

dans un rôle prescripteur pour les aménageurs.
Les autorisations commerciales et urbaines sont regroupées dans le Permis de Construire Tenant Lieu d'Autorisation d'Exploitation Commerciale.

B. de la requalification à la création de nouvelles zones
On peut distinguer 3 types d'actions possibles pour l'urbanisme commercial. Toutes visent à proposer une mixité fonctionnelle des sites commerciaux, avec l'apport d'une architecture mieux intégrée, soucieuse du développement durable, de l'accessibilité. On retrouve sur toutes les actions un apport d'activités autre que la vente, avec des zones de jeux, d'exposition, de repos (espace ouvert végétalisé).
L'objectif peut être de créer de nouvelles centralités avec des pôles multimodaux en périphérie ou de redonner une identité et du lien social en centre-ville.

La requalification sera de prendre un peu d'air surtout en centre-ville avec des travaux de voirie qui occuperont une reprise des façades par exemple. Cette intervention de reprise peut également permettre en périphérie de supprimer l'effet corridor de certaines zones.

Le réaménagement et la création de sites sont des opérations plus lourdes nécessitant une bonne interaction avec le privé.

Le réaménagement se heurtera potentiellement aux obstacles fonciers et la création à l'éventuel écueil du potentiel commercial du site.

Aucune entreprise ne se lancera dans un partenariat jusqu'au commercialment

Il vous a été présenté les principaux aspects et leviers d'actions de l'urbanisme commercial actuel. Au regard de l'inquiétude des communes situées en périphérie de notre agglomération vis à vis de la dépense commerciale, vous m'avez sollicité pour présenter un ensemble de propositions opérationnelles. Les propositions visent à permettre la mise en œuvre d'une stratégie d'urbanisme commercial raisonnée et durable.

CONCOURS ou EXAMEN

donnant accès à l'emploi de :

INGENIEUR TERRITORIAL

à titre interne (1)

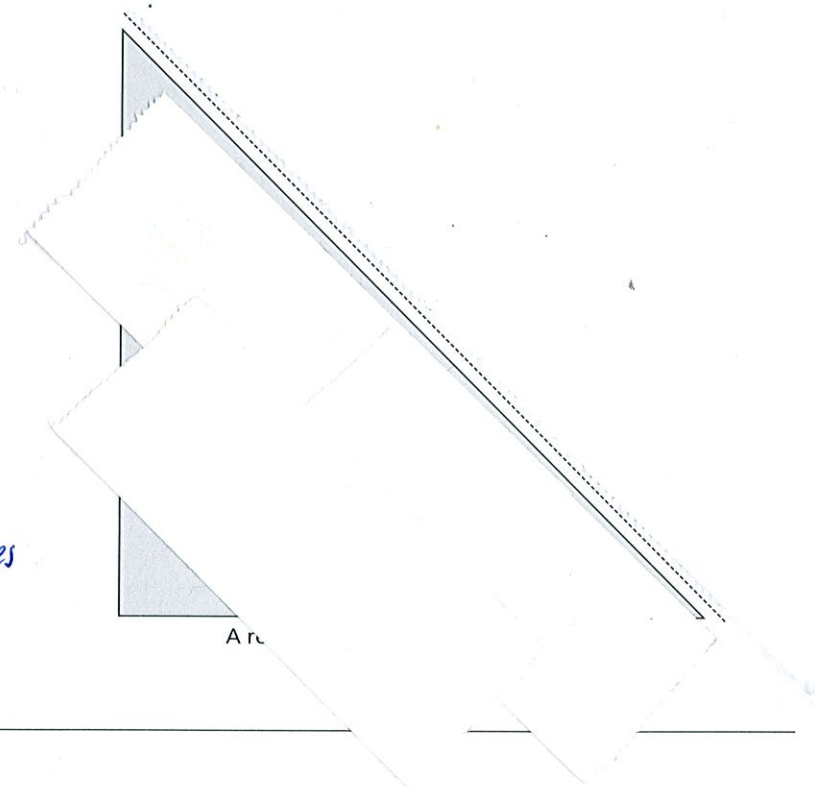
à titre externe (1)

au titre du troisième concours (1)

Spécialité Urbanisme, aménagement et paysages

Épreuve de Note technique

Date de l'épreuve 17/06/2015



Colonne réservée
à l'Administration

Numéro de correction

▼

Numéro d'anonymat

▼

Note attribuée
(réservé au jury)

▼

Visa du jury ou de la
Commission de Surveillance

Communauté d'agglomération d'INGECO
Service urbanisme et aménagement de l'espace

le 17 juin 2015

Note à l'attention de Monsieur le Directeur
Général des Services

Objet = L'urbanisme commercial

Référence = Loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises

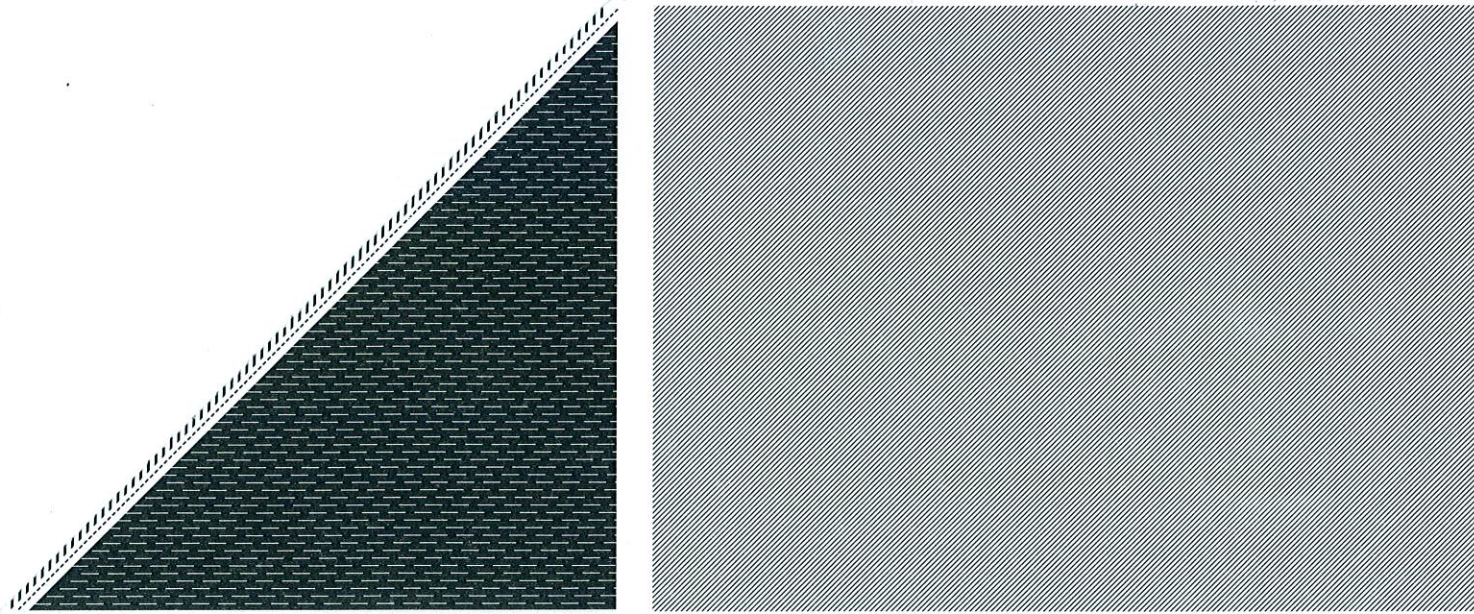
Loi ACTPE du 18 juin 2014

Loi ALUR Aménagement logement et Urbanisme Renouveau
du 24 mars 2014

Loi de Modernisation de l'Économie (LME) du 04 août 2008

L'urbanisme commercial a pour objectif le développement et le regroupement de procédures visant à intégrer le commerce dans les réflexions territoriales. De la vitalité des commerces dépendent de nombreux aspects de la vie de la cité comme l'identité du territoire, le paysage, les déplacements.

Afin d'exposer au mieux les divers aspects de l'urbanisme commercial, nous étudierons tout d'abord ses enjeux et problématiques dans le contexte actuel.



Dans un second temps cette note présentera le cadre dans lequel s'exerce cet urbanisme et les opportunités qui sont offertes aujourd'hui en terme d'aménagement.

I - L'urbanisme commercial = enjeux et problématiques actuels

A. Un contexte qui propose des enjeux diversifiés

On assiste aujourd'hui à un phénomène d'accroissement du taux de vacances des commerces que cela soit situés en centre ville ou en périphérie. La désindustrialisation avait conduit à un développement important des zones commerciales en périphérie. A cela un objectif → porteur toujours d'actualité, préserver les bassins d'emplois.

A ce jour bien que présentant des objectifs différents, les grands commerces de périphérie et les petits commerces de centre ville souffrent d'un même mal, l'augmentation beaucoup plus rapide des surfaces de vente par rapport à l'augmentation de la consommation.

L'enjeu pour les grandes surfaces commerciales est de conserver une attractivité dans un monde de plus en plus concurrentiel, avec notamment la pression toujours plus importante du développement des achats en ligne.

Pour les centres villes, les commerces sont en lien avec l'identité locale et doivent faire partie de l'animation de la cité. L'enjeu pour ces derniers est de réussir à se moderniser en accord avec les attentes des consommateurs,

en visant le regroupement de commerces diversifiés notamment.

B. Les différentes problématiques urbaines

La dépense des commerces est tout d'abord fortement liée au bassin de vie auquel ils se rattachent.

Les agglomérations de taille moyenne sont les plus touchées (entre 50 et 60000 habitants), alors même que le phénomène épargne les 12 grandes métropoles françaises.

