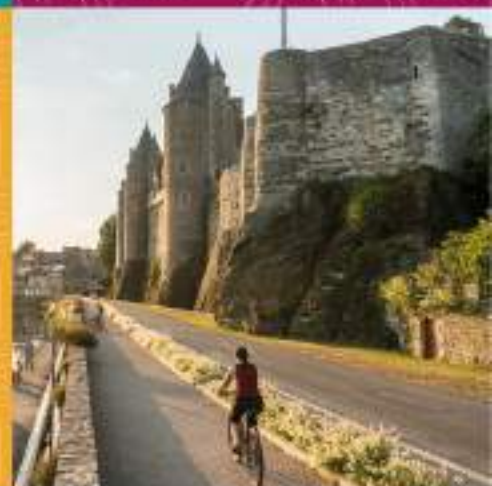


Imaginons
ensemble
notre territoire
de demain

SCoT
Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS



Le diagnostic prospectif du commerce, artisanat et logistique

25 avril 2024



Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

Imaginons
ensemble
notre territoire
de demain

SCoT
Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS



1



Données de cadrage



Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

LE TERRITOIRE DU SCOT

Six bassins de vie qui couvrent la quasi-intégralité du périmètre du SCoT

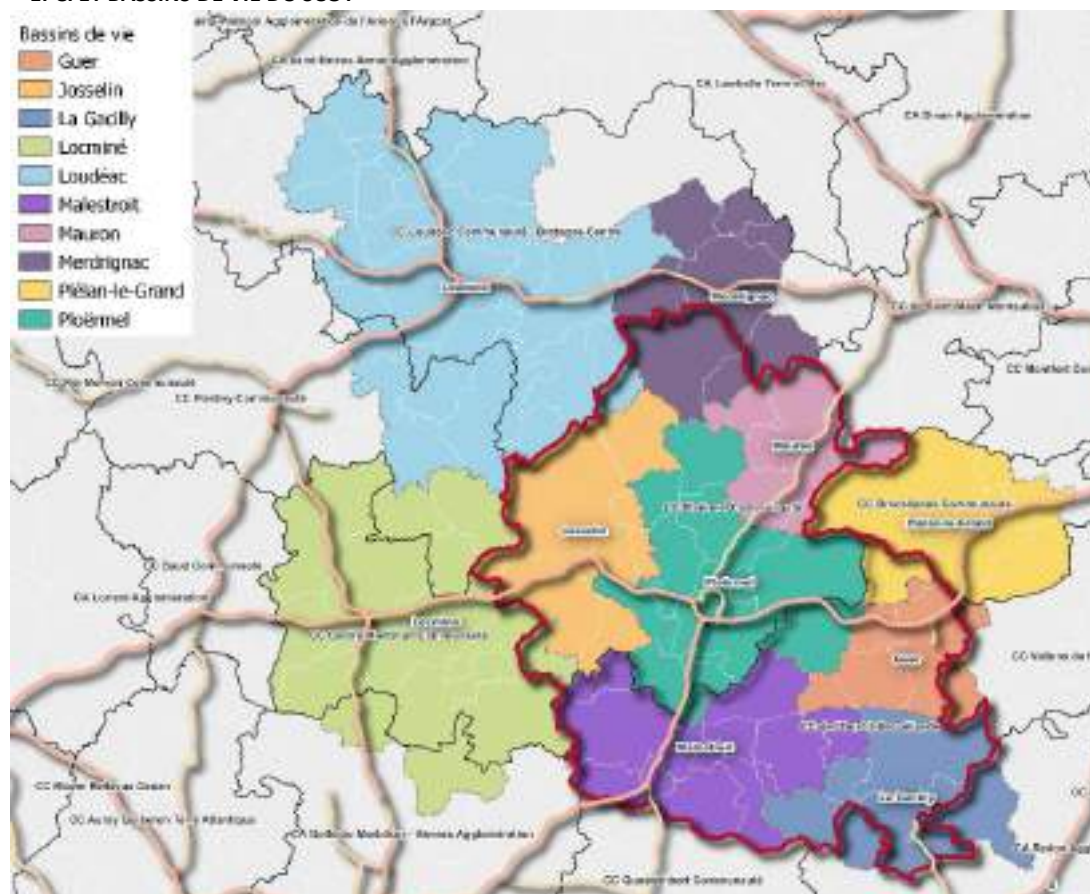
Le périmètre du SCoT se positionne au nord-est du Morbihan et couvre quasi intégralement les six bassins de vie correspondant aux pôles principaux du territoire. Seules cinq communes se distinguent dans cette superposition :

- Les communes de Ménéac et Brignac rattachées au bassin de vie de Merdrignac
- La commune de La Trinité-Porhoët qui est rattaché au bassin de vie de Loudéac.
- Cruguel sous l'influence de Locminé.
- La commune de Beignon dans le rayonnement de Plélan-le-Grand.

La somme de population des bassins de vie reste comparable à celle du SCoT.

Bassins de vie	Population
SCoT de Ploërmel	87 727
Rayonnement des pôles du SCoT	81 878

EPCI ET BASSINS DE VIE DU SCOT



Source : INSEE 2023

DONNÉES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Deux EPCI aux caractéristiques sociodémographiques similaires

Le territoire du SCoT réunit deux EPCI aux caractéristiques sociodémographiques assez proches avec une progression de population légèrement plus marquée sur la CC de l'Oust à Brocéliande. Une dynamique à l'échelle du SCoT deux points inférieur au département (+3,8%).

Le vieillissement de la population progresse de 2,7 points depuis 2016, plus mesuré qu'au niveau départemental.

Les personnes seules représentent plus d'un tiers des ménages et ne cessent de progresser ces dernières années avec une plus forte présence sur la Communauté de Ploërmel. En revanche les familles avec enfant(s) montrent un recul depuis 2016.

Le revenu médian apparaît 5% plus modeste comparé au reste du département.

Le renouvellement de population est modéré, en dessous de la moyenne morbihannaise. La résidentialité du territoire reste limitée avec un indice de concentration d'emploi à 100,2 avec une légère progression du nombre de poste sur le territoire mais également d'actifs travaillant sur les EPCI limitrophes.

		CC de Ploërmel Communauté	CC de l'Oust à Brocéliande	Le SCoT du Pays de Ploërmel	Le département Morbihan
La population en 2022		42 842	39 885	82 727	776 103
L'évolution de 2016 à 2022		+1,6%	+2,1%	+1,8%	+3,8%
Les plus de 60 ans		34% (+2,6)	31% (+2,9)	32% (+2,7)	33% (+3,2)
Les ménages de personne seule		37% (+2,5)	35% (+1,9)	36% (+2,2)	40% (+2,4)
Les familles avec enfant(s)		31% (-2)	32% (-1,6)	31% (-1,8)	30% (-2,1)
Les ménages installés depuis moins de 5 ans		29%	29%	29%	31%
La médiane des revenus		21 999 €	22 142 €	22 067 €	23 140 €
Le nombre d'emplois		16 983	17 174	34 157	298 845
L'indicateur de concentration d'emplois		97,8	102,7	100,2	96,9

Source : Insee (-/+ X pts) Évolution de 2016 à 2022

Source : INSEE 2023

LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE

Une activité touristique de passage mais peu de séjours

67 M €

L'analyse théorique de l'influence touristique s'appuie sur deux principales informations :

- Le nombre de lits touristiques en hébergements marchands, estimé à 6 103 lits soit 4,53 % de la capacité d'accueil du département.
- Le nombre de résidences secondaires : 4 607 soit 10% des logements du territoire avec un taux plus élevé sur les communes rurales du nord du territoire (Tréhorenteuc : 29%, Concoret : 22%) ou encore la commune de Lizio (22%) qui conserve un caractère patrimonial fort.

Ces données sont converties en dépenses commercialisables et comparées à la population permanente. En moyenne, **l'activité touristique en hébergement et en résidence secondaire est estimée à un chiffre d'affaires de près de 67,5 M €** pour les commerces et les services du territoire du SCoT.

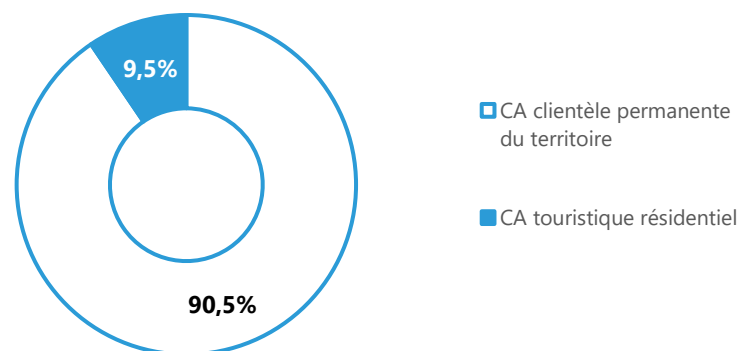
9,5%

Cet apport représente 9,5% de l'activité totale. Ainsi, avec les communes de La Gacilly et de Malestroit, le Pays de Ploërmel profite principalement d'un tourisme de passage et peu de séjour.

MARCHÉ POTENTIEL SUR LE TERRITOIRE DU SCoT

	Marché touristique
Alimentaire	21 418 939 €
Équipement de la personne	2 957 738 €
Équipement de la maison	7 132 900 €
Culture-loisirs	2 993 469 €
Autres	33 071 787 €
Total	67 574 832 €

POIDS DE LA CLIENTÈLE TOURISTIQUE SUR LE TERRITOIRE DU SCOT



Sources : CCI Bretagne, Insee

Imaginons
ensemble
notre territoire
de demain

SCoT
Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS



2



L'offre commerciale traditionnelle



Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE

Un maillage commercial équilibré et une bonne concentration en centralité

Le territoire du SCoT regroupe 918 commerces et services traditionnels de moins de 300 m² de surface commerciale. La commune de Ploërmel concentre à elle seule 27% de l'offre du territoire (244 établissements).

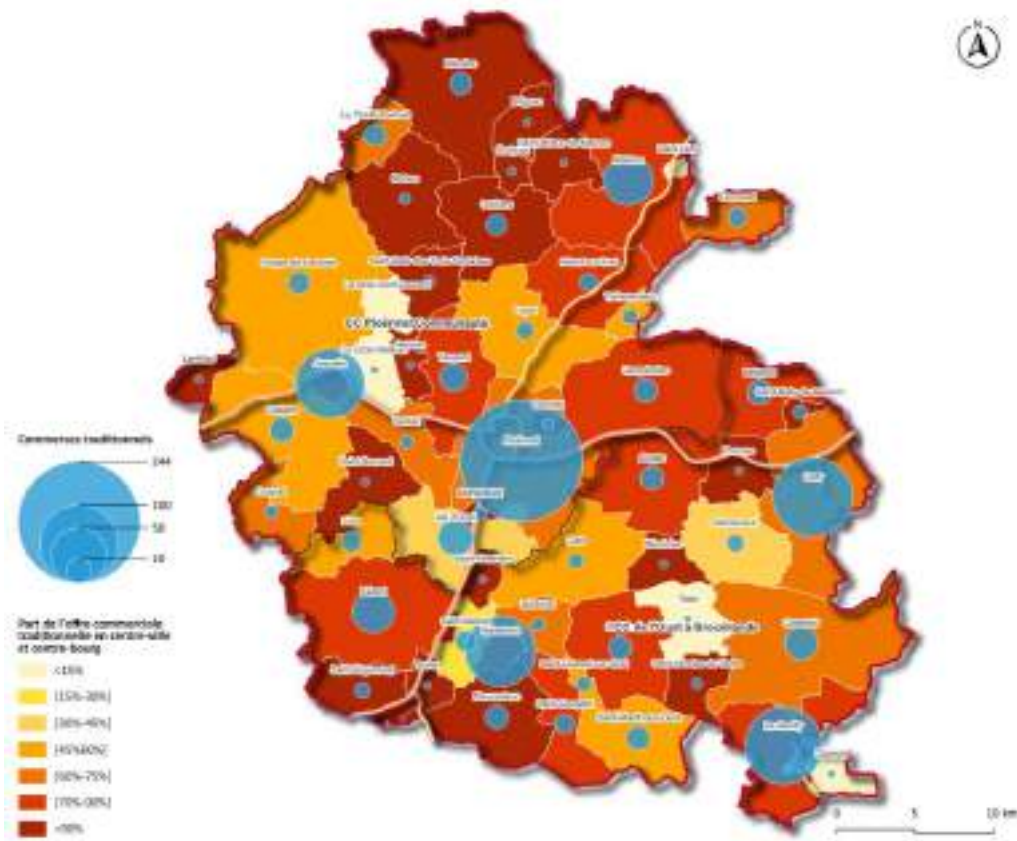
5 autres communes disposent de plus de 40 commerces et constituent les pôles d'équilibre formant un maillage sur le territoire :

- Guer : 104
- La Gacilly : 98
- Malestroit : 82
- Josselin : 79
- Mauron : 41

La partie nord-ouest du territoire montre une présence commerciale moindre avec des communes moins peuplées.

