

LE SCOT DU PAYS DE BREST ET L'INTÉGRATION DU COMMERCE DANS LES PLU

Atelier du SCoT n°2 – Loc-Maria Plouzané

27 juin 2013
Réf. 13/EL/199

SOMMAIRE

- Le commerce dans le SCoT
 - > L'objectif du SCoT en matière de commerce
 - > 3 notions essentielles précisées par le SCoT
- La structuration de l'offre en niveaux de polarités
- Le rôle du PLU
- Le cas de Loc-Maria Plouzané

L'objectif du SCoT en matière de commerce

LE COMMERCE EST UN SERVICE ESSENTIEL À LA POPULATION, IL IMPORTE D'ORGANISER L'OFFRE DE FAÇON APPROPRIÉE

- Une organisation ancienne dans le Pays de Brest
- > Depuis les années 1990, les communautés du pays de Brest se sont dotées de chartes d'urbanisme commercial pour réguler l'implantation des commerces de grandes tailles.
- > En 2008, la loi dite de modernisation de l'économie (LME) modifie la régulation :
 - seuil de 1 000 m²
 - critères de développement durable
- > Le DAC du Pays de Brest, adopté en juin 2009 par le comité syndical, est devenu le chapitre « organiser le commerce » du SCoT.

L'objectif du SCoT en matière de commerce

- **Le rôle du SCoT : organiser et réguler**

- > Le SCoT définit les localisations pour l'implantation des commerces
- > Il ne limite pas quantitativement l'évolution de l'offre commerciale de chaque polarité
- > Mais il fixe, pour chaque type de polarité, un niveau d'offre exprimé en format de magasin (surface de vente maximale) selon le type de commerce (GSA, GSS, bricolage, jardinage, meuble...)

- **Le SCoT définit les principes, le PLU les met en œuvre**

Les documents d'urbanisme locaux ont la charge de définir finement les modalités d'implantation des commerces :

- > Délimitation précise des secteurs commerciaux
- > Traduction réglementaire des objectifs et prescriptions du SCoT

L'objectif du SCoT en matière de commerce

- Le champ d'application du SCoT
 - > Le commerce visé dans le SCoT : activités de commerce de détail et d'artisanat à caractère commercial (coiffeur, pressing, cordonnerie...) qui s'adressent au consommateur final.
 - > Il n'inclut pas les services tels que la restauration, l'hôtellerie, les agences immobilières, les stations de distribution de carburant ainsi que les commerces de véhicules automobiles et de motocycles.
 - > Le champ 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.

3 notions essentielles précisées par le SCoT

- **Le commerce uniquement dans les polarités commerciales**

Le SCoT entend conforter le développement commercial dans les centralités communales ainsi que dans les zones à vocation explicitement commerciale. Ailleurs, le développement du commerce de détail n'est pas autorisé.

- **Centralité / périphérie**

La centralité peut accueillir tout type de commerce.

En périphérie, seuls les commerces de plus de 300 m² de surface de vente sont autorisés afin de ne pas vider les centres de leur commerce de proximité.

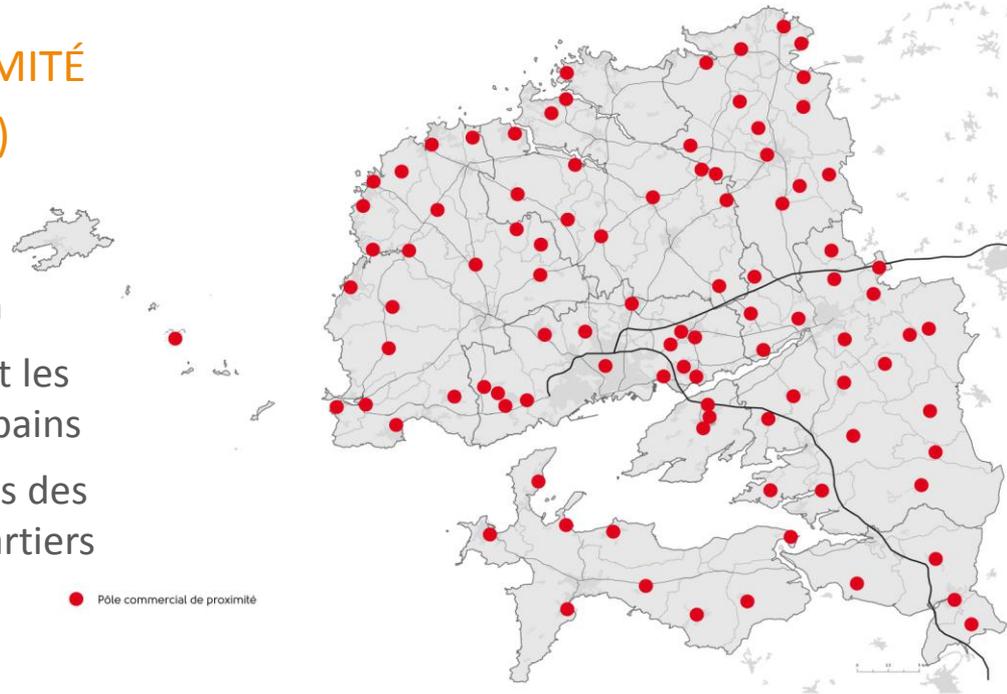
- **Les différents niveaux de polarités**

