

Volet *commerce* du SCoT de Redon Agglomération

Pièce n°2.2 : Atlas cartographique du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)



SOMMAIRE

Préambule concernant les attendus du Document d'Aménagement, Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)	3
1. Les périmètres des centralités et des secteurs d'implantation périphériques : principes posés par le DAACL	5
2. Rappel des vocations des localisations préférentielles pour le développement du commerce	6
3. Fiches présentant les localisations préférentielles des commerces	8
3.1 Cartographie de l'armature commerciale du SCoT de Redon Agglomération	8
3.2 Les centralités commerciales.....	10
3.2.1 Centralité commerciale majeure de « Redon ».....	10
3.2.2 Centralité commerciale intermédiaire de « Allaire ».....	11
3.2.3 Centralité commerciale intermédiaire de « Guémené-Penfao »	12
3.2.4. Centralité commerciale intermédiaire de « Pipriac »	13
3.2.5. Centralité commerciale intermédiaire de « Plessé »	14
3.2.6. Centralité commerciale intermédiaire de « Saint-Nicolas-de-Redon ».....	15
3.3 Les secteurs d'implantation périphériques.....	16
3.3.1 Secteur d'implantation périphérique structurant de « Redon Cotard Cap Nord »	16
3.3.2 Secteur d'implantation périphérique structurant de « Redon Briangaud »	17
3.3.3 Secteur d'implantation périphérique structurant de « Saint-Nicolas-de-Redon La Digue »	18
3.3.4. Secteur d'implantation périphérique structurant de « Rieux Aucfer »	19
3.3.5. Secteur d'implantation périphérique relais de « Allaire Cap Ouest ».....	20
3.3.6. Secteur d'implantation périphérique relais de « Guémené-Penfao ».....	21
3.3.7. Secteur d'implantation périphérique relais de « Pipriac ».....	22

Préambule concernant les attendus du Document d'Aménagement, Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) vient fixer les conditions d'implantation des commerces et de la logistique commerciale. Il s'inscrit dans une succession de modifications du cadre réglementaire visant à mieux outiller les collectivités pour encourager **les complémentarités entre les pôles commerciaux** et **encadrer et contrôler le développement commercial au profit des centralités**.

Partie intégrante du document d'orientations et d'objectifs (DOO), partie opposable du schéma de cohérence territoriale (SCoT), le DAACL est redevenu une **pièce obligatoire**. La révision ou l'annulation du DAACL est néanmoins sans incidence sur les autres documents du SCoT.

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) apporte un certain nombre de modifications du code de l'urbanisme et du code du commerce impactant l'aménagement commercial. Elle introduit notamment la prise en compte de l'impact sur **l'artificialisation des sols** et la **consommation économe de l'espace** dans les conditions d'implantation, notamment par l'accompagnement du renouvellement des zones commerciales. C'est cette même loi qui vient également demander au DAACL de fixer des orientations en matière de « logistique commerciale ».

Désormais stabilisé, l'article L.141-6 définit pour les attendus du DAACL, à savoir :

Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant 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.

1. Les périmètres des centralités et des secteurs d'implantation périphériques : principes posés par le DAACL

Les périmètres des centralités urbaines et des secteurs d'implantations périphériques proposés ci-après vise à répondre aux attendus de l'article L 141.6 du Code de l'urbanisme au sujet du contenu du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique qui *« localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier (...) et qui prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés »*.

Ainsi, comme cela est déjà le cas dans le SCoT en vigueur, le projet de SCoT révisé et son DAACL portent une attention particulière à la localisation des commerces d'importance au sein de ces localisations préférentielles (centralités urbaines et secteurs d'implantations périphériques), qui constituent l'armature commerciale du SCoT (cf. carte associée)

Ces localisations préférentielles sont « périmétrées » sous la forme d'un « patatoïde », laissant ainsi des marges de manœuvre aux auteurs des PLU ou PLU-I pour définir plus précisément, à la parcelle, les zonages et règlement permettant d'autoriser du commerce.

Au sein de ces périmètres, le DAACL encadre également les possibilités d'installation de commerces (format, type d'activités commerciales au regard des fréquences d'achats). Les possibilités sont décrites dans le tableau au bas de chaque périmètre. Un tableau de synthèse est présenté ci-après.

Précision importante : en dehors des localisations préférentielles présentées dans le DAACL sous forme de périmètres, les commerces correspondant aux achats du quotidien (inférieurs à 400 m² de surface de vente) peuvent également s'implanter au sein de *tout* « secteur central » (centre-ville, centre de quartier au sein du pôle urbain, centre-bourg, hameau, etc.) d'une commune, qui se caractériserait *par la densité du bâti, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements, ...), la présence d'équipements publics, de services notamment médicaux et d'espaces de sociabilisation (espaces publics, places, lieux de culte, ...), des circulations douces aménagées, le tout sur un périmètre facilement accessible à pied*.

