la centralité.

Son périmètre est le périmètre actuel de la zone commerciale et n'a pas vocation à être étendu.

ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

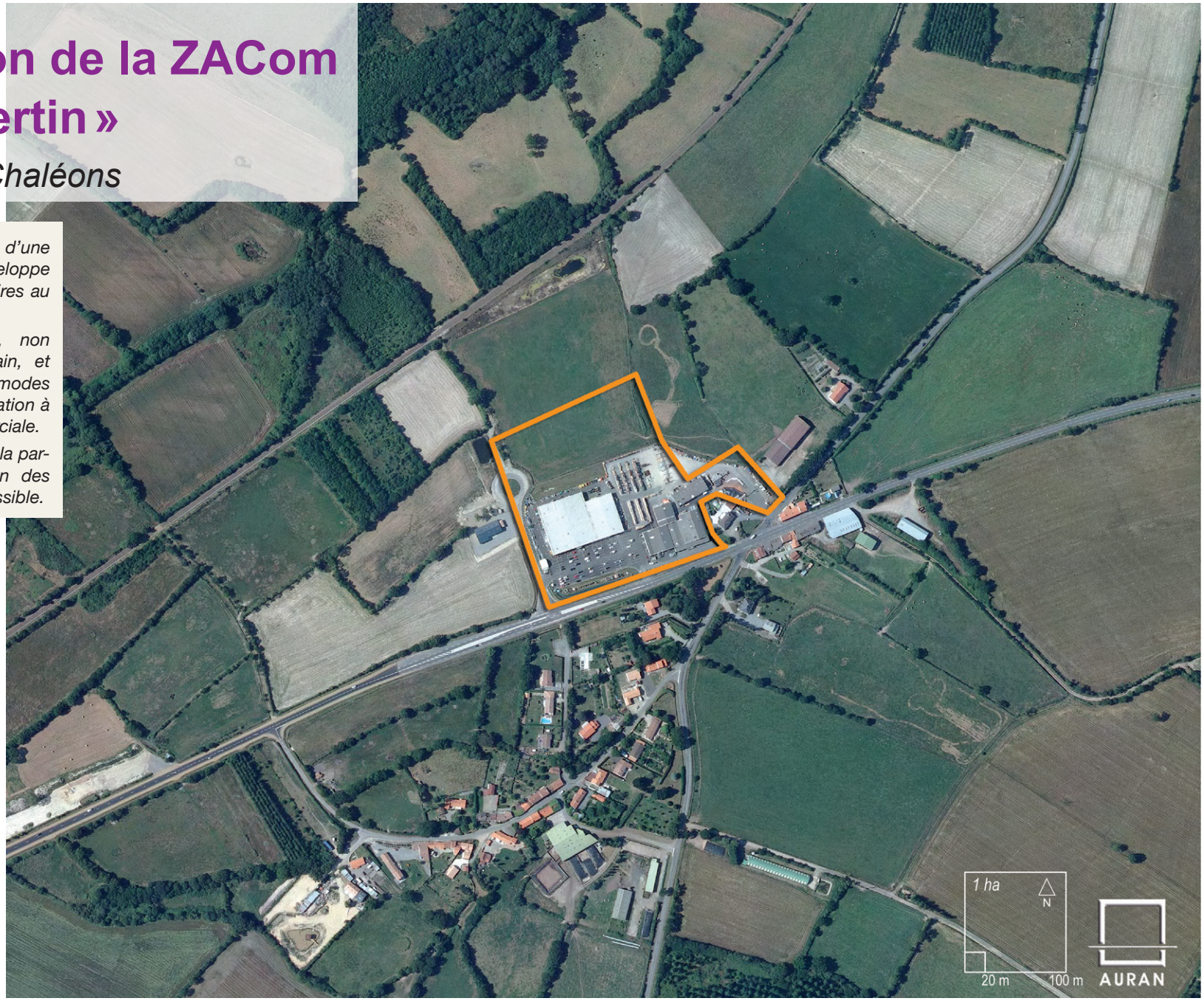
Délimitation de la ZACom « Maison Bertin »

Saint Hilaire de Chaléons

Cette ZACom dispose d'une accessibilité correcte et développe des fonctions complémentaires au centre-bourg.

Toutefois, elle est isolée, non insérée dans le tissu urbain, et difficilement accessible en modes doux. Elle n'a donc pas vocation à devenir une polarité commerciale.

Son périmètre est défini par la parcelle cadastrale. L'extension des commerces existants est possible.



ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

dossier cartographique **2**

ZACom

Communauté de communes de Grand Lieu

Délimitation de la ZACom « Les Halliers »

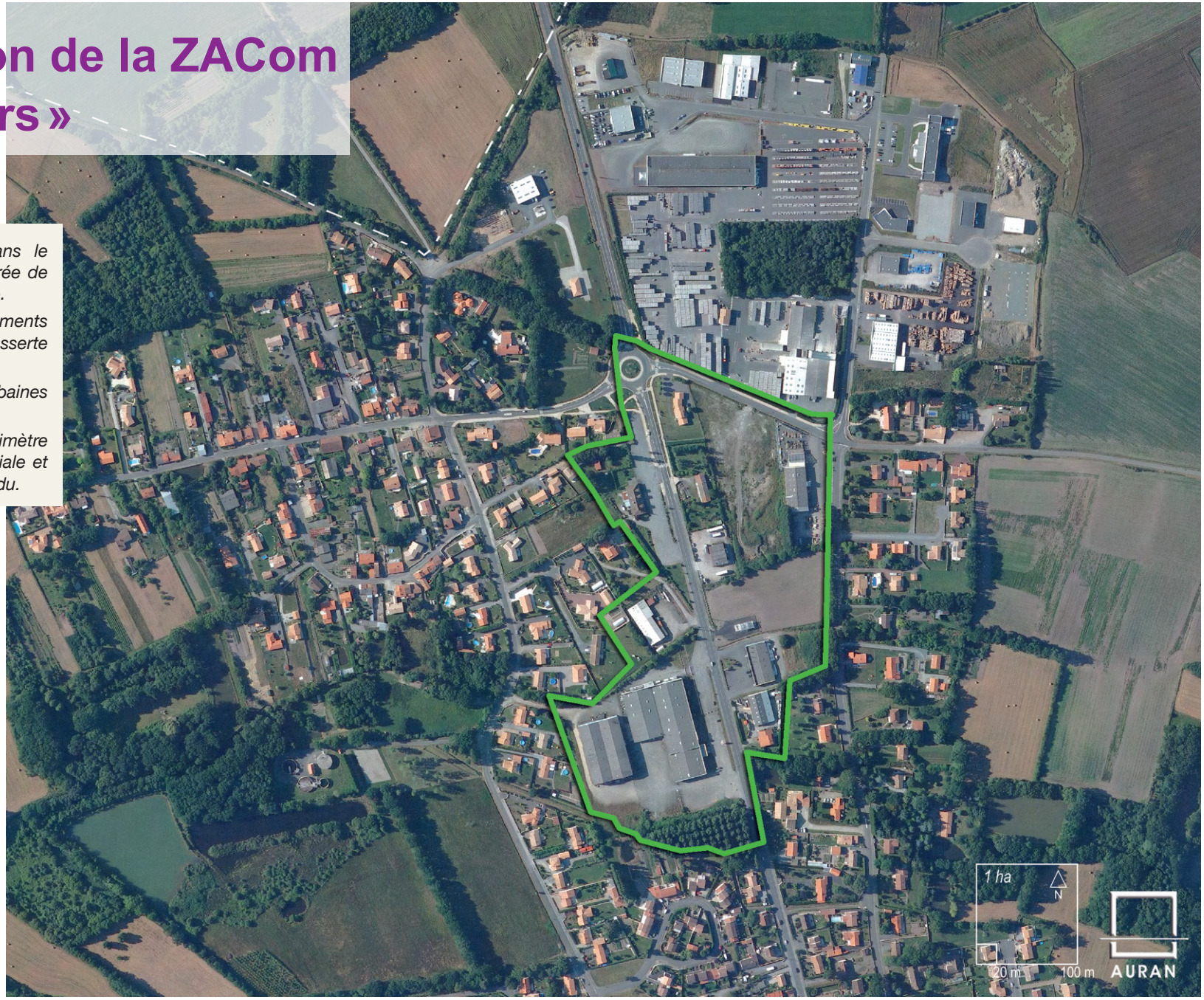
Geneston

Cette ZACom, insérée dans le tissu urbain, constitue l'entrée de ville actuelle de la commune.

Elle bénéficie d'aménagements permettant une bonne desserte générale (rond-point).

Elle élargit les fonctions urbaines de la centralité.

Son périmètre est le périmètre actuel de la zone commerciale et n'a pas vocation à être étendu.



ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

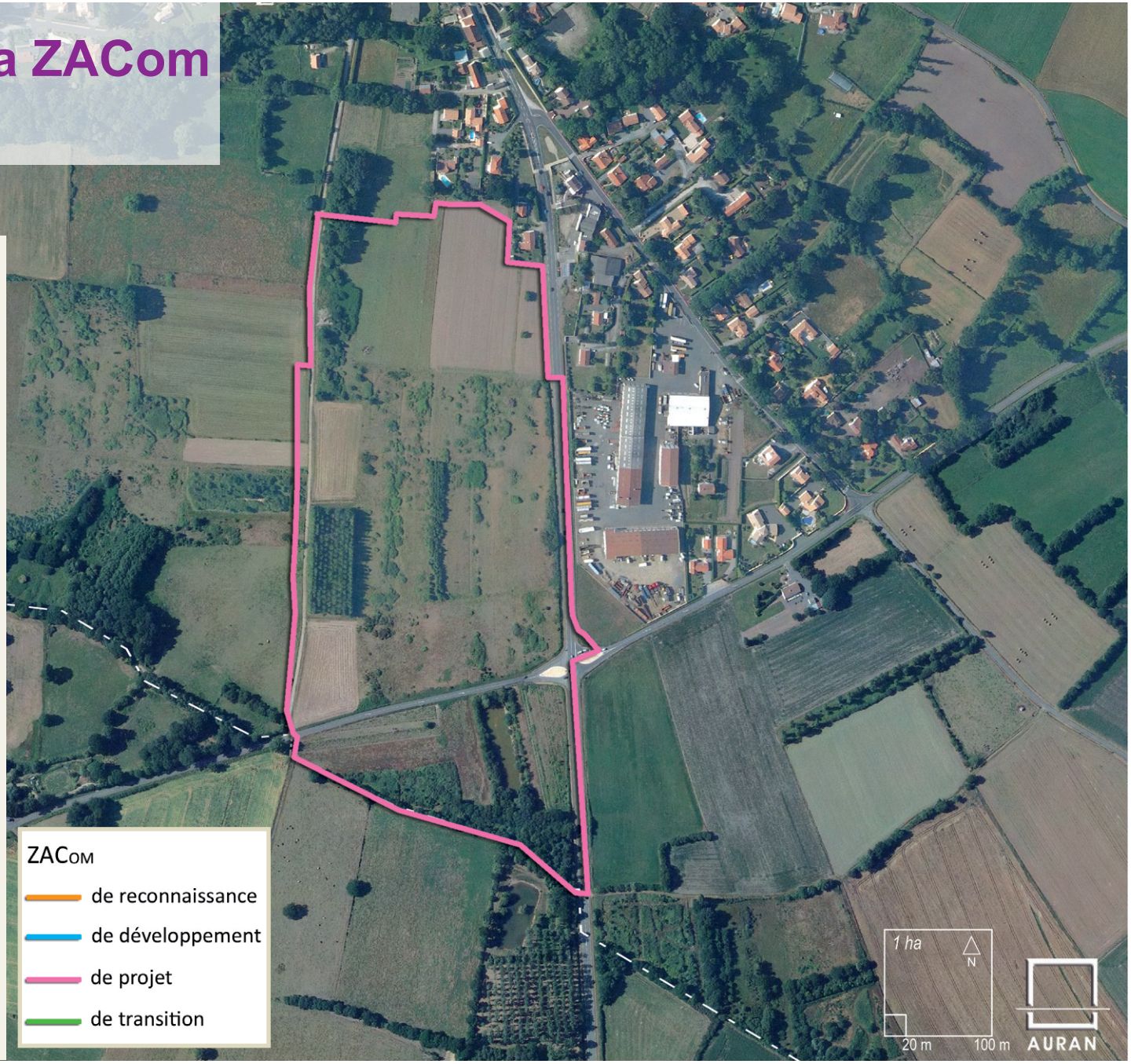
Délimitation de la ZACom « Les Moulins »

Geneston

La commune de Geneston possède une zone commerciale au Nord (Les Halliers) qui atteint ses limites en capacité d'accueil. Le développement économique de Geneston s'appuyant essentiellement sur le commerce (configuration de la commune, fonction historique...), la commune envisage un projet de zone au Sud en sortie de bourg et en continuité du tissu urbain résidentiel. Cette future zone présente de bonnes conditions d'accessibilité et de desserte par la route qui facilitera la maîtrise des flux de marchandises dans le centre-bourg. L'accessibilité en modes doux sera aisée. Il est à noter qu'à l'échelle du SCoT, l'ensemble des surfaces commerciales de Geneston et de Montbert a vocation à constituer un pôle majeur (cf. page 18), ce qui justifie le périmètre de la ZACom.

Son périmètre s'appuie à l'est sur la RD 937 (axe commercial historique lié au trafic Nantes - La Roche sur Yon), sur la limite communale au sud et sur un chemin rural à l'ouest qui détermine la limite du développement urbain en frange d'espaces agricoles pérennes.

La commune veillera à privilégier l'implantation de commerces favorisant le rayonnement du pôle urbain. L'emprise foncière du projet permet d'accueillir des commerces de grandes tailles et/ou difficilement insérables dans le tissu urbain dense, diversifiant ainsi les fonctions urbaines de la commune. L'implantation de commerces sur cette zone permettra de réduire les déplacements extérieurs au territoire à destination d'achat.

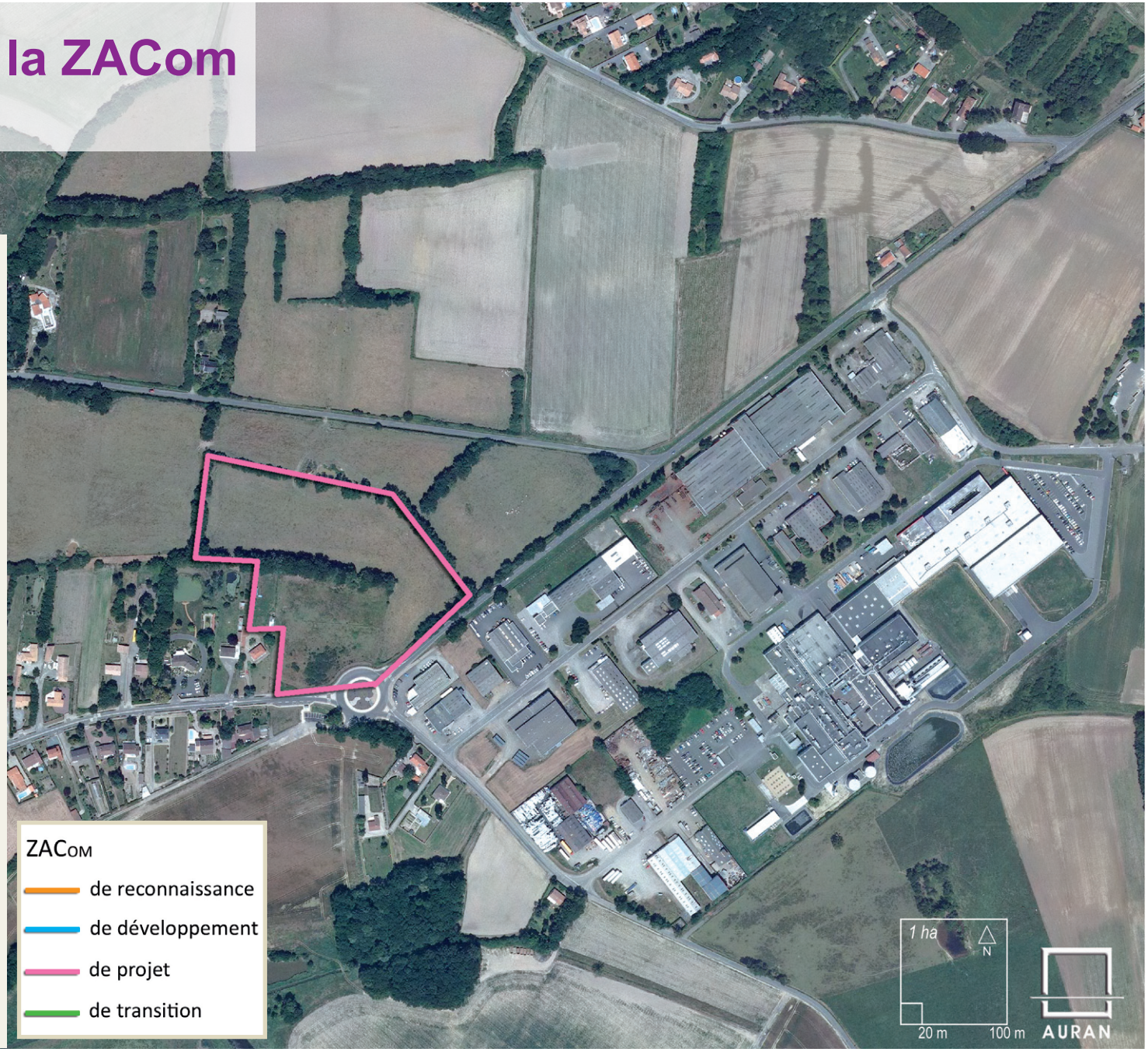


Délimitation de la ZACom « L'Enclose »

La Chevrolière

Comptant plus de 5000 habitants, la Chevrolière a besoin d'une ZACom pour continuer à développer sa fonction commerciale. Ainsi, la création d'une zone commerciale accueillant des commerces de grandes tailles et/ou difficilement insérables dans le tissu urbain dense est pertinente pour favoriser l'attractivité de la commune. La ZACom l'Enclose, de taille modeste correspondant au statut de pôle intermédiaire de la commune (charte commerciale de la communauté de communes de Grand-Lieu, est située en frange du tissu urbain résidentiel, face à une zone d'activités de proximité (la Nivardière). La zone de projet de l'Enclose présente de bonnes conditions d'accessibilité qui devraient encore être renforcées dans le cadre d'un aménagement du contournement est de Pont-Saint-Martin (cf. chapitre 5 du DOO). Sa localisation en sortie de bourg permettra une desserte aisée en modes doux. La zone d'activités de la Nivardière est en outre desservie par les transports collectifs Lila (et une aire de covoiturage y existe). L'implantation de commerces sur cette zone permettra de réduire les déplacements extérieurs au territoire à destination d'achat.

Son périmètre est calé sur la RD65 au sud, les limites urbaines à l'ouest et la coupure d'urbanisation n°14 qui s'appuie sur la trame bocagère.



