



Pays de Plœrmel
Cœur de Bretagne



PAYS DE PLOERMEL CŒUR DE BRETAGNE

SCoT du Pays de Plœrmel - Cœur de Bretagne

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial



Version pour Arrêt du 20/12/2017

Sommaire

Sommaire.....	3
Avant-propos.....	4
Lexique.....	6
Introduction.....	7
VOLET COMMERCIAL DU DOO (rappel)	8
DAAC.....	13
Pôle de Ploërmel :	15
Pôle de Guer :	16
Pôle de Josselin :	17
Pôle de Mauron :	18
Pôle de La Gacilly - Carentoir :	19
Pôle de Malestroit :	20

Avant-propos

Le DAAC accompagne le DOO

[Article L.141-5] Le DOO met en application le PADD et ses grandes orientations. L'armature territoriale est définie. Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le Document d'Orientation et d'Objectifs détermine :

1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
2. Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
3. Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

**« Le Document d'Aménagement
Artisanal et Commercial
accompagne le Document
d'Orientation et d'Objectifs du
SCoT pour cadrer le volet
commercial notamment »**

EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL (Articles L.141-16 à L.141-17)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Il peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.

Elles 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.

Il 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 deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Lexique

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

POS : Plan d'Occupation des Sols

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

DOO : Document d'Orientatation et d'Objectifs

DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

PCAET : Plan Climat Air et Energie Territorial

RNU : Règlement National d'Urbanisme

EBC : Espace Boisé Classé

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLH : Programme Local de l'Habitat

PPR : Plan de Prévention des Risques

PPA : Personnes Publiques Associées

TVB : Trame Verte et Bleue

SDP : Surface de plancher

PETR : Pôle d'équilibre territorial et rural

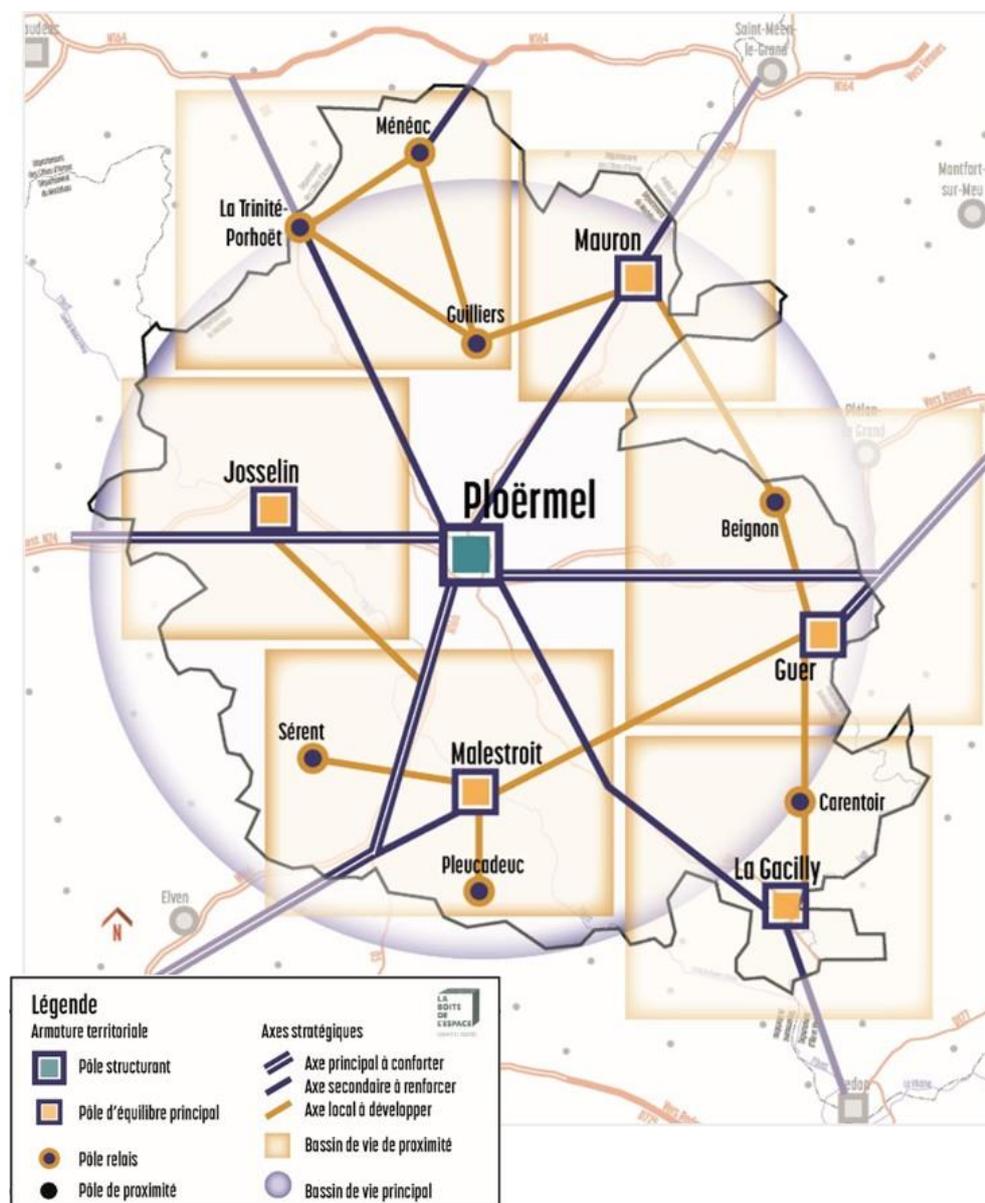
PEM : Pôle d'échange multimodal

Introduction

L'armature commerciale reprend celle du territoire identifiée dans le PADD et définie dans le DOO.

