



Plan local d'urbanisme

Commune de Saint-Évarzec

Rapport de Présentation - tome 1

Annexe 8 - Commerce

Juillet 2025



Sommaire

1-	Les enseignements issus du SCoT l'Odét	3
2-	Une offre commerciale de proximité et de la vie courante	6
3-	La présence de quelques locaux disponibles	8
4-	Des politiques en faveur d'un commerce dynamique et de proximité	9
5-	Synthèse de l'analyse commerciale	10

1- Les enseignements issus du SCoT l'Odét

Source : SCoT de l'Odét

► L'offre commerciale traditionnelle

- Un **maillage commercial équilibré sur le territoire de l'Odét qui regroupe 1 916 commerces et services traditionnels** de moins de 300 m² de surface commerciale. Quimper concentre à elle seule 65% de cette offre. 6 autres communes comptent plus de 50 commerces, 4 d'entre elles ont une dimension plus touristique (Bénodet, Fouesnant, La Forêt-Fouesnant et Locronan).
- **Une offre diversifiée et un effet d'offre de quartier bien présent : la filière CHR¹ est la plus représentée** avec 486 établissements (soit 25% des activités) expliqué par l'influence touristique. Le taux de diversité² moyen sur l'ensemble du SCoT atteint 28,6% et illustre un rayonnement important. Le territoire se distingue aussi par une **tertiairisation de l'activité commerciale** représentant 20% de l'offre commerciale (jusqu'à 36% dans le centre-ville de Fouesnant). Aussi, les activités de proximité se déploient fortement dans les centres de quartier (18% pour l'alimentaire, 20% pour l'hygiène-beauté).
- Un tissu de base alimentaire complet grâce aux commerces de périphérie : **12 communes** (représentant 88% de la population du SCoT) **disposent d'un tissu commercial de 1^{ère} nécessité complet**. 8 autres disposent d'1 ou 2 commerces alimentaires (tissu de base incomplet). Seule Clohars-Fouesnant ne dispose pas de commerce alimentaire, mais profite d'une proximité avec Bénodet.
- **Seule l'alimentation générale révèle une densité élevée**. Les boucheries/charcuteries et boulangerie/pâtisserie présentent des densités 1,5 à 2,5 fois plus faibles que les moyennes habituelles. En revanche, les densités sont élevées en hygiène/beauté et équipement de la maison, elles sont cohérentes en équipement de la personne et mais sont plutôt faibles en culture/loisirs.
- Le **taux de vacance commercial moyen** observé dans les centres-villes/bourgs du SCoT **est estimé à 14,3%**, un ratio cohérent avec la tendance nationale (14%). En 2023, 173 cellules vides sont recensées dans 15 centres-villes/bourgs. Quimper regroupe 71% des locaux vides.
- **17 marchés alimentaires hebdomadaires sur 10 communes du SCoT**. Le marché le plus important est à Bénodet et Quimper en compte 4 de son côté. Quelques marchés s'organisent essentiellement en période estivale. Aussi, un nouveau marché a été lancé à Saint-Évarzec. Cette offre est complétée par des distributions de paniers bio et des casiers.
- **8 des 21 communes** du territoire présentent **au moins 1 agriculteurs proposant de la vente directe** (représentent 67 exploitants sur le territoire, soit une offre modeste). Il s'agit principalement de viandes, de produits maraichers et de produits laitiers.
- Compte tenu de la bonne présence de l'offre alimentaire de base, **seules 5 communes sont concernées par des tournées alimentaires**.

► L'offre en grandes et moyennes surfaces

- Un **maillage dense de la GMS³** avec un plancher commercial des GMS actives (> 300 m²) représentant 229 000 m² sur le territoire du SCoT. **Quimper concentre 78%** de ce cette offre et **11 autres communes disposent d'au moins 1 GMS**, signe d'un maillage équilibré. 40% de la croissance du plancher des GMS est imputable au Pays Fouesnantais.
- **Depuis 2008, le plancher commercial a augmenté de près de 25%** (+82 672 m² de surfaces commerciales en GMS créées). En parallèle, 39 170 m² de surfaces existantes ont disparu (destruction, division en cellule traditionnelles, changement de destination). Une **forte croissance des m² dans les secteurs de la culture/loisirs, les solderies et le jardinage**.
- **Des densités importantes sur l'ensemble du territoire** même au regard de la vocation touristique. Le territoire reste très largement au-dessus de la moyenne nationale.
- Une déconnexion de la croissance des m² avec la population : **entre 2008-2022, la croissance du plancher des GMS a progressé 5 fois plus vite que la population** (+25% contre +5%). Cette croissance a été continue jusqu'en 2019, puis a ralenti sans vraiment se stabiliser. Dans le même temps, le nombre d'emplois dans le commerce a baissé jusqu'en 2014 puis a connu une légère reprise. Les filières les plus impactées par cette baisse ont été l'alimentaire traditionnel, l'équipement de la personne et les services. Aussi, le nombre d'établissements commerciaux a progressé lentement mais en continue sur cette même période.

