

Fabriques de la connaissance 2019-2020

De l'(in)hospitalité des centres commerciaux à la soutenabilité de l'urbanisme commercial

Analyse urbaine de sites existants
en Région Provence-Alpes-Côte
d'Azur et regards prospectifs

SYNTHESE

Réponse à l'appel à candidatures lancé par la Région

Axe 2 : Mieux connaître les territoires de Provence-Alpes-Côte d'Azur
Point 8 : Étude sur les bonnes pratiques architecturales
et environnementales en matière d'urbanisme commercial

Laboratoire porteur :

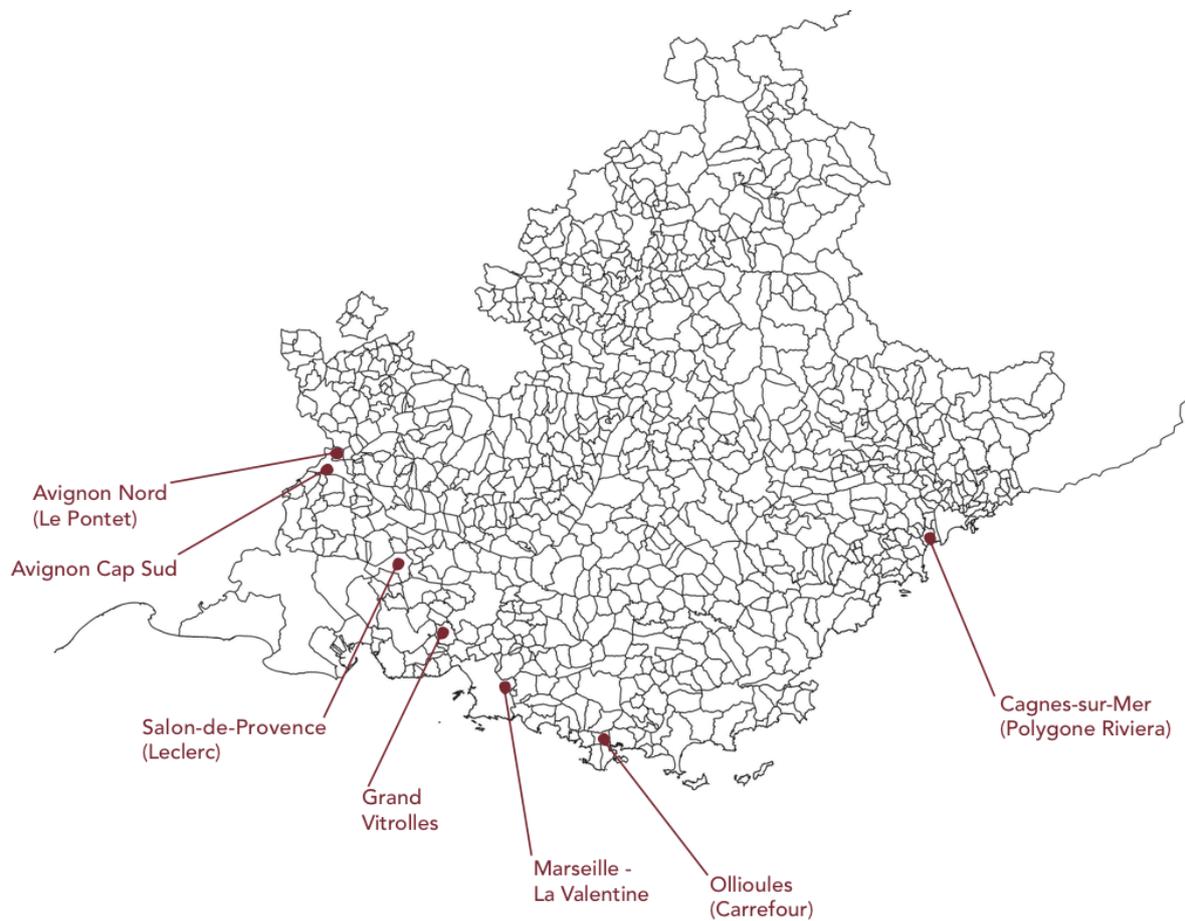
LIEU (EA 889) - AMU - <http://iuar-lieu-amu.fr>

