



# Le DAAC du pays de Lorient : une priorité aux centralités

## Les principes d'élaboration du DAAC

- **Préserver les centralités** (centres- villes, centres-bourgs, quartiers) car elles sont un élément clé du vivre ensemble.
- **Maitriser la consommation d'espace et l'étalement urbain** (densification et renouvellement urbain)
- **Garantir des disponibilités pour le foncier économique** à vocation productive
- Elargir à **l'échelle intercommunale** les réflexions et dispositions sur le commerce



## Le DAAC définit 3 grands types d'espaces

- Les **centralités commerciales** (centres- villes, centres-bourgs, quartiers)
- Les Zones d'Aménagement Commercial (**ZACOM**)
- Les **espaces hors centralités commerciales et ZACOM** : diffus, ZA, le long des axes routiers...



# Localisation des centralités commerciales et ZACOM

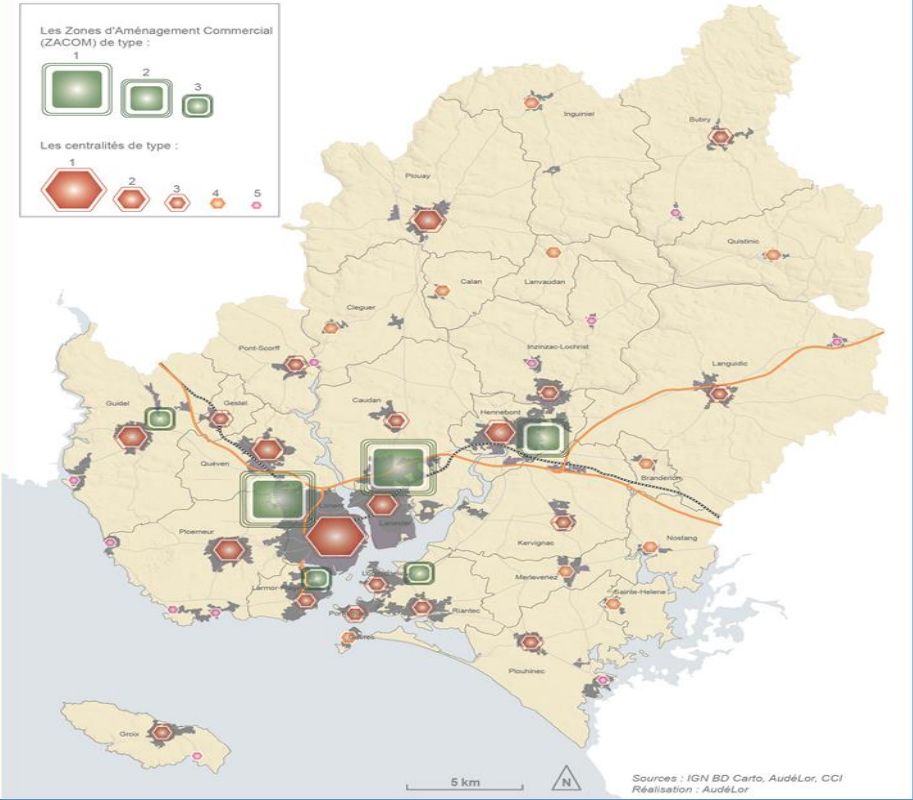
## Localisation des centralités\* et Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) sur le Pays de Lorient (projet)

\* Les centralités de quartiers pour les communes de Lorient, Lanester, Hennebont feront l'objet d'une autre cartographie détaillée

Les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) de type :



Les centralités de type :

Sources : IGN BD Cartho, AudéLor, CCI  
Réalisation : AudéLor

## Les centralités : ouvertes à tous les commerces

Niveaux de fonctions commerciales	Surface de vente autorisées	Typologie des commerces	Quotas de droits à construire	Conditions d'implantation
<b>Centralités de type 1</b>	Toutes	Tous	Aucun	Aucune
<b>Centralités de type 2</b>	Toutes	Tous	Aucun	Aucune
<b>Centralités de type 3</b>	2000 m <sup>2</sup> maximum	Tous	Aucun	Aucune
<b>Centralités de type 4</b>	1500 m <sup>2</sup> maximum	Tous	Aucun	Aucune
<b>Centralités de type 5</b>	800 m <sup>2</sup> maximum	Tous	Aucun	Aucune

Uniquement des surfaces maximum pour les centralités de type 3 à 5



## Dans les 6 ZACOM, des implantations commerciales ciblées

### Ne sont pas autorisées :

- Les nouveaux commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> ainsi que transformation ou la division d'un bâtiment commercial existant visant la création de cellules de moins de 500 m<sup>2</sup>.
- Les nouveaux commerces qui répondent à des **besoins courants et quotidiens** (l'alimentaire par exemple).
- La création ou l'extension de **galeries commerciales**.
- Les nouveaux équipements **cinématographiques**.



## Dans les ZACOM de type 1 et 2, des implantations commerciales sous conditions

- Les nouvelles implantations sont conditionnées aux **taux de vacance des centralités commerciales proches (9% maximum)**,
- Priorité est donnée à la résorption des locaux commerciaux vacants
- Les droits à construire sont encadrés : 8300 m<sup>2</sup> pour chacune des 2 ZACOM de type 1 d'ici 2027





## Hors des centralités commerciales et des ZACOM

*(c'est-à-dire le long des axes routiers, à proximité des échangeurs, dans les zones d'activités productives....)*

- Pas de nouvelle implantation commerciale possible
- Commerce existant : droit à une extension de +20 % de leur surface actuelle



## Quel effet sur les autorisations commerciales ?

- Avant même l'approbation du Scot (mai 2018) , une application anticipée dans les CDAC
  - Refus de 5 projets d'extension dans les ZACOM à Lorient, Lanester (2), Guidel et Hennebont
  - En s'appuyant sur le SCoT de 2006, sur le critère de préservation des centres urbains inscrit dans la Loi Pinel
- Un Scot approuvé à la quasi unanimité en mai 2018
  - Depuis le Scot, 5 dossiers en CDAC : 3 avis positifs (locaux vacants en ZACOM) et 2 avis négatifs (galerie marchande et extension multiplexe en ZACOM)