¹ CHR : Café, Hôtel, Restaurant

² Part des commerces en équipement de la personne et équipement de la maison sur le nombre de commerces total (hors services).

³ GMS : Grande Moyenne Surface

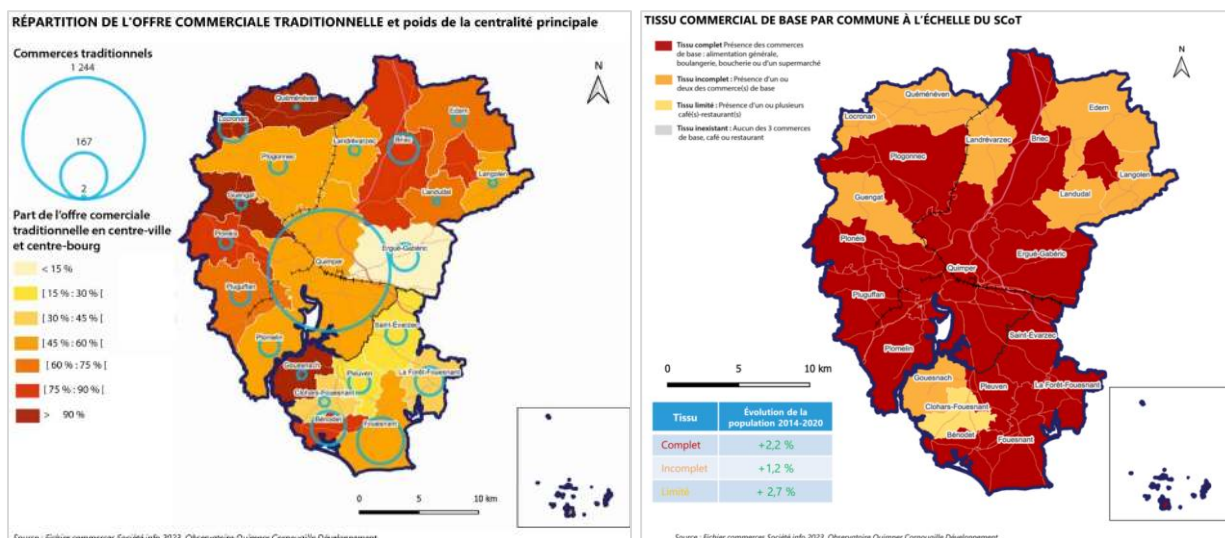
► Le bilan des espaces commerciaux

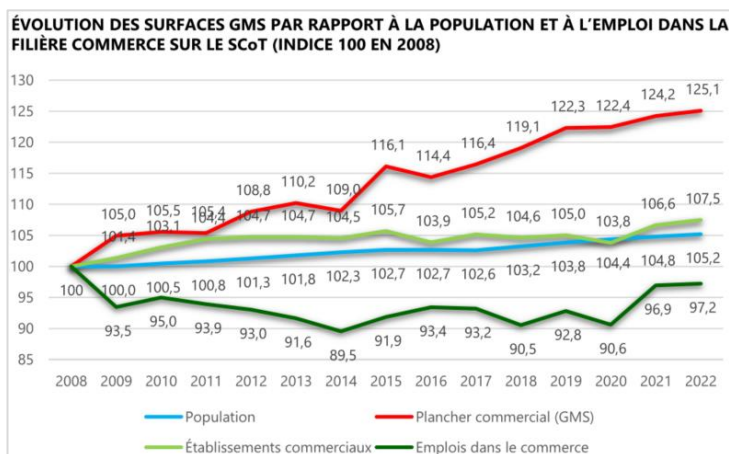
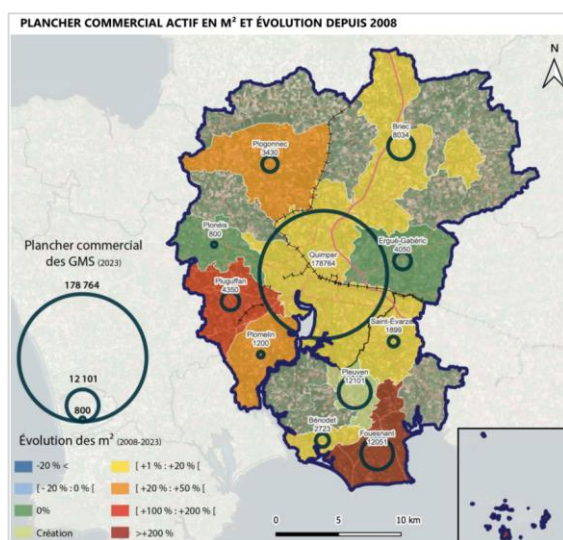
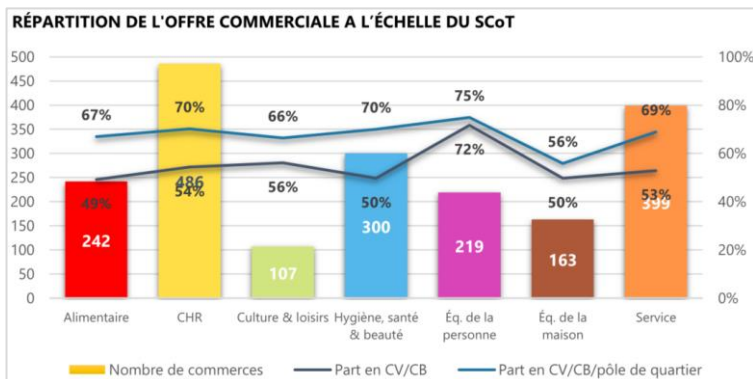
- Des espaces bien connectés à la tâche urbaine mais souffrant d'un manque d'attractivité. **22 espaces ont été identifiés comme zone commerciale de périphérie**, dont **17 sont définis comme SIP/ZACom** par le SCoT. Elles sont quasiment toutes en continuité du tissu urbain.

L'organisation interne des zones est soit globale (25% de mutualisation), soit partielle (42%). La **densité bâtie est moyenne, voire faible avec une place trop souvent laissée à la voiture** pour 80% des zones périphérique. **L'attractivité apparaît banale pour 75% des espaces de périphérie**, même si certains secteurs profitent d'aménagements récents et qualitatifs, une majorité restent encore trop routiers (peu de végétation, façades banales, espaces publics vieillissants).

- L'essor de la logistique urbaine s'explique par le très fort développement de la livraison de colis. **73 points relais sont recensés** sur le territoire dont **55% sont implantés en centralité**, 29% en zones périphériques et 16% sur des axes de flux favorisant la captation des navetteurs. 8 communes sur 21 ne disposent pas de points relais (en particulier dans le Nord du territoire).

(Source : SCoT de l'Odet)







