

SCoT du Pays des vallons de Vilaine

DAAC



Projet arrêté le 14 juin 2018
Projet approuvé le



Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Pièce n°4 du SCoT du Pays des vallons de Vilaine



la boîte de l'espace

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

contact@laboitedelespace.fr



Cibles et Stratégies

24 bis Bd Charner
22000 Saint-Brieuc
02 96 68 43 43



Pays des vallons de Vilaine

ZA La Lande Rose
12 rue Blaise Pascal
BP 88051
35580 Guichen
02 99 57 08 73

a.charier@paysdesvallonsdevilaine.fr

Sommaire

<i>Cadrage réglementaire</i>	6
<i>VOLET COMMERCIAL DU SCoT</i>	7
L'armature commerciale s'appuie et conforte l'armature territoriale	7
Rappel du Document d'Orientat ion et d'Objectifs (DOO) Thématique 9. Structurer l'offre commerciale.....	8
<i>DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL</i>	13
Les localisations préférentielles de commerces	13
Les règles d'implantation dans les localisations préférentielles de commerces	14
Les règles pour promouvoir un commerce respectueux de l'environnement et inscrit dans le développement durable du territoire.....	15
Gouvernance et suivi de la mise en œuvre des règles du SCoT	16
<i>LOCALISATION PREFERENTIELLE DE COMMERCE EN PERIPHERIE OU EN TISSU AGGLOMERE</i>	17
Les pôles de bassin :	17
• Bain-de-Bretagne	17
• Guichen	18
Les pôles de bassin intermédiaire :	19
• Guipry-Messac.....	19
• Val d'Anast	20
Les pôles secondaires :	21
• Bourg-des-Comptes	21
• Crevin.....	22
• Goven.....	23
• Guignen.....	24
• Grand Fougeray	25

Cadrage réglementaire

Code de l'Urbanisme

Article L141-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

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.

VOLET COMMERCIAL DU SCOT



L'armature commerciale s'appuie et conforte l'armature territoriale



Armature territoriale définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Rappel du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) Thématique 9. Structurer l'offre commerciale

ORIENTATION : Favoriser une stratégie d'aménagement commercial qui structure une offre diversifiée et équilibrée sur le territoire

Le commerce est une composante essentielle de l'économie du Pays des vallons de Vilaine. Porteur d'emploi, d'activité et d'animation, il concourt à la qualité du cadre de vie, à la dynamique du lien social, à la structuration du territoire et à son attractivité. L'organisation de l'offre commerciale constitue ainsi un enjeu fort pour le SCoT.

Un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) approfondit la réflexion et les objectifs et détaille les prescriptions du SCoT.

OBJECTIFS :

Le SCoT met en place une véritable armature commerciale connectée, complémentaire et qui répond aux attentes et aux évolutions démographiques futures.

L'armature commerciale s'appuie et conforte l'armature urbaine du territoire. Le diagnostic a mis en avant les particularités du territoire et son armature organisée en 4 bassins de vie, structurés par 4 pôles de bassin : Bain-de-Bretagne (33 000 hab.) et Guichen (25 000 hab.), Guipry-Messac (8 700 hab.) et Val d'Anast (9000 hab.). De poids démographique différent, de composition hétérogène - entre périurbanité et ruralité, aux multiples polarités et influences - il n'en demeure pas moins que chaque pôle de bassin structure son bassin de vie.

L'armature urbaine traduit un développement qui s'appuie sur un réseau de pôles de bassin, de polarités secondaires et pôles de proximité. Cette organisation vise à favoriser un développement de toutes les communes dans un souci d'aménagement durable et équilibré du territoire.

Définitions préalables :

- **Centralité** : secteur d'une commune (centre-ville, centre-bourg...), caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton. Chaque document d'urbanisme (PLU, PLUi) définit spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s) (cf. Annexe 2 du DOO – Définition de la centralité).
- **Tissu aggloméré** : secteur constitué d'espaces urbanisés continus, caractérisés par un bâti relativement dense et mixte. Ces espaces sont artificialisés en tissu continu comprenant les sols bâtis, les sols artificialisés non bâtis, revêtus, stabilisés ou végétalisés. Y sont inclus : routes, stationnements, carrières ...
- **Périphérie** : secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine ou à l'écart. Ces secteurs ont souvent un fonctionnement déconnecté des zones d'habitat et ne présentent pas d'autres fonctions urbaines autres que celles relevant de l'économie et du commerce plus spécifiquement.

Champ d'application : La liste des activités commerciales est définie par les articles L.110-1 et L.110-2 du Code du commerce.

Sont exclus du champ d'application de ces règles les activités de bars, restauration, hôtellerie ou de loisirs (permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire) ainsi que les stations de distribution de carburants et les concessionnaires automobiles, garages, motocycles et motoculture (qui répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire).

L'armature commerciale fait naturellement écho à l'armature urbaine du territoire et prend appui sur les notions de bassins de vie. Chaque polarité dispose donc d'une vocation commerciale, en cohérence avec sa fonction et son rang au sein de l'armature urbaine.

▀ Objectifs de stratégie

Afin de construire une stratégie de développement commercial permettant de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire et de développement durable, le Pays des Vallons Vilaine appuie sa stratégie d'implantation commerciale en distinguant les commerces suivant la fréquence d'achat à laquelle ils répondent.