Délimitation de la ZACom « SUPER U »

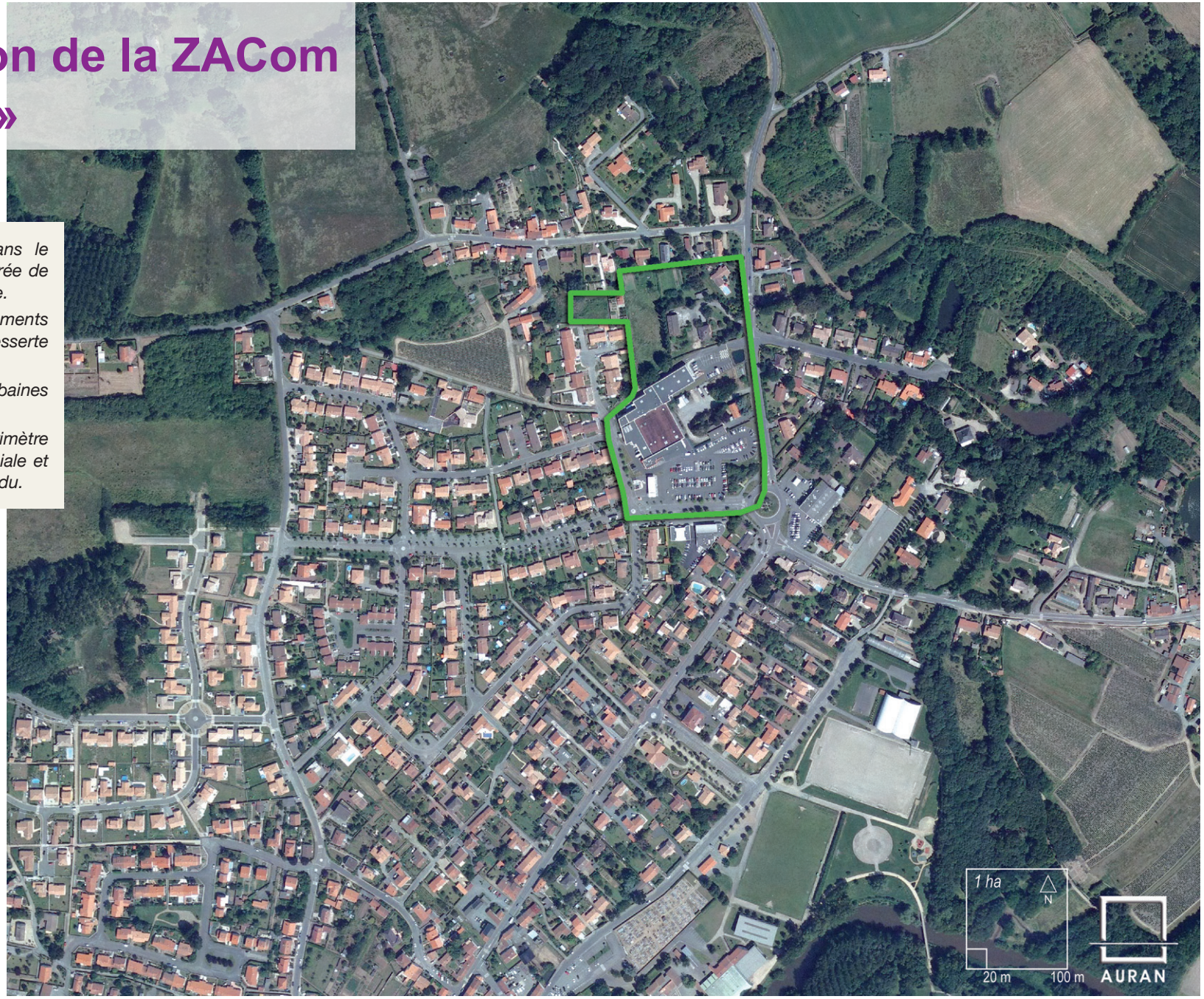
Pont Saint Martin

Cette ZACom, insérée dans le tissu urbain, constitue l'entrée de ville actuelle de la commune.

Elle bénéficie d'aménagements permettant une bonne desserte générale (rond-point).

Elle élargit les fonctions urbaines de la centralité.

Son périmètre est le périmètre actuel de la zone commerciale et n'a pas vocation à être étendu.



ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

Délimitation de la ZACom « BAOBAB »

Pont Saint Martin

Cette ZACom dispose d'une accessibilité correcte et développe des fonctions complémentaires au centre-bourg.

Toutefois, elle est située à l'écart de la ZAP de Viais, non insérée dans le tissu urbain, et difficilement accessible en modes doux. Elle n'a donc pas vocation à devenir une polarité commerciale.

Son périmètre est calé sur la parcelle cadastrale. L'extension des commerces existants est possible.

ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

Délimitation de la ZACom « Grand Lac »

Saint Philbert de Grand Lieu

Pôle d'équilibre à l'échelle du SCoT et pôle majeur dans la Charte d'orientation commerciale de la communauté de communes de Grand-Lieu, la commune de Saint Philbert de Grand Lieu développe ses zones commerciales (Grand Lac, La Chaussée) aux franges du tissu urbain, le long de la RD 117 assurant ainsi une bonne accessibilité aux flux de personnes et de marchandises (échangeur sur la RD 117). La desserte en modes doux est possible depuis le centre-ville, même s'il n'existe pas d'aménagement spécifique. Un arrêt de car Lila existe («Moulin de la Chaussée») ainsi qu'une aire de covoiturage à proximité. Les fonctions commerciales de la ZACom sont complémentaires à celles du centre-ville, et permettent d'améliorer le rayonnement de la commune.

Ce périmètre s'appuie sur la trame viaire au nord et à l'est (RD 117), sur le secteur d'habitat au sud et sur la zone de loisirs à l'ouest.

Délimitation de la ZACom « La Chaussée 1 »

Saint Philbert de Grand Lieu

Cette ZACom est située en continuité immédiate de la ZACom Grand Lac et présente les mêmes enjeux (cf. encart page précédente).

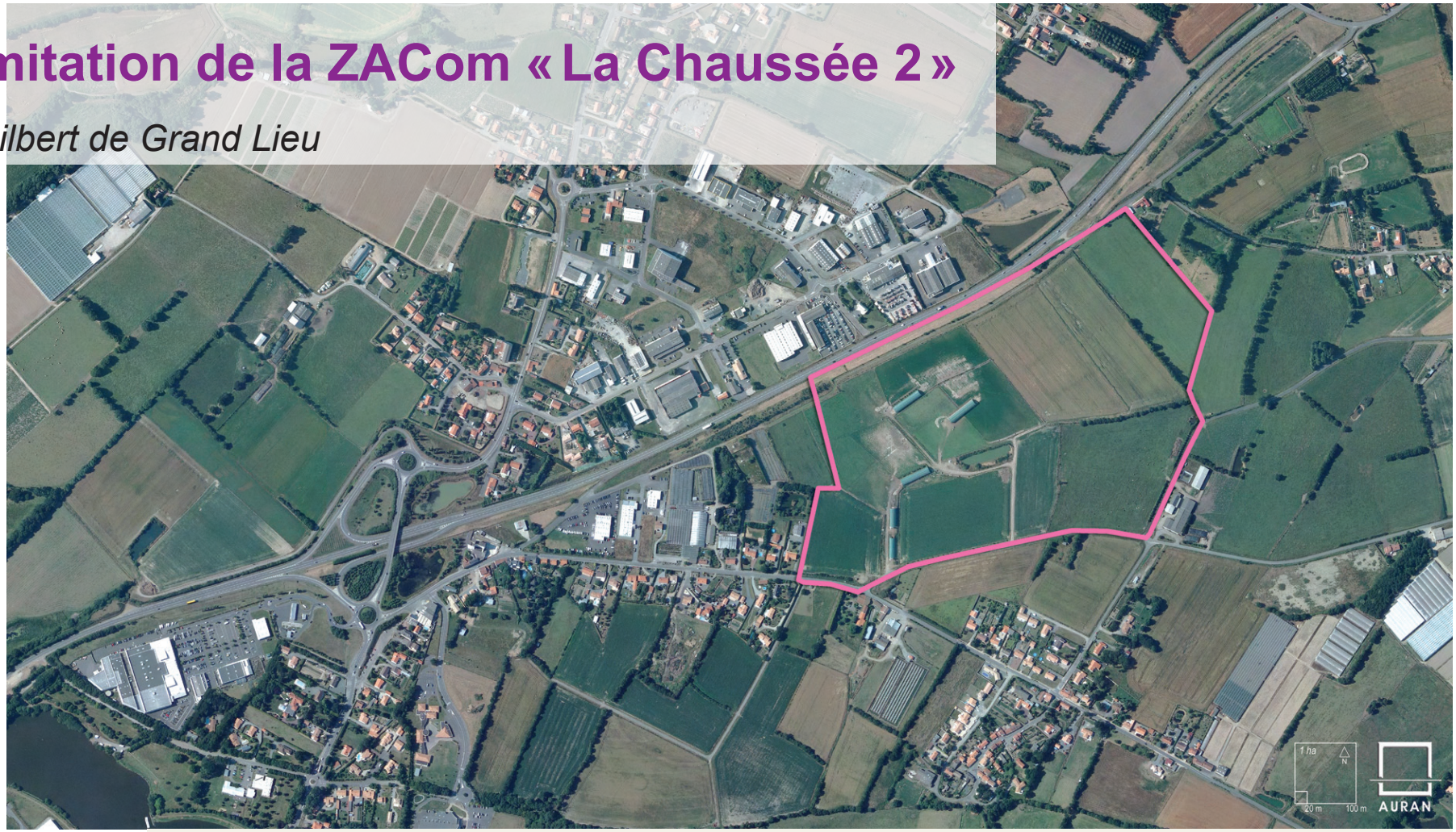
Son périmètre s'appuie sur la RD 117 au nord et la voirie communale au sud. Elle est délimitée à l'est par une zone agricole qui accueillera à terme la ZACom de projet La Chaussée 2.

ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

Délimitation de la ZACom « La Chaussée 2 »

Saint Philbert de Grand Lieu



ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

En lien avec le projet urbain de la commune, l'urbanisation de la zone de projet de La Chaussée 2 est conditionnée à l'arrivée à saturation préalable de La Chaussée 1 (ZACom de développement). Cette ZACom est située dans le prolongement immédiat de la Chaussée 1, et est bordée au sud par du tissu urbain résidentiel. Le choix de cette localisation, en continuité des ZACom existantes, découle de la volonté de la commune de renforcer son pôle commercial « périphérique », avec des fonctions complémentaires à celles du centre-ville. L'aménagement de la ZACom nécessitera une réflexion quant à son accessibilité depuis la RD 117. L'accès en modes doux est possible, dans le prolongement des accès existants à La Chaussée 1, de même la desserte du secteur commercial par le réseau de cars Lila est déjà effectif. La commune veillera à privilégier l'implantation de commerces favorisant le rayonnement du pôle d'équilibre. L'emprise foncière du projet permet d'accueillir commerces de grandes tailles et/ou difficilement insérables dans le tissu urbain dense. L'implantation de commerces sur cette zone permettra de réduire les déplacements extérieurs au territoire à destination d'achat.

Son périmètre s'appuie sur la RD 117 au nord, sur la voirie communale au sud, à l'ouest sur la limite de la ZACom La Chaussée 1 et l'est sur la trame bocagère, en frange d'espaces agricoles pérennes.

dossier cartographique **2**

ZACom

Communauté de communes de la Loire-Atlantique Méridionale

Délimitation de la ZACom « Les Visitandines »

Legé

Cette ZACom est insérée dans le tissu urbain.

Elle bénéficie d'aménagements permettant une bonne desserte générale (rond-point).

Elle participe au rayonnement du pôle d'équilibre et élargit les fonctions urbaines de la centralité.

Son périmètre est le périmètre actuel de la zone commerciale et n'a pas vocation à être étendu.

ZACom

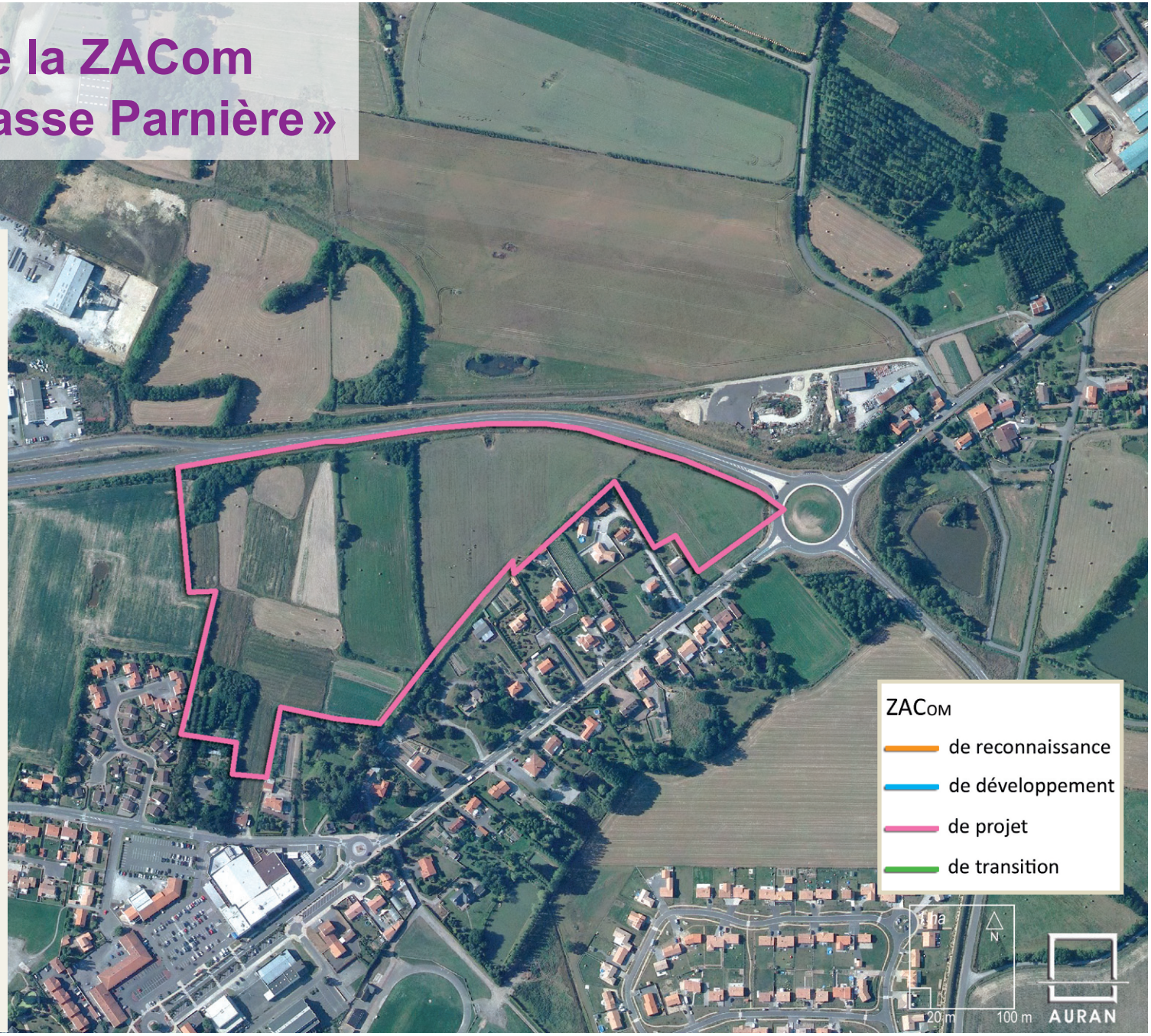
- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

Délimitation de la ZACom « La Colonne/Basse Parnière »

Legé

Avec près de 4 300 habitants, Legé, identifié comme pôle d'équilibre dans le SCoT, souhaite poursuivre son développement commercial, suite à l'arrivée à saturation de sa ZACom de transition «les Visitandines», qui tend à devenir la nouvelle centralité commerciale de la commune. Distante de cette dernière de moins de 200 mètres, mais non située en continuité directe compte tenu de la présence d'une zone habitée entre les deux secteurs, la ZACom «la Colonne Basse Parnière» présente de bonnes conditions d'accessibilité (accès direct depuis la RD 753 par un giratoire) qui facilitera la maîtrise des flux de marchandises dans le centre-bourg. Elle est située à proximité d'un arrêt de cars Lila (Basse Parnière) et d'une aire de covoiturage et sa desserte en modes doux depuis le centre-bourg est aisée. Cette ZACom permettra à la commune de conforter son rayonnement commercial et de réduire les déplacements vers d'autres territoires à destination d'achat. La zone de projet La Colonne/Basse Parnière présentera à terme de bonnes conditions d'insertion urbaine puisqu'un projet de ZAC de plus de 200 logements est prévu en contiguïté immédiate.

Son périmètre s'appuie sur la RD 753 au nord, les secteurs d'habitat au sud et la trame bocagère à l'ouest.



Délimitation de la ZACom «ACTI SA»

Legé

Cette ZACom est située dans un secteur de transition entre le tissu urbain peu dense et la ZEQ Legé nord.

Elle n'a pas vocation à devenir une polarité commerciale.

Son périmètre est calé sur la parcelle cadastrale. L'extension des commerces existants est possible.

ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

dossier cartographique **2**

ZACom

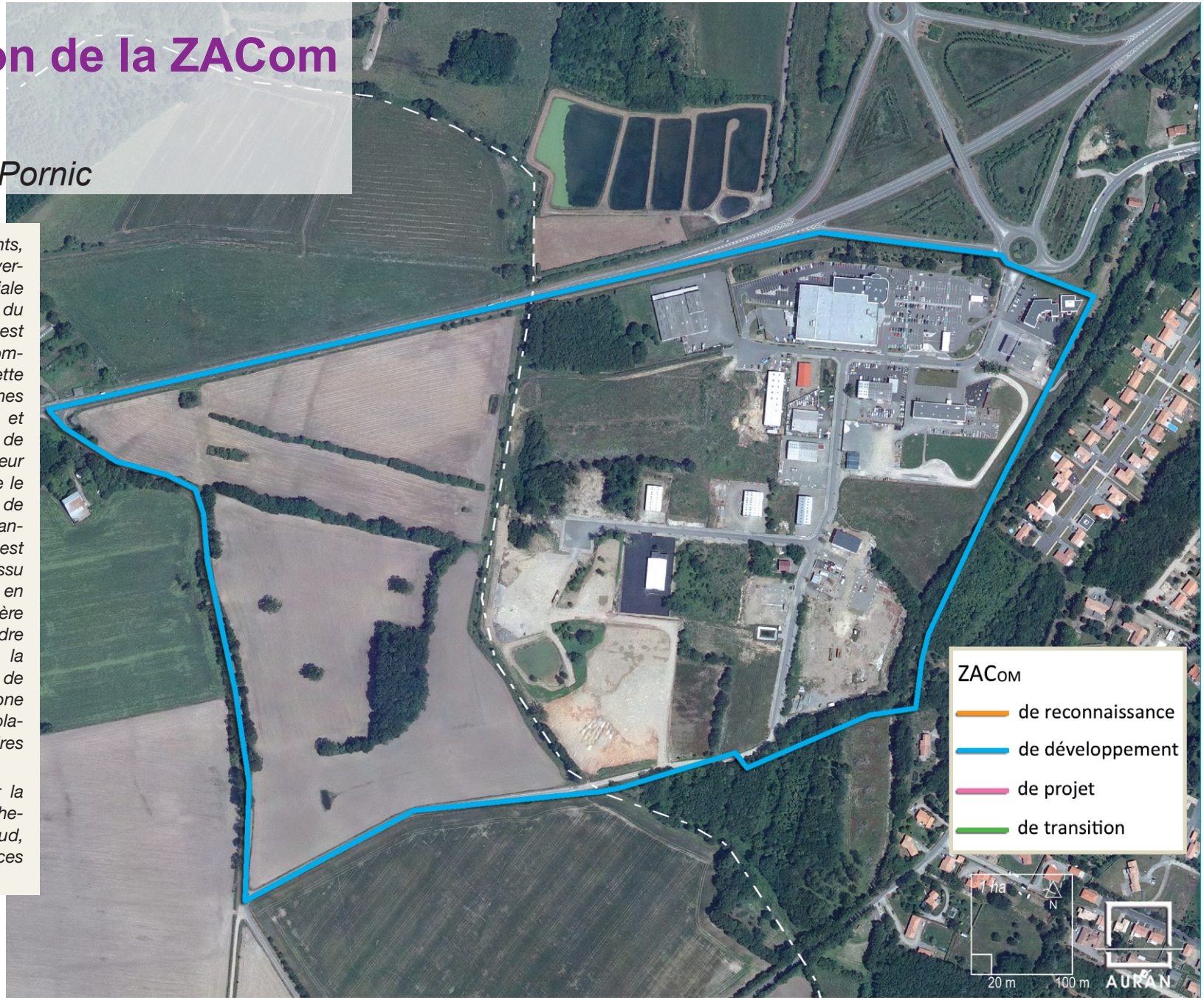
Communauté de communes de Pornic

Délimitation de la ZACom « Le Butai »

