



Région
Hauts-de-France

SRADDET et aménagement commercial



Pourquoi ?

Des signes d'essoufflement depuis 2011 dans le secteur du commerce de détail sont observés au niveau national. Cela se traduit par différents phénomènes :

Un décrochage entre offre et demande.

La consommation des ménages progresse de 1,5 % par an en moyenne quand, dans le même temps, le nombre de m² de surfaces commerciales augmente de 3%.

Une dévitalisation commerciale des villes moyennes et de leurs centres villes en fonction de différents facteurs.

- Le développement des zones commerciales situées en périphérie, créant un déséquilibre avec les centres villes et les centres bourgs ;
- des loyers commerciaux trop élevés ;
- la concurrence du e-commerce ;
- l'absence de visibilité sur Internet des commerces physiques.

Une progression du nombre d'établissements commerciaux, mais avec un effectif global stable.

En Hauts-de-France, entre 2009 et 2014, le nombre d'établissements croît de 10,7 %, quand l'emploi reste stable (+0,2 %).

Une vacance commerciale en hausse en Hauts-de-France.

- En centre-ville : sur la trentaine de centres villes, dont la vacance commerciale est connue, une vacance moyenne de 10,9 % était constatée en 2017 (allant jusqu'à 15% pour dix d'entre-elles).
- Dans les zones commerciales : sur 16 centres commerciaux dont la vacance est connue, celle-ci est supérieure à 10 % pour 10 d'entre eux.

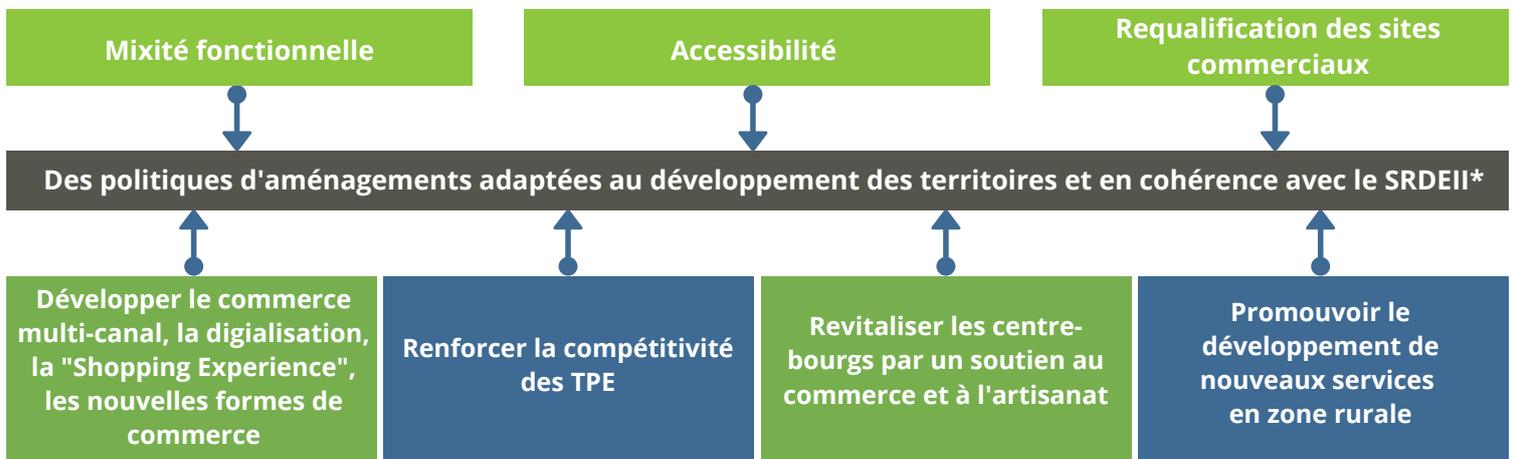
Une part importante d'inauguration de nouvelles surfaces commerciales.

Inquiétude quant à l'apparition de futures friches commerciales.

L'offre commerciale fait partie des services nécessaires et attendus par la population, sa présence est une composante de l'ossature territoriale et de l'activité économique, en participant à l'aménagement, à l'organisation, à l'attractivité, à l'équilibre et au développement du territoire.

