

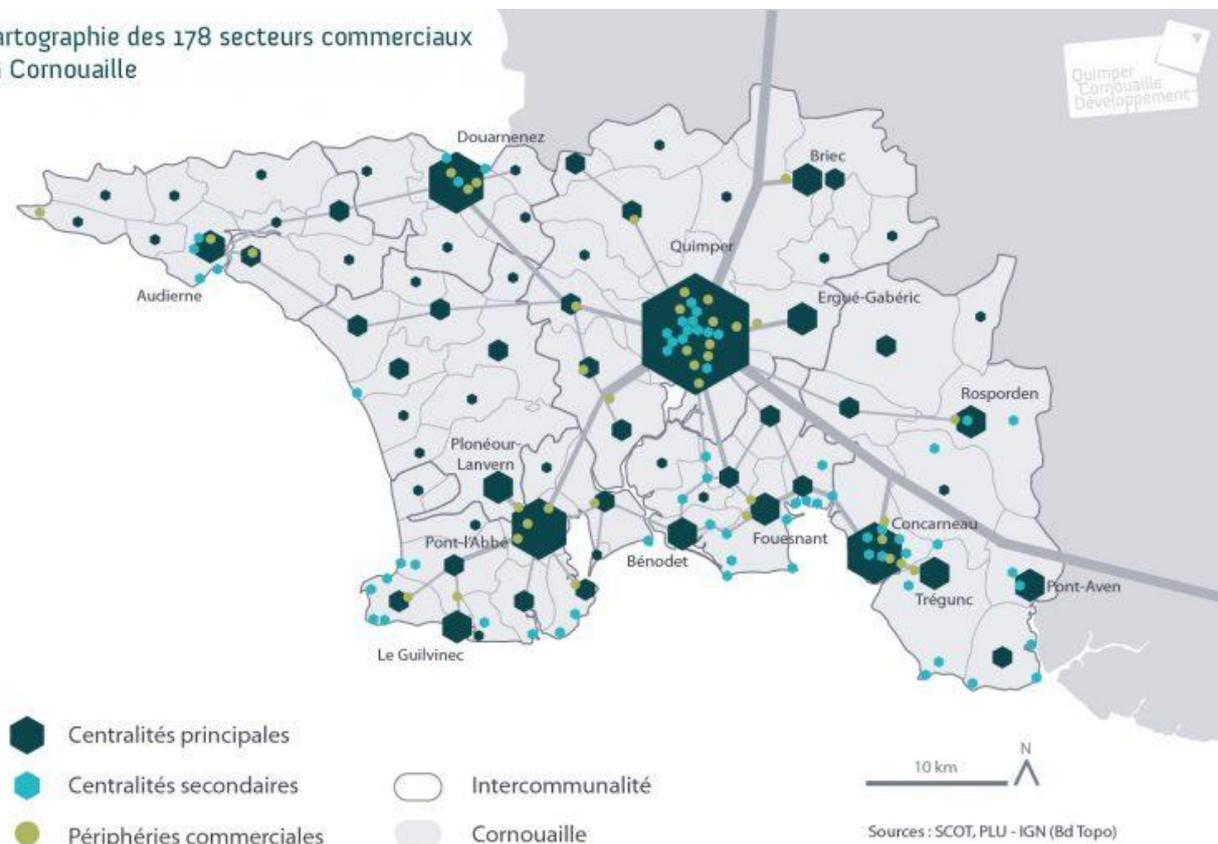
Web-Série sur l'écosystème commercial cornouaillais

#Épisode 4

quimper-cornouaille-developpement.bzh/web-serie-sur-lecosysteme-commercial-cornouaillais-episode-4

