

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
du Pays de Redon-Bretagne Sud

DAC

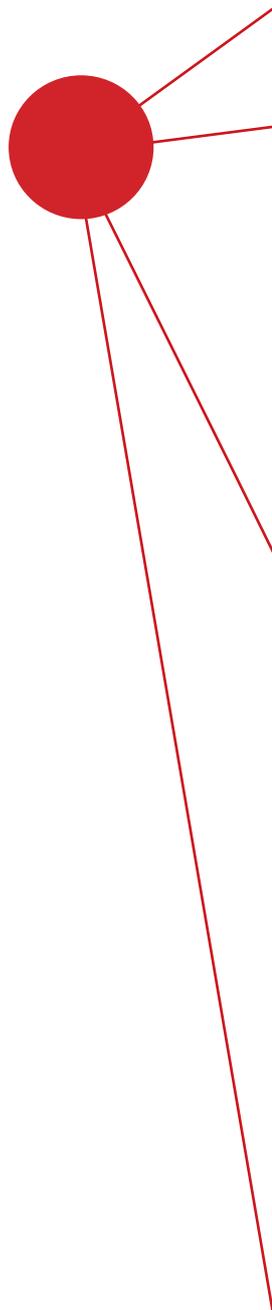
Document d'Aménagement
Commercial



APPROUVE LE
13/12/2016







Page 4
Définitions

_____page 4
Définitions préalables

_____page 4
Cadre juridique et réglementaire

_____page 6
Rappel des Principes Généraux
du Document d’Orientations
et d’Objectifs

_____page 7
Définition
de l’armature commerciale

_____page 8
Orientations générales
de mises en œuvre

_____page 8
Orientations sur les centralités
> *Orientations spécifiques
pour le pôle majeur de Redon*
> *Orientations spécifiques
pour les autres centralités*

_____page 10
Les Zones d’Aménagement
Commercial (ZACom)
> *Niveau d’insertion urbain*
> *Orientations portant sur les ZACOM*

Page 13
Atlas cartographie des ZACOM

_____page 14
Cotard-Cap Nord
Redon

_____page 15
Briangaud
Redon

_____page 16
La Digue
St Nicolas de Redon

_____page 17
Aucfer
Rieux

_____page 18
Cap Sud
Allaire

_____page 19
Les Villes Jeffs
La Gacilly

_____page 20
Le Chêne Heleuc
Carentoir

_____page 21
Pipriac
Pipriac

_____page 22
La Lizardais
Grand Fougeray

_____page 23
Centre
Guémené-Penfao



Définitions préalables

Centralité

secteur central (centre-ville, centre-bourg) caractérisé par un bâti dense présentant une diversité de fonctions. Les centralités comprennent notamment des logements, des commerces et des équipements publics et collectifs qui leur confèrent une attractivité vis-à-vis des espaces périphériques.

tissu urbain

secteur constitué d'espaces urbanisés continus caractérisés par un bâti relativement dense et mixte.

espaces commerciaux périphériques

secteurs composés de plusieurs moyennes et grandes surfaces commerciales, 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

Cadre juridique et réglementaire

Les commerces soumis à une autorisation d'exploitation commerciale au titre de l'article **L 752-1 et suivants du Code du commerce** doivent préférentiellement s'implanter dans les ZACom identifiées dans le présent document d'aménagement commercial ou dans les centralités délimitées par les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

1°

La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2°

L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;

3°

Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;



4°

La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;

5°

L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

6°

La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

7°

La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

Par dérogation au 7°, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.

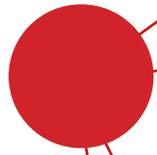
Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation

commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site mentionnées à l'avant-dernier alinéa. Il détermine également les conditions de constatation par le représentant de l'Etat dans le département de la carence du ou des propriétaires mentionnés au même alinéa pour conduire ces opérations.

NOTA

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 article 129 VII : Par dérogation aux dispositions du 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés à ce 7° pour lesquels, selon les cas, un permis a été accordé expressément ou tacitement ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable est intervenue avant l'entrée en vigueur de la présente loi.



Rappel des Principes Généraux du Document d'Orientations et d'Objectifs

Le SCoT renforcé dans sa dimension stratégique du développement commercial conserve son objectif d'équilibre et de complémentarité entre les bourgs qui composent le territoire.

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 limiter notamment des flux de transports générateurs d'émissions de gaz à effet de serre et de coûts énergétiques importants.

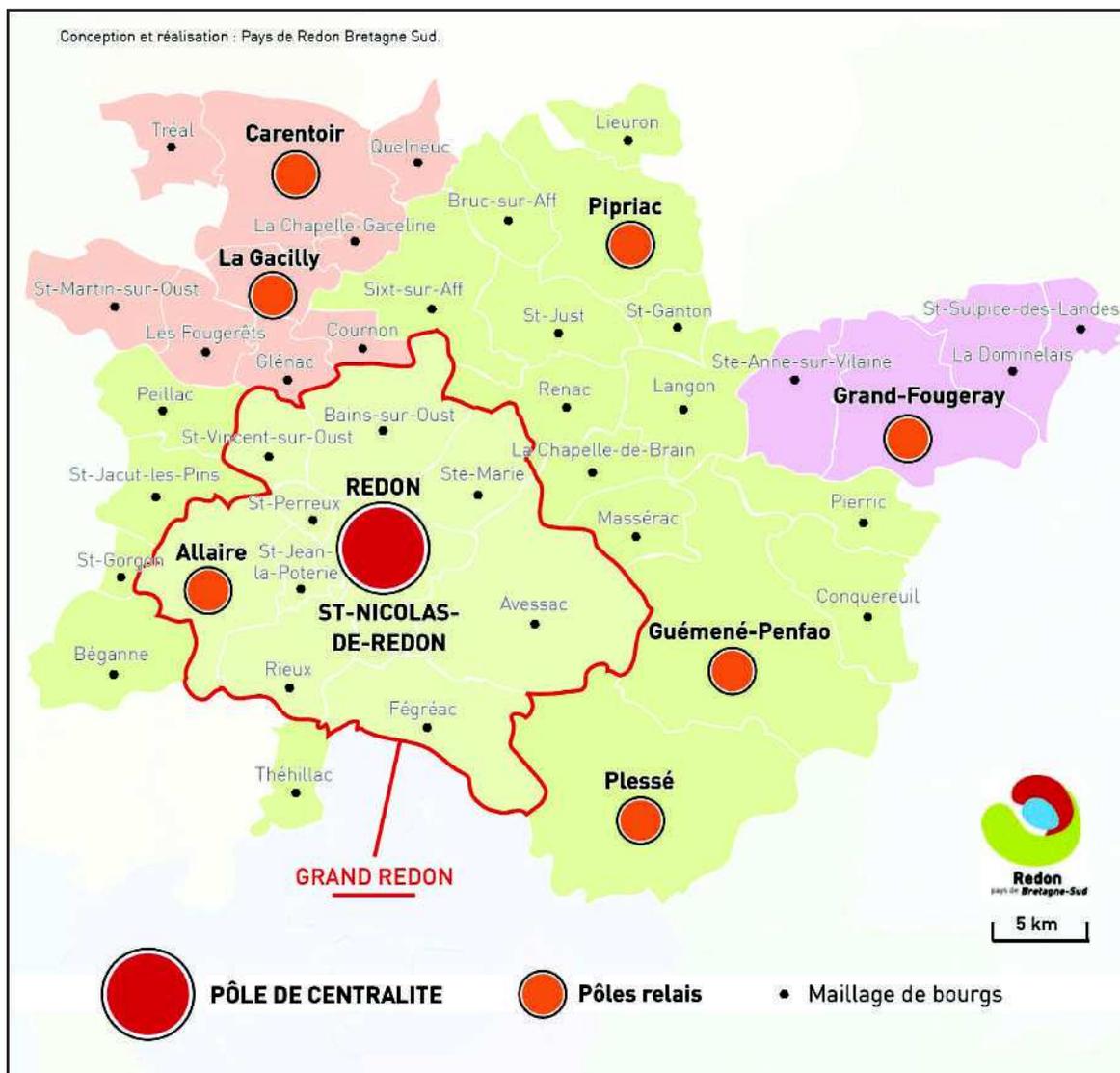
Pour l'ensemble des pôles du schéma d'organisation commerciale, des dispositions relatives au développement durable sont érigées au rang de principes :