Il convient de **trouver les moyens de rééquilibrer l'offre commerciale sans opposer centre et périphérie, mais plutôt d'organiser les places réciproques de chacun dans une logique de complémentarités.**

Comment ?



Cette vision se traduit par 1 objectif + 1 règle générale

*SRDEII : Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation : faire des Hauts-de-France une « une région commerçante, leader de la distribution et hub logistique européen »

A travers la volonté de rééquilibrer l'offre commerciale en faveur des centres villes et des centres-bourgs, le SRADDET vise à contribuer à la revitalisation des centres villes et des centres-bourgs. Il s'agit, dans une approche de gestion économe de l'espace, de diminuer le taux de vacance commerciale et de maintenir, voire de développer les emplois en lien avec le commerce. La concertation, l'accessibilité et la prise en compte de la problématique commerciale dans les aménagements seront recherchées. Par ailleurs, l'objectif vise à faciliter l'adaptation aux nouveaux modes de consommations et l'accompagnement à la diversification des activités.

... une règle générale

RÈGLE GÉNÉRALE 22 (GEE)

La complémentarité avec le SRDEII suppose que les SCoT développent une stratégie d'aménagement visant l'attractivité des centres villes, des centres bourgs et des polarités rurales. Cette stratégie devra être cohérente au regard d'autres composantes comme la mobilité, les logements, les services, la qualité des espaces, la mixité fonctionnelle :

- de la caractérisation et la maîtrise du développement de l'offre commerciale périphérique ;
- de l'évolution des comportements des consommateurs ;
- du contexte extrarégional.

Ce que dit le SRADDET : Le commerce faisant partie intégrante de la ville, quatre fonctions apparaissent nécessaires pour améliorer et pour renforcer l'attractivité des centres villes, des centres bourgs et des polarités rurales :

- la fonction économique : conserver une fonction d'emploi et de lieu d'échange (capacité à maintenir et à attirer des activités économiques, notamment tertiaires) ;
- la fonction habitat : proposer un habitat adapté aux nouveaux parcours résidentiels (capacité à maintenir et à attirer des habitants) ;
- la fonction identité : créer un attachement, un point de repère, une fierté (capacité à donner envie de fréquenter la centralité) ;
- la fonction services : répondre à des besoins non-marchands des habitants (capacité à proposer une offre de services publics).

La stratégie d'aménagement des SCoT doit intégrer toutes ces composantes pour améliorer et renforcer l'attractivité des centres villes, des centres bourgs et des polarités rurales. Elle comprend également un état des lieux commercial sur l'ensemble du territoire (centre, périphérie, e-commerce) au regard des dynamiques des territoires voisins, tout en prenant en compte les nouvelles formes de commerce, dont le e-commerce, ainsi que les nouvelles formes de logistiques urbaines et de retrait des marchandises. Il y a lieu de porter une attention également, au comportement des consommateurs et à l'anticipation de leurs besoins - pour mieux y répondre.

L'intégration de ces réflexions dans les projets de territoire, ainsi que dans les Documents d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), est souhaitée.

Les nouveaux projets commerciaux doivent s'assurer d'une consommation économe de l'espace (densification des formes bâties, optimisation des espaces de stationnement, intégration du commerce dans les programmes urbains mixtes, ...), en appliquant le principe ERC (Eviter – Réduire – Compenser).



Quel accompagnement ?

L'Agence Hauts-de-France 2020-2040 et le collège de prospective sont mobilisés sur l'étude des évolutions du commerce et des modes de consommation.

Par le biais du Collège de prospective et de Géo2France, la Région assure le suivi des dossiers présentés dans les 5 CDAC (Commissions Départementales d'Aménagement Commercial) et elle accompagne la requalification des Centres Villes et des Centres Bourgs.

A noter :

Les ambitions du SRADDET en termes d'aménagement commercial sont confortées par plusieurs objectifs et plusieurs règles générales :

... en lien avec la gestion du dernier km	... en lien avec la gestion économe de l'espace	... en lien avec les modes d'aménagement innovants	... en lien avec les stratégies numériques
1 règle générale	2 objectifs et 3 règles générales	2 règles générales	1 objectif et 1 règle générale

En lien avec la gestion du dernier km :

RÈGLE GÉNÉRALE 3 (CAE)

Les SCoT, les PLU(i), les PDU, plan de la mobilité et les PCAET intègrent dans leurs réflexions la gestion du dernier Km ; lorsqu'ils comprennent un pôle d'envergure régionale, et dès lors que le besoin est identifié, les documents de planification doivent prévoir des espaces dédiés à l'implantation de centres de distribution urbaine.

