



Document d'Aménagement Commercial

Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre



- Arcachon
- Andernos Les Bains
- Arès
- Audenge
- Belin Beliet
- Biganos
- Gujan Mestras
- Lanton
- La Teste de Buch
- Lège Cap Ferret
- Le Barp
- Le Teich
- Lugos
- Mios
- Marcheprie
- Saint-Magne
- Salles

SCoT approuvé par délibération
du 24 juin 2013
Modification L 122-11 approuvée
par délibération du 9 décembre 2013



Crédits photographiques :

© B. Ruiz

© A'urba

Orthophoto IGN © 2009

Orthophoto IGN © 2004

L'A-urba s'est efforcée d'appliquer les prescriptions légales concernant le copyright.
Quiconque se considère autorisé à faire valoir des droits est prié de s'adresser à l'A-urba.

[3.5] Document d'Aménagement Commercial



3.5.1 Modalités d'identification et de délimitation des ZACom

Dans ces attendus sur la nécessité d'équilibrer le réseau commercial sur l'ensemble du territoire de façon hiérarchisée et organisée, le PADD fixe entre autres les principes majeurs suivants :

- Disposer d'un tissu commercial diversifié : afin de répondre aux besoins de la population tout en garantissant le développement économique à long terme, la recherche et la préservation d'un équilibre commercial s'exprime au travers de la diversité des formes de distribution (commerce de détail, moyennes ou grandes surfaces généralistes ou spécialisées, magasins de proximité, de destination ou d'itinéraires, halles, marchés de plein air, ...). Les projets visant à conforter et à développer une offre diversifiée, en particulier dans les centres-villes, centres-bourgs et les cœurs de quartiers, seront soutenus.

- Améliorer l'attractivité des centres et des quartiers : facteurs d'animation de la vie urbaine, le commerce concourt à la création du lien social dans la ville. Une offre de proximité multiforme et diversifiée constitue une réponse adaptée aux nouveaux comportements d'achat qui réclament des services plus proches des lieux de vie. Elle satisfait d'autre part aux attentes des personnes dont la mobilité est réduite et répond aux problématiques liées à l'allongement de la vie et à la réduction des gaz à effet de serre. Elle permet par ailleurs une revitalisation des centres-bourgs et centres-villes.

Le SYBARVAL affirme sa volonté de maintenir ces principes d'orientation en matière de commerce.

L'élaboration du SCoT commencée en 2008 a dû tenir compte des modifications législatives intervenues en matière commerciale depuis cette date :

- l'application de la loi LME du 4 août 2008 qui a notamment transformé les commissions départementales d'équipement commercial (CDEC) en commission départementale d'aménagement commercial (CDAC). Cette modification réglementaire a provoqué sur le SYBARVAL une recrudescence des demandes d'ouverture de surfaces commerciales nouvelles, d'où un état des lieux où l'offre est sensiblement supérieure à la moyenne départementale sachant qu'il doit être tenu compte également de l'importance de l'activité saisonnière ;

- l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2 (article L. 122-1.9 du Code de l'urbanisme) amenant à produire un « document d'aménagement commercial » faisant apparaître les zones d'aménagement commercial (ZACom) en les identifiant, les réglementant (en limitant leur emprise) et en élaborant, pour chacune d'elles, des principes d'aménagement.

Compte tenu des surfaces accordées depuis deux ans, des permis de construire délivrés ou en cours, **le SYBARVAL affirme sa volonté de marquer une pause**, c'est pourquoi une programmation est instaurée dans le développement des ZACom lorsque cela est possible. **L'ouverture d'une zone d'extension (dans l'emprise de développement commercial initialement définie) ne pourra se faire qu'en fonction des besoins démographiques précisément identifiés et après accord du SYBARVAL.**

Justification des choix pour l'identification des ZACom

Les ZACom sont délimitées autour des pôles commerciaux majeurs du territoire, sur la base de critères d'aménagement et développement durable et n'entendent pas porter leur analyse sur l'offre commerciale existante ou à venir.

Elles sont au nombre de trois et intègrent :

- le pôle commercial d'Arès autour du projet d'extension du centre Leclerc ;
- le pôle commercial de Biganos autour du centre commercial du Delta et incluant les projets déposés en CDAC/CNAC sur la ZAC de la Cassadotte ;
- le pôle commercial multi-sites de La Teste de Buch qui comprend le site Cap Océan, Caillivolle-Sécarit et le projet, déposé en CDAC/CNAC, les Océanides.

Elles concernent donc les pôles qui concentrent l'offre commerciale la plus importante, la plus lourde et la plus diversifiée du territoire. Si ces pôles ne peuvent pas être apparentés à des centralités, de par leur caractère monofonctionnel, ils demeurent attractifs et répondent aux besoins des populations, allant de l'échelle de la quotidienneté jusqu'aux fréquentations exceptionnelles.

Cette attractivité leur confère un rôle qui impacte le fonctionnement du territoire, de manière significative puisque la polarisation qu'ils génèrent, entraîne :

- des flux très importants de déplacements, généralement sources de congestion ;
- une consommation foncière et une imperméabilisation des sols importantes ;
- une insertion urbaine et paysagère peu qualitative.

Cette position, liée à une localisation stratégique en entrée de ville ou proche des tissus urbains de centralité, pose des enjeux de requalification, d'intégration, d'articulation urbaine (paysagère et architecturale également) qui appellent une plus grande mixité fonctionnelle.

L'objectif des ZACom est ici triple :

I. Stabiliser les pôles commerciaux majeurs pour permettre un recentrage du commerce au profit des centralités. L'évolution de ces pôles ne sera pas interdite mais encadrée spatialement ;

II. Favoriser la densification de ces pôles. Cet objectif sera atteint par un travail précis de délimitation des emprises commerciales, existantes ou en projets, sans réserve foncière ;

III. Favoriser le renouvellement urbain de ces sites dans une logique globale de projet, afin d'intégrer les problématiques de déplacements et d'insertion urbaine, indispensables à leur évolution.

Élaboration et contenu réglementaire communs aux trois ZACom

Les mesures ci-dessous s'inscrivent en complémentarité avec les mesures inscrites en chapitre 3.4.

Définition du contexte urbain

La définition du contexte urbain met en avant les problématiques urbaines et fonctionnelles qui concernent ces sites. Cette analyse sert de base pour définir les périmètres des ZACom sur des critères autres qu'économiques ou relatifs à l'analyse de l'offre commerciale existante ou future. Les ZACom sont ainsi appréhendées par rapport à leur impact sur le fonctionnement du territoire.