Le DAAC a pour vocation :

- de localiser pour tous les pôles (sans tracé à la parcelle) les différents espaces de développement commercial de périphérie ou en tissu aggloméré ;
- et de déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.



Carte de l'armature territoriale du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne.

VOLET COMMERCIAL DU DOO (rappel)

Thèmes et mots clés : Commerce de proximité, vitalité des centralités, diversité et réponses aux besoins, localisations préférentielles.

L'armature commerciale du territoire se caractérise par l'absence de pôle régional (le plus proche étant Rennes) et de rayonnement (le plus proche étant Vannes).

En revanche, Ploërmel constitue un pôle majeur qui assure une réponse à des besoins diversifiés sur une zone d'influence qui couvre l'ensemble du territoire du SCoT et même au-delà.

D'autre part, des pôles intermédiaires assurent une réponse complète aux besoins courants élargis à des besoins réguliers sur des zones de chalandise plus locales. Ainsi, Josselin, Mauron, Malestroit/Saint-Marcel, Guer et La Gacilly/Carentoir assurent un maillage complet du territoire, avec peu de chevauchements de leurs zones d'influence respectives.

Plus largement, le territoire est fortement maillé par des pôles de proximité structurés. Ils proposent une réponse aux besoins courants et concernent la plupart des communes. Malgré une offre souvent incomplète aux besoins courants, il existe un maillage rural dynamique.

► ORIENTATION 7.1 : Définir les principes applicables aux implantations commerciales

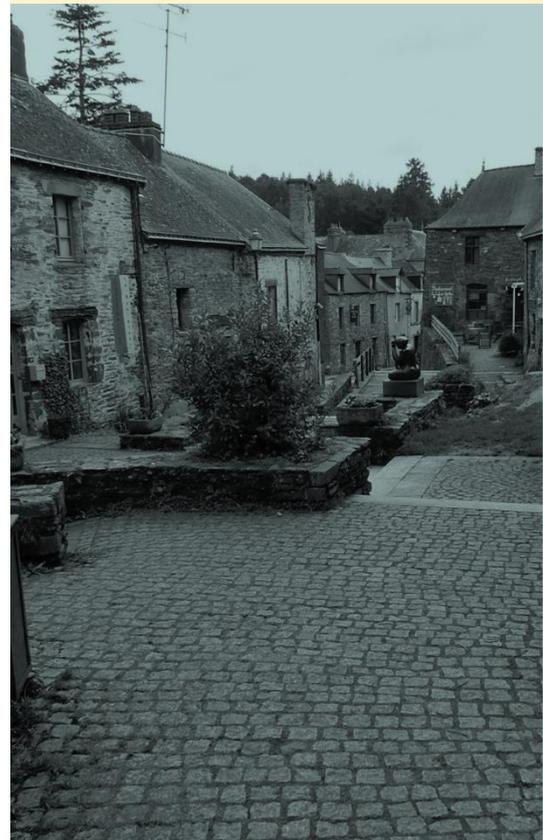
↳ Le SCoT définit les principes de localisations préférentielles applicables aux développements de structures commerciales.

Afin d'adapter les orientations et objectifs du SCoT à la complexité des univers du commerce, les principes de localisation préférentielle applicables aux nouvelles implantations commerciales, telles qu'établies ci-après, concernent :

- Les sous-destinations de construction prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme c'est-à-dire « l'artisanat et le commerce de détail » et « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », plus particulièrement les bâtiments à destination commerce ayant vocation à accueillir des activités relevant du

« Favoriser l'émergence d'un appareil commercial équilibré et diversifié, et renforcer la logique de centralité »

Extrait du PADD



Les espaces à vocation commerciale basés sur les localisations préférentielles du DOO figurent dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT.

commerce de détail au sens INSEE (section G division 47 du code NAF), c'est-à-dire le commerce à l'exclusion du « commerce et de la réparation automobile », de l'hôtellerie, de la restauration et du commerce de gros (commerce inter-entreprises).

Les orientations et objectifs du SCoT s'appliquent également aux bâtiments accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale et ne rentrant pas dans le champ du commerce de détail au sens INSEE.

