

Schéma de cohérence territoriale des Communautés du pays de Saint-Malo

Annexe 1 du Document d'orientation et d'objectifs

Document d'aménagement artisanal et commercial

*Projet arrêté le 10 mars 2017
Enquête publique du 7 août au 12 septembre 2017
Projet approuvé le 8 décembre 2017*

Réalisation:

SOMMAIRE :**AVANT-PROPOS**

. La hiérarchie opérationnelle des orientations	2
. Le DAAC, traduction cartographiée de la localisation préférentielle du développement commercial	3
. Une armature commerciale structurée autour de 37 sites commerciaux.	5

1. PRIORISER LA PERENNISATION ET LE RENFORCEMENT DES CENTRES-BOURGS, DES CENTRES-VILLES ET DES SITES DE CENTRALITES**1.1. Les sites de centralité générant des flux de destination très importants**

1.1.1. Saint Malo Intramuros	8
1.1.2. Dinard Centre	9

1.2. Les sites de centralité générant des flux de destination

1.2.1. Cancale Centre	10
1.2.2. Dol de Bretagne Centre	11

1.3. Les sites de centralité à forte multifonctionnalité

1.3.1. Saint Malo Saint Servan	12
1.3.2. Saint Malo La Découverte	13
1.3.3. Saint Malo La Houssaye	14
1.3.4. Combourg Centre	15
1.3.5. Pleine Fougères Centre	16

1.4. Les sites de centralité contribuant au maillage du territoire en services de proximité

1.4.1. Beaussais-sur-Mer (Ploubalay centre).	17
1.4.2. La Fresnais	18
1.4.3. Miniac Morvan (centre)	19
1.4.4. Pleurtuit (centre)	20
1.4.5. Saint Briac (centre)	21

1.4.6. Saint Broladre (centre)	22
1.4.7. Saint Coulomb (centre)	23
1.4.8. Saint Lunaire (centre)	24
1.4.9. Saint Malo Gare	25
1.4.10. Saint Malo Paramé	26
1.4.11. Saint Pierre de Plesguen Centre	27
1.4.12. Tinténiac Centre	28

2. PROMOUVOIR LA REQUALIFICATION DES SITES COMMERCIAUX EXISTANTS, SANS CREATION DE NOUVEAUX SITES**2.1. Les sites de flux à forte attractivité**

2.1.1. Saint Malo Sud	30
2.1.2. Saint Jouan des Guérets – Chesnais / Moulin du Domaine	31
2.1.3. Parcs d’Emeraude (Pleurtuit / La Richardais)	32

2.2. Les sites se rattachant à des flux de déplacement

2.2.1. Beaussais-sur-Mer (Ploubalay Ouest)	33
2.2.2. Combourg Moulin Madame	34
2.2.3. Dol de Bretagne les Rolandières	35
2.2.4. Pleine Fougères Ville Chérel	36
2.2.5. Saint Méloir Est	37
2.2.6. Tinténiac la Morandais	38

2.3. Les sites décentrés

2.3.1. Cancale Ouest	39
2.3.2. Dol de Bretagne – Monseigneur de Hercé	40
2.3.3. Miniac Morvan Sud Est	41
2.3.4. Pleurtuit Terres Neuvas	42
2.3.5. Tinténiac Ouest	43

2.4. Les sites identifiés

2.4.1. La Gouesnière Ouest	44
2.4.2. Saint Georges de Gréhaigne – Le Point du Jour	45

AVANT-PROPOS :

La hiérarchie opérationnelle des orientations

Dans ses orientations, le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) présente deux types de traduction juridique des objectifs exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Les prescriptions, qui s'imposent juridiquement, et les recommandations, qui sont des propositions du SCoT d'outils et de bonnes pratiques à utiliser sur les territoires.

Les recommandations et les orientations sont présentées comme suit :

L'orientation à valeur prescriptive:

Les orientations sont opposables, selon les thématiques qu'elles traitent, aux documents d'urbanisme ou de planification (PLU, PLUi, PLH, PDU...), dans un lien de compatibilité.

La recommandation :

Les recommandations n'ont pas de portée juridique et prennent la forme de propositions et de pistes d'actions qui participent à la cohérence de la mise en œuvre du PADD.

La définition du champ d'application des orientations et recommandations du SCoT en matière de commerce

Le commerce contribue à la dynamique économique du territoire, dans une logique de services aux habitants et usagers du territoire. Afin d'adapter les orientations et recommandations 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:

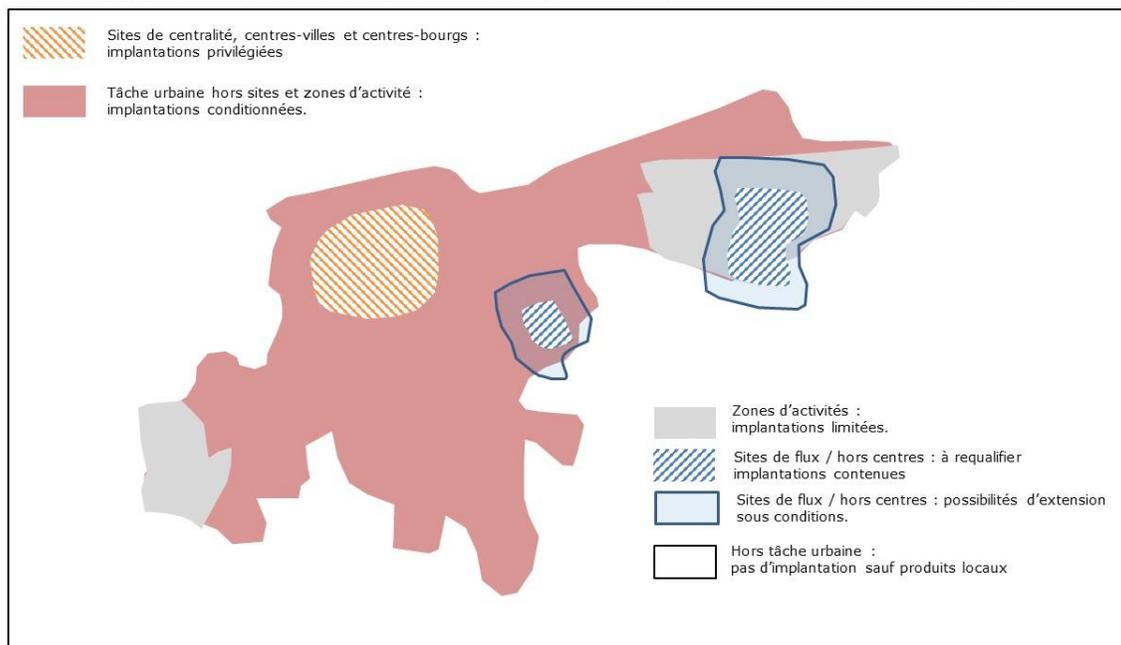
- les bâtiments accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale, quelles qu'elles soient,
- la sous-destination de construction prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme « artisanat et commerce de détail »
- la sous-destination de construction prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à l'exclusion du "commerce et de la réparation automobile" ainsi que des locaux destinés à accueillir des professions libérales.

Le DAAC, traduction cartographiée de la localisation préférentielle du développement commercial sur le territoire du Pays de Saint Malo définie dans le DOO, autour des principes suivants:

- Les nouvelles implantations commerciales, dans la définition donnée précédemment, se font prioritairement dans les centres-bourgs, centres-villes et sites de centralités identifiés dans le présent document (DAAC). Pour les communes n'ayant pas de site de centralité identifié, les documents locaux d'urbanisme définissent un périmètre de centralité, destiné à accueillir prioritairement les commerces.
- Les nouvelles implantations commerciales, dans la définition donnée précédemment, se font secondairement dans les sites de flux, dits « périphériques », identifiés dans le présent document (DAAC), dans les conditions prévues dans les fiches établies pour chaque site. Notons que la création de nouveaux sites, non prévus dans le présent document, n'est pas envisagée. En effet, la qualification des sites existants est priorisée au regard des enjeux liés à la mutations de comportements et en conséquence des concepts commerciaux.
- Les nouvelles implantations commerciales, dans la définition donnée précédemment, sont également possibles au sein des taches urbaines*, qui sont délimitées par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local, ou dans les zones d'activités, dans les deux cas, selon les conditions précisées dans le DOO.
- L'implantation hors des sites précités, de la tache urbaine ou des zones d'activités, est proscrite, afin de limiter au maximum la consommation foncière, de préserver les ressources agricoles et le cadre paysager, et de limiter les risques de transferts d'activités des centres-bourgs, centres-villes et sites de centralité, vers le bord des routes de passage.

* *Tache urbaine* : espace bâti continu autour d'une centralité ; une centralité désignant une zone restreinte du territoire communal, généralement centrale, qui concentre l'appareil commercial et qui accueille la multifonctionnalité principale, voire secondaire, de la commune (équipements publics, commerces, densité d'habitat...)

SCHEMA SPATIAL D'APPLICATION DU SCOT EN MATIERE DE COMMERCE



Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial cartographie 21 sites de centralité et 16 sites de flux (dits sites « périphériques »), précisés dans le tableau ci-dessous, en cohérence avec l'armature urbaine définie.

Typologie de l'armature urbaine	Communes concernées	Sites de centralité	Sites de flux
Commune du maillage rural identifiée sans site commercial (53 communes)	Baguer-Morvan, Baguer-Pican, Bonnemain, Broualan, Cardroc, Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, Cherrueix, Cuguen, Dingé, Epiniac, Hédé, Hirel, La Baussaine, La Bousac, La Chapelle-aux-Filtzméens, La Ville-ès-Nonais, Lancieux, Lanhélin, Lanrigan, Le Minihic-sur-Rance, Le Tronchet, Le Vivier-sur-Mer, Les Iffs, Lillemer, Longaulnay, Lourmais, Meillac, Mont-Dol, Plerguer, Plesder, Pleugueneuc, Québriac, Roz-Landrieux, Roz-sur-Couesnon, Sains, Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Brieuc des Iffs, Saint-Domineuc, Saint-Guinoux, Saint-Léger-des-Prés, Saint-Marcen, Saint-Père, Saint-Suliac, Saint-Thual, Sougéal, Trans-la-Forêt, Trémeheuc, Tressé, Trévérien, Trimer, Vieux-Viel		
Commune du maillage rural identifiée avec un site commercial (9 communes)	La Fresnais, La Gouesnière, Miniac-Morvan, Saint-Briac, Saint-Broladre, Saint-Coulomb, Saint-Lunaire, Saint-Georges de Gréhaigne, Saint-Méloir	La Fresnais centre-bourg Miniac-Morvan centre-bourg Saint-Briac centre-bourg Saint-Broladre centre-bourg Saint-Coulomb centre-bourg Saint-Lunaire centre-bourg	La Gouesnière Ouest Miniac-Morvan Sud Est Saint-Georges Le Point du Jour Saint-Méloir Est
Pôles relais (4 communes)	Cancale, Beaussais-sur-mer, Saint-Pierre de Plesguen, Tinténiac	Cancale centre-ville Beaussais-sur-Mer (Ploubalay centre) Saint-Pierre centre-ville Tinténiac centre-ville	Cancale Ouest Beaussais-sur-Mer (Ploubalay Ouest) Tinténiac La Morandais Tinténiac Ouest
Pôles structurants (6 communes)	Dinard – Pleurtuit – La Richardais, Combourg, Dol de Bretagne, Pleine-Fougères	Dinard centre-ville Pleurtuit centre-ville Combourg centre-ville Dol de Bretagne centre-ville Pleine-Fougères centre-bourg	Parcs d'Émeraude Combourg Moulin Madame Dol Les Rolandières Dol Monseigneur de Hercé Pleine-Fougères Ville Chérel Pleurtuit Terres Neuves
Pôle majeur (2 communes)	Saint-Malo – Saint-Jouan des Guérets	Saint-Malo Intramuros Saint-Malo Saint-Servan Saint-Malo La Découverte Saint-Malo La Houssaye Saint-Malo Gare Saint-Malo Paramé	Saint-Malo Sud Saint-Jouan Le Moulin

Une armature commerciale structurée autour de 37 sites commerciaux.