Les critères d'analyse sont :

- l'accessibilité et les déplacements ;
- les interactions avec les zones urbaines mixtes ;
- les zones de contact avec les espaces naturels ;
- la qualification des entrées de ville ;
- le fonctionnement et l'aménagement interne (dont les questions de stationnement et de logistique).

Délimitation et contenu réglementaire de la ZACom et des emprises dédiées au développement commercial

La délimitation des ZACom est effectuée à la parcelle sur la base de préoccupations urbanistiques, en intégrant le contexte, urbain notamment, présent autour des implantations commerciales. Cette délimitation permet d'articuler les espaces commerciaux avec leur environnement, de prendre en compte la gestion des déplacements et d'impulser une démarche de projet et de requalification sur le périmètre délimité.

Au sein du périmètre de la ZACom :

- les emprises de développement commercial sont délimitées également à la parcelle. Elles correspondent aux périmètres des pôles commerciaux majeurs, marqués par une monofonctionnalité et une concentration commerciale ;
- hors des emprises de développement commercial, les nouvelles implantations commerciales sont interdites. Les PLU doivent adopter un zonage excluant le développement commercial sur ces espaces ;
- toutefois, hors des emprises de développement commercial, les quartiers de gare, de par leur rôle dans le développement urbain du territoire, pourront bénéficier d'un développement commercial de proximité. Dans cette même logique, les secteurs de centralités (centre-ville ou centre de quartier, zonés comme tels au PLU) ne sont pas concernés par les restrictions en matière de développement commercial ; ce développement pourra donc se faire dans le respect des dispositions prévues dans le volet « urbanisme commercial » du présent DOO.
- enfin, hors des emprises de développement commercial, les parcelles occupées par du bâti à vocation commerciale au sein des ZACom pourront conserver cette vocation. Les parcelles dont la vocation est autre ne pourront en aucun cas muter vers une vocation commerciale.

Ces mesures visent à favoriser le renouvellement des pôles commerciaux majeurs et le recentrage de l'appareil commercial autour des centralités constitutives de l'armature urbaine, répondant ainsi aux objectifs d'aménagement du territoire portés par le SCoT.

De plus, cela permet de stopper le développement spatial « linéaire » de ces espaces et de promouvoir leur densification, afin de favoriser une gestion économe du foncier et limiter ainsi l'imperméabilisation des sols.

Le renforcement commercial, au sein de périmètres précis, permet de rendre plus efficace une desserte en transports en commun et en modes doux, trop complexe à gérer dans le cas de sites commerciaux éparpillés et extensifs. Ce point est indispensable dans la mesure où les pôles commerciaux majeurs, pour prétendre à un développement urbain positif, doivent maîtriser impérativement la question des flux de déplacements.

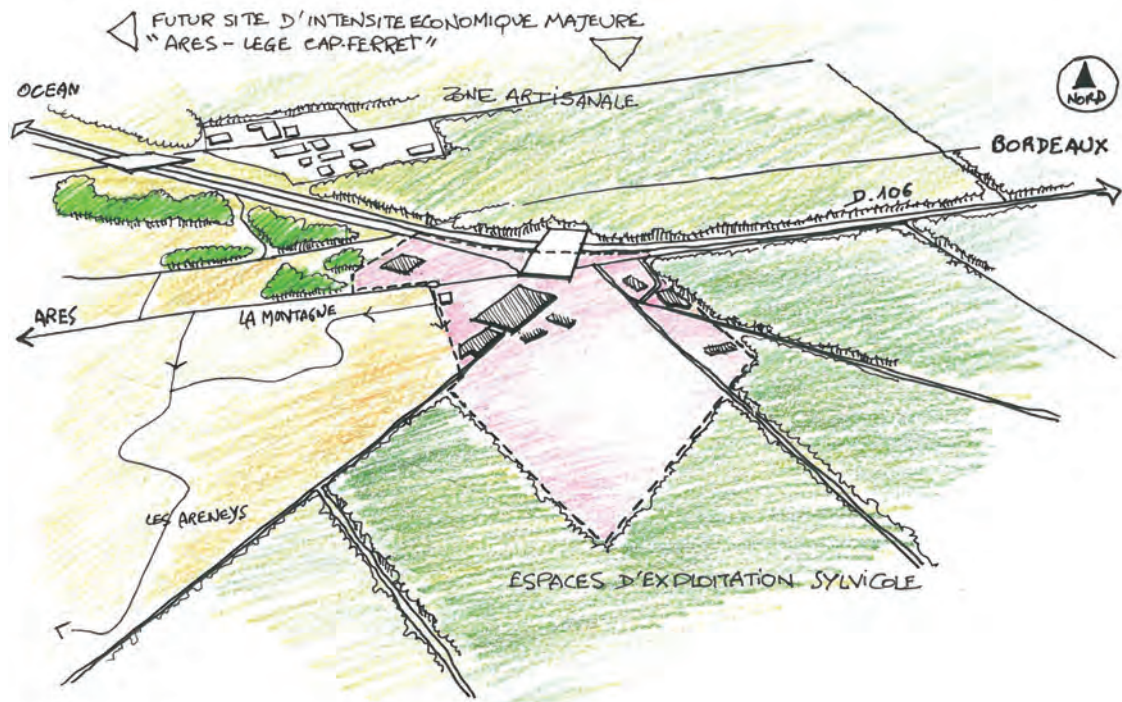
Élaboration de schémas de principes d'aménagement

Sur les bases de la définition du contexte urbain, l'objectif est ici de proposer les premiers principes d'aménagement sur les ZACom, afin d'impulser une démarche de projets sur ces sites et de favoriser la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation dans les PLU.

3.5.2 ZACom d'Arès

Définition du contexte urbain

Situation du pôle commercial majeur d'Arès



Le pôle commercial d'Arès est un espace commercial monofonctionnel classique et constitue, de part sa localisation, l'entrée de ville de la commune d'Arès.

Situé le long de la RD 106, il se positionne comme l'entrée du nord assis et, par extension, de la presqu'île du Cap Ferret, ce qui lui confère une forte visibilité, notamment en période estivale.

Il est au contact des grandes propriétés sylvicoles et du tissu résidentiel de la commune. Il est également localisé à proximité d'un des sites d'intensité économique majeurs identifiés au SCoT.