▮ **Trois types de localisation préférentielles pour l'implantation et le maintien de structures commerciales sont préconisés :**

- **Site de centralité** : secteur de centres villes ou centre-bourg caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines telles que l'habitat, les activités commerciales et équipements.
- **Site de périphérie** : site où se concentre l'activité commerciale au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de l'enveloppe urbaine.
- **Enveloppe urbaine** : tissu urbain continu à partir de la centralité définie, hors hameaux. Continuité de bâtis accueillant déjà la multifonctionnalité principale de la commune (équipements publics, commerces, densité d'habitat...).

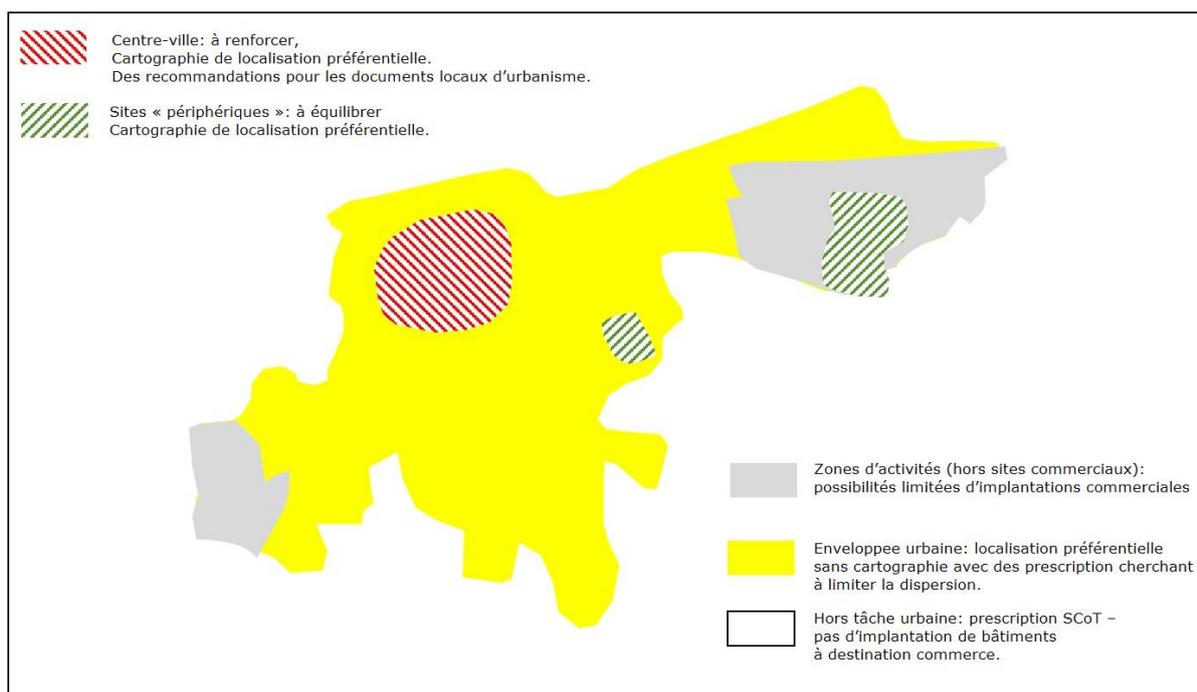
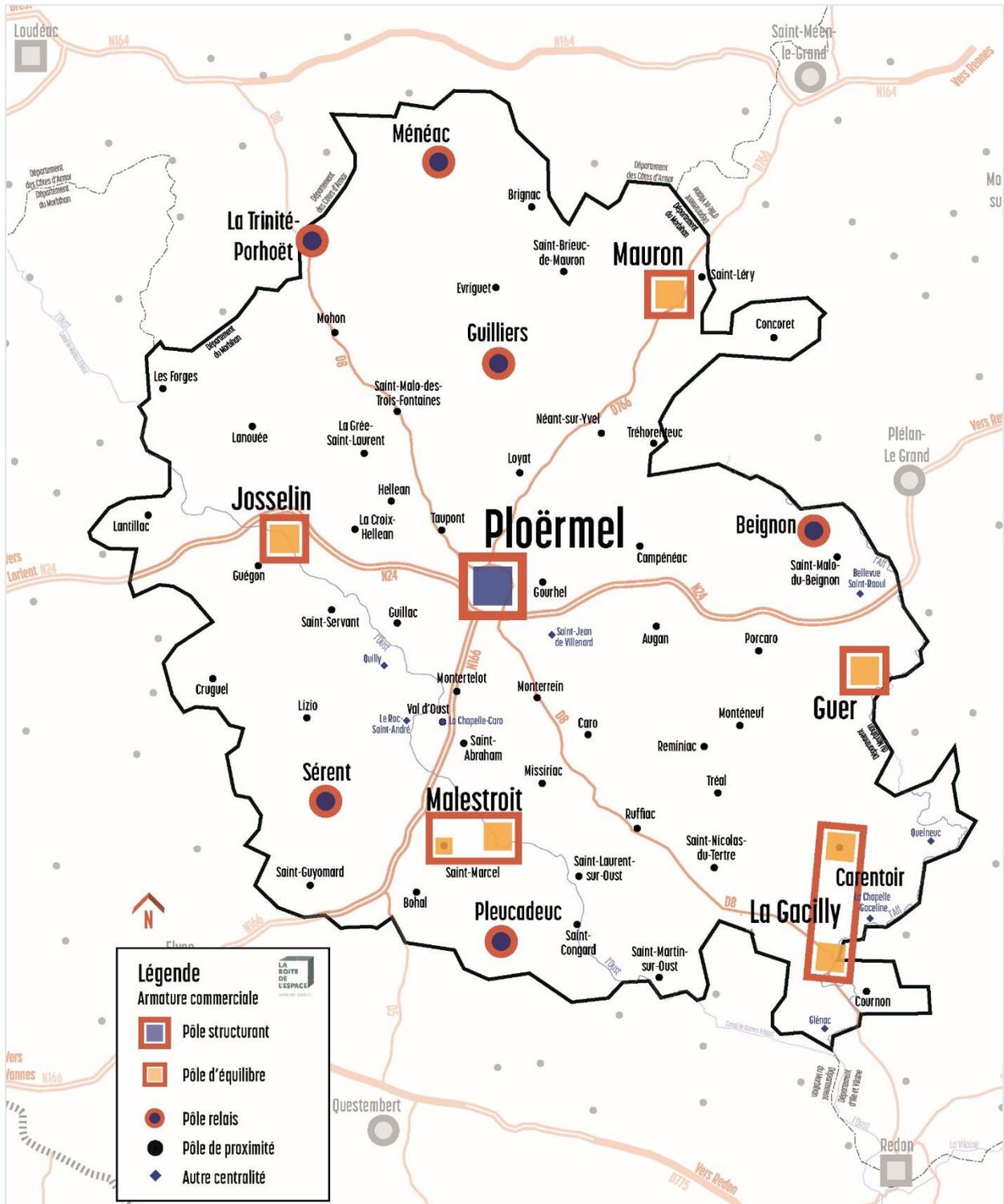


