



LA CHARTE D'URBANISME ET DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DE LA PRESQU'ÎLE DE CROZON

Entre :

La Communauté de Communes de La Presqu'île de Crozon,
représentée par son président, Monsieur Jean CORNEC

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Brest,
représentée par son président, Monsieur Jacques KUHN

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Finistère,
représentée par son président, Monsieur Michel GUEGUEN

Il est convenu de :

Mettre en place une charte d'urbanisme et de développement commercial au niveau de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Crozon destinée à permettre une organisation cohérente des activités commerciales et artisanales avec la volonté de maintenir l'équilibre entre les différentes formes de commerce et de mieux répondre aux besoins des consommateurs résidents et consommateurs touristiques sur les territoires communautaires sans volonté hégémonique vers les territoires environnants.

I. LE ROLE DE LA CHARTE

■ Le rôle moteur de l'artisanat et du commerce

Le commerce, l'artisanat, les services jouent un rôle moteur pour l'aménagement et l'animation du territoire communautaire. Ils créent de l'emploi, génèrent de l'activité, favorisent l'animation urbaine et créent des liens de proximité avec les habitants.

Aujourd'hui une nouvelle segmentation de l'offre commerciale et artisanale est apparue : *offre de périphérie, offre de centre-ville et offre de proximité*. Le maintien, pour l'avenir, du rôle moteur du commerce et de l'artisanat passe par une maîtrise de l'équilibre entre ces trois niveaux d'offre afin de permettre de :

- **Conserver** la qualité du service commercial aux habitants,
- **Maintenir** l'activité et l'emploi,
- **Préserver** le commerce et l'artisanat comme moteur essentiel de l'économie du territoire.
- **Inciter et permettre l'implantation** d'activités nouvelles

Dans ce contexte, la charte d'urbanisme et de développement commercial est issue de la volonté commune de mettre **en place une véritable stratégie de développement du commerce sur le territoire de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Crozon** afin de gérer, de manière optimale ces équilibres en tenant compte des besoins des consommateurs et de l'influence touristique majeure.

■ Le développement durable et équilibré du commerce et de l'artisanat

La charte s'inscrit ainsi dans une logique de développement commercial concertée tant à l'échelle du territoire communautaire que du Pays de Brest. L'enjeu est ici d'apporter un meilleur service commercial (sur les plans quantitatifs et qualitatifs) à la population du territoire communautaire, dans le respect des densités commerciales mesurées habituellement à l'échelle départementale. Il est souhaité que l'ensemble des territoires composant le Pays de Brest adopte cette même stratégie pour favoriser un développement durable et équilibré du commerce et de l'artisanat. A ce titre, un rapprochement avec les chartes des Communautés de Communes le composant est prévu afin de poser les bases d'une gestion concertée et d'un échange régulier concernant les projets commerciaux d'intérêt régionaux.

■ La finalité de la charte

Dans cet esprit, la charte d'urbanisme et de développement commercial de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Crozon se positionne à la fois comme :

- **Un outil d'aide à la décision :**
Elle servira de référence pour motiver les choix en Commission Départementale d'Équipement Commercial.

- **Un outil d'aménagement du territoire :**
Elle permettra de veiller au maintien d'un tissu commercial et artisanal équilibré.

- **Un outil de développement :**
Elle accompagnera les nécessaires évolutions du tissu commercial et artisanal pour répondre aux besoins des consommateurs.

- **Un outil de concertation :**
Elle permettra d'engager le dialogue entre les différents acteurs du développement commercial à l'échelle du territoire communautaire ainsi que du Pays de Brest.

II. LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

La rédaction de la charte se base sur les chiffres 2001 de l'observatoire du commerce (CCI 29) et les résultats de l'étude de développement commercial menée sur la période de décembre 2004 à Janvier 2005. Ses principes sont destinés à la fois, à maintenir l'équilibre et à favoriser l'adaptation aux besoins des consommateurs des pôles commerciaux présents sur le territoire communautaire. A ce titre, la charte est bâtie pour concourir à l'atteinte de quatre objectifs centraux.

■ **Respecter la vocation et la place de chacun des pôles sur la Communauté de Communes de la Presqu'île de Crozon et à l'échelle du Pays de Brest**

Pour ce qui concerne les futures implantations commerciales, les signataires s'engagent à respecter la classification et les vocations des pôles à l'échelle du Pays de Brest telles que définies dans le tableau ci-après, afin que chaque pôle joue son rôle dans un esprit de complémentarité.