Les principes et orientations du volet commercial du DOO et du DAAC dissocient cinq typologies d'activités commerciales en fonction de la fréquence d'achat à laquelle elles renvoient. Chaque typologie se caractérise par des enjeux différenciés en matière de proximité des habitants, de fréquence des déplacements et donc d'impacts en matière d'aménagement du territoire.

Fréquence d'achat	Type d'activités commerciales concernées (<i>non exhaustif</i>)
Quotidienne	Boulangerie, boucherie-charcuterie, tabac-presse, fleurs, alimentation, services et artisans
Hebdomadaire	Supermarché, hypermarché
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux-jouets, petite décoration, petit électroménager
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, concepts spécifiques (exemple village de marques ...)

Les enjeux d'aménagement du territoire sont ainsi variables selon qu'il s'agisse :

- **d'achat quotidiens**, correspondant à des commerces de petite envergure, dont la zone de chalandise est restreinte (une commune voire les communes limitrophes faiblement équipées commercialement) et qui vont générer des déplacements très fréquents, souvent de courte distance. Afin de répondre à un enjeu de rationalisation des déplacements, le Pays des Vallons de Vilaine souhaite conforter un maillage au plus près de densités urbaines (habitants, services non marchands, équipements) dans les centre villes et les centre de village. Une telle logique d'implantation permet une desserte optimale des populations sur ces achats très fréquents, mais favorise également le recours à des modes de déplacements doux.

- **d'achats hebdomadaires**, associés également à des enjeux forts de proximité, mais correspondant à des équipements dont l'aire d'influence principale est plus large, rendant plus difficile un maillage fin de cette offre sur le territoire.
- **d'achats occasionnels**, associés cette fois à des fréquences de déplacements moins importantes et par conséquent à des enjeux de proximité moins forts.
- **d'achats exceptionnels**, qui génèrent quant à eux des déplacements peu fréquents, mais qui peuvent être de longue distance (aire d'influence de l'offre très large). Ces équipements sont davantage associés à des enjeux de concentration (attitude comparative du consommateur). Ce sont par ailleurs des équipements d'envergure nécessitant une emprise foncière importante et des conditions de visibilité et d'accessibilité optimales.

Au-delà de la fréquence et de l'origine des déplacements, les modes d'accès associés à ces différents types d'achat sont également différents. Les achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels légers sont associés à des modes de transports mixtes (modes doux, transports en communs, véhicules particuliers), alors que les achats occasionnels lourds et exceptionnels sont davantage associés à des modes d'accès motorisés. Par ailleurs, les besoins fonciers nécessaires à l'implantation des différentes typologies d'activités sont variables, ainsi que l'impact sur l'animation des centralités urbaines. L'offre répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels légers constitue la majeure partie de l'offre commerciale présente sur les centralités urbaines et villageoises, et contribue fortement à leur vitalité économique.

Le Pays des Vallons de Vilaine souhaite ainsi appuyer sa stratégie d'aménagement commercial sur cette logique de fréquence de consommation et de déplacement.

▀ Objectifs d'organisation

Le SCoT décline 4 niveaux de polarités dans l'armature commerciale et chacune est associée aux fréquences d'achat préalablement définis :

- **Les pôles de bassin** destinés à répondre à une population étendue au bassin de vie de 30 000 à 45 000 habitants : Bain-de-Bretagne et Guichen. En cohérence avec sa population, ces pôles ont vocation à proposer une offre commerciale alimentaire complète (achats quotidiens ou hebdomadaires - avec notamment un équipement commercial de type hypermarché -), associée à une offre commerciale non alimentaire diversifiée pour des achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage, ...), occasionnels légers (équipement de la personne, de la maison, culture-loisirs, ...) et les services (coiffure, ...). Seuls les pôles de bassin ont vocation à évoluer vers l'accueil de commerces à fréquence d'achat exceptionnelle, actuellement peu présents sur le territoire.
- **Les pôles de bassin intermédiaire** destinées à répondre à une population étendue au bassin de vie de 10 000 à 15 000 habitants : Guipry/Messac et Val d'Anast. En cohérence avec sa population, ces pôles ont vocation à proposer une offre commerciale alimentaire complète (achats quotidiens ou hebdomadaires - avec notamment un équipement commercial de type supermarché -), associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage, ...), occasionnels légers (équipement de la personne, de la maison, culture-loisirs, ...) et les services (coiffure, ...).
- **les pôles secondaires**, de rayonnement communal (et communes limitrophes peu équipées commercialement), destinés à répondre à une population de 3 000 à 6 500 habitants : Bourg-des-

Comptes, Crevin, Goven, Grand Fougeray et Guignen. En cohérence avec sa population, ces pôles ont vocation à proposer une offre commerciale alimentaire complète (achats quotidiens ou hebdomadaires - avec notamment un équipement commercial de type supermarché -), associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les services (coiffure, ...).

