



6

L'ESSENTIEL SUR Le commerce

- L'énergie et le climat
- Le stationnement
- Lutter contre l'étalement urbain
- les eaux pluviales
- L'habitat
- **Le commerce**

<http://plu.brest.fr>

La stratégie d'aménagement et de développement commercial de Brest métropole se décline dans le PLU facteur 4. Développée de manière partenariale, elle s'inscrit dans le cadre des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest. Elle vise à préserver l'équilibre commercial du territoire.

Comprendre le

PLU FACTEUR 4
Pour une métropole plus durable

LES ACTIVITÉS CONCERNÉES

Le commerce considéré dans le PLU correspond au commerce de détail, à l'artisanat commercial et aux activités de services et de loisirs qui s'adressent au consommateur final.

La liste des commerces et services assimilés figure à l'annexe 1 du règlement du PLU – volume 1.

ENJEUX

Un équilibre entre attractivité et qualité résidentielle

Les objectifs concernant l'équipement commercial dans le PLU facteur 4 visent à :

- **Favoriser la qualité de vie résidentielle** en encourageant le maintien et le développement des commerces et services de proximité, permettant de répondre aux besoins courants des habitants. Pour cela ont notamment été créés :

- Les secteurs de commerce protégé et protégé renforcé dans les centralités,

- Les secteurs de commerces et services interdits qui évitent la dispersion des commerces et services assimilés, et préservent la qualité paysagère des entrées de ville.

- **Préserver une armature commerciale équilibrée** en confortant notamment une organisation multipolaire de manière spécialisée, afin de garantir, les équilibres et la cohérence entre les différents pôles, permettant de préserver la diversité commerciale.

Le règlement du PLU dans son annexe 1, détaille la liste des commerces et services autorisés ou interdits par pôle et précise les surfaces de vente minimales et/ou maximales.

- **Participer au développement économique et à l'attractivité métropolitaine de l'agglomération**, en s'appuyant sur les trois pôles commerciaux : le centre-ville de Brest, Kergaradec-Hermitage, le Froutven, tout en veillant au respect des autres activités économiques (artisanat, industrie...).

- **Promouvoir un aménagement commercial durable et de qualité**, les dispositions du PLU favorisent le renouvellement des pôles commerciaux, encouragent la densité, la mixité des fonctions, la prise en compte des enjeux de desserte en transports collectifs, interdisent l'implantation de commerces dans des secteurs sensibles.

LES ORIENTATIONS ET LES RÈGLES POUR Y PARVENIR

Des modalités d'application distinctes en fonction des secteurs

Le document graphique N°3/3 du règlement délimite les secteurs d'activité commerciale suivants :

- Secteur de commerce et services assimilés interdits (**CINT**)
> principalement aux entrées de ville.
- Secteur de commerce protégé (**CP**)
> limité aux centralités.
- Secteur de commerce protégé renforcé (**CPR**)
> Rue Jean-Jaurès pour ce qui est de sa partie piétonne, Siam et le bas de Recouvrance.
- Pôle de semi-proximité de centralité (**PSPC**)
> B2 (Bellevue), Kerscao au Relecq-Kerhuon et Place du commerce à Plouzané.
- Pôle de semi-proximité de périphérie (**PSPP**)
> Kérébars à Guilers et Ty Ar Ménez à Plougastel-Daoulas.
- Pôle métropolitain du centre-ville de Brest (**PMCV**).
- Pôle métropolitain de périphérie de Kergaradec/Hermitage (**PMPK**).
- Pôle métropolitain de périphérie du Froutven (**PMPF**).
- Pôle structurant (PS)
> Iroise, Phare de l'Europe.

SYNTHÈSE DE L'OCCUPATION COMMERCIALE DES ZONES URBAINES :

US	Fonctions majeures d'une métropole	possible si liée au caractère ou au fonctionnement de la zone
UC	Mixité des fonctions urbaines	possible à l'exception des secteurs de commerce interdit
UH	Dominante habitat	possible si inférieur à 300 m ²
UE	Activités artisanales, industrielles, logistiques	Interdite, sauf si liée aux activités de production industrielles ou artisanales admises dans la zone
UEp	Activités portuaires	

Dans les mêmes conditions, l'implantation des commerces et services assimilés est possible dans les zones 1AU correspondantes aux zones urbaines.

Les articles 1 et 2 du règlement (volume 1) du PLU facteur 4 définissent les modalités d'application des règles d'urbanisme commercial pour les différents secteurs.

Par ailleurs, **en zone UC afin de favoriser l'extension ou la création de commerce**, il n'est pas fixé de pourcentage d'espaces libres et aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces présentant une surface de plancher égale ou inférieure à 300 m².

Pôles commerciaux de périphérie

Le PLU identifie 4 pôles commerciaux de périphérie. Il s'agit :

- Des pôles commerciaux de semi-proximité de Kerebars à Guilers et de Ty ar Menez à Plougastel-Daoulas.
- Des pôles commerciaux métropolitains de Kergaradec-Hermitage (Brest, Gouesnou et Guipavas) et du Froustven à Guipavas.

Ils sont soumis à spécialité, certaines activités sont donc interdites pour certains pôles. L'implantation des commerces et services assimilés doit respecter les natures d'activités et les surfaces mentionnées dans les tableaux A et B figurant dans l'annexe 1 en fin de règlement (volume 1).

