

Schéma de Cohérence Territoriale

DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

Document de travail
Septembre 2018



LAI

LESTOUX &
ASSOCIÉS



Syndicat Mixte
**PAYS CŒUR
DE FLANDRE**

SCOT
de Flandre
et Lys



AGENCE
D'URBANISME & DE DÉVELOPPEMENT
Pays de Saint-Omer - Flandre Intérieure

Sommaire

| | |
|--|------|
| PREAMBULE | P3 |
| RAPPEL : LE VOLET COMMERCE DU SCOT | P4 |
| Partie n°1 Rappel des orientations du volet commerce repris dans le Document d’Orientations et d’Objectifs | P6 |
| Objectif 6.1 : Définir les centralités comme les lieux prioritaires de création de commerces | P7 |
| Objectif 6.2 : Conforter l’attractivité des centralités autour d’une vocation multifonctionnelle | P8 |
| Objectif 6.3 : promouvoir un commerce respectueux de l’environnement | P9 |
| Objectif 6.4 : renforcer l’attractivité des espaces de périphérie les plus anciens | P10 |
| Objectif 6.5 : encadrer le développement du commerce en périphérie | P11 |
| Partie n°2 Le Document d’Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) | P12 |
| Les localisations préférentielles de commerce | P13 |
| Préserver le commerce en centralité | P14 |
| Maitriser le développement du commerce de périphérie | P15 |
| Gérer l’évolution des activités commerciales hors des localisations préférentielles | P17 |
| Accueillir les nouvelles formes de commerce | P18 |
| BILAN DES REGLES D’IMPLANTATION DU COMMERCE | P19 |
| PARTIE 3 : SUIVI DU DAAC | P 20 |
| Modalités suivi et indicateurs | P 21 |
| ANNEXE : LOCALISATION PREFERENTIELLES DES COMMERCES ET DES ESPACES DE PERIPHERIE | P23 |
| HAZEBROUCK | P24 |
| BAILLEUL | P25 |
| NIEPPE | P26 |
| ESTAIRE / LA GORGUE | P27 |
| MERVILLE | P28 |
| STEENVOORDE TERDEGHEM | P29 |





Préambule

L'analyse du tissu commercial a démontré que le territoire Flandre et Lys a connu un développement du commerce de périphérie moins prononcé que sur le reste de la Région et a pu conserver un dynamisme du commerce de proximité en centre-ville et centre-village.

Néanmoins, on assiste au sein du territoire à un accroissement récent et rapide des surfaces de ventes notamment dans les zones commerciales périphériques. Parallèlement à l'accroissement des surfaces et à la multiplication des canaux de commercialisation liée à l'arrivée du E-commerce les friches commerciales s'accroissent.

Au regard de ces éléments le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affirme la nécessité de préserver au sein du périmètre du SCOT un aménagement commercial équilibré et la vitalité du commerce de proximité identifiée comme un facteur d'attractivité. Le PADD souligne ainsi que dans les années à venir, il sera nécessaire de maîtriser le développement du commerce de périphérie et de soutenir le maintien des cœurs de ville et de village commercialement attractif.

Cette ambition part du constat que face à l'essor hégémonique des activités périphériques de nombreux territoires sont désormais confrontés à des problématiques de gestion de friches commerciales et à la mise en œuvre de politiques complexes de redynamisation des centres urbains. Si ce phénomène est moins marqué dans la Flandre et Lys, l'enjeu pour le territoire sera de ne pas importer un modèle d'urbanisme commercial qui montre ces limites ailleurs.

Compte tenu de ces éléments, le Document d'Orientations et d'Objectifs fixe au travers de son orientation n°6 la volonté du territoire d'assurer un développement commercial harmonieux. Il fixe à ce titre un objectif prioritaire de renforcement des centralités et détermine les mesures permettant d'accroître leur attractivité. A contrario, le SCOT encadre le développement du commerce de périphérie et détermine les conditions de l'amélioration des pôles commerciaux les plus anciens.

Afin d'aller plus loin dans la maîtrise de l'aménagement commercial et artisanal le Syndicat Mixte Pays Cœur de Flandre a souhaité se doter de manière volontaire d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial identifiant plus finement les centralités urbaines et les secteurs d'implantation périphérique et déterminant les règles d'implantation du commerce d'importance. Le DAAC détermine ainsi les localisations préférentielles du commerce et les règles applicables à chaque espace.



Rappel : le Volet commerce du SCOT

Les champs d'application

« Les règles d'implantation déclinées concernent les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives).

La liste des activités commerciales est définie par les articles L.110-1 et L110-2 du Code du commerce.