2- Une offre commerciale de proximité et de la vie courante

Source : Pôle de développement économique et tourisme CCPF

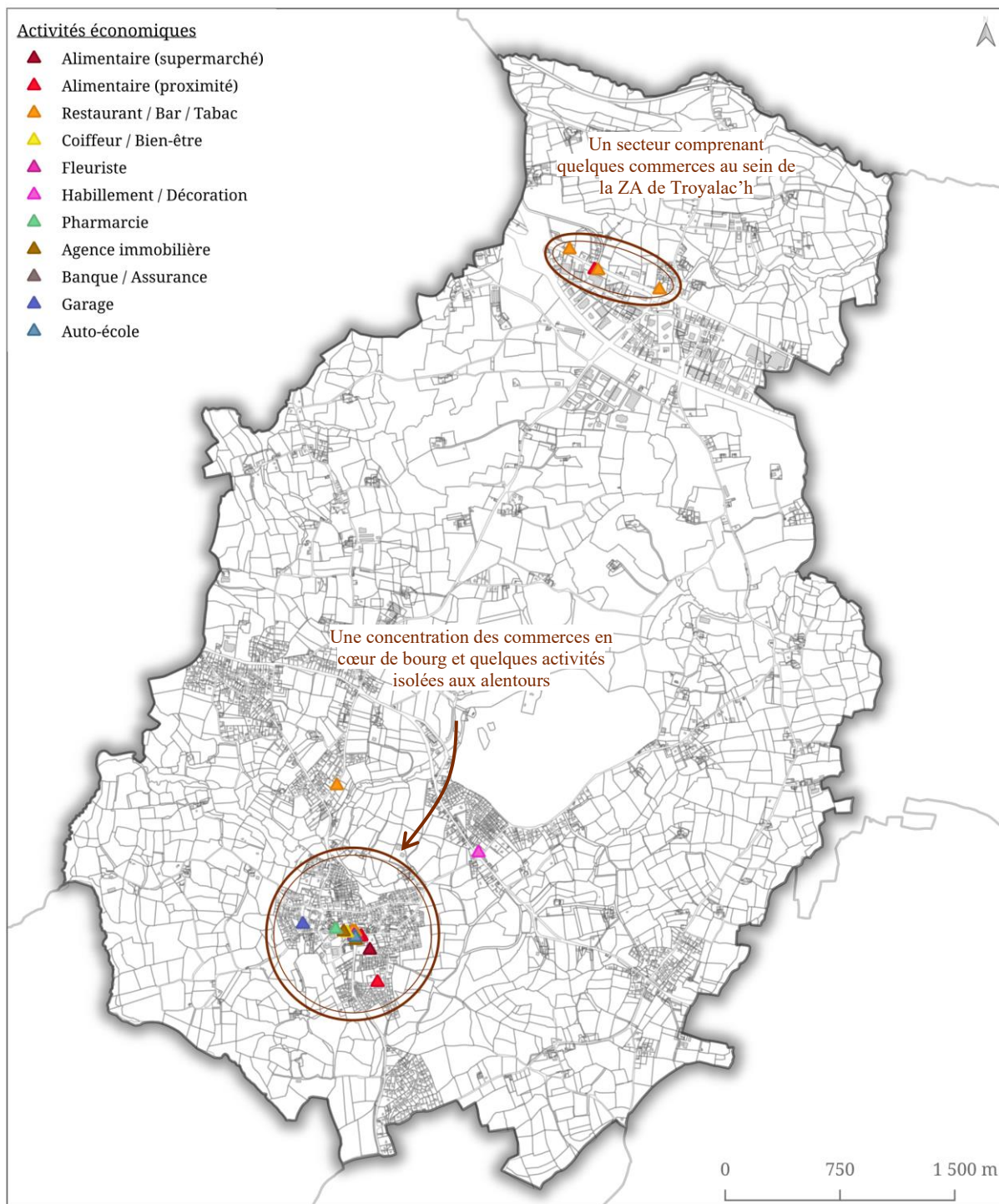
L'univers commercial au sein du présent document est entendu au sens large. Il comprend : l'artisanat et commerce de détails, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La commune de Saint-Évarzec ne présente pas de centralité dynamique, concentrant des commerces. En effet, deux « zones commerciales » distinctes sont identifiées par la commune, à savoir le bourg et la ZA de Troyalac'h, séparées par 4 km. Toutefois, Saint-Évarzec dispose d'une offre commerciale satisfaisante, avec des commerces de proximité nécessaires à la vie courante des varzécois. Elle compte ainsi une quinzaine d'activités commerciales, comprenant essentiellement des commerces et des services du quotidien (supermarché, boulangeries, restaurants, fleuriste, etc.). Cette offre de proximité est complétée toute l'année par un marché hebdomadaire dans le bourg, sur la place de l'Eglise.

La commune souhaiterait accueillir plus de commerces afin de diversifier l'offre sur son territoire. La présence du supermarché peut en ce sens, servir de locomotive à l'échelle d'une commune telle que Saint-Évarzec, mais peut aussi à l'inverse empêcher l'implantation de petits commerces de bouche notamment (par exemple : primeur, boucherie, fromagerie...).

Il convient de noter également la proximité immédiate du territoire de Saint-Évarzec avec les communes de Quimper, Fouesnant et Pleuven, qui proposent chacune une offre commerciale beaucoup plus complète et diversifiée. Elles comptent chacune de véritables zones commerciales, présentant de plus grandes enseignes (exemples : enseigne de bricolage, de jardinage, de sport...) permettant de répondre à des besoins plus larges.

ACTIVITÉS COMMERCIALES





3- La présence de quelques locaux disponibles

Source : Données communales ; Pôle de développement économique et tourisme CCPF

La commune de Saint-Évarzec compte aujourd'hui 3 locaux disponibles sur son territoire, qui étaient anciennement une pizzeria et un salon de coiffure. Le troisième local est une ancienne boulangerie qui devrait être reprise à termes (projet gelé pour le moment).