2 juin 2020

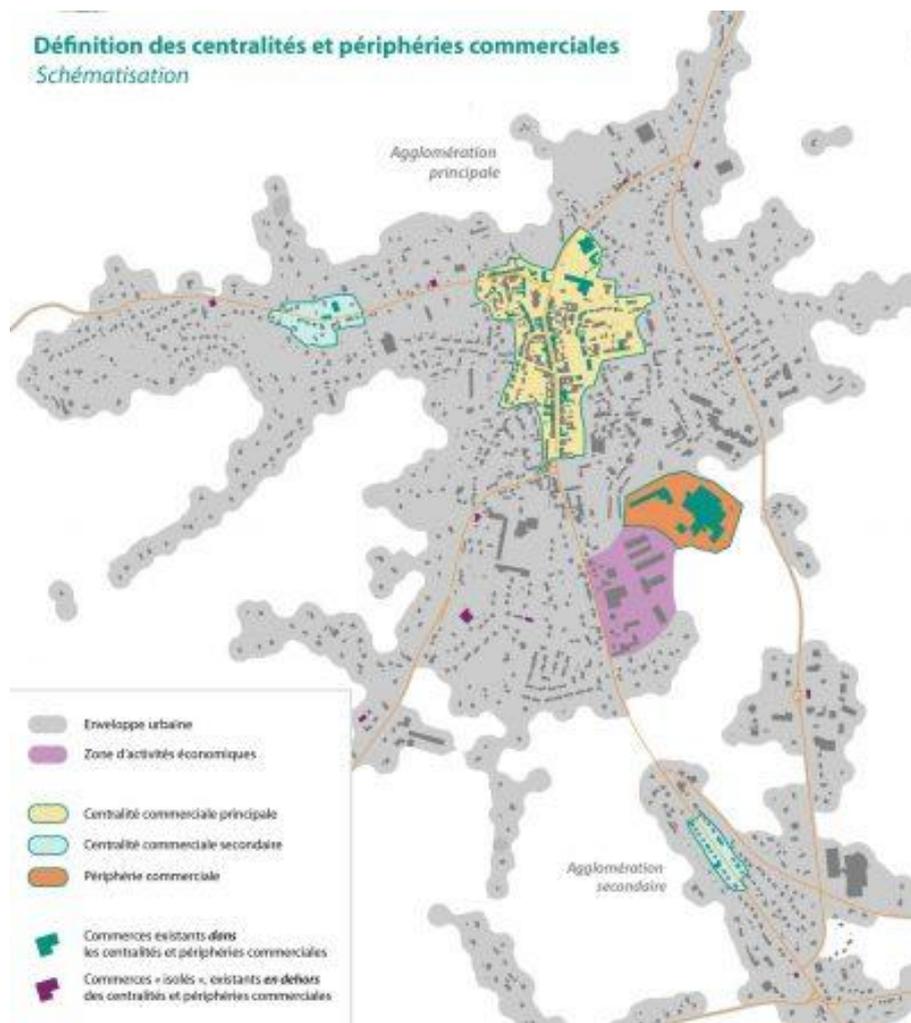
Cartographie des 178 secteurs commerciaux en Cornouaille



Ce quatrième épisode de la web-série consacrée à la description de l'écosystème commercial cornouaillais aborde **la définition et la localisation des secteurs commerciaux « de centralité » et « périphériques »**.

Avertissement : l'analyse de l'écosystème commercial cornouaillais correspond à une photographie de ce secteur à entre 2007 et 2017. L'impact de la crise sanitaire due au Covid-19 n'étant pas aujourd'hui connue, cette analyse est susceptible d'évoluer dans les prochains mois.

3 critères de définition et de différenciation des secteurs commerciaux



schématisation des secteurs commerciaux

Un « secteur commercial » peut tout simplement se définir comme un tissu urbain comprenant plusieurs commerces agglomérés. L'ensemble de ces secteurs commerciaux ainsi que leurs interrelations constituent la maille fine de l'armature commerciale du Pays de Cornouaille (Cf. épisode 1 de cette web-série). Ce maillage joue un rôle structurant en matière d'aménagement du territoire et constitue depuis quelques années l'un des enjeux majeurs des documents de planification des communes et des intercommunalités.

L'analyse du territoire cornouaillais ainsi que de ses documents de planification et d'observation (SCOT, PLU, diagnostic des zones d'activités économiques, etc.) permettent d'identifier 3 critères qui participent à la définition et à la différenciation de ces secteurs commerciaux : leur localisation, leur forme urbaine et leurs fonctions urbaines.

