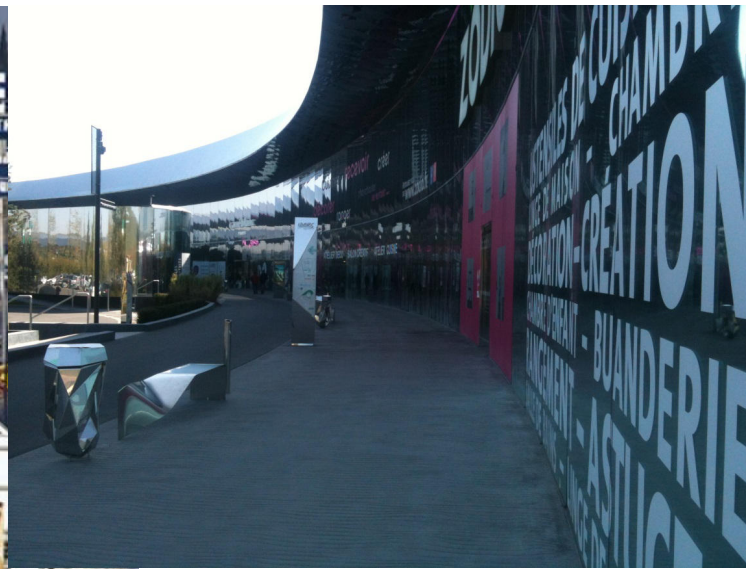
L'URBANISME COMMERCIAL EN QUESTION(S)

Laurence Delafont Responsable urbanisme et écoconstruction Centrale Régionale Système-U Sud
Yoann Foucher Doctorant en architecture à l'UPV Montpellier, ENSAM, SAAM



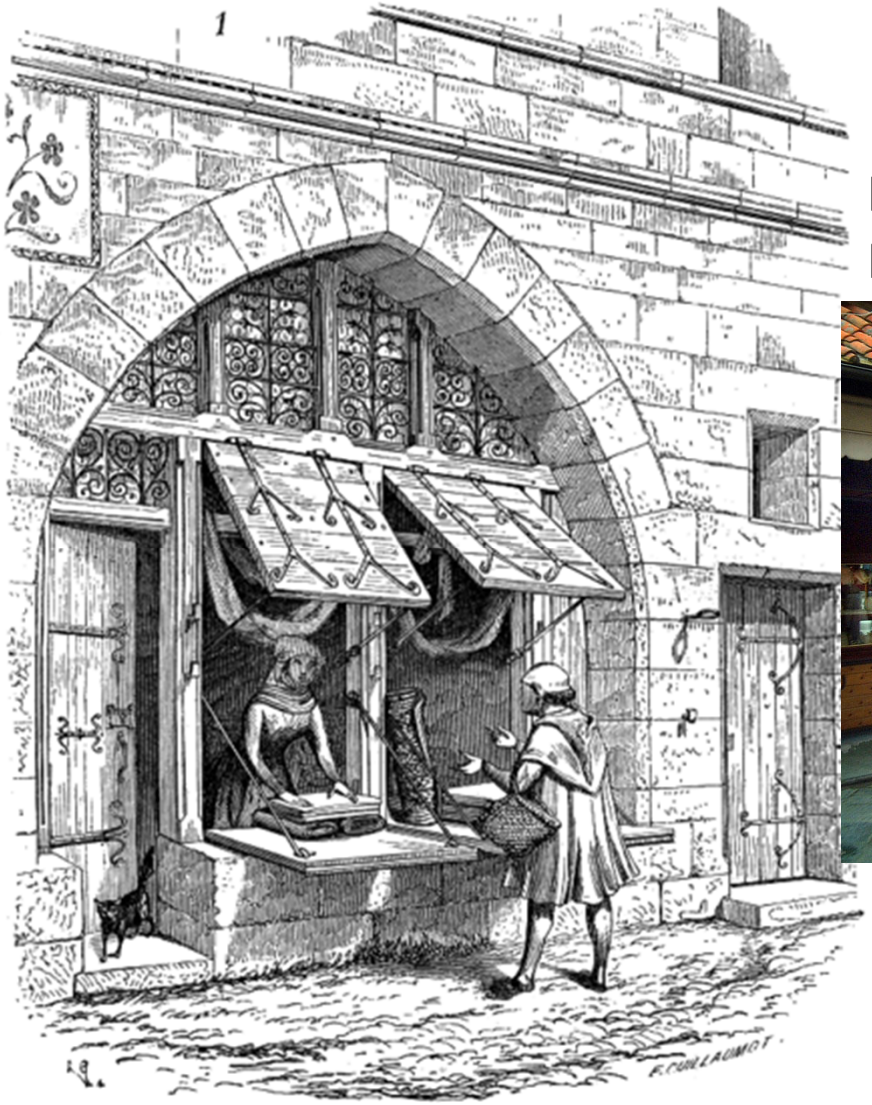
« La ville est fille du commerce et de l'échange »

Henri Pirienne

- **Rappels historiques**
  - Les acteurs
  - Le cadre législatif
  - Le contexte socio-économique
- **Evolution législative de l'urbanisme commercial**
- **Pluralité des modes de faire l'urbanisme commercial**
  - Architectures
  - Implantation
  - Identité
- **Vers une nouvelle relation entre la ville et le commerce ?**

