

Révision du PDU

Commerce : évolution de la réglementation et localisation des équipements

Groupe de travail « lien aménagement – transports »

11 février 2009 - Carole Delaporte



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE



Évolution de la réglementation en urbanisme commercial

- **Une double réglementation s'impose aux commerces**

- **La LME, en rupture avec les lois précédentes**

Les principales évolutions de la loi touchent :

- **au champ d'application de la loi**
- **aux critères d'autorisation pour appuyer la décision**
- **à la composition des commissions départementales**

Evolution de la réglementation en urbanisme commercial

- **Le champ d'application de la loi :**

Relèvement des seuils de demande d'autorisation (1000 m² au lieu de 300)

Suppression de l'autorisation pour certaines catégories (hôtels, commerces automobile, station-service...)

La CDAC statue sur les projets de cinémas (plusieurs salles et plus de 300 places)

- **Les critères d'autorisation :**

Avant la LME : la notion de densité commerciale prévalait

Avec la LME : abandon des critères économiques au profit de critères portant sur l'aménagement du territoire et le développement durable

- **La composition des commissions départementales**

Plus d'élus (5 au lieu de 3)

Un nouveau venu : le Président de l'EPCI en charge du SCoT

Les chambres consulaires sont remplacées par des personnalités qualifiées (développement durable et aménagement du territoire)

- **Des incursions dans le droit de l'urbanisme**

Renforcement de la prise en compte du commerce dans les documents d'urbanisme

Commerce : évolution de la réglementation et localisation des équipements

Évolution de la réglementation en urbanisme commercial

▪ La mission parlementaire sur l'évolution de l'urbanisme commercial

Où en est-on ?

Un pré-rapport (nov 2008),

Un rapport (2 janv 2009)

...et un projet de texte de loi (20 janv 2009)

Les évolutions probables

Abrogation définitive du système d'autorisation par les commissions

Renforcement du rôle des documents d'urbanisme (volet commerce dans les SCoT)

Elaboration de DAC départementaux qui s'imposeraient aux SCoT

Caractéristiques des équipements commerciaux

- Une activité cyclique

- Quelques repères

220 dossiers chaque année

442 000 m² déposés

Taux d'autorisation élevé (=82%)

364 000 m² autorisés

12% de la France entière

soit 5% du parc de commerces >300 m²

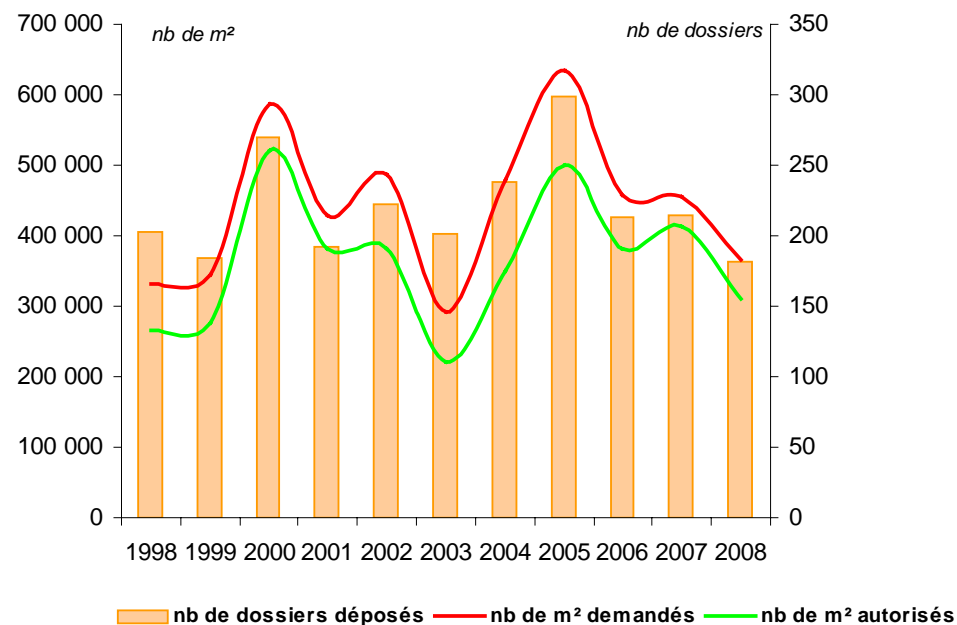
Et +1/3 des mises en chantier de bureaux

- Les caractéristiques

Une constante : sur 10 m² autorisés, 7 m² sont des créations, 2 m² sont des extensions, le reste = transferts, régularisations

Le commerce spécialisé, équipement de la maison en tête, occupe la première place (la moitié des surfaces)

Activité des commissions départementales d'équipement commercial (CDEC) en Île-de-France de 1998 à 2008



Caractéristiques des équipements commerciaux

- **Part significative des grands projets (>10 000 m²) (créations et extensions)**