Définition des secteurs commerciaux localisés en « centralité »

Localisation : au centre d'une ville, d'un bourg, d'un quartier, d'un village

Au centre d'une ville ou d'un bourg, il s'agit de la centralité « principale ». Cette centralité peut être également « secondaire » quand elle se localise au centre d'un quartier, d'un village ou d'une agglomération secondaire.

Forme urbaine : un bâti dense, des espaces agglomérés, un périmètre concentré

Le périmètre d'une centralité commerciale peut varier. Il peut comprendre l'ensemble d'un centre-ville ou d'un bourg ou bien être plus limité autour d'une place centrale, d'un carrefour ou d'un pôle d'échange multimodal (une gare par exemple). On observe également souvent une organisation linéaire, le long des principales avenues et rues dites alors « commerçantes ».

Dans ces centralités commerciales la concentration du commerce favorise sa polarisation, permettant ainsi des effets d'entraînement. Il est donc fortement conseillé aux collectivités de définir des périmètres concentrés de centralité commerciale.

Fonctions urbaines : une diversité, une mixité des fonctions

La fonction des centralités dépasse bien entendu la seule fonction commerciale. Situées à la convergence des flux de déplacements, on y trouve également des fonctions résidentielles, d'activités mais aussi des équipements publics et des espaces publics, voire de convivialité, relativement développés.

Dans le cas d'une centralité principale, le rayonnement de ce secteur est à l'échelle communale ou bien à l'échelle du bassin de vie voire plus large. Dans le cas d'une centralité de quartier ou villageoise, ce secteur commercial remplit une fonction essentiellement de proximité, voire d'hyper proximité.

Lors de la création de nouveaux quartiers ou d'extensions urbaines significatives, des centralités commerciales répondant à la définition précédente peuvent être créées.

Définition des secteurs commerciaux situés « en périphérie »

Localisation : en limite des espaces urbanisés, en entrée de ville et desservis par un axe routier structurant

Ils se localisent au sein d'une « zone d'activités économiques » (ZAE), c'est-à-dire un espace aménagé dans une démarche volontariste, par un acteur public, un acteur privé, voire les deux, ayant pour vocation d'accueillir plusieurs entreprises – commerciales notamment – afin que ces dernières exercent leur activité.

Forme urbaine générale : des espaces agglomérés mais moins denses en bâtiment que les centralités commerciales

Fonctions urbaines : un secteur périphérique est un secteur monofonctionnel, à vocation d'activités et en particulier commercial.

Son rayonnement n'est pas essentiellement de proximité mais s'étend à l'ensemble d'un bassin de vie (celui du SCOT par exemple), voire au-delà. On y trouve les commerces les plus consommateurs de foncier, notamment les grandes et moyennes surfaces (GMS, plus de 300 m² de surface de vente).

À ce titre, les secteurs commerciaux périphériques jouent un rôle important dans l'armature urbaine du territoire en ayant pour ambition de conforter les fonctions structurantes des pôles principaux.

Répartition des secteurs commerciaux par SCOT

	SCOT de l'Odet	SCOT de CCA	SCOT Ouest Cornouaille	Total
Centralités commerciales principales	21	9	37	67
Centralités commerciales secondaires	33	20	20	73
Périphéries commerciales	18	6	14	38
Total	72	35	71	178

Répartition des secteurs commerciaux par intercommunalité

	QBO	CCA	CCPF	Dz Co	CCPBS	CCHPB	CCCS-PR	Total
Centralités commerciales principales	14	9	7	5	12	10	10	67
Centralités commerciales secondaires	19	20	14	3	11	1	5	73
Périphéries commerciales	16	6	2	3	7	1	3	38
Total	49	35	23	11	30	12	18	178

Sources : SCOT, PLU
Traitement : QCD

tableau de répartition par SCOT et par intercommunalités

Définition des secteurs commerciaux « isolés »

Certains bâtiments commerciaux se trouvent parfois « isolés » d'une centralité ou d'un ensemble commercial périphérique. Localisés à un carrefour ou le long d'un axe routier très fréquenté, ils cherchent généralement à capter un flux. Les documents de planification préservent souvent la vocation commerciale de ces bâtiments, toutefois, les espaces autour de ces locaux n'ont pas vocation à se développer commercialement.