De l'antiquité à la fin du XVIIIe siècle : Le commerce se fait principalement dans l'espace public : production et vente sont réunies en un même lieu

L'ouvroir médiéval



Le Ponte Vecchio
Florence

Les Passages

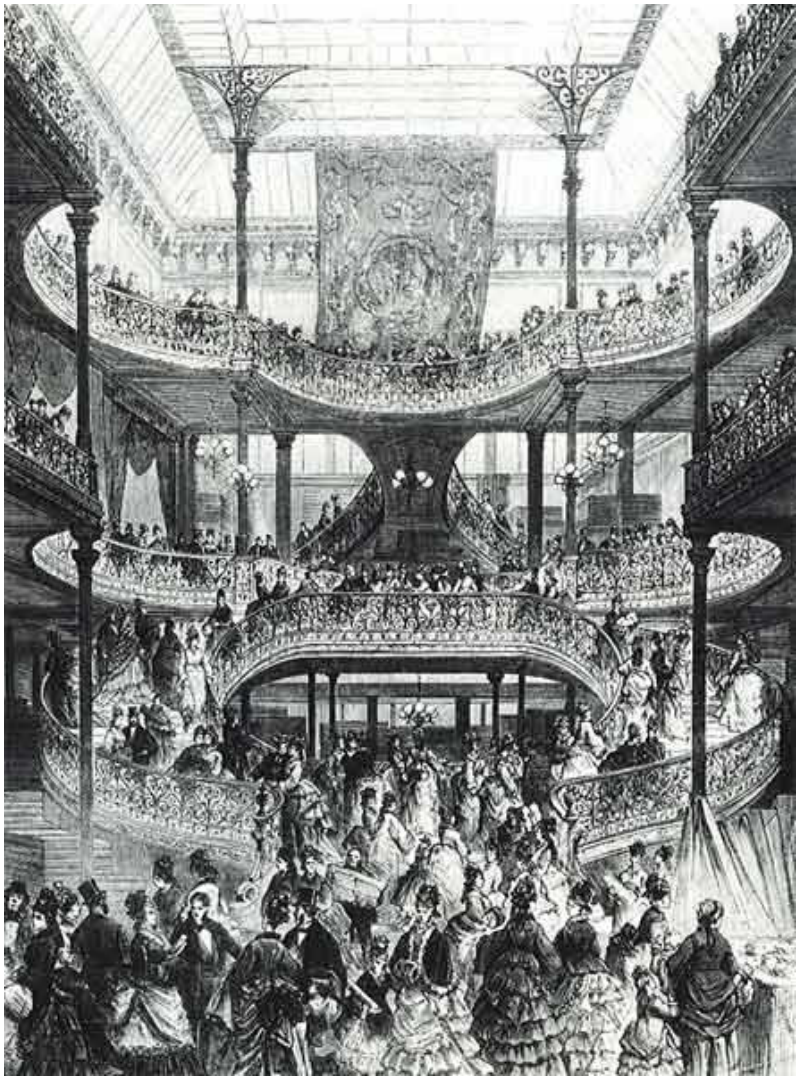
Passage de Choiseul, Paris

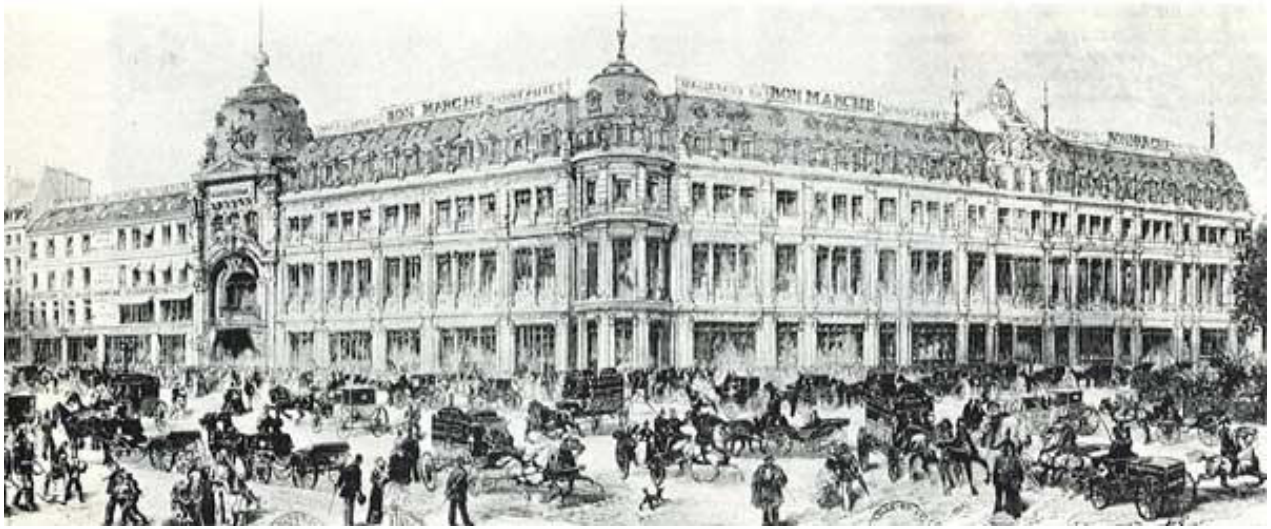
II – A partir du XIXème siècle
De la production artisanale à la production manufacturière

"Le grand magasin est un entrepôt de la production industrielle. Tout comme les halles, la gare, les bâtiments d'exposition, il ne dispose d'aucun modèle auquel on puisse se référer. Comme les autres bâtiments, il est voué au mouvement, à l'accélération de la circulation des marchandises et des masses humaines."

Sigfried Giedion, Construire en France, Construire en fer, Construire en béton 1928.

XIXe siècle : Les grands magasins et le début de la révolution industrielle



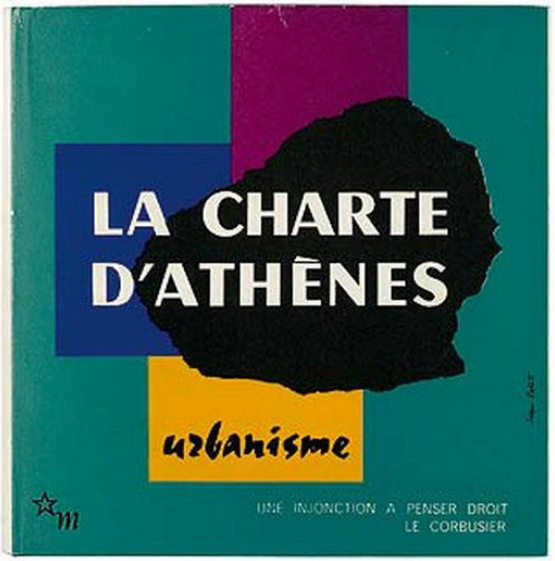


III – Passage d'une production manufacturière à une production industrielle

"Le zonage est l'opération faite sur un plan de la ville dans le but d'attribuer à chaque fonction et à chaque individu sa juste place. Il a pour base la discrimination nécessaire entre les diverses activités humaines réclamant chacune leur espace particulier : locaux d'habitation, centres industriels ou commerciaux, salles ou terrains destinés aux loisirs"

Le Corbusier Charte d'Athènes 1933 chap 15

Deuxième moitié du XXe siècle : Le zonage des fonctions



Deuxième moitié du XXe siècle : Le zonage des fonctions

Bernado Trujillo, théoricien des Méthodes Marchandes Modernes (MMM)

1957 , Séminaires de Dayton, Etats-Unis organisés par NCR

« Vendez moins cher et en masse »,

« Supprimez des vendeurs, spécialement ceux qui ne sont que des tueurs de vente ; remplacez-les par des pancartes. La pancarte est le meilleur vendeur : vous ne la payez qu'une fois et elle ne prend pas de vacances. »

« les vitrines sont les cercueils des magasins »,

« Faites des usines à vendre avec des océans de parkings »

« no parking, no business »