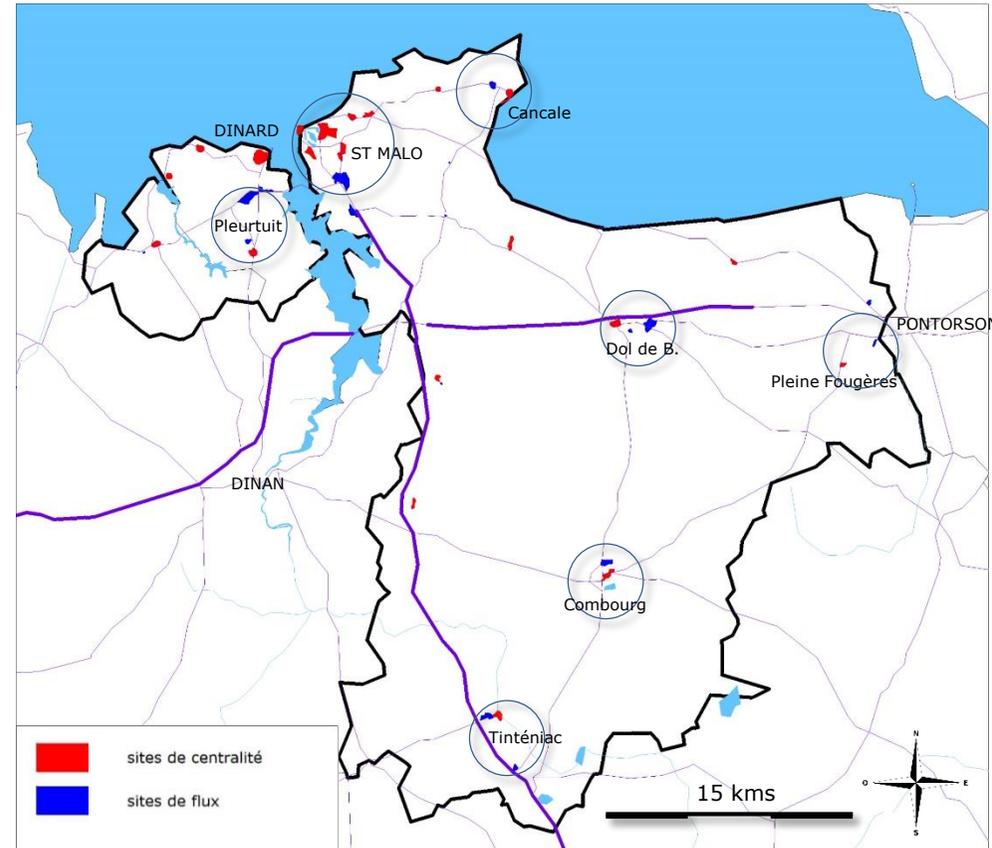
L'armature commerciale du Pays de Saint Malo se structure autour de 21 sites de centralités:

➤ **2 sites générant des flux de destination très importants:** Saint Malo Intramuros et Dinard Centre.

➤ **2 sites générant des flux de destination, sans recouvrir des logiques touristiques aussi fortes que les deux premiers:** Cancale Centre et Dol de Bretagne Centre.

➤ **5 sites à forte multifonctionnalité,** au sein desquels le commerce joue un rôle important aux côtés des autres fonctions urbaines : Saint Malo Saint Servan, Saint Malo la Découverte, Saint Malo La Houssaye, Combourg Centre, Pleine Fougères Centre.

➤ **12 sites contribuant, par leur offre commerciale et leurs autres fonctions urbaines, au maillage du territoire en services de proximité :** La Fresnais Centre, Miniac Morvan Centre, Pleurtuit Centre, Beaussais sur Mer - Ploubalay Centre, Saint Briac Centre, Saint Broladre Centre, Saint Coulomb Centre, Saint Lunaire Centre, Saint Malo Gare, Saint Malo Paramé, Saint Pierre de Plesquen Centre, Tinténiac Centre.



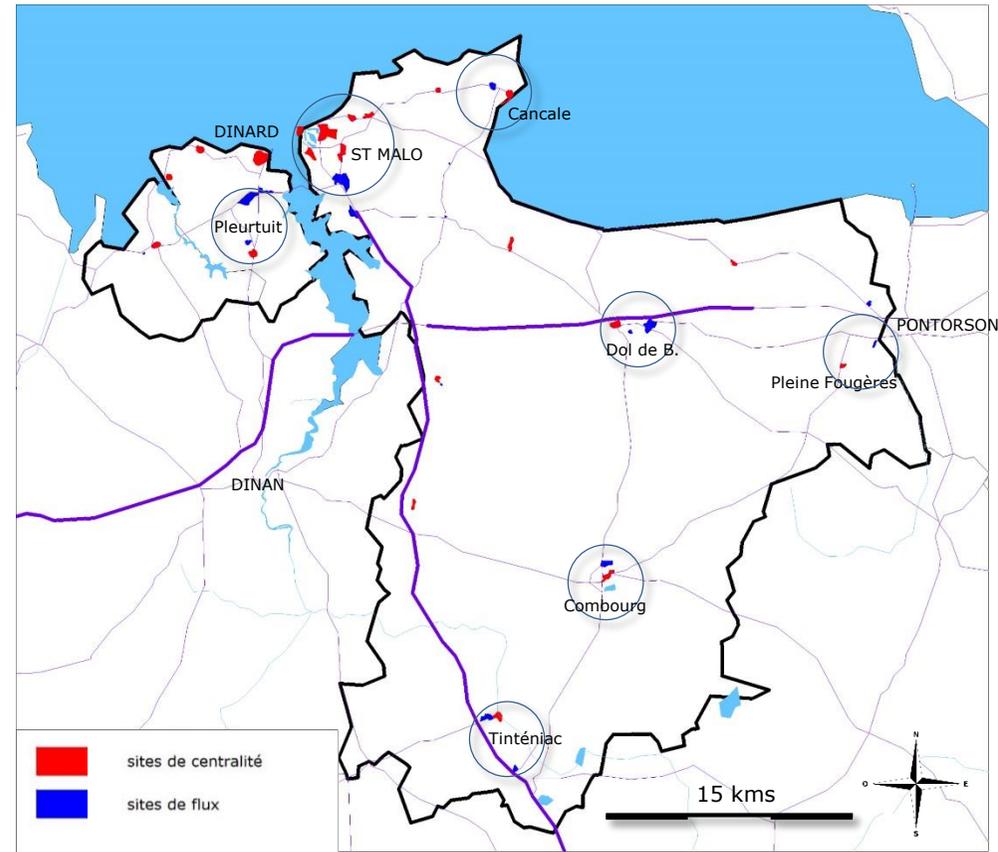
et de 16 sites de flux (dits « sites périphériques »)

➤ **3 sites à forte attractivité, générant des flux de déplacement importants à destination de ces sites, au motif achat et pour des achats diversifiés, y compris exceptionnels** : Saint Malo Sud, Saint Jouan des Guérets Chesnais / Moulin du Domaine, Parcs d'Emeraude (Pleurtuit / La Richardais).

➤ **6 sites se raccrochant directement à des flux de déplacement**, compte tenu de leur position par rapport aux principaux axes de déplacement, et ayant vocation à apporter une offre diversifiée aux usagers du territoire, au-delà de la simple réponse aux besoins courants: Combourg Moulin Madame, Dol de Bretagne les Rolandières, Pleine Fougères Ville Chérel, Beaussais sur Mer (Ploubalay Ouest), Saint Méloir Est, Tinténiac la Morandais.

➤ **5 sites décentrés**, qui s'inscrivent dans le tissu urbain dense ou à proximité immédiate et répondant aux besoins courants dans une logique de large proximité: Cancale Ouest, Dol de Bretagne Monseigneur de Hercé, Miniac Morvan Sud Est, Pleurtuit Terres Neuvas, Tinténiac Ouest.

➤ **2 sites identifiés, l'un compte tenu des enjeux de recommercialisation nécessaire pour assurer une réponse aux besoins courants des habitants de proximité** (La Gouesnière Ouest) et l'autre au regard de sa fonction particulière à l'avenir, orientée vers l'accueil et l'apport de services aux flux touristiques et ayant vocation notamment à développer une offre de produits locaux / régionaux (Saint Georges de Gréhaigne Le Point du Jour).



1. PRIORISER LA PERENNISATION DES ACTIVITES COMMERCIALES AU SEIN DES CENTRALITES



1.1. Les sites de centralité générant des flux de destination très importants

1.1.1. Saint Malo Intramuros.

Enjeux spécifiques :

Accueillant plus de 400 commerces et services occupant des locaux commerciaux, Saint Malo Intramuros est le premier site commerciaux du territoire, en nombre d'établissement. Son fort rayonnement touristique bénéficie à l'activité commerciale qui est fortement orientée vers les achats ludiques et les achats désirs, mais s'inscrit aussi dans une réponse aux besoins courants des habitants et des touristes.

Son caractère exemplaire, voire unique, nécessite une grande attention à l'évolution qualitative du commerce, dans un contexte d'ores et déjà optimisé en termes d'aménagement et d'accessibilité.

Localisation du site :



Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

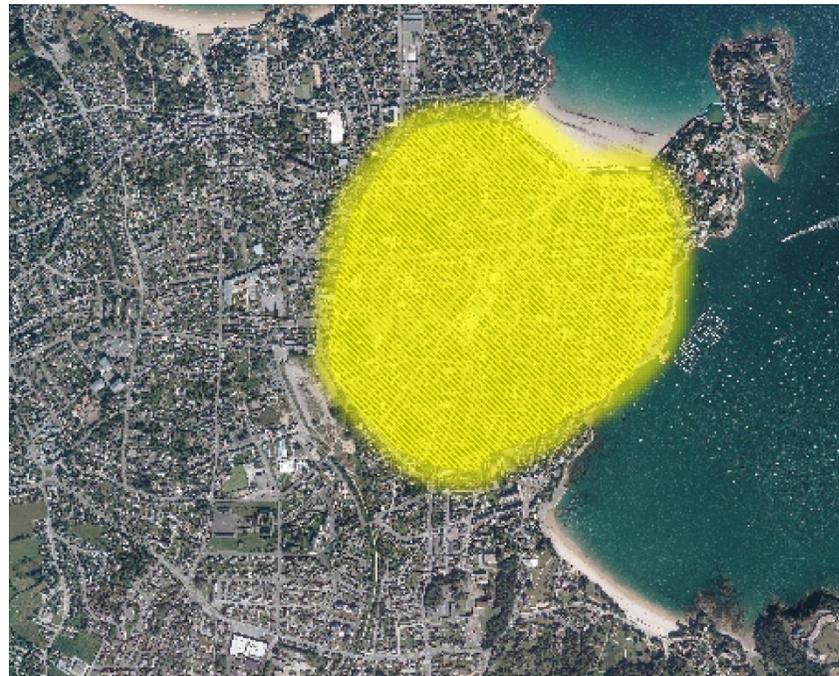
1.1.2. Dinard Centre.

Enjeux spécifiques :

Accueillant plus de 260 commerces et services occupant des locaux commerciaux, le centre ville de Dinard présente une offre diversifiée mais aussi fortement influencée par l'attractivité touristique de la ville.

Les enjeux portent prioritairement sur la lisibilité de l'ensemble de l'offre, sa diversité au-delà de la réponse de proximité aux habitants et touristes fréquentant le site, et le rayonnement du site à l'échelle de son bassin de vie.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

1.2. Les sites de centralité générant des flux de destination

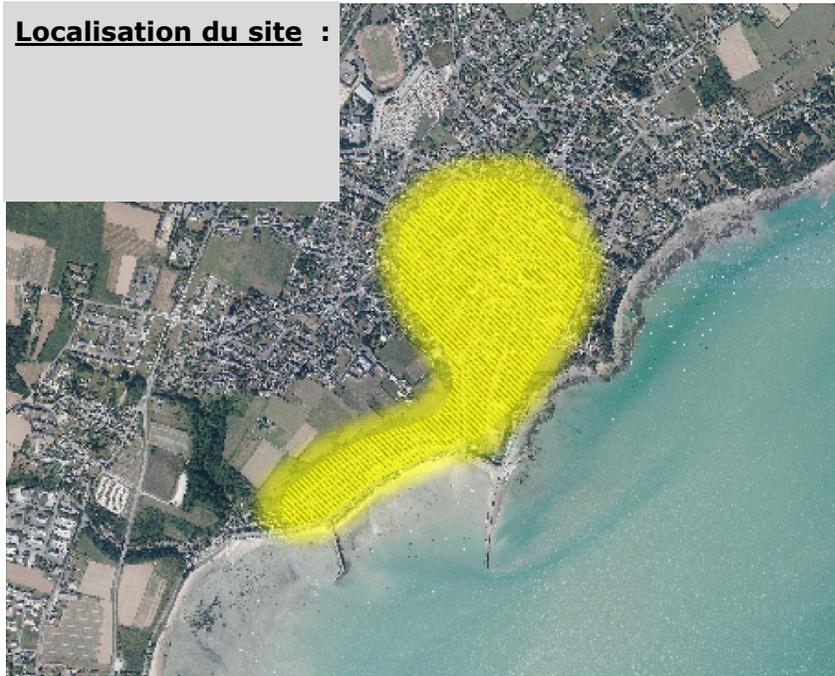
1.2.1. Cancale Centre.

Enjeux spécifiques :

Le centre-bourg et le Port de Cancale, qui constituent la centralité, accueille plus de 120 commerces et services constituant un pôle important de services pour les habitants de la commune et de son environnement. Cette offre permet également d'assurer une réponse aux besoins des touristes.

