



# PLUi

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

## QUESTEMBERT Communauté

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION A  
VOCATION COMMERCIALE ET  
ARTISANALE (OAP)**

**PLUi ayant les effets d'un SCoT**



Modification simplifiée n°2  
approuvée le 13/12/2021

BERRIC - CADEN - LA VRAIE-CROIX - LARRÉ - LAUZACH - LE COURS - LIMERZEL - MALANSAC  
MOLAC - PLUHERLIN - QUESTEMBERT - ROCHFORT-EN-TERRE - SAINT-GRAVÉ

[www.questembert-communaute.fr](http://www.questembert-communaute.fr)

**QUESTEMBERT  
COMMUNAUTE**



# Introduction générale





# Introduction générale

## *Les objectifs du PLUi valant SCoT sur le volet commercial*

- **Les OAP commerciales et artisanales ont vocation à traduire la stratégie commerciale et artisanale définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
- Le travail sur la vocation et la délimitation du foncier à vocation commerciale dans le cadre du PLUi est important, dans l'optique de limiter la consommation foncière et de prévenir l'apparition de friches commerciales éventuelles.
- **Le PLUi n'a cependant pas vocation à figer le développement commercial sur le territoire**, il doit créer les conditions du renouvellement et de la modernisation de l'offre commerciale.

## *Définition de commerce*

Par « commerce » ou « commerciale » Le PLUi renvoie aux dispositions de l'article L 752-1 du code du commerce et suivants pour définir ce qui tient de l'unité commerciale.

## *L'articulation avec les autres pièces réglementaires du PLUi*

**Ce document est complémentaire au règlement écrit et au zonage, il précise les orientations d'aménagement sur des points précis.**

En effet, le règlement et le zonage contient des dispositions visant à polariser le développement des commerces dans les centralités du territoire, à limiter le développement des commerces en dehors des centralités et des pôles commerciaux définis, à maîtriser le foncier à vocation commerciale.

**Les orientations sont présentées par pôle de l'armature du territoire et par zones d'activités économiques.**

## *Commerce existant*

Les OAP ci-dessous concernent les constructions nouvelles à vocation commerciale. Les constructions à vocation commerciale existantes à la date d'approbation du PLUi ne sont pas concernées par le présent document.

La construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

# Introduction générale

## Le cadre réglementaire

En l'absence de SCoT, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'un PLUi élaboré par un EPCI comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal (article L. 151-6 du code de l'urbanisme). Ainsi, au regard de l'article L 141-16 du code de l'urbanisme les OAP doivent définir « *les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture* ».

## Les grands principes

**L'équipement commercial est un des garants d'un aménagement équilibré et cohérent du territoire.** Il doit s'intégrer dans la stratégie d'aménagement durable portée par la collectivité et répondre ainsi à plusieurs types d'enjeux :

- **Garantir la cohérence de l'armature commerciale avec l'armature urbaine** identifiée dans le PADD du PLUi, les logiques d'accueil de population, le niveau de rayonnement des centralités,

- Apporter une desserte commerciale pertinente aux habitants tant en matière de réponse aux besoins qu'en qualité de service,
- **S'inscrire dans un objectif de réduction de la consommation foncière,**
- **Contribuer à l'animation de la vie dans les centralités** ainsi qu'au dynamisme économique de l'intercommunalité,
- Participer à la qualité urbaine et des paysages, notamment en entrée de ville.

## La stratégie commerciale adoptée par Questembert Communauté

Les ambitions du projet de territoire sont les suivantes :

- **Organiser l'appareil commercial en fonction de l'armature territoriale,** de la dynamique des bassins de vie locaux et de la proximité à Vannes Agglomération. Ainsi, **les pôles de Malansac et Questembert sont identifiés comme les moteurs de l'attractivité commerciale** et proposeront une offre commerciale permettant de couvrir les besoins courants, occasionnels et exceptionnels.

# Introduction générale

- La limitation de l'évasion commerciale vers Vannes Agglomération passera également par des actions fortes en matière de **diversification et complémentarité de l'offre commerciale**. A cet effet, la création de nouveaux espaces commerciaux n'est pas exclue à la condition de ne pas remettre en cause la stratégie exposée ci-avant qui concerne les pôles principaux. **Dans les autres communes, la fonction commerciale de proximité devra être maintenue ou développée**. Cette offre de proximité devra être en mesure d'une part de répondre aux besoins courants, d'autre part de participer à l'animation des centres bourgs/villes.
- Prioriser le développement de **l'offre de proximité au sein des centres-bourgs et maintenir une offre de proximité dans la mesure du possible au sein des communes de proximité**. Le projet ne conditionne pas uniquement les localisations préférentielles en périphérie ou en centre-bourg à des seuils exprimés en surface de vente. Néanmoins, il insiste sur l'importance de maintenir et soutenir l'offre commerciale de proximité et en conséquence d'en déduire les implantations commerciales de périphérie. En d'autres termes, le projet vise **la valorisation des périmètres de centralité existants en lien avec l'objectif de revitalisation des centres-bourgs**. Le projet met en exergue en la matière l'exemple de Caden et souhaite une dissémination de ce type d'initiative locale. Le projet souhaite par ailleurs faciliter la requalification des espaces commerciaux délaissés/vacants/en friche.