Par ailleurs, on estime que 73,5% de l'activité commerciale traditionnelle s'organise au sein des centres-villes ou centres-bourgs. Un taux plus élevé qui souligne la bonne préservation des centralités, en particulier sur les plus petites communes.

RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE ET POIDS DE LA CENTRALITÉ PRINCIPALE



Source : Fichier commerces Société.info 2024

RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE

Une offre de proximité et diversifiée favorable au rayonnement des centralités

Avec 269 établissements (29% des activités), la filière CHR* est de loin la plus représentée sur le territoire. Une proportion supérieure aux moyennes habituelles (20-25%) qui s'explique par la préservation des commerces de convivialité dans la quasi-totalité des centralités (27% de l'offre).

Le taux de diversité** moyen sur l'ensemble du SCot atteint 19,4% (20,7% en centralité). Ce taux s'élève à 32,5% pour le centre-ville de Malestroit, 30,5% pour Ploërmel, 28,3% pour Josselin, 27,3% pour Sérent et enfin 18,4% pour Guer. Des pôles qui rayonnent sur les autres communes en particulier Malestroit et Josselin qui profitent d'un attrait touristique plus important (classées « *Petites Cités de Caractère* »)

Le territoire se distingue également par une tertiarisation de l'activité commerciale avec près de 187 établissements soit 21% de l'offre commerciale et jusqu'à 33% sur le centre-ville de Maunon et Malestroit, 32% à Ploërmel et Sérent, 28% et 26% sur Josselin et Guer.

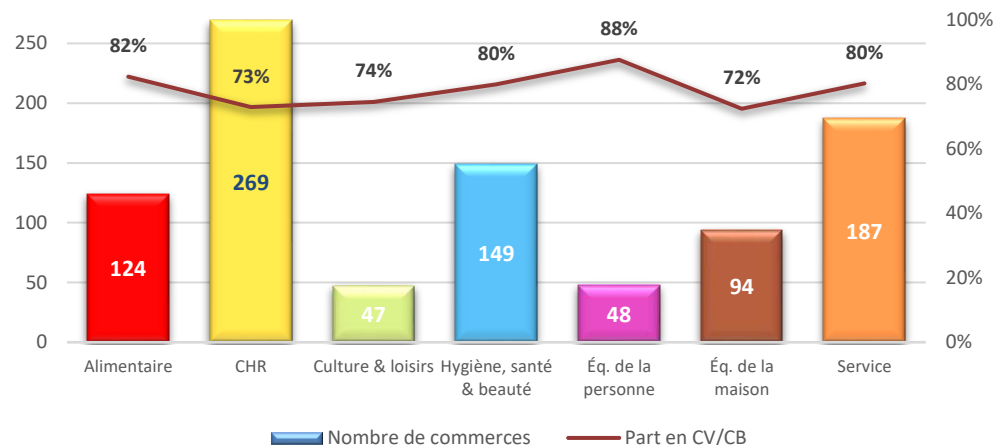
Les activités de proximité (alimentaire, hygiène-santé-beauté) se déploie convenablement sur les centralités (14% pour l'alimentaire, 16% pour l'hygiène-beauté).

* CHR : Café, Hôtel, Restaurant

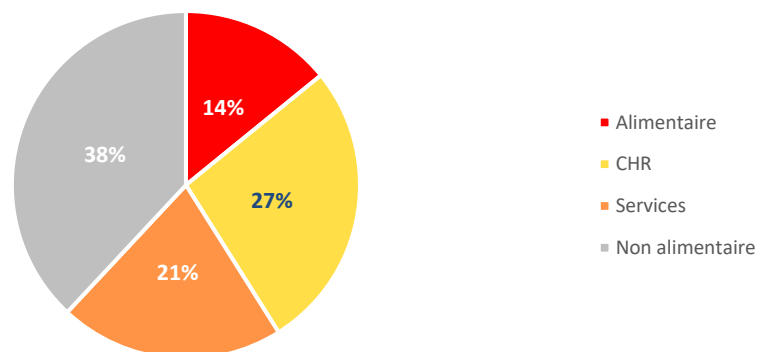
** Part des commerces en équipement de la personne et équipement de la maison sur le nombre de commerces total (hors services)

*** Offre de proximité : Alimentation, Hygiène-santé-beauté, CHR

RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE À L'ÉCHELLE DU SCot



RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE EN CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG



Source : Fichier commerces Société.info.com 2024

L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ ALIMENTAIRE

Un tissu de base alimentaire peu développé en dehors des pôles structurants

11 communes représentant **47% de la population du SCoT** disposent d'un tissu commercial de 1ère nécessité **complet**. Une situation modeste au regard des moyennes habituellement observées (60% à 80%). À noter la perte de population sur les communes au tissu complet quand les autres communes voient leur nombre d'habitants progresser notamment celles avec un tissu limité (+2,2%).

21 communes représentant 37% de la population disposent d'un ou deux commerces alimentaires (tissu de base incomplet). Au total, ce sont donc **84% des habitants qui disposent d'au moins un commerce alimentaire sur leur commune**.

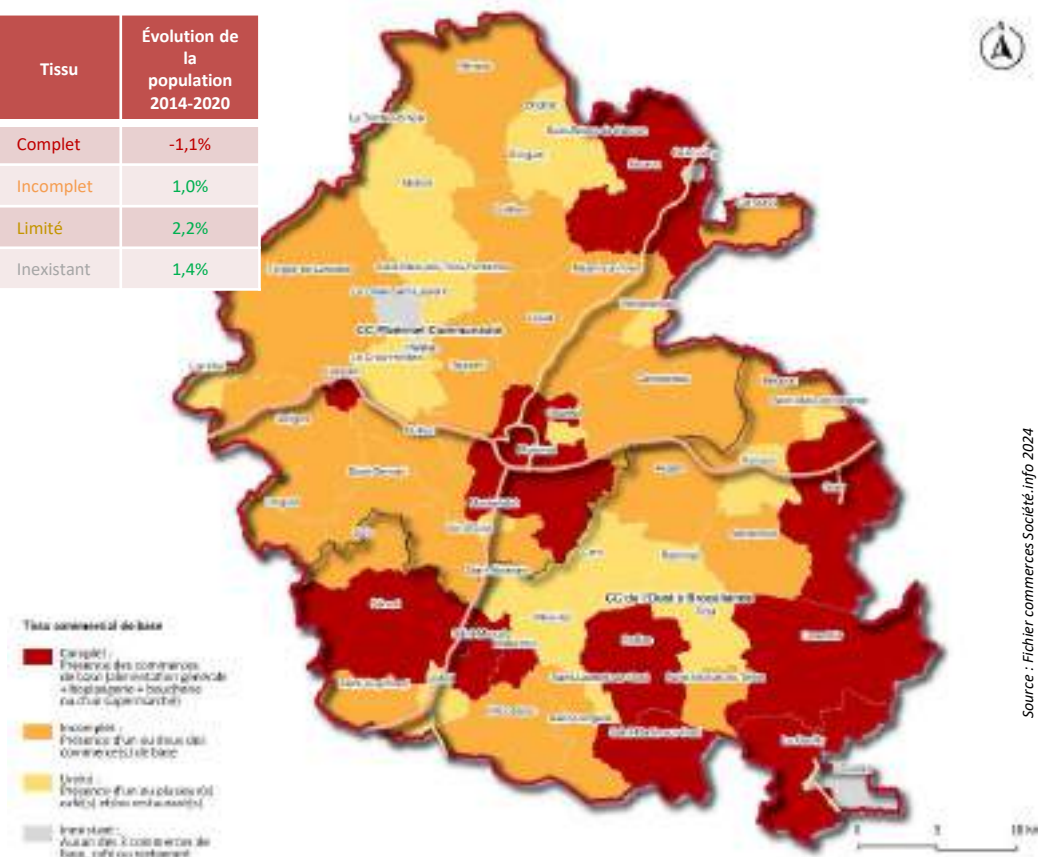
Enfin 21 autres communes profitent d'au moins un café et/ou restaurant (15% de la population). Les communes de la Grée Saint-Laurent, Saint-Léry et Cournon n'ont en revanche aucun commerce alimentaire ou de convivialité sur leur périmètre.

Le sud du territoire montre un tissu de base plus dense, qui s'explique en partie par la présence de communes plus peuplées et structurantes.

À l'échelle des centres-villes et centres-bourgs, seules 8 centralités affichent un tissu de base complet et 25 un tissu incomplet.

TISSU COMMERCIAL DE BASE PAR COMMUNE À L'ÉCHELLE DU SCoT

Tissu	Évolution de la population 2014-2020
Complet	-1,1%
Incomplet	1,0%
Limité	2,2%
Inexistant	1,4%



Source : Fichier commerces Société Info 2024

LES DENSITÉS COMMERCIALES TRADITIONNELLES

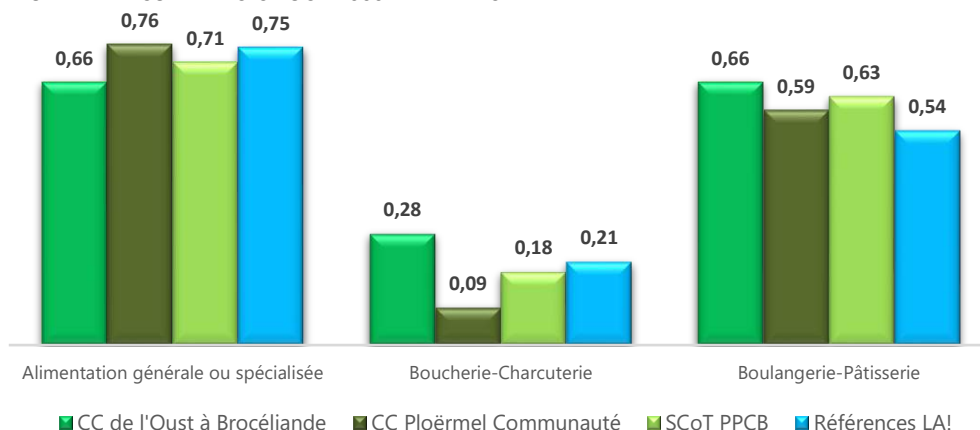
De bonnes densités sur la majorité des secteurs notamment en alimentaire

La densité commerciale permet d'apprécier l'adaptation de l'offre traditionnelle au potentiel de population de proximité.