La pérennisation d'une offre diversifiée sur la centralité contribuera à l'attractivité et à la multifonctionnalité du site.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- éviter la création de surfaces de plancher trop petites (moins de 60 m²) dans de nouveaux bâtiments

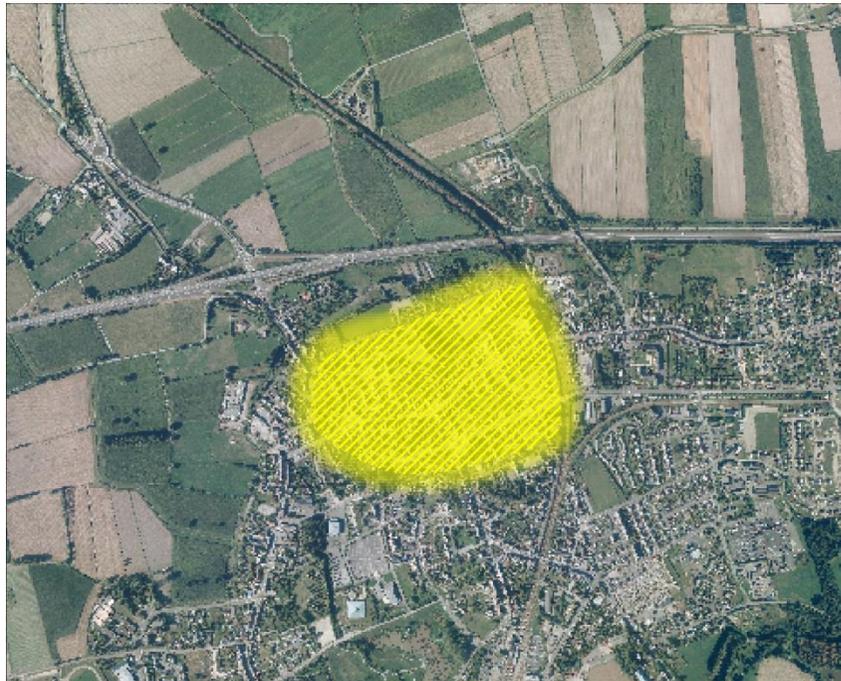
1.2.2. Dol de Bretagne Centre.

Enjeux spécifiques :

Accueillant plus de 140 commerces et services occupant des locaux commerciaux, le centre-ville de Dol de Bretagne constitue un point d'ancrage important pour une offre commerciale diversifiée répondant aux besoins des habitants du bassin de vie, en alternative aux grandes centralités commerciales environnantes (Saint Malo, Rennes).

La pérennisation d'une offre diversifiée sur le centre-ville est essentielle à l'équilibre des services apportés au sein du bassin de vie.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- éviter la création de surfaces de plancher trop petites (moins de 60 m²) dans de nouveaux bâtiments.

1.3. Les sites de centralité à forte multifonctionnalité

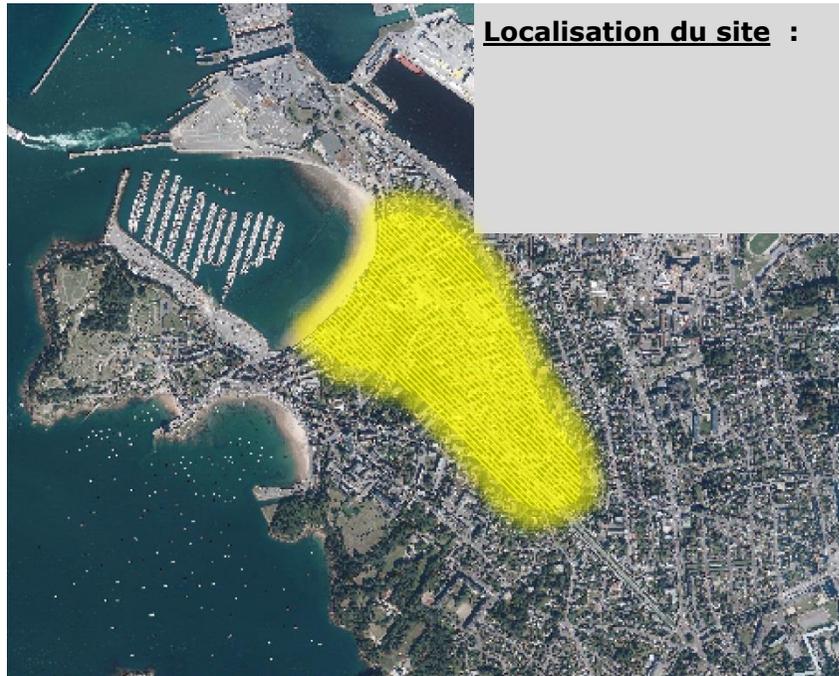
1.3.1. Saint Malo Saint Servan.

Enjeux spécifiques :

Le site de Saint Servan, centralité historique, compte plus de 200 commerces et services, assurant une fonction majeure au sein de la commune, en particulier pour la réponse aux besoins courants de habitants, mais aussi pour une réponse diversifiée en services et produits d'usage récurrent.

La pérennisation d'une offre diversifiée, s'adaptant progressivement aux mutations comportementales en matière de consommation, est essentielle au maintien d'une forte multifonctionnalité sur cette centralité.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- éviter la création de surfaces de plancher trop petites (moins de 60 m²) dans de nouveaux bâtiments.

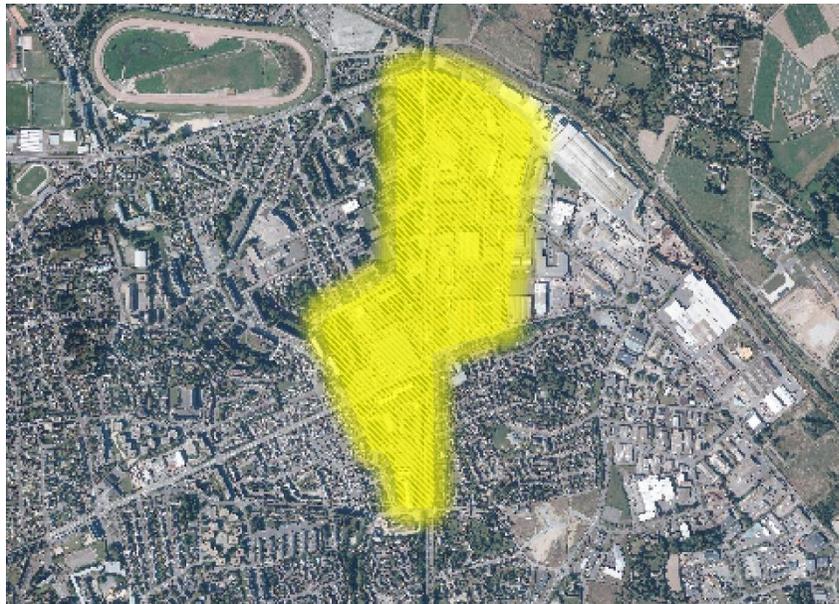
1.3.2. Saint Malo La Découverte.

Enjeux spécifiques :

Le site de la Découverte s'inscrit dans le projet urbain stratégique de la ville de Saint Malo comme un espace de recomposition urbaine visant à faire émerger un boulevard urbain porteur d'image et de mixité en entrée de ville.

Dans ce cadre, l'organisation commerciale sera restructurée autour du boulevard urbain.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- éviter la création de surfaces de plancher trop petites (moins de 60 m²) dans de nouveaux bâtiments.

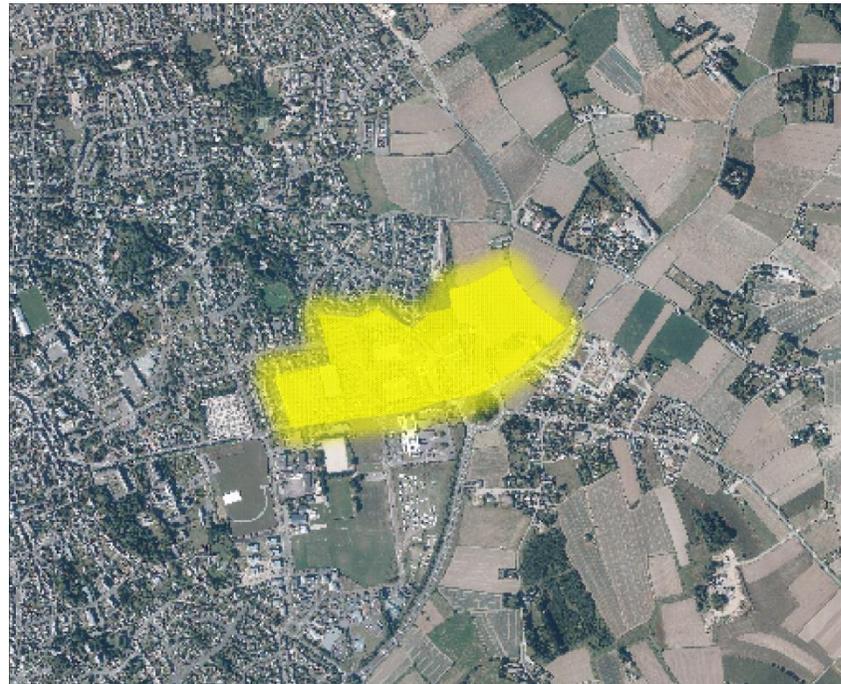
1.3.3. Saint Malo La Houssaye.

Enjeux spécifiques :

Le site de la Houssaye s'inscrit dans le projet urbain stratégique de la ville de Saint Malo comme un espace de développement urbain multifonctionnel intégrant évolutions économiques, logements et espace universitaire.

Dans ce cadre, la structure commerciale devra évoluer afin de s'intégrer à cette logique multifonctionnelle.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- éviter la création de surfaces de plancher trop petites (moins de 60 m²) dans de nouveaux bâtiments.

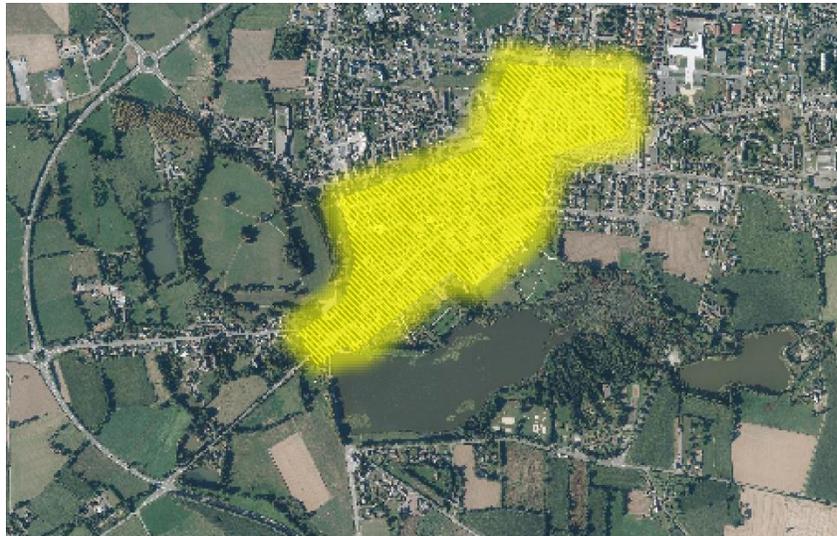
1.3.4. Combourg Centre.

Enjeux spécifiques :

Le centre ville de Combourg, fort de 85 commerces et services occupant un local commercial, présente une forte multifonctionnalité, jouant clairement de rôle de centralité à l'échelle du bassin de vie.

La pérennisation d'un appareil commercial, au sein de la centralité, permettant d'assurer une réponse diversifiée aux besoins courants et récurrents de la population du bassin de vie, constitue un objectif premier en matière de commerce.

Localisation du site :



Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

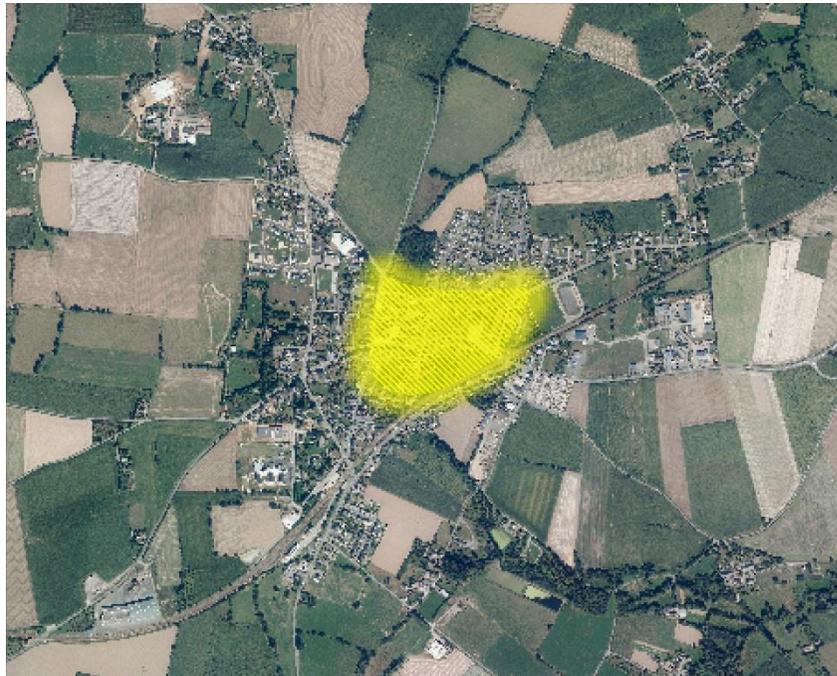
- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- éviter la création de surfaces de plancher trop petites (moins de 60 m²) dans de nouveaux bâtiments.