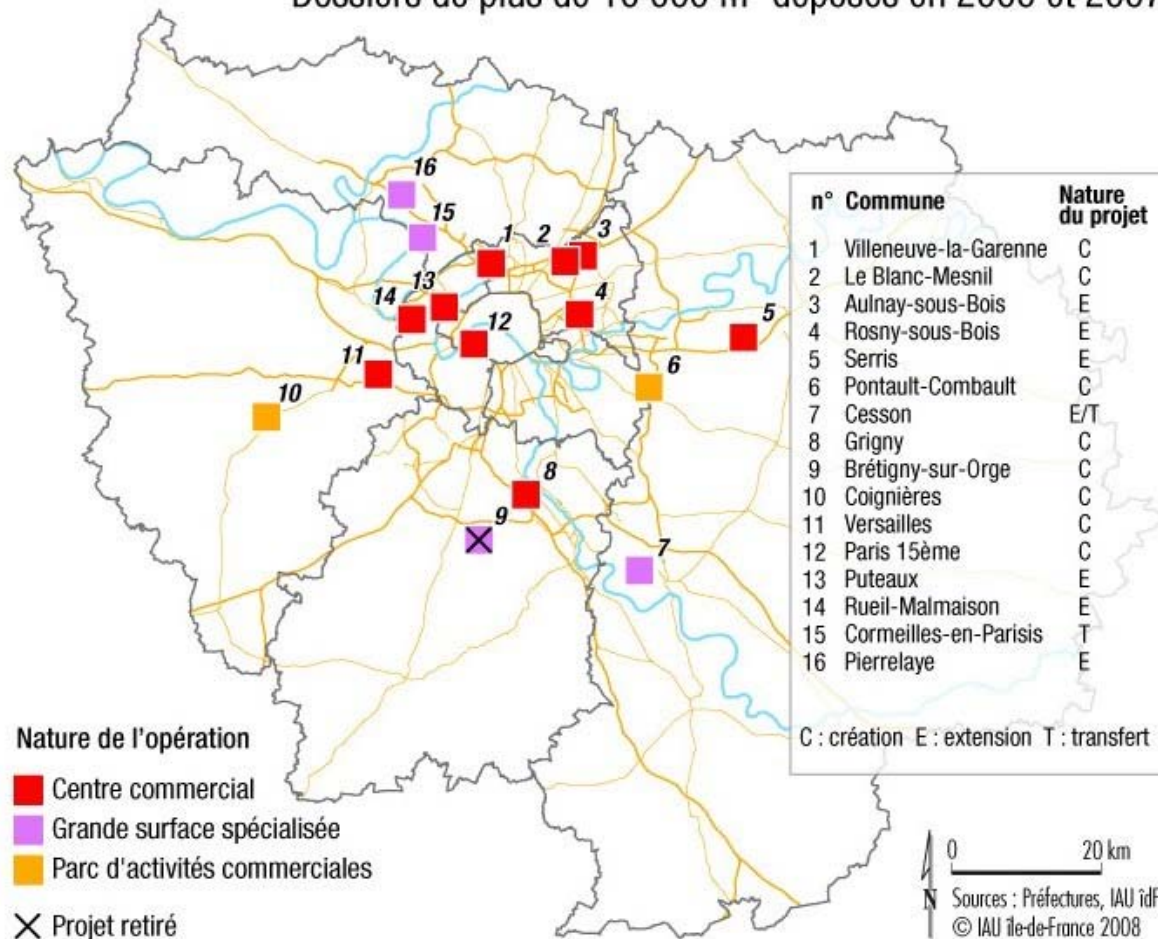
8 en moyenne/an depuis 2004
Soit un peu plus de 40% des surfaces autorisées

En 2004 et 2005, essor des retail park (Thiais, Aubergenville)

En 2006 et 2007, majorité de centres commerciaux

La grande distribution s'engage dans la voie du développement durable (certification HQE, projets écodurables – Beaugrenelle)

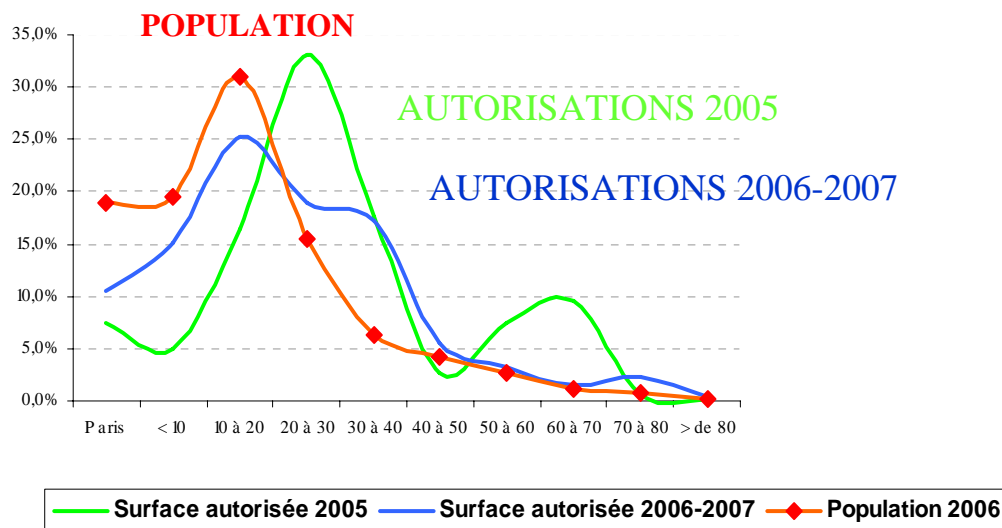
Dossiers de plus de 10 000 m² déposés en 2006 et 2007