Schéma de représentation théorique des localisations préférentielles : exemple d'application des objectifs du SCoT

► **ORIENTATION 7.2 : Organiser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale**



Carte de l'armature commerciale du SCoT du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne

↳ **Le SCoT définit pour chaque type de pôle des priorités.** Elles se basent sur les principes de localisations préférentielles et doivent être en accord avec l'armature territoriale.

Pour le pôle structurant :

- Privilégier les centralités
- Favoriser la diversification de l'offre
- Identifier les sites périphériques

Pour les pôles d'équilibre principaux :

- Privilégier les centralités
- Equilibrer la réponse aux besoins récurrents
- Identifier les sites périphériques

Pour les pôles relais :

- Privilégier les centralités
- Répondre aux besoins récurrents
- Pas de sites périphériques

Pour les pôles de proximité :

- Privilégier les centralités et éviter la dispersion
- Mailler le territoire en services de proximité
- Pas de sites périphériques

↳ **Le SCoT précise les seuils d'implantations de structures commerciales par type de pôle** en inscrivant notamment des minimum ou maximum de surface de plancher (SDP) par bâtiment en fonction des localisations préférentielles.

	Pôle structurant	Pôles d'équilibre principaux	Pôles relais	Pôles de proximité
Centralité*	Implantation sans prescription (recommandations). Cartographie indicative dans le DAAC.		Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 2 000 m ² de surface de plancher.	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 500 m ² de surface de plancher.
Enveloppe urbaine (diffus)	Implantations possibles sous conditions : maximum de 300 m ² de SDP conditions de stationnement et de livraison sur l'unité foncière du projet.	Implantations possibles sous conditions : maximum de 300 m ² de SDP, conditions de stationnement et de livraison sur l'unité foncière du projet.	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 2 000 m ² de surface de plancher.	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 500 m ² de surface de plancher.
Espaces d'activités économiques (hors sites commerciaux)	Conditionner l'implantation de bâtiments commerciaux dans les zones d'activités (hors sites commerciaux identifiés au DAAC) aux seuls cas en lien avec une activité de production industrielle ou artisanale, au-delà de 300 m ² de SDP.			
Sites commerciaux* (dits périphériques dans la loi ACTPE)	Implantations de bâtiments de plus de 300 m² de SDP (sans maximum).	Implantations de bâtiments de plus de 300 m² et moins de 4.000 m² de SDP pour la réponse aux besoins courants (2.500 m ² hors besoins courants).	Pas de site de périphérie	Pas de site de périphérie

* Cartographie indicative dans le DAAC.

- ↪ Le SCoT identifie les espaces à vocation commerciale dits sites périphériques (cf. Document d'Aménagement Artisanal et Commercial, DAAC*). Les localisations préférentielles et l'armature commerciale du DOO
Les sites de périphérie sont indiqués comme soit des espaces à vocation économique (EVE) majeure destiné à accueillir notamment du commerce, soit comme des espaces à vocation économique (EVE) et commercial destiné prioritairement à accueillir du commerce (Cf. thématique 11 : EVE majeure).