(définition inscrite dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT)

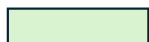
Cette définition donnée à la « centralité » doit permettre aux communes de déterminer dans leur PLU éventuellement d'autres secteurs, non périmétrés dans le DAACL, à même d'accueillir de l'offre commerciale correspondant aux achats du quotidien

2. Rappel des vocations des localisations préférentielles pour le développement du commerce

Fréquence d'achats		Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formes de vente concernées	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
Régulière	Quotidienne	<i>Boulangerie, Boucherie, Charcuterie, Tabac-Presses, Fleurs, Alimentation, Services,...</i>	Entre 500 et 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
	Hebdomadaire	<i>Supermarchés, Hypermarchés, alimentaire spécialisé,...</i>	> 1500 hab.	Moyennes et grandes surfaces alimentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « légère »		<i>Habillement, Chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, jeux, jouets, petite décoration,...</i>	> 10 000 hab.	Grandes et moyennes surfaces spécialisées	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « lourde »		<i>Bricolage, jardinage, petits matériaux,...</i>	> 10 000 hab.		Voiture
Exceptionnelle		<i>Mobilier, électroménager, aménagement de la maison,...</i>	> 40 000 hab		

Le SCoT décline des localisations préférentielles pour les commerces d'importance, selon la réponse aux fréquences d'achats : pour chaque fréquence d'achats, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de décliner les objectifs selon l'armature commerciale du territoire, chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des catégories de besoins.

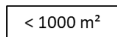
Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne (< 400 m²)	Hebdomadaire (> 400 m²)	Occasionnelle légers (> 400 m²)	Occasionnelle lourds (> 400 m²)	Exceptionnelle (> 400 m²)
Centralité majeure	Redon Centre-Ville					
Centralité intermédiaire	Pipriac Centre-Ville					
	Guémené-Penfao Centre-Ville					
	Plessé Centre-Ville					
	Saint-Nicolas-de-Redon Centre-Ville					
	Allaire Centre-Ville					
Autres centralités de Redon Agglomération (relais et proximité)						
Secteur d'implantation Périphérique structurant	Redon « Cotard – Cap Nord »					
	Redon « Briangaud »					
	Saint-Nicolas-de-Redon « La Digue »					
	Rieux « Aucfer »					
Secteur d'implantation Périphérique relais	Allaire « Cap Ouest »		< 1000 m²	< 1000 m²	< 1000 m²	< 1000 m²
	Guémené-Penfao « Guémené-Penfao »		< 1000 m²	< 1000 m²	< 1000 m²	< 1000 m²
	Pipriac « Pipriac »		< 1000m²	< 1000 m²	< 1000 m²	< 1000 m²



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations

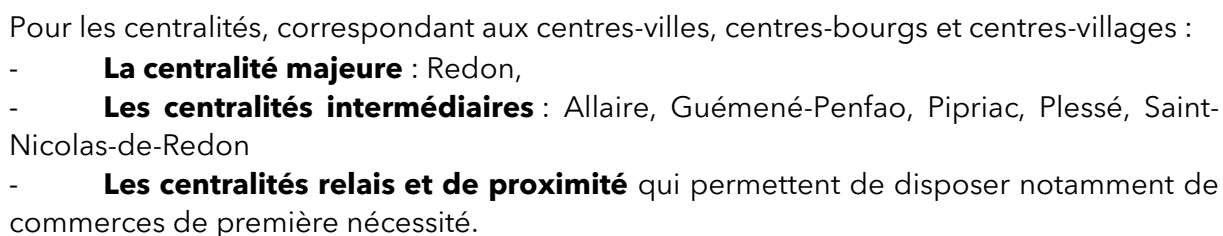


Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations



Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.1 Cartographie de l'armature commerciale du SCoT de Redon Agglomération



- **Les SIP structurants :**
 - o Redon / « *Cotard - Cap Nord* »
 - o Redon / « *Briangaud* »
 - o Rieux / « *Aucfer* »

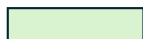
- Saint-Nicolas-de-Redon / « *La Digue* »
- **Les SIP relais :**
 - Allaire / « *Cap Ouest* »
 - Guémené-Panfao / « *Guémené-Panfao* »
 - Pipriac / « *Pipriac* »

3.2 Les centralités commerciales

3.2.1 Centralité commerciale majeure de « Redon »



Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne ($< 400 \text{ m}^2$)	Hebdomadaire ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle légers ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle lourds ($> 400 \text{ m}^2$)	Exceptionnelle ($> 400 \text{ m}^2$)
Centralité majeure	Redon Centre-Ville					