Localisation des équipements commerciaux

- La répartition des localisations en fonction de la distance au centre est variable selon les années
- Entre 55 et 65% des équipements autorisés sont localisés entre 10 et 40 km
- Les implantations à Paris et à moins de 10 km sont faibles au regard de la population qui y réside
- Au-delà de 40km, meilleure adéquation pop – commerces (sauf cas particulier)

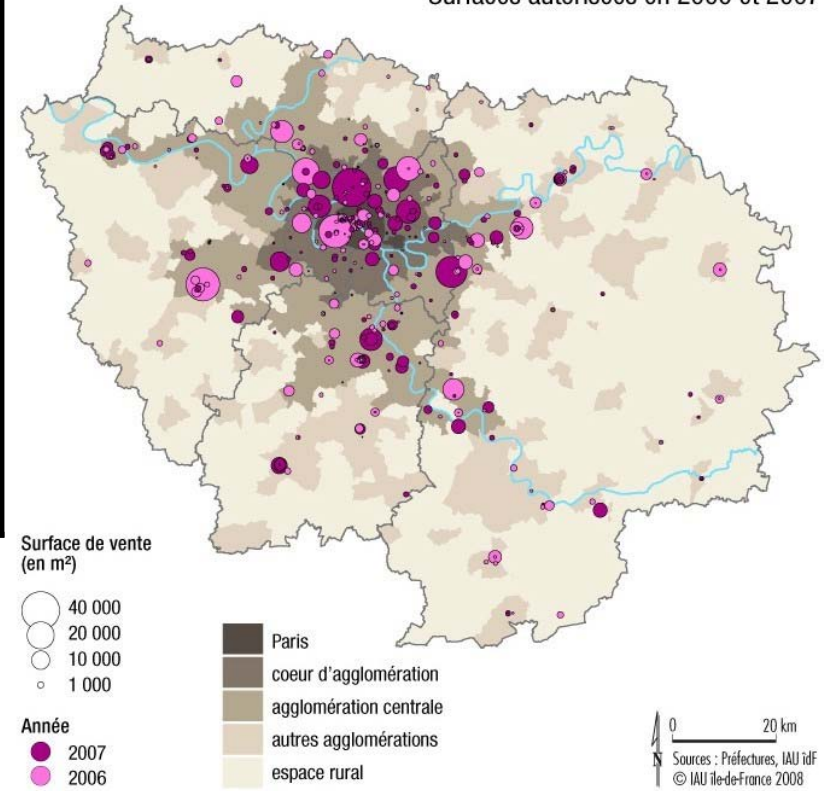
Répartition des surfaces autorisées et de la population par rapport au centre de Paris



Localisation des équipements commerciaux

En %	Nb dossiers	Surf autorisées 2006-2007	Pop 2006
Paris	12	11	19
Cœur d'agglo.	23	29	40
Agglo. centrale	40	43	29
Autres agglo.	20	12	8
Espace rural	5	5	4

Surfaces autorisées en 2006 et 2007



- Le tiers des surfaces en ZAE
- 5% dans les quartiers prioritaires
- Plus de la moitié dans un EPCI

Texte de légende image
crédits image

Desserte des équipements commerciaux

- **Niveau de desserte évalué au regard des critères suivants (dossiers de créations autorisés en 2006 et 2007 soit 380 dossiers) :**

Station de métro dans un rayon de 600 m

Gare SNCF / RER dans un rayon de 800 m

TCSP dans un rayon de 500 m

- **Les résultats (par rapport aux surfaces) :**

- **32% desservis par une gare**

- **18% par le métro**

- **3% par un TCSP**

- **Les constats :**

La desserte TC des équipements est très minoritaire : plus de la moitié des dossiers représentant 64% des surfaces ne sont pas desservis

Grandes différences entre départements : Paris d'un côté, Essonne et Val d'Oise de l'autre

Niveau de desserte un peu supérieur pour les grands projets mais sur 7 projets autorisés de créations 4 sont non desservis