De la simple boulangerie au centre commercial, le SCoT du Pays de Brest a défini une armature commerciale structurée par 4 niveaux de pôles répondant à des niveaux de service différents.

La structuration de l'offre commerciale à l'échelle du Pays de Brest

■ 96 PÔLES DE PROXIMITÉ (+ les quartiers brestois)

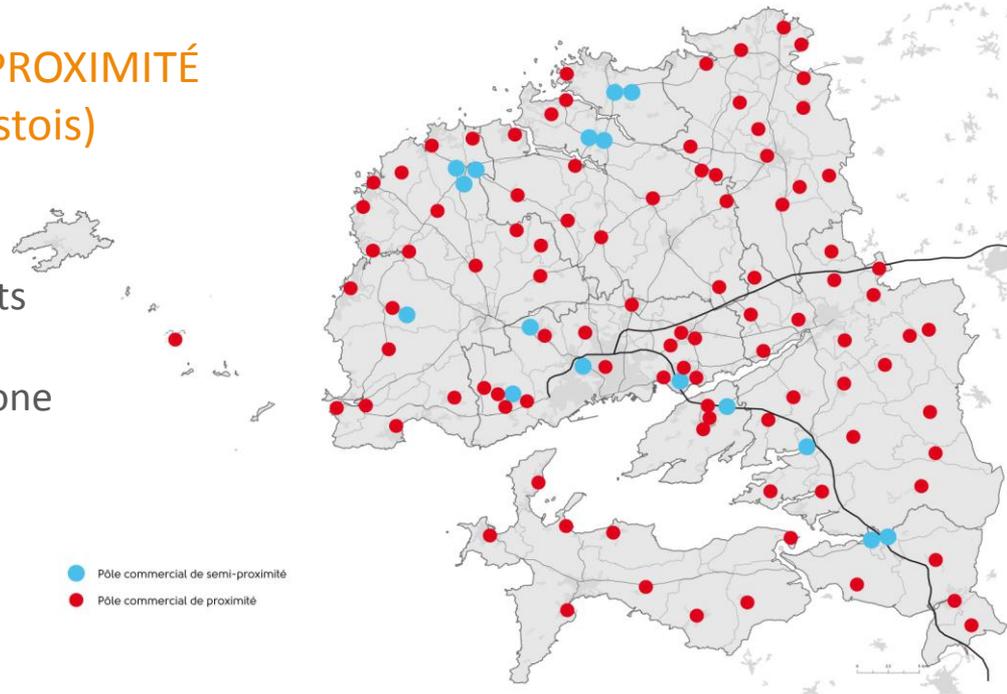
- > Satisfaire les besoins courants, d'usage fréquent voire quotidien
- > Tous les centre-bourgs et les centres des quartiers urbains
- > Localisés dans les centres des communes, dans les quartiers ou dans les villages



La structuration de l'offre commerciale à l'échelle du Pays de Brest

- 15 PÔLES DE SEMI-PROXIMITÉ (+ des quartiers brestois)

