

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZE146_2025-DE



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI)

OAP Centralités et commerce
Dossier Approuvé

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLUi en date du
26/06/2025*

La terre, la mer, l'avenir en commun

    [saintbrieuc-armor-agglo.fr](https://www.saintbrieuc-armor-agglo.fr)



**SAINT
BRIEUC
ARMOR**
AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX
LANTIC // LE BODÉO // LE FËIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINTELE // PLÉDRAN
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLEUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de SBAA - OAP thématique Centralités et commerce - Dossier Approuvé le 26/06/2025

SOMMAIRE

PREMABULE.....	3
A. Le contexte de l'orientation d'aménagement et de programmation.....	3
B. Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	3
C. L'objectif.....	3
LES CENTRALITES.....	4
A. Principes d'aménagement généraux.....	4
B. Typologie des centralités et principes spécifiques.....	4
LE COMMERCE.....	6
A. La définition du terme « commerce » pour cette OAP.....	6
B. Grands principes.....	6
C. Les orientations pour les centralités.....	7
D. Les orientations par types d'espaces périphériques.....	7

A. Le contexte de l'orientation d'aménagement et de programmation

Définies aux articles L151-6 et suivants du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une des pièces obligatoires constitutives du Plan Local de l'Urbanisme. Elles participent à la mise en œuvre du projet de développement et de développement durables (PADD), dans une relation de respect de ses orientations.

L'article L.151-7 du code de l'urbanisme précise que les OAP ont pour objet de « définir des actions ou opérations » ayant pour but de « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

En complément des outils règlementaires qui existent dans le document d'urbanisme, et notamment le règlement du PLUi, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique des **centralités et du commerce** est apparue comme l'outil le plus pertinent pour afficher l'ambition et les orientations retenues en matière de préservation et confortement des centralités d'une part et d'aménagement commercial d'autre part.

B. Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à mettre en parallèle avec le règlement écrit et graphique.

C. L'objectif

L'objectif de cette OAP thématique est de décliner :

- Les orientations contenues dans le Document d'Orientations et d'Objectif et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc (SCoT).
- Les ambitions politiques des élus de St Brieuc Armor Agglomération sur le confortement des centralités et la maîtrise de la périurbanisation du commerce.

Les orientations détaillées ci-dessous doivent être prises en compte en complément des dispositions règlementaires et servent de cadre à l'analyse des projets d'implantation commerciale notamment.

N.B : Pour rappel, tout projet d'implantation commerciale étudié en CDAC est soumis directement aux dispositions du SCoT du Pays de St Brieuc. C'est le SCoT qui s'appliquera aux demandes d'Autorisation d'Exploitation Commerciale et aux Permis de Construire valant AEC.

LES CENTRALITES

Les centralités sont des lieux de regroupement, dans un périmètre relativement restreint, de commerces, d'équipements, de services publics et privés et de logements. Elles sont caractérisées par une diversité de fonctions (commerces, services, habitat, lieux de sociabilisation...) et d'usages et sont généralement constituées d'aménagements qui leurs confèrent une certaine urbanité (espaces publics, bâti plus dense et plus ancien...). Elles peuvent également comporter des éléments patrimoniaux et/ou identitaires et constituent les secteurs les mieux desservis par les transports en commun.

L'objectif de cette OAP thématique est de poser les principes visant à renforcer les centralités comme lieux privilégiés de la mixité fonctionnelle et d'intensité urbaine, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et en complément des dispositions réglementaires du PLUi.

Dans les pièces réglementaires du PLUi, les centralités ont été définies à la parcelle par un périmètre de « mixité des fonctions renforcée », renvoyant à un règlement écrit spécifique et opposable aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

A. Principes d'aménagement généraux

Les nouveaux commerces, services, équipements et administrations s'implanteront préférentiellement dans les centralités.

1. Le commerce

Les centralités (centre-ville, centre bourg ou centralité inter-quartiers) sont le lieu d'accueil préférentiel des commerces.

Tous commerces, quelles que soient leurs tailles, peuvent s'y implanter. Les centralités sont le lieu d'implantation prioritaire du commerce d'une surface d'unité commerciale inférieure à 400m², qui ne peut s'implanter ailleurs.

2. Les équipements, services, administrations

Les équipements, services ou administrations seront localisés de façon à :

- Être en adéquation avec la population ciblée :
 - les centralités structurantes (communes du pôle urbain) accueilleront en priorité les équipements, services et administrations ayant une aire d'attraction supra-communale, mais aussi de rayonnement communal et inter-quartiers ;
 - les centralités intermédiaires et locales accueilleront les équipements, services et administrations de rayonnement communal ou inter-quartiers.
- Favoriser leur accessibilité en transports en commun ou en modes actifs (itinéraires sécurisés et stationnements vélos à proximité).