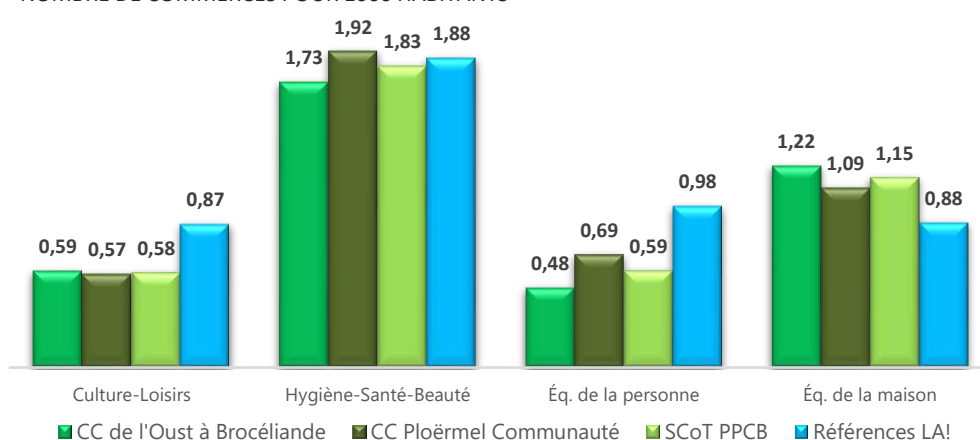
Sur l'alimentaire, on observe des densités cohérentes similaires à la moyenne. À noter la présence plus marquée des boucheries-charcuteries sur la CC de l'Oust à Brocéliande avec une densité 3 fois plus importante que Ploërmel Communauté.

En non alimentaire, les densités sont élevées en équipement de la maison (lié aux magasins de souvenirs/cadeaux et décoration artisanat particulièrement présents sur Josselin, Malestroit ou La Gacilly). En revanche, les filières culture loisirs et équipement de la personne montrent des carences avec des taux près de deux fois inférieurs aux moyennes, signe de la dépendance du territoire aux pôles extérieurs (Rennes ou Vannes). Des taux qui restent cependant cohérents au vu de la typologie du territoire.

DENSITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE ALIMENTAIRE
NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS



DENSITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE NON ALIMENTAIRE
NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS



Source : Fichier commerces Société.info.com 2024

LA VACANCE COMMERCIALE À L'ÉCHELLE DU SCOT

Une **vacance commerciale** maîtrisée

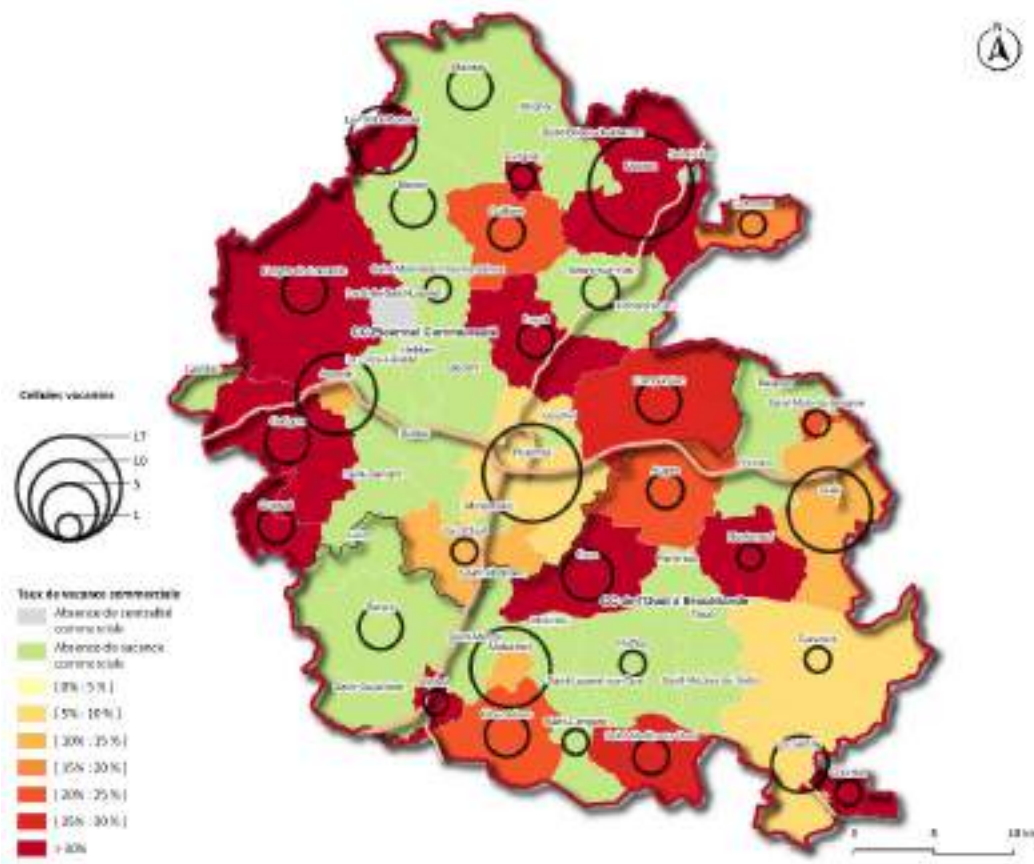
Le **taux de vacance commerciale** moyen observé sur les centres-villes et centres-bourgs du SCOT est estimé à **15,6%**. Un ratio légèrement au-dessus de la tendance nationale (11 à 14%). 123 cellules vides ont été recensées sur 32 centres-villes et centres-bourgs.

Mauron est la commune qui en comptabilise avec 17 locaux vides pour un taux de vacance à 34%, soit le plus élevé si l'on prend en compte la taille de l'offre sur l'ensemble des centralités. Ploërmel atteint seulement 8%. On notera des taux proches de la moyenne pour les autres pôles d'importance (Guer : 14,3%, Josselin : 13,7% ou Malestroit : 13,3%).

Des taux élevés s'observent également sur des communes disposant de très peu de commerces (Caro, Cruguel, Évriguet...).

À l'inverse des communes comme Sérent, Ruffiac ou Beignon n'ont pas de vacance commerciale ce qui pose également des questions sur leur capacité d'accueil de nouveaux commerces en centralité.

TAUX DE VACANCE COMMERCIALE SUR LES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS DU SCOT



LES MARCHÉS HEBDOMADAIRES ET MODES DE DISTRIBUTION

Une bonne présence des marchés qui dynamisent les centralités

On recense 17 marchés alimentaires hebdomadaires sur 15 communes du territoire du SCoT. Le trio, Malestroit, Ploërmel et Josselin comptent chacun 70 à 80 exposants (respectivement les jeudis, vendredis et samedis). Concoret est le plus grand marché saisonnier avec 160 étals. Réminiace compte également un marché saisonnier mais de taille plus modeste. Malestroit et Sérent sont les seules communes à profiter de deux marchés par semaine.

Seules les communes de Ménéac et La Trinité-Porhoët proposent des marchés en fin de journée, une temporalité susceptible de capter les actifs.

Concernant les modes de distribution, 6 communes profitent de la distribution de paniers bio et 3 autres disposent de casiers de retrait. On notera également la présence de distributeurs de pains sur une dizaine de communes. Cette forme de distribution alternative est majoritairement visible sur les plus petites communes.

ÉTAT DES LIEUX DES MARCHÉS SUR LE SCOT



Source : Enquête communes mars 2024

LA VENTE DIRECTE

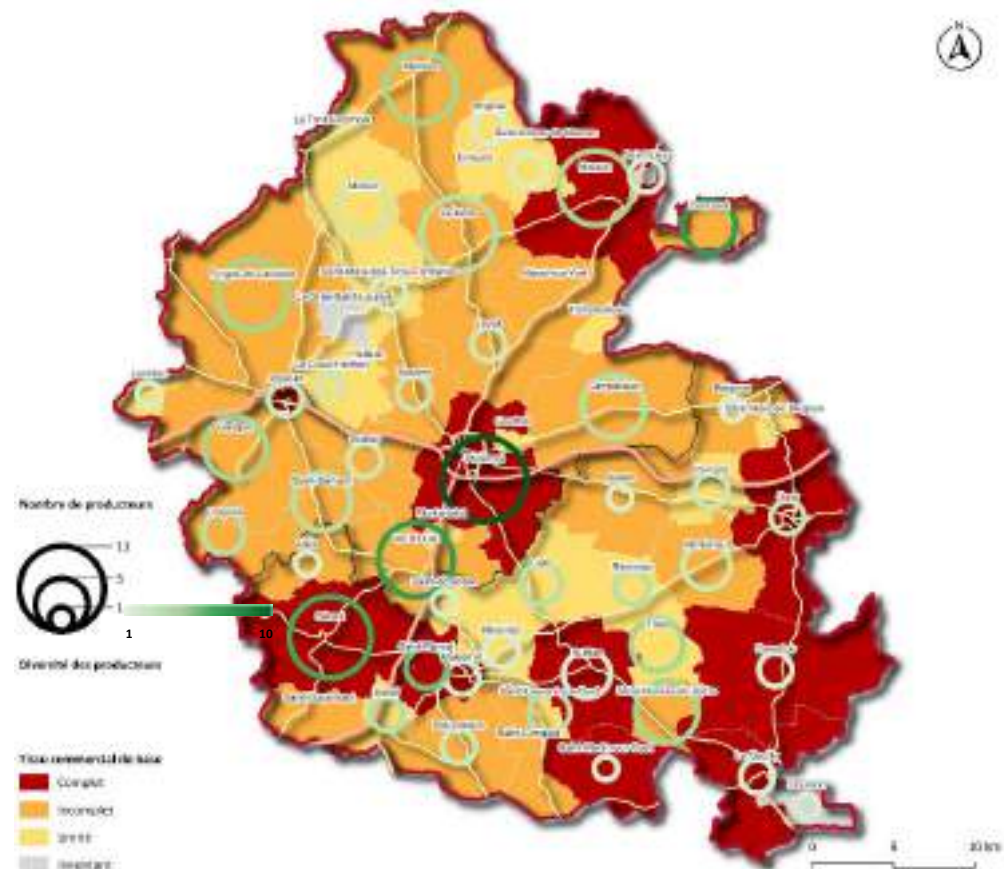
La vente directe **comme** **relais du commerce**

80% communes du territoire profitent d'au moins un agriculteur proposant de la vente directe. 177 exploitants de ce type sont recensés sur le territoire. Une offre importante, supérieure au nombre de commerces sédentaires alimentaires.

Toutes les communes avec un tissu alimentaire limité et 2 des 3 communes avec un tissu alimentaire inexistant disposent d'un producteur faisant de la vente directe. Même si l'offre par commune se limite à un type de produits, elle permet d'apporter une première réponse notamment sur le secteur de la viande.