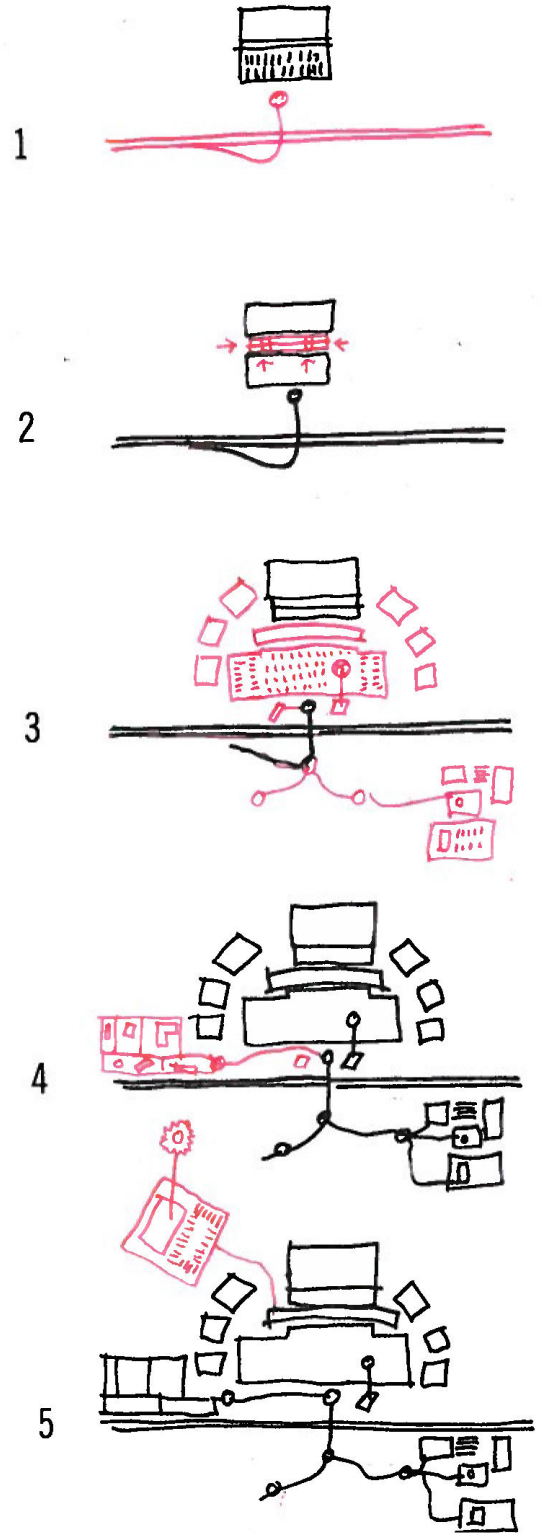
Le développement des supermarchés

1963 : ouverture du premier hypermarché Carrefour à Ste Geneviève des Bois

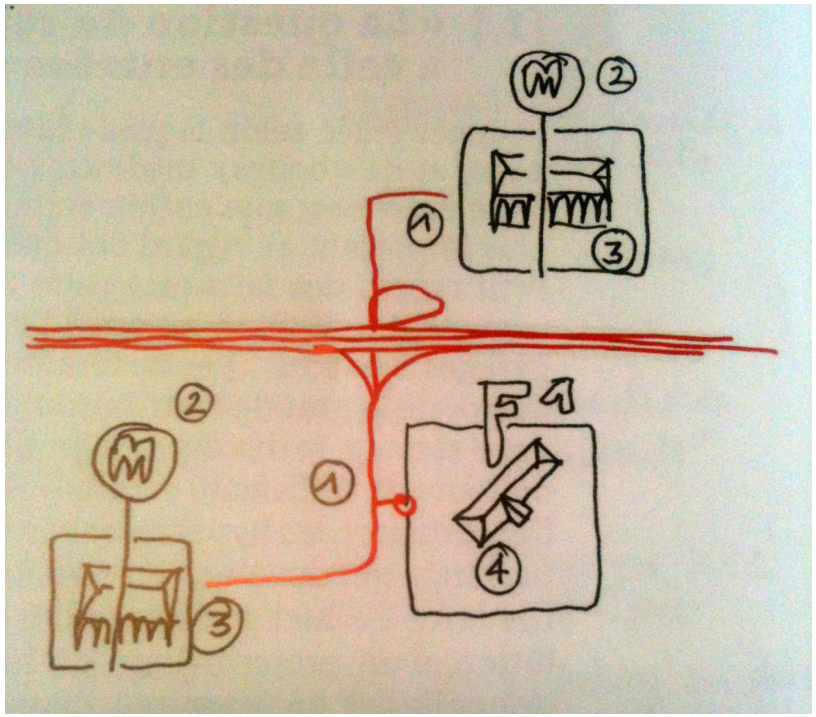
1970 – 2000 Diversification des fonctions
Centres commerciaux régionaux

1. Hypermarché
2. Galeries marchandes
3. Moyennes surfaces spécialisées
4. 1980. Hôtellerie-restauration
5. 1990. Multiplexe, loisirs

David Mangin, La ville franchisée, 2004

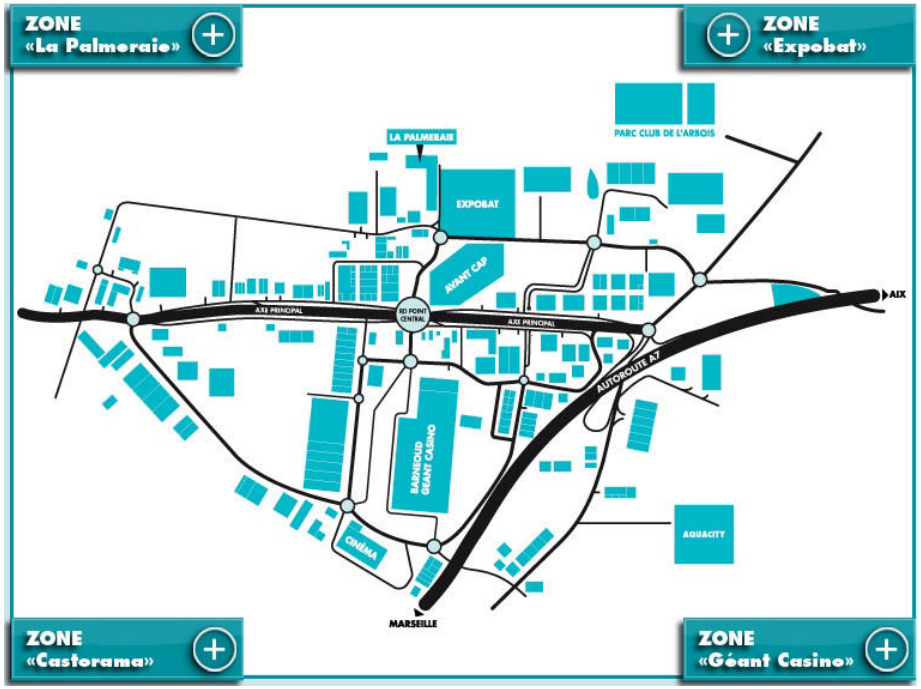


1970 – Le libre service et la grande distribution



« L'architecture franchisée doit être un produit routier accessible (1), visible (2), reproductible (3), espacé (4) »

David Mangin, La ville franchisée, 2004



Plan de campagne à Marseille, plan et vue aérienne

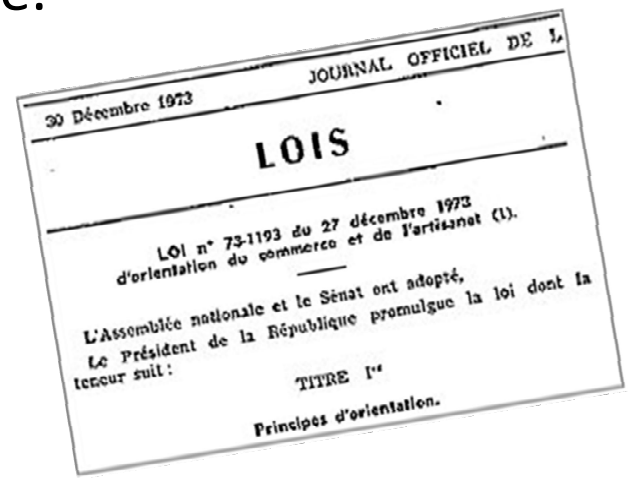
EVOLUTION LEGISLATIVE DE L'URBANISME COMMERCIAL

A - La mise en place du dispositif réglementaire

➢**Loi du 31 décembre 1969 : instauration de la CDUC**

•Commission Départementale d'Urbanisme Commercial et de la CNUC Commission Nationale d'Urbanisme Commercial

•Procédure d'examen préalable à la délivrance des permis de construire pour les commerces de plus de 3 000 m 2 de surface de vente.