B. Typologie des centralités et principes spécifiques

Le territoire de SBAA comporte différentes centralités, à conforter ou renforcer. Chacune dispose d'un rayonnement qui lui est propre, qui dépend notamment du niveau d'attractivité des commerces et services proposés et de la densité de population à proximité. Ces périmètres de centralité sont délimités en « secteur de mixité des fonctions renforcée » dans le volet réglementaire du PLUi.

• La centralité majeure : centre-ville de Saint-Brieuc

Définition

Par sa diversité de fonctions (résidentielle, commerciale, économique, administrative, touristique, culturelle et d'enseignement), son animation et sa qualité patrimoniale et urbaine, le centre-ville de Saint-Brieuc représente la centralité urbaine majeure de l'agglomération.

Principes

Sur l'ensemble de la centralité, il convient de privilégier l'intensité des fonctions d'agglomération et départemental. Cela passe par :

- Un renforcement de l'intensité fonctionnelle et urbaine ;
- Un confortement de la mixité des fonctions, notamment de rayonnement d'agglomération : tertiaire (notamment aux abords du pôle gare), administrations, services aux habitants, aux collectivités et aux entreprises...
- le développement de l'attractivité et des aménités : valorisation du patrimoine, qualité des espaces publics...
- un parc d'habitat attractif et diversifié : développement de programmes neufs, OPAH et lutte contre la vacance ;
- la requalification de friches ;
- la présence d'une offre de loisirs / culture.

À noter que le centre-ville de Saint-Brieuc fait l'objet d'une spécificité sur son périmètre de centralité, de par sa qualification de centralité urbaine majeure, au vu des forts enjeux d'attractivité commerciale, de son étendue géographique et pour tenir compte des flux commerciaux qui ne répondent pas aux mêmes logiques que les autres flux composant la centralité au sens large.

On distingue donc deux types de centralités dans le centre-ville de Saint-Brieuc :

- un périmètre de centralité d'agglomération qui correspond au périmètre ORT où l'ensemble des principes susmentionnés sont autorisés sauf le développement du commerce. Les commerces existants pourront toutefois s'y maintenir.
- des périmètres de centralité « commerce » faisant partie intégrante de la centralité d'agglomération susmentionnée, qui correspondent à l'armature commerciale existante et à maintenir et où le commerce peut se développer.

En termes de déclinaison réglementaire, la centralité « commerce » de Saint-Brieuc est délimitée en « secteur de mixité des fonctions renforcée » et le reste du périmètre de centralité d'agglomération est délimité en « secteur de mixité des fonctions intermédiaire ».

• Les autres centralités

Définition

Les autres centralités sont de rayonnement communal ou inter-quartiers.

Principes

Le maintien et le développement de la mixité des fonctions urbaines (commerce, logements, équipements, services à la personne, santé, activités économiques, administrations, lieux d'aménités...) est fixé comme une priorité afin de renforcer l'attractivité de ces centralités de proximité.

Ces secteurs sont le lieu d'implantation privilégiée d'opérations de logements diversifiés et denses, et notamment de logements adaptés aux seniors. C'est dans ces centralités que les services à la personne doivent être implantés en priorité (santé, administrations...).

Il s'agit également de pouvoir intensifier les dynamiques commerciales et de sociabilisation, d'améliorer la qualité des espaces publics et les déplacements en modes doux.

LE COMMERCE

Au regard des destinations et sous-destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme, les éléments décrits ci-après portent sur la sous-destination « artisanat et commerce de détail », qui regroupe les constructions commerciales destinées à la présentation et la vente de biens directement à une clientèle, ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens et de services et la sous-destination « activités de services avec accueil de la clientèle ».

L'objectif de cette OAP thématique est de poser les principes visant à organiser le commerce et son développement, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI et au Document d'Orientations et d'Objectifs et Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du Schéma de Cohérence Territorial du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc (SCoT).

A. La définition du terme « commerce » pour cette OAP

Toute activité de vente de biens ou services dans des conditionnements adaptés à une clientèle de particuliers générant des flux de véhicules particuliers ou de transport en commun que la transaction soit réalisée sur place ou par voie dématérialisée. Sont exclus de cette définition les restaurants dont les caractéristiques d'insertion urbaine et d'animation locale sont spécifiques, les concessions automobiles et espaces de ventes de véhicules de loisirs compte-tenu de besoins en foncier spécifique et d'une influence réduite sur les flux de circulation. Les show-rooms, magasins d'usines ne rentrent pas dans cette classification sous réserve que leur surface ne dépasse pas 70 m² et que l'impact sur les flux de véhicule soit réduit. Sont intégrés sous terme commerce : les formes de commerces physique, les formes des drives et lieu de retrait de colis, les distributeurs de produits alimentaires ou non.