Produits	Producteurs	Part des producteurs
Viandes	103	50,5%
Légumes	25	12,3%
Boissons (Vins, bières)	11	5,4%
Fruits	10	4,9%
Produits laitiers	10	4,9%
Œufs	9	4,4%
Viennoiseries, crêpes, chocolats	6	2,9%
Miel	5	2,5%
Pain	5	2,5%
Farine	5	2,5%
Jus de fruits	3	1,5%
Épices	3	1,5%
Autres	9	4,4%

ÉTAT DES LIEUX DES PRODUCTEURS EFFECTUANT DE LA VENTE DIRECTE SUR LE SCOT



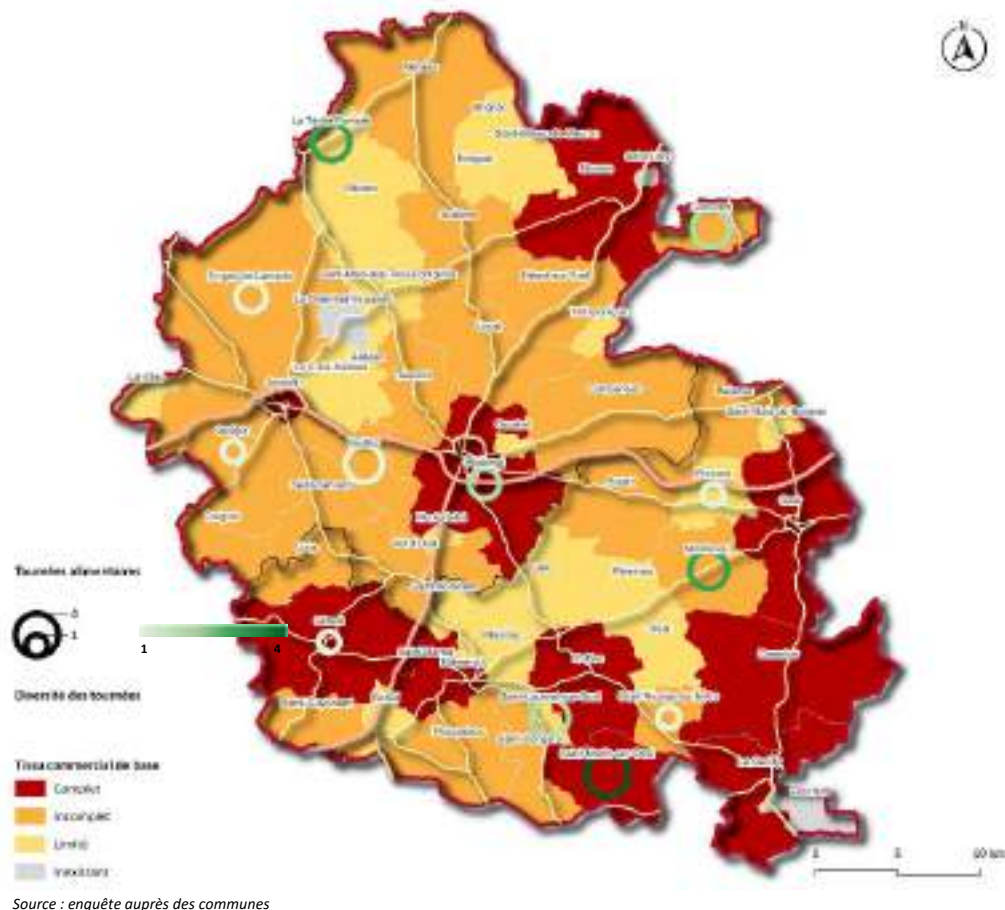
Source : enquête commune, sites des communes, sites et plateforme producteurs, recensement Plœrmel Communauté et CC de l'Oust à Brocéliande

LES TOURNÉES ALIMENTAIRES

Des tournées alimentaires modestes compte tenu de la vente directe et sédentaire déjà existante

Grâce à bonne présence de l'offre alimentaire sédentaire complétée par la vente directe, le nombre de tournées alimentaires reste modeste et ne concerne que 11 communes. Ces tournées se réalisent logiquement sur les communes les moins pourvues en offre permettant en partie de remédier au manque.

ÉTAT DES LIEUX DES TOURNÉES ALIMENTAIRES



Imaginons
ensemble
notre territoire
de demain

SCoT
Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS



3



L'offre en grandes et moyennes surfaces



Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

LA SPATIALISATION DE L'OFFRE EN GRANDE ET MOYENNE SURFACE

Un développement des GMS qui **renforce la ville pôle**

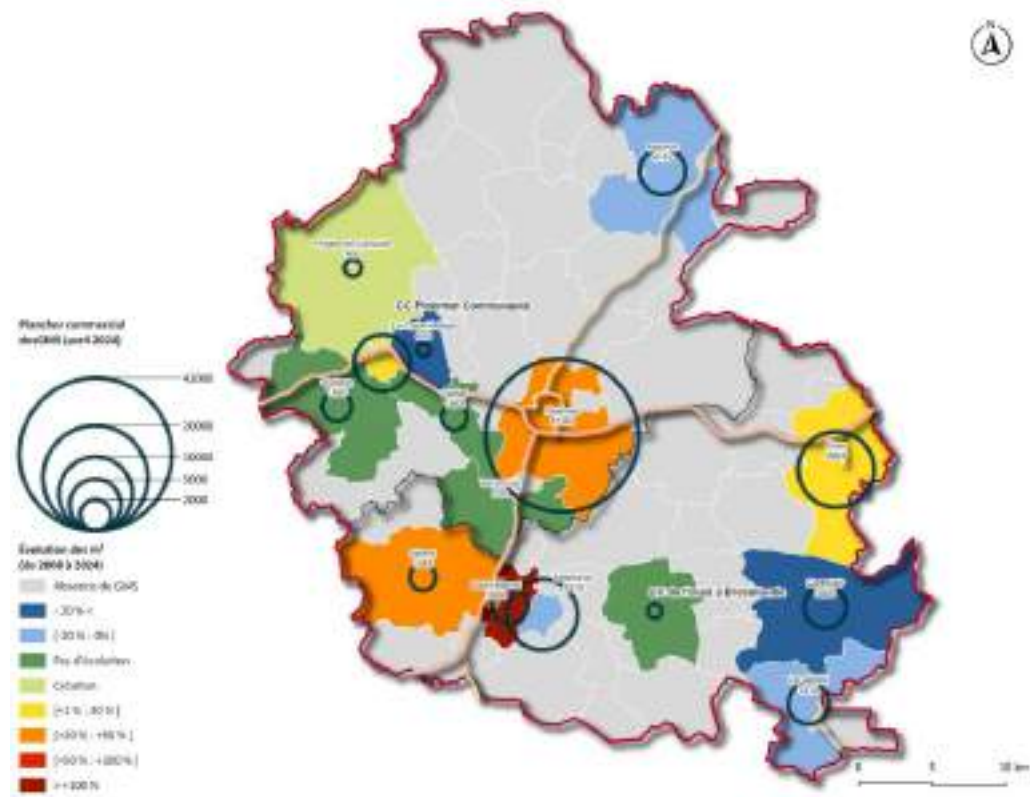
Le plancher commercial des GMS actives (>300m²) représente près de 89 000 m² sur le territoire du SCoT. Ploërmel concentre 48% de l'offre en GMS avec plus de 42 000 m² sur 5 principaux secteurs:

- La zone du Lac (18 500 m²)
- La zone Saint-Denis/bois Vert (8 500 m²)
- Le Parc d'activités de Brocéliande (7 000m²)
- La zone commerciale de Saint-Antoine (4 600 m²)

Les implantations des GMS se spatialisent naturellement sur les pôles d'importance du territoire ou le long des axes de communication majeurs tels que la RN24 et la RN166.

Depuis 2008, plusieurs communes du territoire ont vu leur surface de plancher GMS se réduire avec soit des fermetures de magasins voire leur destruction. Des baisses de surfaces qui s'observent particulièrement sur les polarités de Maunon, Malestroit, La Gacilly et Carentoir. Par ailleurs, la Commune de Saint-Marcel à vue l'implantation d'un Super U et Ploërmel le développement de la zone du Lac et plus récemment le Parc de Brocéliande qui a accueilli de nouvelles enseignes telles que Action et le déplacement d'autres (Centrakor, Darty, Lidl).

PLANCHER COMMERCIAL ACTIF EN 2024 ET ÉVOLUTION DEPUIS 2008



L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE EN GRANDE ET MOYENNE SURFACE

Une forte croissance des m² en soterie et culture-loisirs

Depuis 2008, plus de 36 800 m² de surfaces commerciales en GMS ont été créées sur le SCoT. En parallèle, 22 000 m² de surfaces existantes ont disparu par destruction, division en cellule traditionnelle (<300m²) ou changement de destination (restauration, salle de sport ou activités de loisirs...). Ainsi, le plancher commercial a **augmenté de 17,7% depuis 2008**.

On recense seulement 6 cellules de GMS vacantes pour un total de 4 320 m². Plus de la moitié de cette surface se situe sur la ville de Ploërmel.

L'équipement de la maison est le secteur qui a subi le plus de perte de surface avec un recul de -28% depuis 2008 (Gitem Mauron, Meubles Baudet et Docks du Meuble à Ploërmel...)

À l'inverse le secteur qui a plus progressé est la soterie avec +200% soit 5 300 m² supplémentaires. Vient ensuite le secteur de la culture-loisirs (+113,2%) qui a doublé sa surface puis de l'alimentaire (+31% avec 9 500 m² de plus).

Malgré cette évolution le taux de diversité commerciale en GMS n'a pas progressé et même diminué s'élevant à 17,2%. Un taux qui souligne un rayonnement limité à l'échelle du territoire en raison de pôles d'importance régionale à proximité comme Pontivy, Vannes et Rennes.

PLANCHER COMMERCIAL EN M² ET ÉVOLUTION DE 2008 À 2024 À L'ÉCHELLE DU SCoT



Source : Fichier commerces Société.info.com 2024, LSA Expert, Codata, CDAC et CNAC, Inventaire commercial du Morbihan

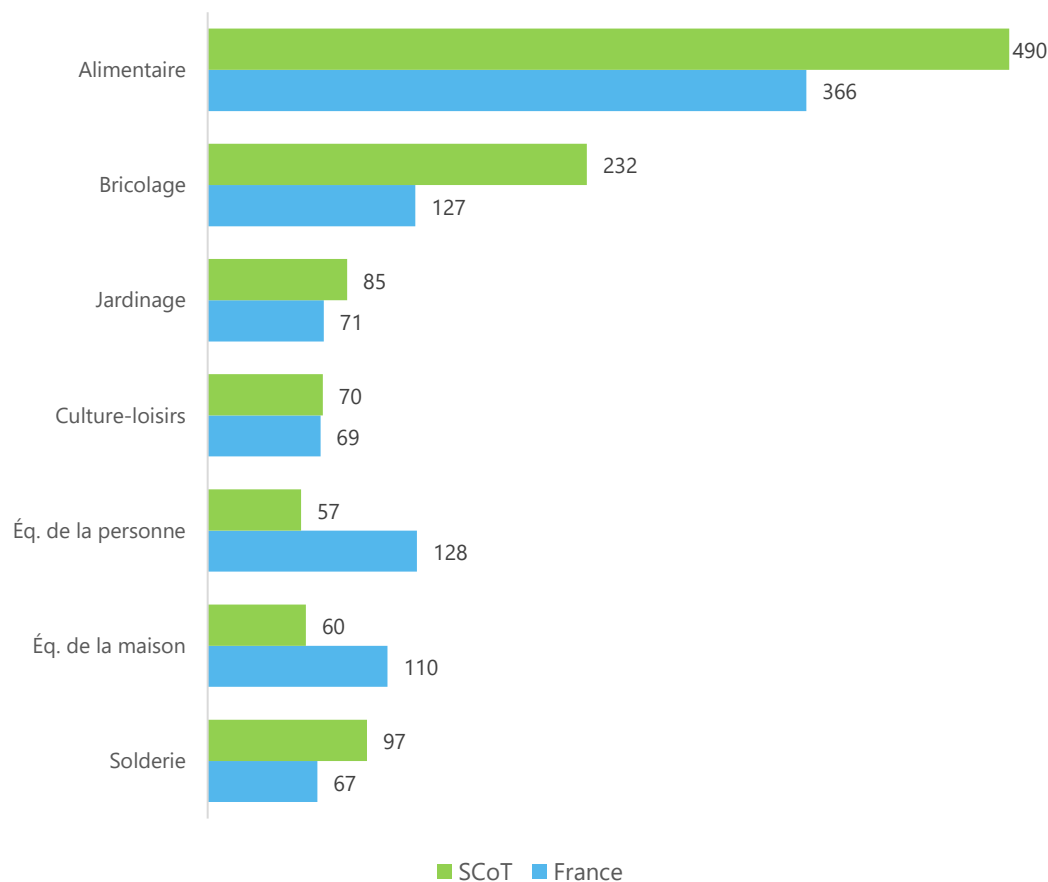
LES DENSITÉS EN GRANDES ET MOYENNES SURFACES

Des densités importantes en alimentaire et en bricolage

Le territoire se positionne au-dessus de la moyenne nationale sur les filières de proximité principalement en alimentaire (+33%) qui s'explique par les créations et extensions récentes dans un contexte de faible croissance démographique.