▲ ORIENTATION 7.3 : Appuyer la logique de centralité

- ↪ Conserver toutes les centralités du territoire en favorisant le développement d'une véritable mixité fonctionnelle et notamment commerciale au sein des bourgs et centres villes.
La notion de centralité est déclinée dans la thématique n°6 du DOO.
Les bourgs et centres villes sont localisées à titre indicatif dans le DAAC et sont à délimiter dans les documents d'urbanisme locaux.

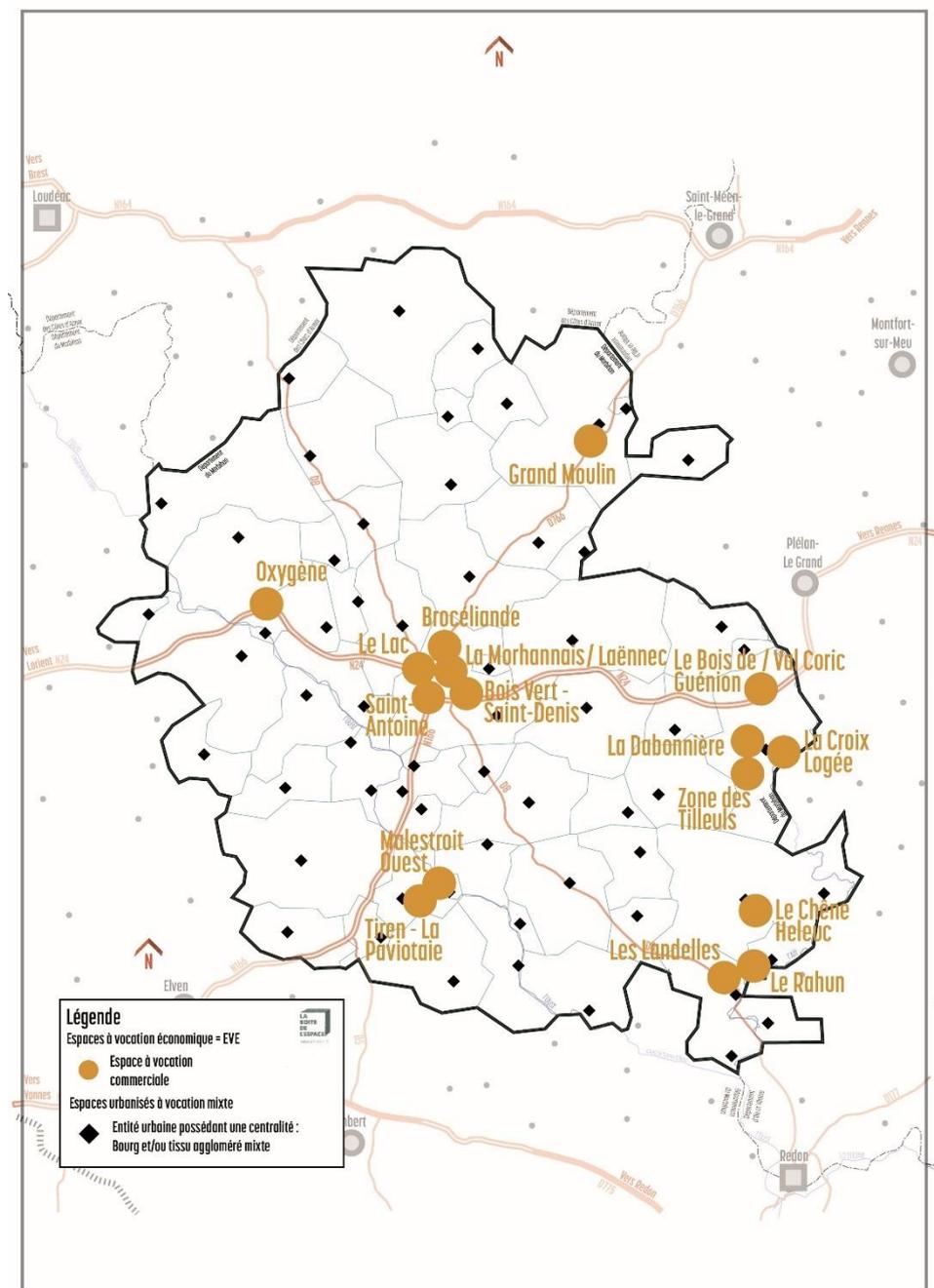
▲ ORIENTATION 7.4 : Adopter une logique qualitative et de parcours marchand

- ↪ Permettre le développement de nouveaux sites périphériques sur la base des existants uniquement ou identifiés dans le DAAC
- ↪ Les bâtis nouvellement créés devront s'inscrire dans un parcours marchand cohérent : des cheminements piétons dédiés, en façade de commerces, au sein des parkings et afin d'assurer une liaison confortable avec l'environnement de la zone, seront prévus dans le cadre du projet. Il est d'autre part préconiser de prévoir une possibilité de passage des véhicules entre les parcelles commerciales voisines.
- ↪ Le développement de l'offre commerciale privilégiera les offres répondant aux besoins non courants afin de conforter la diversité de l'offre, mais sans développement de galeries marchandes.
- ↪ Les futurs bâtis commerciaux visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue. L'utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis sera préférée afin d'atténuer les effets de masse sur les grands linéaires en vue directe à partir des axes de circulation.
- ↪ Les bâtiments commerciaux devront répondre aux normes de performance énergétique les plus récentes en cours, ou devant rentrer en application dans les deux années suivant la demande de permis de construire.