30 Décembre 1973 JOURNAL OFFICIEL DE L

LOIS

LOI n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat (1).

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE Ier

Principes d'orientation.

➢**Loi du 27 décembre 1973 : loi ROYER**

•abaissement du seuil à 1 500 m2 de surface de vente pour les communes de plus de 40 000 habitants

•et 1 000 m2 de surface de vente pour les communes plus petites

• renforcement du rôle décisionnel de la CDUC qui n'a plus seulement un rôle consultatif.

B - Renforcement de la législation : les "lois en IN"

➢**Loi du 31 décembre 1990 : loi DOUBIN**

•Introduction de la notion d'ensemble commercial

•Pour éviter la 'juxtaposition de boites " de surface inférieure à 1500 ou 1000 m2

➢**Loi du 29 janvier 1993 : loi SAPIN**

•Transformation des CDUC en CDEC qui comptent 7 membres au lieu de 20 précédemment.

➢**Loi du 5 juillet 1996 loi RAFFARIN**

•Abaissement du seuil à un seuil unique de 300 m2 et obligation d'enquête publique pour tout projet supérieur à 6000 m 2 de surface de vente

•Mise en place des Schémas de développement commercial SDC

C - La diversification du dispositif réglementaire

➢**Loi du 13 décembre 2000 : loi SRU**

•Les SDC (Schémas de Développement Commercial) sont inclus dans les SCOT qui remplacent les SDAU.

•Les SDC ainsi que les autorisations d'exploitation commerciale doivent être compatibles avec le SCOT

➢**Loi du 04 août 2008 : loi LME loi de Modernisation de l'Economie**

•Transformation des CDEC en CDAC

•Relèvement des seuils à 1000m 2.

•Introduction des critères d'aménagement du territoire et de développement durable : importance de la notion d'aménagement

•Le SCOT peut intégrer un DAC document d'aménagement commercial

➢Loi du 12 juillet 2010 : loi ENE dite Grenelle 2 Engagement National pour l'Environnement :

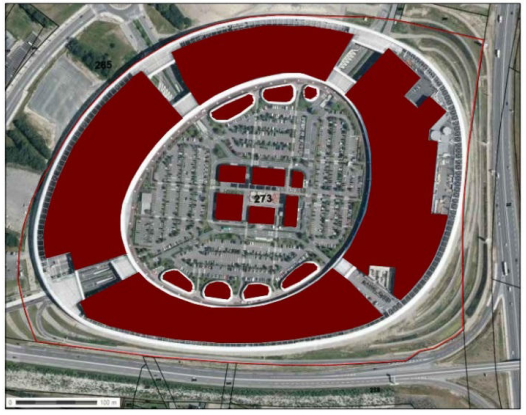
Renforcement du rôle et des prérogatives du SCOT

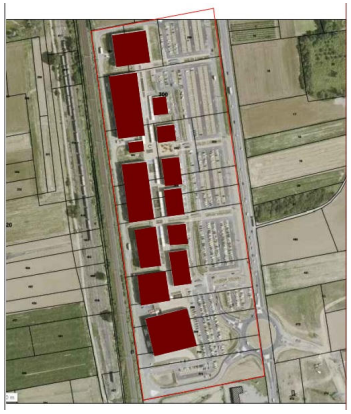
- obligation d'intégrer le volet commerce dans le SCOT avec intégration systématique du DAC
- Création des ZACom : Zones d'Aménagement COMmercial : définition précise des localisations à la parcelle et surfaces indiquées.
- Renforcement des notions de développement durable

PLURALITÉ DES MODES DE FAIRE L'URBANISME COMMERCIAL

Les nouveaux concepts immobiliers « retail park »

compacité, mutualisation, intériorité piétonne, signalétique





Atoll, Angers, 2012

90 000 m² 530m diamètre

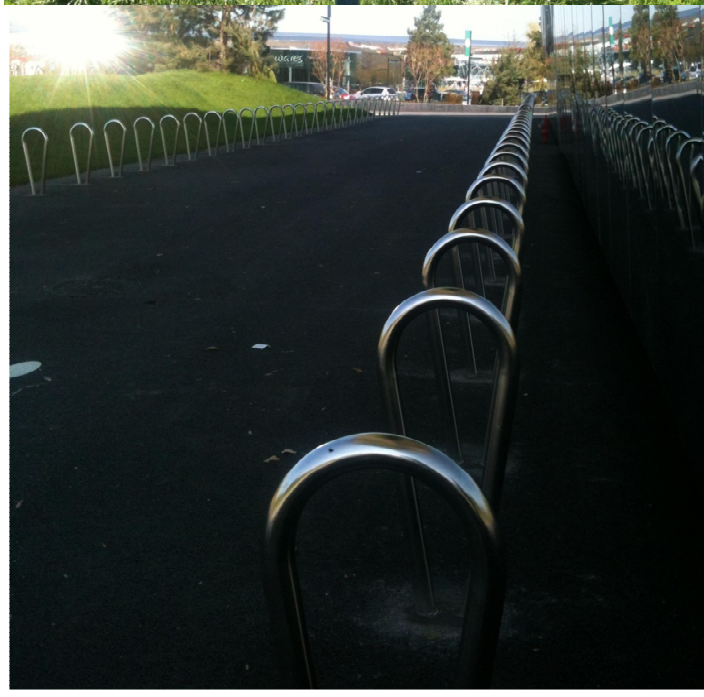
Green 7, Salaise-sur-Sanne, 2012

21 000 m² 500 m longueur

Accessibilité aux autres modes de transports

Transports en commun, pistes cyclables, covoiturage

Odysseum, Montpellier, 2009



Waves Grand Sud, Metz, 2014

Hybridation de l'identité des sites commerciaux

Hi-tech, vert, ludique, artistique

Qwartz, Villeneuve-la-Garenne, 2014

Polygone Riviera, Cagnes-sur-Mer, 2015

BeGreen, St Parres aux tertres,2013

« F-Expérience® - Fun & Food For Family » Concept Frey Immobilier

Du bâtiment au quartier ?

FICHE TECHNIQUE DU PROJET

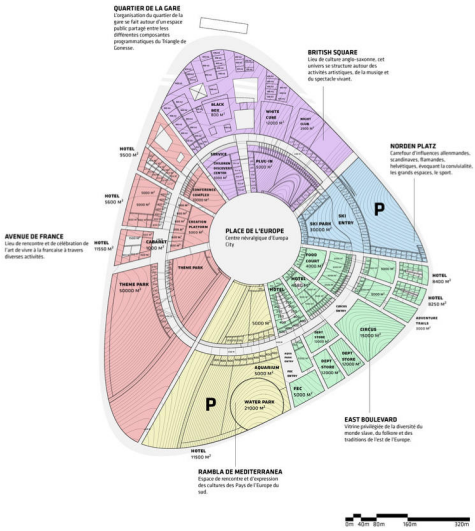
Maitre d'ouvrage : Immochan
Aménageur : Etablissement public aménagement Ile de France

Architectes : BIG architectes Bjarke Ingels (Copenhague Danemark)
Paysagistes : Base (Paris Lyon Bordeaux)

Lieu : Gonesse (Paris)

Année réalisation : 2021

Programme:
Centre commercial de 500 enseignes
Parc d'attraction et parc aquatique
Parc des neiges
Cirque permanant et salle de spectacles
Une douzaine d'hôtels
Salle d'expositions culturelles
Centre de congrès
Surface de vente : 200 000 m2
Surface plancher :760 000 m2
Foncier : 80 ha
Espaces verts : 20ha



Mais quelques limites…

- Formes autocentrées ou fragmentées qui restent isolées à l'extérieur des villes

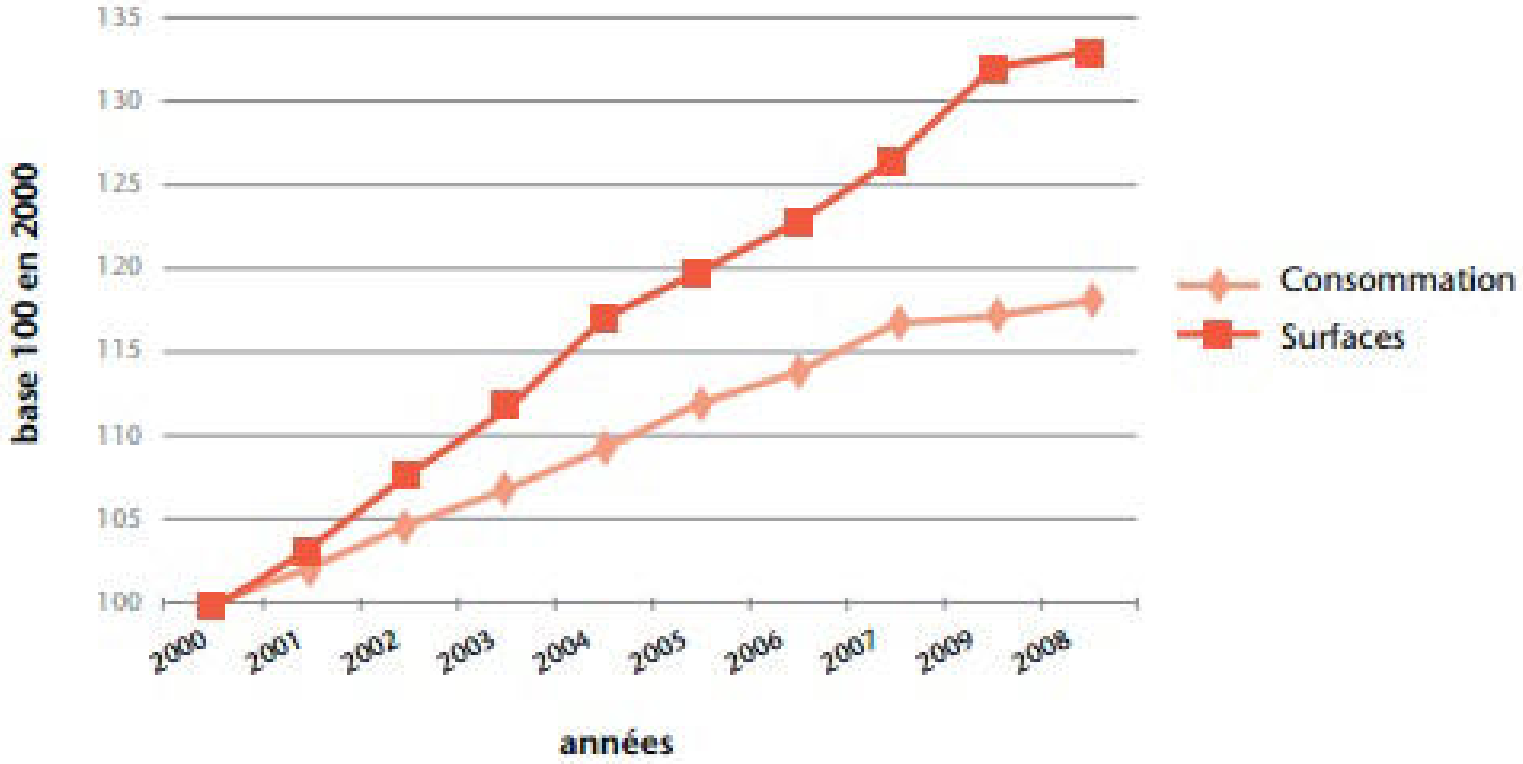
- La place du piéton est limité à l'espace marchand, très intériorisé