Cette situation pose deux grands enjeux urbains pour permettre à ce site, dont le développement est particulièrement important par rapport à sa situation existante, de ne pas générer d'impact négatif sur le fonctionnement du territoire :

- La gestion des flux de déplacements devra faire l'objet d'une attention particulière au regard du développement et de la position du site. Son attractivité, plus forte à terme, s'accompagnera d'une augmentation des flux automobiles importante. La question de la desserte (automobile, logistique, TC et modes doux) du site est alors primordiale pour ne pas limiter l'accessibilité de la centralité de la commune d'Arès, mais également pour ne pas bloquer les flux allant vers la commune de Lège-Cap Ferret, notamment en période estivale ;
- L'insertion urbaine et paysagère constitue le second grand enjeu relatif au développement du site, à travers le traitement des lisières avec les espaces sylvicoles et la gestion des liaisons avec les quartiers résidentiels environnants. Ce point intéresse l'ouverture du site sur les tissus d'habitat afin de générer une plus grande mixité fonctionnelle. Les liaisons en modes doux seront également un point important pour une meilleure intégration de ce site.

Délimitation de la ZACom et des emprises dédiées au développement commercial

Surface globale des emprises de développement commercial : 20,7 ha (dont 8,7 ha déjà consommés)

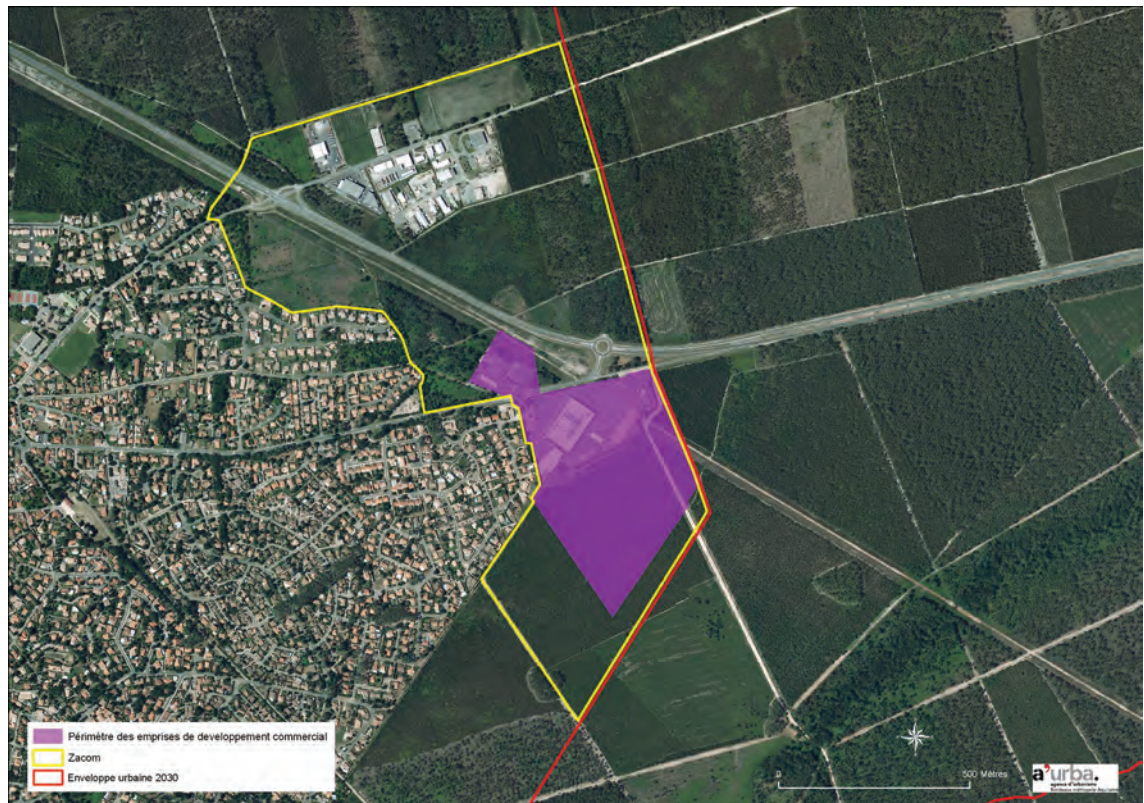












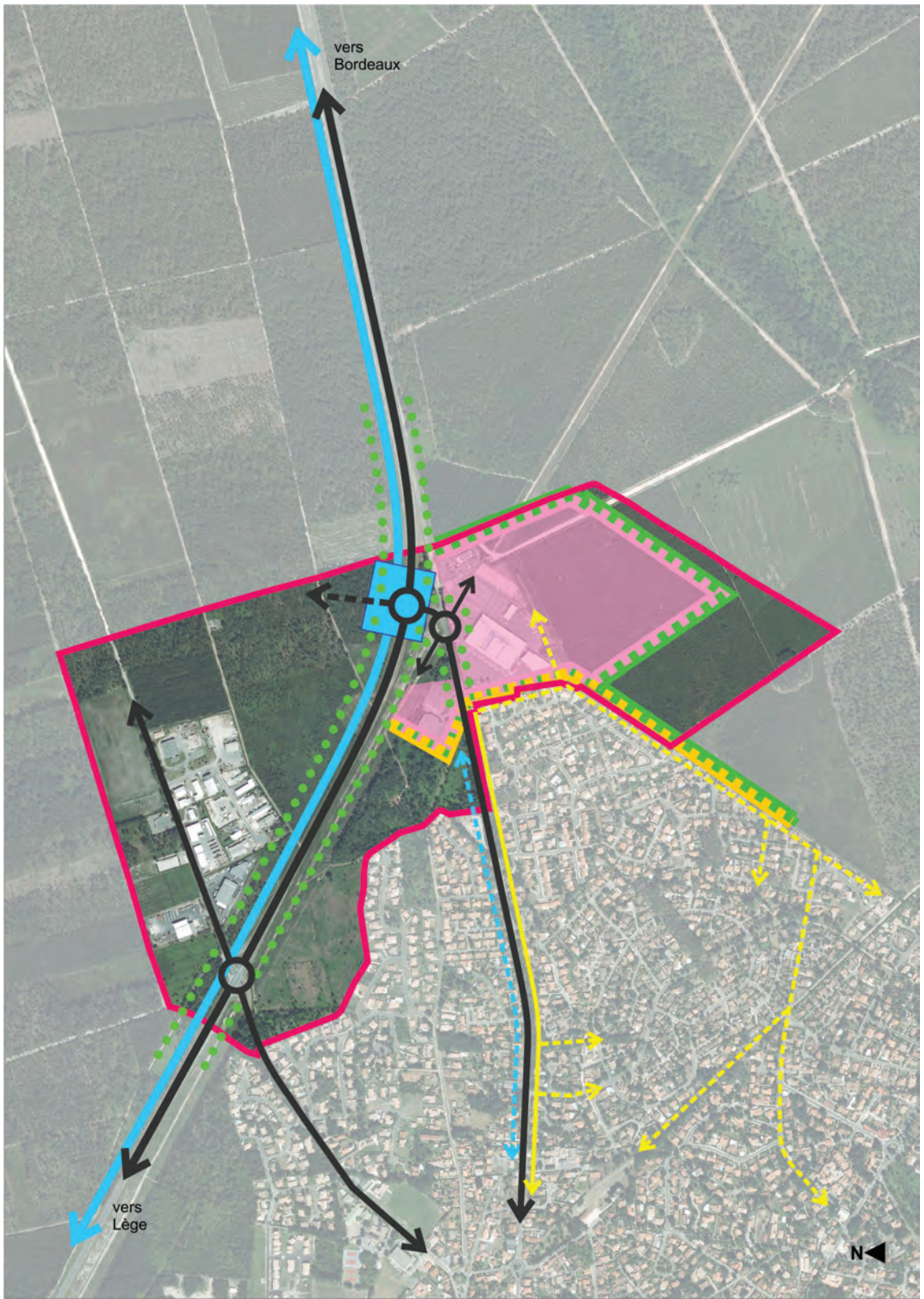


Schéma de principes d'aménagement de la ZACom d'Arès

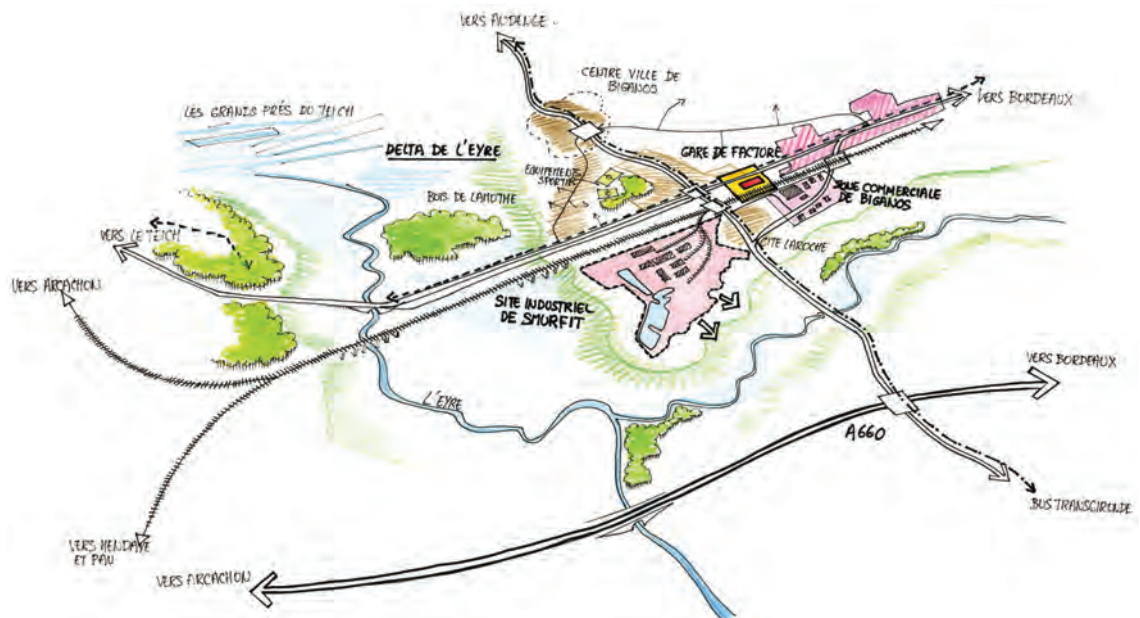
Légende

	Périmètre Zacom
	Périmètre emprises de développement commercial
	Voies principales de dessertes
	Entrée de ville à requalifier
	Liaisons TC existantes à renforcer
	Arrêt TC à prévoir
	Connexion au réseau TC à envisager
	Liaisons douces existantes ou à renforcer pour la desserte des sites commerciaux
	Principe de liaison douce à créer
	Interface zone d'activités – quartiers résidentiels (et équipements structurants) à traiter
	Interface zone d'activités – espaces naturels à traiter
	Interface espaces naturels – quartiers résidentiels (et équipements structurants) à traiter



3.5.3 ZACom de Biganos

Définition du contexte urbain



Le pôle commercial de Biganos, le plus important du territoire, s'insère dans un contexte stratégique, complexe et contraint :