Arthon en Retz - Pornic

Avec près de 4 000 habitants, Arthon en Retz souhaite diversifier sa fonction commerciale en développant la ZACom du Butai. Son prolongement est prévu sur le territoire de la commune voisine de Pornic. Cette ZACom présente de bonnes conditions d'accessibilité et de desserte, compte tenu de la présence d'un échangeur sur la RD 751, qui contourne le centre-bourg et permet ainsi de maîtriser les flux de marchandises. La ZACom du Butai est localisée aux franges du tissu urbain, elle est accessible en modes doux. L'emprise foncière de la zone permet de répondre aux besoins croissants de la population. L'implantation de commerces sur cette zone permettra de réduire les déplacements vers d'autres territoires à destination d'achat.

Son périmètre est calé sur la RD 751 au nord et sur des chemins ruraux à l'ouest et au sud, qui s'appuient sur les espaces agricoles pérennes.



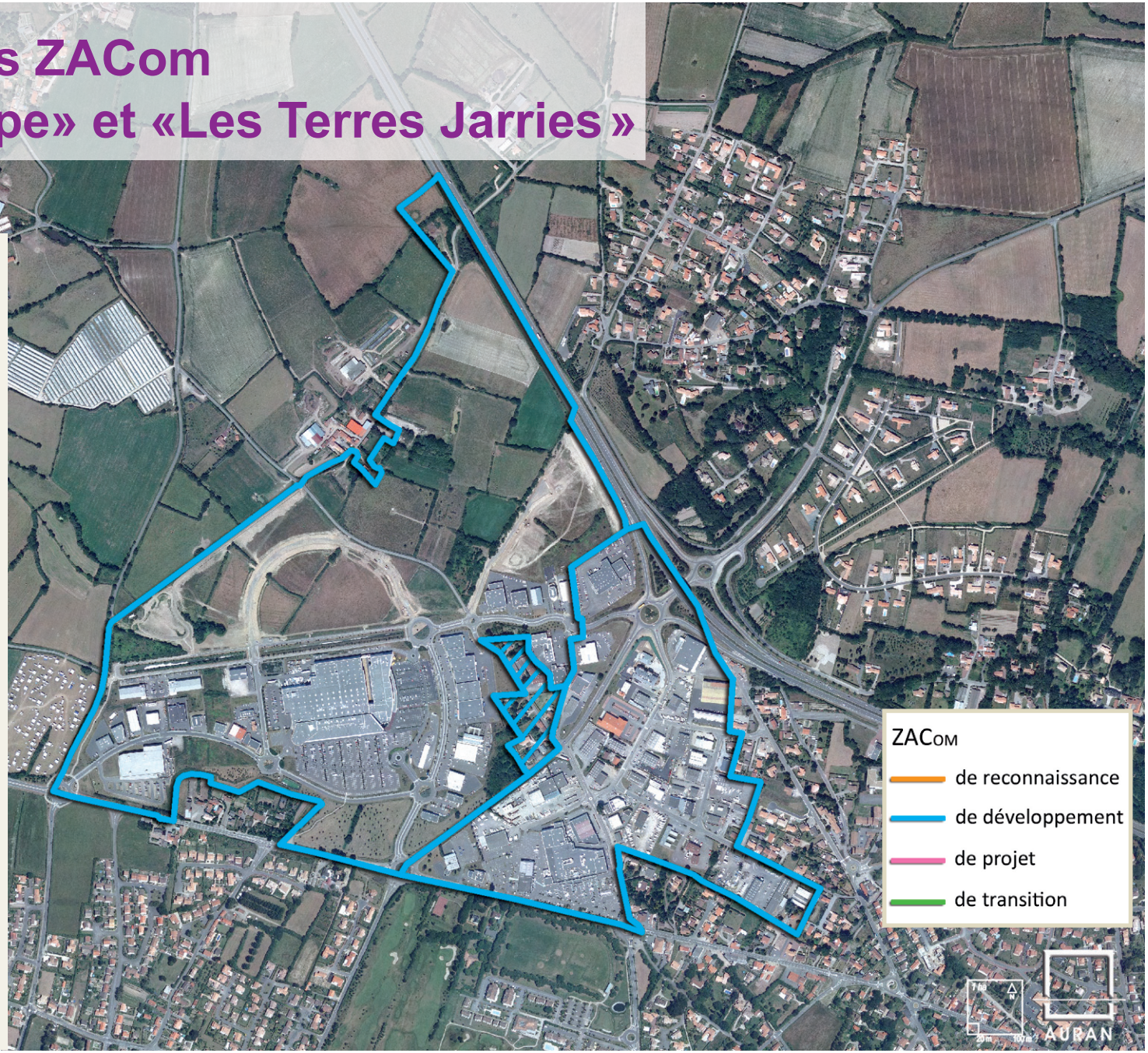
Délimitation des ZACom « Zone de l'Europe» et «Les Terres Jarries »

Pornic

Pôle d'équilibre à l'échelle du SCoT, la commune de Pornic développe ses zones commerciales (Zone de l'Europe, les Terres Jarries, Les Gentelleries) le long de la route Bleue (RD 213) et de la RD 751, leur assurant une bonne accessibilité aux flux de personnes et de marchandises. Les aménagements réalisés (échangeurs, giratoires) permettent une desserte aisée de ces zones.

Insérées dans le tissu mixte et résidentiel, les ZACom des Terres Jarries et de l'Europe font partie intégrante du projet urbain de la commune. Elles sont accessibles en modes doux, (pistes cyclables, parcours piétons sécurisés). Le réseau Lila dessert ces zones en transports collectifs. Les emprises foncières de ces ZACom de développement permettent d'accueillir des commerces de grandes tailles ou difficilement insérables dans le tissu résidentiel et mixte et de répondre à une demande régulière et saisonnière croissante. Elles contribuent ainsi à réduire les déplacements à destination d'achat vers d'autres territoires des habitants et des touristes. Par ailleurs elles confortent le rayonnement, notamment commercial, du pôle d'équilibre.

Son périmètre s'appuie sur la route bleue à l'ouest, sur la limite de la zone résidentielle au sud et au nord sur un secteur agricole exploité, en frange d'espaces agricoles pérennes.



Délimitation de la ZACom « Les Gentelleries »

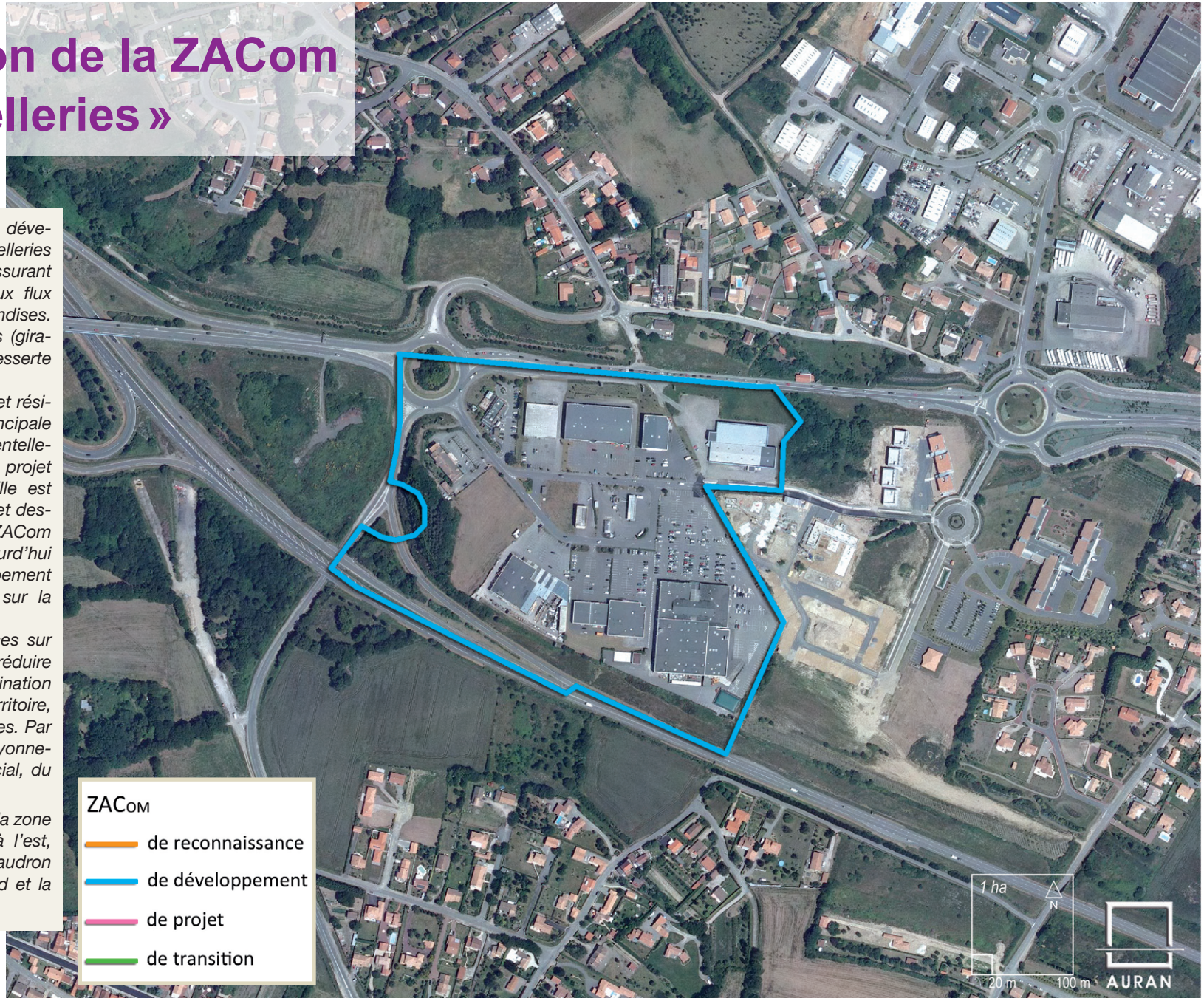
Pornic

La commune de Pornic a développé la zone des Gentelleries le long de la RD751, lui assurant une bonne accessibilité aux flux de personnes et de marchandises. Les aménagements réalisés (giratoires) permettent une desserte aisée de cette zone.