- Distances à parcourir à pied s'allongent, recours au véhicule électrique

- Mixité des fonctions reste encore faible, et exclut le logement

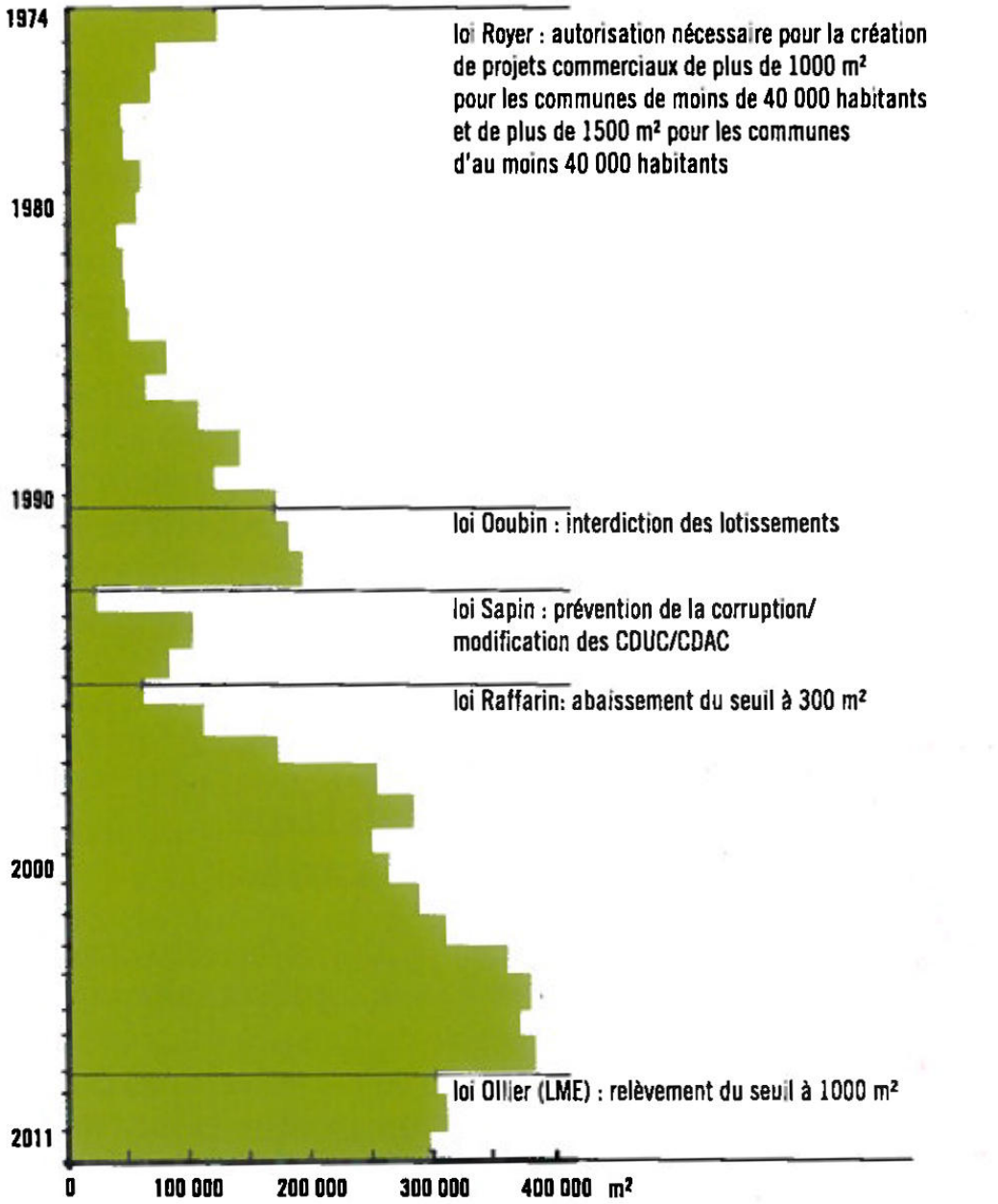
Mais quelques limites…

Évolution du parc de surfaces commerciales et de la dépense de consommation des ménages en volume



Sources : Enquête annuelle entreprise (EAE),
Enquête points de vente, Extrapolation Procos

Quel impact de la réglementation sur les surfaces autorisées ?



