

Partenariat Région Provence-Alpes-Côte d'Azur – Agences d'urbanisme

Les périphéries commerciales continuent à se développer au détriment des centres-villes

Chiffres-clefs et cartographie
Cahier « Alpes-de-Haute-Provence »



Le Partenariat entre la Région et les agences d'urbanisme de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat, d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

Photographies de couverture : AGAM, J.-L. Zimmerman CC BY-SA 3.0, M. Casamance CC BY-SA 3.0

1 | INTRODUCTION ET PREAMBULES

1.1 | Introduction : une dynamique de croissance des surfaces de vente commerciales qui subit assez peu l'effet des textes législatifs malgré leur succession depuis 50 ans...

CHIFFRES CLEFS 2019

1898
commerces
dans le
département
des Alpes de
Haute-Provence

11,7
commerces en
moyenne pour
1 000 habitants

4 319
emplois
salariés privés

937
établissements
sans salarié

43
polarités de
commerces
identifiées, qui
concentrent
54 %
des
établissements
commerciaux

Le développement économique et la croissance démographique, qui ont fait suite à la seconde guerre mondiale, ajoutés à l'utilisation croissante de la voiture individuelle, ont permis à de nouveaux types de commerces de se développer. Dans le secteur de l'alimentation, ce sont surtout des supermarchés, des hypermarchés et des hard discounts qui se sont déployés et, pour les autres secteurs, ce sont de grandes surfaces spécialisées qui ont vu le jour. A partir des **années 90**, leur **développement** et leur offre différenciée et attractive ont créé un **déséquilibre entre les zones périphériques** où ils sont implantés **et les commerces de centre-ville**. Les **tendances récentes** ont également intensifié ce phénomène : **avènement du drive, e-commerce, accès et stationnement au centre-ville difficile...** Les tensions, alors subies par les commerces de centre-ville, se sont caractérisées par une hausse du taux de vacance des locaux commerciaux. Les situations des centres-villes restent toutefois très variables en fonction de la taille de la ville et de son caractère touristique.

Dans un même temps, de **nouvelles aspirations et des changements dans les modes de consommation voient le jour**. Retour des nouvelles générations en tissu urbain dense, choix d'une consommation plus locale, responsable et plus artisanale, en sont des exemples. Le petit commerce de centre-ville tente de tirer son épingle du jeu, par le développement d'une offre plus diversifiée ou, à l'inverse, très spécifique dans le cas de l'artisanat par exemple, et plus largement par de nouvelles formes de commerces de proximité tels que les concepts stores, boutiques éphémères, boutiques physiques associées à de la vente en ligne...

Sur le **plan réglementaire, depuis les années 1970, de nombreuses dispositions spécifiques** ont été mises en place pour **encadrer la création des surfaces commerciales**. La montée en charge de cet urbanisme commercial « à la française » s'est matérialisée à travers des commissions départementales dont le rôle est d'évaluer les demandes des acteurs économiques au cas par cas, dans l'objectif de délivrer les autorisations nécessaires à l'obtention du permis de construire. Le cadre législatif a beaucoup évolué ces cinquante dernières années :

1973 – « Loi Royer » : renforcement des Commissions Départementales d'Urbanisme Commercial (CDUC) et obligation de l'autorisation pour les projets de plus 1 000 m².

1993 – « Loi Sapin » : remplacement des CDUC par les Commissions Départementales d'Équipement Commercial (CDEC), publicisation systémique des résultats du vote, renforcement des élus locaux au sein de la commission.

1996 – « Loi Raffarin » : abaissement du seuil de passage en CDEC à un seuil unique de 300 m², procédure d'enquête publique dans le cadre des projets de plus de 6 000 m², expérimentation des Schémas de Développement Commercial (SDC).

2008 – Loi de Modernisation de l’Economie (LME) : transformation des CDEC en Commissions Départementales d’Aménagement Commercial (CDAC), retour du seuil de passage en CDAC à 1 000 m², modification des critères d’évaluation (liés exclusivement à l’aménagement et au développement durable), création du Document d’Aménagement Commercial (DAC) au sein du SCOT, prépondérance des élus locaux dans les décisions.

2014 – Loi pour l’Artisanat, le Commerce et les Très Petites Entreprises (ACTPE) : mise en place d’une procédure unique pour le permis de construire et l’autorisation d’exploitation commerciale, maintien de la prépondérance des élus locaux dans les décisions ; rétablissement d’un Document d’Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) facultatif après la suppression du DAC par la loi ALUR.

2018 – Loi pour l’Evolution du Logement, de l’Aménagement et du Numérique (ELAN) : création de mesures visant à redynamiser et préserver les centres-villes par l’instauration des Opérations de Revitalisations de Territoire (ORT), dispense d’autorisation d’exploitation commerciale en centre-ville (secteurs d’intervention ORT) et possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques, nouveaux droits juridiques liés à la préemption, modification des critères d’appréciation des projets en lien avec l’impact économique et la situation des centres-villes, renforcement des outils de contrôle en matière d’aménagement commercial, réintroduction du DAAC obligatoire au sein du SCOT, dans le Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO), introduction dans les CDAC de trois nouvelles personnalités qualifiées (CCI, CMA, chambre d’agriculture), sans pouvoir délibérant, représentant le tissu économique.