Seules les filières de l'équipement de la personne et de la maison montrent un certain déficit avec des taux deux fois plus faibles. Ce décalage illustre le plus faible rayonnement de Ploërmel sur ce type d'achat notamment en équipement de la maison.

DENSITÉS EN GRANDES & MOYENNES SURFACE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ
(M² POUR 1 000 HABITANTS)



*Zone de chalandise :
Prise en compte de la population et des surfaces GMS de
l'ensemble des communes concernées.

Source : Fichier commerces Société.info.com 2024, LSA Expert, Codata, CDAC et CNAC, Inventaire commercial du Morbihan

BILAN DE LA STRUCTURATION COMMERCIALE SUR L'EMPLOI

Une déconnexion de la croissance des m² avec la population

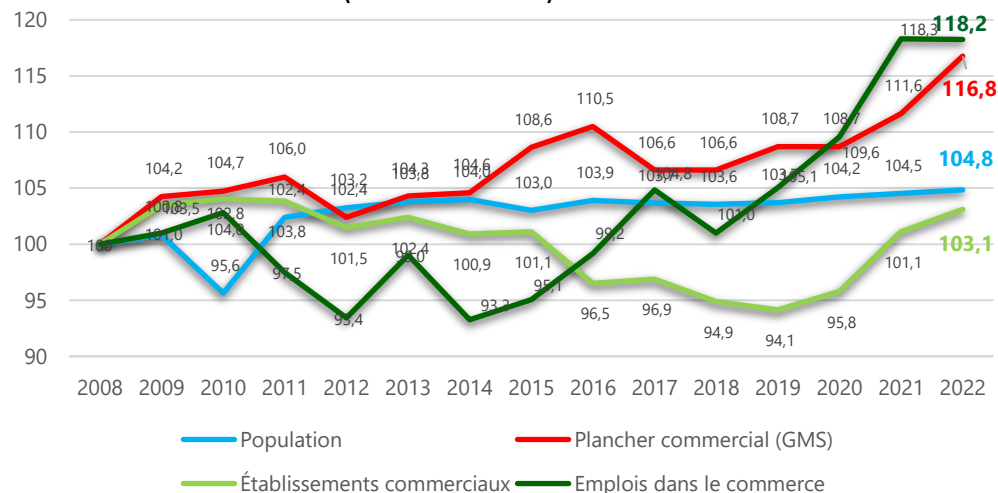
Sur la période 2008-2022, la croissance du plancher des GMS a progressé 3 fois plus vite que la population (+16,8% contre +4,8%). Cette croissance des m² commerciaux a cependant connu une première baisse en 2012 (Bricomarché de Malestroit, Centrakor de Carentoir). La croissance a repris jusqu'en 2016 avant de subir une seconde vague de décroissance l'année suivante puis croître de façon continue jusqu'à aujourd'hui.

Dans le même temps le nombre d'emplois dans le commerce a d'abord connu une période creuse début des années 2010 avant de connaître une croissance quasi continue de 2015 à 2022. Seules les filières dans l'alimentaire traditionnel et équipement de la maison ont connu des reculs (-14% et -17,6%).

Sur cette même période, le nombre d'établissements commerciaux a progressivement diminué avant de connaître un regain depuis la fin de la crise sanitaire en 2021 et retrouver son niveau de 2008.

Les filières les plus dynamiques en termes de création d'emplois sont les GSA, les CHR et les services.

ÉVOLUTION DES SURFACES GMS PAR RAPPORT À LA POPULATION ET À L'EMPLOI DANS LA FILIÈRE COMMERCE SUR LE SCOT (INDICE 100 EN 2008)



	Nombre d'établissements	Effectifs salariés
Alimentaire traditionnel	-1,1%	-14,1%
Supermarché, hypermarché	0,0%	26,8%
CHR	-5,7%	22,0%
Culture-loisirs	-6,3%	14,0%
Hygiène-santé-beauté	0,0%	22,5%
Équipement de la maison	-13,0%	-17,6%
Équipement de la personne	-8,3%	-1,2%
Services	60,3%	37,0%
Total commerces	3,1%	18,2%

Source : DGCCRF, mis à jour CDEC/CDAC et CNAC, LSA Expert, Codata, terrain 2024, ACCOS URSSAF, Insee

Imaginons
ensemble
notre territoire
de demain

SCoT
Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS



4



La logistique



Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

LA LOGISTIQUE URBAINE

Un **maillage cohérent** mais une forte présence hors des centralités

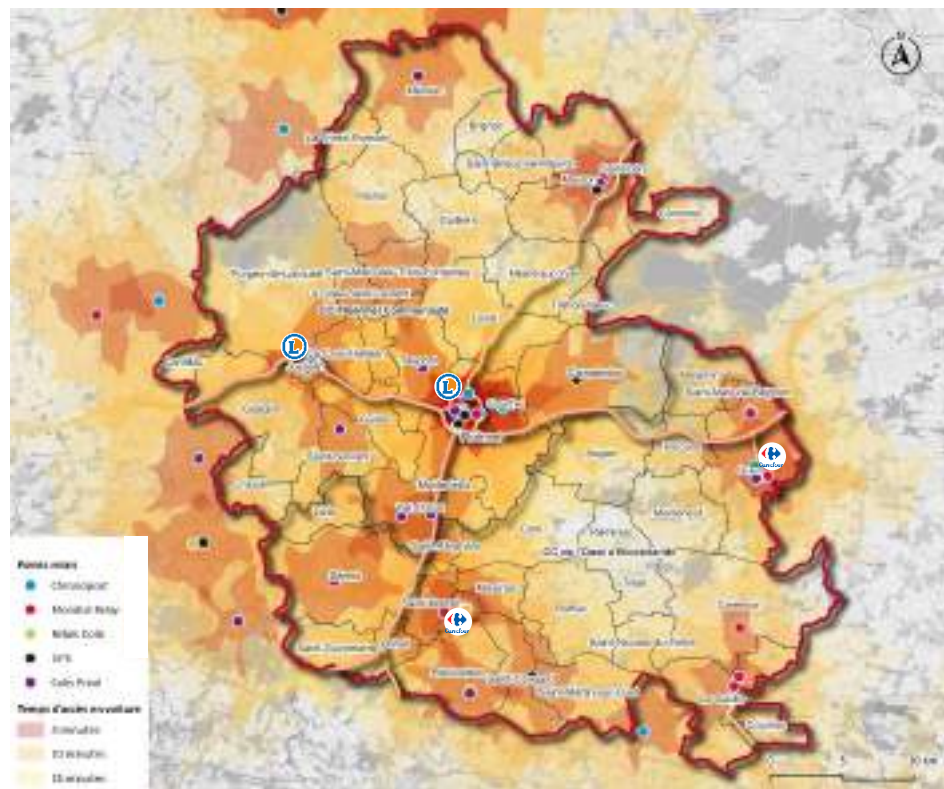
L'essor de la logistique urbaine s'explique notamment par le très fort développement de la livraison de colis, de l'ordre de 8% à 10%/an, avec une explosion des petits colis. Le e-commerce a ainsi doublé depuis 2012 et devrait encore être multiplié par deux d'ici 2024 (source : La Poste).

56 points relais sont recensés sur le territoire dont deux tiers sont implantés en centralité (66%) et 28% sur la seule commune de Ploërmel. Ainsi 34% des points de retrait se trouvent au sein des espaces de périphérie commerciaux notamment au sein des GSA et à proximité des axes de flux majeurs.

39 communes du territoire (70%) ne disposent pas de point relais. On observe une présence moindre de ces derniers sur le nord du territoire. Toutefois, le maillage de points relais sur les espaces les plus denses permettant de couvrir 60% de la population à moins de 5 min en voiture, de 93% dans pour une accessibilité en 10 min et la totalité de la population du territoire en 15 min.

Enfin, la densité en points-relais atteint 0,68 site pour 1 000 habitants. Un niveau de densité légèrement supérieur à la moyenne nationale située à 0,6 points relais pour 1 000 habitants.

LOCALISATION DES POINTS RELAIS ET ACCESSIBILITÉ



Source : Boxtal.com

LA LOGISTIQUE URBAINE

Une couverture quasi exhaustive de la population du territoire par l'offre en drive

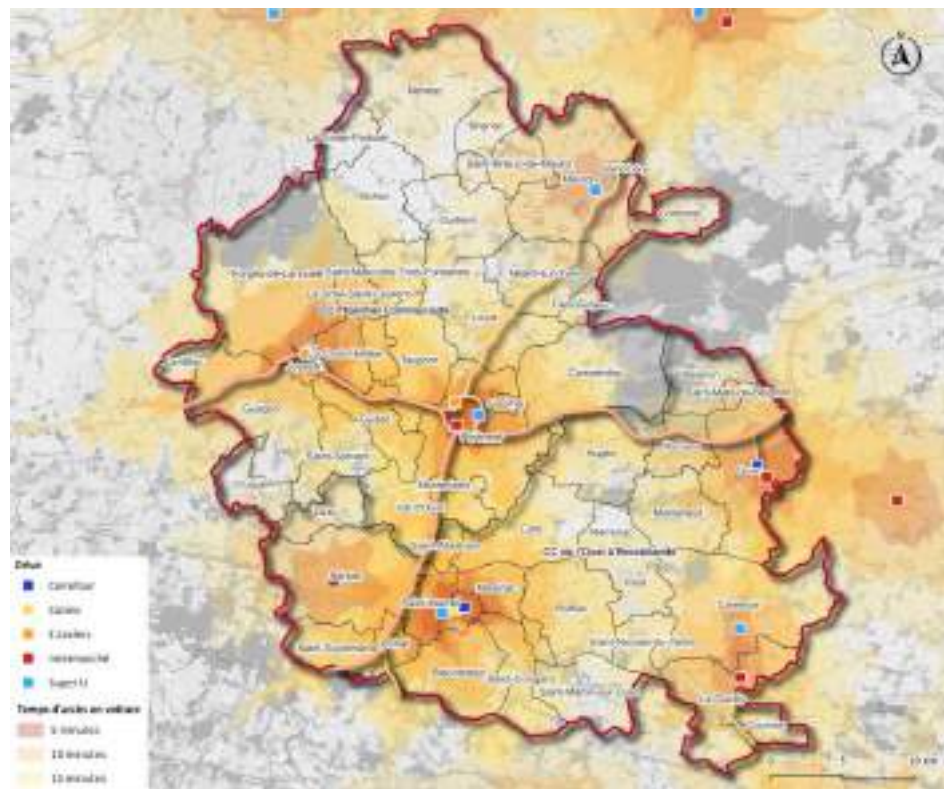
Le territoire compte 14 Grandes Surfaces Alimentaires (GSA) proposant également un service de Drive. Au regard du temps d'accès en voiture, la population est couverte à 75% dans un rayon de 10 min et en quasi-totalité pour un périmètre à 15 min.

Une couverture qui se fait également grâce à des drives en dehors du territoire (Super U de Plémet et Merdrignac) notamment sur la partie nord ou peu de GSA sont présentes.

L'ensemble des drives se trouvent en périphérie avec une accessibilité facilitée par la proximité des axes structurant (voies rapides, ou contournement à Ploërmel). Seul le Carrefour de Malestroit en centre-ville est également un drive piéton.

La spatialisation et la couverture de la population par les drives illustrent le caractère structurant de ce type d'équipement et la tendance au confortement du commerce « là où on passe » qui capitalise sur les flux générés par les migrations pendulaires.

