

Les cahiers du SCoT N°4

Pays de Brest
PÔLE MÉTROPOLITAIN



Intégrer le commerce dans les documents d'urbanisme

Septembre 2012

«LA VILLE EST FILLE DU COMMERCE» - Le Pays de Brest a fait sien ce vieil adage. Il a pris conscience depuis de nombreuses années que le commerce est une fonction majeure dans l'organisation territoriale et qu'il ne pouvait être laissé à la seule régulation du marché. Depuis les années 1990, les communautés du pays de Brest se sont dotées de chartes d'urbanisme commercial. Sans opposabilité juridique, les chartes ont cependant permis de réguler l'implantation des commerces de grandes tailles. En 2008, la loi dite de modernisation de l'économie (LME) procède à une réforme en profondeur de l'urbanisme commercial. Cette loi introduit deux changements majeurs. D'une part, elle limite la nécessité d'une autorisation préalable aux seuls commerces de plus de 1 000 m². D'autre part, elle impose que les critères de décision relèvent désormais du registre de l'aménagement du territoire et non plus de celui de la régulation de la concurrence.

La loi LME a également ouvert la possibilité de réaliser un Document d'Aménagement Commercial, opposable aux tiers, opportunité dont le Pays de Brest s'est immédiatement saisi. Le DAC du Pays de Brest, adopté en juin 2009 par le comité syndical, est devenu le chapitre « organiser le commerce » du SCoT.

Principe directeur :

Le commerce est un service essentiel à la population, il importe que ce service soit équitablement disponible dans des conditions d'accès en rapport avec la fréquence des achats, la distance aux commerces. Ceci renvoie à une organisation appropriée de l'offre.



Photo : ADEUPa

Le régime des autorisations commerciales post-LME :

- Le permis de construire est accordé par le maire de la commune d'implantation.
- L'autorisation commerciale relève de la CDAC (commission départementale de l'aménagement commercial).
- Sont soumis à autorisation commerciale tous les projets de plus de 1000m² de surface de vente.
- La CDAC est composée de 5 élus locaux et de 3 personnalités qualifiées désignées par le préfet.
- Les critères d'évaluation des projets sont désormais limités aux critères suivants :
 - l'aménagement du territoire (effets sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne, effets sur les flux de transport...).
 - le développement durable (qualité environnementale, insertion dans les réseaux de transports collectifs).
- Les décisions de la CDAC peuvent être contestées par les parties en recourant en appel à la CNAC (Commission Nationale d'Aménagement Commercial) et/ou au Tribunal Administratif.

Qu'entend-on par commerce dans le SCoT ?

Le commerce considéré dans le SCoT correspond aux activités de commerce de détail et d'artisanat à caractère commercial (coiffeur, pressing, cordonnerie...) qui s'adressent au consommateur final. Le champs d'application du SCoT couvre les implantations, extensions, transferts d'activités existantes et changements de secteur d'activité de commerce ainsi que les équipements cinématographiques. Il n'inclut pas les services tels que la restauration, l'hôtellerie, les agences immobilières... Le SCoT a exclu de son champs d'application les stations de distribution de carburant ainsi que les commerces de véhicules automobiles et de motocycles.

Qu'entend-on par unité commerciale ?

Il s'agit d'un ou plusieurs commerces fonctionnant comme un ensemble. Par exemple, un supermarché avec galerie marchande, l'un conditionnant le fonctionnement de l'autre, forme une unité commerciale. Des magasins continus peuvent exister dans un même bâtiment à condition que leur fonctionnement soit indépendant notamment pour ce qui est des accès.