- **les pôles de proximité**, de rayonnement communal, destinés à répondre aux besoins de leur population : Baulon, La Bosse-de-Bretagne, Bovel, Les Brulais, Campel, Chanteloup, La Chapelle-Bouëxic, Comblessac, La Couyère, La Dominelais, Ercé-en-Lamée, Lalleu, Lassy, Lohéac, La Noë-Blanche, Loutehel, Mernel, Pléchéhâtel, Pancé, Le Petit Fougeray, Saint-Malo-de-Phily, Saint-Séglin, Saint-Senoux, Saulnières, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Saint-Sulpice-des-Landes, Le Sel-de-Bretagne, Poligné, Teillay, Tresboeuf. En cohérence avec sa population, en centralité, ces pôles ont vocation à proposer une offre commerciale alimentaire complète ou incomplète (achats quotidiens), associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les services (coiffure, ...).

Définition Insee : un hypermarché est un établissement de vente au détail en libre-service qui réalise plus du tiers de ses ventes en alimentation et dont la surface de vente est supérieure ou égale à 2 500 m².

Définition Insee : un supermarché est un établissement de vente au détail en libre-service réalisant plus des deux tiers de son chiffre d'affaires en alimentation et dont la surface de vente est comprise entre 400 et 2 500 m².

► Objectifs de lisibilité

Rappel du contexte réglementaire :

Les activités commerciales, qu'elles soient ou non soumises à autorisation au titre de la législation relative à l'urbanisme commercial, doivent être implantées en priorité dans les centralités afin de contribuer à leur vitalité d'une part et d'autre part de limiter les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre.

Afin de conforter la lisibilité de l'activité commerciale, le SCoT définit des lieux d'implantations prioritaires du commerce limités à deux types d'espaces :

- **Les centralités**, destinées à recevoir tous les formats de commerces, dont la taille doit correspondre à la vocation commerciale du pôle (en terme de fréquence d'achat définis préalablement), et sous réserve du respect des règles urbaines. Charge à chaque PLU (ou PLUi) de définir spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s) (cf. Annexes 2 du DOO – Définition de la centralité).
- **Les espaces de développement commercial de périphérie ou en tissu aggloméré**, privilégiés pour la création et le développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités. Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, les espaces de périphérie ou en tissu aggloméré n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales de moins de 300 m² de surface de plancher.

► Objectifs de proximité

Dans cet esprit l'organisation du commerce s'accompagnera d'actions de confortement et de revitalisation des centralités au travers de :

- La recherche d'une augmentation de la population au plus près des commerces en centralité par un travail sur une réduction de la vacance des logements et le développement d'opérations de densification de l'habitat.

- La recherche du maintien ou de l'implantation en centralité des activités de services non marchands comme les services médicaux, les équipements publics ...
- Un travail sur la qualité des espaces publics en matière de stationnement et d'ambiance d'achat sera recherché afin de conforter l'attrait des centralités en lien avec la facilité d'accès au commerce et le plaisir d'achat.

DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL



Rappel du contexte réglementaire :

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 conditions¹ 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**.

Les localisations préférentielles de commerces

Dans la **continuité** des règles du **DOO**, le **DAAC** définit **deux types d'espaces d'implantation préférentiels du commerce** afin de répondre aux objectifs fixés :

- les **centralités**, destinées à recevoir **tous les formats de commerces**, dont la **taille** doit correspondre à la **vocation commerciale** du pôle (en terme de fréquence d'achat définis préalablement), et sous réserve du **respect des règles urbaines**.
- les **espaces de développement commercial de périphérie** ou en **tissu aggloméré**, privilégiés pour la création et le développement des plus **grands commerces**, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être **incompatibles** avec les **centralités**. Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, les espaces de périphérie ou en tissu aggloméré n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales de moins de 300 m² de surface de plancher.

→ Recommandations

Chaque PLU (ou PLUi) aura la charge de définir spatialement avec précision (*tracé à la parcelle*) le(s) périmètre(s) de centralité(s) (cf. Annexe du SCoT – Définition de la centralité).

¹ Article L.122-1-9 du Code de l'urbanisme : 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 est rappelé que l'enjeu de maintien des commerces dans les centralités doit, pour être efficace, être accompagné d'une stratégie similaire pour les services médicaux et les professions remplissant un rôle de service public. Une telle vision permettrait à la fois de réduire les déplacements et de pérenniser les équipements en place en maintenant leur irrigation par des flux réguliers. Dans ce même esprit il est rappelé que la densification de l'habitat autour de la centralité commerciale constitue un facteur de pérennité des équipements.

Les règles d'implantation dans les localisations préférentielles de commerces

Les élus du SCoT réaffirment à travers le DAAC leur volonté de préserver l'offre commerciale en centre-bourg et centre-ville. Les commerces d'achats du quotidien ou hebdomadaire doivent être priorités au cœur des densités urbaines, au plus près des lieux de vie.

Dans cet esprit, le SCoT définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale et sont considérés comme des commerces « d'envergure » : les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher. Ces commerces font l'objet de prescriptions spécifiques.

→ Prescriptions

Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie ou en tissu aggloméré, **il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m²** de surface de plancher hors des périmètres de centralité (création ou transformation de bâtiment existant).

Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil.

Ne rentre pas dans ce champ d'interdiction, la création de show-room d'artisans et d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

Dans une logique de continuité de l'activité commerciale, une dérogation à cette règle est accordée pour les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher déjà implantés dans un espace préférentiel de commerce (en tissu aggloméré ou périphérie) et souhaitant se transférer en périphérie ou en tissu aggloméré défini comme espace préférentiel de commerce.

→ Recommandations

L'application de la règle du seuil de 300 m² suppose que les communes travaillent sur la mise en place d'outils de veilles foncières afin de proposer des surfaces en centralité adaptées aux attentes des commerces de proximité (observatoire des cellules vacantes, opérations de remembrement, renouvellement urbain autour d'opération mixte habitat / commerces ...).

Dans les pôles de bassin, des localisations de commerces de détail pourront intervenir à titre dérogatoire en continuité immédiate de la centralité définie s'il est démontré l'impossibilité d'une implantation dans la centralité ou dans l'espace aggloméré délimité par le PLU (ou le PLUi). Ces implantations interviendraient sous condition expresse qu'elles prennent effet à moins de 100 mètres des derniers commerces existants

afin d'éviter qu'elles deviennent le point de départ d'une nouvelle polarité commerciale à l'échelle de la commune.

→ **Prescriptions**

Afin de permettre un bon fonctionnement des activités existantes, la commercialité d'un local **situé hors localisations préférentielles de commerces** reste acquise (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire). Dans ce cas, l'évolution de l'activité existante ne peut relever que de la mise aux normes (accessibilité, hygiène-sécurité...) et/ou de l'extension mesurée. Le SCoT définit comme extension mesurée une évolution de la surface de plancher qui **n'excède pas 20% de la surface actuelle**.

Synthèse des règles de localisations préférentielles selon la fréquence d'achat et le format des unités commerciales

Pôle	Type de localisation	Achats quotidiens	Achats hebdo. Supermarché	Achats hebdo. Hypermarché	Achats occasionnels lourds**	Achats occasionnels légers**	Achats exceptionnels
Pôle de bassin	Centralité	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Rouge
	Périphérie Tissu aggloméré*	Rouge	Jaune	Jaune	Jaune	Jaune	Jaune
Pôle de bassin intermédiaire	Centralité	Vert	Vert	Rouge	Vert	Vert	Rouge
	Périphérie Tissu aggloméré*	Rouge	Jaune	Rouge	Jaune	Rouge	Rouge
Pôle secondaire	Centralité	Vert	Vert	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
	Périphérie Tissu aggloméré*	Rouge	Jaune	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
Pôle de proximité	Centralité	Vert	Vert	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge

*localisations préférentielles définies pour chaque pôle aux pages 17 à 24 du DAAC

** hors supermarché et hypermarché

Vert	Localisation préférentielle tout format de commerce
Jaune	Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format supérieure à 300 m ² de surface de plancher
Rouge	Localisation non préférentielle

Les localisations préférentielles (ou non préférentielles) selon la fréquence d'achat s'appliquent à l'ensemble des pôles, à leurs zones commerciales existantes et futures.

Les règles pour promouvoir un commerce respectueux de l'environnement et inscrit dans le développement durable du territoire

Dans le respect du cadre réglementaire, le SCoT promeut un **commerce respectueux de l'environnement et inscrit** dans le **développement durable** du territoire.

→ **Prescriptions**

L'aménagement des **espaces commerciaux de périphérie** ou en **tissu aggloméré** (existants ou nouveaux) doit comporter des **principes architecturaux et urbanistiques** qui s'inscrivent dans une **stratégie globale**

d'aménagement d'ensemble, à l'échelle d'une zone d'activité notamment, **maîtrisée** par les **pouvoirs publics**.

Tout projet commercial de plus de 300 m² de surface de plancher **devra**, dans le cadre d'une procédure ou à minima dans une **stratégie globale d'aménagement d'ensemble** portée par les **pouvoirs publics** :

- **concourir** de manière générale à l'**économie de foncier**, à l'**amélioration** de la **qualité** des **entrées de villes** et des **accès** pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues ;
- **proposer** des **solutions de mutualisation** des **espaces extérieurs** (stationnement, zone de livraison, accès, ...).

→ Prescriptions

Pour s'assurer de l'**engagement** des **espaces commerciaux** dans une démarche de **développement durable**, **8 critères** sont définis. **Tout projet commercial** de plus de 300 m² de surface de plancher **devra** **rechercher l'application des 2 premiers principes et impérativement respecter au moins deux autres** :

- la **gestion économe** de l'**énergie**, la **sobriété** et l'**efficacité énergétique** ;
- la **production significative** d'**énergie renouvelable**;
- la recherche d'une **mixité de fonction des parkings** entre des **activités commerciales et non commerciales**;
- la **qualité** des **espaces de stationnement (non-imperméabilisés, végétalisés, en silo ou en sous-sol...)**, des espaces **deux roues** et **piétons** ;
- la **qualité** de la **gestion** et de la **maîtrise** de l'**eau** (consommée et rejetée);
- la **réduction** des **déchets** à la **source** et la prise en charge de leur **recyclage**;
- le traitement de **qualité** des **interfaces** espaces **publics** / espaces **privés** / **espaces verts**;
- et l'utilisation d'une **signalétique** et d'**enseignes harmonieuses** hors et dans les zones commerciales.