Dans ce contexte (national et régional), marqué par **l’augmentation forte et continue des surfaces de vente commerciales, qui subit assez peu l’effet des textes législatifs qui se sont succédés depuis 50 ans (Coulondre 2020)**, la Région Provence-Alpes-Côte d’Azur et les agences d’urbanisme de la région ont souhaité réaliser dès **2018** - phase d’élaboration du SRADDET - un **diagnostic de l’équipement régional en grands commerces**, en mobilisant la base de données des commerces de **plus de 300 m²** de surface de vente, la base de données LSA.

Ce premier travail a permis de mesurer le poids du grand commerce en région, sa répartition territoriale, et caractériser le niveau d’équipements en grands commerces par EPCI et territoires de SCOT. Un repérage des concentrations de grands commerces en 60 polarités a ainsi pu être réalisé.

En 2019, l’analyse complémentaire qui a été réalisée comporte plusieurs volets : un **rapport régional et des cahiers départementaux** brossent un portrait de l’ensemble du commerce de détail dans la région Provence-Alpes-Côte d’Azur, toute taille confondue, en se basant sur une **double analyse du commerce** : celle de sa **localisation, notamment sous la forme de polarités** et celle des **mutations observées à travers les décisions d’Autorisation d’Exploitation Commerciale (AEC)** de grands commerces par les Commissions Départementales d’Autorisation Commerciale (CDAC). Cette étude statistique a été réalisée en s’appuyant sur la base de **données Sirene** (Insee), qui recense tous les établissements - commerciaux et autres - du territoire, et sur la base de **données de la Région de l’ensemble des Autorisations d’Exploitation Commerciale (AEC) soumis aux CDAC, entre 2016 et 2019**, et leurs caractéristiques (localisation, surface, type de projet, etc...).

1.2 | Le SRADDET et ses objectifs en matière de commerce

Le SRADDET de la Région Sud à l'horizon 2050 a été approuvé par le préfet le 15 octobre 2019. Il a fait l'objet, dans son processus d'élaboration, d'une démarche de co-construction avec les instances territoriales de dialogue. Le fascicule des Règles s'organise autour des 3 lignes directrices du Schéma et, s'agissant du commerce, il pointe particulièrement les objectifs et les règles suivantes :

- L'objectif de « réinvestir les centres-villes et les centres-bourgs par des stratégies intégrées » repose sur deux règles qui visent à prioriser l'implantation des commerces et activités en centre-ville et dans les « centralités » du SRADDET, et à limiter leur développement en périphérie. Il s'agit également de limiter la consommation foncière due aux équipements commerciaux.
- L'objectif de « définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique » vise à privilégier la requalification des ZAE existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones et les opérations exemplaires en matière environnementale, de gestion économe de l'espace et de préservation de l'environnement.
- L'objectif de « maîtrise de l'étalement urbain et promotion des formes urbaines moins consommatrices d'espace » vise à mieux encadrer le développement commercial et à privilégier une localisation préférentielle des commerces dans les centralités. Cette régulation est également associée à une déclinaison d'objectifs en matière d'équipement commercial, selon les niveaux d'armature urbaine et une priorité pour l'intensification urbaine autour des dessertes en TC, gares et pôles d'échanges multimodaux.

Pour en savoir plus, consultez le chapitre « 3.1 | Les objectifs et règles du SRADDET au regard des enjeux du commerce ».

1.3 | Préambule méthodologique : bases Sirene et Acooss

L'ensemble de cette étude se concentre sur le commerce de détail, au sens de la classification de l'Insee, et sur les 3 secteurs que sont **l'alimentaire, l'équipement de la maison et l'équipement de la personne**, afin de compléter le travail sur le grand commerce de détail (+ 300 m²) réalisé en 2018 et issu du fichier LSA 2017. Cette étude ne prend donc pas en compte les secteurs des services qui sont définis en tant qu'activité commerciale par d'autres organismes, les chambres consulaires notamment : banques et assurances, hygiène et soins, hôtellerie, cafés et restaurants, automobile.

Dans sa première partie, cette étude propose une **lecture quantitative et géographique des établissements commerciaux** dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, à partir de l'exploitation de la base de données Sirene 2019 de l'insee.

Une nouvelle méthode a par ailleurs été développée pour **définir des polarités de concentration de commerces**, et s'est déroulée en **3 étapes** :

- **Géolocalisation de la base Sirene 2019 et croisement avec le carroyage de l'Insee 2015.**

- **Un seuil de 5 commerces par carreau a été appliqué** : la surface de vente n'étant pas disponible sur le fichier Sirene, ce seuil montre une certaine densité de commerces de détail sur un périmètre restreint, qui est donc plutôt constitué de petits commerces (les grands commerces couvrant une emprise au sol assez importante, on peut considérer qu'à partir de 5 commerces par carreau de 200 m*200 m, l'emprise au sol de chaque commerce est beaucoup plus faible).
- **Regroupement des carreaux avec une jonction**. Ce travail a permis de regrouper 2 573 carreaux de plus de 5 commerces dans 1 049 polarités de 1 carreau minimum.

Toutefois, il est important de noter que cette **méthode comporte plusieurs limites** :

- L'exclusion des commerces localisés à proximité de la polarité identifiée, mais dans un carreau de moins de 5 commerces.
- Certaines polarités ne ressortent pas pour les mêmes raisons (5 commerces espacés sur 2 carreaux, un de 4 et un de 1 commerce, est hors seuil).
- Des erreurs d'adresses peuvent également expliquer des disparités entre réalité et analyse : erreur dans l'adresse, établissement localisé au domicile de la personne de référence...

Mais ce travail de géolocalisation, issu du répertoire des entreprises (au déclaratif), constitue une première approche. Pour qu'il soit exhaustif, seul un travail de repérage terrain permettrait de déceler les mauvaises géolocalisations et les rotations (fermeture, ouverture, changement d'activité).

En ce qui concerne l'estimation de l'emploi au sein de ces polarités, elle se base sur des milieux de tranches d'effectifs Sirene. Toutefois, cette méthode est moins précise que l'utilisation des Emplois Salariés Privés (ESP) de l'Acoss + 0 salarié Sirene utilisé pour l'analyse des évolutions de l'emploi commercial à l'échelle régionale. En effet, on passe de 58 000 commerces environ et 183 000 emplois pour l'Acoss 2017 + Sirene 2019 à 204 000 emplois pour les milieux de tranches Sirene, soit une marge d'erreur de 10 %.

Pour la deuxième partie de cette étude sur les **évolutions du secteur**, les **données Emplois Salariés Privés, issues de l'Acoss 2007 et 2017, et les fichiers de démographie des entreprises (Répertoire des Entreprises et Etablissements) de l'Insee de 2007 et 2017**, ont été utilisés.

Parallèlement, les projets commerciaux, soumis à Autorisation d'Exploitation Commerciale en Commissions Départementales d'Aménagement Commercial entre 2016 et juillet 2019, ont été géolocalisés sur la base des données fournies pour le Conseil Régional. Ainsi, les projets soumis au regard de ceux autorisés, et de même que leur localisation au sein ou en dehors des polarités existantes, ont pu être analysés.

1.4 | Sources utilisées : Insee, Urssaf, cdac-Région sud

Le dénombrement des commerces a été fait sur la base du fichier Sirene de l'Insee, 2019 qui reprend les informations des entreprises et de leurs établissements contenues dans le répertoire Sirene. Seuls 45 codes naf ont été retenus (cf. liste ci-après).

Au sein des établissements qui relèvent de la division 47 « Commerce de détail », à l'exception des automobiles et des motocycles (niveau 2 de la nomenclature NAF), 8 types de commerces (sous-classes – niveau 5 de la nomenclature NAF), qui n'ont pas pignon sur rue (ventes sur les marchés, à distance, par automate, à domicile, etc...), ont été exclus. En avril 2020, ces différents commerces représentaient plus de 37 000 établissements en région, alors que les établissements qui rentrent dans le champ de cette étude sont au nombre de 58 000.

Les précautions d'usage de ces statistiques concernent :

- La géolocalisation : erreur dans l'adresse, adresse au domicile de la personne de référence et non au local d'activité...
- Les effectifs : seules les tranches d'effectifs sont disponibles, des milieux de tranches ont donc été calculés mais ne correspondent pas au nombre exact de salarié, il s'agit donc d'une première estimation.
- La mise à jour globale de la base de données : une erreur entre établissements actifs et établissements présents dans la base peut s'expliquer par la temporalité entre déclaration de fin d'activité et mise à jour du fichier.

Accoss de l'Urssaf, 2007 à 2017 : Répertoire des Emplois Salariés Privés et de leurs établissements d'affiliation entre 2007 et 2017.

REE de l'Insee, 2007 et 2017 : Répertoire des Entreprises et des Etablissements. Il s'agit du système d'information pour la diffusion et l'étude de la démographie des entreprises et des établissements.

Carroyage Insee, 2015 : le carroyage de l'Insee correspond à un pavage du territoire français par des carreaux de 200 m*200 m. 780 000 carreaux de 200 m*200 m constituent le territoire de la région. La variable de référence, conservée du carroyage brut et utilisée dans le cadre de ce travail, est le nombre d'habitants en 2015 par carreau.

Projets soumis en CDAC : base de données du Conseil Régional avec l'ensemble des projets soumis entre 2016 et juillet 2019.

Population : recensement de la population Insee 2015.

Population en période touristique :

Population résidente (Insee 2015)

+ estimation de la population touristique présente à un instant t :

nombre d'hébergements touristiques (Insee 2017)

x capacité d'accueil des hébergements selon la méthode utilisée par la Direction du Tourisme (hôtels : x2 - hébergement de plein air x3 – résidences secondaires : x5).

x taux de remplissage théorique des hébergements en haute saison (90 % pour les hôtels et hébergements de plein air – 60 % pour les résidences secondaires).

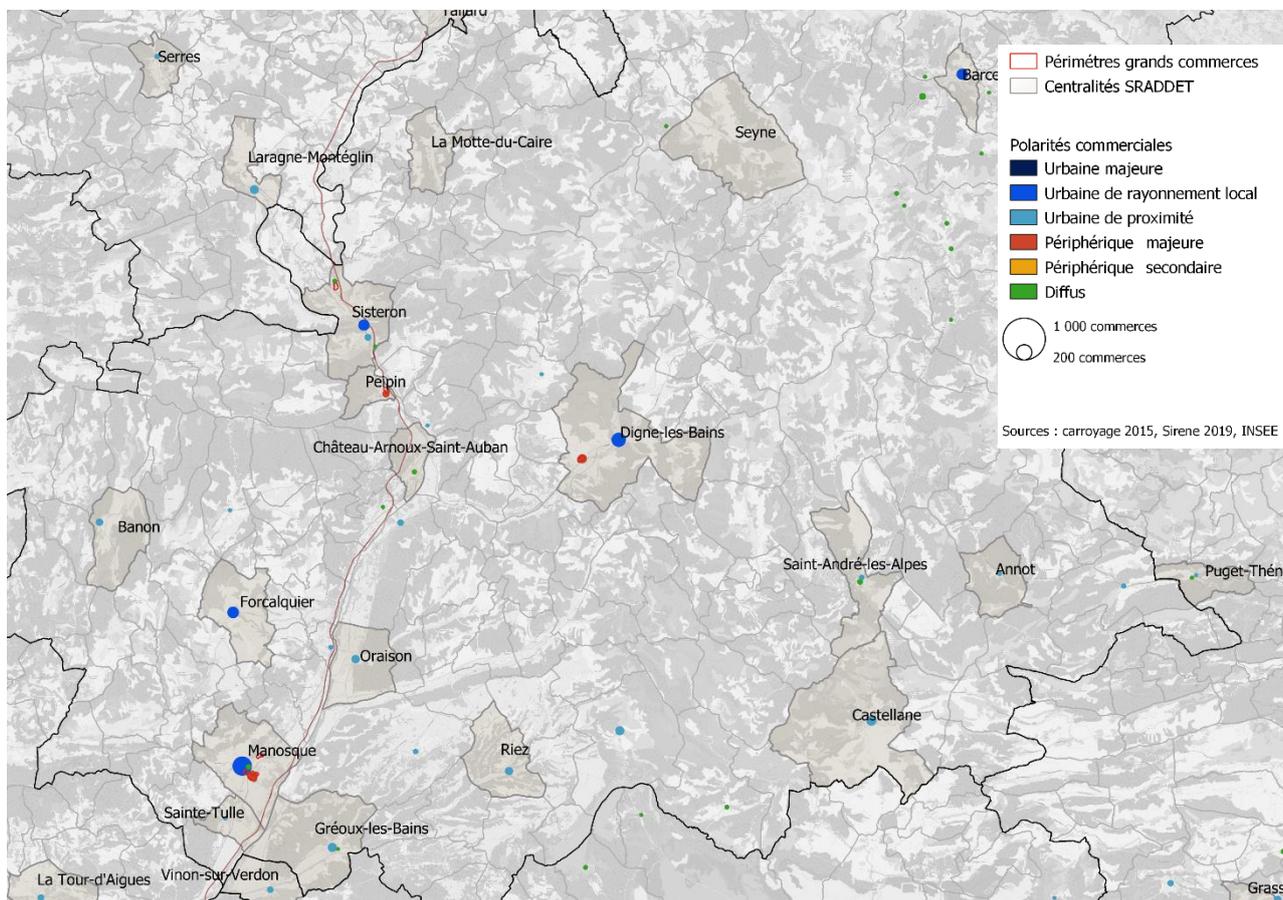
Les 45 codes naf correspondant au champ d'étude

LSA	SOUS SECTEURS	Code NAF	Libellé NAF 732
Alimentaire	Boulangerie-pâtisserie	1071B	Cuisson de produits de boulangerie
Alimentaire	Boulangerie-pâtisserie	1071C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
Alimentaire	Boulangerie-pâtisserie	1071D	Pâtisserie
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4711A	Commerce de détail de produits surgelés
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire générale	4711B	Commerce d'alimentation générale
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire générale	4711C	Supérettes
Alimentaire	Supermarchés	4711D	Supermarchés
Alimentaire	Supermarchés	4711E	Magasins multi-commerces
Alimentaire	Hypermarchés et grands magasins	4711F	Hypermarchés
Alimentaire	Hypermarchés et grands magasins	4719A	Grands magasins
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire générale	4719B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4721Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4722Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4723Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
Alimentaire	Boulangerie-pâtisserie	4724Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4725Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
Alimentaire	Commerce de détails alimentaire spécialisé	4729Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Matériaux	4730Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4741Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4742Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4743Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4751Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Bricolage	4752A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)
Equipements de la maison	Bricolage	4752B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m ² et plus)
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4753Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4754Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Ameublement	4759A	Commerce de détail de meubles
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4759B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
Equipements de la maison	Loisirs	4761Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4762Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4763Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Loisirs	4765Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Jardinage	4776Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
Equipements de la maison	Matériaux	4778B	Commerces de détail de charbons et combustibles
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4778C	Autres commerces de détail spécialisés divers
Equipements de la maison	Intérieur (électroménagers, décoration...)	4779Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
Equipements de la personne	Tabac	4726Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Sport	4764Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Habillement	4771Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Habillement	4772A	Commerce de détail de la chaussure
Equipements de la personne	Accessoires	4772B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
Equipements de la personne	Médical	4774Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Accessoires	4775Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Accessoires	4777Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
Equipements de la personne	Accessoires	4778A	Commerces de détail d'optique

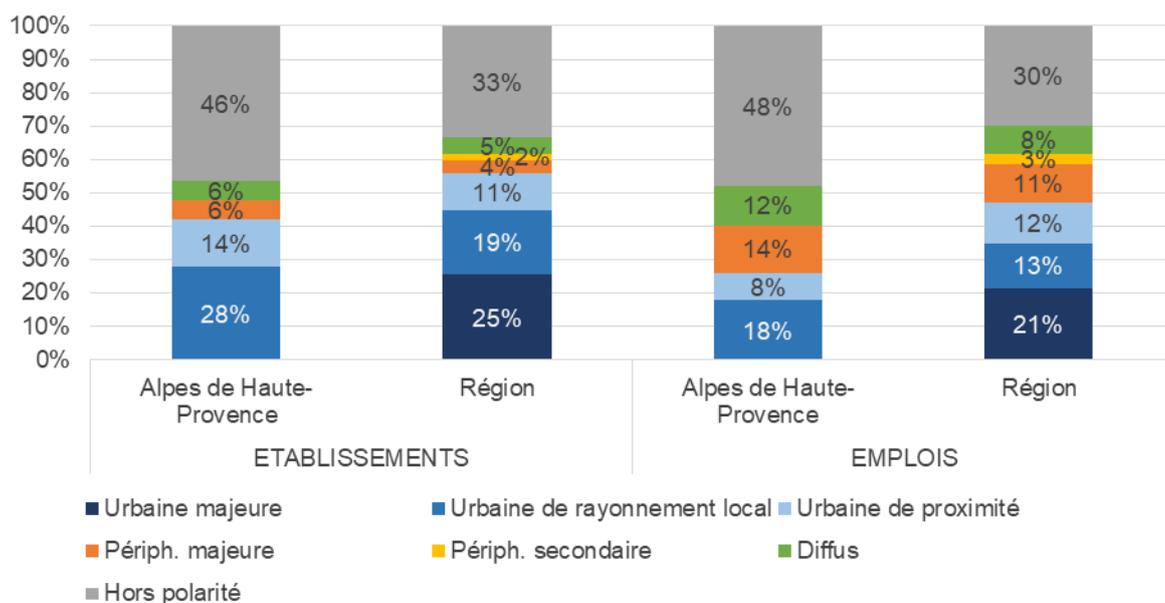
2 | LA CONCENTRATION DE COMMERCES EN POLARITÉS

Le département des Alpes de Haute-Provence abrite **43 polarités commerciales** qui concentrent **1900 établissements** pour **6 000 emplois**.

Les polarités commerciales dans les Alpes de Haute-Provence :



Répartition des emplois et des établissements dans les Alpes de Haute-Provence (source : sirene 2019, Insee) :



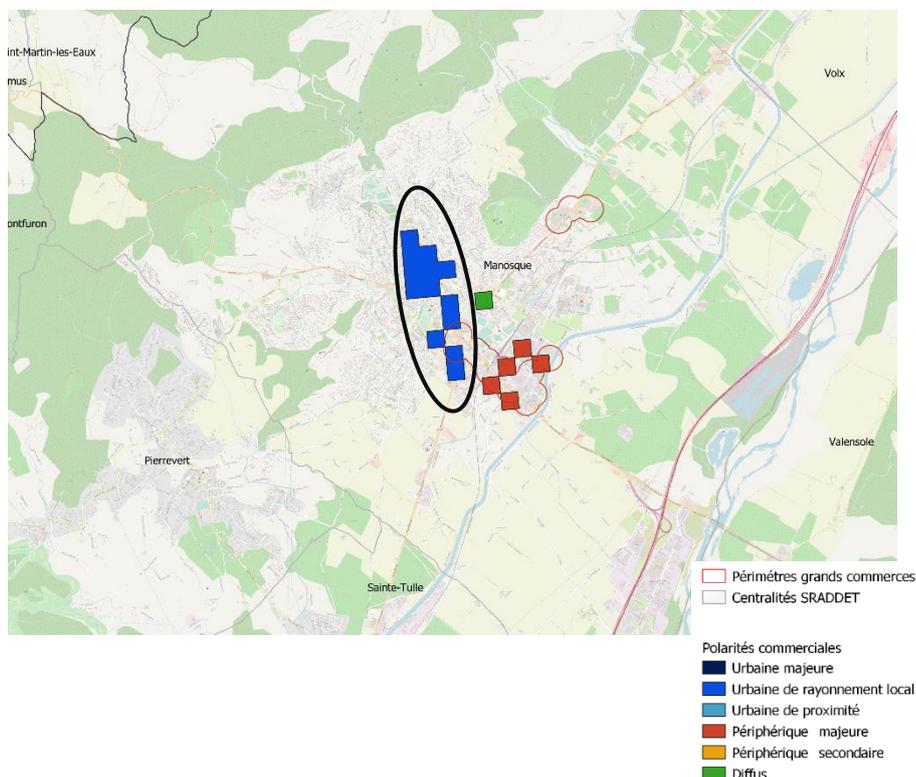
C'est à peu près la moitié du tissu commercial du département qui se trouve ainsi dans l'une des polarités identifiées quant au niveau régional, cette proportion est de 67 %. L'offre est donc plus disséminée qu'ailleurs en région, et de nombreux commerces sont isolés sur le territoire. Cette géographie du commerce tient au caractère rural du département. Hors des principales villes, les densités de population sont insuffisantes pour voir émerger plus de lieux de concentration du commerce.