SPATIALISATION DES PRINCIPAUX DRIVES COMMERCIAUX ET TEMPS D'ACCÈS



Source : Boxtal.com

Imaginons
ensemble
notre territoire
de demain

SCoT
Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS



5

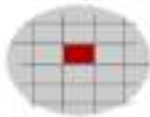
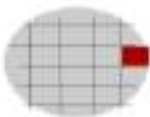


Le bilan des espaces commerciaux



Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

BILAN DES ESPACES D'ACCUEIL DE COMMERCE EN PÉRIPHÉRIE : MÉTHODOLOGIE

Indicateurs	Les critères d'analyse	Mots-clés
Position dans l'enveloppe urbaine	Positionnement de la zone par rapport à l'urbanisation de la commune et notamment l'habitat	Intégré  Connecté  Déconnecté 
Logique d'implantation	Organisation globale de la zone, optimisation des déplacements internes et des stationnements	Logique de zone globale  Logique de zone partielle  Logique à la parcelle 
Densité bâtie	Ratio de la surface de plancher des bâtiments et la surface totale des périmètres des SIP	/ Faible densité (<20%) / Densité moyenne (20 à 30%) / Forte densité (>30%)
Attractivité de la zone (qualité urbaine & architecturale)	Intégration et cohérence architecturale du bâti : matériaux, couleurs, enseignes, alignement, gabarits. Qualité de l'environnement urbain et paysager (espaces verts, fleurissement, traitement des abords...). Ambiance et confort d'achat.	• Vieillissante • Banale ou classique • Qualitative ou nouvelle génération
Connexion de la zone (accessibilité & déplacement)	Niveau de connexion de la zone aux modes doux : espaces et traversées piétonnes, réseaux de transport en commun, aire de covoiturage, mutualisation des espaces de stationnement.	• Fonction routière • Accès piéton aménagé (trottoir adapté) • Piste cyclable

BILAN DES ESPACES D'ACCUEIL DE COMMERCE EN PÉRIPHÉRIE

Commune	Nom de l'espace	Plancher commercial GMS (en m²)	Position dans l'enveloppe urbaine	Implantation	Statut SCoT	Vocation à débattre	Densité bâtie	Bilan d'attractivité	Connexion
Carentoir	Zone du Chêne Heleuc	2 600	Déconnecté	Un seul magasin	SIP	Commerciale	25%	Classique	Absente
Guer	ZA de la Dabonnière	4 621	Connecté	À la parcelle	SIP	Mixte	23%	Classique	Présente
Guer	ZC de la Croix Logée	4 696	Connecté	Partielle	SIP	Mixte	21%	Classique	Présente
Guer	Zone des Tilleuls	300	Connecté	Un seul magasin	SIP	Commerciale	25%	Classique	Présente
Guillac	ZA Beau Soleil	1 462	Déconnecté	À la parcelle	-	Mixte	27%	Vieillissante	Absente
Josselin / Forges de Lanouée	ZC Oxygène	6 830	Connecté	À la parcelle	SIP	Mixte	14%	Classique	Limitée
La Croix Helléan	Zone de Bel Air	600	Déconnecté	Un seul magasin	-	Commerciale	16%	Vieillissante	Absente
La Gacilly	ZA des Landelles	1 418	Déconnecté	Un seul magasin	SIP	Mixte	21%	Classique	Absente
La Gacilly	ZAC du Rahun	1 900	Déconnecté	Un seul magasin	SIP	Mixte	14%	Vieillissante	Absente
Malestroit	Zone Ouest / Rue de la Gare	4 321	Connecté	À la parcelle	SIP	Mixte	25%	Classique	Limitée
Malestroit	Zone de la Gamanière	3 347	Connecté	À la parcelle	-	Mixte	23%	Vieillissante	Limitée

BILAN DES ESPACES D'ACCUEIL DE COMMERCE EN PÉRIPHÉRIE

Commune	Nom de l'espace	Plancher commercial GMS (en m²)	Position dans l'enveloppe urbaine	Implantation	Statut SCoT	Vocation à débattre	Densité bâtie	Bilan d'attractivité	Connexion
Mauron	ZC du Grand Moulin	2 999	Connecté	À la parcelle	SIP	Commerciale	24%	Classique	Limitée
Mauron	ZA de Brocéliande	350	Déconnecté	Un seul magasin	-	Non commerciale	11%	Qualitative	Absente
Ploërmel	ZC Saint-Antoine	4 670	Intégré	Partielle	SIP	Commerciale	28%	Classique	Présente
Ploërmel	PA de Brocéliande	6 899	Déconnecté	Partielle	SIP	Mixte	9%	Qualitative	Limitée
Ploërmel	Zone Saint-Denis/Bois Vert	8 530	Connecté	À la parcelle	SIP	Mixte	37%	Vieillissante	Présente
Ploërmel	ZC Morhannais Laënnec	2 637	Intégré	Partielle	SIP	Mixte	24%	Classique	Présente
Ploërmel	ZC du Lac	18 583	Connecté	Partielle	SIP	Commerciale	31%	Qualitative	Présente
Saint-Marcel	PA de Tirpen La Paviotaie	2 650	Déconnecté	À la parcelle	SIP	Mixte	25%	Classique	Présente

BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES ESPACES DE PÉRIPHÉRIE

Des espaces bien connectés mais qui manquent d'attractivité et de logique d'implantation

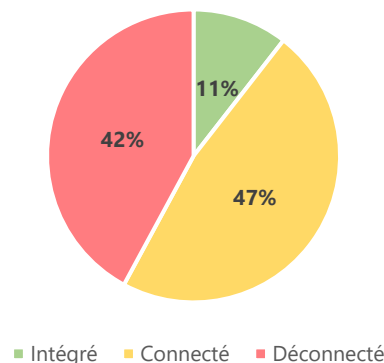
19 espaces ont été identifiés comme zone commerciale de périphérie dont **16 sont définis comme SIP** par le SCoT. **58% d'entre-elles sont intégrées ou en continuité du tissu urbain.**

Hormis les espaces composant un seul commerce (et donc une organisation globale), **les zones se structurent encore trop souvent à la parcelle (42%)** ou avec des mutualisations partielles des poches de stationnement (26%).

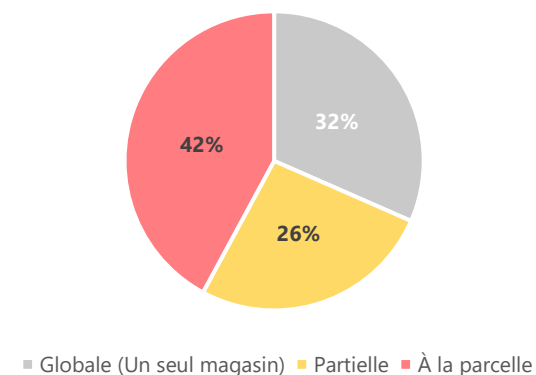
La densité bâtie est moyenne voire faible avec une place trop souvent laissée à la voiture pour 90% des zones de périphérie (accès, stationnement). Ce constat illustre de possibles potentiels quant à la densification de certains espaces.

L'attractivité apparaît banale pour 58% des espaces de périphérie voire vieillissant (26%). Ainsi une majorité des espaces restent encore trop routiers, avec peu de végétation, des façades banales et des espaces publics vieillissants.

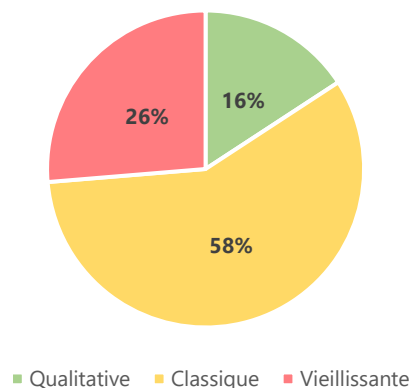
IMPLANTATION DU COMMERCE DANS LE TISSU URBAIN



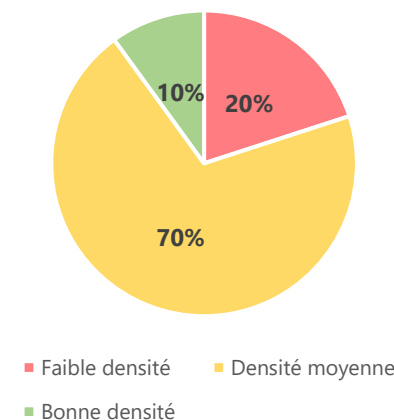
LOGIQUE D'IMPLANTATION



ATTRACTIVITÉ URBAINE



DENSITÉ BÂTIE



Source : Terrain et analyse

BILAN DES CENTRALITÉS

Centralité	Commerces (poids sur l'offre communale)	Implantation dans le tissu urbain existant
Augan	7 (77,8%)	Diffuse
Beignon	9 (90,0%)	Diffuse
Bohal	1 (100,0%)	-
Brignac	1 (100,0%)	-
Campénéac	7 (77,8%)	Concentrée
Carentoir - centre-ville	11 (61,1%)	Diffuse
Carentoir - Quelneuc	1 (5,5%)	-
Caro	2 (50,0%)	Diffuse
Concoret	4 (66,7%)	Concentrée
Cournon	-	-
Cruguel	2 (66,7%)	Concentrée
Évriguet	1 (100,0%)	-
Forges de Lanouée - Lanouée	3 (37,5%)	Concentrée
Forges de Lanouée - Les Forges	1 (12,5%)	-
Gourhel	2 (100,0%)	Concentrée
Guégon	6 (60,0%)	Concentrée

Centralité	Commerces (poids sur l'offre communale)	Implantation dans le tissu urbain existant
Guer - Centre-ville	66 (63,5%)	Concentrée
Guer - Bellevue	25 (24%)	Diffuse
Guillac	2 (66,7%)	Diffuse
Guilliers	7 (100,0%)	Diffuse
Helléan	1 (100,0%)	-
Josselin	63 (79,7%)	Concentrée
La Croix-Helléan	0 (0,0%)	-
La Gacilly – Centre-ville	81 (82,7%)	Concentrée
La Gacilly – Glénac	3 (3%)	Concentrée
La Gacilly – La Chapelle Gaceline	2 (2%)	Concentrée
La Grée-Saint-Laurent	-	-
La Trinité-Porhoët	5 (62,5%)	Diffuse
Lantillac	1 (100,0%)	-
Lizio	4 (57,1%)	Concentrée
Loyat	3 (60,0%)	Concentrée
Malestroit – Centre-ville	65 (79,3%)	Concentrée

BILAN DES CENTRALITÉS

Centralité	Commerces (poids sur l'offre communale)	Implantation dans le tissu urbain existant
Malestroit – Quartier de la Croix	6 (7,3%)	Diffuse
Mauron	33 (80,5%)	Concentrée
Ménéac	8 (100,0%)	Diffuse
Missiriac	2 (66,7%)	Diffuse
Mohon	3 (100,0%)	Diffuse
Monteneuf	2 (40,0%)	Concentrée
Montertelot	3 (100,0%)	Diffuse
Néant-sur-Yvel	4 (80,0%)	Concentrée
Pleucadeuc	9 (100,0%)	Concentrée
Ploërmel – Centre-ville	174 (71,3%)	Concentrée
Ploërmel - Monterrein	2 (0,8%)	Concentrée
Porcaro	1 (100,0%)	-
Réminiac	1 (100,0%)	-
Ruffiac	8 (88,9%)	Concentrée
Saint-Abraham	1 (100,0%)	-
Saint-Brieuc-de-Mauron	1 (100,0%)	-

Centralité	Commerces (poids sur l'offre communale)	Implantation dans le tissu urbain existant
Saint-Congard	5 (83,3%)	Diffuse
Saint-Guyomard	4 (100,0%)	Diffuse
Saint-Laurent-sur-Oust	2 (50,0%)	Concentrée
Saint-Léry	-	-
Saint-Malo-de-Beignon	3 (100,0%)	Diffuse
Saint-Malo-des-Trois-Fontaines	2 (100,0%)	Concentrée
Saint-Marcel	2 (28,6%)	Concentrée
Saint-Martin-sur-Oust	5 (55,6%)	Concentrée
Saint-Nicolas-du-Tertre	2 (100,0%)	Concentrée
Saint-Servant	1 (100,0%)	-
Sérent	16 (55,2%)	Concentrée
Taupont	10 (76,9%)	Diffuse
Tréal	0 (0,0%)	-
Tréhorenteuc	2 (50,0%)	Concentrée
Val d'Oust - Le Roc Saint-André	7 (33,3%)	Diffuse
Val d'Oust - La Chapelle Caro	2 (9,5%)	Diffuse
Val d'Oust - Le Quily	6 (28,5%)	Concentrée

Imaginons
ensemble
notre territoire
de demain

SCoT
Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS



6



**Bilan des enquêtes réalisées auprès des
communes**



Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

BILAN DES PROJETS DES COMMUNES

Des projets concentrés en centralité qui participent à leur préservation

Même si l'enquête auprès des communes n'est pas exhaustive, elle illustre un nombre significatif d'initiatives concernant la création de nouveaux commerces dans les centralités ou le développement de leur attractivité par de nouvelles opérations urbaines (aménagement des espaces publics, opération mixte) et le confortement de la santé (création et regroupement de services médicaux).