Gouvernance et suivi de la mise en œuvre des règles du SCoT

A l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine, une commission permanente du SCoT assurera une observation régulière de la mise en œuvre du DAAC et de sa traduction dans les PLU (ou PLUi). Cette commission pourra être mobilisée pour tous les projets.

→ Prescriptions

La **compatibilité** avec le **SCoT** des projets présentés sera **appréciée** par la **commission permanente** du SCoT et la **CDAC** en fonction et **au regard** de l'**armature commerciale**, de la **vocation commerciale** de chaque **pôle**, des **conditions d'implantations** décrites **ci-avant** (en lien avec les fréquences d'achat définies), et des **localisations préférentielles** présentées **ci-après**.

Le foncier à vocation économique, défini au sein de la thématique 6 du DOO, intègre **le foncier à vocation commerciale des pôles de bassin principaux**. La **vocation souvent mixte des parcs d'activités** et les effets **mutualisateurs** attendus du SCoT (mixité de fonction, des stationnements entre activités commerciales et non commerciales) arguent dans ce sens.

LOCALISATION PREFERENTIELLE DE COMMERCE EN PERIPHERIE OU EN TISSU AGGLOMERE



Les pôles de bassin :

- **Bain-de-Bretagne**



Le pôle de bassin de Bain-de-Bretagne dispose d'un parc d'activités à vocation mixte (artisanat, commerce, industrie, services) dénommé « Château-Gaillard », d'une surface totale de 65 ha, qui accueille notamment l'hypermarché.

En extension de ce parc, par délibération du 10 juillet 2014, la Communauté de Communes Moyenne Vilaine et Semnon a décidé la création de la « ZAC de Château-Gaillard » à vocation économique (mixte) sur un périmètre de 43 ha, situés principalement sur la commune de Pléchâtel et pour partie sur la commune de Bain-de-Bretagne. Le programme prévisionnel comporte un pôle artisanal, un pôle industriel et logistique et un pôle commercial. Ce dernier représente une surface de l'ordre de 8 ha.

Le développement commercial de périphérie sera donc localisé au sein de cette ZAC dans le cadre d'une procédure d'aménagement d'ensemble (ZAC faisant l'objet d'une concession d'aménagement conformément aux dispositions des articles L.300-4 et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme).

• **Guichen**

Le pôle de bassin de Guichen dispose d'un parc d'activités à vocation mixte (artisanat, commerce, industrie, services) dénommé « Valonia », d'une surface totale de 20 ha, qui accueille notamment l'hypermarché. Au regard de la vocation de pôle bassin, le SCoT anticipe le développement de Guichen en identifiant une nouvelle localisation préférentielle pour le développement commercial de périphérie sur le secteur de « La Courtinais », en extension d'un parc d'activités existant et à proximité des axes structurants.

Compte-tenu des enjeux en matière d'aménagement du territoire, le développement de la zone de « La Courtinais » devra s'appuyer sur une procédure d'aménagement d'ensemble intégrant un périmètre large, dépassant la seule problématique du développement commercial. La vocation mixte des parcs d'activités, la reconversion d'éventuelles friches commerciales et plus globalement la définition de nouvelles fonctionnalités urbaines, imposent aux pouvoirs publics de mener un projet d'ensemble, dans un cadre concerté. Ceci permettra, dans une cohérence de long terme, de maîtriser l'ensemble des enveloppes foncières et leurs vocations futures : artisanat, commerce, industrie, services, équipements publics, logements ...