En parallèle, Saint-Évarzec présente actuellement peu de demandes d'implantation commerciale sur son territoire. Il ne s'agit pas des activités majoritaires sur la commune.



4- Des politiques en faveur d'un commerce dynamique et de proximité

Source : Données communales ; Données du pôle développement économie et tourisme de la CCPF ; Site internet de la Région Bretagne

A son échelle, la commune de Saint-Évarzec a fait le choix de faciliter l'implantation et la pérennité du restaurant localisé dans le bourg, en louant les locaux (de propriété communale), à un prix modique.

Les politiques des échelons supérieurs visent à favoriser la dynamique commerciale au cœur des centres-villes.

Le SCoT de l'Odet se positionne pour sa part, en faveur du renforcement des centralités. Il souhaite prioriser l'implantation commerciale « sans limite de surface » au sein des centres-villes, des centres de quartier et des centres-bourgs.

De son côté la CCPF a mis en place un dispositif d'aide directe à la création, la reprise, l'extension ou la modernisation des très petites entreprises commerciales ou artisanales.



Une **Convention** passée avec la région Bretagne sur la période 2023-2027 vise à prédéfinir les dispositifs d'aide et d'accompagnement pour les petits commerces de centralité et l'artisanat proposant des produits de première nécessité.

L'objectif de cette convention est de soutenir les entreprises commerciales et artisanales en faveur de la vitalité des centres villes, dans leurs investissements pour se développer (installations, reprises), se moderniser et réduire leurs impacts environnementaux.

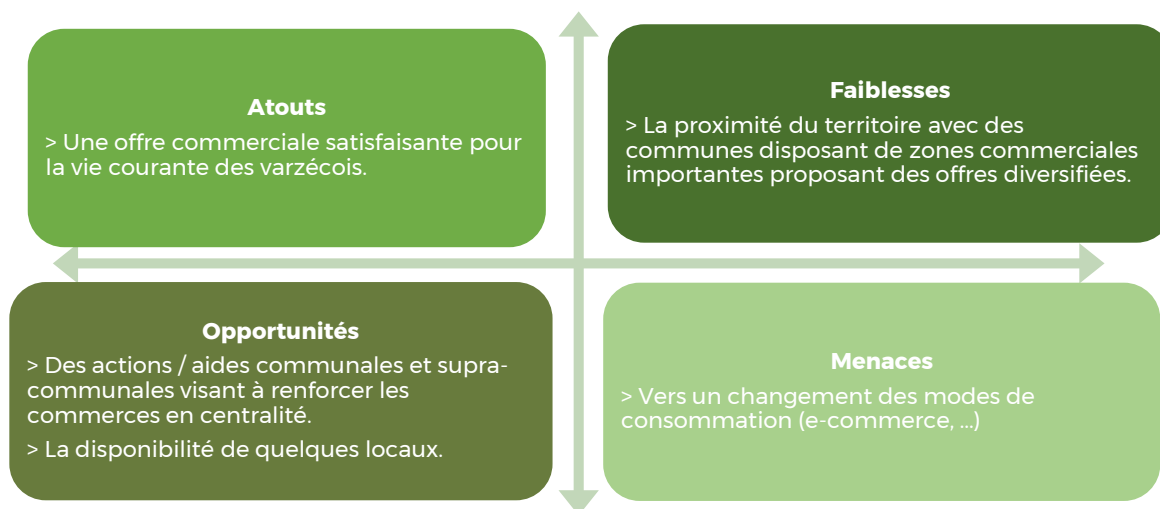
Ce dispositif d'aide intitulé « **Pass commerce et artisanat** » vise à accompagner les porteurs de projets pour dynamiser l'activité économique de leurs TPE en apportant :

- un soutien à l'installation et au développement d'activité en centralité ;
- un soutien aux investissements réduisant les impacts environnementaux ;
- un soutien à la numérisation et la digitalisation.

Ce dispositif d'aide est le fruit d'un travail de collaboration avec la Chambre de Commerces et d'Industrie (CCI) et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA).

Sur les communes de moins de 5 000 habitants, la totalité de la commune est éligible (à l'exception des ZAE). En revanche, pour celles de plus de 5 000 habitants (seules Fouesnant dans le Pays Fouesnantais), ne sont concernées que les entreprises situées au sein du périmètre de centralité.

5- Synthèse de l'analyse commerciale





GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou