

## L'urbanisme commercial - 2 février 2012

L'urbanisme commercial n'est pas à 100% figé. Depuis la loi ROYER dans les années soixante-dix l'urbanisme commercial a connu des évolutions importantes telles les limitations de possibilités d'installations. Aujourd'hui, peuvent être inscrits dans le cadre des SCoT, des éléments d'équilibres concernant l'implantation et le développement des grandes distributions. Ce sont plus des éléments d'intégration paysagère et de déplacements que des éléments portant sur la concurrence commerciale.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs dispose aujourd'hui des orientations commerciales qui ont été discutées et partagées mais le prochain exercice consistera à transformer ses orientations pour les inscrire dans le Document d'Aménagement Commercial, ce qui constitue un exercice nouveau pour le SCoT.

### 4 grandes orientations proposées

- Combiner commerces et vie urbaine, à l'échelle des quartiers et des bassins de vie
- Renforcer la fonction commerciale de l'hypercentre métropolitain autour du centre-ville marchand de Bordeaux
- Encadrer l'évolution des polarités commerciales du cœur d'agglomération
- Lier l'évolution commerciale au développement urbain au sein des territoires périphériques. Il s'agit en résumé d'avoir un développement commercial qui soit lié au développement démographique des territoires

### 4 niveaux de polarité commerciale

- Les pôles commerciaux régionaux
- Les pôles commerciaux structurants d'agglomération
- Les pôles commerciaux d'équilibre. Ils ont une fonction de pôles relais
- Les pôles de proximité. Ils sont très fortement liés aux centralités urbaines ou bien aux points d'échanges intermodaux.

### Réactions des professionnels du commerce

- Joël HAYS, CARREFOUR PROPERTY:

La crainte qu'on peut avoir par rapport à cette planification didactique est l'impact sur le prix du foncier. Comment décréter des zones préférentielles d'implantations et éviter en même temps toute spéculation foncière ? Autre point, on assiste aujourd'hui à une vraie révolution des comportements d'achats, avec un outil internet qui prend énormément d'importance mais le législateur n'est pas encore intervenu sur ce sujet. Le développement des Drives et des achats à distances va avoir un impact non négligeable et impacter la taille des magasins qui verront le jour.

- François BARBET, Urbaniste Région Grand Ouest IMMOCHAN :

Il est important dans le projet de territoire d'utiliser le commerce comme un élément structurant de la ville et de l'intégrer dans les projets. Toulouse a par exemple mis en place un système de bonus, portant sur les seuils en fonction de la desserte du pôle commercial par les transports en communs ou bien que celui-ci s'intègre à un projet multifonctionnel.