



PAS DE BON PROJET SANS UN BON EMPLACEMENT

Publié en janvier 2016

Premièrement l'emplacement, deuxièmement l'emplacement, troisièmement l'emplacement, telle est la maxime bien connue. Cependant les différents acteurs de l'urbanisme commercial n'appréhendent pas l'emplacement avec les mêmes attentes. Les enseignes valorisent le projet économique et le retour sur investissement alors que l'administration, qui délivre les autorisations d'exploitation commerciales et les permis de construire, souhaite avant tout un projet de développement urbain et durable.

Les prérequis d'un bon emplacement : visibilité, accessibilité, parkings

Le développement des zones commerciales s'est construit sur le triptyque visibilité, accessibilité, parkings : un grand terrain visible et accessible directement au bord d'une rocade, doté d'un important parking.

Cependant, la consommation d'espaces naturels est aujourd'hui mal perçue. Un tel développement n'est - presque plus - envisageable sauf s'il s'agit de reconvertir des terrains ou des bâtiments en friche. Il faut encore que cette reconversion soit de qualité. **Les élus cherchent à rapprocher le commerce des lieux de vie : zones résidentielles ou zones d'activités.** Cette intention est louable mais parfois difficile à concilier avec les impératifs économiques du projet immobilier : plus le terrain est proche de la ville, plus il est cher. Plus il est bâti, plus sa reconversion (déconstruction, dépollution) est onéreuse. Il faut alors envisager des opérations mixtes comportant logement ou bureaux et commerces. Ceci complexifie les programmes et ralentit les opérations. On raisonne alors sur une offre de proximité essentiellement alimentaire ou services.

La visibilité

Le centre commercial doit être visible depuis au moins l'un des principaux axes de circulation de l'agglomération et son accès aisé. Son architecture doit être aisément repérable donc s'imposer dans le paysage.

Cependant l'assentiment des politiques et des commissions d'aménagement commercial est soumis au respect des critères d'appréciation posés par le code de commerce. Le projet doit valoriser une bonne intégration urbaine et paysagère. Ceci conduit à dissimuler les aires de stationnement et les bâtiments derrière des rideaux arborés.

Ces exigences qui paraissent contradictoires doivent pourtant s'accorder pour permettre d'obtenir les autorisations administratives indispensables puis assurer la réussite commerciale du projet.



L'accessibilité

Les centres commerciaux se sont créés grâce et pour l'automobile afin d'attirer largement la clientèle et de maximiser les achats. Mais au lendemain de la COP21 et des économies d'énergie fossile, un bon emplacement doit également bénéficier d'une **desserte performante par les transports en commun**, les horaires et les fréquences de passage doivent être compatibles avec la fréquentation d'un centre commercial.

Les accès piétons depuis l'arrêt de bus comme depuis les zones résidentielles doivent être sécurisés, et il ne faut pas oublier les pistes cyclables qui doivent relier la clientèle au projet.

Les exigences de plus en plus poussées des commissions octroyant les autorisations d'exploitation commerciale nécessitent souvent **un accompagnement du projet par des travaux publics d'amélioration des équipements de desserte. Le projet devra par ailleurs être compatible avec le plan de déplacement urbain de la commune**, lorsqu'il existe, qui expose l'organisation des modes de transport, la circulation, le stationnement des personnes et des marchandises.

Les Parkings

La création d'un centre commercial s'accompagne d'un besoin important en parking.

La nécessaire intégration urbaine des projets, les développements législatifs récents, la loi Alur qui, dans les nouveaux projets, divise par deux la capacité de construction de parking à l'air libre renchérisse les coûts de construction et rendent difficile la construction de nouveaux centres commerciaux.

L'implantation commerciale dictée par l'urbanisme réglementaire.

Du fait du rapprochement de l'urbanisme commercial avec l'urbanisme réglementaire, les prescriptions du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et du plan local d'urbanisme dictent la localisation des projets commerciaux.

La compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Le législateur cherche à inciter les collectivités à se doter **de PLU (plan local d'urbanisme) et de SCOT (schéma de cohérence territoriale) d'ici la fin de l'année 2016** afin de mailler l'ensemble du territoire et offrir une visibilité à moyen terme du développement urbain. Ainsi, dans un an et en l'absence de SCOT, il ne sera plus possible de créer un projet commercial dans une zone ouverte à l'urbanisation depuis moins de 13 ans. **La vérification de la couverture de la commune d'implantation par un SCOT est donc particulièrement importante.** Cette vérification étant faite, le SCOT doit encore permettre les implantations commerciales sur le terrain ciblé pour l'opération. Le législateur a posé l'exigence de compatibilité du projet avec des orientations d'aménagement du territoire pris par les élus intercommunaux. En d'autres termes, le projet ne doit pas compromettre les objectifs définis dans le SCOT.



Si le juge a une interprétation relativement souple de la compatibilité d'un projet avec le SCOT, il s'agit d'un obstacle parfois particulièrement gênant. En effet, il peut constituer **un facteur d'incertitude** qui ne pourra être levé qu'après la purge des recours contre les autorisations administratives nécessaires au projet. En d'autres termes cette situation peut influencer la prise d'une décision quant à l'engagement - à risque - de fonds pour le montage administratif du dossier.

La conformité du projet au plan local d'urbanisme (PLU)

Rares sont les projets qui ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme.

À l'heure où l'étalement urbain est proscrit, **la reconversion de bâtiments en friche ou l'extension de bâtiments existants est de plus en plus fréquente**. Ainsi, outre la compatibilité du projet avec le SCOT, la règle du PLU applicable sur le terrain ciblé pour l'opération doit permettre d'accueillir le projet en termes d'activité, de marges de recul, de densité de construction, d'exigence d'espaces verts, de capacité à accueillir les places de stationnement nécessaires à l'activité commerciale du bâtiment, ...

Qu'il s'agisse des dispositions du SCOT ou de celles du PLU, les élus qui les ont votées ont une vision davantage politique qu'économique de leur territoire. Bien souvent ils ne maîtrisent pas les facteurs conférant un potentiel de commercialité à un terrain. Combien de zones résidentielles présentent des cellules commerciales vacantes en pied d'immeuble ? Le souhait politique de mixité de fonction ne fait pas nécessairement le succès d'un commerce. Pour cette raison, il est essentiel pour l'exploitant ou le promoteur commercial, de présenter son projet aux élus (communaux et intercommunaux) très en amont de sa réalisation afin de faire comprendre avec le plus d'objectivité possible quels sont les terrains susceptibles d'accueillir le commerce sur leurs territoires. Ainsi, il sera possible d'influencer les choix de modification des règles de planification urbaine à la faveur de révisions ou de modifications en cours ou programmées.

Le législateur a cherché à donner plus de pouvoirs aux élus locaux pour qu'ils maîtrisent l'aménagement de leurs territoires. Cependant, les choix politiques d'aménagement ne correspondent pas toujours aux prérequis nécessaires à la réussite d'un projet commercial. La localisation d'un projet au regard des axes de circulation, des transports publics préexistants ne sont pas suffisants. Il est dès lors essentiel d'accompagner le développement d'un projet commercial par une présentation pédagogique et politique de celui-ci aux élus, afin de démontrer l'intérêt de l'implantation souhaitée.

La prise en compte de la concurrence existante, des besoins non satisfaits du consommateur et de la capacité du marché à absorber un nouvel appareil commercial doivent revenir dans les réflexions à travers une vision d'aménagement du territoire.

Une bonne anticipation permettra d'intégrer les impératifs du projet dans le cadre de la rédaction des documents de planification urbaine dont le respect sera exigé in fine.