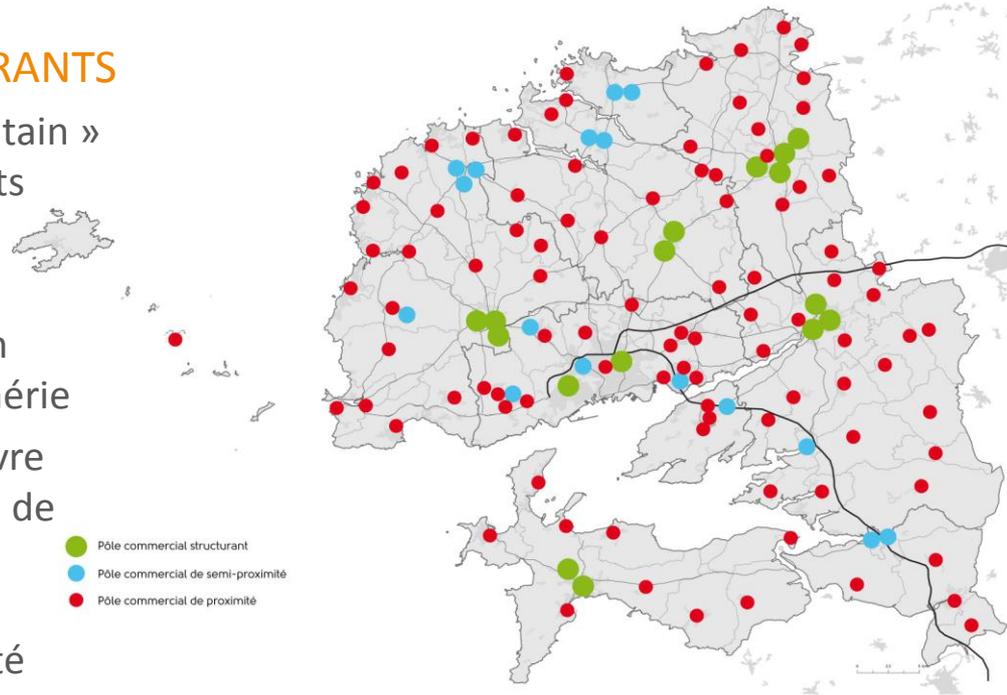
- > Répondent aux besoins d'une population de 10 000 à 20 000 habitants (en zone périurbaine), de 20 000 à 40 000 en zone urbaine, pour ses achats hebdomadaires
- > Leur nombre est réduit, ce sont des centres et des zones périphériques autonomes



La structuration de l'offre commerciale à l'échelle du Pays de Brest

■ 16 PÔLES STRUCTURANTS

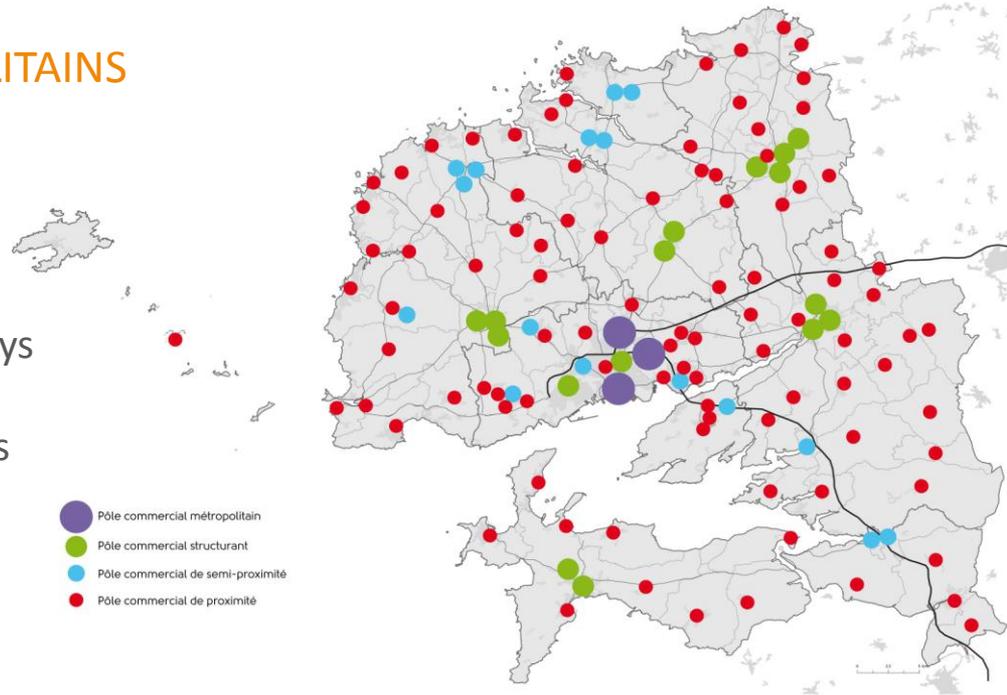
- > Dans le « pôle métropolitain » et les « pôles structurants à vocation urbaine » du SCoT
- > Peuvent être localisés en centre-ville ou en périphérie
- > L'offre commerciale couvre 80% des besoins et l'aire de chalandise de ces pôles compte de 50 000 à 60 000 habitants (excepté à Crozon : presque-île, apport touristique important)