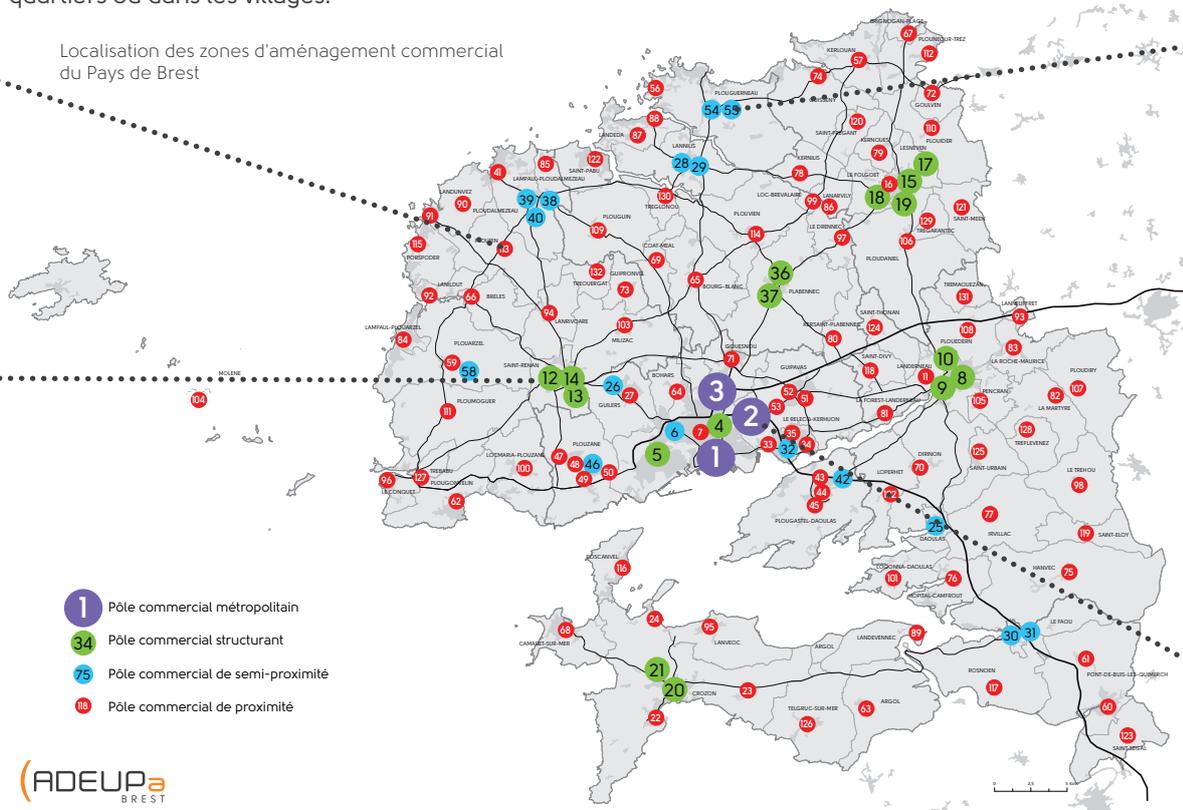
Organiser le commerce pour garantir un service de qualité à la population

Le SCoT identifie l'ensemble des zones commerciales du Pays de Brest. Le commerce de détail ne peut être implanté hors de ces zones qui sont listées dans l'annexe 2 du DOG du SCoT :

Les **PÔLES DE PROXIMITÉ** ont vocation à satisfaire les besoins courants, d'usage fréquent voire quotidien. Tous les centre-bourgs et les centres des quartiers urbains ont vocation à procurer ce type de services, sous réserve que le nombre d'habitants en garantisse la viabilité économique. Les pôles de proximité sont localisés dans les centres des communes, dans les quartiers ou dans les villages.

Les **PÔLES DE SEMI-PROXIMITÉ** répondent aux besoins d'une population de 10 000 à 20 000 habitants (en zone périurbaine) 20 000 à 40 000 en zone urbaine, pour ses achats hebdomadaires. Leur nombre est réduit, ce sont des centres et des zones périphériques autonomes.

Localisation des zones d'aménagement commercial du Pays de Brest



16 **PÔLES STRUCTURANTS** se situent dans les villes sièges de communautés de communes. Ils peuvent être localisés en centre-ville ou en périphérie. L'offre commerciale couvre 80% des besoins et l'aire de service de ces pôles compte de 50 000 à 60 000 habitants, sauf Crozon, au cœur d'une presqu'île, et bénéficiant d'un apport touristique important.

3 **PÔLES MÉTROPOLITAINS**: le centre-ville de Brest, la zone de Kergaradec-L'hermitage, le Frotven. Ces pôles couvrent une large gamme de produits. Ils offrent une diversité de produits des plus courants aux plus rares. L'aire de rayonnement couvre l'ensemble du pays de Brest et bien au-delà pour certaines enseignes.