C'est pourquoi, dans la mesure du possible, la collectivité s'assurera qu'une nouvelle offre commerciale plus appropriée réinvestisse ces espaces et/ou veillera à garantir la mixité des fonctions urbaines à l'intérieur du périmètre de la future opération urbaine.

- Permettre le développement commercial en périphérie pour les grandes surfaces commerciales. **La création et l'extension des espaces commerciaux d'envergure se feront de manière privilégiée dans les pôles de Questembert et Malansac**. Ces projets ne devront pas remettre en cause l'animation locale et la pérennité des commerces de centres-bourgs/villes. Par ailleurs, le projet de territoire souhaite que ces projets d'extension et de création d'espaces commerciaux d'envergure optimisent le foncier utilisé /consommé en mutualisant, dans la mesure du possible, certains espaces, ouvrages et infrastructures.
- Assurer une complémentarité et une synergie entre les offres au-delà de leur localisation privilégiée. Les pôles de Malansac et Questembert devront créer ou renforcer les liaisons douces sécurisées entre les espaces commerciaux notamment ceux de proximité et de périphérie. Les stationnements vélos devront être prévus et dimensionnés en conséquence.



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)





# Les OAP à vocation commerciale et artisanale

## *Localisation préférentielle des commerces d'envergure*

**Les Pôles commerciaux de Malansac et Questembert ont vocation à rayonner sur l'ensemble du bassin de vie de l'intercommunalité et au-delà.** Afin de garantir le respect des équilibres territoriaux internes à la Communauté de communes et en lien avec les pôles extérieurs, la présente OAP prévoit des dispositions quant au format des équipements commerciaux sur ces deux pôles. Cette orientation vise à garantir l'accueil d'équipements commerciaux dont le format est en cohérence avec l'identification de ces deux pôles par l'armature territoriale. Ces orientations sont applicables dans les secteurs à vocation commerciale définis par le règlement et le zonage (secteurs Uim et Uis).

Ces espaces commerciaux au sein des pôles de Questembert et Malansac ont vocation à accueillir des équipements commerciaux peu compatibles avec une implantation en tissu urbain, notamment au regard de leur format.

Afin de garantir que le développement des espaces commerciaux périphériques ne portera pas atteinte à la vitalité économique des centralités urbaines, les orientations suivantes flèchent les équipements à privilégier dans ces espaces commerciaux.

### **Orientations :**

**Les pôles commerciaux de Questembert et Malansac ont vocation à accueillir des unités commerciales d'importance relevant soit du supermarché soit de l'hypermarché.** Ces unités commerciales peuvent être implantées dans ces deux pôles sous réserve de ne pas remettre en question l'équilibre commercial globale du territoire.

***Une unité commerciale** désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale.*

***Un ensemble commercial** est composé d'unités commerciales.*

Dans tous les cas, les projets développés au sein de ces zones devront viser **une gestion économe du foncier et une gestion optimale des flux de déplacements.**

Ces secteurs sont dédiés à l'accueil des surfaces commerciales ne pouvant être développées dans les centralités notamment en lien avec des besoins fonciers importants et une accessibilité principalement motorisée.

# Les OAP à vocation commerciale et artisanale

## *Localisation préférentielle des commerces d'envergure*

### **Orientations (suite) :**

Cette orientation vise à préciser les modalités d'accueil de nouveaux équipements commerciaux sur les pôles de Questembert et Malansac :

- Maîtriser la consommation foncière dédiée aux équipements commerciaux en favorisant l'utilisation optimale du foncier,
- Assurer un développement commercial équilibré à l'échelle intercommunale,
- Prévenir l'apparition des friches commerciales en prévoyant un développement mesuré à court terme, qui permettra à la fois l'accueil de nouveaux équipements commerciaux et le développement et la modernisation des équipements existants,
- Améliorer la qualité des entrées de ville,
- Améliorer la fonctionnalité des pôles commerciaux à travers la gestion optimisée des accès et circulations internes motorisées et non motorisées.