• Les activités concernées

- **Alimentaire** : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.
- **Culture-loisirs** : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport, cinéma.
- **Hygiène-santé-beauté** : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.
- **Équipement de la maison** : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.
- **Équipement de la personne** : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.
- **Les services aux particuliers** : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.
- **Les cafés.**

• Les activités non concernées

- Les hôtels-restaurants y compris les campings.
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels.
- La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production.
- Les stations de distribution de carburants.
- Les bowling et parc de loisirs.
- Les pépinières avec espace de production.
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, motocycles et motoculture de plaisance.

B. Grands principes

Le développement du commerce sur le territoire doit se faire de façon à :

- Renforcer l'attractivité du centre-ville briochin en tant que cœur d'agglomération, affirmer son positionnement commercial majeur, autour de leviers qualitatifs et de singularités ;
- Revitaliser et densifier les centre-villes, centre-bourgs et centralités de quartiers pour proposer un commerce et des services de proximité attractifs ;
- Limiter le développement commercial dans les secteurs d'implantation périphérique du commerce ;

- Interdire le développement de nouvelles zones commerciales et l'extension des zones commerciales existantes ;

Plus spécifiquement :

- Les commerces de moins de 400 m² de surface d'unité commerciale doivent s'implanter en centralités (cœur de ville, centre-bourg ou centralité inter-quartiers) et ne peuvent s'implanter ailleurs.
- La diversification non commerciale des secteurs d'implantation périphérique du commerce connecté est encouragée à l'heure du ZAN.
- Hors secteurs d'implantation périphérique du commerce et hors centralités l'implantation de nouveaux commerces est interdite.
- La croissance des surfaces commerciales de grandes et moyennes surfaces (plus de 400 m²) ne peut s'opérer que sur les espaces de périphérie connectés et dans les centralités.
- La non-crédation de nouvel espace commercial de périphérie.
- La fonction commerciale des espaces périphériques déconnectés à vocation à être réduite (les évolutions, cessions et développements devront être réalisés sans agrandissements).
- L'implantation des points de retraits automatisés ne peut se faire qu'en centralité (périmètre de mixité des fonctions renforcée dans les pièces réglementaires du PLUi).
- Les implantations commerciales ne devront pas engendrer de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

C. Les orientations pour les centralités

Les centralités constituent l'espace prioritaire pour le développement du commerce de demain, quelles que soient leurs tailles, afin de proposer une offre commerciale au plus près des espaces de vie et de services et conforter les dynamiques publiques mises en place (habitat, équipements publics...).

L'objectif est de rapprocher le commerce de l'habitat pour limiter les déplacements et promouvoir la sobriété foncière.

Les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces, sous réserve du respect des pièces réglementaires du PLUi.

Le volet réglementaire fixe un certain nombre de principes concernant le commerce :

- Définition de périmètres de mixité des fonctions renforcées, correspondant aux périmètres de développement du commerce dans les centres-villes et centres-bourgs
- Linéaires de protection du commerce afin de préserver la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux existants, en interdisant le changement de destination.

D. Les orientations par types d'espaces périphériques

Les espaces commerciaux périphériques, dénommés Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) dans le SCOT sont classés en plusieurs catégories.

Chaque catégorie fait l'objet d'une réglementation spécifique dans le règlement du PLUi (catégorie de mixité des fonctions) qui permet d'encadrer les évolutions des occupations des zones.

La présente OAP complète ces dispositions réglementaires.

- **Les secteurs implantation périphérique du commerce connectés (majeurs et secondaires)**

Définition

Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) du commerce majeur connectés sont des espaces de périphérie en continuité de l'enveloppe urbaine qui permettent le rayonnement du territoire hors de son périmètre mais qui ont eu tendance à grignoter les fonctions de centres-villes sur la proximité alimentaire et l'équipement de la personne.

Les secteurs d'implantation périphérique du commerce secondaires connectés sont des espaces de périphérie rattrapés par l'urbanisation et qui aujourd'hui se retrouvent en continuité directe des zones d'habitat.