Exemple de pôle de proximité, Irvillac



Exemple de semi-proximité, Daoulas



Exemple de pôle structurant, Landerneau



Exemple de pôle métropolitain, Brest



À chaque niveau de service correspond un niveau d'offre exprimé en format de magasin

Quel que soit le niveau de service, seuls les pôles de centre-bourgs et de centre-villes peuvent accueillir les magasins de moins de 300 m² de surface de vente (le seuil de 300 m² peut être relevé jusqu'à 500 m² dans les PLU).

Le SCoT ne limite pas quantitativement l'évolution de l'offre commerciale au nom du principe de libre concurrence. En revanche, il localise les lieux où le commerce peut s'implanter, dans le cadre défini dans le tableau ci-contre. Chaque localisation commerciale est identifiée par la carte précédente (chapitre II- 1-2 du DOG qui renvoie à une liste en Annexe 2 du DOG). La liste est exhaustive.

Niveaux de fonctions commerciales	PROXIMITÉ		SEMI-PROXIMITÉ		STRUCTURANT		MÉTROPOLITAIN	
Localisation des commerces	Dans les centralités*		Centralités et périphéries		Centralités et périphéries		Centralité et périphéries	
Typologie des commerces dans les centralités	Tous types de commerces, quelles que soient l'activité et la surface de vente. La création d'équipements cinématographiques se fera exclusivement dans les centralités							
Typologie des commerces de périphérie			Commerces d'une surface de vente ≥ 300 m ² (surface extensible jusqu'à 500 m ² dans les PLU)				Spécialisation des pôles périphériques • Kergaradec-L'Hermitage : grandes surfaces alimentaires et spécialisées dont automobile, sport, équip. maison/foyer, bricolage/jardinage • Froutven : grandes surfaces spécialisées dont sport, équip. maison/foyer, bricolage-jardinage	
			Grandes surfaces alimentaires Grandes surfaces spécialisées en non alimentaire "courant" dont bricolage, jardinage, habillement, sport, bazar-solderie		• Grandes surfaces alimentaires • Grandes surfaces spécialisées			
SURFACES DE VENTE MAXIMALES								
	Zone de chalandise		Zone de chalandise		Hors agglomération brestoise	Agglomération brestoise (sites Iroise et Géant)	10 000 m ²	
Grandes surfaces alimentaires**	< 3 000 hab	> 3 000 hab	10 000 à 20 000 hab	20 000 à 40 000 hab				
	1 500 m ²	2 200 m ²	2 200 m ²	3 200 m ²	4 500 m ²	10 000 m ²		
Grandes surfaces spécialisées***	Pas de grandes surfaces spécialisées	1 000 m ²	1 000 m ²	1 000 m ²	1 000 m ²		Formats exceptionnels	
Règle générale								
Bricolage		1 000 m ²	1 000 m ²	2 000 m ²	2 500 m ²			
Jardinage		1 000 m ²	1 000 m ²	2 000 m ²	2 500 m ²			
Bricolage-jardinage		2 000 m ²	2 000 m ²	4 000 m ²	5 000 m ²			
Meubles	1 000 m ²	1 000 m ²	2 000 m ²	2 500 m ²				

*Centralités : la centralité des communes est composée de l'agglomération principale, des agglomérations secondaires et des villages au sens de la loi Littoral (cf. liste dans le DOG du SCoT), ainsi que de leurs extensions programmées dans les documents d'urbanisme.

**Grandes surfaces alimentaires : commerces dont la surface de vente est supérieure ou égale à 300 m² et dont la vente de produits alimentaires représente une part d'activité importante (supérettes, supermarchés, hypermarchés, hard-discount).

***Grandes surfaces spécialisées : commerces dont la surface est supérieure ou égale à 300 m² spécialisés dans un ou plusieurs secteurs (ex : équipement de la personne, de la maison, culture, loisirs, bazars-solderies).

Le SCoT définit l'implantation des commerces, le PLU en détermine les conditions

Définir la centralité

Le commerce peut uniquement s'implanter dans les zones listées dans l'annexe II du SCoT. Il revient au PLU d'identifier et de délimiter de façon explicite les zones où le commerce à vocation à s'implanter.