# Les OAP à vocation commerciale et artisanale

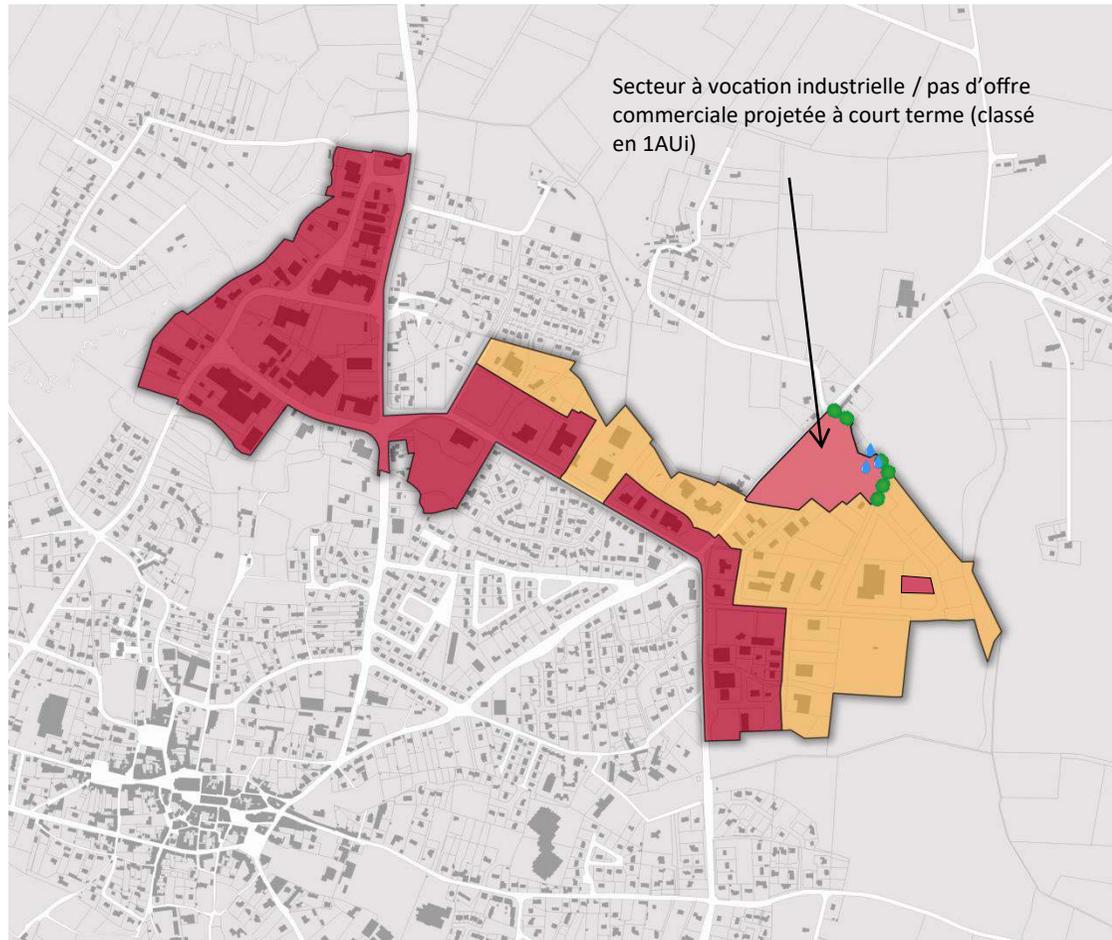
## Localisation préférentielle des commerces d'envergure

### Orientations (suite) :

Applications des orientations littérales énoncées précédentes (p7 et p8)



Secteur pouvant accueillir dès à présent des unités commerciales d'importance relevant soit du supermarché soit de l'hypermarché.