1.3.5. Pleine Fougères Centre.

Enjeux spécifiques :

Le centre ville de Pleine Fougères possède une offre commerciale et de services limitée, de moins de 20 établissements, néanmoins indispensable pour assurer une réponse aux besoins courants des habitants du bassin de vie. Dans ce sens, cet équipement doit pouvoir être pérenniser, voire conforter à l'avenir, pour répondre aux évolutions démographiques.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.
- éviter la création de surfaces de plancher trop petites (moins de 60 m²) dans de nouveaux bâtiments.

1.4. Les sites de centralité contribuant au maillage du territoire en services de proximité

1.4.1. Beaussais-sur-Mer (Ploubalay Centre).

Enjeux spécifiques :

Le centre bourg de Ploubalay à Beaussais sur Mer est commercialement dense avec près de 45 commerces et services en activité. Il contribue à un offre de services répondant aux besoins courants de manière efficace et diversifiée.

La pérennisation de cette densité commerciale est un objectif essentiel au maintien d'un effet de centralité dynamique.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

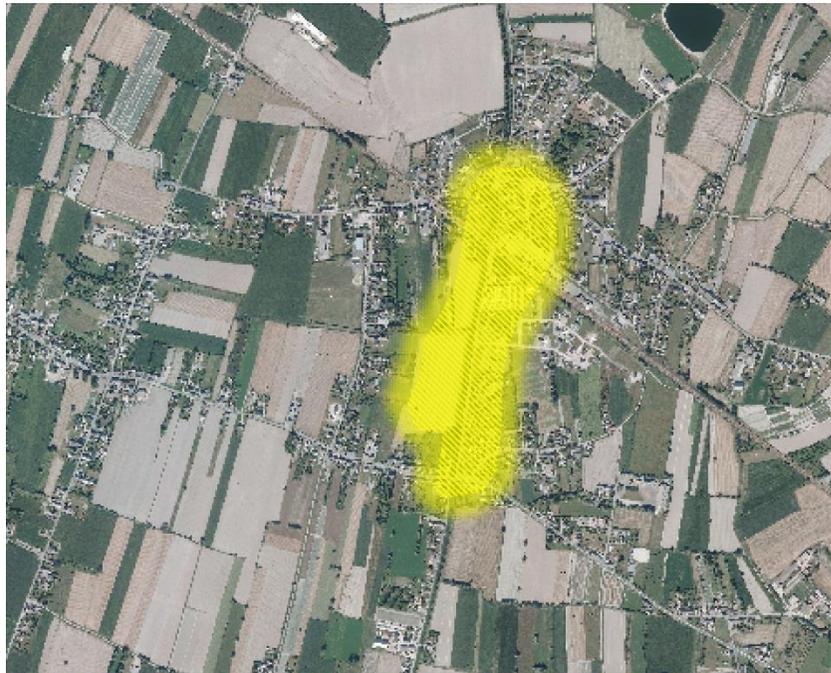
1.4.2. La Fresnais (centre)

Enjeux spécifiques :

L'appareil commercial de la Fresnais contribue au maillage en services de proximité des habitants du territoire.

Ce maillage est à pérenniser, voire à conforter en fonction des évolutions démographiques, afin d'assurer au plus près de leur lieu d'habitat un service adapté aux habitants de la communes et des communes environnantes.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

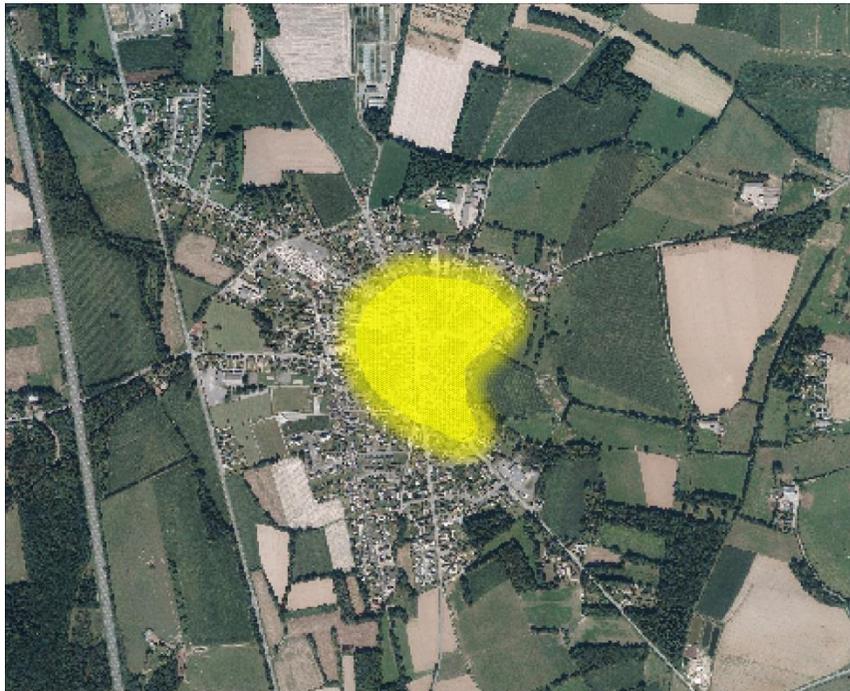
1.4.2. Miniac Morvan (centre).

Enjeux spécifiques :

L'appareil commercial de Miniac Morvan, avec une quinzaine de commerces et services occupant un local commercial contribue au maillage en services de proximité des habitants du territoire.

La présence d'une offre répondant aux besoins courants sur la commune, et notamment sur le centre, est à pérenniser avec d'assurer un service maillé pour les habitants de la commune et des communes environnantes.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

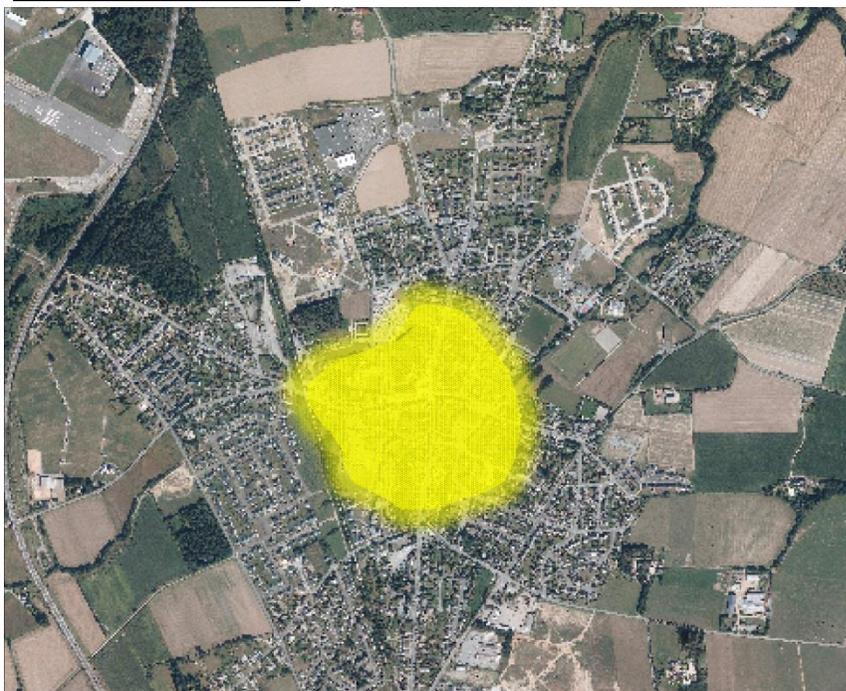
1.4.3. Pleurtuit (centre).

Enjeux spécifiques :

Le centre bourg de Pleurtuit constitue historiquement un site dynamique commercialement, avec plus d'une quarantaine de commerces et services, dans un contexte concurrentiel qui s'est fortement enrichi en grandes et moyennes surfaces, et continue de croître.

La présence d'une offre commerciale diversifiée répondant aux besoins courants de la population est le gage d'un centre multifonctionnel et dense. Cette présence est donc à pérenniser.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

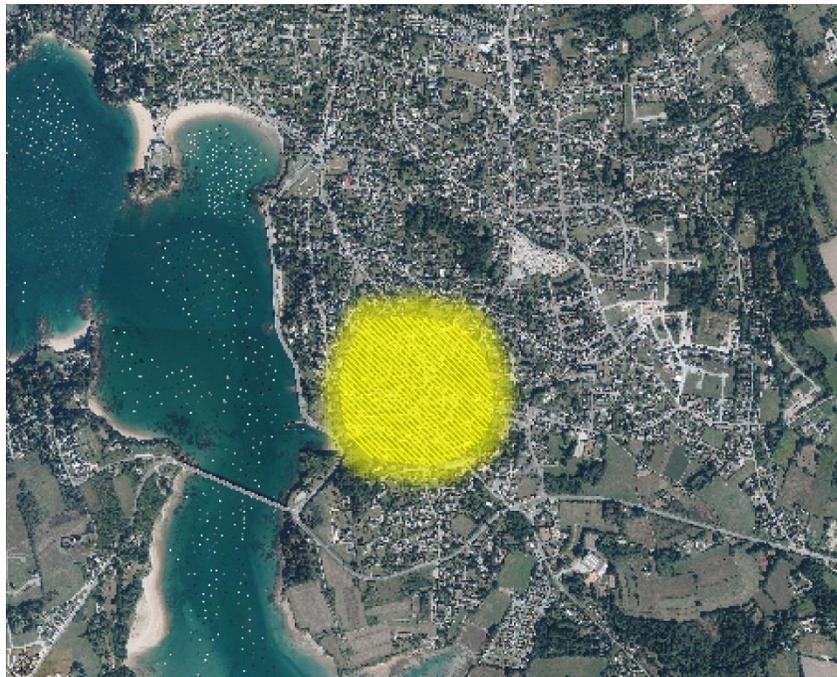
1.4.5. Saint Briac (centre).

Enjeux spécifiques :

Le centre de Saint Briac, dans un contexte résidentiel et touristique, contribue au maillage en services de proximité aux habitants et usagers du territoire.

La pérennisation de ce maillage, contribuant à la qualité de vie et à la limitation des déplacements contraints, sera recherchée.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

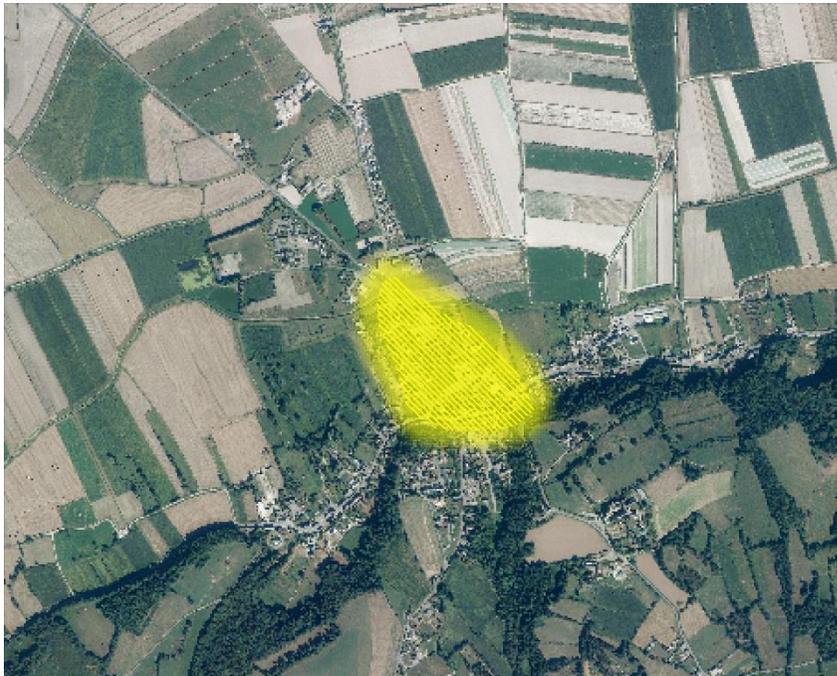
1.4.6. Saint Broladre (centre).

Enjeux spécifiques :

Saint Broladre, constitue un point de réponse aux besoins courants des habitants de la commune et des communes environnantes, contribuant au maillage en services de proximité.

Afin de limiter les déplacements contraints au motif achat et de contribuer à la qualité de vie, la présence d'une offre répondant aux besoins courants essentiels de la population sera recherchée.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

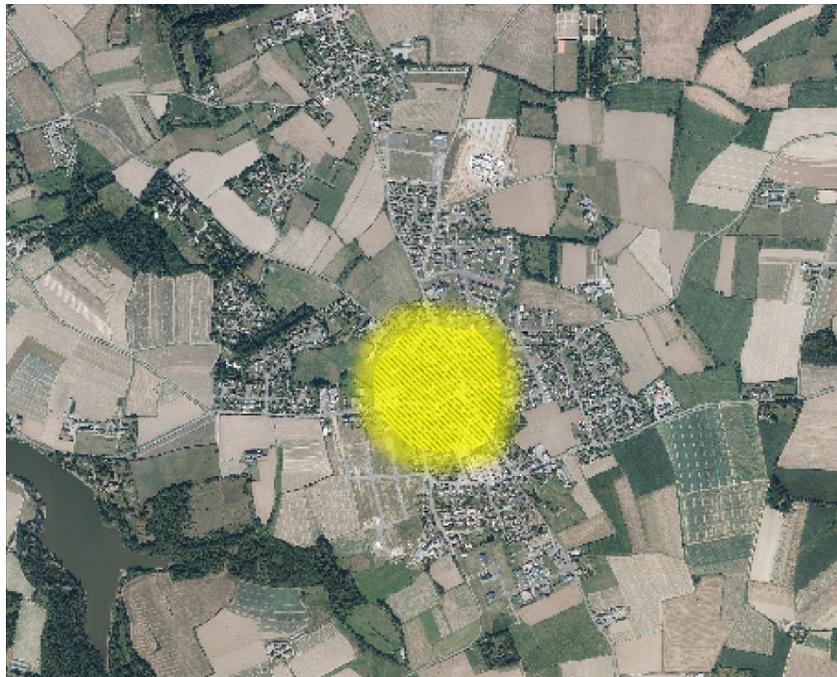
1.4.7. Saint Coulomb (centre).

Enjeux spécifiques :

Situé entre Cancale et Saint Malo, Saint Coulomb assure commercialement une alternative pour les besoins les plus courants, dans une logique de maillage de proximité.

Ce maillage de proximité est à pérenniser afin de limiter les déplacements contraints, d'assurer un service aux personnes les moins mobiles, et de contribuer à la multifonctionnalité du centre de la commune.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

1.4.8. Saint Lunaire (centre).

Enjeux spécifiques :

Dans un contexte de forte amplitude touristique, Saint Lunaire constitue un point de réponse de proximité aux besoins les plus courants des habitants, des résidents secondaires et des touristes.

Cette contribution au maillage en services de proximité à l'échelle territoriale est à pérenniser.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

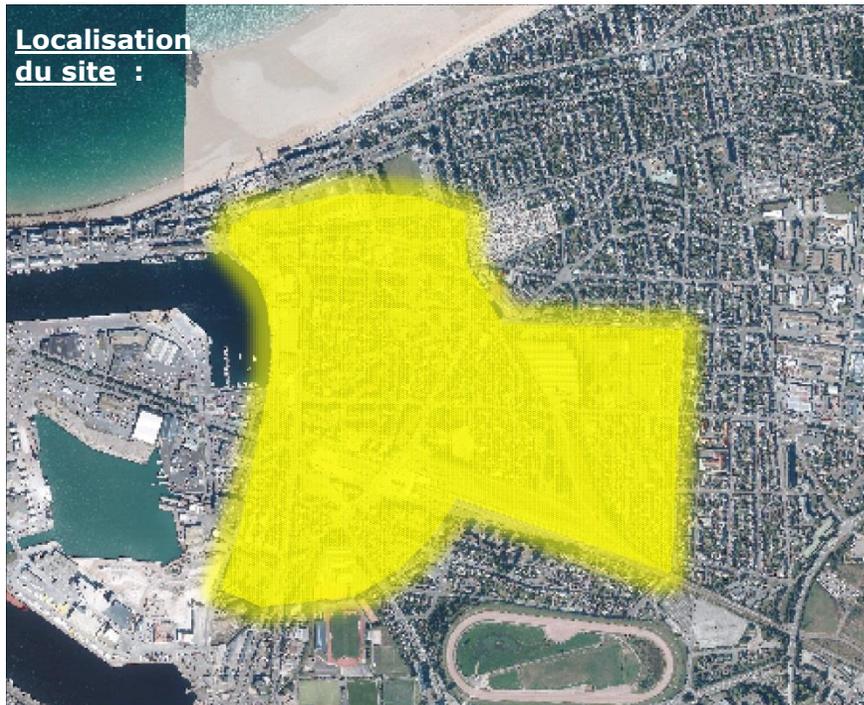
- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

1.4.9. Saint Malo Gare.

Enjeux spécifiques :

Identifié dans le projet urbain stratégique de la ville comme une centralité multifonctionnelle cruciale dans l'articulation entre les différentes centralités historiques de Saint Malo, ce site présente un fort enjeu d'émergence d'une nouvelle identité de centralité. Le commerce et les services y sont fortement présents: environ 180 établissements.

Dans ce contexte, les évolutions commerciales récentes ne sont encore stabilisées et devront connaître de nouvelles étapes pour assurer à terme un rôle de centralité renforcée.



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

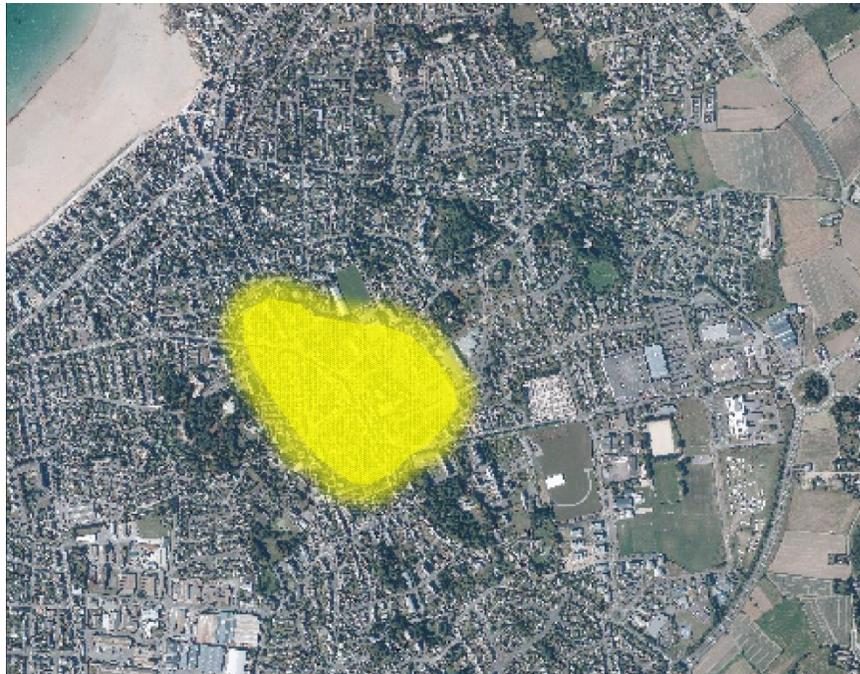
1.4.10. Saint Malo Paramé.

Enjeux spécifiques :

Comptant près de 90 commerces et services sur un périmètre resserré, la centralité villageoise historique de Paramé contribue au maillage en services de proximité pour les habitants de l'Est de Saint Malo, en complémentarité avec la centralité émergente de la Houssaye.

La pérennisation d'une offre de qualité répondant aux besoins courants permettra d'assurer la complémentarité entre les centralités de ce secteur de la ville et d'assurer une réponse diversifiée aux besoins des habitants.

Localisation du site :



Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

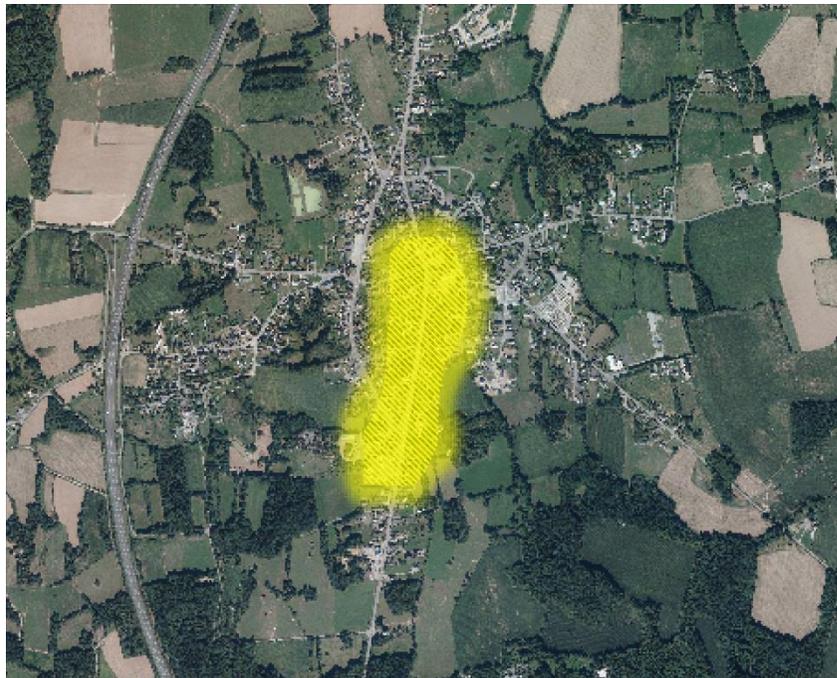
1.4.11. Saint Pierre de Plesguen Centre.

Enjeux spécifiques :

Comptant une quinzaine d'établissements sur un axe Nord Sud central pour la commune, Saint Pierre de Plesguen contribue à la réponse aux besoins courants des habitants de la commune et des communes environnantes.

Ce rôle dans le maillage de proximité du territoire est à pérenniser afin limiter les déplacements contraints et de contribuer à la qualité de vie sur la commune.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

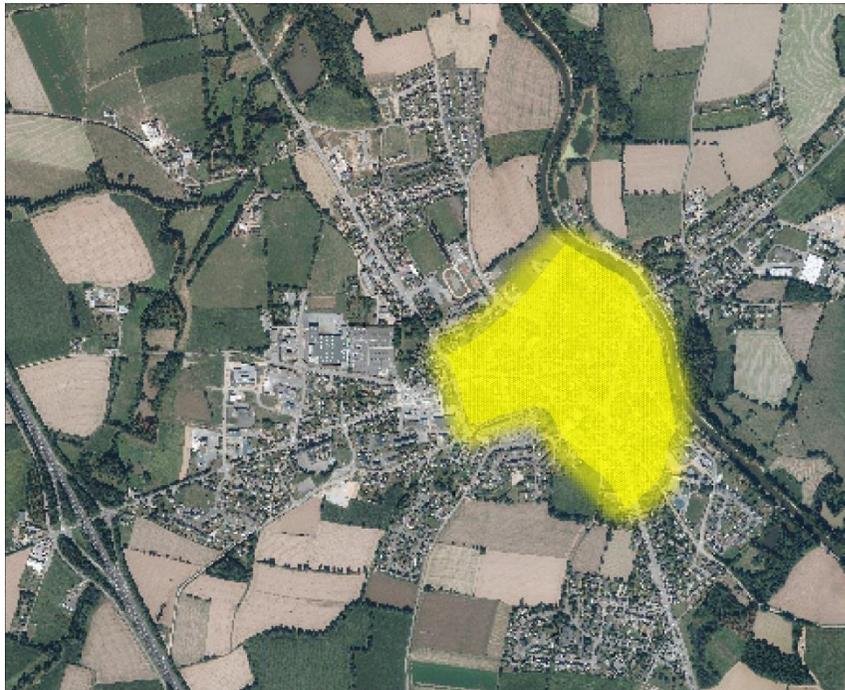
1.4.12. Tinténiac Centre.

Enjeux spécifiques :

Fort de plus d'une trentaine de commerces et services, le centre de Tinténiac contribue fortement à assurer une réponse aux besoins courants des habitants de la commune et des communes environnantes, malgré la forte attractivité des pôles du Pays de Rennes.

Cette offre de services de proximité est un élément fort de la qualité de vie sur la commune et pour les communes environnantes. Sa pérennisation est nécessaire, dans une logique d'adaptation permanente aux évolutions des comportements / pratique d'achats.

Localisation du site :



Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, à partir de la cartographie de localisation afin de transcrire les orientations du SCoT à l'échelle locale en s'appuyant sur la densité de commerces préexistants, d'habitat et d'équipements.

Afin de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut s'emparer des outils réglementaires en particulier pour :

- alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour des établissements de moins de 300 m² : il peut être utile de ne pas exiger la création de stationnement pour la création / extension / changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.
- définir des linéaires commerciaux prioritaires extrêmement ciblés géographiquement, et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires. Sur ces derniers, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut utilement interdire le changement de destination d'un local existant de commerce, vers une autre destination. Dans certains cas, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local peut également poser des conditions de création / maintien de locaux en rez-de-chaussée, par exemple dans le cadre de démolition/reconstruction, en imposant par exemple une hauteur de rez-de-chaussée d'au moins 3,5 mètres sous poutres.
- assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux en élaborant avec les professionnels locaux et le cas échéant l'ABF, des chartes d'enseignes et de façades, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.

2. PROMOUVOIR LA REQUALIFICATION DES SITES COMMERCIAUX EXISTANTS, SANS CREATION DE NOUVEAUX SITES

The section header is followed by two horizontal bars. The top bar is orange and spans the width of the page. The bottom bar is blue and is slightly offset to the right, creating a layered effect.