Autres laboratoires impliqués :

Project[s] - Ensam

LAA (LAVUE UMR 7218 CNRS) - ENSAPLV

Zones commerciales étudiées



DEMARCHE

Contexte

Alors que de nombreux centres-villes sont confrontés à des formes plus ou moins marquées de dévitalisation, les politiques publiques incitent désormais à favoriser les commerces de proximité et à prioriser les implantations commerciales en centre urbain, notamment en régulant les installations en périphérie. Or, en région Paca comme dans le reste de la France, les installations se poursuivent par extension de zones commerciales existantes (Avignon Le Pontet) ou création de nouvelles (Le Village des marques, à Miramas). De nouveaux objets commerciaux, plus centraux, voient également le jour (Les Terrasses du port, à Marseille).

.....

Enjeux

Pourtant l'offre est pléthorique et l'enjeu de la requalification de ces zones de « boîtes à chaussures » sorties de terre dans les années 70 et 80 se fait pressant (c'est le cas à Vitrolles, par exemple), notamment en matière de qualité architecturale et environnementale, pour une meilleure insertion dans le tissu urbain. Plus largement, c'est toute la question d'un aménagement du territoire plus équilibré et soutenable qui est en jeu ici.

.....

Méthodologie

En convoquant l'anthropologie, l'urbanisme et l'architecture, les travaux menés par les différentes équipes de l'IUAR et de l'Ensam croisent non seulement les regards et les approches, mobilisés sur différents sites (Grand Vitrolles, La Valentine-Marseille, Avignon, Salon-de-Provence et Cagnes-sur-Mer, notamment), mais également les échelles et les temporalités.

.....

Objectifs

Livrer une réflexion globale sur la « qualité » des zones commerciales, les mutations fonctionnelles et d'usages permettant de tendre vers des modèles plus soutenables.
Apporter des pistes pour imaginer de nouveaux maillages entre les différents types d'espaces, une nouvelle manière d'aménager le territoire.

USAGES



Zones de rencontres : des sociabilités à (re)découvrir

Parmi les questions qui traversent les travaux menés par les étudiants des deux établissements figurent en bonne place celle de la nature du lieu centre commercial. L'exploration - sur site ou au travers de différentes productions - a permis de documenter largement la manière dont les zones commerciales constituent des lieux de sociabilité. De nombreuses populations y trouvent en effet leur compte en matière d'espace de rencontres, de balade, à commencer par celles qui construisent et expérimentent leur sociabilité (les jeunes) et celles qui cherchent à la reconstruire, à la retrouver (les personnes âgées notamment). Ainsi les aménités urbaines que recèlent ces espaces souvent périphériques (et qui viennent parfois pallier un manque observé sur le territoire environnant) pourraient être confortées.



Zones de confusion espace public-espace privé

Question connexe, celle du statut. De l'observation des usages on serait tenté de déduire qu'il s'agit d'un espace public, les clients souvent le perçoivent ainsi, pendant que promoteurs et groupes de distribution s'ingénient à alimenter ce sentiment supposé propice à pousser à la consommation. La confusion espace public-espace privé est savamment entretenue : l'image véhiculée est celle d'un espace public idéalisé, ouvert, offrant de multiples activités, des éléments d'urbanité avec ses rues, ses placettes...

Mais les logiques économiques présidant à la création et au fonctionnement du centre commercial, les objectifs omniprésents de surveillance, de comptage et d'incitation à la consommation, la prohibition de certains usages ou encore certains aspects pratiques (les horaires, par exemple) viennent rappeler qu'il s'agit d'un espace privé qui pourrait s'apparenter à un « espace public contrôlé », comme le soulignent certains travaux.