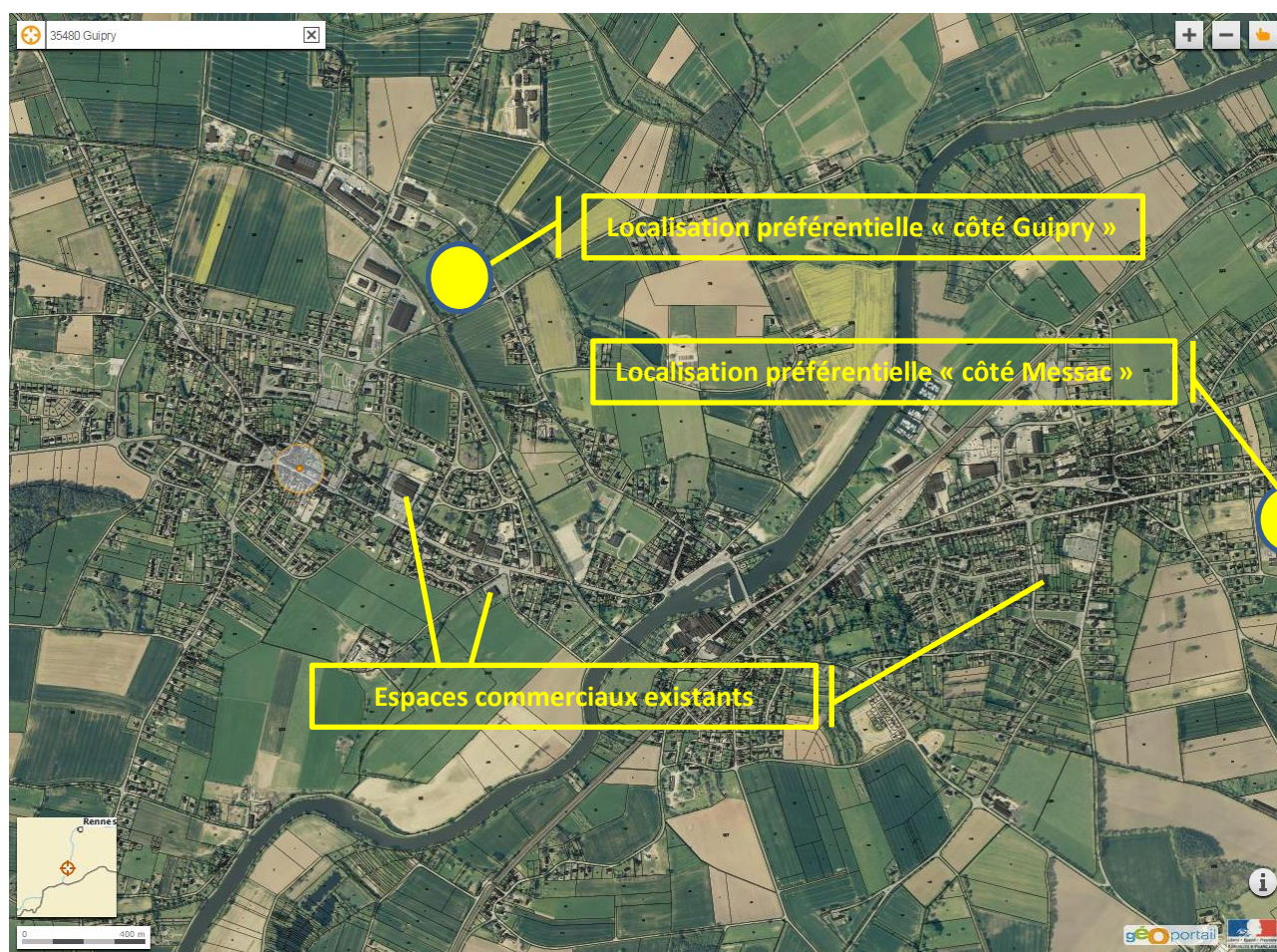
Les pôles de bassin intermédiaire :

- **Guipry-Messac**

Le pôle de bassin intermédiaire de Guipry-Messac dispose de 3 supermarchés en centralité :

- Côté Guipry : 2 supermarchés avec près de 3 000 m² cumulés de surfaces de vente.
- Côté Messac : 1 supermarché avec près de 700 m² de surface de vente. *2 autres cellules commerciales, non réalisées à ce jour, de 800 m² chacune ont été autorisées sur le même site par la CDAC suivant avis rendu le 13 janvier 2010.*

Une des particularités de la commune nouvelle de Guipry-Messac est de posséder un continuum aggloméré très étendu autour d'un axe routier important (D772). La commune dispose donc d'une centralité linéaire de plus de 3 km. Elle s'étire en places de quartiers, zones commerciales internes, port, gare ... La municipalité est en cours de réalisation d'une étude globale de revitalisation de tout l'espace central. Sans connaître à ce jour les résultats de cette étude, le SCoT définit deux espaces de localisation préférentielle pour le développement commercial en tissu aggloméré : soit une localisation côté Guipry, soit une autre côté Messac.