Les fiches commerciales issues des vacances en périphérie viennent s'ajouter aux architectures "boîte à chaussures" des commerces implantés en visant le coût foncier minimum donc le plus éloigné du centre ville.

L'urbanisme commercial présente des problématiques liées à ces enjeux, et donc très différentes selon l'activité commerciale.

Il importe aujourd'hui de lier les autorisations commerciales au développement urbain.

La partie suivante vise à préciser le cadre dans lequel pourra s'exercer l'urbanisme commercial et les types d'opérations qui peuvent y être rattachés.

II - L'urbanisme commercial, l'encadrement des procédures et les nouvelles opportunités

A. Cadre réglementaire

Jusqu'en 2008, date de la promulgation de la loi LNE, les processus visant à protéger les commerces de centre ville et à contrôler l'expansion des grandes zones commerciales ont été inefficaces.

Aujourd'hui les lois ALUR et ACTPE se complètent et apportent une réponse aux élus qui souhaitent pouvoir agir sur le développement des commerces dans leurs collectivités.

Cette volonté a pu être cause d'abus visant le développement ultra local, aujourd'hui la cohérence du territoire doit être prioritaire.

Les Schémas d'Orientation Territoriaux se voient rattacher le Document d'Aménagement commercial. Le Scot est opposable pour les déclarations d'urbanisme, mais il sera surtout cofirmé

Je vous présente ces propositions, dans le cadre d'un travail transversal à mettre en place pour constituer cette stratégie. Différents services et intervenants publics et privés seront concernés par toutes les actions relevant de cette stratégie.

Afin de donner de la cohérence à cette démarche, je vous propose d'étudier la composition de groupes de travail par, puis de considérer le suivi et la réalisation des décisions.

Enfin il sera abordé l'aspect financier, et humain de cette mise en place avant de conclure sur des pistes d'aménagements à étudier.

1) Comités de projet

Un comité de pilotage incluant les élus des services commerces artisan, cuisine et notre élu de tutelle pourront être sollicités pour participer à cette instance de validation et de décision des actions à mener.

On associera également les directeurs des services concernés et des représentants du cabinet du maire à la constitution de ce comité de pilotage (COPIL).

Un comité technique pourra être constitué avec les représentants des services gestionnaires de l'espace public et des services privés dans les comités de quartier constitutifs du COPIL. Les associations de commerçants, et les représentants des chambres de commerces pourront être sollicités également.

Il est possible à des fins de diagnostic de l'état des lieux du développement commercial de notre commune d'appeler de faire appel à un cabinet d'audit, le cahier des charges sera étudié par le COTECH, validé par le COPIL et la procédure devra se faire conformément aux codes des marchés publics et en accord avec nos capacités financières.

2) Réalisation

Une fois le diagnostic effectué, le travail des comités de projet devra inclure la réalisation du DAC et son intégration au SCOT.

Les réunions du Plan Local d'Urbanisme devront permettre d'évaluer l'impact des mesures présentées et ainsi occasionner des ajustements éventuels, le retour des conseils de quartier sera utile à ce stade.

L'impact des mesures pourra comme le diagnostic, soit son étude confiée à un cabinet externe.

3) Mise en place d'un Épanouissement Économique

Il est aujourd'hui possible pour la collectivité de monter une Société d'Économie Mixte.

Cette société pourra procéder aux procédures de diagnostic et d'enquête auprès des usagers et commerçants.

Elle assurera la centralisation des travaux de concertation et d'achat des fonciers avec un droit de préemption délégué.

L'achat ^{des} ^{immu-} des biens appartenant aux commerçants, puis la revente des biens pour rétablir la collectivité dans ses investissements sont possibles à travers cette société.

Le travail des services en interaction avec cette SEM, sur le terrain pour les projets d'aménagement et au sein des comités devra faire l'objet d'un accompagnement par des formations adaptées.

La communication avec les commerçants, les usagers et les riverains sera prioritaire par tous les supports disponibles (réunions, affichage presse).

4) Aménagement et Stratégie

En fonction du diagnostic et du retour concernant notre communauté d'agglomération, je vous propose de créer un programme d'amélioration continue de nos espaces commerciaux.

La mise en place d'un agenda en cohérence avec les obligations de mise en accessibilité des Établissements Recevant du public.

La proposition des espaces commerciaux doit aujourd'hui être enrichie de nouvelles activités. Le seul acte d'achat est insuffisant pour assurer la pérennité des sites. Les installations doivent permettre à l'usager de rester plus longtemps sur le site sans lien direct avec l'acte d'achat.

Le développement commun des modes doux, des espaces d'intermodalité, et des nouveaux sites commerciaux en centre ville (zone 30) ou en périphérie sont ~~portés~~ aujourd'hui. De nombreuses collectivités en France et en Europe peuvent être source d'inspiration pour les créations et requalifications entreprises récemment.

Au vu de cet optique d'anticipation et de cohérence de notre politique de développement, je propose l'instauration d'un objectif de localisation des futurs sites.