Pour en savoir plus : cf. fiche 3 - SRADDET logistique et transport de marchandises

En lien avec la gestion économe de l'espace

Pour en savoir plus : cf. fiche 10 - SRADDET et gestion économe de l'espace

Objectif 24

Réduire la consommation des surfaces agricoles, naturelles et forestières (GEE-CAE)

Objectif 25

Privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine (GEE-CAE)

RÈGLE GÉNÉRALE 15 (GEE-CAE)

Les SCoT/PLU/PLUI doivent prioriser le développement urbain (résidentiel, économique, commercial) à l'intérieur des espaces déjà artificialisés. Les extensions urbaines doivent être conditionnées à :

- la préservation et la restauration des espaces à enjeux au titre de la biodiversité ;
- la préservation de la ressource en eau, et la limitation de l'exposition aux risques ;
- la présence de transports en commun ou de la possibilité d'usages de modes doux visant à limiter l'usage de la voiture ;
- une consommation limitée des espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment par l'application de la séquence « éviter, réduire, compenser ».

RÈGLE GÉNÉRALE 16 (GEE-CAE)

Les SCoT/PLU/PLUI développent des stratégies foncières dans lesquelles le renouvellement urbain est prioritaire à l'extension urbaine. Ces stratégies foncières permettent d'identifier les gisements au sein de la tache urbaine (vacance, espaces dégradés, possibilités de densification) et prévoient les outils permettant leur mobilisation (fiscalité, planification, interventions publiques, etc ...).

RÈGLE GÉNÉRALE 17 (GEE-CAE)

Les SCoT/PLU/PLUI doivent intensifier le développement urbain (résidentiel, commercial, économique) dans les pôles de l'ossature régionale et autour des noeuds de transport, en particulier les Pôles d'échanges multimodaux.

En lien avec les modes d'aménagements innovants :

Pour en savoir plus : cf. fiche 11 - SRADET et modes d'aménagements innovants

RÈGLE GÉNÉRALE 23 (GEE)

Les SCoT et les PLU / PLUI favorisent la mutabilité, la réversibilité, la modularité, et l'adaptabilité du foncier et du bâti à vocation économique et commerciale dans le cadre de nouvelles constructions, de réhabilitation ou de restructuration de zones existantes, tout en développant des formes urbaines qui contribuent à une gestion économe du foncier et à la mixité fonctionnelle.

RÈGLE GÉNÉRALE 24 (GEE-BIO-CAE)

Les SCoT et PLU / PLUI doivent privilégier des projets d'aménagement (renouvellement, extension) favorisant :

- la mixité fonctionnelle permettant les courts déplacements peu ou pas carbonés, notamment au sein des différents pôles de l'ossature régionale ;
- la biodiversité en milieu urbain, notamment par le développement d'espaces végétalisés et paysagers valorisant les espèces locales ;
- l'adaptation au changement et à la gestion des risques climatiques, dont la gestion de la raréfaction de l'eau potable, des inondations et des pollutions de l'eau et la gestion des épisodes de forte chaleur ;
- des formes urbaines innovantes contribuant à la réduction des consommations d'énergie, favorables à la production d'énergies renouvelables et au raccordement aux réseaux de chaleur ;
- un bâti économe en énergie, conçu écologiquement et résilient au changement climatique.

En lien avec les stratégies numériques :

Pour en savoir plus : cf. fiche 12 - SRADET et stratégies numériques

Objectif 29

Développer les stratégies numériques dans les territoires (EET)

RÈGLE GÉNÉRALE 32 (EET)

Les SCOT, PLU, PLUI, PDU doivent intégrer des dispositions concernant le numérique, portant à la fois sur les infrastructures et les usages.



Source : Agence Hauts-de-France 2020-2040

GEE - gestion économe de l'espace / CAE - climat air énergie / BIO - biodiversité / EET - équilibre égalité des territoires