- situé à proximité de l'échangeur 2 de l'A660 et de la D1250, il est une des entrées du Bassin d'Arcachon et l'entrée de la ville de Biganos ;
- bordé au sud par le Lacanau, il est au contact d'espaces naturels remarquables, classés en Natura 2000 ;
- il se positionne à proximité de la gare de Biganos, point nodal dont le SCoT tend à renforcer l'activité et ainsi permettre au centre-ville (classé en centralité majeure) de s'épaissir et de s'intensifier ;
- cette proximité avec la gare le contraint également dans sa limite nord avec la voie ferrée ;
- la principale usine du territoire, Smurfit Kappa, est localisée à l'ouest de la D3. Ce site, qui constitue l'un des premiers producteurs européens de papier pour l'emballage, génère d'importants flux logistiques ;
- enfin, l'urbanisation est désormais au contact du pôle commercial au nord et à l'est du site.

Cette situation pose trois grands enjeux qu'il est nécessaire de traiter pour permettre à ce site, particulièrement structurant, de s'insérer correctement dans son tissu urbain et limiter les impacts sur le territoire :

- la gestion des déplacements et de l'accessibilité. Ce point constitue l'enjeu principal puisque le site est localisé au cœur du premier nœud intermodal du territoire (entre la gare et l'échangeur 2 de l'A660) et supporte un flux journalier très important. Par ailleurs, les liens entre le pôle commercial et le Val de l'Eyre, de plus en plus marqués, et la présence de l'usine Smurfit Kappa posent un enjeu d'accessibilité renforcée depuis l'échangeur 2 et la RD3 ;
- la gestion des interfaces avec les espaces naturels remarquables et les échanges avec les tissus urbains (dont la gare) situés de part et d'autre de la voie ferrée, afin de

faciliter l'insertion du pôle commercial dans son environnement et ouvrir cette emprise monofonctionnelle ;

- la qualité urbaine, paysagère et architecturale du pôle commercial est également un enjeu important dans la mesure où ce site constitue l'une des principales entrées de ville du territoire. De plus, un renforcement de la qualité urbaine permettra au pôle d'améliorer son fonctionnement interne (déplacements internes, gestion et mutualisation du stationnement, optimisation du foncier...) et d'impulser une démarche de requalification nécessaire sur ce site.