Insérée dans le tissu mixte et résidentiel, entrée de ville principale de Pornic, la ZACom des Gentelleries fait partie intégrante du projet urbain de la commune. Elle est accessible en modes doux et desservie par le réseau Lila. La ZACom des Gentelleries arrive aujourd'hui à saturation, son développement se poursuivra notamment sur la ZACom du Chaudron.

L'implantation de commerces sur cette zone permettra de réduire les déplacements à destination d'achats extérieurs au territoire, des habitants et des touristes. Par ailleurs, elle conforte le rayonnement, notamment commercial, du pôle d'équilibre.

Son périmètre s'appuie sur la zone tertiaire de La Chaussée à l'est, la ZACom de projet Le Chaudron à l'ouest, la RD751 au nord et la route bleue au sud.



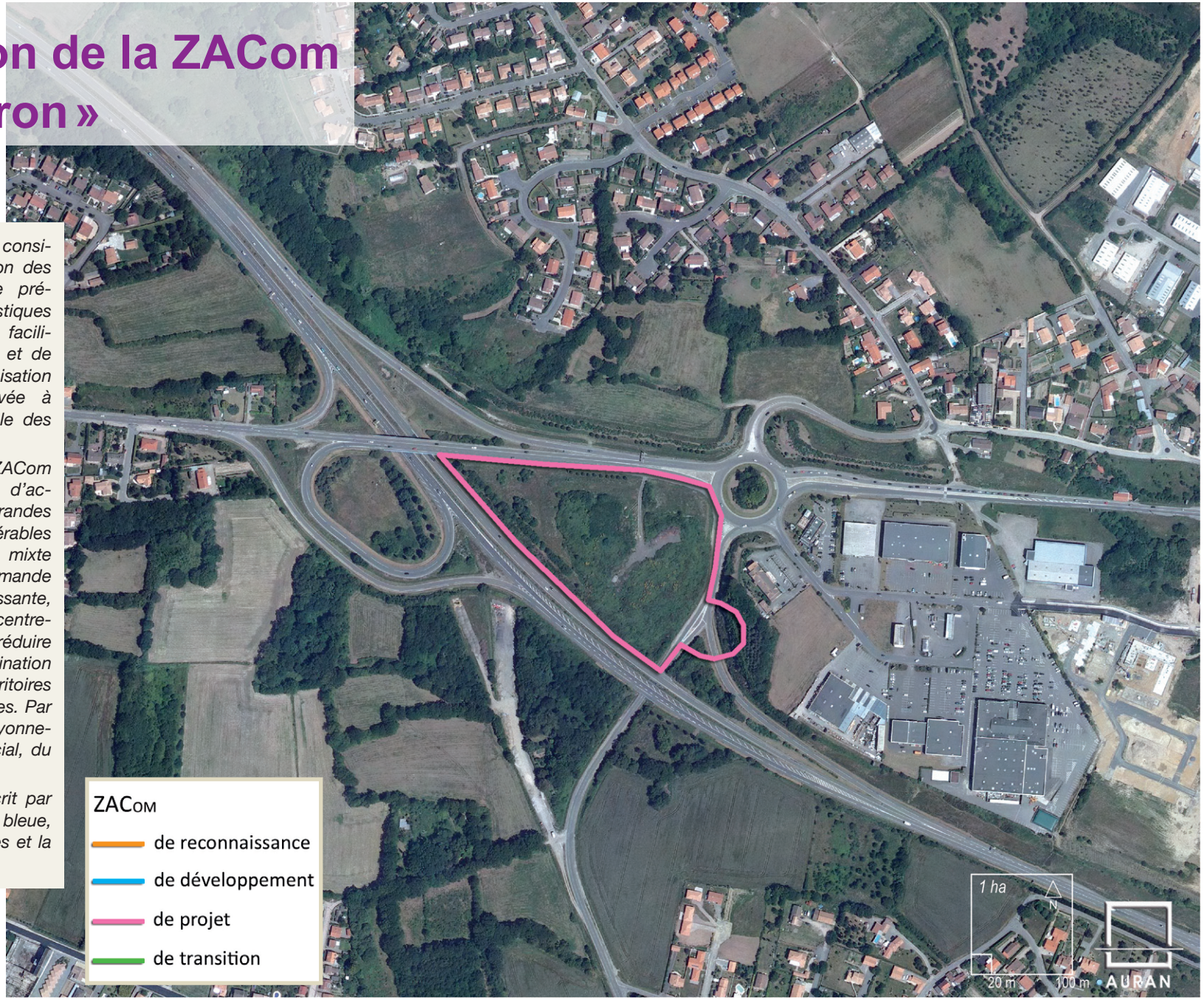
Délimitation de la ZACom « Le Chaudron »

Pornic

La zone du Chaudron est considérée comme une extension des Gentelleries actuelles, elle présente de bonnes caractéristiques d'accessibilité par la route facilitant les flux de personnes et de marchandises. Son urbanisation est conditionnée à l'arrivée à saturation de la zone initiale des Gentelleries.

L'emprise foncière de cette ZACom de développement permet d'accueillir des commerces de grandes tailles ou difficilement insérables dans le tissu résidentiel et mixte et de répondre à une demande régulière et saisonnière croissante, complémentaire à celle du centre-ville. Elle contribue ainsi à réduire les déplacements à destination d'achat vers d'autres territoires des habitants et des touristes. Par ailleurs, elle conforte le rayonnement, notamment commercial, du pôle d'équilibre.

Son périmètre est circonscrit par les voies d'accès à la route bleue, à la ZACom des Gentelleries et la RD 751.

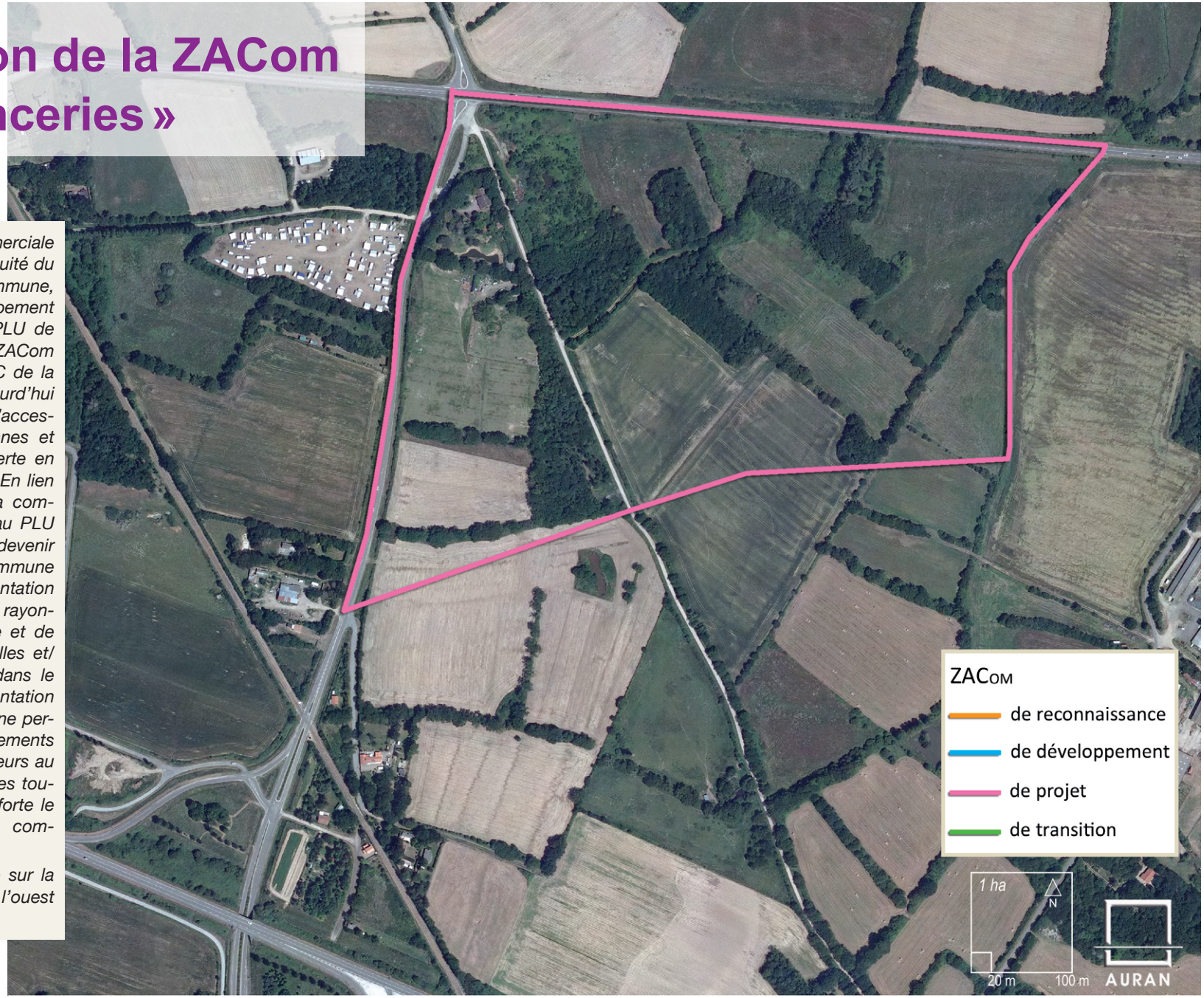


Délimitation de la ZACom « Les Duranceries »