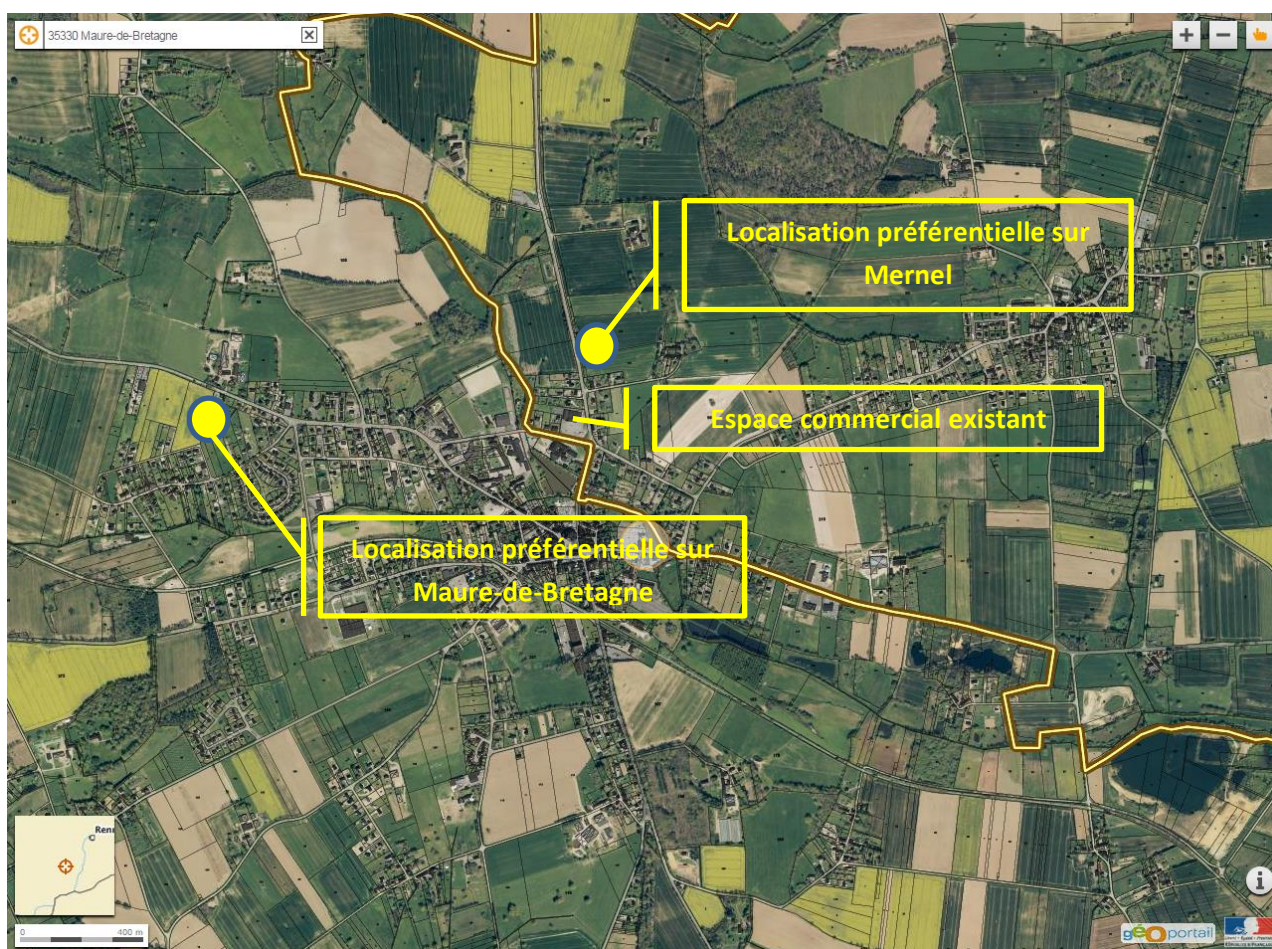


• **Val d'Anast**

Le pôle de bassin intermédiaire de Val d'Anast dispose d'un supermarché d'environ 1 200 m² de surface de vente. Avec toutefois une particularité liée au découpage administratif puisque cette surface commerciale est implantée sur la commune voisine de Mernel, qui a une partie de son tissu aggloméré en continuité directe de celui de la commune déléguée de Maure-de-Bretagne.

Afin d'améliorer le fonctionnement de cet équipement commercial (espace enclavé entre des logements et le collège, ne permettant pas d'envisager une extension) le SCoT définit deux espaces de localisation préférentielle pour permettre une évolution de cet équipement :

- soit plus au Nord, toujours sur la commune de Mernel ;
- soit sur la commune de déléguée de Maure-de-Bretagne, rue de Guer, le long de la RD 772.



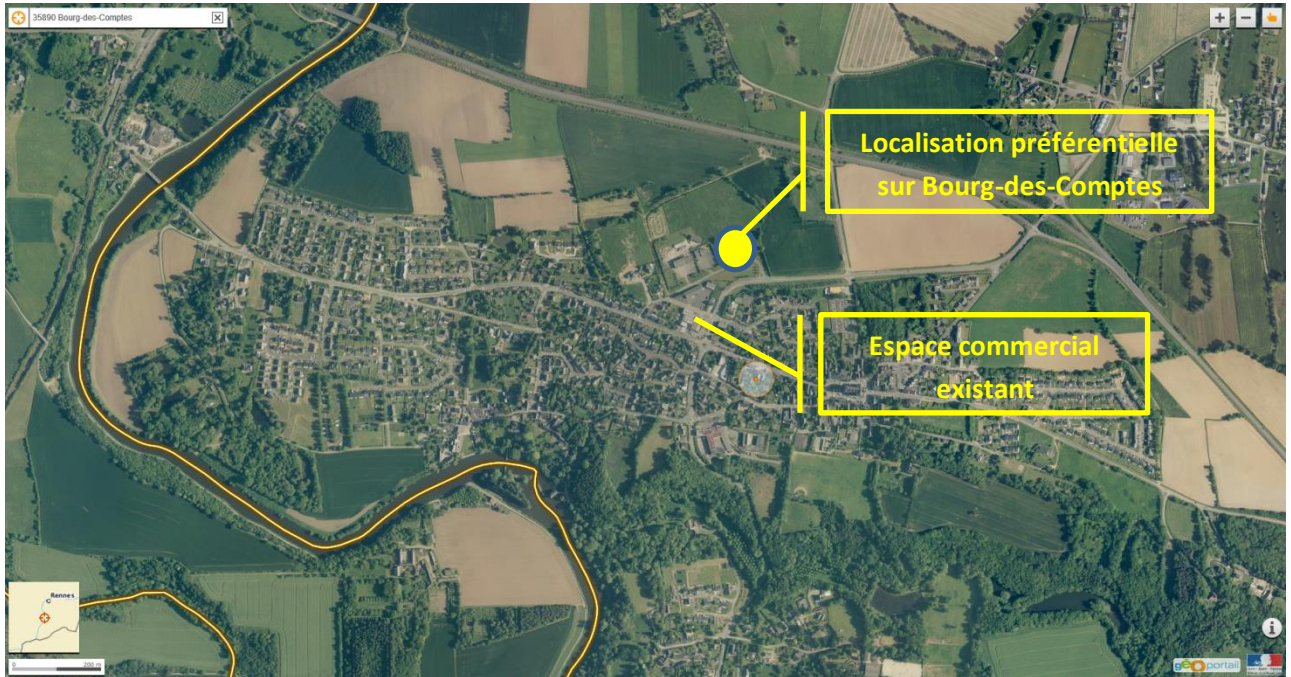
Remarque : Val d'Anast est issu de la fusion des communes de Campel et de Maure-de-Bretagne. C'est bien le continuum aggloméré autour de la centralité de la commune déléguée de Maure-de-Bretagne qui est à prendre en considération.