Délimitation de la ZACom et des emprises dédiées au développement commercial

Surface globale des emprises de développement commercial : **79 ha (dont 10 ha de réserve)**

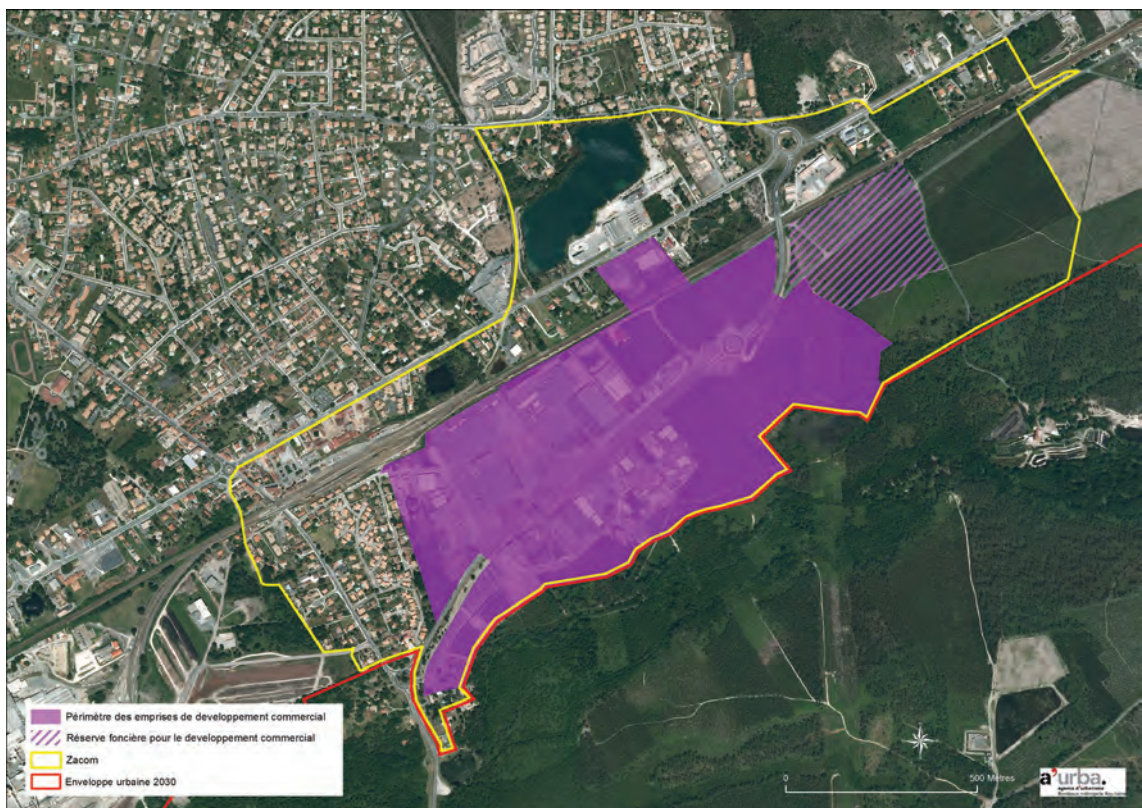















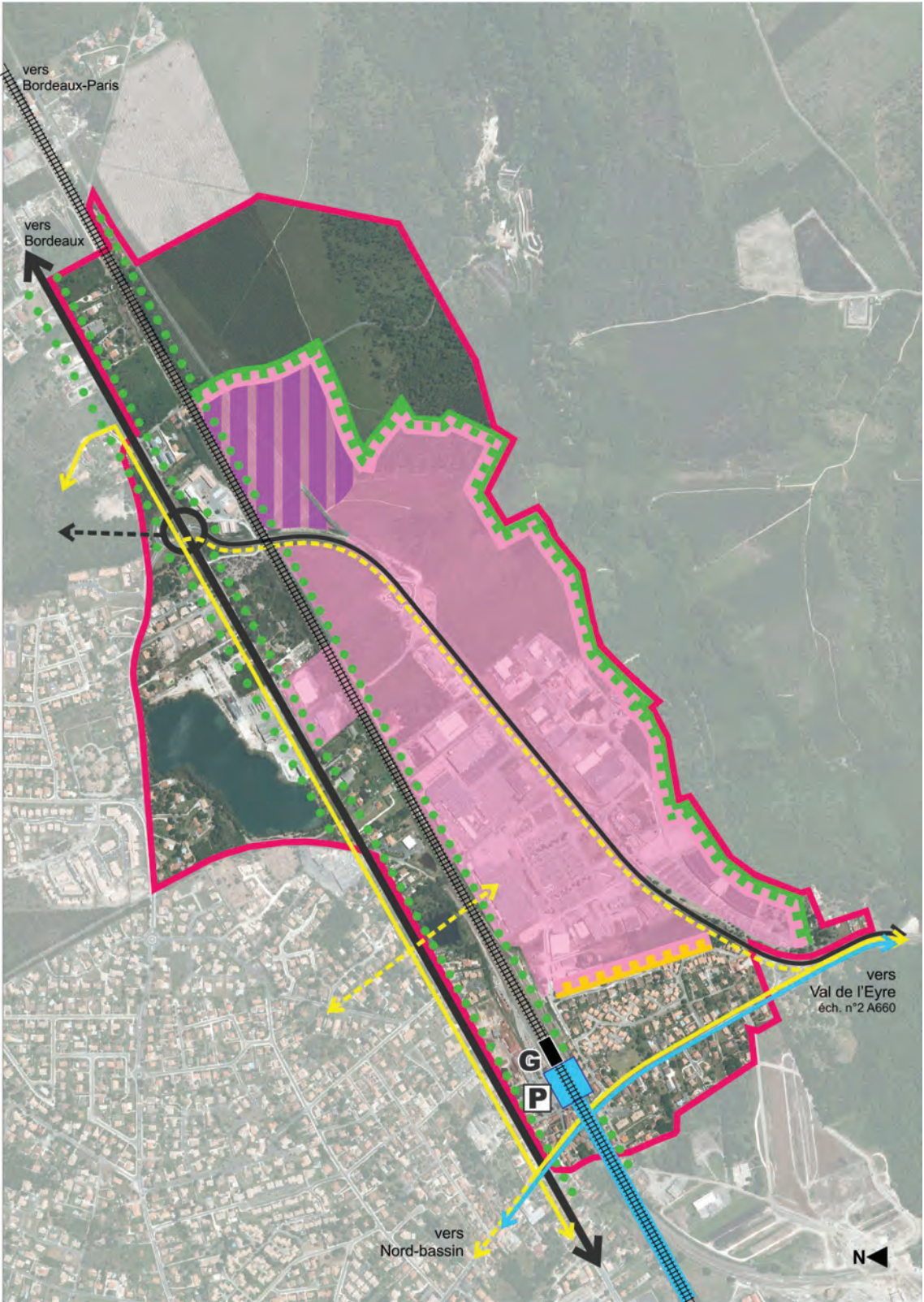


Schéma de principes d'aménagement de la ZACom de Biganos

Légende

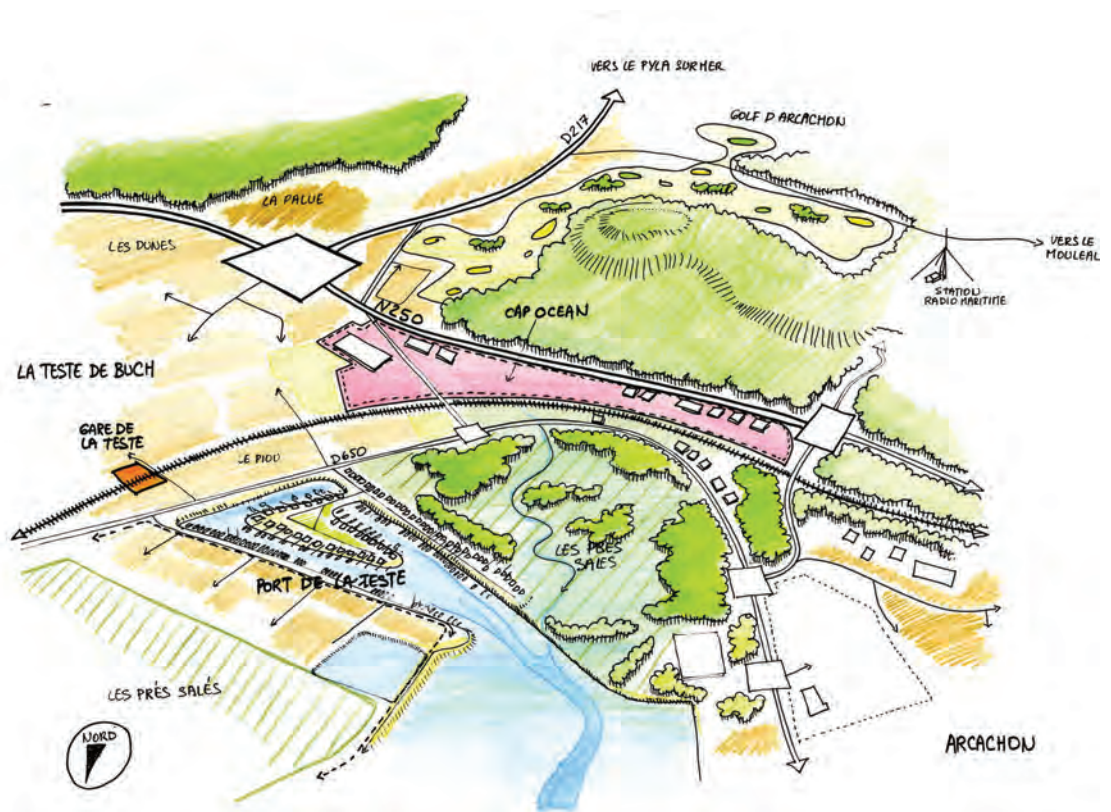
	Périmètre Zacom
	Périmètre emprises de développement commercial
	Réserve foncière pour le développement commercial
	Voies ferrées – TGV/TER
	Voies principales de dessertes
	Entrée de ville à requalifier
	Liaisons TC existantes à renforcer
	Arrêt TC à prévoir
	Gare
	Parc relais
	Liaisons douces existantes ou à renforcer pour la desserte des sites commerciaux
	Principe de liaison douce à créer
	Interface zone d'activités – quartiers résidentiels (et équipements structurants) à traiter
	Interface zone d'activités – espaces naturels à traiter
	Mixité fonctionnelle à inciter



3.5.4 ZACom multi-sites de La Teste de Buch

Définition du contexte urbain

Compte tenu de la configuration, sur la commune de La Teste de Buch, des espaces commerciaux, des sites de projet et de la superficie cumulée des surfaces commerciales, la ZACom correspondant au pôle commercial majeur de La Teste de Buch, sera une ZACom multi-sites, s'articulant entre le site Cap Océan et le site Caillivolle/EIC