Kervault-Lenruît - Questembert



### Légende



Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales



Haie Bocagère



Ui



Uim



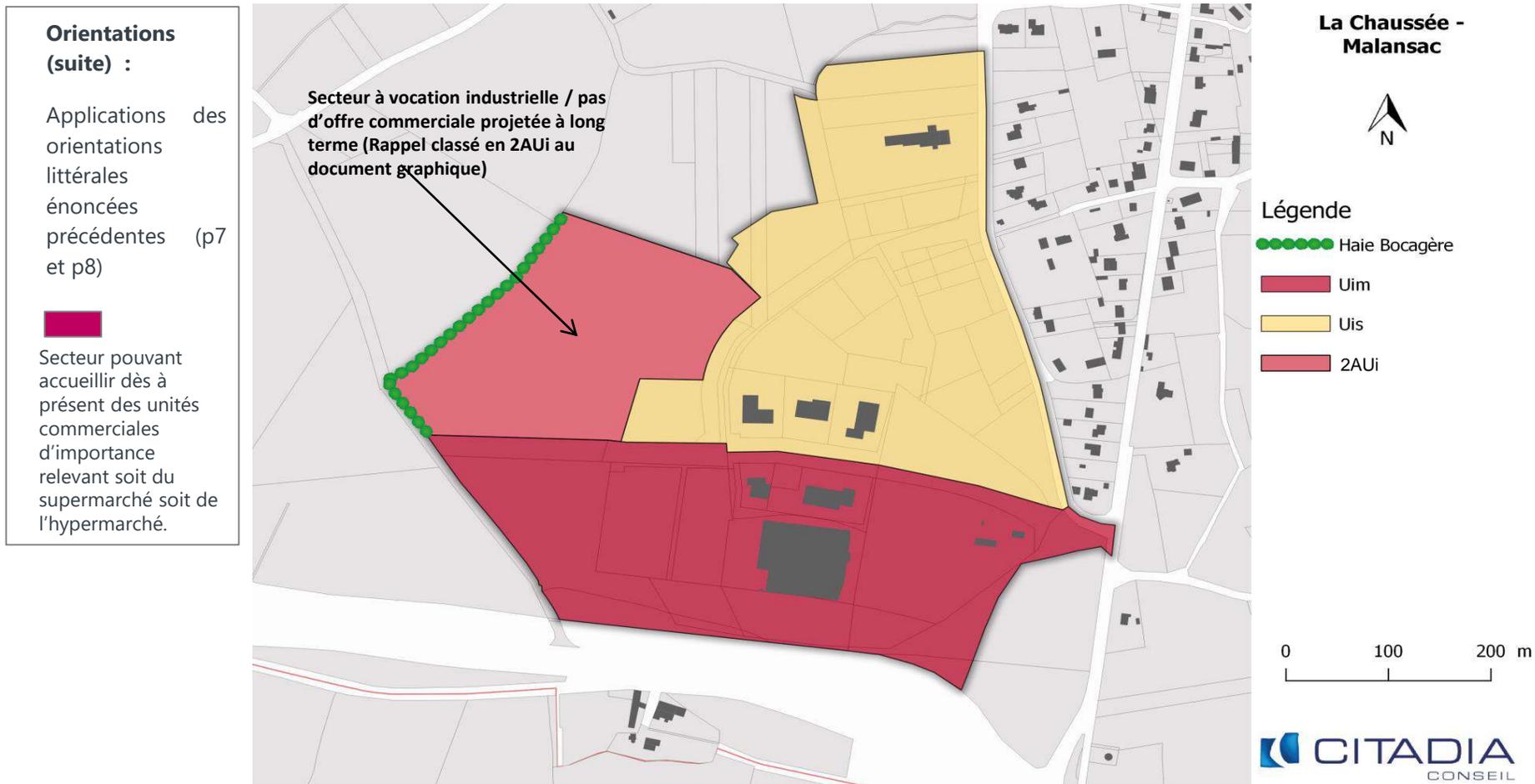
1AUi

0 200 400 m

CITADIA  
CONSEIL

# Les OAP à vocation commerciale et artisanale

## Localisation préférentielle des commerces d'envergure



# Les OAP à vocation commerciale et artisanale

## *Localisation préférentielle de l'offre commerciale*

Le PLUi entend conforter **les centralités urbaines. Les centralités urbaines comprennent les centres-bourgs, les bourgs, les gares et certains espaces d'activités économiques.** Les commerces seront accueillis de manière préférentielle en centralité sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec l'environnement urbain des centralités (flux de circulation, nuisances sonores, foncier nécessaire...). Les grandes et moyennes surfaces implantées en centralité constituent également un facteur d'équilibre territorial des fonctions commerciales et de dynamisation du cadre de vie. Il est ainsi souhaitable de conserver et d'attirer ces équipements de taille significative dans les centralités, dans la mesure où ils n'engendrent pas de nuisances vis-à-vis de l'environnement immédiat et de l'habitat. Certains bourgs ruraux ne disposent pas actuellement d'une dynamique commerciale de proximité. Toutefois, ils constituent des centralités au sein desquels le développement d'unités commerciales est encouragé par le PLUi.

Ainsi, l'interdiction d'implantation d'unité commerciale dans la majeure partie des zones d'activités économiques permet d'une part de flécher toute nouvelle offre commerciale de proximité vers les bourgs ou d'autre part de participer au maintien de l'offre existante dans les bourgs.