Pour autant, quelques communes (Josselin, La Gacilly) ont des projets de développement de l'offre commerciale de périphérie notamment pour conforter l'offre alimentaire discount.

Y-A-T-IL SUR VOTRE COMMUNE UN OU DES PROJETS EN COURS (OU RÉALISÉS CES 3 DERNIÈRES ANNÉES) EN LIEN AVEC LES PROPOSITIONS SUIVANTES :



Source : Enquête communes

L'ENQUÊTE À DESTINATION DES COMMUNES

Un document méconnu qui n'a pas totalement protégé les centralités

Près des deux tiers des communes ayant répondu n'ont pas d'avis ou de regard sur le précédent SCoT.

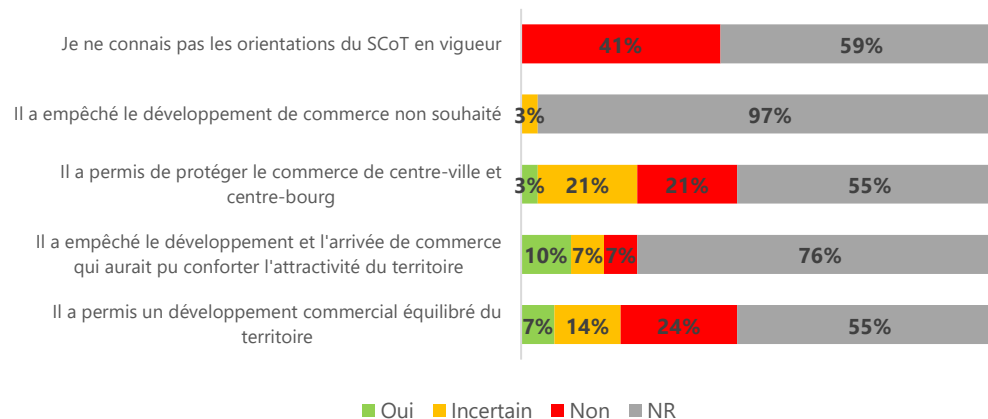
Le nombre de non-réponses souligne un manque de connaissance des règles du SCoT. Aussi, le SCoT actuel semble ne pas avoir totalement rempli ses objectifs avec une réelle incertitude sur sa capacité à protéger les centralités.

Les élus sont également partagés sur sa capacité à avoir permis un développement commercial équilibré et empêché l'arrivée de commerces non désirés.

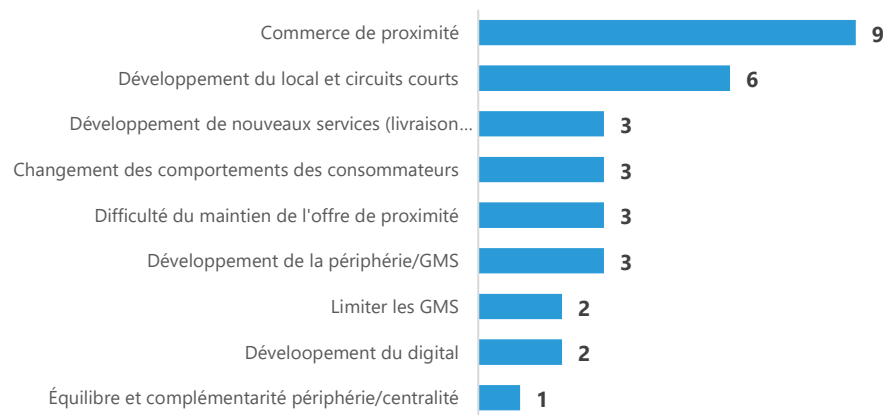
Dans les 15 prochaines années, les communes voient cependant un développement du commerce de proximité en centre-ville avec notamment une appétence pour plus de local et de produits en circuits courts.

Quelques élus évoquent par ailleurs des difficultés à maintenir une offre en centralité avec le développement de la périphérie qu'ils souhaiteraient voir limitée.

QUEL REGARD PORTEZ-VOUS SUR LE PRÉCÉDENT SCOT ?



QUELLE EST VOTRE VISION DU COMMERCE DANS LES 15 ANNÉES À VENIR ? (Nbre de réponses)



Source : Enquête communes : 29 communes ayant répondu

L'ENQUÊTE À DESTINATION DES COMMUNES

Une adaptation aux nouveaux usages et un besoin de travailler la transversalité

52 à 55% des élus sont convaincus de l'enjeu de s'adapter aux nouveaux modes de consommation et de mieux gérer la transversalité entre le commerce, l'habitat, les mobilités et l'agriculture.

À l'inverse, les règles de conditionnalité pour limiter le développement du grand commerce apparaît comme le sujet le moins appréhendé comme perspective d'innovation.

Seulement 28% des communes interrogées ont connaissance de leur capacité de recours à la CDAC pour les projets de moins de 1 000 m². Un taux faible qui montre une méconnaissance des outils pourtant existants. Ainsi, seulement 1 commune y a déjà eu recours et 6 pensent utiliser ce dispositif à l'avenir.

PENSEZ-VOUS QU'IL FAUT INNOVER DANS L'APPROCHE DU SCOT EN INTRODUISANT / RENFORÇANT LES PRINCIPES SUIVANTS ?

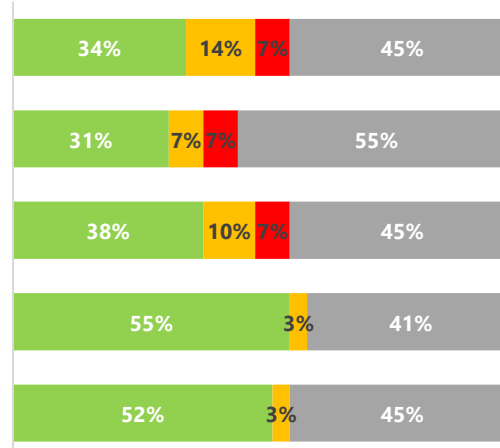
Mieux intégrer et/ou définir les emplacements où le commerce peut se développer (centre-ville / centre-bourg, périphérie, axes de flux, etc.)

Intégrer des principes de conditionnalité pour les règles de développement du grand commerce en lien avec des indicateurs de fragilisation du commerce...

Mieux définir les critères environnementaux sur les zones commerciales pour un commerce plus vertueux (densification du bâti, présence du végétal,...

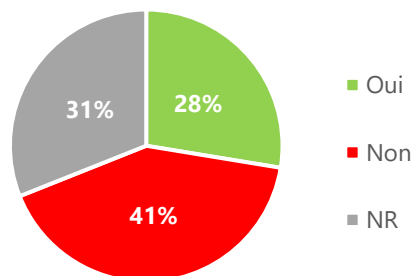
Mieux tenir compte des nouveaux usages et des besoins des consommateurs

A l'échelle du SCoT créer des liens entre les règles sur le commerce, l'habitat, les mobilités...



■ Oui ■ Incertain ■ Non ■ NR

AVIEZ-VOUS CONNAISSANCE DE LA POSSIBILITÉ, POUR LES COMMUNES DE MOINS DE 20 000 HABITANTS, DE SAISIR LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL (CDAC) POUR LES PROJETS DE MOINS DE 1 000 M² ?



■ Oui
■ Non
■ NR

1 Seule la commune de Ploërmel en a déjà fait l'usage

6 Communes la saisiront à l'avenir

Source : Enquête communes : 29 communes ayant répondu

L'ENQUÊTE À DESTINATION DES COMMUNES

	Les leviers mobilisables en faveur du développement ou du maintien du commerce de proximité	Les freins / points de blocage identifiés
Les politiques de soutien au commerce	• Mutualiser certains services entre les communes • Aides financières communautaires et régionales (Pass commerce et artisanat du Pays de Ploërmel)	
Volet réglementaire		• Les dernières lois et évolution sur l'urbanisme • Limitation du développement par le SCoT
Le renouvellement de la population et les modes de consommation	• Le maintien et l'accueil des habitants et donc la possibilité de construire • Faire venir de la population en centre-bourg • Développer de nouveaux modes de distribution (distributeurs, livraison etc.)	• Difficulté de s'arrêter pour les personnes de passage (stationnement, visibilité, cheminement...) • Population qui privilégie les zones commerciales • Les changements dans les modes de consommation
Maitriser la grande distribution et encourager la création de commerces en centralité	• Imaginer des annexes des grandes surfaces dans les petites communes avec des produits de première nécessité	• Le développement des grandes surfaces • La croissance de la vente en ligne
La maîtrise foncière et les projets de développement	• Accompagnement financier et technique • Simplifier les démarches administratives • Location de bâtiments • Mise à disposition de locaux communaux avec des loyers attractifs	• Locaux vétustes • Locaux de petites tailles • Manque de locaux

BILAN DE ÉCHANGES AVEC LES ÉLUS

1

Des **évolutions plutôt favorables de la dynamique des centres-villes** consécutives à des politiques publiques de reconquête (espace public, appel à projets, protection du linéaire commercial...).

2

Une **volonté d'engager une démarche de densification** des zones commerciales actuelles en incitant les opérateurs à des pratiques plus vertueuses.

3

Des élus encore **réticents à la transformation des zones commerciales actuelles** vers de nouvelles fonctions (logements, bureaux...).

4

Des élus qui évoquent de l'opportunité de **réglementer l'implantation des activités de santé et de restauration** pour préserver la vocation des centres-villes.

Imaginons
ensemble
notre territoire
de demain

SCoT
Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS



7



Bilan et enjeux



Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

BILAN DE LA STRUCTURATION COMMERCIALE

Atouts	Faiblesses
• Une dynamique démographique sur les extrémités Sud et Est du territoire profitant des axes routiers structurants. • Après une période de déclin, une croissance de l'offre commerciale depuis 2019 tant en nombre d'établissements qu'en emploi. • Une population qui a tendance à se fixer sur le territoire. • Près des trois quarts des commerces traditionnels sont implantés au sein des centralités. • Maintien d'une certaine diversité commerciale notamment grâce aux boutiques de décoration, cadeaux et souvenirs. • 84% des habitants bénéficient de la présence d'au moins un commerce alimentaire sur leur commune. • Une vacance commerciale maîtrisée tant en centre-ville qu'en périphérie. • Très bonne présence de la vente directe notamment pour l'offre en viande.	• Une dynamique démographique en baisse sur la plupart des pôles commerciaux les mieux équipés du territoire. • Un revenu médian inférieur de 8% à la situation départementale. • Une croissance significative du plancher des grandes et moyennes surfaces en 15 ans (+18%) notamment en alimentaire (+34%). Ainsi la croissance du GMS est 3,5 fois plus rapide que la croissance de la population. • Une forte densité en grande surface alimentaire qui tend à pénaliser l'offre traditionnelle. • Une baisse des activités de l'équipement de la personne et de la maison. • Une dynamique touristique portée par un tourisme de passage mais peu de séjour. • Une forte dispersion de l'offre de GMS au sein d'un grand nombre d'espaces commerciaux réduisant l'effet de synergie entre les enseignes. • Une attractivité très moyenne des zones commerciales de périphérie associée à une faible densité de bâtie.
Opportunités	Menaces
• Une dynamique de relance de l'installation de nouveaux commerces dans les principales centralités.	• Plusieurs projets d'agrandissement de supermarché de discount alimentaire dans un contexte de forte densité en GSA.