| Classification | Pôle | Vocation | Taille de zone de chalandise |
|---------------------------------------|--|--|---|
| Pôle Régional | <i>Brest</i> | Pôle référent multi activités avec un rayonnement régional pour des achats impliquants. | 400 000 habitants et plus |
| Pôle Relais | <i>Landerneau</i> | Pôle multi activités avec un rayonnement multi cantonal | Entre 40 000 habitants et 100 000 habitants |
| Pôle Secondaire | <i>Châteaulin</i> Crozon¹ | Pôle multi activités alimentaire et non alimentaire avec un rayonnement cantonal | 30 à 40 000 habitants |
| Pôle de Proximité | <i>Lannilis</i> <i>Daoulas</i> | Pôle avec un rayonnement cantonal privilégié pour l'alimentaire et le non alimentaire de proximité (bricolage, jardinage, électroménager). | Entre 10 000 et 30 000 habitants |
| Pôle d'hyper proximité | Camaret <i>Plomodiern</i> | Pôle à rayonnement limité à la commune et aux communes limitrophes avec vocation principale sur l'alimentaire. | Entre 3 000 et 10 000 habitants ou présence d'une supérette |
| Pôle rural | Telgruc Lanvéoc | Pôle à rayonnement commercial centré sur l'alimentaire. | Limitée à la commune |
| Commune à faible polarité commerciale | Argol Landévennec Roscanvel | Très faible vocation commerciale | Moins de 800 habitants |

Nota : le calcul des zones de chalandise est réalisé selon une double méthode de mesure du temps d'accès au pôle et d'analyse des comportements d'achat (source C.C.I. 29)

¹ Compte tenu des spécificités liées à l'enclavement de la Presqu'île, son éloignement des pôles plus structurants et l'importance du marché touristique, CROZON joue un rôle de pôle secondaire sur la population de sa zone de chalandise et doit être étudié en tant que tel.

■ Soutenir le développement des pôles commerciaux de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Crozon

Pour les communes à faible polarité commerciale :

La priorité pour ces communes réside dans le maintien d'une offre de première nécessité vecteur de lien social et d'animation pour le centre bourg.

Pour les pôles ruraux :

La priorité pour ces pôles s'inscrit dans une stratégie de maîtrise et de maintien du tissu commercial alimentaire (adossé aux activités de première nécessité boulangerie, boucherie, épicerie, CHR). Le rôle de « locomotive » joué par les supérettes y est essentiel et leur développement devra être facilité dans des limites de format adaptées à la commune.

Pour le pôle d'hyper proximité :

Pour ce pôle l'enjeu réside dans la capacité à proposer une offre alimentaire diversifiée et complète prenant appui sur une locomotive commerciale de taille adaptée à une zone de chalandise se limitant quasiment à la commune. Compte tenu de la part des résidences secondaires dans l'habitat de la commune, le pôle d'hyper proximité doit affirmer une polarité de base en bricolage et jardinage.

Pour le pôle secondaire :

Crozon doit jouer un rôle de pôle secondaire pour la population de la Presqu'île. L'enjeu pour le pôle consiste à maintenir une offre attractive en alimentaire et sur le non alimentaire de proximité : bricolage, jardinage, électroménager. De plus, compte tenu des caractéristiques « iliennes » du territoire, le pôle peut affirmer une légitimité en équipement de la personne et sport par une offre intermédiaire avant d'amener le consommateur à se déplacer vers les pôles régionaux. Son rôle s'inscrit dans la volonté de proposer à la population de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Crozon une offre commerciale équilibrée.

■ **Atténuer les points de fragilité et conforter les activités sur les points forts du territoire**

Les signataires s'engagent, par cette charte, en faveur de cinq enjeux issus du diagnostic commercial du territoire mené de décembre 2004 à Janvier 2005 par le Cabinet Cibles & Stratégies, à savoir :

- **Maintenir le niveau correct de desserte en alimentaire** et agir en faveur d'une desserte de base plus homogène en rééquilibrant les pôles d'hyper proximité et pôles ruraux par rapport à Crozon.
- **Soutenir la bonne structuration du centre-ville de Crozon** en non alimentaire pour conforter un effet de pôle en évitant toute tendance à la périphérisation des activités.
- **Compléter l'offre en non alimentaire** mais avec mesure compte tenu des évasions constatées. Il s'agira essentiellement d'affirmer une politique de recherche de nouvelles gammes complémentaires.

■ Maîtriser le maillage commercial

Toute opération de développement devra s'inscrire dans une stratégie de respect des activités existantes et des positionnements des pôles définis dans le chapitre précédent.

Dans la mesure du possible, les nouveaux projets de création, d'agrandissement ou de déplacement de l'offre commerciale ne devront pas déstabiliser l'offre commerciale du Pays. Il s'agit ici de recommandations. Néanmoins, les règles du Code de la concurrence prévaudront. La charte devra respecter les principes essentiels et immuables :

- **Maîtriser l'équilibre** entre les formes de distribution.
- **Sauvegarder les centres-villes.** Les signataires s'accordent sur le caractère déstructurant, pour les centres-villes, des galeries marchandes de périphérie (autour ou non d'une GSA ou GSS). A ce titre, ils s'engagent à éviter tout développement de cette forme de commerce. Ils s'engagent également sur un développement des GMS prioritairement sur la ZAC du Bourg à Crozon avant d'envisager tout développement supplémentaire sur les zones périphériques.
- **Privilégier l'offre de spécialiste.** A ce titre, il est convenu de privilégier les opérations mettant en avant une offre de spécialiste afin d'améliorer la lisibilité de l'offre par le consommateur, favoriser le recentrage des opérateurs du commerce sur leur métier de base. Cette stratégie de "spécialiste" permettra de favoriser le maintien de l'emploi dans le secteur du commerce.
- **Répondre aux besoins des consommateurs.** Dans cet esprit, les projets devront s'attacher à améliorer la réponse commerciale aux besoins des consommateurs de la Communauté de communes. Si les besoins apparaissent couverts par l'offre existante (source Observatoire du Commerce) les signataires s'engagent à préconiser une pause dans le projet.