### **Orientations :**

**Au sein des zones d'activités de proximité l'implantation d'unité commerciale destinée au commerce de détail ainsi que d'activité de service où s'effectue l'accueil du public est interdite.** Les bourgs et les centre-bourgs sont ainsi les lieux privilégiés pour accueillir ces activités économiques de toute taille (pas de seuil chiffré) et de toute nature (satisfaction des multiples besoins commerciaux).

Dans la même logique d'aménagement commercial **les activités de restauration sont essentiellement fléchées dans les bourgs et centres-bourgs** exceptées pour des activités de restauration complémentaire à des activités principales spécifiques comme c'est le cas pour l'hippodrome, les hébergements touristiques ou encore le golf (liste non exhaustive) ainsi que pour les secteurs fléchés en Uir et en Ais.

**A la condition que l'offre commerciale proposée soit une alternative à l'absence d'une offre commerciale couvrant des besoins similaires (en type (courant, occasionnel, etc.) et en nature (alimentaire, ou non, etc.)** dans le centre-bourg, les points de vente ou de prestation de services ne comportant pas de surface de vente ou d'accueil de la clientèle, intégrés dans une construction en pied d'immeuble ou implantés sur le domaine public ou privé, déconnectés du lieu de production pour les prestations à caractère artisanal et la restauration peuvent également s'implanter dans les bourgs ainsi que dans les zones d'activités de proximité.

# Les OAP à vocation commerciale et artisanale

## *Localisation préférentielle de l'offre commerciale*

### **Orientations :**

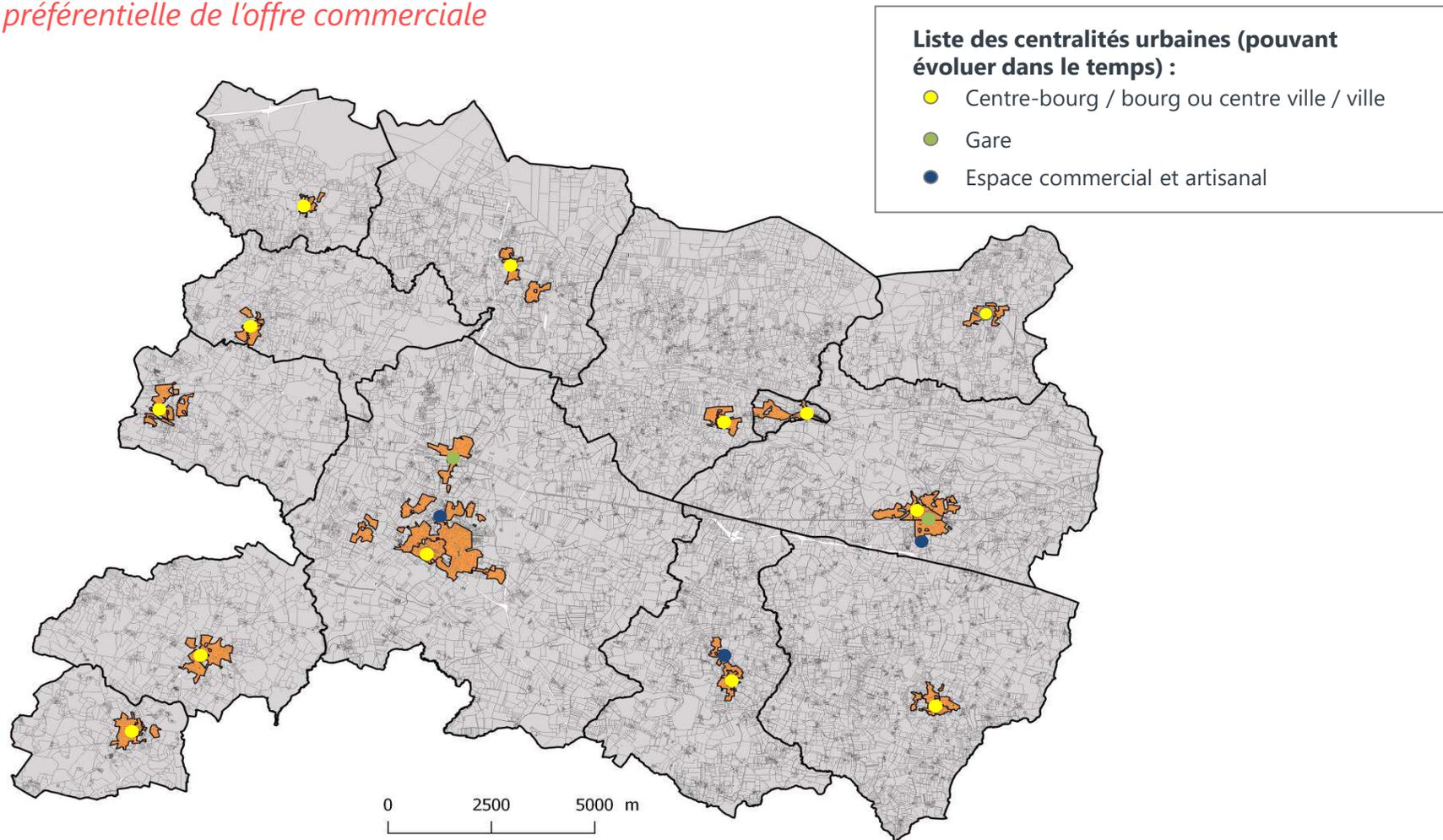
**Les villages listés ci-après ne sont pas considérés comme des centralités urbaines.** La création de tout nouveau commerce est donc interdite.