BILAN DE LA STRUCTURATION COMMERCIALE

1

Une **dynamique commerciale favorable depuis 2019** tant en centre-ville qu'en périphérie qui tend à s'expliquer par une reprise démographique récente et des politiques publiques volontaristes.

2

Une **densité en grande surface alimentaire qui atteint des sommets** avec un impact défavorable sur l'offre traditionnelle. Pourtant des projets d'agrandissements de GSA sont en cours.

3

Le territoire compte un **grand volume d'espaces commerciaux de périphérie** avec pour conséquence une très faible synergie à l'échelle de chaque polarité. Par ailleurs, ces espaces commerciaux renvoient une image banalisée et peu densifiée.

LES ENJEUX POUR LA STRATÉGIE COMMERCIALE

Calibrer l'évolution du développement commercial en périphérie afin de préserver les efforts engagés dans les centralités

Rationaliser le nombre d'espaces commerciaux de périphérie en privilégiant les mieux insérés dans l'enveloppe urbaine

Engager une démarche plus vertueuse pour l'urbanisation des espaces de périphérie
(densification, mutualisation, végétalisation, désimperméabilisation...)

Interroger le rôle des activités de santé et de convivialité dans les leviers de préservation des centralités

Imaginons
ensemble
notre territoire
de demain

SCoT
Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS



Annexe

1



Bilan des rencontres élus



Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

CC PLOËRMEL COMMUNAUTÉ

Commune	Contexte local et évolutions récentes	Projets	Enjeux SCoT
Josselin Nicolas Jagoudet	- Bilan du commerce réalisé en 2022 dans le cadre du dispositif PVD. - Présence d'un marché très important qui constitue un moteur de fréquentation. - Beaucoup de restaurants mais fermés hors saison. - Dynamique d'emploi dans l'IAA : arrivée de roumains qui compense le vieillissement de la population, dynamique de construction (150 logements nouveaux logements prévus à l'horizon 2026-2027) - La révision du PLU prévoit la protection des vitrines commerciales même vacantes. - Peu de vacance commerciale : travail avec l'EPF pour maîtriser le foncier commercial. - Amélioration de l'espace public et du stationnement. - Arrivée de nouveaux commerces - Création d'un pôle de services (service du département, sociaux...)	- Projet de création de Lidl d'ici fin 2024 sur la zone Oxygène (face Super U) + projet de plusieurs cellules commerciales de 400 m² (pas d'activité concurrente avec le centre-ville). - Le projet de création d'un magasin Biocoop n'a pas abouti. - Travail sur la densification de l'habitat (fond de parcelle), arrêt des lotissements, sanctuarisation des réserves foncières pour privilégier des opérations permettant d'accueil des jeunes actifs à des prix abordables. - Aménagement d'une aire de camping-car (juillet 2024) - Projet d'aire multimodale côté Leclerc (bus scolaires) - Déconstruction de l'ancien hôpital	- Privilégier la densification avec la consommation de foncier - Travailler sur des parkings mutualisés - Se projeter sur les zones commerciales de demain : implanter des bureaux c'est possible mais il n'y a pas le besoin, l'habitat risque de créer des conflits d'usage. A voir pour du logement dédié au personnel mais pas pour une logique résidentielle. - Affirmer le rôle des centralités - Encadrer le développement sans le pénaliser

CC PLOËRMEL COMMUNAUTÉ

Commune	Contexte local et évolutions récentes	Projets	Enjeux SCoT
Mauron Yves Charles	- La création de la halle en centre-ville constitue un équipement support de la redynamisation du marché et la création de festivités : le marché va être déplacé du vendredi au samedi matin. Il faudra trouver de nouveaux commerçants. - Le Coccimarket du centre-ville vient d'être repris. Il dynamise le centre-ville - Tendance à l'installation de nouveaux commerces. - L'hôtel-restaurant face à la Mairie est fermé depuis 2018. Le contexte local rend sa relance très délicate. - La stratégie PVD est principalement centrée sur l'habitat : 13 bâtiments sont fléchés. - Il reste un peu de vacances : 8 commerces sont vides (problème de loyer parfois trop élevé). - La commune vient d'acquérir un local commercial pour la création d'une épicerie fine (proximité du fleuriste). - Quéguiner, implanté en centre-ville, avait imaginé déplacer son activité sur la zone d'activité.	- Mieux relier le plan d'eau au centre-ville. - Optimisation du fonctionnement du centre culturel dans le cadre de PVD - PLU en cours (PADD validé en 2024).	- Reste deux parcelles disponibles sur la zone d'activité du Grand Moulin dédiée à de l'artisanat et du commerce (exemple déplacement de Quéguiner). - Flécher les activités industrielles sur Saint Lévy - Maintenir le commerce dans les centres-villes afin de maintenir la vie : favoriser le recentrage des activités sur la rue Nationale.

CC PLOËRMEL COMMUNAUTÉ

Commune	Contexte local et évolutions récentes	Projets	Enjeux SCoT
Ploërmel Gildas Roger Solène Dubourg Fabienne Josse Sophy Gorry	• Travaux de réaménagement du centre-ville jusqu'à fin 2024 avec des dispositifs de soutien aux commerces (commission d'indemnisation, aide à l'union commerciale, gratuité de l'usage de l'espace public, tolérance zone bleue...). • Arrivée de nouveaux commerces : habillement, bars-restaurants... • Réduction de la vacance commerciale grâce à la dynamique globale du bassin de vie. • Création d'une nouvelle zone commerciale sur le PA de Brocéliande autour de l'enseigne Lidl avec pour objectif de réduire l'évasion commerciale (enseignes complémentaires au centre-ville). • Opérations de renouvellement urbain à l'emplacement des meubles Bodet avec un programme de logements. • PLU en cours de révision. • Galerie commerciale du centre-ville, le Trait d'Union en partie vacante : besoin d'un relooking.	• Projet secteur gare : étude en cours afin d'anticiper l'avenir des sites industriels qui ont vocation à se déplacer. Recherche d'une forme de mixité sur la partie Sud du site en connexion avec la zone du Lac. • Zone Intermarché / Bricomarché : envisager un transfert partiel ou total des enseignes vers le site des rues Cassin / Redon avec un programme de logements. Objectif : rééquilibrer l'offre commerciale sur le Sud de la ville. Volonté de laisser l'initiative aux opérateurs. • Place Jean Paul II : réhabilitation du couvent avec création de 110 logements collectifs avec 700 m² de rez- de-chaussée commerciaux (début travaux fin 2025).	• Quelle vocation demain pour la polarité commerciale Morhannais / Laënnec intégrer en zone résidentielle ? • Vocation commerciale du secteur de la gare à questionner (pôle de quartier). • Pas d'extension du foncier commercial sur le PA de Brocéliande. • Limiter l'urbanisation de la commune jusqu'à la rocade et pas au-delà. • Nécessité de conforter une polarité commerciale au Sud de la commune. Les élus sont réservés sur la notion de mixité de fonction en zone commerciale.

CC DE L'OUST À BROCÉLIANDE

Commune	Contexte local et évolutions récentes	Projets	Enjeux SCoT
Guer Jean Luc BLEHER Vincent COWET	- La commune de Guer est divisée en 2 parties : Ger Bellevue et Guer centre. Les habitants de Bellevue sont dépendants des équipements de Guer centre. En 2014, le projet de l'enseigne Super U au niveau de l'échangeur devait permettre un rééquilibrage de l'offre commerciale vers le Nord (refus en CNAC). - Le commerce a connu plusieurs périodes : avant la crise sanitaire, le nombre de commerces a baissé avec l'apparition de vitrines vides et depuis il y a une inversion de la tendance. Pour autant certaines activités sont fragiles (alimentaire) avec du turn over. La commune propose un dispositif de nurserie commerciale avec une aide au loyer à l'installation. - La commune a fortement développé le volet économique mais a négligé le volet habitat. L'objectif est de mobiliser du foncier pour renforcer l'habitat à Guer centre (peu de demandes à Bellevue). - Le site militaire de Coëtquidan fonctionne en autarcie bien qu'il représente près de 3000 personnes.	- Conserver l'objectif de créer une activité commerciale au niveau de l'échangeur pour capter les flux avec station-service, bar-restaurant (12 000 véhicules par jour). - Contournement du Val Coric et du quartier de la Boulais. Ce contournement est en mesure de générer des projets d'urbanisation principalement pour de l'habitat. - Intermarché s'interroge de se déplacer. - Rénovation du complexe sportif de Saint Gurval pour regrouper les équipements sur un même site.	- Quid de l'avenir d'Intermarché et de Bricomarché à leur emplacement ? - Faut-il requestionner le seuil des 300 m² de SDP pour l'installation du commerce en zone notamment pour des concepts non alimentaires qui ne peuvent trouver des cellules de 200-250 m² en centre-ville ?

CC DE L'OUST À BROCÉLIANDE

Commune	Contexte local et évolutions récentes	Projets	Enjeux SCoT
La Gacilly Philippe Noget	• Les différents leviers de fréquentation (Yves Rocher, artisans d'art, exposition de photos) apportent une vraie dynamique commerciale. Dès qu'un local est disponible, il est tout de suite repris. • La commune a perdu les activités d'habillement et d'équipement de la maison mais le commerce alimentaire se porte très bien. • Les activités de restauration et les biscuiteries se développent beaucoup. • La commune est en révision de PLU et prévoit de protéger les vitrines commerciales. • Réflexion pour mettre en place le DPU sur les fonds commerciaux et artisanaux. • Changement de l'enseigne Casino devenu Intermarché. Projet de réaménagement sans agrandissement.	• Projet de réhabilitation d'un ancien abattoir au bord de l'Aff en connexion avec le centre-ville pour attirer les jeunes actifs. Le projet prévoit la transformation du premier étage avec des activités de restauration (food truck par exemple), jeux pour enfants, coworking et le niveau inférieur avec des ateliers artisanaux et des commerces. • Projet d'extension de l'enseigne Lidl par démolition de la partie Nord et du bâtiment de la Poste (1418 m²) – PC attaqué par Casino.	• Etendre la centralité commerciale jusqu'au secteur de la rue de l'Aff avec une offre commerciale différente de l'offre touristique. • Préserver le petit commerce plutôt que la périphérie. • Permettre l'arrivée d'une offre de bricolage/jardinage à côté de l'Intermarché.

CC DE L'OUST À BROCÉLIANDE

Commune	Contexte local et évolutions récentes	Projets	Enjeux SCoT
Malestroit Bruno Gicquello	- Malestroit forme une entité de centre-ville avec une densité d'habitants assez élevée - Histoire commerciale et artisanale forte qui a subi une baisse sur la période 2005-2007 - L'équipe élue en 2024 a conforté l'attractivité du centre-ville en travaillant sur une nurserie numérique (accompagnement de jeunes talents à créer leur entreprise) qui a permis de faire parler de Malestroit et d'attirer de nouveaux commerçants. Il n'y a plus de vacance commerciale. - Démarche similaire développée pour les artisans d'art (bijou, souffleur de verre...) avec un circuit de visite. - Forte présence de professionnels de santé (60). - Installation de Weldom à l'emplacement de l'ancien Lidl. - Refus de participer au dispositif PVD. - Rééquilibrage commercial vers l'Est refusé dans le SCoT.	- Commune fortement endettée, ce qui limite les projets - Projet de déplacement de la pharmacie à côté du magasin Weldom et création de l'enseigne Orange Bleu.	- Inscrire une vocation commerciale pour la zone d'activité route de Ruffiac pour permettre le développement des activités existantes (Point P, Point Vert, Master Pro). Autoriser la démolition / reconstruction. - Interdire le développement d'une offre de santé en périphérie, voire de restauration. - Supprimer les capacités d'extension commerciale sur la zone commerciale de Super U à Saint Marcel