Pornic

Ce projet de zone commerciale sera à terme situé en continuité du tissu résidentiel de la commune, l'essentiel du développement urbain étant envisagé au PLU de Pornic entre cette future ZACom et le secteur Est de la ZAC de la Chaussée. Il présente aujourd'hui de bonnes conditions d'accessibilité aux flux de personnes et de marchandises. La desserte en modes doux sera possible. En lien avec le projet urbain de la commune, cette zone inscrite au PLU a vocation dans le futur à devenir une entrée de ville. La commune veillera à privilégier l'implantation de commerces favorisant le rayonnement du pôle d'équilibre et de commerces de grandes tailles et/ou difficilement insérable dans le tissu urbain dense. L'implantation de commerces sur cette zone permettra de réduire les déplacements à destination d'achat extérieurs au territoire des habitants et des touristes. Par ailleurs, elle conforte le rayonnement, notamment commercial, du pôle d'équilibre.

Son périmètre est s'appuie sur la RD751, un chemin vicinal à l'ouest et la trame bocagère à l'est.



Délimitation de la ZACom « Saint Gildas »

Préfailles

L'ouverture au commerce de cette ZACom de projet est conditionnée au réaménagement du secteur portuaire de la pointe Saint-Gildas. En tout état de cause, l'aménagement de cette ZACom devra respecter le principe d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres édicté par la loi Littoral.

Bande des 100 mètres

ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

Délimitation de la ZACom « Saint Michel Chef Chef »

Cette ZACom, insérée dans le tissu urbain, constitue l'entrée de ville actuelle de la commune.

Elle bénéficie d'aménagements permettant une bonne desserte générale (rond-point).

Elle élargit les fonctions urbaines de la centralité.

Son périmètre est le périmètre actuel de la zone commerciale et n'a pas vocation à être étendu.

ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

dossier cartographique **2**

ZACom

Communauté de communes de la région de Machecoul

Délimitation de la ZACom « La Culée »

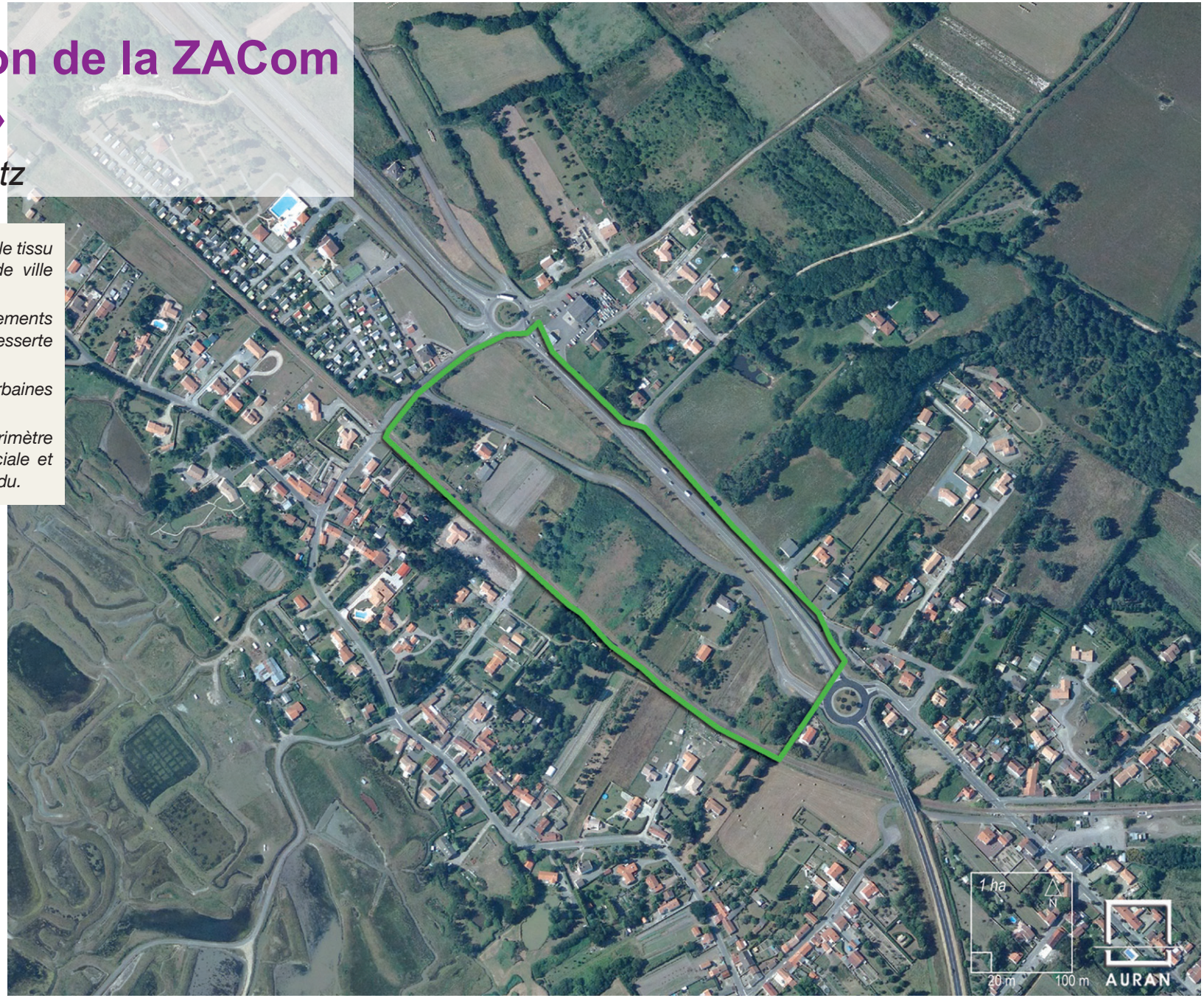
Bourgneuf en Retz

Cette ZACom, insérée dans le tissu urbain, constitue l'entrée de ville actuelle de la commune.

Elle bénéficie d'aménagements permettant une bonne desserte générale (rond-point).

Elle élargit les fonctions urbaines de la centralité.

Son périmètre est le périmètre actuel de la zone commerciale et n'a pas vocation à être étendu.



ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

Délimitation de la ZACom « La Seiglerie »

Machecoul

Cette ZACom est située dans un secteur de transition entre le tissu urbain peu dense et la ZEQ de La Seiglerie.

Elle n'a pas vocation à devenir une polarité commerciale.

Son périmètre est calé sur la parcelle cadastrale. L'extension des commerces existants est possible.

ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

Délimitation de la ZACom « Les Prises »

Machecoul

La zone commerciale des Prises à Machecoul présente de bonnes conditions d'accessibilité et de desserte. Localisée aux franges du tissu urbain, elle est accessible en modes doux. Aujourd'hui, elle arrive à saturation de sa capacité d'accueil.

Son périmètre se cale sur la RD 13 au nord, la zone résidentielle à l'ouest et les voiries urbaines au sud et à l'est.

ZACom

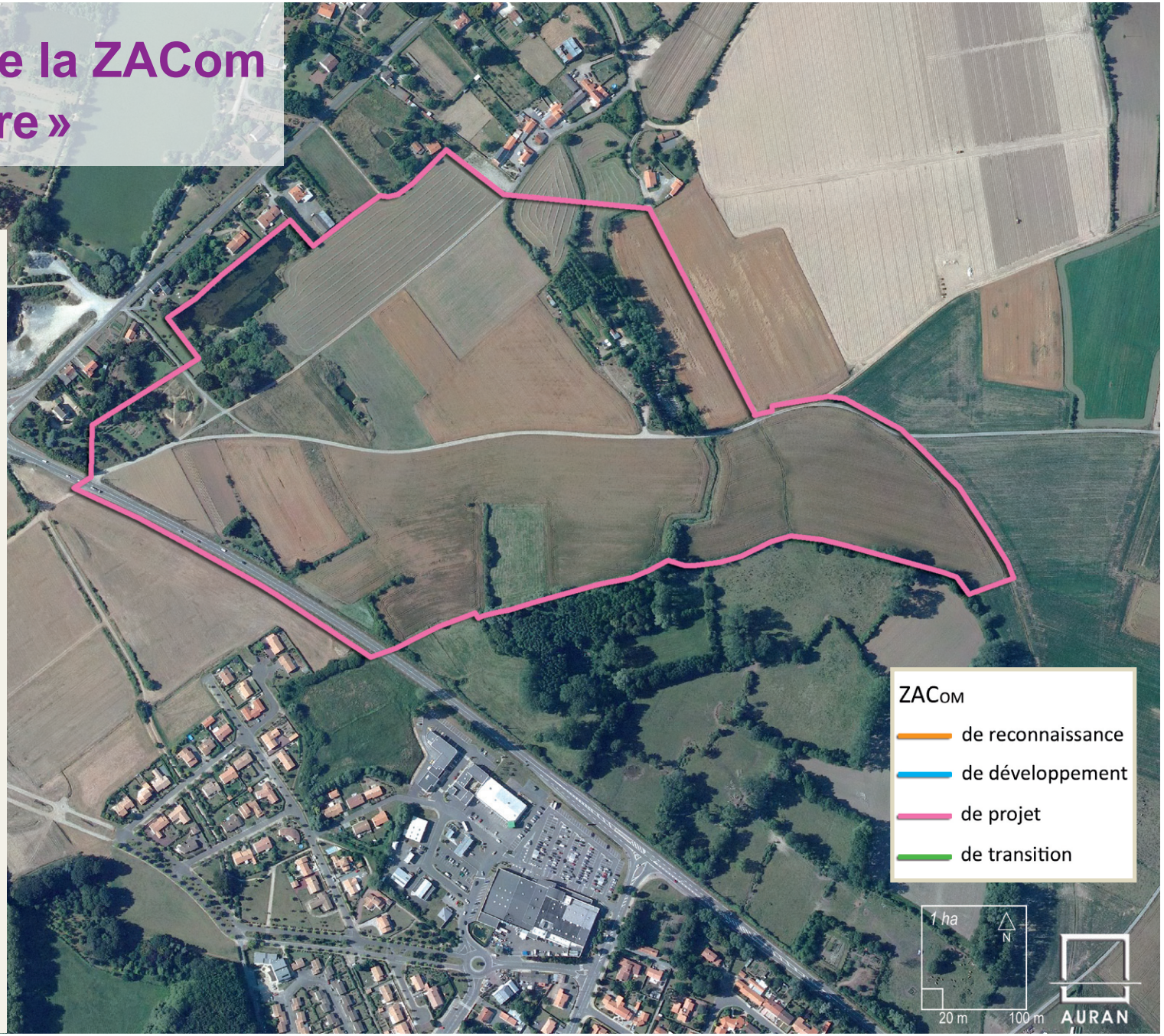
- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