- > **Inciter à l'intégration paysagère et architecturale des implantations commerciales notamment pour les zones commerciales vitrine et/ou situées aux abords des entrées de ville (alignement sur les voies, fond bâti continu, ...)**
- > **Renforcer la prise en compte des questions d'environnement (eau, déchets, énergie) dans les implantations commerciales**
- > **Limiter la consommation d'espace par une implantation des commerces en milieu urbain dense, à proximité de l'habitat, en bénéficiant d'installations partagées : voies techniques, aires de stationnements, espaces verts, ...**
- > **Favoriser les dessertes par des modes doux, en transport collectif et non exclusivement routiers**
- > **Limiter l'évasion commerciale par une offre diversifiée et de qualité**



Définition de l'armature commerciale

L'armature commerciale a été définie dans le Document d'Orientations et d'Objectifs et s'appuie sur l'armature urbaine.



Orientations générales de mises en œuvre.

Les orientations d'aménagement commercial illustrent les orientations générales du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et s'appliquent pour les trois secteurs du Document d'Aménagement Commercial (centralités, ZACom, espaces hors centralité et ZACom).

Trois orientations majeures d'aménagement sont retenues :

- > **1. En priorité, privilégier les centralités pour toutes les implantations commerciales**

- > **2. Lorsque l'implantation en centralité n'est pas possible, polariser le commerce dans les zones d'aménagement commercial (ZACom)**
- > **3. Enfin, éviter les implantations commerciales en dehors des centralités et des zones d'aménagement commercial**

Ces trois fondamentaux se déclinent en orientations pour chacun des secteurs : centralités et ZACom.

Orientations sur les centralités

D'une manière générale le **DACOM** porte **une préférence pour le développement des centralités commerciales de villes et de bourgs** identifiées. A ce titre le DACOM demande :

- > de définir au sein des documents d'urbanisme communaux les périmètres pour chacune des centralités commerciales du DACOM
- > de renforcer l'animation des centres villes en engageant des opérations de restructuration urbaine pour développer la capacité à accueillir de nouveaux commerces
- > de développer une stratégie de

complémentarité de l'offre entre les centralités et les pôles de périphérie

- > de développer l'offre de proximité pour répondre aux besoins des habitants
- > d'autoriser la création et l'extension de galeries marchandes dans les centralités, sous réserve que le projet ait un effet positif sur l'animation de la vie urbaine (ouverture sur l'espace urbain, espace piéton, qualité architecturale et environnementale...)
- > d'y privilégier les achats du quotidien, les achats de type « occasionnel léger » ainsi qu' « hebdomadaire »



Orientations spécifiques pour le pôle majeur de Redon

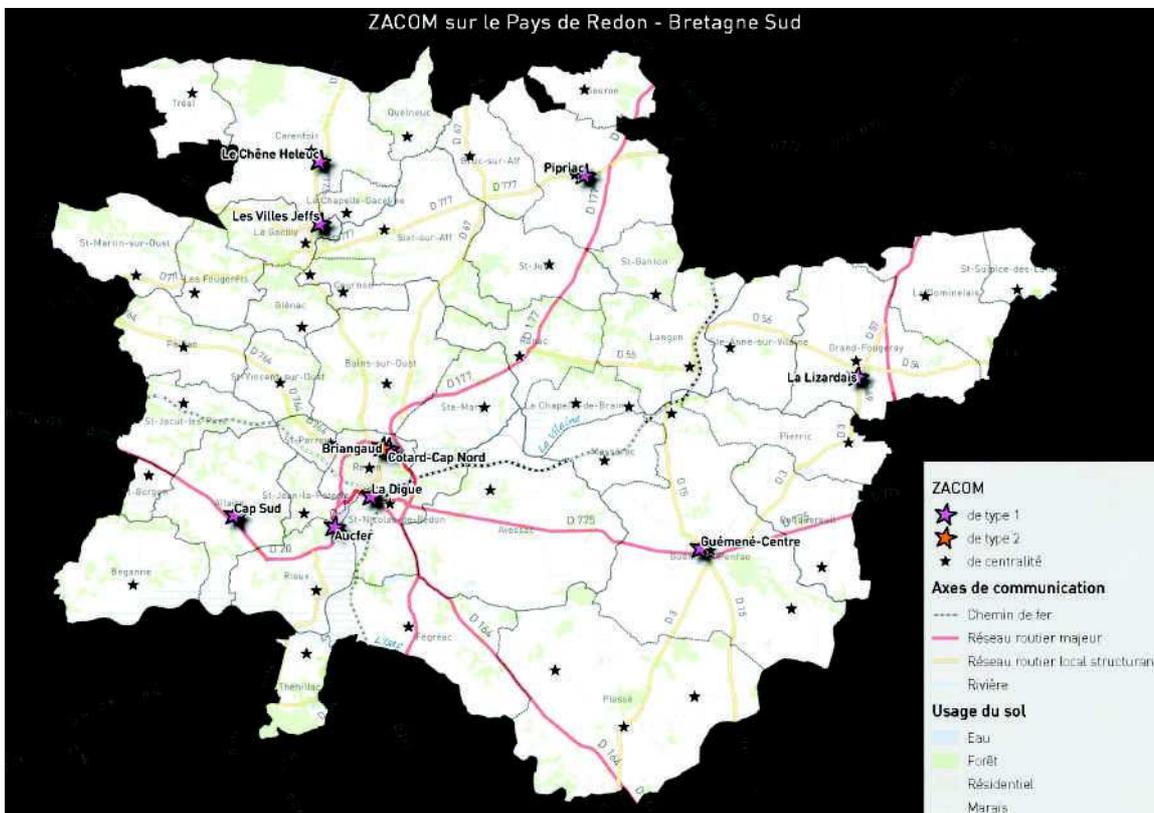
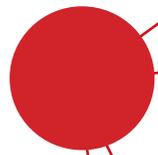
Le SCoT affirme le rôle de centralité du pôle majeur de Redon et sa volonté d'en conforter l'offre commerciale afin d'assurer le rayonnement territorial inter-métropolitain. Au sein de sa centralité, il convient de renforcer l'offre commerciale en densifiant et/ou élargissant leur espace marchand en fonction du contexte urbain (reconquêtes de friches, opérations commerciales).

Orientations spécifiques pour les autres centralités

Le SCoT affirme sa volonté de renforcer la vocation commerciale des pôles relais et de

conforter le tissu commercial des centres bourgs dans une logique d'offres de services commerciaux de proximité. Il convient :

- > au sein des pôles relais de développer une stratégie de complémentarité de l'offre entre les centralités et les pôles de périphérie afin de préserver un équilibre territorial
- > de conforter et développer le commerce de proximité dans les centralités des bourgs pour renforcer l'animation de la vie urbaine et diminuer les déplacements motorisés pour les achats du quotidien
- > de mettre en œuvre les actions nécessaires au maintien du dernier commerce accessible aux personnes peu mobiles pour garantir un accès aux équipements commerciaux à tous les habitants



Les Zones d'Aménagement Commercial (ZACom)

Toutes les polarités commerciales du SCoT n'ont pas vocation à se développer de la même manière. Des développements différenciés doivent être définis afin de répondre aux enjeux d'aménagement du développement commercial : cohérence entre équipements commerciaux en fonction du niveau d'insertion urbaine des zones commerciales existantes ou à créer, qualité des mobilités et besoins attendus en matière d'équipement commercial sur le territoire au regard des prévisions démographiques du PADD du SCOT à l'horizon 2030.