Pour autant, sont exclues du champ d'application de ces règles les activités de bars, restauration, hôtellerie ou de loisirs (permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire) ainsi que les stations de distribution de carburants et les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, motocycles et motoculture (qui répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire). »

La structuration commerciale

L'armature commerciale du SCOT Flandre et Lys s'appuie sur 4 niveaux de pôles :

- **8 pôles commerciaux majeurs** : Hazebrouck, Bailleul, Merville / Estaires / La Gorgue, Nieppe, Steenvoorde / Terdeghem. Ces communes bénéficient d'une organisation commerciale à la fois en centralité et en périphérie.
- **12 pôles de proximité** : Cassel, Caestre, Boeschepe, Laventie, Arneke, Lestrem, Fleurbaix, Meteren, Steenwerck, Renescure, Saily-sur-la Lys, Vieux Berquin. Ces communes bénéficient d'une offre commerciale en centralité pouvant être considérée comme complète en alimentaire (*comprenant les 3 commerces alimentaires de base : boulangerie pâtisserie, boucherie-charcuterie, alimentation générale*).
- **21 pôles d'hyper-proximité** : Bavinchove, Blaringhem, Boeseghem, Borre, Eecke, Fletre, Godewaersvelde, Haverskerque, Hondeghem, Le Doulieu, Merris, Morbecque, Neuf-Berquin, Noordpeene, Oxelaere, Saint-Jans-Cappel, Saint-Sylvestre-Cappel, Steenbecque, Strazeele, Wallon-Cappel, Winnezele. Ces communes disposent d'au moins un commerce alimentaire en centralité.
- **17 pôles de vies** : Berthen, Buysseure, Ebblinghem, Hardifort, Houtkerque, Lynde, Ochteele, Oudezele, Pradelles, Rubrouck, Sainte-Marie-Cappel, Sercus, Staple, Thiennes, Wemaers-Cappel, Zermezele, Zuytpeene