Rappel du DOG

« Le SCoT prescrit que le périmètre et les règles d'activités à vocation commerciale seront définis dans les PLU ».
Chapitre II-1-2.

Principe :

La centralité peut accueillir tout type de commerces y compris ceux de moins de 300 m² de surface de vente.

Les centralités peuvent être le centre d'une commune ou d'un quartier. Elles se caractérisent par une mixité des fonctions (habitat, commerces, loisirs...).

Pour définir la centralité, le PLU peut utiliser un tracé ou accoler l'indice c aux zonages.

La délimitation de la centralité doit être faite avec précaution :

- trop large : on risque la dilution des implantations qui n'est pas favorable à l'activité commerciale ;
- trop étreinte : on risque de ne pas pouvoir accueillir une moyenne surface qui requiert des espaces de quelques milliers de m².

Les zones commerciales périphériques



Principe :

Les zones d'implantation commerciale périphériques peuvent uniquement accueillir des commerces de plus de 300 m² de surface de vente.

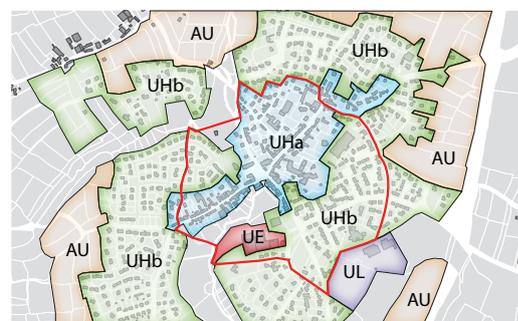
Le PLU doit affecter ces zones d'un indice c .

Le PLU peut prévoir de relever ce seuil à 500 m².

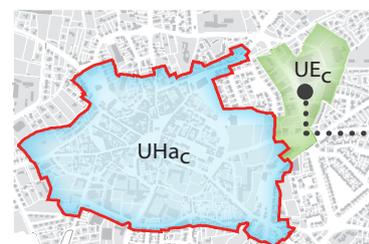
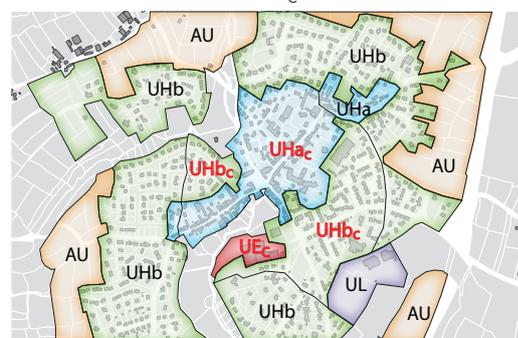
Cas particulier des zones commerciales périphériques proches du centre

Dans le cas de communes disposant d'une zone « périphérique » proche du centre, se pose une question urbaine plus fondamentale : intégration ou non au centre-ville ? Il peut être favorable au centre-ville de disposer d'un espace permettant d'accueillir plus aisément des moyennes surfaces qui servent de locomotive au petit commerce. Le choix ne se résume pas à un trait sur le plan ; intégrer un espace de type « périphérique » au centre-ville soulève des questions de liaison urbaine qu'il importe d'apprécier au cas par cas.

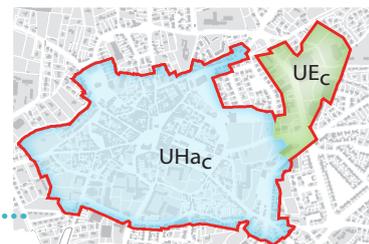
Exemple 1 : Utilisation d'un tracé pour délimiter la centralité



Exemple 2 : Utilisation de l'indice c pour délimiter la centralité



Zone périphérique à vocation commerciale. Le commerce dont la superficie est inférieure à 300 m² est proscrit.



La zone périphérique est intégrée à la centralité. Tout type de commerces peut s'y implanter

 Périmètre de la centralité. Accueil de tout type de commerces y compris ceux dont la superficie est inférieure à 300 m².

Ce choix peut s'avérer risqué. Il peut engendrer le départ de commerces du centre vers la périphérie (boulangerie, pharmacie...) qui se positionnent sur les flux routiers.