Une typologie de ZACom, zones destinées à accueillir les commerces plus difficilement intégrables dans les centralités, a donc été créée pour permettre de différencier les modes de développement et de faciliter la mise en place de la stratégie d'aménagement commercial, à travers les orientations définies dans le DACOM. Lorsque des implantations commerciales ne sont pas possibles en centralité, le DACOM polarise leur développement au sein des ZACom afin d'éviter toute dispersion des commerces et maîtriser la consommation foncière.

On distingue trois types de ZACom :

ZACom de type 1

ZACom de type 1 : Il s'agit d'ensembles commerciaux existants qui ont vocation à se développer de manière limitée.

Il convient d'y privilégier un développement limité et modulable, en fonction des composantes urbaines et des surfaces commerciales existantes. Les extensions de ces zones ne doit pas nuire à l'animation de la vie urbaine en général et ne peuvent

s'envisager qu'en continuité immédiate. Dans ces ZACom, l'extension des galeries marchandes attenantes à de grands équipements commerciaux n'est pas autorisée afin d'éviter de déstructurer les équilibres commerciaux avec les centralités.

ZACom de type 2

ZACom de type 2 : Il s'agit d'ensembles mixtes (commerce, industrie, artisanat, ...) en mutations vers une orientation commerciale prioritaire. Ces ensembles ont vocation à se développer dans la limite de leurs périmètres par une distribution des espaces commerciaux et des flux plus pertinente.

Ils polarisent les implantations de commerces de grande superficie. Leur développement s'accompagne d'une dynamique de densification des espaces et doit se conformer à l'application de critères de qualité environnementale (performances énergétiques, paysagement, circuits permettant le développement des mobilités douces, ...).

ZACom de type 3

ZACom de type 3 : elles se composent de deux catégories. Ce sont :

- > soit **les futures extensions de périmètres des ZACom de type 1 et 2** inscrites dans les documents d'urbanisme sous la forme de réserves à l'urbanisation
- > soit **les localisations de nouveaux projets commerciaux permettant d'améliorer le maillage à l'échelle du SCoT** et de renforcer les pôles structurants

Les extensions de périmètres sont destinées à accueillir de nouveaux commerces, à condition



que les ensembles commerciaux auxquelles elles sont rattachées arrivent à saturation de leur capacité de densification.

NB : seule une modification du SCOT permet de modifier les délimitations d'une ZACom ou d'ouvrir de nouvelles ZACom.

NIVEAU D'INSERTION URBAIN

L'organisation des ZACom s'appuie sur une série d'indicateurs d'aménagement du territoire et de développement durable :

- > **Position dans le tissu urbain** : dans un objectif de réduction de consommation d'espace, les polarités commerciales insérées dans le tissu urbain doivent être privilégiées.
- > **Effet sur l'animation du centre** : dans un objectif d'insertion urbaine et d'intégration aux centres villes, les polarités commerciales qui ne nuisent pas au rayonnement des centres villes doivent être privilégiées.
- > **Desserte en mode doux (vélo, marche...)** : afin de réduire les déplacements motorisés à destination d'achat, les polarités commerciales desservies en mode doux (pistes cyclables, parcours piétons sécurisés...) doivent être favorisées en termes d'implantations commerciales.
- > **Desserte en transports en commun cadencés** : afin de réduire les déplacements motorisés à destination d'achat, les polarités commerciales desservies en transport en commun doivent être favorisées en termes d'implantations commerciales.

Une hiérarchie en trois classes est établie pour chacun des critères :

Desserte en transports en commun cadencés

- *** : la ZACom est desservie en transports en commun
- ** : la ZACom n'est pas encore desservie en transports en commun mais des actions sont en cours pour qu'elle le soit
- * : la ZACom n'est pas desservie en transports en commun

Desserte en modes doux (vélo, marche...)

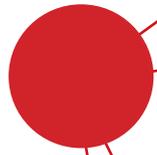
- *** : la ZACom est accessible en modes doux
- ** : l'accès à la ZACom en modes doux est possible, mais peut être amélioré
- * : la ZACom n'est pas desservie en mode doux

Position dans le tissu urbain :

- *** : la ZACom est insérée dans le tissu urbain dense
- ** : la ZACom est contiguë au tissu urbain dense
- * : la ZACom est à l'extérieur du tissu urbain dense

Effet sur l'animation du centre :

- *** : la ZACom n'exerce pas d'effet négatif sur l'animation du centre (offre complémentaire, peu ou pas de galeries marchandes...)
- ** : la ZACom exerce un effet négatif faible sur l'animation du centre
- * : la ZACom exerce un effet négatif fort sur l'animation du centre (offre similaire, présence de galeries marchandes...)



ORIENTATIONS PORTANT SUR LES ZACOM

Pour répondre aux orientations concernant **le renforcement des centralités**, le DACOM prescrit :

- > d'inscrire un plancher minimum de surface de vente de 300 m² pour l'implantation de commerces en ZACom
- > limiter et maîtriser les extensions des galeries marchandes existantes dans les ZACom

Pour répondre aux orientations concernant **la diminution de la consommation d'espace**, le DACOM prescrit :

- > la densification et la restructuration sur eux-mêmes des espaces commerciaux
- > à l'échelle de chaque pôle, de densifier les ZACom existantes avant d'implanter des commerces dans les extensions qui leurs sont associées. Les PLU pourront définir un objectif de densification à atteindre avant d'ouvrir des droits à construire dans les ZACom

Pour répondre aux orientations concernant **la réduction des déplacements motorisés** à destination d'achat, le DACOM prescrit :

- > que lorsque les implantations commerciales ne sont pas possibles en centralité, d'orienter préférentiellement les projets de grande envergure, notamment ceux de plus de 1 000 m² de surface de vente vers les ZACom
- > que l'implantation de services commerciaux, de type Drive, n'est autorisée qu'à l'intérieur des ZACom et dans les centralités.

Pour répondre aux orientations concernant **l'application de critères de qualité** propres aux zones connectées au réseau routier majeur, le DACOM demande pour l'ensemble des ZACom de tous types de : de privilégier les développements en profondeur plutôt qu'en linéaire sur voirie

- > de privilégier les développements en profondeur plutôt qu'en linéaire sur voirie
- > traiter les façades sur voies en veillant à proposer un paysagement significatif en lien avec la végétation locale
- > veiller à la qualité architecturale des bâtiments

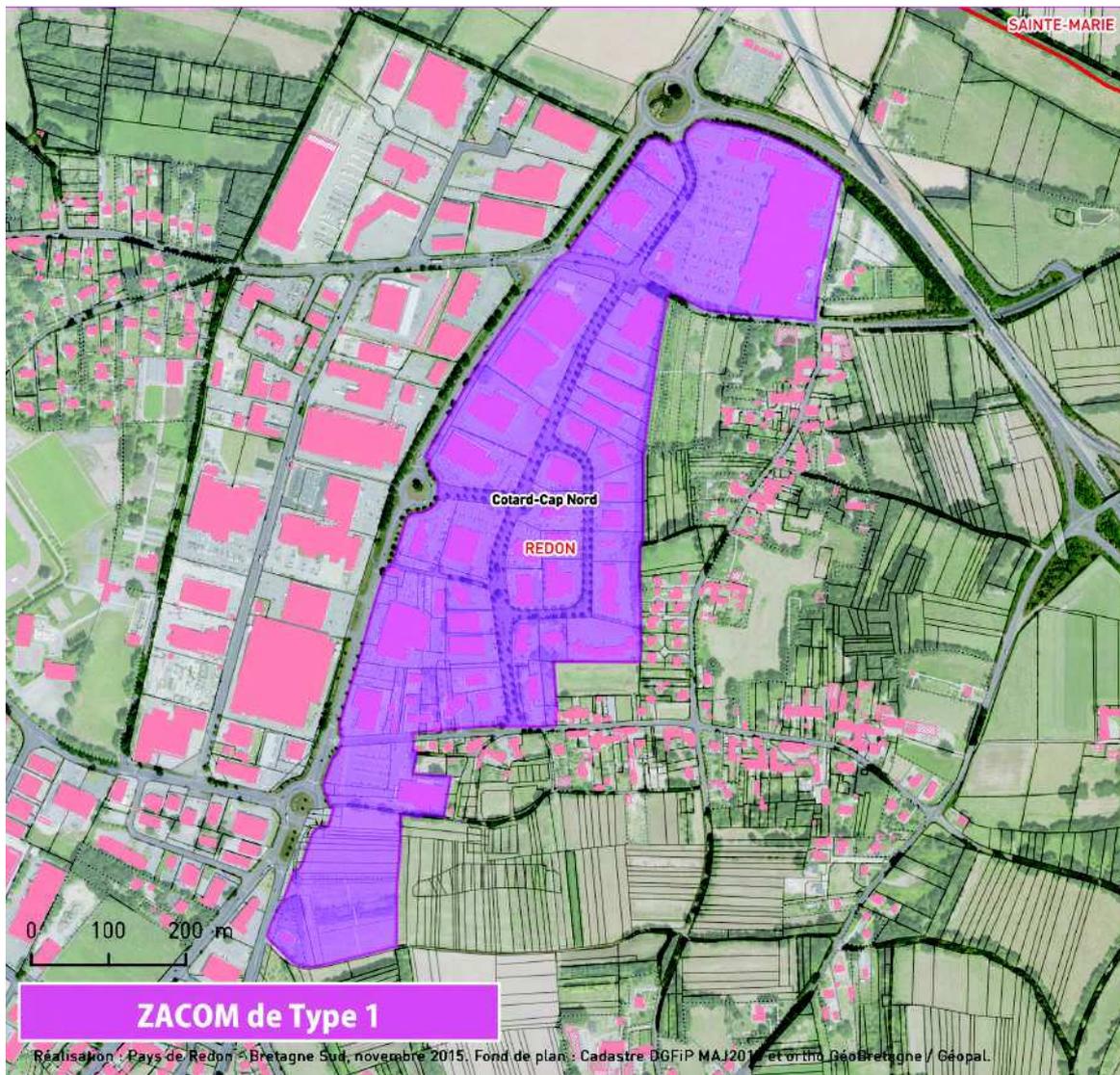


ATLAS CARTOGRAPHIQUE DES ZACOM

Cotard-Cap Nord, Redon
Briangaud, Redon
La Digue, St Nicolas de Redon
Aucfer, Rieux
Cap Sud, Allaire
Les Villes Jeffs, La Gacilly
Le Chêne Heleuc, Carentoir
Pipriac, Pipriac
La Lizardais, Grand Fougeray
Centre, Guémené-Penfao



Cotard-Cap Nord, Redon



Desserte
en transports
en commun



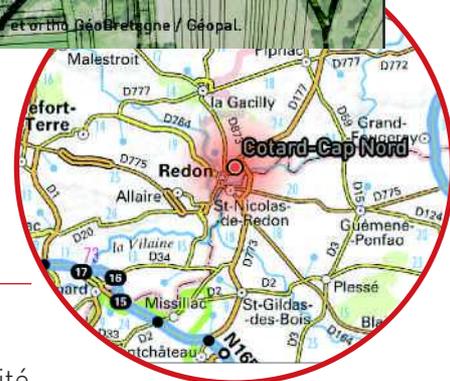
Desserte
en mode
doux



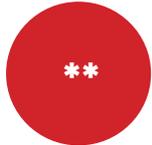
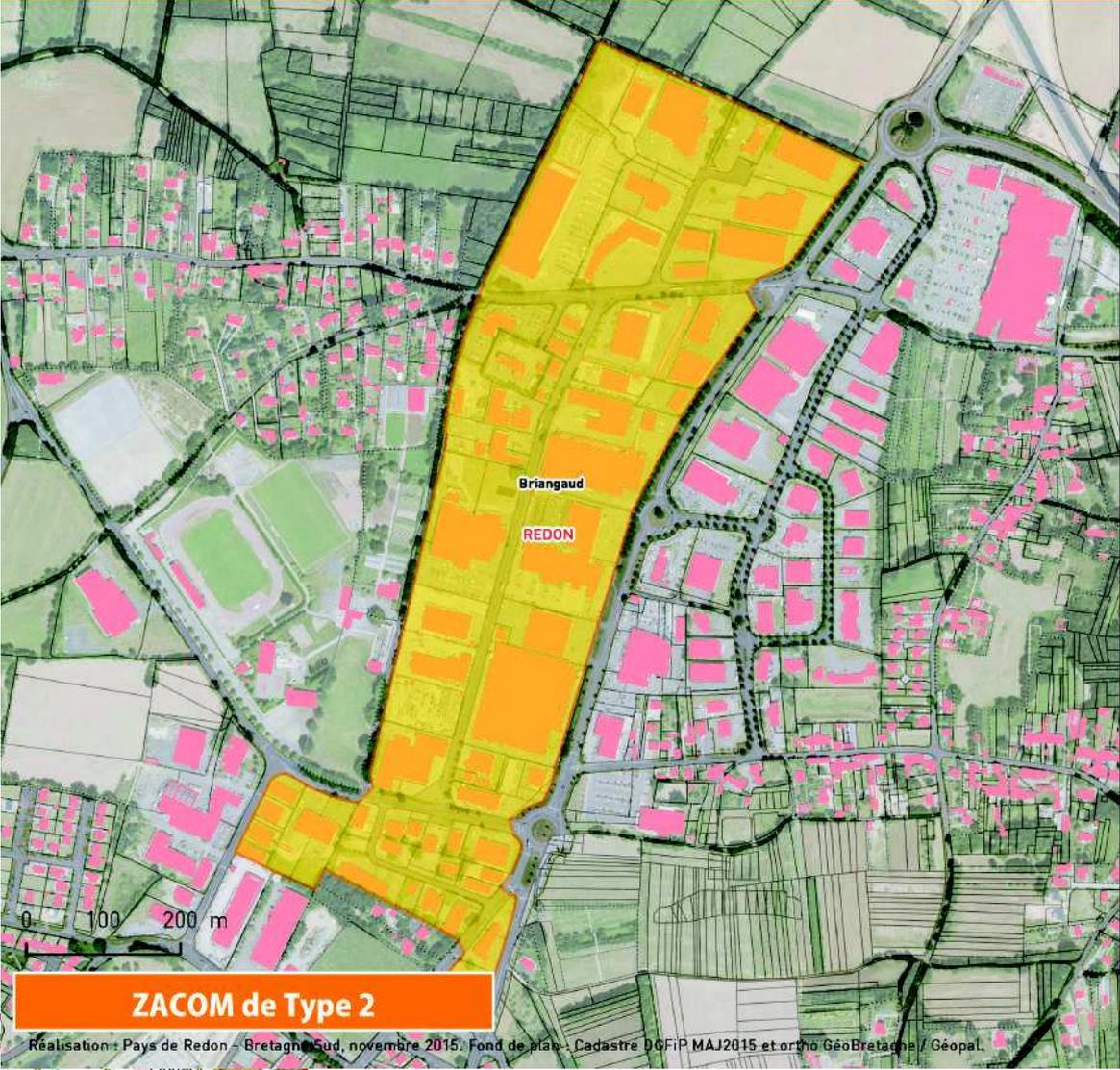
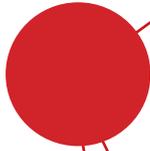
Position
dans le tissu
urbain



Effets sur
l'animation
de la centralité



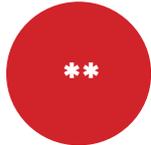
Briangaud, Redon



Desserte en transports en commun



Desserte en mode doux



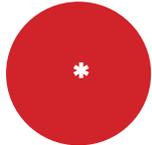
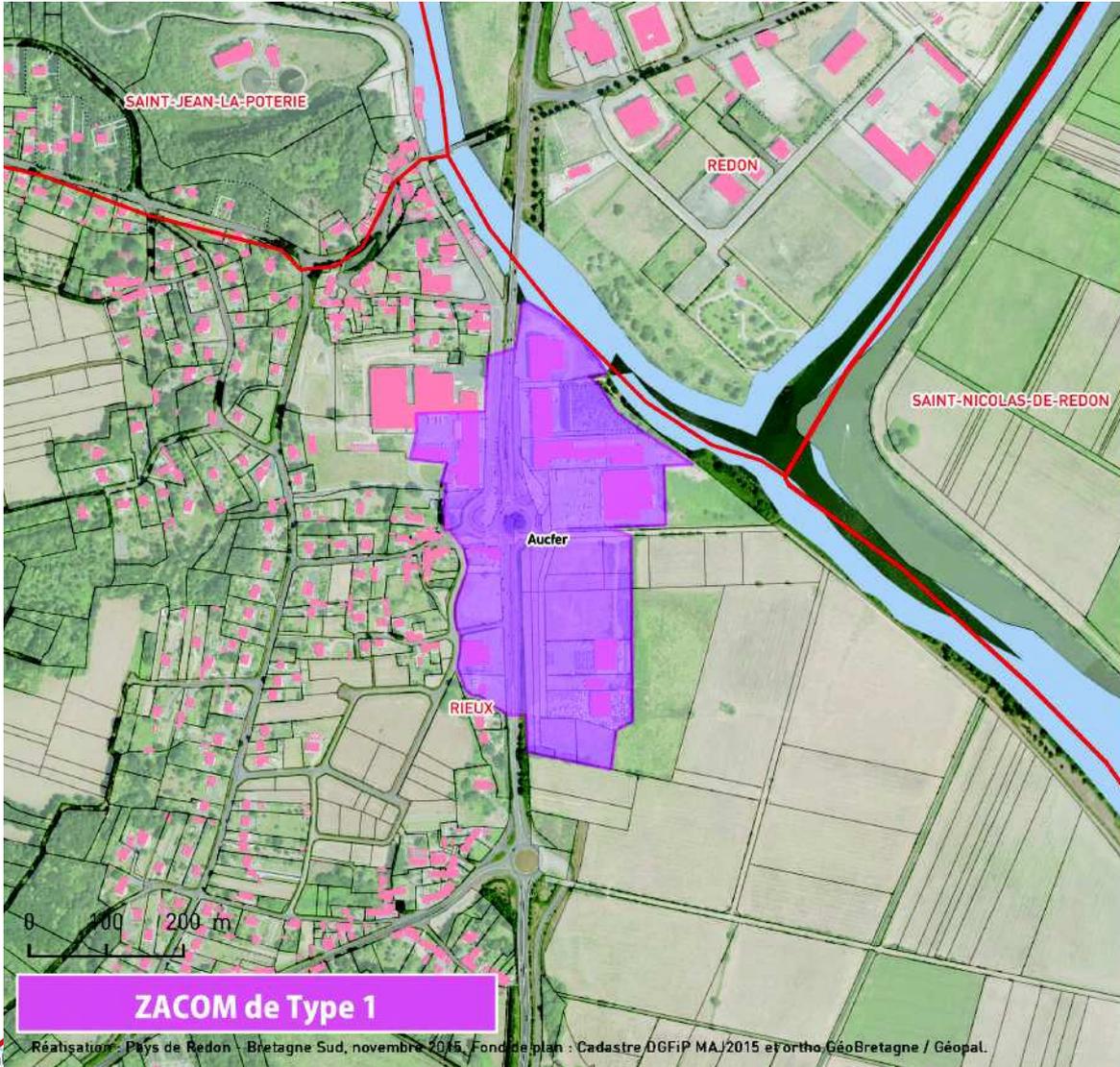
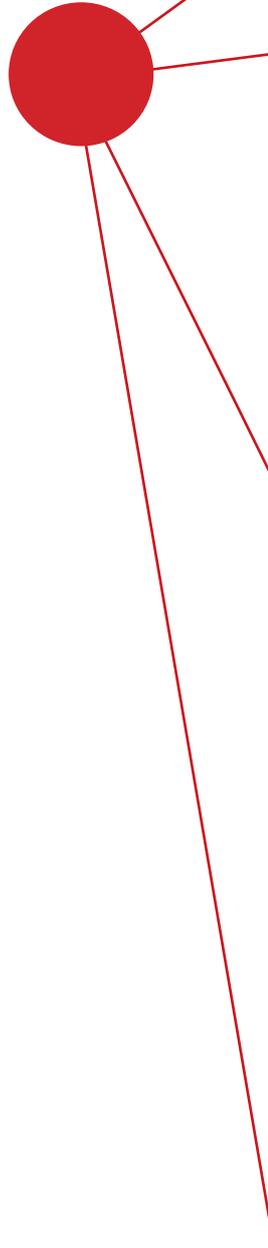
Position dans le tissu urbain



Effets sur l'animation de la centralité



Aucfer, Rieux



Desserte en transports en commun



Desserte en mode doux



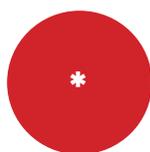
Position dans le tissu urbain



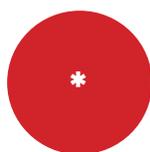
Effets sur l'animation de la centralité



Cap Sud, Allaire



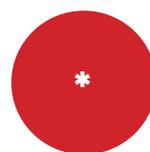
Desserte
en transports
en commun



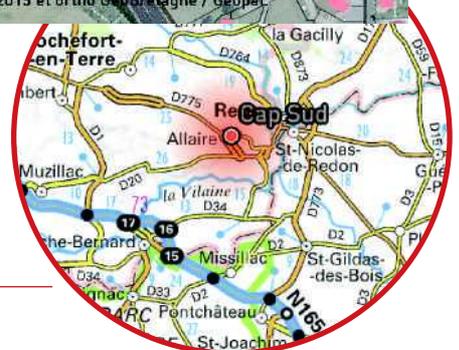
Desserte
en mode
doux



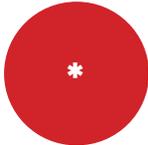
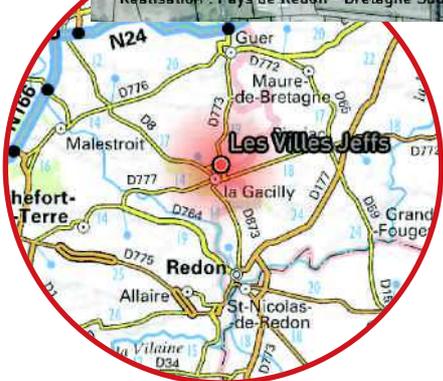
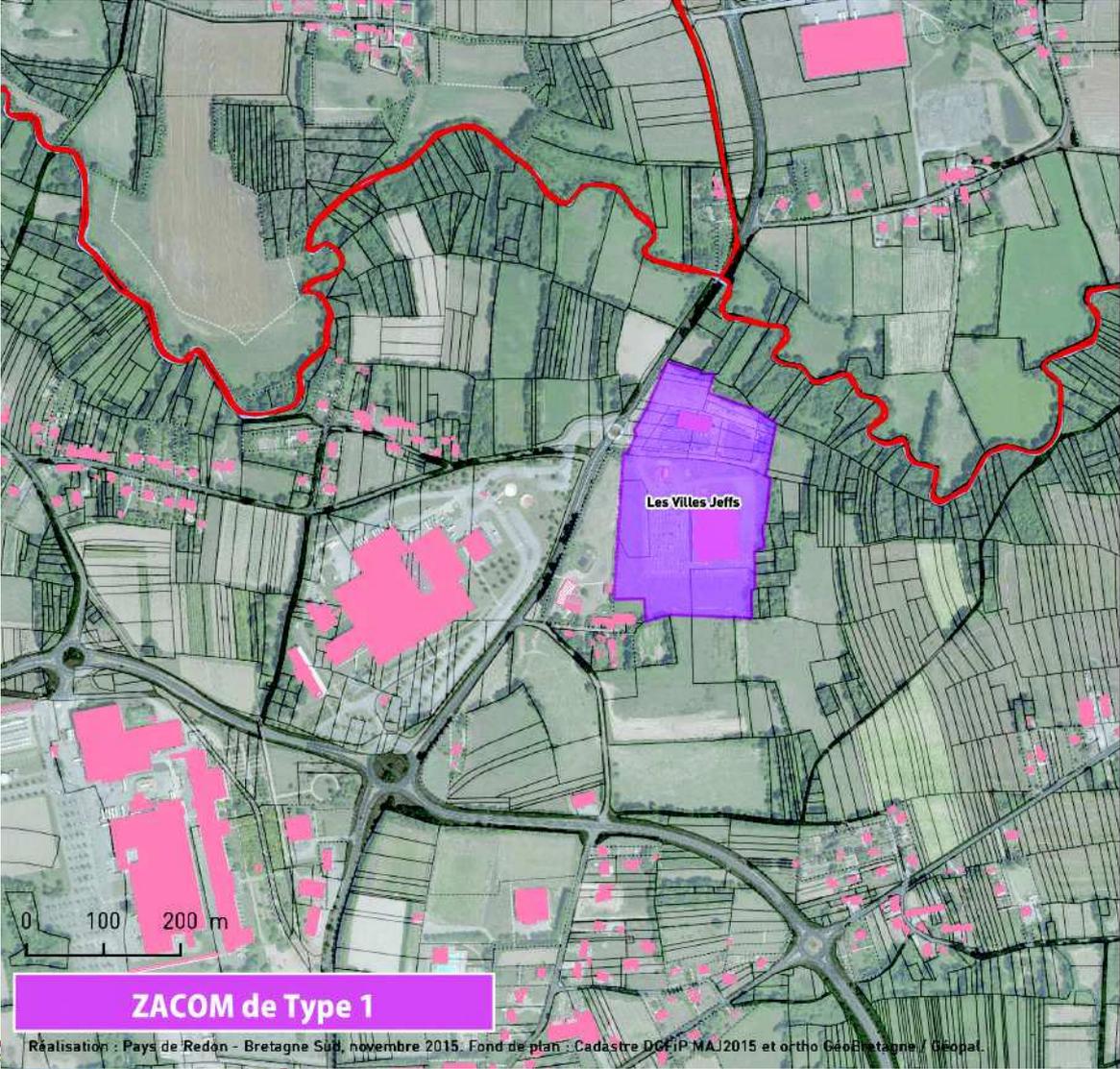
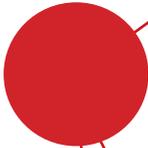
Position
dans le tissu
urbain



Effets sur
l'animation
de la centralité



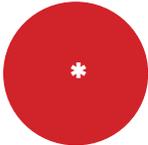
Les Villes Jeffs, La Gacilly



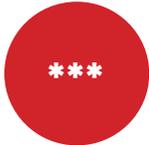
Desserte en transports en commun



Desserte en mode doux



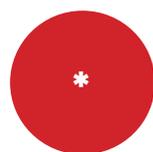
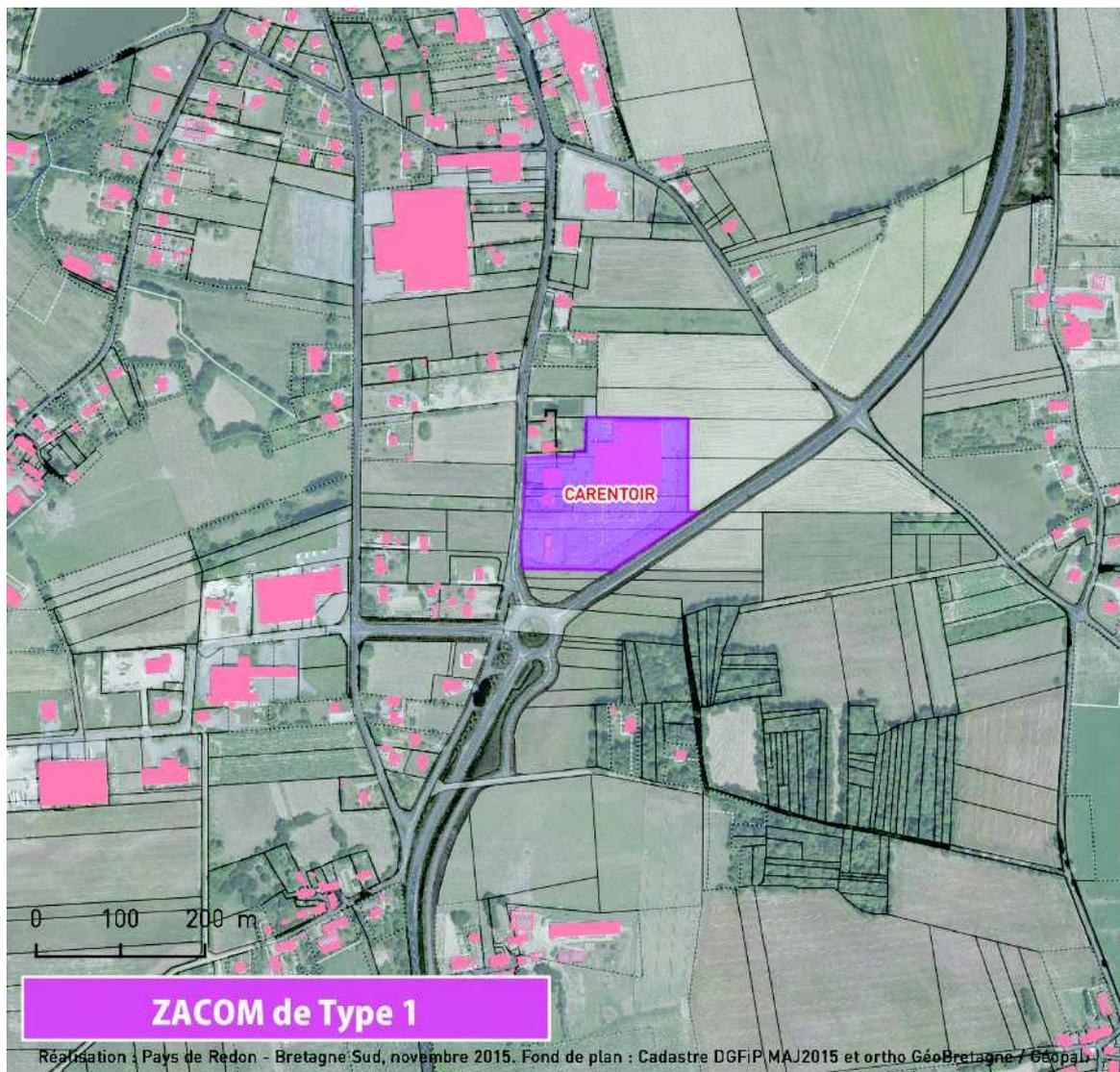
Position dans le tissu urbain



Effets sur l'animation de la centralité



Le Chêne Heleuc, Carentoir



Desserte en transports en commun



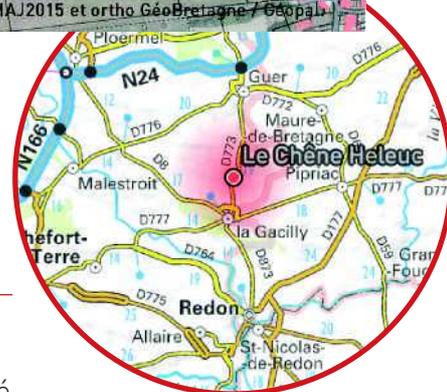
Desserte en mode doux



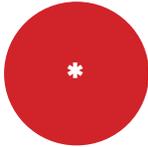
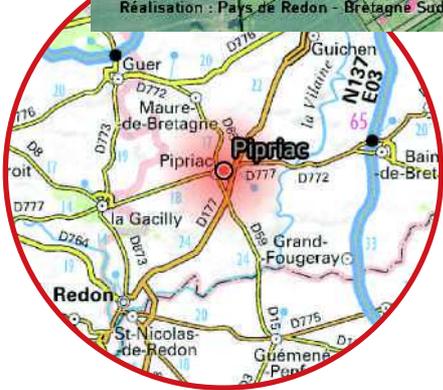
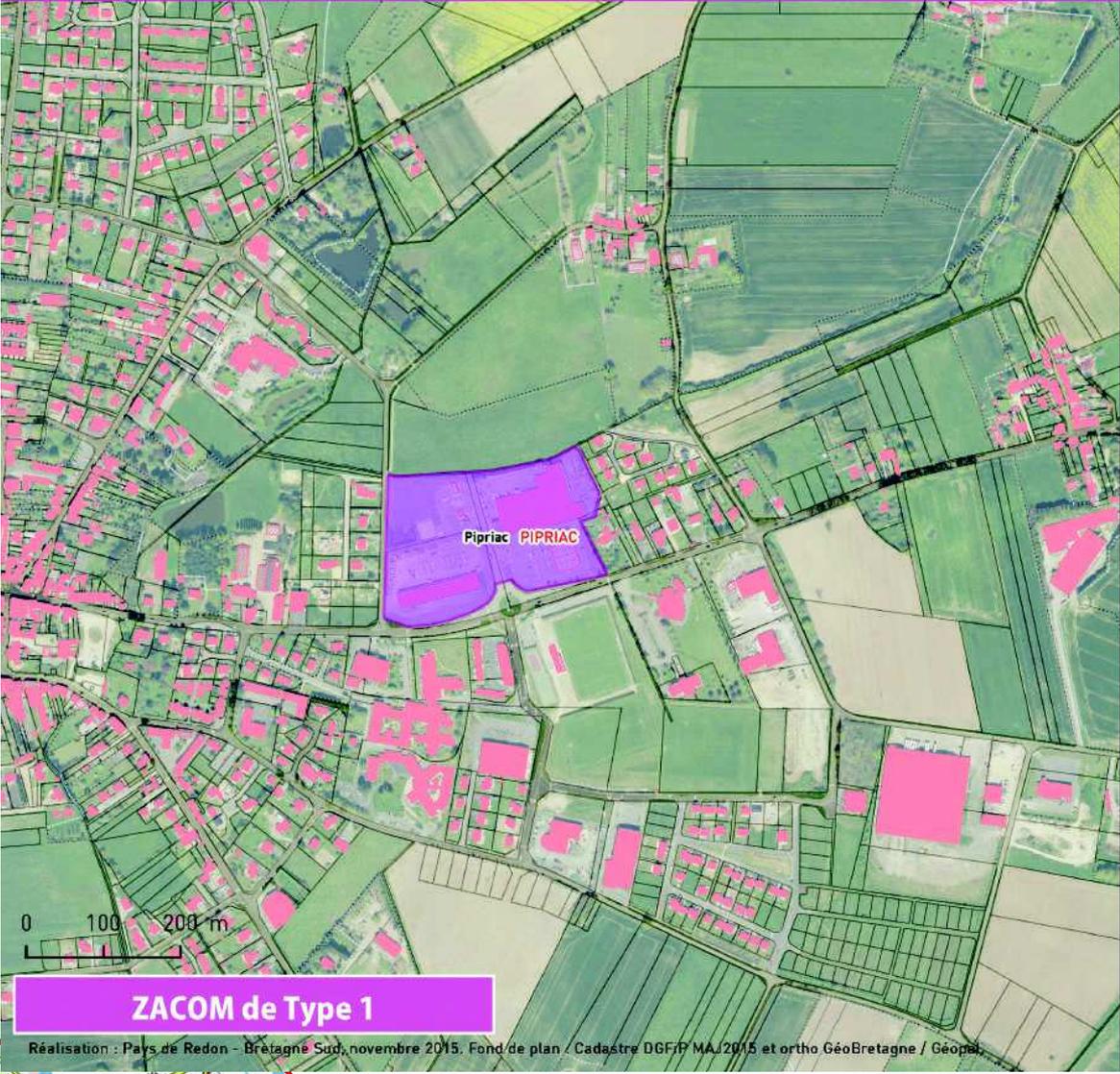
Position dans le tissu urbain



Effets sur l'animation de la centralité



Pipriac, Pipriac



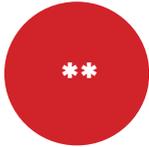
Desserte en transports en commun



Desserte en mode doux



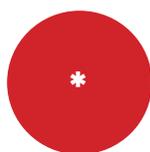
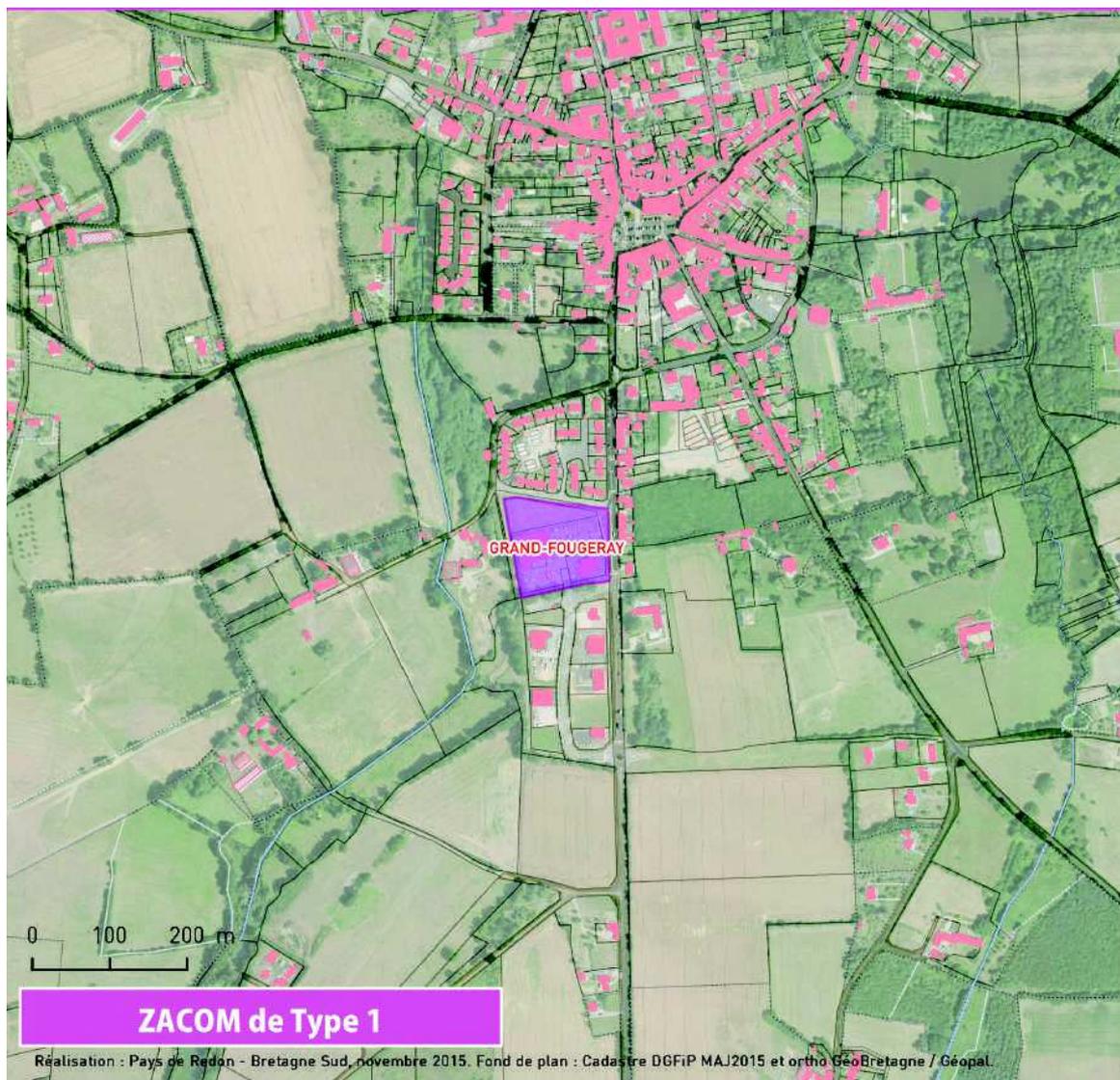
Position dans le tissu urbain