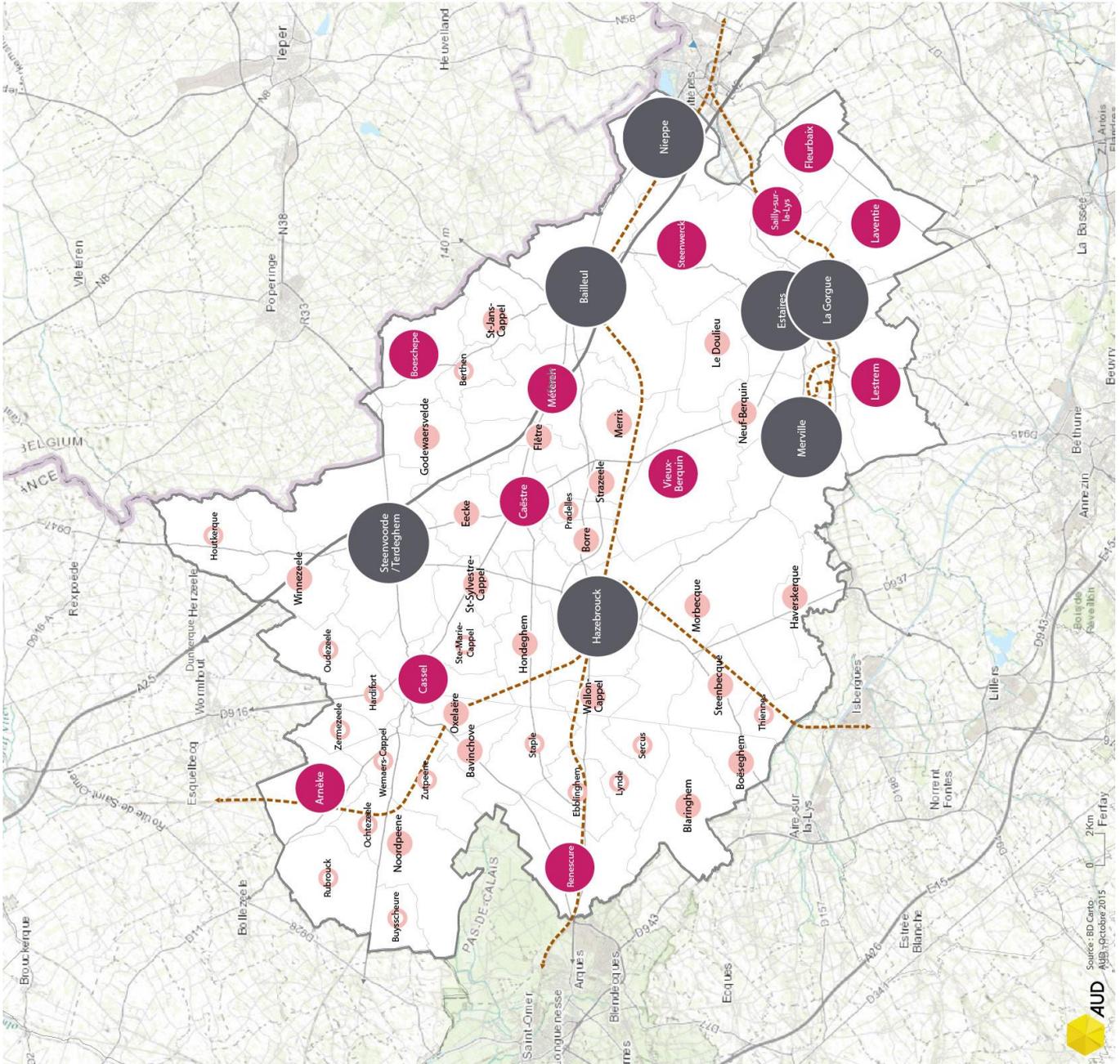


orientation 6 : ASSURER UN Développement commercial harmonieux

Objectif 6.1 Définir les centralités comme les lieux prioritaires de création de commerces

Les polarités commerciales identifiées :

- Pôles commerciaux majeurs
- Pôles de proximité
- Pôles d'hyper-proximité
- Pôles de vie



Armature commerciale issue des travaux sur le DAAC
Source : étude Letoux et associés - décembre 2017



PARTIE N°1

**Rappel des orientations du volet
commerce repris dans le Document
d'Orientations et d'Objectifs /
orientation 6 : assurer un
développement commercial
harmonieux**

Objectif 6.1 : Définir les centralités comme les lieux prioritaires de création de commerces

Définition :

Sous le terme centralité s'entend « secteur central » (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine **densité du bâti** (espaces les plus denses de la commune), la **présence d'équipements publics et médicaux**, **l'existence d'espaces de socialisation public** (lieu de culte, place, espace public...), la **mixité des fonctions** (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, **s'appréciant dans une logique de déplacement piéton**. **Chaque PLU (ou PLUi) définit spatialement avec précision** (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s) ». Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de villages ou de nouveaux quartiers. **Chaque commune est ainsi en capacité de disposer de plusieurs centralités.**

Le SCOT construit sa stratégie de développement commercial sur le confortement du commerce en centralité. Le commerce de proximité maintient la vitalité des centres-bourgs et des centres-villes et un service de proximité au plus près de l'habitat. Afin de pérenniser ce dynamisme local, le SCOT souhaite éviter toute évolution commerciale amoindrissant la diversité du tissu commercial et l'attractivité des cœurs de quartier, de ville et de village. Pour cela, l'offre commerciale doit s'inscrire dans des centres-villes, centres de quartiers et centres-bourgs valorisés et attrayants, combinant attractivité urbaine et commerciale.

Les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.

Les contraintes d'implantation des commerces dans les centralités pourront être allégées en supprimant les règles liées aux obligations de stationnement pour toute construction nouvelle si celle-ci prévoit du commerce



Objectif 6.2 : Conforter l'attractivité des centralités autour d'une vocation multifonctionnelle

Les centralités constituent une composante essentielle de l'armature urbaine du SCOT Flandre et Lys. Souvent associées à leur dynamique commerciale, elles sont avant tout un cœur urbain et multifonctionnel qu'il convient de préserver pour maintenir leur attractivité. De fait, la préservation des centralités ne se résume pas seulement à la protection du commerce mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle.

Pour affirmer cette vocation multifonctionnelle le SCOT souhaite :

- **Privilégier l'implantation des professions médicales, paramédicales et de santé** au sein des périmètres de centralité.
- **Rechercher l'implantation des services des collectivités locales et territoriales au sein des périmètres de centralité** dans la mesure où les potentiels fonciers et bâtis le permettent.
- **Favoriser le maintien et le développement des activités tertiaires** afin de permettre aux commerces de disposer d'une clientèle de proximité plus importante.
- **Densifier en habitat** sur les périmètres de centralités définis par la requalification de friches urbaines et de bâti tout en tenant compte de nouveaux parcours résidentiels. La densification en habitat des centralités vise également à disposer d'une clientèle de proximité plus importante pour l'activité commerciale.

Afin de tenir compte de la dynamique démographique du territoire et de sa vocation résidentielle, **de nouvelles centralités pourront être aménagées et définies si elles répondent aux critères de définition d'une "centralité"**.

La nouvelle centralité devra être intégrée dans un projet urbain d'ensemble garantissant une mixité des fonctions par l'implantation de commerces, d'équipements médicaux, culturels, de loisirs, etc. Elle devra également se trouver au cœur d'un quartier d'habitat dense assurant l'existence d'une clientèle de proximité pouvant garantir la pérennité des commerces et services.



Objectif 6.3 : promouvoir un commerce respectueux de l'environnement

Pour promouvoir une nouvelle approche de l'aménagement des espaces commerciaux plus respectueuse de l'environnement, des conditions de travail et du confort des usagers, 11 thèmes liés à l'application du développement durable aux espaces commerciaux pourront être intégrés pour analyser les demandes d'autorisations d'urbanisation. Le **respect des 3 premiers critères au moins ci-après autorisera les PLU(i) à accorder au projet d'agrandissement une marge de croissance supplémentaire des surfaces de plancher** des commerces actuels en espaces de périphérie.

- **La qualité des espaces de stationnement, des espaces vélos et piétons**
- **Le raccordement aux axes de transport urbains existant**
- **Le traitement de qualité des interfaces espaces publics/espaces privés, insertion paysagère et impact sur le paysage environnant.**
- La limitation des nuisances sonores et visuelles
- Les espaces et solutions permettant d'optimiser les conditions de travail
- La gestion économe de l'énergie, sobriété et efficacité énergétique
- La gestion et la maîtrise de la qualité de la ressource en eau (consommée et rejetée)
- La réduction des déchets à la source et la prise en charge de leur recyclage
- La proximité des services pour le personnel du commerce
- L'utilisation d'une signalétique et d'enseignes harmonieuses
- L'usage de matériaux éco-responsables.



Objectif 6.4 : renforcer l'attractivité des espaces de périphérie les plus anciens

Le SCOT a connu une évolution récente du commerce de périphérie créant un décalage qualitatif avec les zones les plus anciennes. Le SCOT souhaite désormais privilégier une organisation du commerce autour de polarités lisibles, insérées dans l'armature urbaine, se développant selon un principe de renouvellement urbain. L'objectif est de proposer au sein du territoire un équipement commercial qui contribue à l'attractivité territoriale et à sa vocation touristique.

Les implantations commerciales sur les espaces de périphérie les plus anciens souvent ont été réfléchies à la parcelle avec une prise en compte insuffisante d'une stratégie globale de zone. En conséquence, l'organisation des déplacements et la lisibilité des commerces est parfois délicates, réduisant leur attrait pour les consommateurs et les investisseurs.

L'aménagement des espaces commerciaux de périphérie devra intégrer des principes architecturaux et urbanistiques basés sur la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements et par l'affirmation d'une architecture s'intégrant dans le contexte urbanistique local, ainsi que par une attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces. Charge à chaque PLU de préciser ces principes voire de les détailler par espace au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les constructions nouvelles devront concourir de manière générale à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de ville et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues. Toute construction nouvelle ou projet de requalification devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...) avec les espaces commerciaux en limite de terrain.

Objectif 6.5 : encadrer le développement du commerce en périphérie

Les pôles majeurs du SCOT accueillent du commerce sur des espaces de périphérie. Ces espaces répondent au besoin de création et de développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités.

Afin de maintenir les équilibres d'urbanisation existant, le SCoT prévoit un développement du commerce uniquement sur le périmètre actuel des espaces de périphérie définis dans le DAAC et délimité dans les PLU à la date d'approbation du SCoT.

Afin de maîtriser les risques de friches commerciales et de s'adapter aux accès contraints des espaces commerciaux de périphérie, la croissance des surfaces de plancher devra être encadrée dans les PLU/PLUI pour limiter leur développement. Une marge supplémentaire pourra être accordée si le projet respecte des critères de développement durable (cf. objectif 6.4).

Une marge supplémentaire pourra être accordée dans les PLU pour les projets d'agrandissement dont l'objectif est de s'adapter à des contraintes de mise aux normes.

En tant que pôle majeur, Merville a vocation à retrouver une offre de grands commerces en périphérie afin de proposer une diversité commerciale en corrélation avec ce statut. Ce développement pourra se réaliser sur les espaces de périphérie identifiés dans le DAAC. Pour autant, au regard de son retard de structuration, Merville sera en mesure de définir, au travers de son PLU, un plafond de croissance de surface de plancher en dérogeant aux règles du SCoT.

Une partie de ce développement pourra se réaliser, dans un premier temps, sur le site de la route d'Estaires par l'exploitation d'une friche commerciale, dans le périmètre actuel défini dans le DAAC.

Compte tenu de la vocation forte et du potentiel de Merville, ce développement pourra dans un second temps, selon un phasage que le PLU devra déterminer, se réaliser sous la forme d'un transfert permettant la création d'un ensemble commercial et l'aménagement d'une nouvelle entrée de ville à vocation commerciale. Le site de la route d'Estaires ainsi libéré fera l'objet d'une requalification urbaine vers une nouvelle destination

Ce phasage doit permettre le développement d'une nouvelle offre périphérique sur le pôle de Merville et une nouvelle entrée de ville, par un ensemble commercial, dans le cadre d'une OAP en cas de déplacement de l'espace de périphérie actuel.

PARTIE N°2

**Le Document d'Aménagement
Artisanal et Commercial (DAAC)**

1 : Les localisations préférentielles de commerce

Dans la continuité des règles du DOO, le DAAC définit deux types d'espaces d'implantation préférentiels du commerce afin de répondre aux objectifs fixes :

- **Les centralités**, destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.
- **Les espaces commerciaux de périphérie**, privilégiés pour la création et le développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités.