A savoir :

- Les lieudits Bocaran, Boquinac, Serguin et Kerjumais – commune de Questembert
- Le lieudit La Renauderie – commune de Le Cours
- Le lieudit Le Quinquizio – commune de Molac
- Le Lieudit du Presbytère – commune de Saint-Gravé
- Le Lieudit de L'Ar dran – commune de Malansac
- Le Lieudit de Bomelo – commune de Caden
- Le Lieudit de Kérivéan – commune de Berric
- Les lieudits de La Butte du Temple et Brégadon – commune de La Vraie-Croix
- Le lieudit Keravélo – commune de Lauzach

# Les OAP à vocation commerciale et artisanale

*Localisation préférentielle de l'offre commerciale*



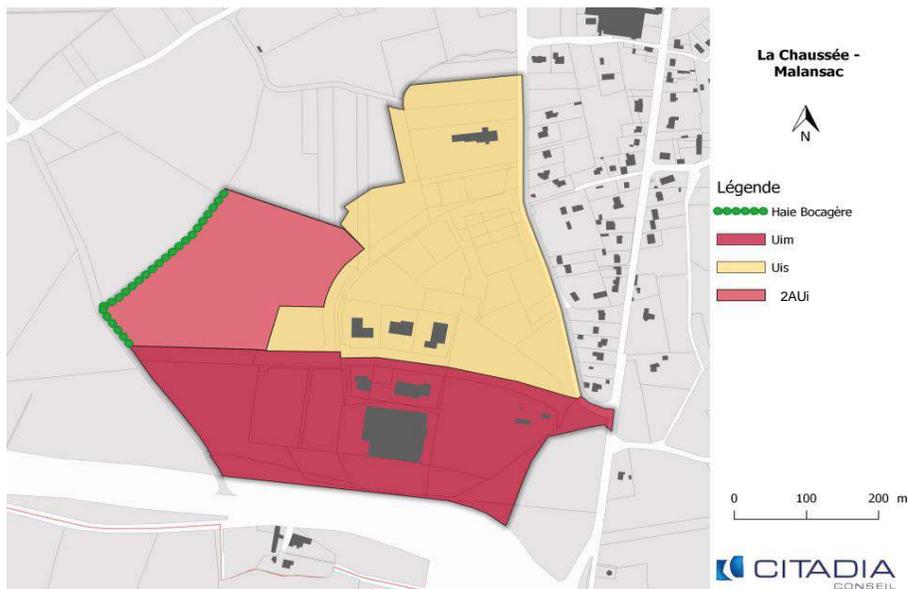
# Les OAP à vocation commerciale et artisanale

## Localisation préférentielle de l'offre commerciale

La commune de Limerzel et le pôle de Malansac bénéficient de la mise en place d'un sous-secteur dans lequel l'implantation d'unités commerciales comprises entre 300 m<sup>2</sup> (inclus) et 1000 m<sup>2</sup> (exclus) est autorisée tout comme les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en raison de la proximité de la gare dans le cas de Malansac et de l'ancrage de la zone d'activités économiques dans le bourg dans le cas de Limerzel.

**Une unité commerciale** désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

 Secteur pouvant accueillir dès à présent des unités commerciales entre 300 m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup> de surface de vente couverte