2.1. Les sites de flux à forte attractivité

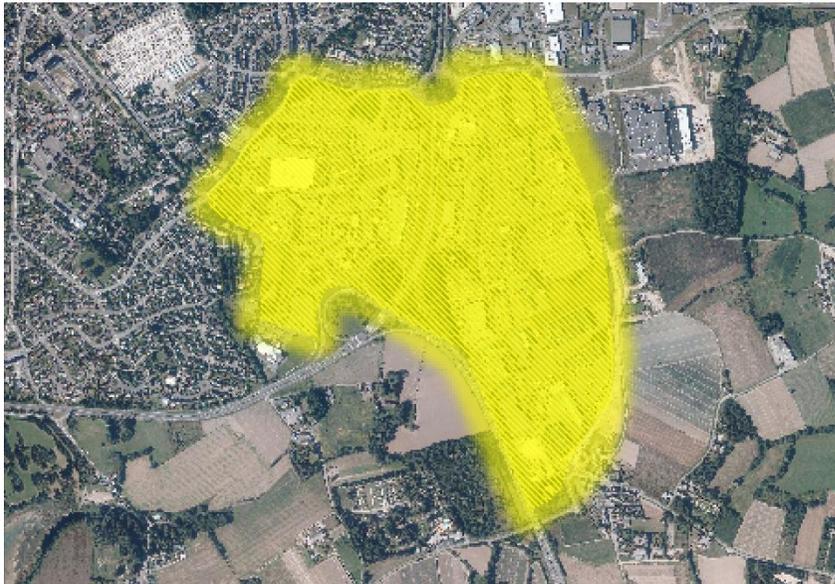
2.1.1. Saint Malo Sud.

Enjeux spécifiques :

Pôle commercial majeur du territoire, le site Sud de Saint Malo, avec le centre commercial autour de l'hypermarché, la zone de la Grassinais et le prolongement au Sud dans l'environnement du Grand Aquarium, comprend environ 120 commerces et services. Son offre est particulièrement diversifiée même si elle ne couvre pas tous les registres commerciaux, et rayonne sur un large périmètre au sein du Pays.

Les évolutions récentes du site s'inscrivent dans une logique de qualification du site, qui connaît des ruptures fonctionnelles assez fortes entre ses différents sous-ensembles. Cette qualification devra se poursuivre à l'avenir, y compris dans le cadre de réorganisations.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographie de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 1.000 m².*
- La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographie de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- *Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 1.000 m².*
- *La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- *Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- *Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- *Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

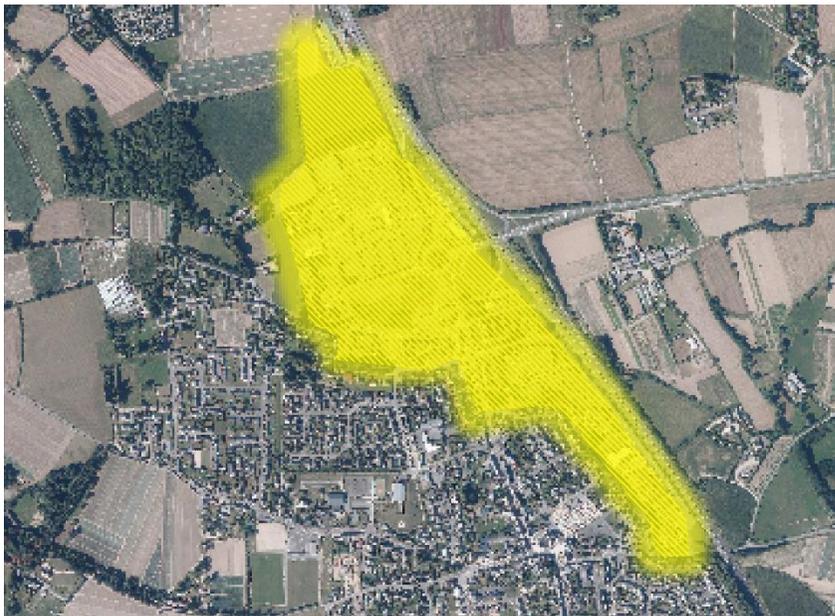
2.1.2. Saint Jouan des Guérets – Chesnais / Moulin du Domaine

Enjeux spécifiques :

Pôle commercial structuré autour d'une trentaine d'établissements de commerces et services mais d'un plancher commercial important, le site de Saint Jouan des Guérets constitue l'un des pôles majeurs du territoire du point de vue commercial, orienté d'abord vers les besoins courants mais apportant des spécificités sur les achats récurrents ou ponctuels.

Organisé en bordure de la quatre voies, ce site qui s'est développé au fur et à mesure de projets individuels pour une grande part, sera confronté comme dans la plupart de ces cas à des enjeux de qualification de ses espaces et de ses bâtis, dans le cadre d'un renouvellement commercial.

Localisation du site :



Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographie de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- *Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 1.000 m².*
- *La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- *Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- *Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- *Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

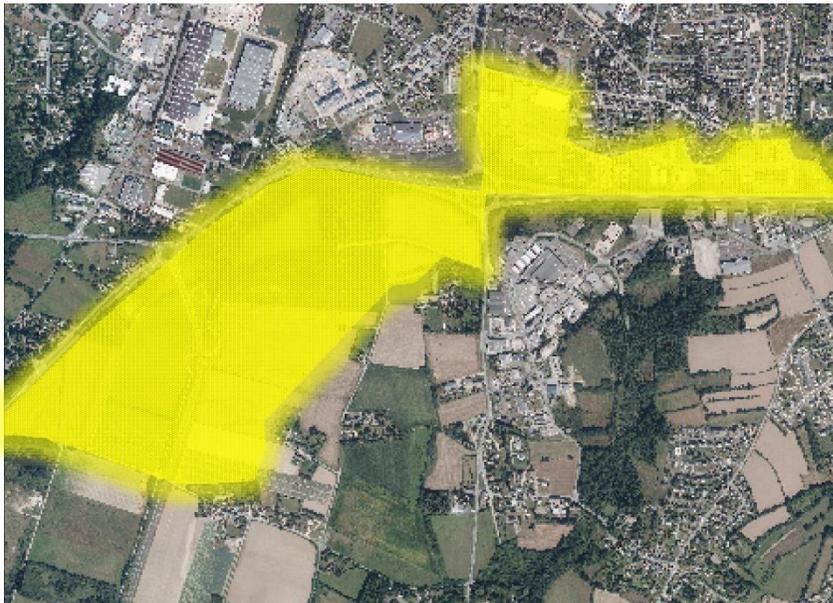
2.1.3. Parcs d'Emeraude (Pleurduit / La Richardais).

Enjeux spécifiques :

Pôle commercial émergeant sur le territoire, en partie par réorganisation de l'offre commerciale existante (plus d'une centaine de commerces et services pré-existants, en particulier en grandes et moyennes surfaces), le site a vocation à renforcer sa position de site majeur au sein du territoire, de part son dimensionnement et la spécificité de certaines enseignes implantées, lui permettant de rayonner largement sur un axe Est-Ouest.

L'enjeu premier de cette recomposition du pôle porte sur la qualité fonctionnelle du nouvel équipement et sur la transition à effectuer sur les sites existants, en renouvellement.

Localisation du site :



Source fonds de plan: orthophoplan

2.2. Les sites se raccrochant à des flux de déplacement

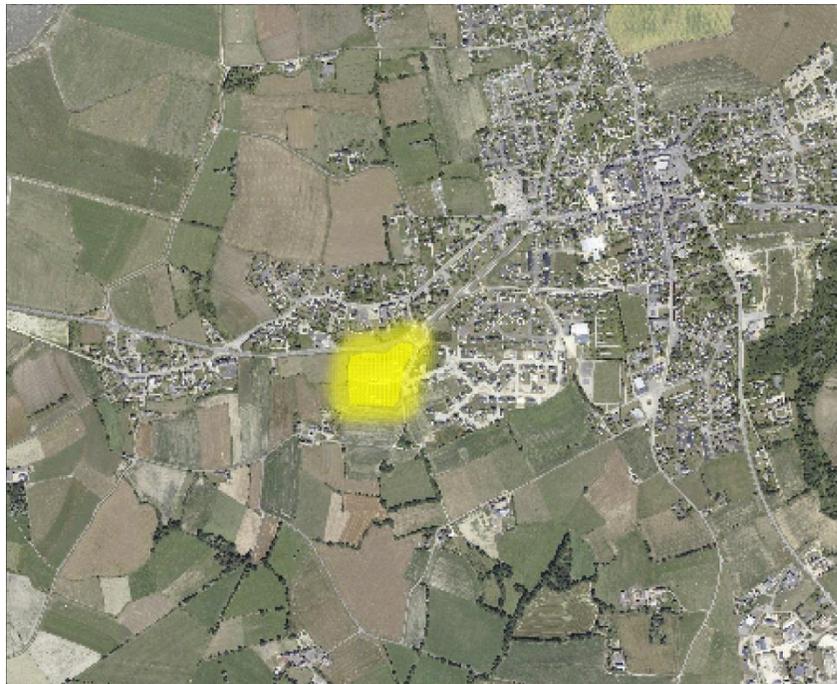
2.2.1. Beaussais sur Mer (Ploubalay Ouest)

Enjeux spécifiques :

Site récent organisé autour d'un supermarché et globalement d'environ 7 commerces, le pôle est caractéristique du positionnement du commerce sur les flux de déplacement, avec un enjeu de captation de ces flux.

Dans ce cadre, le site présente un enjeu de complémentarité avec le centre-bourg et de qualité de son insertion paysagère.

Localisation du site :



Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 4.500 m².*
- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 600 m².*
- La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- *Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 4.500 m².*
- *Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 600 m².*
- *La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- *Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- *Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- *Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

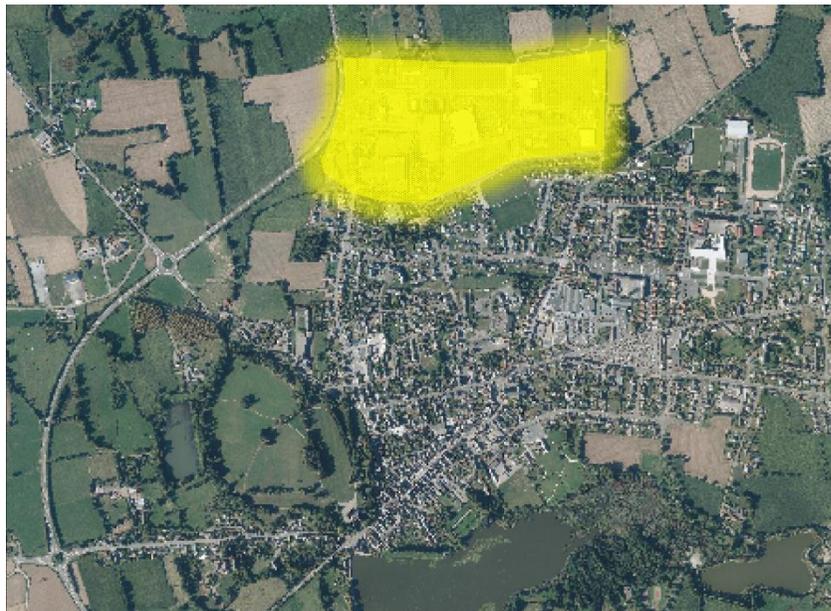
2.2.2. Combourg Moulin Madame.

Enjeux spécifiques :

Site au développement récent, situé au Nord de Combourg, le pôle de Moulin Madame s'inscrit dans une logique de développement d'une offre diversifiée de réponse aux besoins courants et récurrents de la population du bassin de vie.

Le développement de ce site présente classiquement des enjeux de qualité d'insertion urbaine et paysagère, mais aussi de génération de flux de déplacements.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 4.500 m².*
- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 600 m².*
- La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

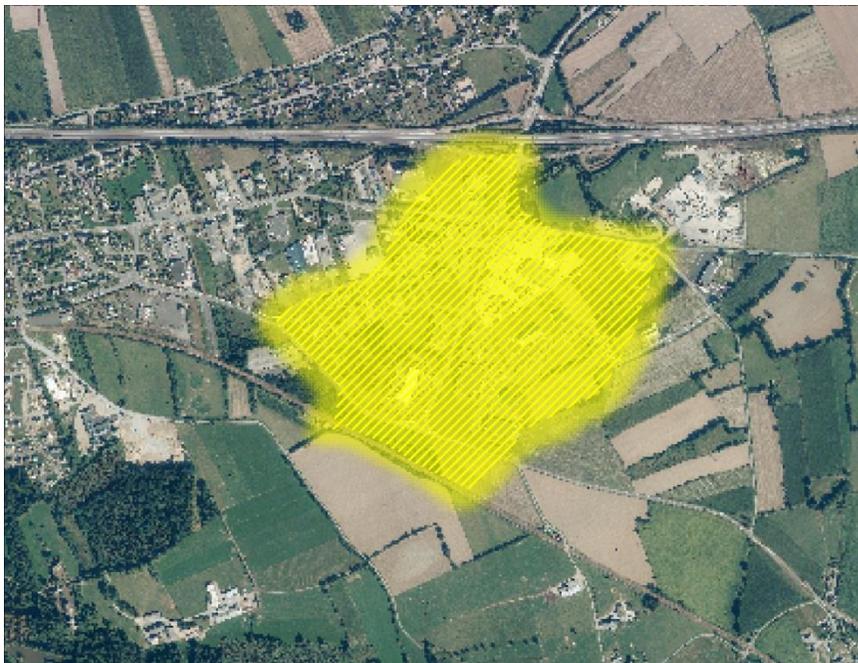
2.2.3. Dol de Bretagne les Rolandières.