Définitions prises en compte dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

- **Centralité** : secteur central (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérise de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton. Chaque PLU (ou PLUi) définit spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s).
- **Espace de périphérie** : secteurs définis dans le DAAC et localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine ou à l'écart. Ces secteurs ont souvent un fonctionnement déconnecté des zones d'habitat et ne présentent pas d'autres fonctions urbaines autres que celles relevant de l'économie et du commerce plus spécifiquement.
- **Tissu aggloméré** : secteur constitué d'espaces urbanisés continus, caractérisés par un bâti relativement dense et mixte. Ces espaces sont artificialisés en tissu continu comprenant les sols bâtis, les sols artificialisés non bâtis, revêtus, stabilisés ou végétalisés.



2 : Préserver le commerce en centralité

Au travers le DAAC le SCOT réaffirme la volonté du territoire Flandre Lys de préserver l'offre commerciale en centre-ville, centre de quartier et centre-bourg. Les commerces doivent être prioritaires au cœur des densités urbaines, au plus près des lieux de vie.

Dans cet esprit, le SCOT définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale et sont considérés comme des commerces « d'envergure » : les commerces de plus de 300m² de surface de plancher. Ces commerces font l'objet de prescriptions spécifiques.

Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie, il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m² de surface de plancher hors des périmètres de centralité (création ou transformation de bâtiment existant).

Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil. Compte tenu de cette règle, la création ou l'agrandissement de galerie commerciale en dehors des périmètres de centralité est désormais interdite.

Ne rentre pas dans ce champ d'interdiction, la réaffectation des cellules commerciales de moins de 300 m² existantes à la date d'approbation du SCOT, la création de showroom d'artisans du bâtiment ou de la production, de magasins d'usine et d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

Il est rappelé que l'enjeu de maintien des commerces dans les centralités doit être, pour être efficace, accompagné d'une stratégie similaire pour les services médicaux et les professions remplissant un rôle de service public. Une telle vision permettrait à la fois de réduire les déplacements et de pérenniser les équipements en place en maintenant leur irrigation par des flux réguliers. Dans ce même esprit il est rappelé que la densification de l'habitat autour de la centralité commerciale constitue un facteur de pérennité des équipements



3 : Maitriser le développement du commerce de périphérie

Les espaces de périphérie ont vocation à accueillir les activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances pour les habitants-riverains.

Les espaces commerciaux de périphérie se positionnent uniquement sur les communes qualifiées de pôle majeur à l'échelle du SCOT. Le DAAC définit la localisation des espaces de périphérie en retenant 13 espaces pouvant accueillir des activités commerciales :

- L'espace commercial de la zone industrielle d'Hazebrouck (rues Epeule, rue du Milieu)
- Parc de la Creule a Hazebrouck
- Rue Notre Dame à Hazebrouck
- Parc d'activité Nouveau Monde à Bailleul
- Parc d'activité Blanche Maison à Bailleul
- Parc d'activités Portes des Flandres à Nieppe
- Rue de Merville à Estaires
- Zone d'activités des Magots a La Gorgue
- Zone d'activité du Grand Chemin a La Gorgue
- Rue d'Aire à Merville
- Route d'Estaires à Merville
- Route d'Eecke a Terdeghem
- Route d'Hazebrouck a Terdeghem

Le nombre d'espaces de périphérie est limite à cette liste, charge à chaque PLU de définir spatialement avec précision ce périmètre et d'y associer des règles spécifiques. Ainsi le SCOT exclut la création de nouveaux espaces de périphérie sur sa durée pour l'accueil de commerces.

Pour accompagner la traduction de ces règles dans les PLU(i), le SCOT préconise de favoriser prioritairement l'exploitation des friches commerciales existantes (réhabilitation, destruction/reconstruction) avant d'autoriser la construction de nouveaux bâtiments à vocation commerciale.

Afin de garantir le respect des équilibres urbains, le SCOT souhaite encadrer le développement du commerce de périphérie. Ces pôles produisent des effets significatifs sur le territoire en considération de leur emprise foncière, des flux routiers qu'ils génèrent à une échelle à minima intercommunale et de l'impact sur le paysage.

Dans cette optique, le développement du commerce y sera encadré par :

- **LA NON-OUVERTURE A L'URBANISATION COMMERCIALE DE NOUVEAUX FONCIERS EN CONTINUITÉ DES ESPACES DE PERIPHERIE EXISTANTS.**

Dans l'objectif d'économie foncière, de se préserver de l'apparition de friches et de promouvoir un modèle de développement commercial par renouvellement urbain, aucun nouveau foncier non-bâti pourra être ouvert à l'urbanisation sur les 13 espaces définis. Un développement par densification des parcelles existantes sera privilégié.