Site de Cap Océan

Le site de Cap Océan bénéficie de la situation urbaine la plus favorable pour son évolution. Il est au contact direct du tissu urbain mixte, à dominante habitat, et se trouve à proximité des trois espaces de centralité urbaine de la commune :

- le centre-ville, qui est en pleine restructuration et tend vers une logique de densification ;
- la gare qui, de par sa proximité avec le centre-ville, renforce sa dynamique ;
- le port, qui se situe dans le prolongement de la gare et bénéficie d'un fort potentiel d'attractivité (touristique notamment), même si sa vocation de port d'activité économique ne doit pas être remise en cause.

En parallèle, le site est fortement contraint par les infrastructures de déplacements. Il se situe à proximité de la voie ferrée qui constitue un effet de coupure limitant. Le site est également bordé à l'ouest par la D1250, qui encadre son développement. Cet axe, principal axe de desserte du site, est également l'axe « entrée de ville » d'Arcachon, ce qui pose la question de l'accessibilité.

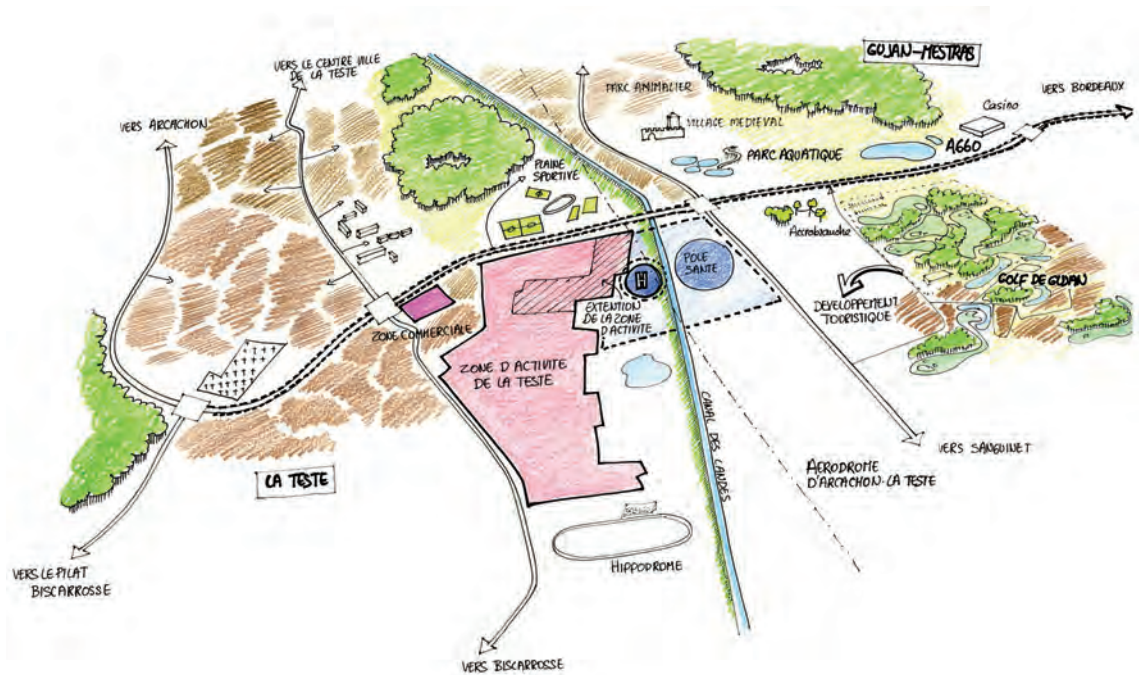
Une question d'autant plus importante que le site est organisé autour d'une voie principale, la rue Lagrua, concentrant fortement les flux automobiles. Malgré une