Enjeux spécifiques :

Situé à l'Est de la ville de Dol de Bretagne, ce site d'activité économique accueille un pôle commercial important pour le bassin de vie, apportant une offre diversifiée allant au-delà de la réponse aux besoins courants.

Son développement continu pose des enjeux de qualification des espaces et d'homogénéité, d'où l'importance d'assurer une certaine continuité des linéaires (cf objectif 49 du DOO) et de veiller à une qualification des espaces et bâtiments à vocation commerciale.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- *Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 4.500 m².*
- *Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 600 m².*
- *La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- *Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- *Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- *Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

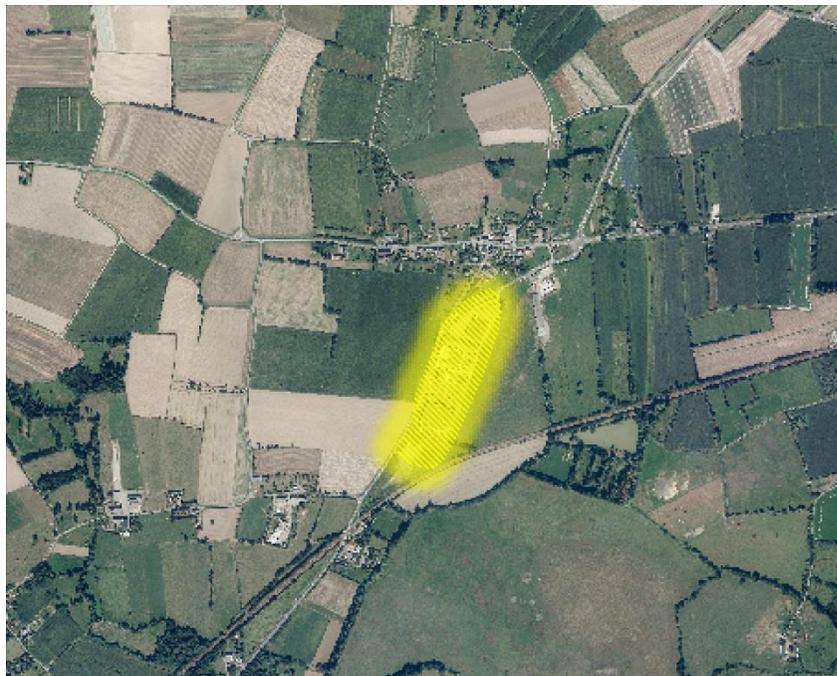
2.2.4. Pleine Fougères Ville Chérel.

Enjeux spécifiques :

Ce site présente la caractéristique d'être déconnecté de la centralité de Pleine Fougères, et s'inscrit plus dans l'environnement de Pontorson, n'étant distant que de moins de 2 kilomètres de son centre.

Comme beaucoup de sites de flux, le pôle de Ville Chérel présente des enjeux de renouvellement de son offre dans une logique de qualification de site. S'y ajoutent des enjeux de visibilité.

Localisation du site :



Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- *Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 4.500 m².*
- *Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 600 m².*
- *La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- *Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- *Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- *Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

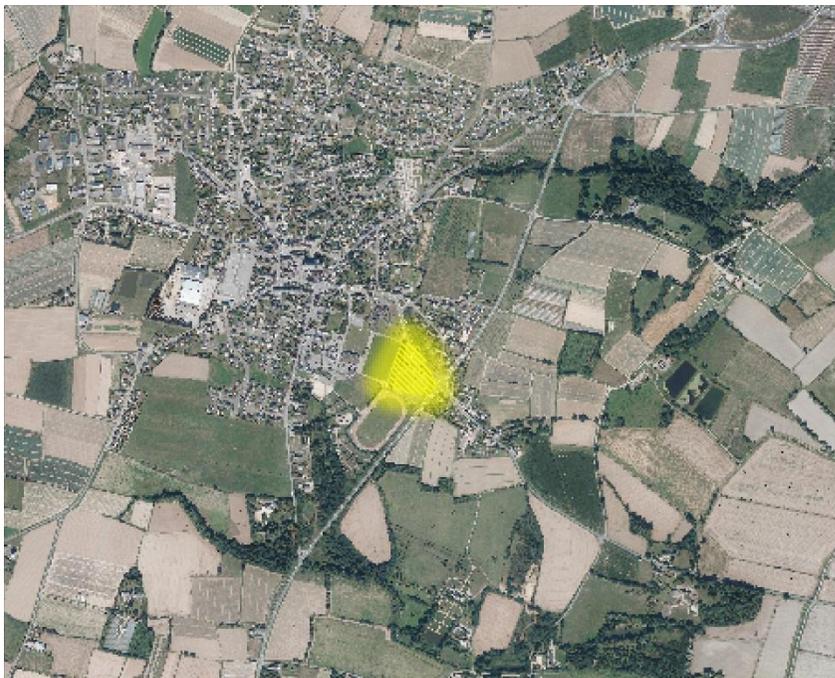
2.2.5. Saint Méloir Est.

Enjeux spécifiques :

Site organisé autour d'un supermarché en bordure Est de l'espace urbanisé de Saint Méloir, le pôle s'inscrit dans une logique de réponse aux besoins courants des habitants de la commune et des communes environnantes, avec une position de captation des flux passant.

Dans ce cadre, le site présente un enjeu pérennisation et de qualification.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographies de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- *Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 4.500 m².*
- *Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 600 m².*
- *La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- *Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- *Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- *Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

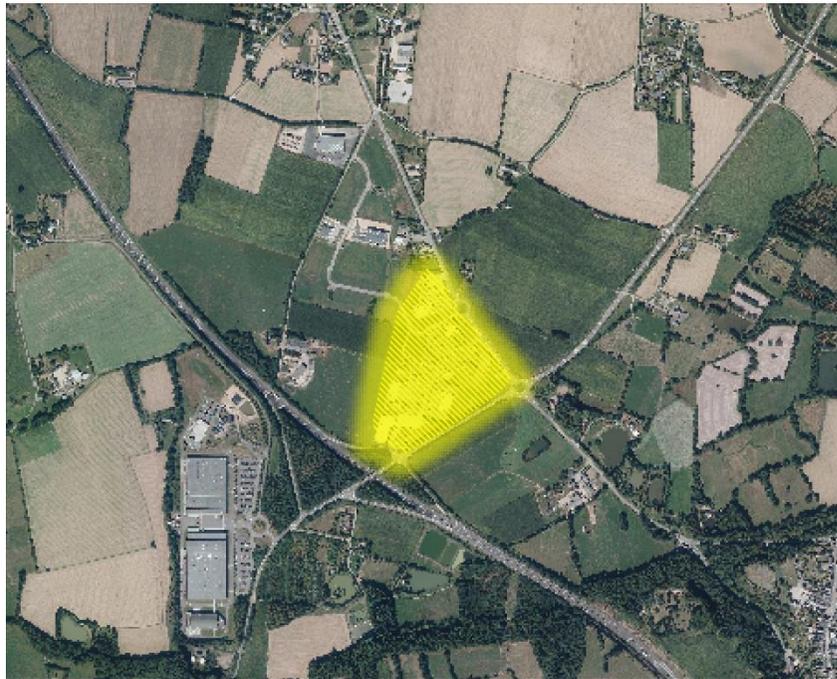
D'autre part, il est recommandé que:

- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

2.2.6. Tinténiac la Morandais.**Enjeux spécifiques :**

Zone d'activité historiquement positionnée par rapport à l'échangeur de la voie rapide, en limite Sud de la commune de Tinténiac, le site accueille 6 moyennes surfaces non alimentaires, autour des univers de la maison et de la personne.

Ce site présente surtout des enjeux de pérennisation, dans un contexte concurrentiel dense, et d'évolution qualitative de son insertion urbaine et paysagère.

Localisation du site :

1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

2.3. Les sites décentrés

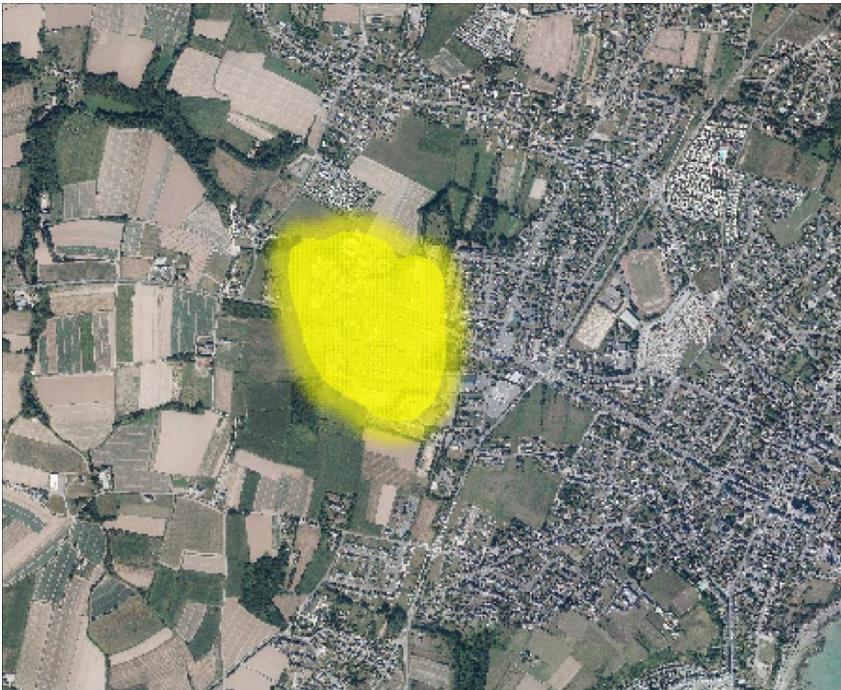
2.3.1. Cancale Ouest.

Enjeux spécifiques :

En entrée Ouest de Cancale, le site s'appuie sur un petite vingtaine d'établissements répondant tant à des besoins courants (prioritairement) qu'à des besoins spécifiques hors besoins courants.

Le site constitue une porte d'entrée de la ville et présente en conséquence des enjeux de qualité d'insertion urbaine et paysagère dans le cadre de son évolution, son renouvellement à l'avenir.

Localisation du site :



Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographie de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 4.500 m².*
- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 600 m².*
- La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- La qualité architecturale soit suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.
- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographie de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 4.500 m².*
- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 600 m².*
- La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- La qualité architecturale soit suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.
- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

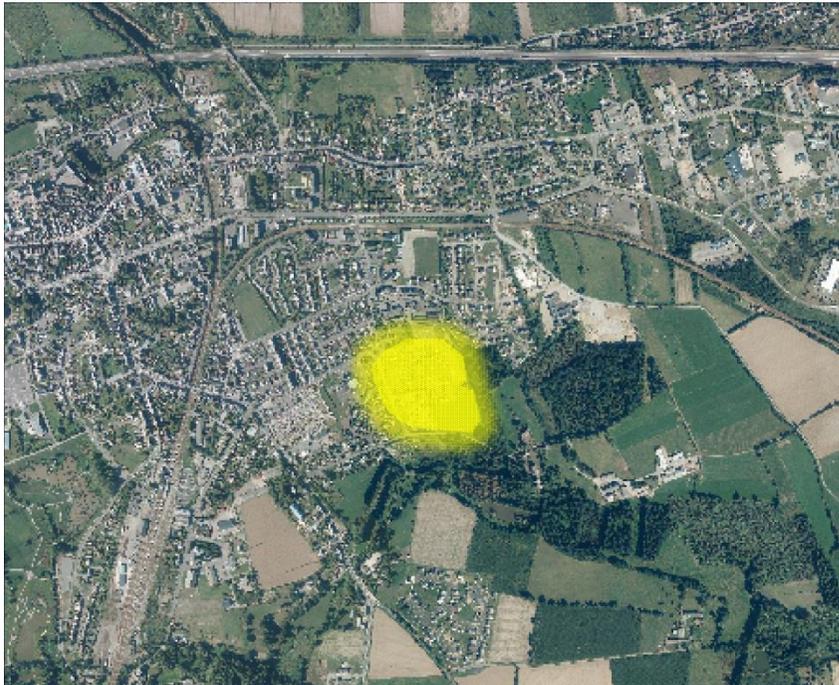
2.3.2. Dol de Bretagne – Monseigneur de Hercé

Enjeux spécifiques :

Au Sud de la tache urbaine, le site se structure principalement autour d'un supermarché et au total d'une dizaine de commerces et services répondant essentiellement à des besoins courants de la population de la commune et du bassin de vie.