▪ **LA CROISSANCE MODEREE DES SURFACES**

Afin de maîtriser les risques de friches commerciales et de s'adapter aux accès contraints des zones commerciales, la croissance des surfaces bâties sera limitée et conditionnée par une démarche de renouvellement urbain et le respect de critères de développement durable.



4 : Gérer l'évolution des activités commerciales hors des localisations préférentielles

En dehors des centralités urbaines existantes et futures et des espaces commerciaux de périphérie, aucune nouvelle construction commerciale ne sera autorisée au-delà des spécificités ci-après :

▪ LES IMPLANTATIONS EN ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES.

Les activités garage/concession pourront être autorisées en dehors des localisations préférentielles du commerce mais à condition que leur implantation s'opère en zone d'activité économique pour améliorer le niveau de service aux salariés travaillant dans ces espaces

▪ LES CONDITIONS D'AGRANDISSEMENT DES ACTIVITES HORS LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Afin de permettre un bon fonctionnement des activités commerciales existantes, la commercialité d'un local situé hors localisations préférentielles de commerces reste acquise. Leur évolution, cession, développement pourront être autorisés si d'éventuels travaux ne nécessitent pas d'agrandissement supérieur à 10 % de la surface actuelle et si des changements d'activités n'ont pas d'influence significative sur les flux routiers et de personnes. La mutation d'activité commerciale à activité non commerciale sera encouragée par le PLU en supprimant toute interdiction de changement de destination des locaux commerciaux

5 : Accueillir les nouvelles formes de commerce

Les implantations de lieu de retrait d'achats dématérialisés

Le DAAC a pour vocation d'organiser les formes futures de commerce. C'est pourquoi la définition du terme « commerce » inclut les points de retrait de produits achetés par voie dématérialisée. Les entrepôts liés au e-commerce doivent ainsi répondre pleinement aux objectifs poursuivis. En particulier, leur implantation ne doit pas perturber la circulation et ne doit pas générer de nouveaux flux ou s'implanter sur des zones périphériques en dehors des flux préexistants. Leur implantation ne sera autorisée qu'au sein des espaces commerciaux de périphérie existants, en s'appuyant sur des accès et des aménagements existants, et dans le tissu aggloméré.

Comme pour le commerce de périphérie, l'autorisation d'implantation de lieux de retrait d'achats dématérialisés en dehors des centralités sera soumise à la création d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

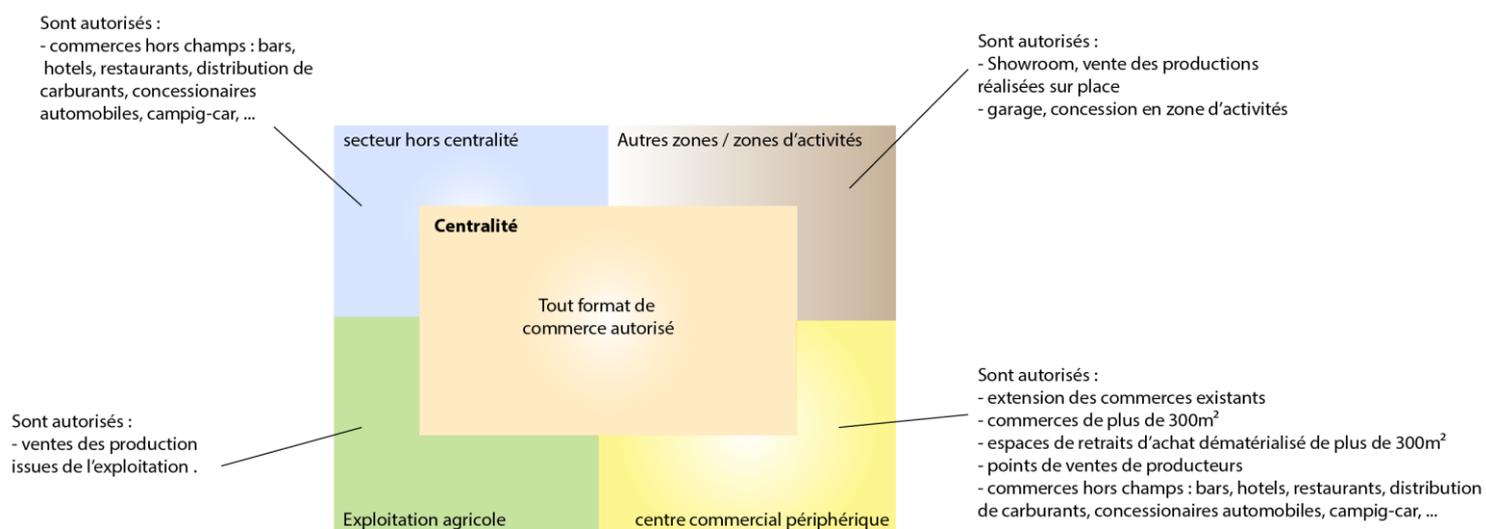
Les implantations de points de vente de producteurs

Les points de vente de producteur répondent à des fonctions de proximité en particulier alimentaire et doivent s'intégrer dans une logique commerciale au regard des flux qu'ils génèrent et du service qu'ils apportent. De fait leurs fonctions correspondent à celles associées aux centralités et devront y trouver leur place.