Orientations commerciales

Dans ces zones, l'implantation de commerces de moins de 400m² de surface d'unité commerciale est interdite. L'implantation de tout commerce de plus de 400 m² de surface d'unité commerciale est possible sous conditions :

- Non croissance des surfaces d'unité commerciale et de surfaces de ventes des super et hypermarchés.
- Non implantation des commerces sur des activités de destination (équipement de la personne et culture-loisirs) et évolution sans extension ni construction nouvelle.
- Chaque projet est conditionné à la désimperméabilisation d'au moins 20 % des sols imperméabilisés du périmètre opérationnel dudit projet.
- Au regard de l'importance des espaces de stationnement déjà artificialisés dans les SIP, les implantations d'équipements commerciaux doivent être réalisés sans consommation foncière ni artificialisation des sols.
- Les opérateurs commerciaux libérant, par déplacement, une cellule commerciale, sont encouragés à proposer une solution commerciale ou non commerciale évitant l'apparition d'une friche.
- Encouragement à la mutation non commerciale des bâtiments existants vers des fonctions d'immobilier économique (logistique, entrepôt, industrie, hôtellerie, ...) dans le respect des dispositions des pièces réglementaires du PLUi.
- Interdiction de découpe des cellules existantes en surfaces inférieures à 400 m² de surface de vente pour éviter la déstabilisation des centralités.
- Non implantation de nouvelles professions médicales, paramédicales et de santé.
- Les implantations tertiaires ne sont autorisées que de façon limitée et sous conditions définies dans les pièces réglementaires

Pour rappel, le DAAC du SCOT permet la création de surfaces supplémentaires limitées à + 10% des surfaces d'unité commerciale cumulées du SIP, à la date de janvier 2020 et l'extension des surfaces de vente des commerces de destination dans une limite de 40m² de surface de vente supplémentaire, sans extension ni construction nouvelle.

Orientations urbaines

Dans le respect des dispositions réglementaires, les projets et aménagement doivent viser à :

- Mutualiser les fonctions et les usages (stationnements, espaces de stockage...) de façon à favoriser la désimperméabilisation des sols ;
- Optimiser le foncier ;
- Améliorer la qualité et le confort des espaces publics ou privés (plantations, désimperméabilisation d'espaces...)
- Améliorer la qualité architecturale des bâtiments et favoriser leur mutabilité ;
- Améliorer les économies d'énergie et la production d'énergie renouvelables pour toute nouvelle construction ou réhabilitation (intégrer les besoins bioclimatiques des bâtiments et optimiser le confort d'hiver et d'été) ;
- Valoriser et sécuriser la place des piétons et des cycles (itinéraires, stationnements...) au sein de la zone commerciale et de la zone commerciale vers les espaces urbains voisins ;
- Sécuriser les abords des arrêts de transports en commun ;
- Développer la multifonctionnalité de ces zones, par l'accueil d'autres activités économiques (industrie, entrepôt, commerce de gros...).

• Les secteurs d'implantation périphérique du commerce déconnectés

Définition

Il s'agit des espaces de périphérie déconnectés de l'enveloppe urbaine dont le développement a fragilisé les centralités en proposant une offre dépendante des trajets et de l'usage de la voiture qui créent des difficultés de gestion des flux et qui sont déconnectés des espaces d'habitat.

Orientations commerciales

- Non croissance des surfaces d'unité commerciale des commerces implantés dans le périmètre du SIP
- Les nouvelles constructions commerciales sont interdites.
- Interdiction de l'agrandissement et/ou de la création de surfaces d'unités commerciales supplémentaires ; seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées, sans consommation foncière ni artificialisation des sols.

- Les opérateurs commerciaux libérant, par déplacement, une cellule commerciale, sont encouragés à proposer une solution de préférence non commerciale, évitant l'apparition d'une friche
- Encouragement à la mutation non commerciale des bâtiments existants vers des fonctions d'immobilier économique (logistique, entrepôt, industrie...), dans le respect des dispositions des pièces réglementaires du PLUi.
- Non implantation de nouvelles professions médicales, paramédicales et de santé.

Orientations urbaines

Dans le respect des dispositions réglementaires, les projets et aménagement doivent viser à :

- Mutualiser les fonctions et les usages (stationnements, espaces de stockage...) de façon à favoriser la désimperméabilisation des sols ;
- Optimiser le foncier ;
- Améliorer la qualité et le confort des espaces publics ou privés (plantations, désimperméabilisation d'espaces...) ;
- Améliorer les économies d'énergie et la production d'énergie renouvelables pour toute nouvelle extension, reconstruction ou réhabilitation (intégrer les besoins bioclimatiques des bâtiments et optimiser le confort d'hiver et d'été) ;
- Améliorer la qualité architecturale des bâtiments et favoriser leur mutabilité ;
- Développer la multifonctionnalité de ces zones, par l'accueil d'autres activités économiques (industrie, entrepôt, commerce de gros...) ;
- Requalifier l'insertion urbaine de ces zones au regard de leur environnement proche.