Les 10 principales polarités commerciales dans les Alpes de Haute-Provence en fonction du nombre de commerces :

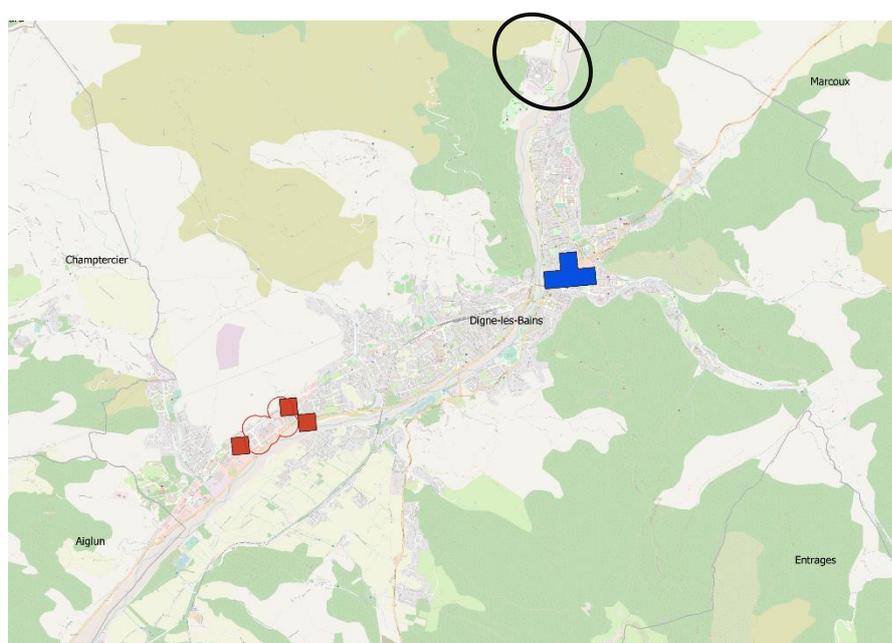
Type de polarités	Nb com	Rang région	Dominante	Commune - localisation	EPCI
Urb. ray. local	194	27	Personne	Manosque Centre-ville	CA Durance-Luberon Verdon
Urb. ray. local	113	52	Equilibré	Digne-les-Bains Centre-ville	CA Provence-Alpes Agglomération
Urb. ray. local	68	80	Equilibré	Forcalquier Centre-ville	CC Pays de Forcalquier-Montagne de Lure
Urb. ray. local	62	91	Equilibré	Sisteron Centre-ville	CC Sisteronais-Buëch
Urb. ray. local	62	93	Equilibré	Barcelonnette Centre-ville	CC Vallée de l'Ubaye – Serre-Ponçon
Périph. majeure	51	114	Mais/pers	Manosque Zone St Joseph	CA Durance-Luberon-Verdon
Urb. proximité	44	125	Equilibré	Castellane Centre-ville	CC Alpes-Provence-Verdon
Périph. majeure	37	140	Personne	Digne-les-Bains Zone St Christophe	CA Provence-Alpes Agglomération
Urb. proximité	35	154	Equilibré	Moustiers-Sainte-Marie Centre-ville	CA Provence-Alpes Agglomération
Urb. proximité	35	155	Equilibré	Gréoux-les-Bains Centre-ville	CA Durance-Luberon Verdon

2.1 | Les polarités urbaines

On compte **cinq polarités urbaines de rayonnement local** dans le département, qui sont les centres-villes de Manosque, Forcalquier, Digne, Sisteron et Barcelonnette. Ces cinq polarités représentent 28 % des établissements du département et 18 % des emplois. Elles présentent toutes un profil commercial équilibré entre offre alimentaire, équipement de la personne et de la maison.



Polarité urbaine de rayonnement local de Manosque



Polarité urbaine de rayonnement local de Digne-les-Bains

Sources : Sirene 2019
 et carroyage 2015
 Insee, LSA 2017, fond
 OSM

Les polarités de proximité sont au nombre de 17 dans le département. Elles sont, après les polarités de rayonnement local, celles qui comptent le plus grand nombre d'établissements (270 soit 14 %), mais assez peu d'emplois (500 soit 8 %). L'offre y est à dominante alimentaire (42 %), mais reste équilibrée avec 30 % des établissements dans l'équipement de la maison et 28 % dans l'équipement de la personne. Il s'agit des pôles secondaires dans les plus grandes villes (Manosque, Sisteron), des centres villes de petites communes ou encore d'équipements liés à une fréquentation touristique importante (Gréoux-les-Bains, Moustiers-Ste Marie...).

2.2 | Les polarités périphériques

On compte 3 zones commerciales dans le département, à Digne, Manosque et Peipin. Ces espaces présentent la spécificité, comme ailleurs en région, d'avoir une offre orientée vers l'équipement de la personne, avec des grandes et moyennes surfaces spécialisées, mais aussi des galeries marchandes où sont implantés de petits commerces d'habillement.

Avec 14 % des emplois commerciaux du département elles sont, après les polarités de rayonnement local, les plus pourvoyeuses d'emploi. Elles sont aussi des zones en développement. Sur les 8 projets commerciaux ayant reçu un avis favorable en CDAC, deux sont situés dans la zone de Manosque et deux dans celle de Digne. Les 4 autres projets ayant reçu un avis favorable sont à Sisteron, sur le parc d'activités Sisteron – Val de Durance. **Cette situation est symptomatique d'une tendance au développement du commerce dans des espaces plutôt dédiés aux activités productives.** Le parc d'activités de Sisteron a récemment été étendu vers le Nord, et cette extension est en partie dédiée au commerce qui y trouve une bonne accessibilité autoroutière et des terrains propices à l'implantation de grandes et moyennes surfaces.