Bilan des règles d'implantation du commerce

SYNTHESE DES PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES ISSUES DE L'ETUDE COMMERCE DECLINEES DANS LE DOO ET LE DAAC



(Source : Volet commerce du SCOT et du DAAC / étude Lestoux & associés / document de travail issu de l'atelier de décembre 2017)



PARTIE N°3

SUIVI DU DAAC

Modalités et indicateurs de suivi

Une commission « commerce » du SCoT assurera une observation régulière de la mise en œuvre du DAAC et de sa traduction dans les PLU /PLUI. Cette commission pourra être mobilisée pour tous les projets.

La compatibilité avec le SCoT des projets présentés sera appréciée par la commission « commerce » du SCoT et la CDAC en fonction et au regard de l'armature commerciale, des conditions d'implantations décrites ci-avant, et des localisations préférentielles.

Commerce de - de 300 m²

| Indicateur | Intérêt de l'indicateur | Evaluation | Valeur moyenne 2017 | Moyenne généralement constatée | Sources, organismes | Périodicité de suivi |
|--|---|---|---------------------|--------------------------------|----------------------------------|--|
| Densité en commerces traditionnels alimentaires | Evalue le niveau de polarité pour les achats alimentaires. | Rapport entre le nombre de commerces alimentaires et la population du territoire, exprimé pour 1000 habitants | 1,43 | 2,03 | Fichier CCI/CMA Données Insee | Evaluation SCoT (6 ans) + Observatoire |
| Densité en commerces traditionnels non alimentaires | Evalue le niveau de polarité pour les achats non alimentaires. | Rapport entre le nombre de commerces non alimentaires et la population du territoire, exprimé pour 1000 habitants | 4,03 | 4,70 | Fichier CCI/CMA Données Insee | Evaluation SCoT (6 ans) + Observatoire |
| Taux de diversité en commerces traditionnels | Indique la capacité du territoire à attirer une zone de chalandise large. | Rapport entre le nombre de commerces en équipement de la personne et de la maison sur l'ensemble des commerces (hors services). | 22% | 22% | Fichier CCI/CMA Données Insee | Evaluation SCoT (6 ans) + Observatoire |
| Poids de la population habitant sur une commune disposant d'au moins un commerce alimentaire | Evalue la qualité du maillage commercial à l'échelle de l'ensemble du territoire SCoT | Poids des habitants disposant sur leur commune d'au moins un commerce alimentaire | 93% | 83% | Fichier CCI/CMA Données Insee | Evaluation SCoT (6 ans) + Observatoire |



Commerce de + de 300 m²

| Indicateur | Intérêt de l'indicateur | Evaluation | Valeur moyenne 2017 | Moyenne généralement constatée | Sources, organismes | Périodicité de suivi |
|---|---|--|--|--|--|--|
| Densité en Grandes Surfaces Alimentaires | Etablit le niveau de structuration de l'offre commerciale alimentaire. | Nombre de mètres carrés pour 1 000 habitants du territoire SCoT | 415 | 364 | Inventaire commercial (Décisions CDAC, LSA Expert) | Evaluation SCoT (6 ans) + Observatoire |
| Taux de diversité en Grandes et Moyennes Surfaces | Permet de confirmer la vocation commerciale du pôle. L'évolution de ce taux nous informe sur le confortement de l'offre en produits anomaux | Rapport entre les m ² en équipement de la personne, de la maison et culture-loisirs sur l'ensemble du plancher commercial | 26% | 30% | Inventaire commercial (Décisions CDAC, LSA Expert) | Evaluation SCoT (6 ans) + Observatoire |
| Taux de croissance des surfaces commerciales | Mesure les écarts entre croissance du plancher commercial et croissance de la population. | Taux de croissance des mètres carrés commerciaux des GMS depuis 2006. | + 38% (5 fois plus rapide que la population) | Croissance du plancher 3 fois plus rapide que celle de la population | Inventaire commercial (Décisions CDAC, LSA Expert) | Evaluation SCoT (6 ans) + Observatoire |
| Création d'emploi dans la filière commerce | Apprécier le rapport entre la croissance des m ² et l'impact sur l'emploi | Croissance de l'emploi base 100 en 2008 | +5,3 | - | ACOSS emploi | Evaluation SCoT (6 ans) + Observatoire |
| Nombre de mètres carrés de grandes et moyennes surfaces à louer ou fermés | Evalue l'importance des friches commerciales notamment en zone d'activité | Mètre carré de grandes et moyennes surfaces vacantes (rapporté au total des m ² de GMS) | 14 555 m ² (8,8%) | - | Questionnaire commune | Evaluation SCoT (6 ans) + Observatoire |