DAAC

► **ORIENTATION** : Localiser les espaces à vocation commerciale

↳ Le DAAC localise en fonction des localisations préférentielles et de l'armature commerciale définie dans le DOO les espaces à vocation commerciale et notamment les sites de périphérie.



Carte de localisation des sites de périphérie du SCoT de Ploërmel

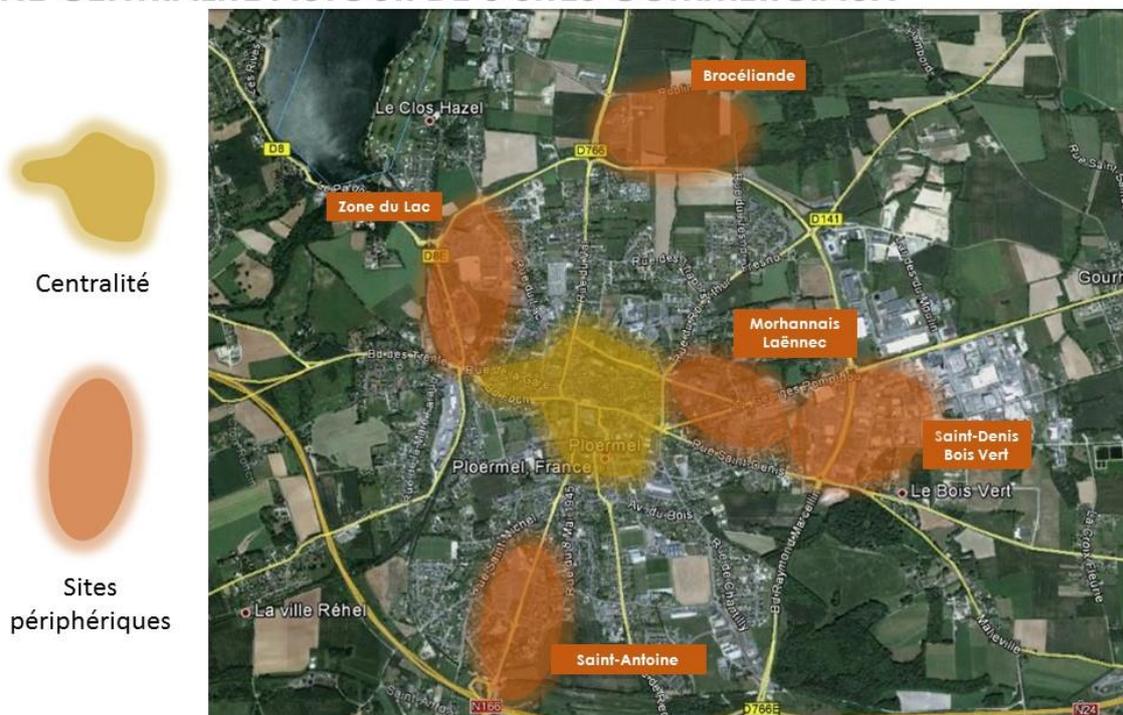
- ↵ Le DAAC identifie 65 entités urbaines possédant une centralité et pouvant accueillir du commerce de détail. Les documents d'urbanisme devront délimiter ces espaces stratégiques et définir les conditions d'implantations du commerce.
Les centralités identifiées dans les cartographies du DAAC pour les polarités principales ne sont localisées qu'à titre indicatif. Leur périmètre doit être travaillé dans un document local d'urbanisme.

Pôle de Ploërmel :

Pour le pôle de Ploërmel, une centralité et 5 sites commerciaux dits de périphérie sont identifiés :

- Centralité de Ploërmel
- La zone du Lac au Nord-ouest du continuum aggloméré
- Brocéliande au Nord du continuum aggloméré
- Le Bois Vert et de Saint-Denis, à l'Est du continuum aggloméré
- Saint-Antoine au sud du continuum aggloméré
- Morhannais et Laënnec dans le continuum aggloméré, à l'Est.

PLOËRMEL : POLE STRUCTURANT UNE CENTRALITE AUTOUR DE 5 SITES COMMERCIAUX



Carte de localisations des espaces à vocation commerciale sur le pôle de Ploërmel.

Pôle de Guer :

Pour le pôle de Guer, une centralité et 4 sites commerciaux dits de périphérie sont identifiés :

- Centralité de Guer
- La Dabonnière au Nord-ouest du continuum aggloméré de Guer
- La Croix Logée à l'Est du continuum aggloméré de Guer
- Les Tilleuls au Sud du continuum aggloméré de Guer
- Le Bois de Guénion / Val Coric, au niveau de l'accès (échangeur autoroutier) aux agglomérations de Bellevue / St Raoul (au nord) et de Guer (au Sud).