Délimitation de la ZACom « La Boucardière »

Machecoul

Le pôle d'équilibre de Machecoul, pour poursuivre son développement commercial, envisage une extension de la zone actuelle sur le secteur de La Boucardière, situé à proximité (200 mètres) des Prises, de l'autre côté de la RD 13. Cette future ZACom présente de bonnes conditions d'accessibilité, similaires à celles des Prises, qui faciliteront la maîtrise des flux de marchandises dans le centre-bourg. L'accès en modes doux depuis le centre-ville est aisé. La zone de projet Les Boucardières présentera à terme de bonnes conditions d'insertion urbaine puisqu'un projet de ZAC à vocation d'habitat est prévue en contiguïté immédiate. La commune veillera à privilégier l'implantation de commerces permettant de diversifier ses fonctions commerciales. L'emprise foncière du projet permet en effet d'accueillir des commerces de grandes tailles et/ou difficilement insérable dans le tissu urbain dense. Cette ZACom permettra à la commune de conforter son rayonnement commercial et de réduire les déplacements à destination d'achat vers d'autres territoires.

Son périmètre est délimité au sud par la RD 13 au sud et la trame bocagère. il s'appuie au nord sur un tissu résidentiel lâche.



dossier cartographique **2**

ZACom

Communauté de communes du Sud Estuaire

Délimitation de la ZACom « La Hervetière »

Paimbœuf

Avec plus de 3 600 habitants, Paimbœuf a développé ces dernières années une fonction commerciale diversifiée, en particulier une zone commerciale accueillant des commerces de grandes tailles et/ou difficilement insérables dans le tissu urbain dense. Cette ZACom est localisée aux franges du tissu urbain dense de la commune. La zone de développement de La Hervetière présente de bonnes conditions d'accessibilité (entrée de ville est de la commune) et de desserte (notamment par les transports collectifs : arrêt de cars Lila). Elle est également accessible en modes doux. L'implantation de commerces sur cette zone permettra de réduire les déplacements à destination d'achat vers d'autres territoires. La commune veillera à y privilégier l'implantation de commerces favorisant le rayonnement du pôle urbain. L'emprise foncière de la zone est modeste mais permet de répondre aux besoins croissants de la population et de la fréquentation touristique.

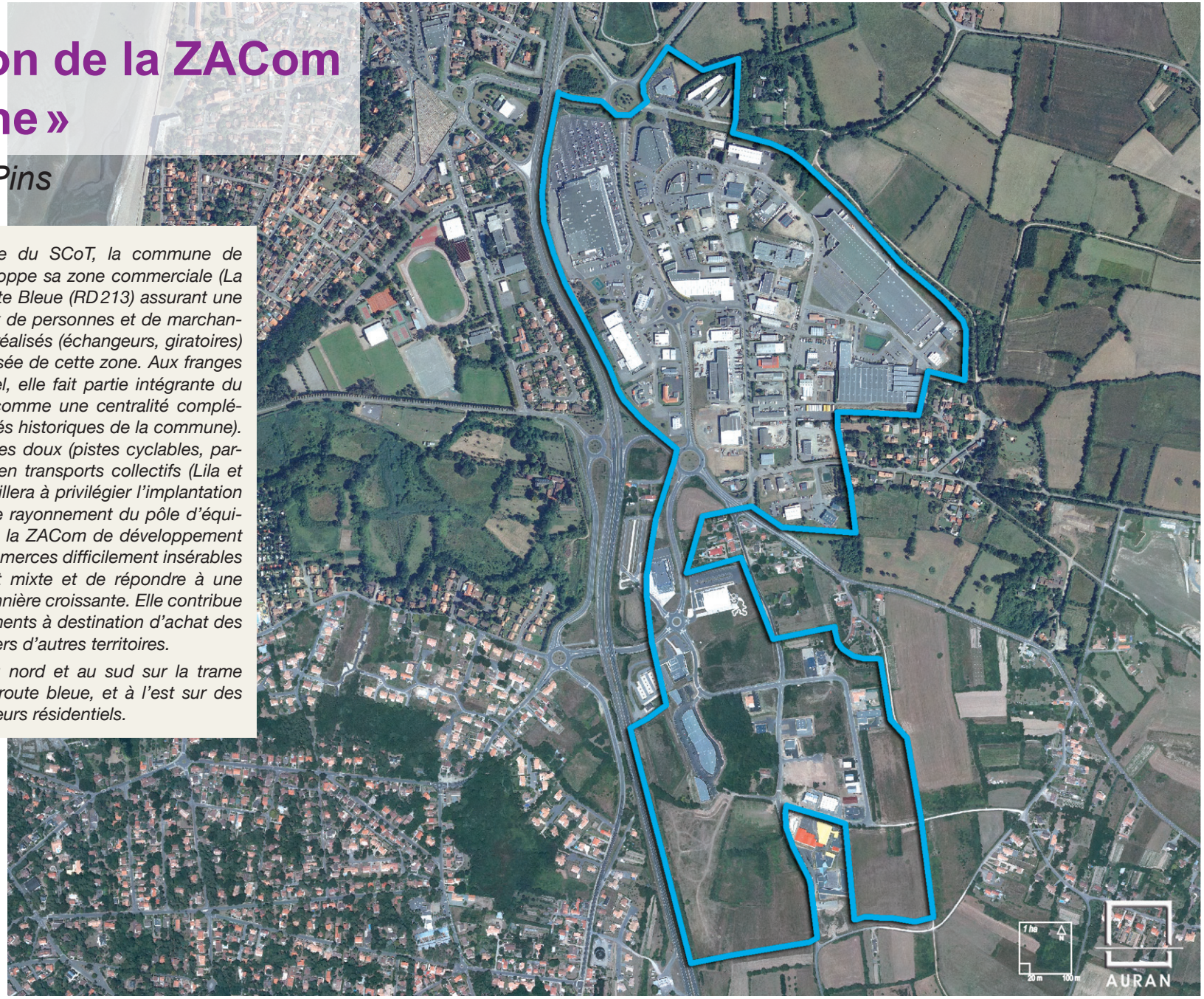
Son périmètre s'appuie sur les infrastructures routières (RD 723 et voiries urbaines) et à l'est sur les limites de la Servitude d'Utilité Publique instaurée par le Préfet le 23 août 2012.

Délimitation de la ZACom « La Guerche »

Saint Brevin les Pins

Pôle d'équilibre à l'échelle du SCoT, la commune de Saint-Brevin-les-Pins développe sa zone commerciale (La Guerche) le long de la Route Bleue (RD213) assurant une bonne accessibilité aux flux de personnes et de marchandises. Les aménagements réalisés (échangeurs, giratoires) permettent une desserte aisée de cette zone. Aux franges du tissu mixte et résidentiel, elle fait partie intégrante du projet urbain (considérée comme une centralité complémentaire aux deux centralités historiques de la commune). Elle est accessible en modes doux (pistes cyclables, parcours piéton sécurisés) et en transports collectifs (Lila et Brevibus),. La commune veillera à privilégier l'implantation de commerces favorisant le rayonnement du pôle d'équilibre. L'emprise foncière de la ZACom de développement permet d'accueillir des commerces difficilement insérables dans le tissu résidentiel et mixte et de répondre à une demandé régulière et saisonnière croissante. Elle contribue ainsi à réduire les déplacements à destination d'achat des habitants et des touristes vers d'autres territoires.

Son périmètre s'appuie au nord et au sud sur la trame bocagère, à l'ouest sur la route bleue, et à l'est sur des chemins ruraux et des secteurs résidentiels.



ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

Délimitation de la ZACom « Le Prieuré »

Saint Père en Retz

Cette ZACom, insérée dans le tissu urbain, constitue l'entrée de ville actuelle de la commune.

Elle bénéficie d'aménagements permettant une bonne desserte générale (rond-point).

Elle élargit les fonctions urbaines de la centralité.

Son périmètre s'appuie au sud sur la RD5, à l'ouest sur la RD86, au nord sur une coulée verte et à l'est sur un petit secteur résidentiel.

ZACom

- de reconnaissance
- de développement
- de projet
- de transition

Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Retz

Communauté de communes Sud Estuaire
BP 3014 - 44560 PAIMBŒUF

Tel : 02 40 27 63 92 - Fax : 02 28 53 95 88
www.scot-paysderetz.fr

Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

2, Cours du Champ de Mars - BP 60827
44008 NANTES Cedex 1

Tel : 02 40 84 14 18 - Fax : 02 40 84 01 20
www.auran.org