Identification des 178 secteurs commerciaux en Cornouaille

Compte tenu des définitions des secteurs commerciaux apportées ci-dessus, de leur identification dans les PLU (périmètres de diversité commerciale) et les SCOT (« ZACOM », « SIPP »), 178 secteurs commerciaux sont identifiés et localisés en Pays de Cornouaille.

141 secteurs commerciaux sont localisés en centralités, répartis de la manière suivante :

- 67 centralités « principales » constituées par les cœurs de villes et de bourgs des communes cornouaillaises ;
- 73 centralités « secondaires », constituées de centralités « de quartier » ou « villageoises » (ces dernières correspondant aux centres d'agglomérations secondaires de certaines communes cornouaillaises).

38 secteurs commerciaux sont localisés en périphéries, constituées essentiellement de zones d'activités dont la vocation est entièrement ou partiellement dédiée au commerce.

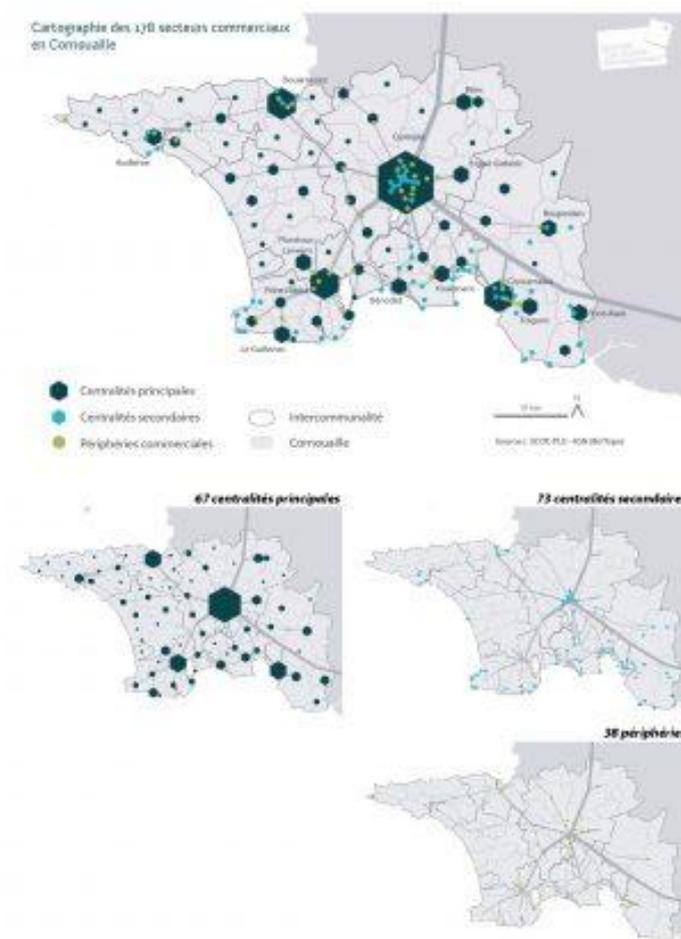


Planche cartographique des secteurs commerciaux

Publication

Une publication détaillée de l'écosystème commercial sera éditée en fin de premier semestre 2020. Elle décrira les dynamiques commerciales nationales et cornouaillaises et apportera également une liste nominative précise des secteurs commerciaux.

Liens

Lien vers épisode 1 sur l'armature commerciale cornouaillaise :

<https://www.quimper-cornouaille-developpement.bzh/web-serie-sur-lecosysteme-commercial-cornouaillais-episode-1/>

Lien vers épisode 2 sur les enseignes cumulant plus de 500 m² de surface de vente :

<https://www.quimper-cornouaille-developpement.bzh/web-serie-sur-lecosysteme-commercial-cornouaillais-episode-2/>

Lien vers épisode 3 sur l'évolution de l'emploi salarié dans les différents domaines du commerce et des services commerciaux entre 2007 et 2017 :

<https://www.quimper-cornouaille-developpement.bzh/web-serie-sur-lecosysteme-commercial-cornouaillais-episode-3/>