GUER : PÔLE D'ÉQUILIBRE PRINCIPAL UNE CENTRALITÉ AUTOUR DE 4 SITES.



Carte de localisations des espaces à vocation commerciale sur le pôle de Guer.

Pôle de Josselin :

Pour le pôle de Josselin, une centralité et un site commercial dit de périphérie sont identifiés :

- Centralité de Josselin
- Oxygène au Nord du continuum aggloméré.

JOSELIN : PÔLE D'ÉQUILIBRE PRINCIPAL
UNE CENTRALITE AUTOUR DE 1 SITE.



Centralité



Sites
périphériques



Carte de localisations des espaces à vocation commerciale sur le pôle de Josselin.

Pôle de Mauron :

Pour le pôle de Mauron, une centralité et un site commercial dit de périphérie sont identifiés :

- Centralité de Mauron
- Grand Moulin au Sud du continuum aggloméré.

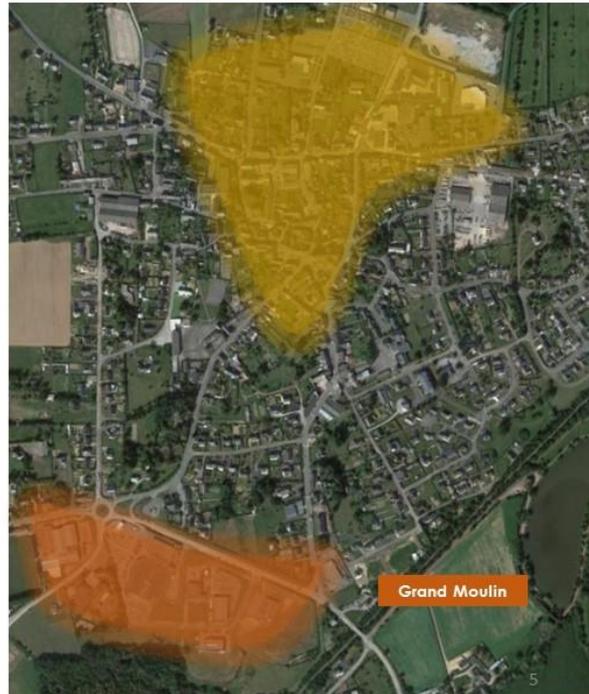
MAURON: PÔLE D'ÉQUILIBRE PRINCIPAL UNE CENTRALITE AUTOUR DE 1 SITE.



Centralité



Sites
périphériques



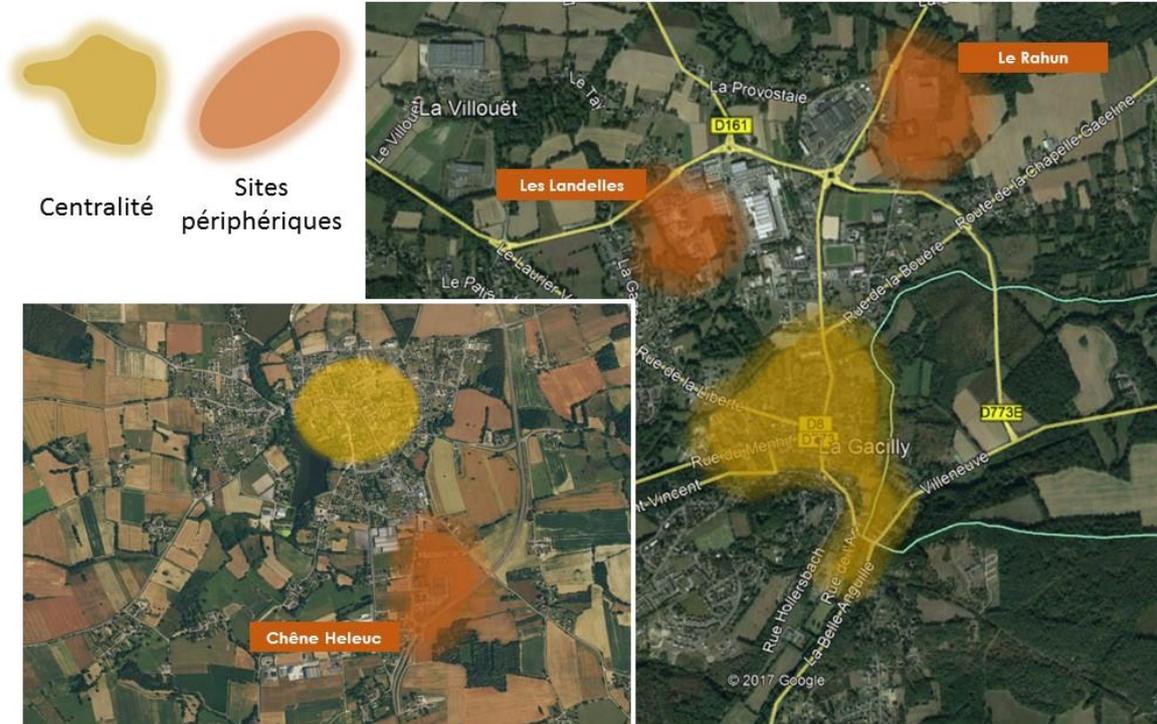
Carte de localisations des espaces à vocation commerciale sur le pôle de Mauron.