desserte en modes doux et en transports collectifs, les problèmes de congestion sont donc récurrents au sein de la zone.

Enfin, le site est localisé au milieu de deux grands espaces naturels protégés : les Prés-Salés ouest et la dune de Camicas, qui présentent de forts enjeux en termes de préservation.

Cette situation pose deux grands enjeux qu'il est nécessaire de traiter pour permettre à ce site, particulièrement structurant, de s'insérer correctement dans son tissu urbain et limiter les impacts sur le territoire :

- la gestion des déplacements et de l'accessibilité. Compte tenu de sa localisation et de l'axe principal de desserte, cet enjeu est particulièrement déterminant pour garantir le bon fonctionnement interne du site et réduire ses impacts en termes de congestion, notamment sur la D1250 ;
- l'insertion et la qualité urbaine. La situation du site lui permet de tendre vers une requalification urbaine source de mixité fonctionnelle. Dans ce cadre, les connexions avec le centre-ville élargi (incluant la gare) sont déterminantes, ainsi que la qualité des bâtiments et des espaces publics.



Site de Caillivolle et EIC de la Teste de Buch

La prise en compte de l'important périmètre de l'Espace Industriel et Commercial (EIC), s'explique par la complexité urbaine du site et les problématiques d'insertion et d'accessibilité qui concernent les implantations commerciales existantes ou à venir.

Tout d'abord, les implantations commerciales sur ce site sont très éclatées. Toutefois, on peut identifier trois secteurs faisant l'objet d'une concentration commerciale significative : Caillivolle, Sécarit et Les Océanides (en projet + implantations localisées le long de la N250). Ces espaces correspondront aux emprises de développement commercial pouvant accueillir de nouvelles implantations.

En termes d'accessibilité et de déplacements, le site bénéficie de deux accès routiers sur la N250 ; un troisième est prévu au niveau du rond-point de la Hume, en lien avec la création du futur centre hospitalier. Il est également desservi par plusieurs lignes de transports en commun.

Toutefois, malgré une desserte multiple (dont TC), l'accessibilité du site reste compliquée compte tenu du statut de la N250, qui représente la principale entrée de ville des communes de La Teste de Buch et d'Arcachon. Cet axe, prolongement de l'A660, est soumis à un important trafic lié aux déplacements domicile-travail et aux flux estivaux, générant une congestion importante et limitant ainsi l'accessibilité du site.

De plus, cette question est d'autant plus prégnante que le site est identifié comme site d'intensité économique majeur, qu'il va accueillir le futur pôle hospitalier et qu'il se situe sur la route de Cazaux.

Le site étant localisé au sud de l'A660, son insertion se traduit par une valorisation et un traitement qualitatif le long de la N250 afin de renforcer l'effet vitrine dont il bénéficie. Le site de Caillivolle est toutefois au contact d'un tissu urbain résidentiel avec lequel il reste imperméable.

Le site est enfin bordé à l'est par le Canal des Landes qui représente un corridor de biodiversité à préserver.

Deux grands enjeux concernent ce site :

- L'accessibilité et les déplacements internes. Cet enjeu est le principal du site puisque son attractivité va être, à terme, renforcée par la présence de projets et équipements structurants. Le maintien d'une accessibilité de qualité et le renforcement des modes doux sont déterminants pour garantir un bon fonctionnement interne. De plus, les nouvelles implantations commerciales localisées au sein du projet des Océanides devront veiller à ne pas générer d'impact négatif pour la desserte du pôle hospitalier.
- L'insertion urbaine et paysagère. Cet enjeu concerne les implantations localisées le long de la N250, dans une logique d'entrée de ville. Le traitement des interfaces et la gestion des porosités du site de Caillivolle avec les zones résidentielles attenantes sont également importants pour favoriser une démarche de renouvellement urbain sur ce site.