III. LES PRINCIPES DE LA CHARTE

Les signataires s'engagent pour les 3 à 5 prochaines années sur les engagements détaillés dans le tableau ci-après.

| | Alimentaire | Equiptement de la personne | Sport | Jardinage | Bricolage | Electro - ménager | Meubles décoration | Culture-loisirs |
|---|--|---|---|--|---|---|--|--|
| Pôle secondaire : Crozon | Modernisation possible des GSA non rénovées récemment avec croissance limitée des surfaces (+ 10 %) pour maintenir des conditions d'attractivité cohérentes. | Création possible de GSS pour répondre au besoin de diversification de l'offre mais en lien direct avec le centre ville (ZAC) et dans le respect des opportunités de marché (600 m ²) | Croissance possible des surfaces existantes pour améliorer la réponse qualitative et s'adapter au marché touristique mais en lien direct avec le centre ville (ZAC) | Pause dans l'attente de la mesure des effets de l'ouverture de la Jardinerie Leclerc. | Croissance possible de l'offre existante à Crozon et Camaret dans la limite des densités moyennes habituellement constatées et en conservant la proximité du centre ville : Implantation sur la ZAC du Bourg à Crozon. | Croissance possible des surfaces existantes pour améliorer la réponse qualitative et s'adapter au marché des résidents secondaires mais en lien direct avec le centre ville (ZAC) | Création et croissance possible des surfaces pour améliorer la réponse qualitative mais analyse au cas par cas selon les potentiels de marché. | Création et croissance possible, à Crozon et Camaret, des surfaces (hors biens culturels et équipement de la personne) pour améliorer la réponse qualitative et s'adapter au marché touristique quelque soit le lieu d'implantation. |
| Pôle d'Hyper proximité : Camaret | Pause compte tenu de l'autorisation récente de modernisation de Super U | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | Pause dans l'attente de la mesure des effets de la Jardinerie Leclerc. | Pas de transfert vers la périphérie | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | |
| Poles ruraux : Telgruc Lanvéoc | Croissance des superettes pour affirmer leur légitimité commerciale dans la limite de 600 m ² . | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | Rééquilibrage par la modernisation de l'offre existante en acceptant une croissance modérée des surfaces.(+ 10%) | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . |
| Communes à faible polarité commerciale : Argol Landévennec Roscanvel | Offre limitée à des supérettes de moins de 300 m ² | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . | Réponse communautaire. Offre limitée à des surfaces de moins de 300 m ² . |

Nota : les activités commerciales situées sur les zones portuaires de Camaret, Morgat et Lanvéoc, liées au nautisme, à la mer ou à la plaisance nécessitent un examen particulier au cas par cas

IV. LE FONCTIONNEMENT DE LA CHARTE

- La charte est signée pour **une durée de trois ans**. Néanmoins, nous rappelons son caractère non figé et évolutif lui permettant de s'adapter aux évolutions démographiques, aux infrastructures du territoire communautaire ou aux éventuels schémas développés dans les territoires environnants. Ainsi, la charte pourra faire l'objet d'avenants approuvés par l'ensemble des acteurs. La mise à jour de la charte coïncidera avec la publication des résultats de l'Observatoire du Commerce par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Brest. Cette méthode permettra de vérifier l'impact des décisions prises dans l'application des principes du présent document.
- **Un comité de suivi de la charte est mis en place** afin de poser durablement les bases d'une véritable concertation face aux problématiques de développement commercial. Ce comité de suivi est composé du Président de la Communauté de communes de la Presqu'île de Crozon (ou de ses représentants), des élus de la CCI de Brest et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Finistère et des représentants désignés par les unions commerciales actives (à titre consultatif) ainsi que de techniciens appartenant à ces trois organismes.
- **Le comité de suivi se réunira régulièrement afin de veiller à l'application de la charte**, de s'informer des projets ayant trait à l'offre d'accompagnement détaillée en annexe. Enfin, le comité de suivi **organisera des rapprochements avec les territoires environnants** afin de mener une gestion concertée et cohérente des différents schémas de développement commercial existants à l'échelle du pays de Brest.

Fait à Crozon, le

**La Communauté de Communes
de la Presqu'île de Crozon**

Monsieur Jean CORNEC

**La Chambre de Commerce et
d'Industrie de Brest**

Monsieur Jacques KUHN

**La Chambre de Métiers et de
l'Artisanat du Finistère**

Monsieur Michel GUEGUEN