Toute division de locaux existants conduisant à une surface de vente inférieure à celles mentionnées dans le tableau B est interdite.

Toutefois, ces surfaces ne s'appliquent pas dans le cas de réutilisation de locaux existants d'une surface inférieure et n'ayant pas de possibilités réglementaires d'atteindre les seuils fixés. En revanche, la division de ces locaux est interdite.

En outre, une surface de vente supérieure à la surface de vente maximale figurant dans le tableau B, autorisée précédemment constitue un droit acquis. Cette règle s'applique également en cas de démolition/reconstruction sur une même unité foncière.



Secteurs de commerces et services assimilés interdits

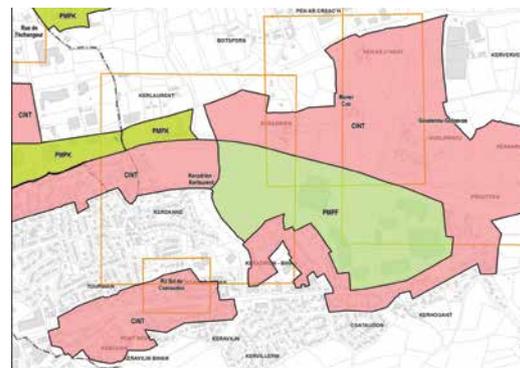
Toute nouvelle implantation commerciale y est proscrite.
Des adaptations possibles pour l'existant :

pour un commerce ou service préexistant ou fermé depuis moins de trois ans dans une zone de commerces et services interdits, la réutilisation est possible mais uniquement pour une activité de même nature. L'extension est possible dans la

limite de 15 % maximum de la surface de vente sans dépasser 300 m² d'extension et sous réserve de respecter les surfaces de vente maximales définies dans le tableau B de l'annexe 1 du règlement – volume 1.

La démolition et reconstruction sont autorisées sur la même unité foncière pour des commerces préexistants en activité sous deux conditions : il doit s'agir de la même nature d'activité et le projet doit être situé dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation de secteur indiquant des objectifs d'amélioration de la qualité urbaine.

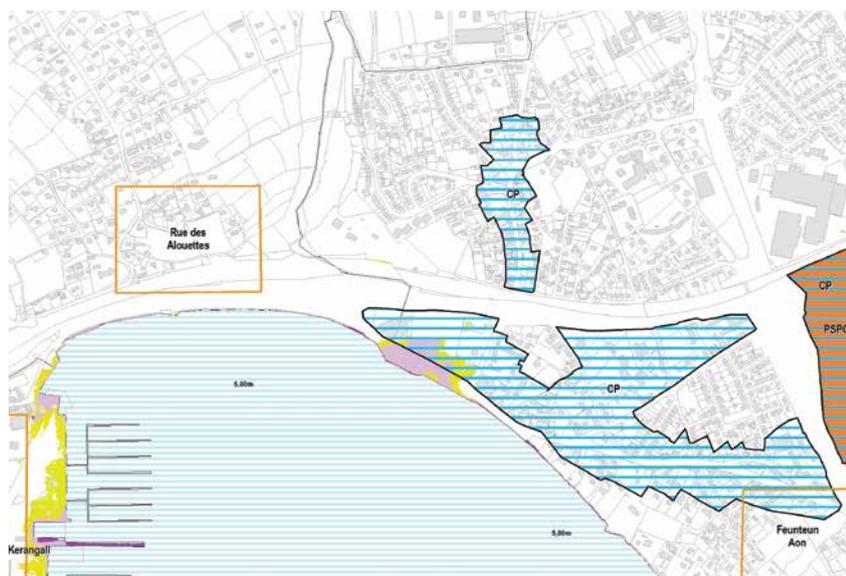
Ces règles s'appliquent également aux commerces et services assimilés interdits situés dans les pôles commerciaux de périphérie spécialisés.



 Secteur de commerce et services assimilés interdits (CINT)
 Pôle métropolitain de périphérie du Froutven (PMPF)

Secteurs de commerce protégé et protégé renforcé

SECTEUR DE COMMERCE PROTÉGÉ PRÈS DE LA PLAGE DU MOULIN BLANC



- **En secteur de commerce protégé :** la transformation des locaux en rez-de-chaussée en logements est interdite.
- **En secteur de commerce protégé renforcé :** la transformation en logements, en banques, assurances, mutuelles et agences immobilières des locaux en rez-de-chaussée est interdite.

La transformation est possible au cas d'absence d'activité dans les locaux concernés pendant une durée de 5 ans. Dans ces secteurs sont à prendre en compte les locaux à usage de commerces et services assimilés ou de toute autre activité de vente ou services à destination des particuliers (y compris les bars et restaurants).

La gestion des droits acquis

Une surface de vente supérieure à la surface de vente maximale figurant dans le tableau B, autorisée précédemment constitue un droit acquis. Cette règle s'applique également en cas de démolition/reconstruction sur une même unité foncière.

Les déplacements d'enseignes, induits par des projets publics, donnent droit à relocalisation sur des surfaces de ventes identiques à celles autorisées précédemment.

SECTEUR DE COMMERCE PROTÉGÉ RENFORCÉ DE LA PARTIE PIÉTONNE DE LA RUE JEAN-JAURÈS