# Les OAP à vocation commerciale et artisanale

## Localisation préférentielle de l'offre commerciale

### Zoom sur la centralité urbaine de Lenruît

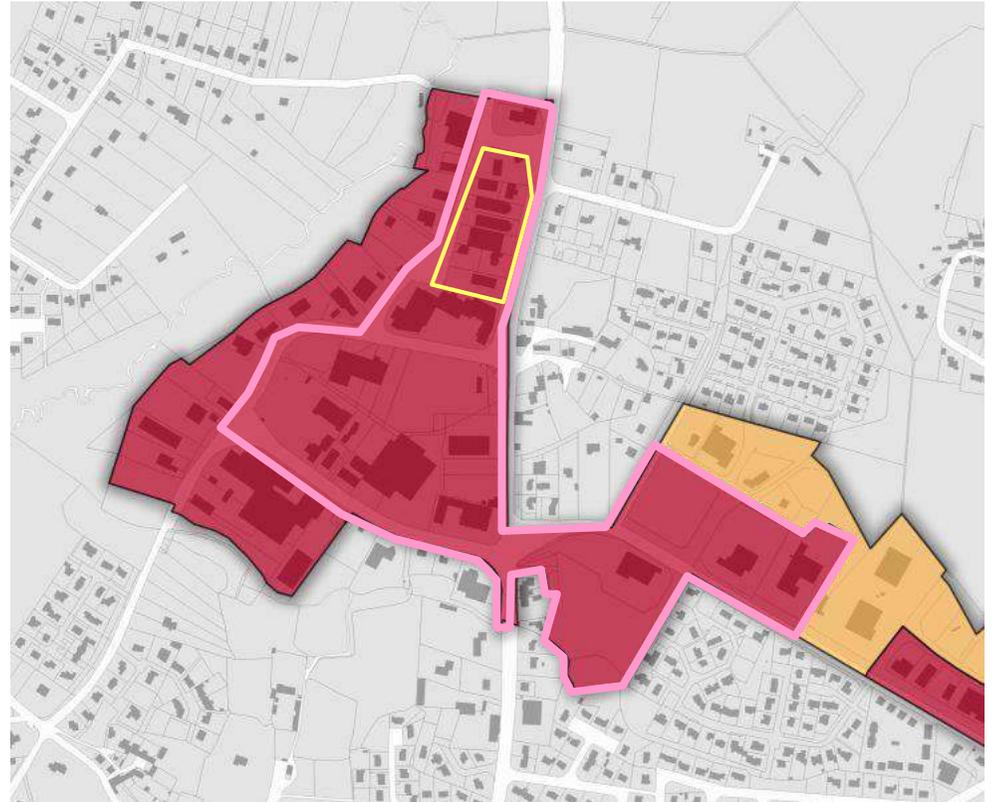


Le secteur délimité en jaune sur l'illustration ci-contre à vocation à affirmer sa vocation commerciale. Actuellement, cet espace regroupe des activités économiques sans réelle cohérence mêlant à la fois des locaux vacants et des activités artisanales n'ayant pas besoin de l'effet vitrine qu'offre ce secteur, véritable atout commercial.

L'enjeu sera donc d'accompagner la mutation de ce secteur afin d'affirmer sa vocation commerciale.

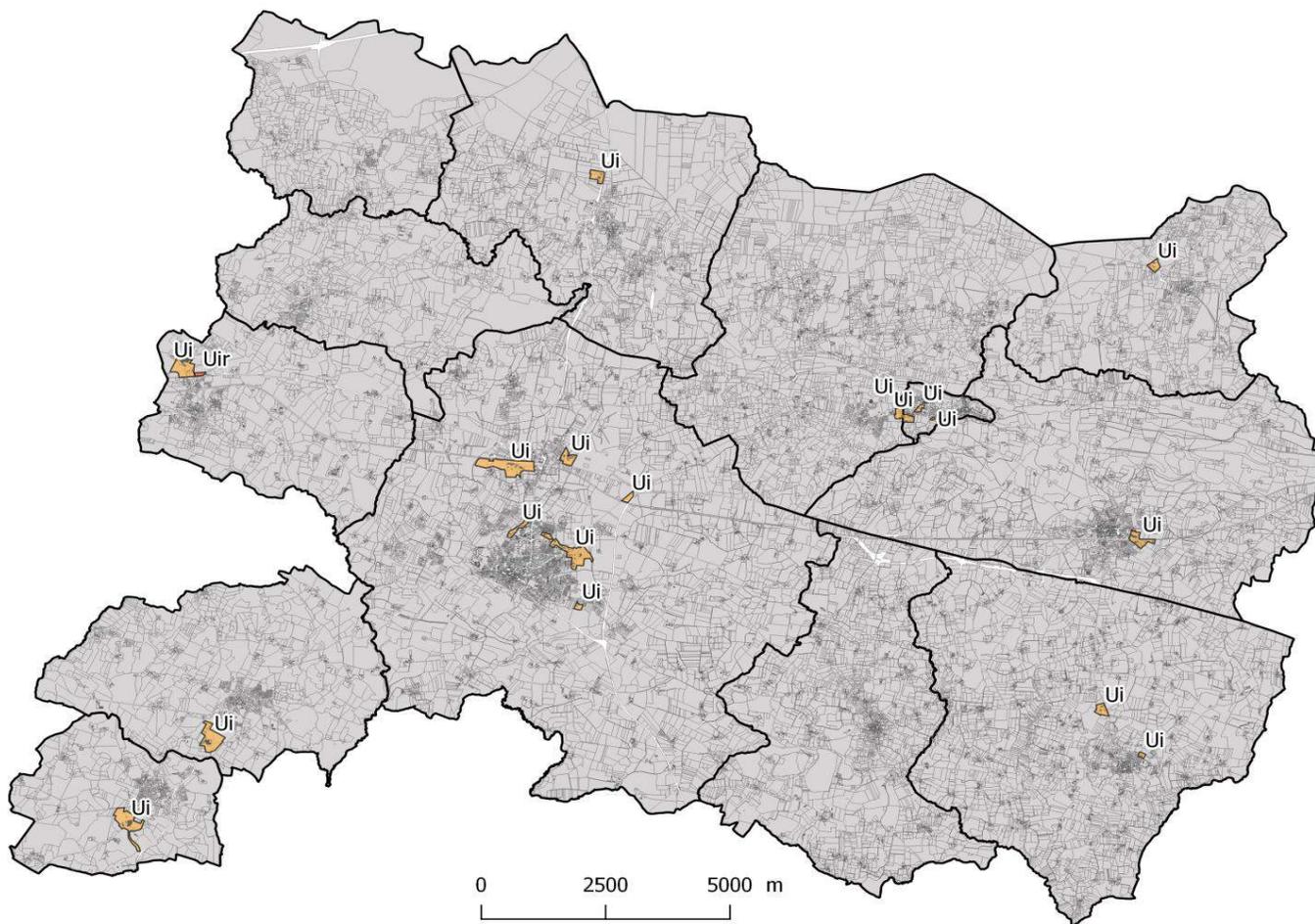


Le secteur délimité en rose sur l'illustration ci-contre à vocation à conforter son rôle de polarité commerciale proposant une offre complémentaire à l'offre commerciale de centre-ville c'est-à-dire répondant à la fois à des besoins quotidiens mais surtout à des besoins courants et occasionnels.



# Les OAP à vocation commerciale et artisanale

## Localisation préférentielle de l'offre commerciale



Au sein des zones d'activités de proximité l'implantation d'unité commerciale destiné au commerce de détail ainsi que d'activité de service où s'effectue l'accueil du public est interdite.

A la condition que l'offre commerciale proposée soit une alternative à l'absence d'une offre commerciale couvrant des besoins similaires (cf. paragraphe) dans le centre-bourg, les points de vente ou de prestation de services ne comportant pas de surface de vente ou d'accueil de la clientèle

# Les OAP à vocation commerciale et artisanale

## *Principes de développement durable*

### **Orientations : Optimiser l'utilisation du foncier**

Afin de réduire la consommation d'espace due aux activités commerciales, le PLUi affiche l'ambition de limiter le mitage commercial en favorisant la concentration de l'activité commerciale au sein de centralités urbaines. Une optimisation du foncier disponible à vocation commerciale devra ainsi être recherchée : réduction de la taille des parcelles, règlements internes aux opérations assouplis...

### **Orientations : Réduire les déplacements motorisés et garantir des conditions sécurisées d'accessibilité aux sites commerciaux**

La concentration des activités commerciales favorise la réduction des déplacements liés aux achats. De ce fait, elle a également un impact sur la réduction globale des déplacements et ainsi les émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, Les projets d'aménagement commercial devront être concentrés et à proximité des espaces d'habitat. Néanmoins, afin que le fonctionnement urbain des centralités urbaines ne soit pas perturbé, les activités commerciales génératrices de flux importants ou nécessitant d'importantes surfaces de logistique devront prioritairement être localisées en périphérie ou dans les secteur dédiés (confère parties précédentes).

### **Orientations : Concevoir un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie**

La lutte contre la détérioration des paysages (notamment des entrées de ville) et la maîtrise des incidences de l'urbanisation commerciale sur l'environnement (pollution, rupture des continuités écologiques, etc.) impose de concevoir un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie. Les aménagements réalisés veilleront tout particulièrement à prendre en compte les enjeux de traitement paysager des franges des opérations impliquant notamment le développement d'espaces verts perméables, etc.

### **Orientations : Conforter l' offre en stationnement disponible**

Il sera préconisé de s'appuyer sur la densité de stationnements existante et ses nombreuses places proposées dans les bourgs et dans les zones d'activités économiques. La mutualisation des places de stationnement sera à rechercher.