Délimitation de la ZACom et des emprises dédiées au développement commercial

Surface globale des emprises de développement commercial : **87 ha**

Site de Cap Océan



Site de Caillivolle et EIC de la Teste de Buch

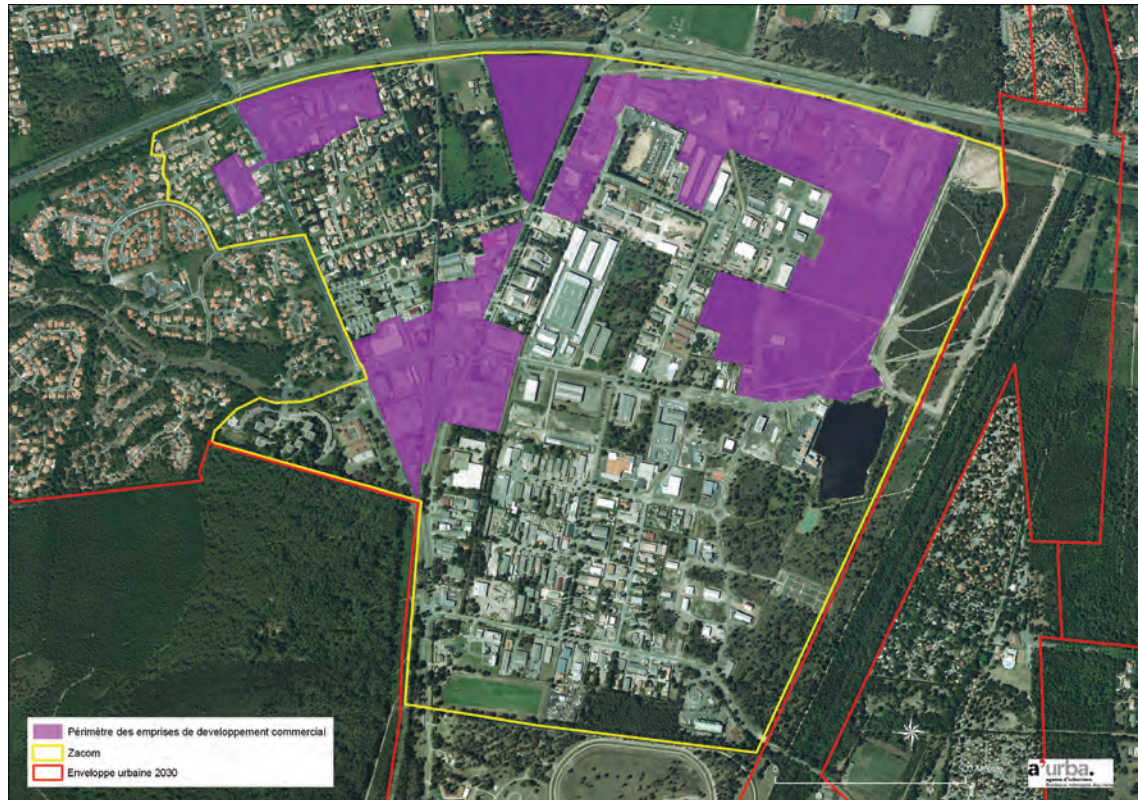












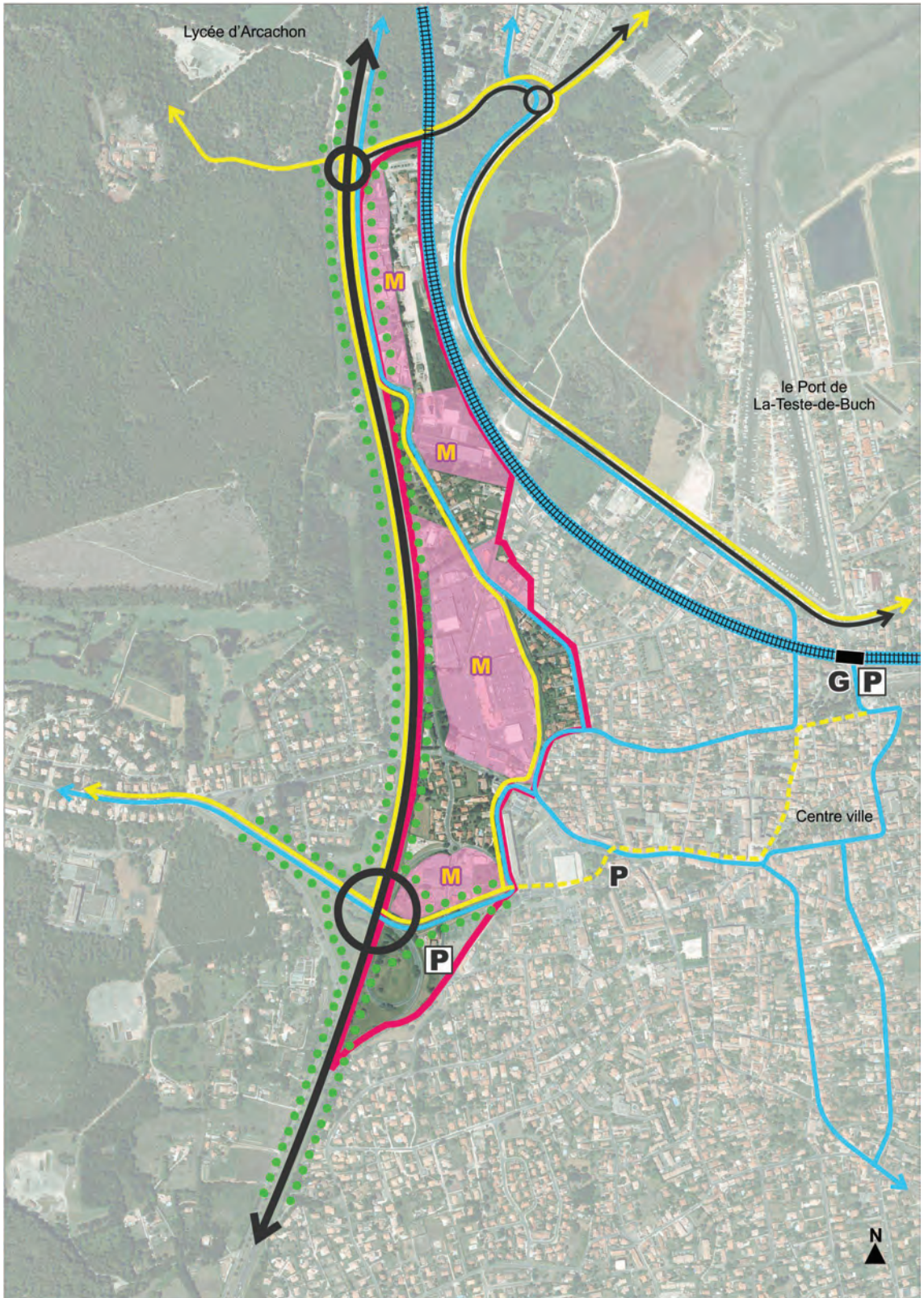


Schéma de principes d'aménagement de la ZACom de La Teste de Buch

Site de Cap Océan














Légende

	Périmètre Zacom
	Périmètre emprises de développement commercial
	Voies ferrées – TGV/TER
	Voies principales de dessertes
	Entrée de ville à requalifier
	Liaisons TC existantes à renforcer
	Arrêt TC à prévoir
	Connexion au réseau TC à envisager
P	Principe de parking en structure et/ou de mutualisation du stationnement
	Liaisons douces existantes ou à renforcer pour la desserte des sites commerciaux
	Principe de liaison douce à créer
	Interface zone d'activités – quartiers résidentiels (et équipements structurants) à traiter
	Mixité fonctionnelle à inciter



Site de Caillivolle et EIC de La Teste de Buch

Légende

	Périmètre Zacom
	Périmètre emprises de développement commercial
	Voies ferrées – TGV/TER
	Voies principales de dessertes
	Entrée de ville à requalifier
	Liaisons TC existantes à renforcer
	Connexion au réseau TC à envisager
	Gare
	Parc relais
	Principe de parking en structure et/ou de mutualisation du stationnement
	Liaisons douces existantes ou à renforcer pour la desserte des sites commerciaux
	Principe de liaison douce à créer
	Mixité fonctionnelle à inciter