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations

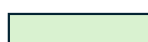
$< 1000 \text{ m}^2$

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.2.2 Centralité commerciale intermédiaire de « Allaire »



Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne (< 400 m²)	Hebdomadaire (> 400 m²)	Occasionnelle légers (> 400 m²)	Occasionnelle lourds (> 400 m²)	Exceptionnelle (> 400 m²)
Centralité intermédiaire	Allaire Centre-Ville					



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations

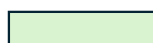
< 1000 m²

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.2.3 Centralité commerciale intermédiaire de « Guémené-Penfao »



Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne ($< 400 \text{ m}^2$)	Hebdomadaire ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle légers ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle lourds ($> 400 \text{ m}^2$)	Exceptionnelle ($> 400 \text{ m}^2$)
Centralité intermédiaire	Guémené-Penfao Centre-Ville					



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations

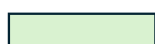
$< 1000 \text{ m}^2$

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.2.4. Centralité commerciale intermédiaire de « Pipriac »



Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne ($< 400 \text{ m}^2$)	Hebdomadaire ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle légers ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle lourds ($> 400 \text{ m}^2$)	Exceptionnelle ($> 400 \text{ m}^2$)
Centralité intermédiaire	Pipriac Centre-Ville					



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations

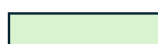
$< 1000 \text{ m}^2$

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.2.5. Centralité commerciale intermédiaire de « Plessé »



Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne ($< 400 \text{ m}^2$)	Hebdomadaire ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle légers ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle lourds ($> 400 \text{ m}^2$)	Exceptionnelle ($> 400 \text{ m}^2$)
Centralité intermédiaire	Plessé Centre-Ville					



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations

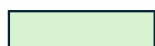
$< 1000 \text{ m}^2$

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.2.6. Centralité commerciale intermédiaire de « Saint-Nicolas-de-Redon »



Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne (< 400 m²)	Hebdomadaire (> 400 m²)	Occasionnelle légers (> 400 m²)	Occasionnelle lourds (> 400 m²)	Exceptionnelle (> 400 m²)
Centralité intermédiaire	Saint-Nicolas-de-Redon Centre-Ville					



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations

< 1000 m²

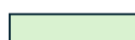
Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.3 Les secteurs d'implantation périphériques

3.3.1 Secteur d'implantation périphérique structurant de « Redon Cotard Cap Nord »



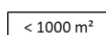
Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne ($< 400 \text{ m}^2$)	Hebdomadaire ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle légers ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle lourds ($> 400 \text{ m}^2$)	Exceptionnelle ($> 400 \text{ m}^2$)
Secteur d'implantation Périphérique structurant	Redon « Cotard – Cap Nord »					



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations



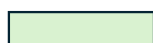
$< 1000 \text{ m}^2$

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.3.2 Secteur d'implantation périphérique structurant de « Redon Briangaud »



Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne ($< 400 \text{ m}^2$)	Hebdomadaire ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle légers ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle lourds ($> 400 \text{ m}^2$)	Exceptionnelle ($> 400 \text{ m}^2$)
Secteur d'implantation Périphérique structurant	Redon « Briangaud »					



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations

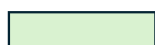
$< 1000 \text{ m}^2$

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.3.3 Secteur d'implantation périphérique structurant de « Saint-Nicolas-de-Redon La Digue »



Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne ($< 400 \text{ m}^2$)	Hebdomadaire ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle légers ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle lourds ($> 400 \text{ m}^2$)	Exceptionnelle ($> 400 \text{ m}^2$)
Secteur d'implantation Périphérique structurant	Saint-Nicolas-de-Redon « La Digue »					



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations

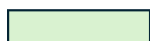
$< 1000 \text{ m}^2$

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.3.4. Secteur d'implantation périphérique structurant de « Rieux Aucfer »



Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne (< 400 m²)	Hebdomadaire (> 400 m²)	Occasionnelle légers (> 400 m²)	Occasionnelle lourds (> 400 m²)	Exceptionnelle (> 400 m²)
Secteur d'implantation Périphérique structurant	Rieux « Aucfer »					



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations

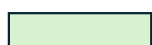
< 1000 m²

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.3.5. Secteur d'implantation périphérique relais de « Allaire Cap Ouest »



Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne ($< 400 \text{ m}^2$)	Hebdomadaire ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle légers ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle lourds ($> 400 \text{ m}^2$)	Exceptionnelle ($> 400 \text{ m}^2$)
Secteur d'implantation Périphérique relais	Allaire Cap Ouest		$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations

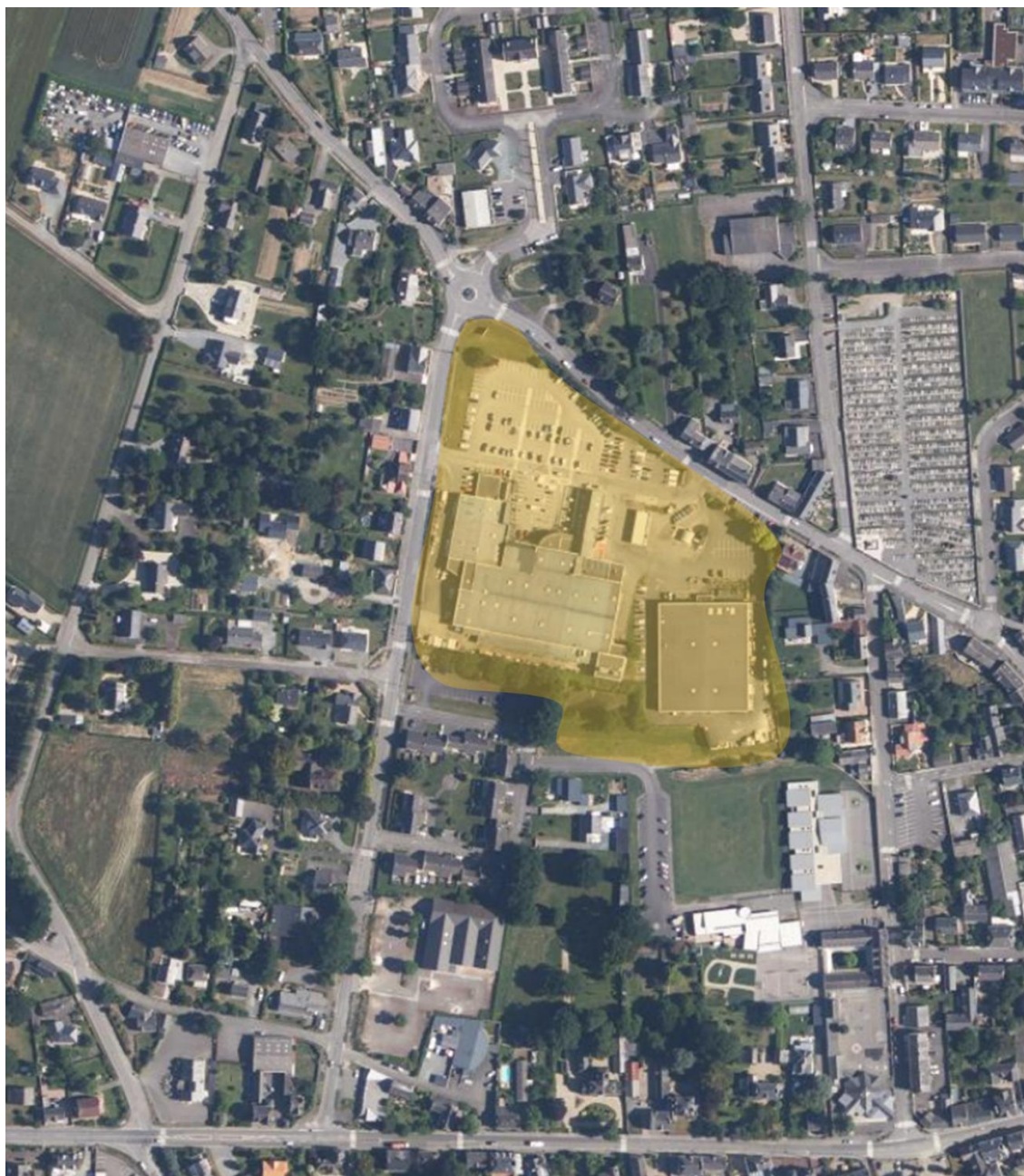


Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations

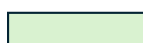
$< 1000 \text{ m}^2$

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.3.6. Secteur d'implantation périphérique relais de « Guémené-Penfao »



Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne ($< 400 \text{ m}^2$)	Hebdomadaire ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle légers ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle lourds ($> 400 \text{ m}^2$)	Exceptionnelle ($> 400 \text{ m}^2$)
Secteur d'implantation Périphérique relais	Guémené-Penfao « Guémené-Penfao »		$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations

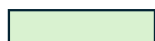
$< 1000 \text{ m}^2$

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

3.3.7. Secteur d'implantation périphérique relais de « Pipriac »



Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne ($< 400 \text{ m}^2$)	Hebdomadaire ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle légers ($> 400 \text{ m}^2$)	Occasionnelle lourds ($> 400 \text{ m}^2$)	Exceptionnelle ($> 400 \text{ m}^2$)
Secteur d'implantation Périphérique relais	Pipriac		$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$	$< 1000 \text{ m}^2$



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations

$< 1000 \text{ m}^2$

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