Effets sur l'animation de la centralité



La Lizardais, Grand Fougeray



Desserte en transports en commun



Desserte en mode doux



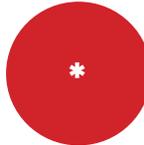
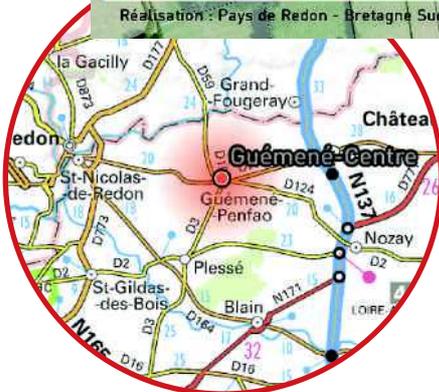
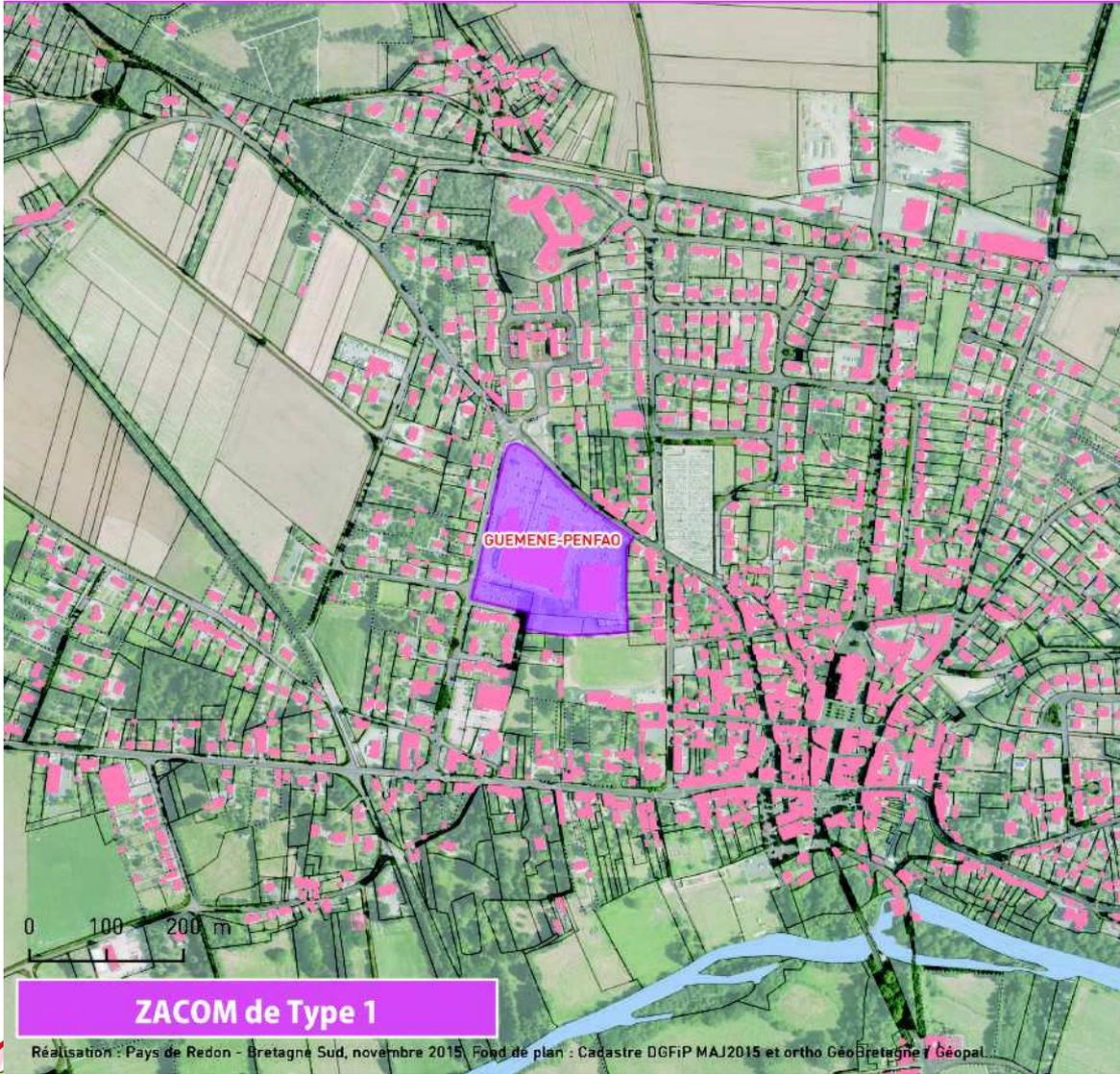
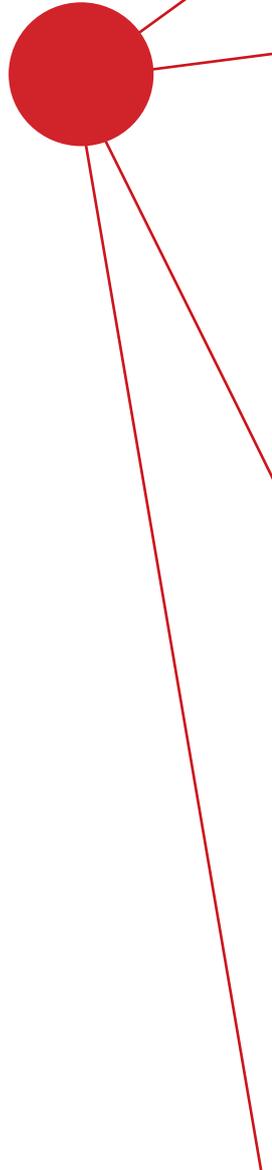
Position dans le tissu urbain



Effets sur l'animation de la centralité



Centre, Guémené-Penfao



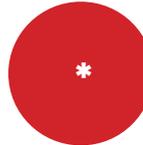
Desserte en transports en commun



Desserte en mode doux

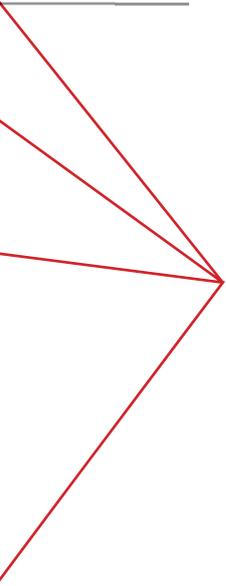


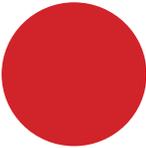
Position dans le tissu urbain



Effets sur l'animation de la centralité







Pays de Redon - Bretagne Sud



<http://pays-redon.jimdo.com>

Syndicat Mixte du SCOT
du Pays de Redon-Bretagne Sud
3, rue Charles Sillard - 35600 REDON
02 99 70 38 49
accueil@pays-redon.fr