Des volumes annuels de surfaces commerciales autorisées en augmentation depuis 40 ans.

(CDEC/CDAC).

De l’urbanisme commercial au projet urbain

Opérations mixtes de quartiers denses

Rives de l’Ornes, Caen, 2014

Montreuil cœur de ville, 2012

Block One, Almere, Pays Bas, 2006

Ruban bleu, St Nazaire, 2008

Mutations des zones d'activités commerciales
Requalification des voiries

Route de Vannes, Nantes

Mutations des zones d'activités commerciales
Stratégies d'ensemble, développement de la ville

Pont de l'âne Monthieu, St Etienne

ODE à la Mer, Lattes/Pérols

VERS UNE NOUVELLE RELATION ENTRE VILLE ET COMMERCE ?

➢LOI DU 26 MARS 2014 : LOI ALUR
Pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové :

2 principaux impacts sur le commerce :

➢DRIVE
- définit les règles pour la création des **drives et intègre leur passage en CDAC**

➢PARKINGS ET STATIONNEMENTS
✓redéfinit les surfaces maximales dédiées au stationnement des véhicules en fonction de la Surface de Plancher (SP).
✓Le coefficient jusque là défini par la loi SRU (au maximum de 1,5 fois la SP) est ramené par la loi ALUR à 0,75 fois la SP, **ce qui réduit dans l'absolu la capacité des stationnements de moitié.**

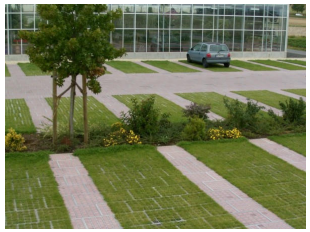
•Ce nouveau dispositif s'appliquera pour les PC déposés à partir du 01 janvier 2016.

✓Ce coefficient se substitue à toute autre disposition prévue dans le PLU.
✓Toutefois, une modification du PLU approuvée en Conseil Municipal peut remonter ce coefficient jusqu'à 1

LOI ALUR => Les impacts sur les parkings et stationnements

✓Renforcement des parkings superposés en silos ou en sous sol

✓Parkings de surface utilisant des matériaux perméables:



✓Développement des parkings de covoiturage

✓Développement des parkings de recharge pour les véhicules électriques

LOI DU 26 MARS 2014 :LOI ACTPE (loi PINEL)

✓Un dossier unique (PC et CDAC) à déposer en **Mairie** de la commune d'implantation ou de l'EPCI.

✓**Le PC vaut dans ce cas autorisation d'exploitation commerciale (AEC)**.

✓La CDAC devient un avis dans la procédure d'instruction du PC.

✓La délivrance du **PC** est conditionnée par l'**avis favorable** de la CDAC / et ou CNAC.

F. Cointe Le Moniteur 29/08/14

Les nouveaux critères de la CDAC :

▪ Effets du projet en matière d'aménagement du territoire :

✓ **l'intégration urbaine et architecturale** du projet et sa **consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement,**

✓l'animation de la vie urbaine, rurale ou de montagne, sur les flux de transport et l'accessibilité par **"les modes de déplacement les plus économes en émission de CO2".**

▪ Effets du projet en matière de développement durable :

✓**la performance énergétique,**

✓le recours le plus large qui soit aux **énergies renouvelables**

✓ l'emploi de **matériaux caractéristiques** des filières de **production locales** ou **procédés éco-responsables,**

✓la **gestion des eaux pluviales,** l'**imperméabilisation des sols** et la **préservation de l'environnement.**

✓**La protection vis à vis des nuisances** de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche**.**

Les nouveaux critères de la CDAC :

▪ Effets du projet en matière de protection des consommateurs :

✓"l'accessibilité, en termes notamment de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie"

✓la contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains"

✓la variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales"

✓les risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs".

✓"À titre accessoire", enfin, la commission peut prendre en considération "la contribution du projet en matière sociale".

Depuis le début du XIXème siècle : de la "boîte" à la "box" : vers un changement de paradigme ?

Modèle moderniste :

- Suprématie de la voiture
- rythme d'achat faible
- Achats en magasin, caddie, Tout sous le même toit
- Consommation de masse , quantité
- Standardisation
- Baby boom
- Libre service
- Mondialisation
- Energie peu chère, air conditionné, éclairage artificiel
- zonage
- Ville étalée
- ***"Urbanisme de produits"***

Vers un nouveau modèle ?

- Transport en commun, modes doux
- fréquence plus différenciée des achats
- Achats en magasin et sur internet, drive, commerce ubiquitaire
- Consommation ciblée , qualité
- Personnalisation et différenciation
- Papy boom
- Service à la personne
- Retour au local
- Energie chère, ventilation et éclairage naturel
- Mixité, mutualisation
- Ville dense
- ***"Urbanisme de projet"***