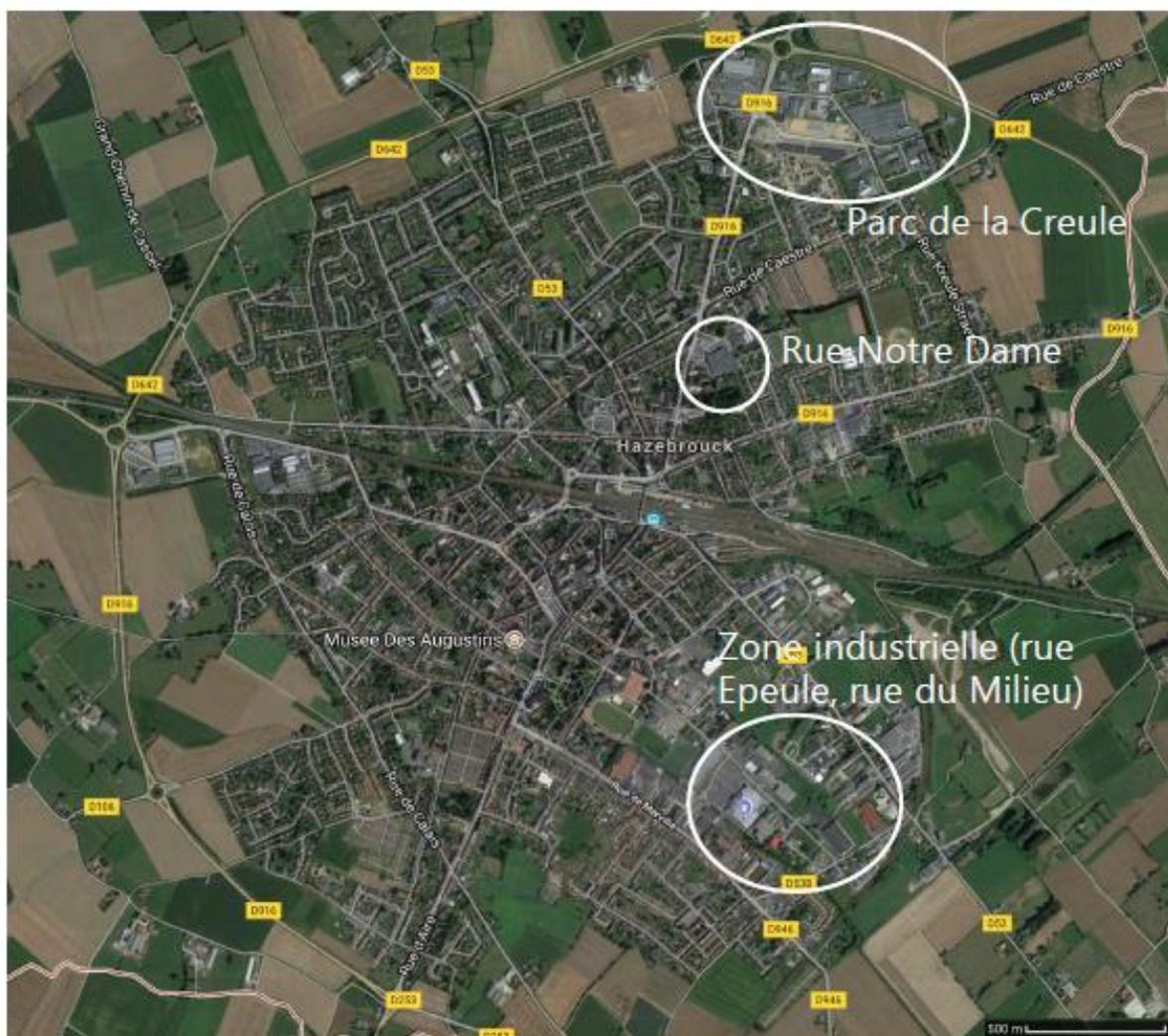
ANNEXES

Localisations préférentielles des commerces et des espaces de périphérie

HAZEBROUCK

3 ESPACES

- L'espace commercial de la zone industrielle (rues Epeule, rue du Milieu)
- Parc de la Creule a Hazebrouck
- Rue Notre Dame à Hazebrouck



BAILLEUL

2 ESPACES

- Parc d'activité Nouveau Monde
- Parc d'activité Blanche Maison



NIEPPE

1 ESPACE

- Parc d'activités Portes des Flandres



ESTAIRES / LA GORGUE

3 ESPACES

- Rue de Merville à Estaires
- Zone d'activités des Magots à La Gorgue
- Zone d'activité du Grand Chemin à La Gorgue



STEENVOORDE / TERDEGHEM

2 ESPACES

- Route d'Eecke a Terdeghem
- Route d'Hazebrouck a Terdeghem