Les pôles secondaires :

- **Bourg-des-Comptes**

Le pôle secondaire de Bourg-des-Comptes dispose d'un supermarché de 435 m² de surface de vente.

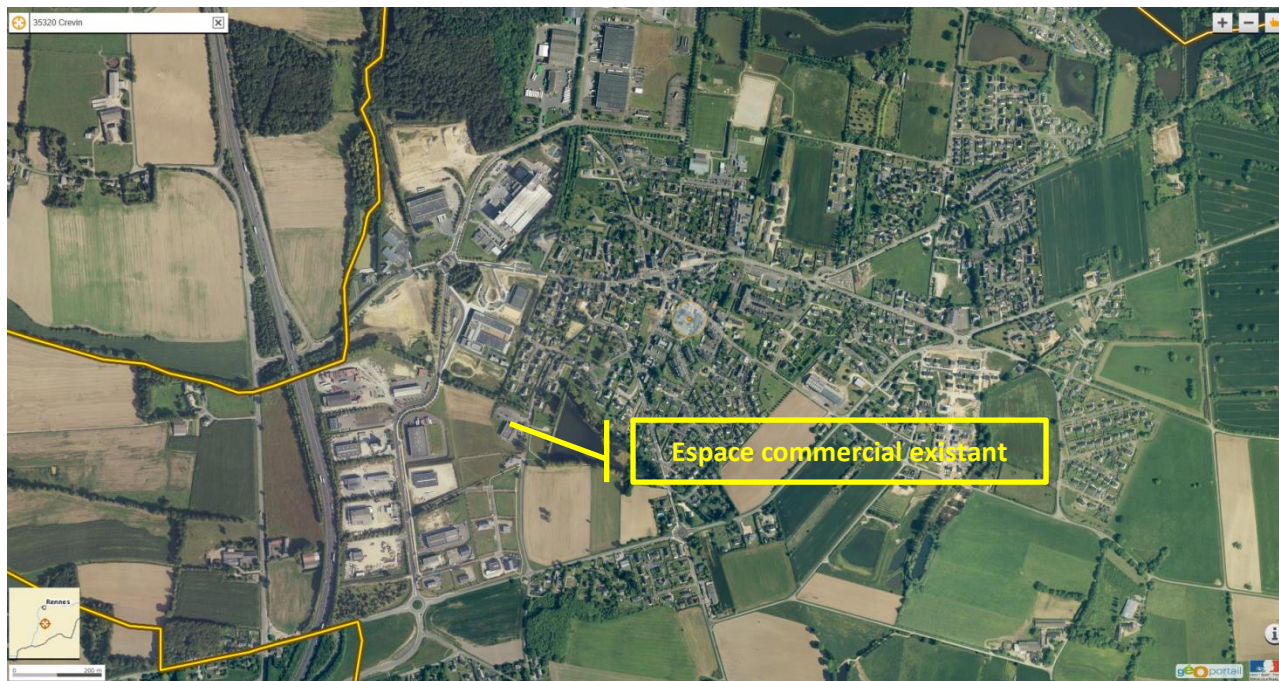
Implanté en centralité et sans possibilité d'extension, le SCoT définit une localisation préférentielle en tissu aggloméré pour un confortement de cet équipement.



- **Crevin**

Le pôle secondaire de Crevin dispose d'un supermarché de 437 m² de surface de vente.

Implanté en tissu aggloméré avec possibilité d'extension, le SCoT ne définit aucun autre espace de développement commercial de périphérie ou en tissu aggloméré.



- **Goven**

Le pôle secondaire de Goven dispose d'un supermarché de 1 000 m² de surface de vente.

Implanté en centralité sans possibilité d'extension, le SCoT définit deux espaces de localisation préférentielle en tissu aggloméré pour permettre une évolution de cet équipement :

- soit au Sud de la centralité, rue des Croix de Roche, le long de la RD 39 ;
- soit à l'Est de la centralité, le long de la VC 10. Cette localisation est envisagée dans l'hypothèse de la concrétisation d'un projet de contournement routier impactant Goven, mais dont le tracé n'est pas arrêté précisément.



- **Guignen**

Le pôle secondaire de Guignen ne dispose pas de supermarché.

Le SCoT définit un espace préférentiel pour le développement commercial localisé en tissu aggloméré.



- **Grand Fougeray**

Le pôle secondaire de Grand Fougeray dispose actuellement de structures commerciales dans la zone des Lizardais.

Le SCoT définit un espace préférentiel pour le développement commercial localisé dans la zone d'activités des Lizardais.