Comme pour la plupart de ces sites monofonctionnels, l'évolution du pôle présente d'abord des enjeux de qualification, en insertion urbaine et paysagère.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographie de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 4.500 m².*
- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 600 m².*
- La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- La qualité architecturale soit suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.
- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

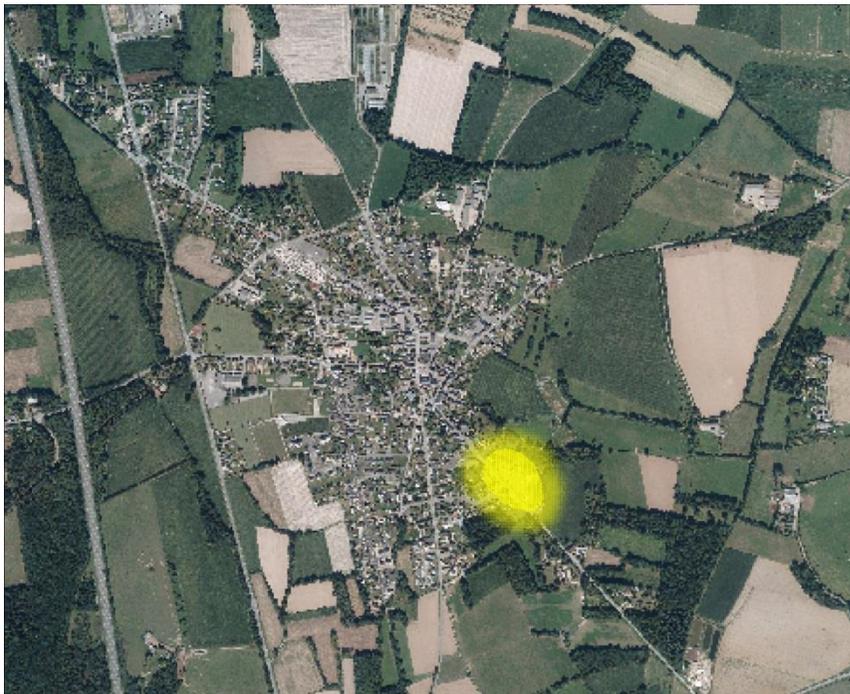
2.3.3. Miniac Morvan Sud Est

Enjeux spécifiques :

Au Sud-Est de Miniac Morvan, le site accueille une offre basée sur une moyenne surface généraliste venant complétée l'offre du centre-bourg.

Comme pour la plupart de ces sites décentrés, les enjeux portent prioritairement sur l'insertion urbaine et paysagère des bâtiments commerciaux actuels ou futurs, mais aussi sur la liaison avec le centre-bourg afin de favoriser l'utilisation des modes doux de déplacement.

Localisation du site :



Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographie de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- *Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 4.500 m².*
- *Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 600 m².*
- *La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- *Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- *Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- *Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- La qualité architecturale soit suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.
- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

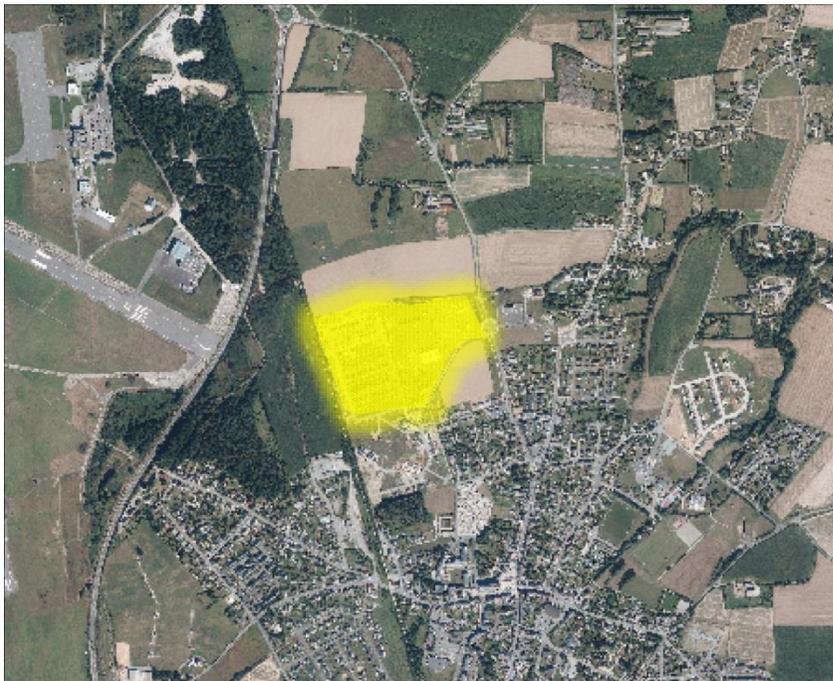
2.3.4. Pleurtuit Terres Neuvas

Enjeux spécifiques :

Au Nord de Pleurtuit, le site se structure autour d'un seul et unique commerce, une grande surface « à dominante alimentaire » (supermarché).

L'insertion urbaine et paysagère de ce site en extension urbaine est un enjeu premier, et en conséquence la liaison avec le bourg-centre.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographie de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 4.500 m².*
- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 600 m².*
- La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.*
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- La qualité architecturale soit suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.
- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

2.3.5. Tinténiac Ouest

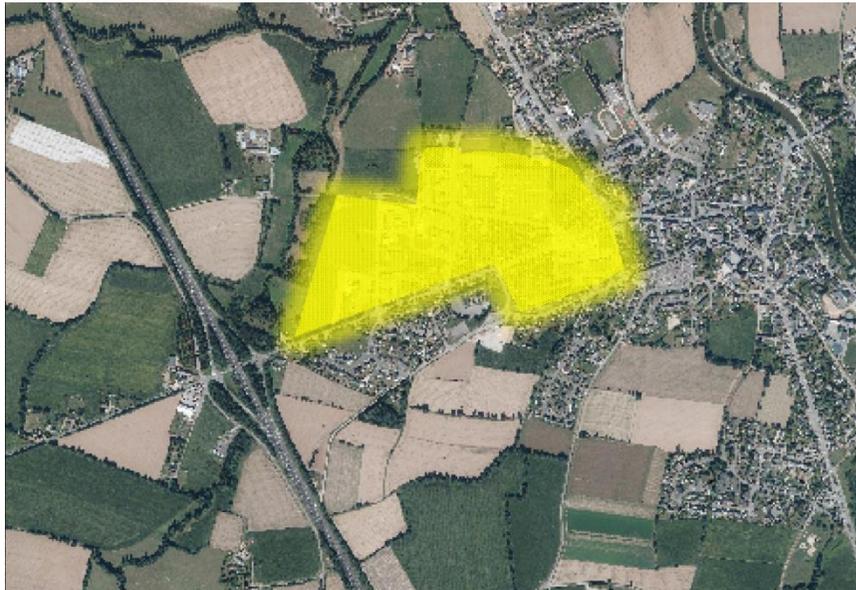
Enjeux spécifiques :

Site au développement récent, le secteur Ouest de Tinténiac vient compléter le centre-bourg avec une offre prioritairement orientée vers la réponse aux besoins courants.

Le site contribue à la limitation des déplacements contraints, en proposant une offre diversifiée aux habitants du bassin de vie.

Dans le cadre de son évolution, l'enjeu premier porte sur l'insertion urbaine et paysagère des bâtiments et équipements, et la liaison avec le cœur du bourg.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

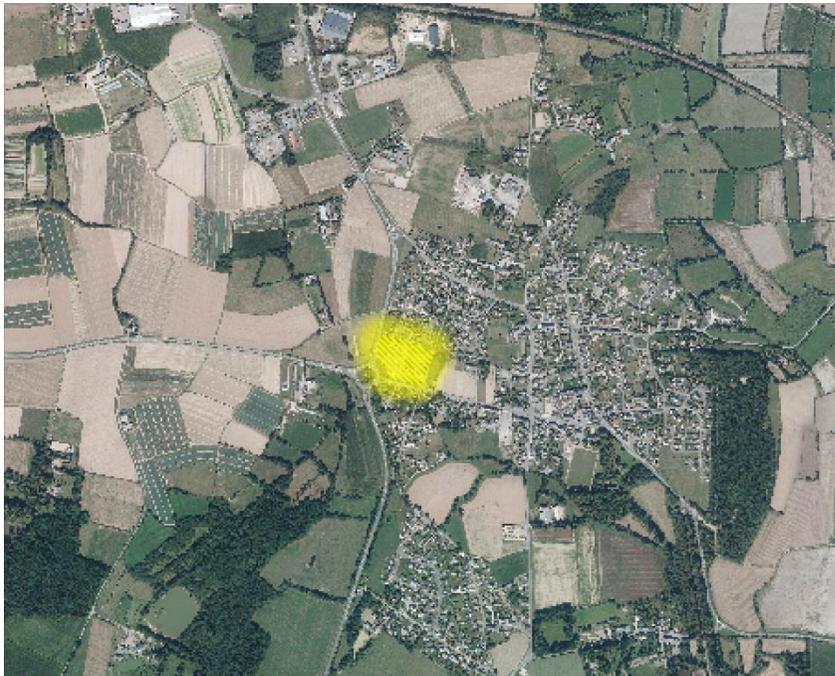
2.4. Les sites identifiés

2.4.1. La Gouesnière Ouest.

Enjeux spécifiques :

Le site, inoccupé pour l'essentiel dans la phase d'élaboration du SCoT, présente un enjeu fort de recommercialisation, nécessaire pour assurer une réponse aux besoins courants des habitants de proximité.

Localisation du site :



1 km

Source fonds de plan: orthophoplan

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographie de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 2.500 m².*
- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 200 m².*
- La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

- La qualité architecturale soit suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.
- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

Conditions d'implantations :

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local délimite le site du point de vue commercial, en prenant en compte les cartographie de localisation proposée dans leur zonage, le cas échéant en adaptant ces zonages, afin de prendre en compte les orientations du SCoT.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local inscrit dans son règlement pour le zonage concerné les conditions d'accueil suivantes :

- Afin d'assurer le maintien de la cohérence de l'armature commerciale définie par le SCoT et d'éviter le passage en site d'attractivité forte (et en conséquence une démultiplication des flux de déplacements), la surface maximale de plancher pour un bâtiment à destination commerce sera plafonnée à 2.500 m².*
- Afin d'éviter la démultiplication de petits bâtiments venant apporter une organisation morcelée (multiples points d'accès et de stationnement) venant accroître la consommation foncière et les aménagements nécessaires de voiries publiques, la surface de plancher minimum par bâtiment, à destination commerce, sera fixée à 200 m².*
- La création de parcours marchand cohérents (cheminements piétons en façades et au sein des parkings) sera recherchée dans les projets de création ou de requalification.*
- Les bâtiments créés ou restructurés, à destination commerce, doivent respecter les normes de performances les plus récentes en vigueur, ou devant rentrer en vigueur dans les deux années suivant la demande de permis de construire.*
- Dans une logique de qualification des zones commerciales afin de favoriser leur positionnement comme « lieux de vie » agréables et afin d'optimiser leur insertion aux espaces paysagers environnants, 20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs [...] ; les surfaces correspondantes pouvant être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.*

D'autre part, il est recommandé que:

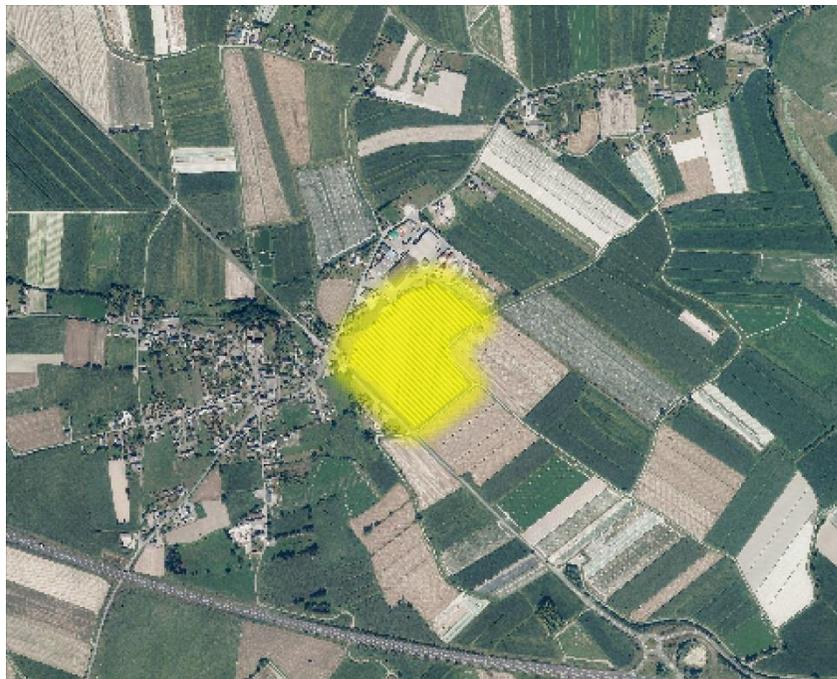
- La qualité architecturale soit suffisante sur tous les angles de vue, avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, sera également demandée.
- Le traitement des stationnements soit préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- L'aménagement de nouvelle parcelle à destination commerciale prévoit de préférence une possibilité de passage des véhicules avec les parcelles commerciales voisines.
- Afin de s'inscrire dans une logique de développement durable et de limiter les impacts des implantations sur les espaces publics / collectifs, il est souhaitable que les projets ne dépassent pas un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées sur l'unité foncière concernée. Cette proportion étant indicative, les documents d'urbanisme locaux pourront la préciser en tenant compte des spécificités d'aménagement de chaque site.

2.4.2. Saint Georges de Gréhaigne – Le Point du Jour.

Enjeux spécifiques :

Le site, en cours de développement, présente un fonction particulière à l'avenir, orientée vers l'accueil et l'apport de services aux flux touristiques. Il a vocation notamment à développer une offre de produits locaux / régionaux.

Localisation du site :



Source fonds de plan: orthophoplan