La structuration de l'offre commerciale à l'échelle du Pays de Brest

■ 3 PÔLES MÉTROPOLITAINS

- > Le centre-ville de Brest, la zone de Kergaradec-L'hermitage, le Frountven
- > L'aire de rayonnement couvre l'ensemble du pays de Brest, et bien au-delà pour certaines enseignes
- > Ces pôles offrent une très grande diversité de produits, des plus courants aux plus rares



Le rôle du PLU

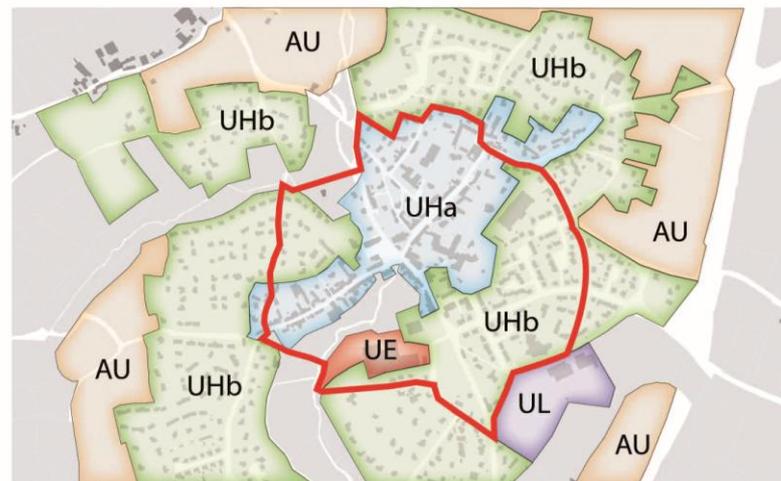
OÙ ET COMMENT PRÉVOIR L'IMPLANTATION DES COMMERCES À L'ÉCHELLE COMMUNALE ?

1. La délimitation graphique des centralités

La délimitation de la centralité doit être faite avec précaution :

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

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



Le rôle du PLU

2. La réglementation

- > Le PLU traduit les limites posées par le SCoT pour les formats de magasins en les adaptant aux caractéristiques locales.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX NIVEAUX DE FONCTIONS COMMERCIALES

Les implantations commerciales à venir répondront aux objectifs ci-dessous :

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 $\geq 300 \text{ m}^2$ (surface extensible jusqu'à 500 m^2 dans les PLU) • Grandes surfaces alimentaires • Grandes surfaces spécialisées en non alimentaire « courant » dont bricolage, jardinage, habillement, sport, bazar-solderie	• Grandes surfaces alimentaires • Grandes surfaces spécialisées	Spécialisation des pôles périphériques ✓ Kergarodec/L'Hermitage : grandes surfaces alimentaires et spécialisées dont automobile, sport, équip. maison/foyer, bricolage/jardinage. ✓ Frootven : grandes surfaces spécialisées dont sport, équip. maison/foyer, bricolage-jardinage.			
SURFACES DE VENTE MAXIMALES							
Grandes surfaces alimentaires**	Zone de chalandise		Zone de chalandise		Hors agglomération brestoise	Agglomération brestoise (sites Iroise et Glent)	10 000 m ²
	< 3 000 hab	> 3 000 hab	10 000 à 20 000 hab	> 20 000 à 40 000 hab			
Grandes surfaces spécialisées***							Formats exceptionnels
Règle générale					1 000 m ²		
Bricolage	Pas de grandes surfaces spécialisées	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 m^2 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 m^2 spécialisés dans un ou plusieurs secteurs (ex : équipement de la personne, de la maison, culture, loisirs, bazars-solderies...)

LE CAS DE LOC-MARIA PLOUZANÉ

- À Loc-Maria Plouzané, un maillage commercial déjà dense est confronté à des contraintes qui nuisent à sa lisibilité et à son développement.
- La commune va réviser son PLU pour assurer sa compatibilité avec le SCoT.
- Elle mène en parallèle une étude sur son tissu commercial et ses possibilités de dynamisation : étude de programmation commerciale par Cibles & Stratégies.