Pôle de La Gacilly - Carentoir :

Pour le pôle de La Gacilly-Carentoir, deux centralités et 3 sites commerciaux dits de périphérie sont identifiés :

- Centralité de La Gacilly
- Centralité de Carentoir
- Les Landelles au Nord-est du continuum aggloméré de La Gacilly
- Le Rahun au Nord du continuum aggloméré de La Gacilly
- Le Chêne Heleuc au Sud du continuum aggloméré de Carentoir

LA GACILLY – CARENTOIR : PÔLE D'ÉQUILIBRE PRINCIPAL 2 CENTRALITES AUTOUR DE 3 SITES.



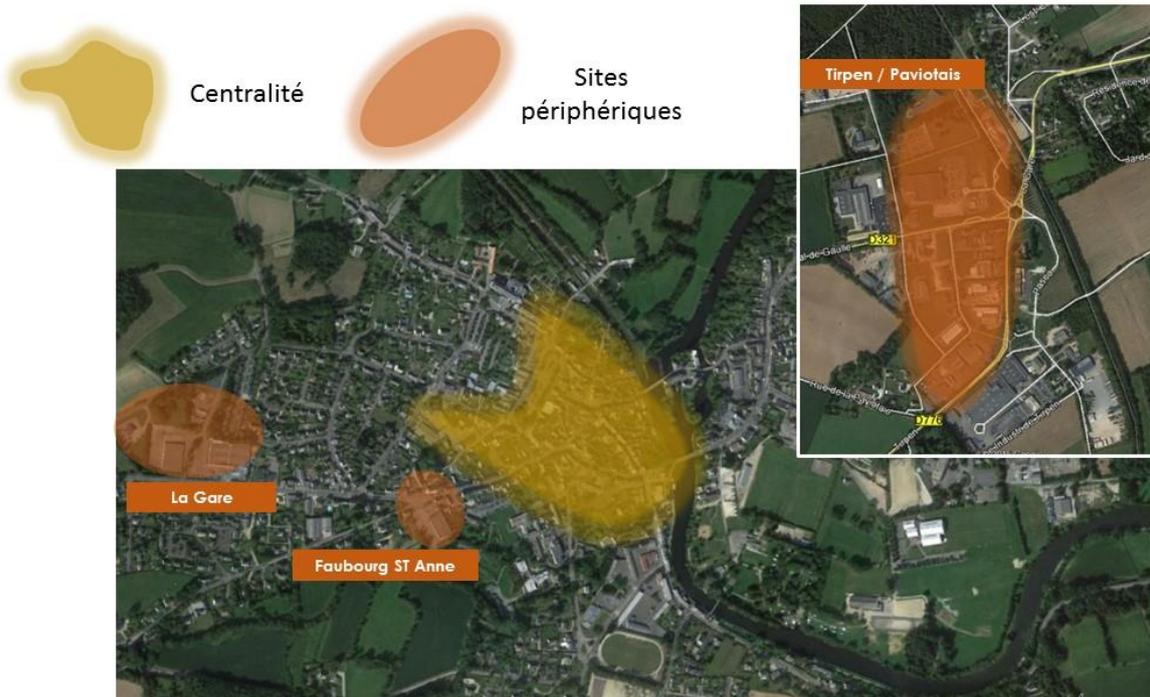
Carte de localisations des espaces à vocation commerciale sur le pôle de La Gacilly.

Pôle de Malestroit :

Pour le pôle de Malestroit, une centralité et 3 sites commerciaux dits de périphérie sont identifiés :

- Centralité de Malestroit
- Tirpen-La Paviotaie à l'Ouest du continuum aggloméré de Malestroit
- La Gare, à l'Ouest du continuum aggloméré
- Faubourg St-Anne dans le continuum aggloméré, à l'Ouest.

MALESTROIT : PÔLE D'ÉQUILIBRE PRINCIPAL UNE CENTRALITE AUTOUR DE 3 SITES.



Carte de localisations des espaces à vocation commerciale sur le pôle de Malestroit.

DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

Pièce n°4 du SCoT du
Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne
Dossier arrêté le 20/12/2017



la boîte de l'espace

Urbanistes associés
18 bd Babin Chevaye
44200 Nantes
02 40 20 30 57

contact@laboitedelespace.fr



Impact & Environnement

2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
02 41 72 14 16

contact@impact-environnement.fr



Pivadis

24 rue de la Bredauche
45380 La Chapelle St-Mesmin
02 38 43 41 38

Stm.pivadis@wanadoo.fr



Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne

7 rue du Val – Les Carmes – BP 30555
56805 Ploërmel
02 97 74 04 37

contact@pays-ploermel.fr

Site internet : scot.pays-ploermel.fr