2.3 | Les polarités en diffus constitué

Les 18 polarités restantes sont implantées dans le secteur diffus constitué. Cela peut être, comme dans le cas de Sisteron, une zone d'activité, mais aussi de petites polarités hors des espaces urbains, largement tournées vers la satisfaction des besoins les plus courants, notamment dans l'alimentaire et les services à la personne.

3 | LES AUTORISATIONS DE GRANDS COMMERCES

3.1 | Les projets soumis en CDAC

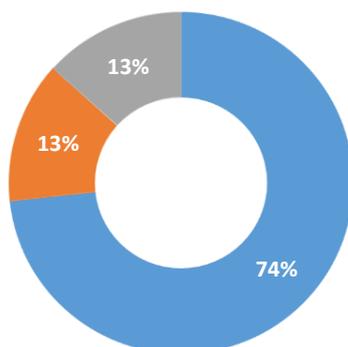
Projets passés en CDAC entre 2016 et 2019
dans les Alpes-de-Haute-Provence :

	2016	2017	2018	2019	Total
Nb de projets demandés	6	4	1	4	15
Surface (m ²) demandées	27 895	8 725	1 423	6 178	44 221
Surface (m ²) médiane des projets	3 440	1 940	1 423	1 456	1 493

Dans les Alpes de Haute-Provence, 15 projets ont été soumis à l'avis de la CDAC entre 2016 et 2019. Les surfaces demandées ont été particulièrement élevées en 2016, avec un projet d'importance à Manosque, comptant pour la moitié des surfaces demandées et qui recevra finalement un avis défavorable.

Type de projets soumis dans les Alpes-de-Haute-Provence entre 2016-2019 :

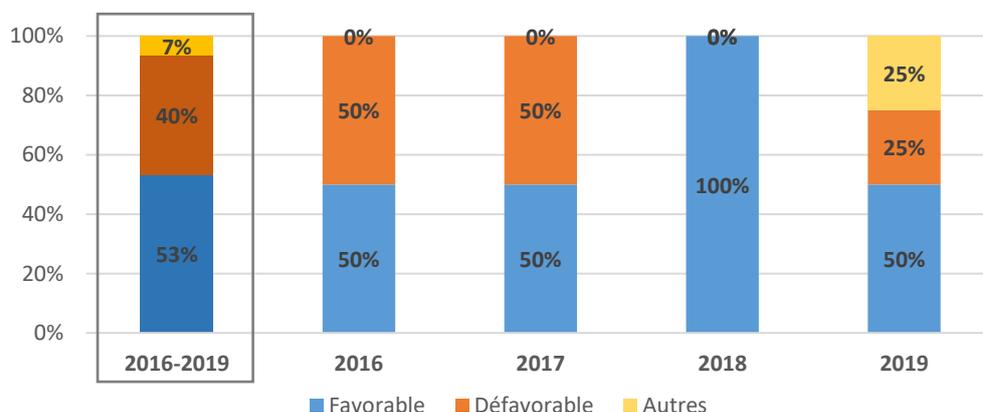
- Création
- Extension dans bâti
- Extension sur parcelle



Avec 74 % des projets de création, le département apparaît moins « vertueux » que ce que l'on constate à l'échelle régionale où cette part n'est que de 56 %. Les projets ayant moins d'impact en matière de consommation d'espace (extension dans le bâti ou sur parcelle) ne représentent que 26 % de l'ensemble contre 44 % dans la Région.

Projets soumis dans les Alpes-de-Haute-Provence entre 2016 et 2019
Avis des CDAC ou CNAC :

La catégorie « Autres » correspond à un projet dont l'avis n'est pas renseigné dans la base de données.



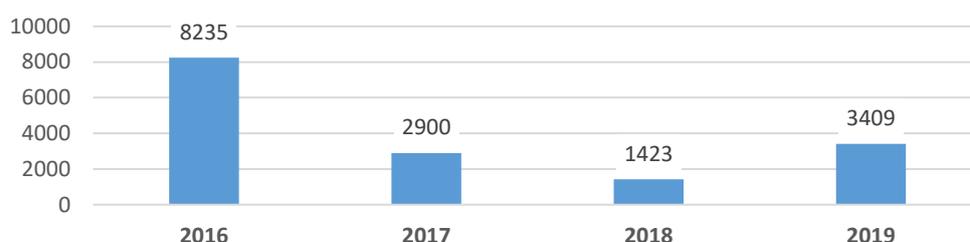
Seuls 53 % des projets soumis ont obtenu un avis favorable, bien moins qu'en Région où cette part est en moyenne de 73 %. Cela tient en partie à la nature de ces projets avec une forte proportion de créations pures.

3.2 | Les projets autorisés en CDAC (ou CNAC)

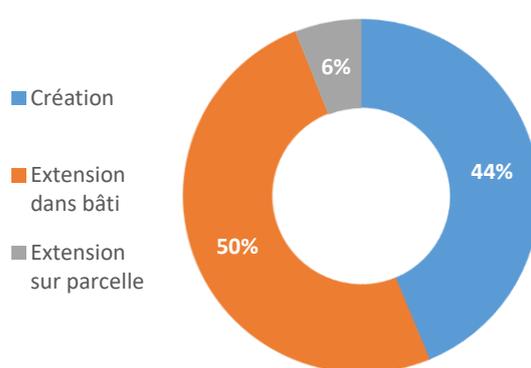
Projets autorisés en CDAC ou CNAC, entre 2016 et 2019 dans les Alpes-de-Haute-Provence :

	2016	2017	2018	2019	Total
Nb de projets autorisés	3	2	1	2	8
Surface (m ²) autorisée	8 235	2 900	1 423	3 409	15 967
Médiane de la surface autorisée (m ²)	1 251	1 450	1 423	1 705	1 422

Surface de vente (en m²) autorisée dans les Alpes-de-Haute-Provence entre 2016 et 2019 :

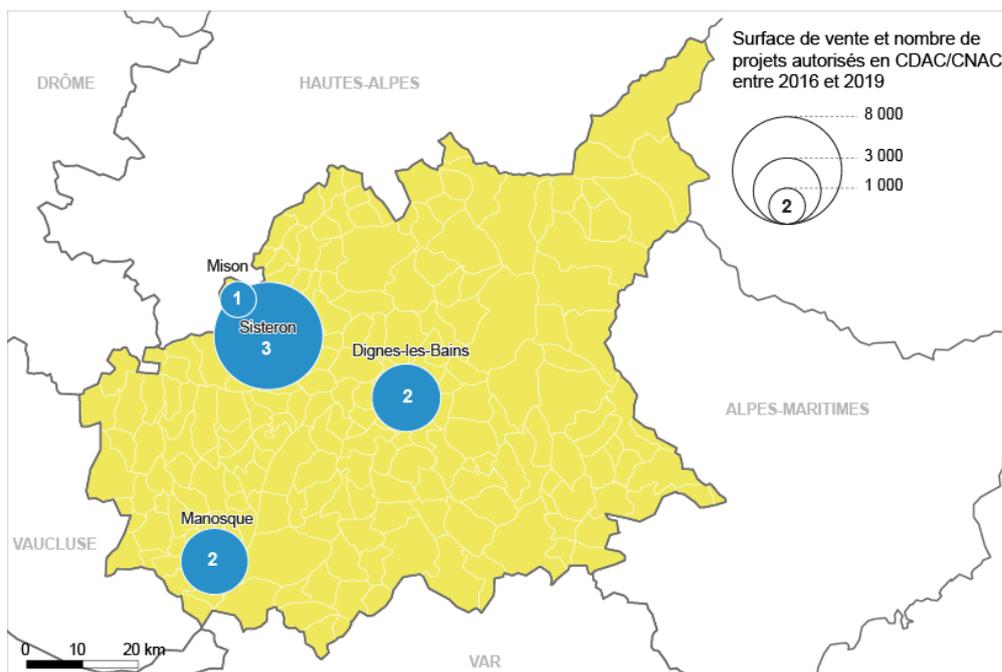


Surface de vente autorisée dans les Alpes-de-Haute-Provence entre 2016 et 2019, par type de projet :



Seuls 8 projets ont été autorisés, notamment en 2016, et l'on constate que ce sont les projets d'extension qui ont été privilégiés. Ils représentent 56 % des projets autorisés alors qu'ils ne constituaient que 26 % de ceux à avoir été soumis à autorisation en CDAC et CNAC.

3.3 | Localisation des projets autorisés en CDAC (ou CNAC)



Aucun des 8 projets autorisés ne concerne les polarités urbaines, tous sont situés soit en zone d'activité, soit en zone commerciale.

L'offre se renforce uniquement sur les principales villes du département à Manosque, Digne et Sisteron. Seuls deux projets concernent le renforcement de l'offre alimentaire, les autres portent sur l'équipement de la maison ou l'équipement de la personne avec une montée en puissance des enseignes de sport. Là encore, l'implantation périphérique interroge car même si les surfaces autorisées restent limitées, la nature de l'offre est à même de déstructurer l'appareil commercial préexistant. Les situations varient toutefois selon les cas. A Manosque et Digne, les projets se développent sur des zones en entrée de ville, et servent à la fois les résidents et une clientèle de passage. A Sisteron, c'est le parc d'activité, situé à l'écart du centre et directement connecté à l'autoroute, qui capte les projets.

3.4 | Mise en perspective

Surface de vente soumise et autorisée entre 2016 et 2019 en fonction de la population résidente et de la surface existante en commerce de plus de 300 m² de surface de vente (LSA 2017) :

	Surface soumise en CDAC		Surface ayant reçu un avis favorable	
	04	Région	04	Région
m ² pour 1 000 habitants	272	126	66	67
Part dans la surface de vente existante (+ 1 000 m ² , LSA 2017)	33 %	19 %	12 %	10 %
	04		Région	
Evolution annuelle moyenne de la population 2011-2016	+ 0,2 %		+ 0,4 %	

Les demandes d'implantation, soumises à l'avis de la CDAC, ont été largement rejetées dans les Alpes de Haute-Provence, permettant de maintenir le développement dans des proportions comparables à ce qu'il a été en région.

Les surfaces autorisées représentent environ 33 % de la surface de vente de grands commerces relevée par LSA en 2017 (+ de 1 000 m²), soit beaucoup plus que la moyenne régionale. Les surfaces, ayant reçu un avis favorable, sont également en proportion plus élevées.