USAGES



Zones de turbulences : l'avenir incertain des centres-villes

Le fait que les centres commerciaux captent de plus en plus les « flux de sociabilité » et une large part des usages qui étaient auparavant l'apanage des centres-villes inquiète quant à l'avenir de ces derniers. D'une part, il est à craindre que certains usages désertent de plus en plus ces centres-villes au risque d'une dévitalisation accrue, mais aussi au risque de les voir être remodelés encore plus à l'image des zones commerciales dans une tentative quelque peu vaine de retenir le chaland. Dans le même mouvement, les zones commerciales s'emploient à imiter les centres-villes - un cachet supposé les faire gagner en attractivité.

D'autre part, ce phénomène tend à réduire les pratiques urbaines à des pratiques consommatrices, en centres-villes comme en zones commerciales périphériques.

.....

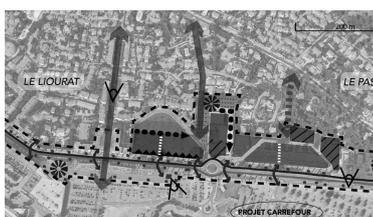
Ainsi, si une politique de confortement des aménités urbaines des zones commerciales permet de tendre vers un modèle plus soutenable, moins inhospitalier, mieux inséré dans le tissu urbain, elle comporte un revers : le risque consiste à développer toujours plus d'activités et de services, donc d'usages, dans un espace à cheval entre public et privé, au détriment des espaces véritablement publics, notamment en ville.

ESPACES



Délicate insertion urbaine

La question traverse toutes les productions réalisées par l'IUAR et l'Ensam : comment repenser l'insertion des zones commerciales, périphériques ou non, en déclin ou pas, à l'intérieur du tissu urbain ? Un tissu urbain préexistant ou ayant rattrapé l'espace étudié, comme dans le cas du Grand Vitrolles. Un constat de non-porosité, de non-insertion est posé de manière généralisée. Aux origines du problème, nous retrouvons les logiques économiques et d'opportunités foncières qui ont présidé à l'installation des zones commerciales avec, pour toile de fond et mécanisme, le développement des grands axes de circulation, des rocade, des grands ensembles et des lotissements, le tout porté par le principe de la séparation des fonctions. Ce qui se traduit par une piètre qualité architecturale et paysagère des zones concernées, une faible dimension piétonne, des vides et des délaissés et, plus largement, des déséquilibres territoriaux, notamment entre centres et périphéries (ainsi à Vitrolles, Salon, Avignon, Marseille, etc.). Bref, un étalement urbain non maîtrisé.



Retisser des liens

La mixité des fonctions et des usages est une piste souvent mise en avant. Le projet développé pour Vitrolles prévoit notamment de travailler sur les liaisons (piétonnes entre autres) et la diversification des fonctions avec davantage de logements, de commerces, de services, etc., afin de créer un quartier ouvert accueillant habitants, usagers et actifs. Complémentaire de cette démarche, l'insertion architecturale et paysagère est également une solution prônée dans les différentes études afin de mieux faire corps avec le tissu urbain. Les territoires environnants sont également sources d'inspiration pour développer des espaces publics de qualité.

Les nouveaux modèles de centres commerciaux étudiés ici reprennent à leur compte depuis plusieurs années ces notions, rassemblées autour du concept de soutenabilité, dont l'objectif consiste à s'accorder aux nouvelles normes et valeurs sociétales. La

ESPACES



soutenabilité repose sur quatre piliers : économique, environnemental, social et culturel/local.

Limites

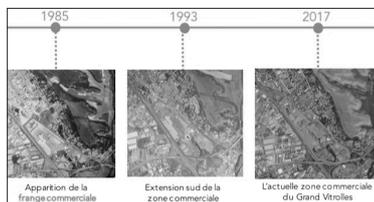
Les nouveaux modèles de l'urbanisme commercial ne sont pas toujours véritablement nouveaux ou alors lacunaires, péchant par manque d'ambition. Ainsi la seule insertion architecturale et paysagère ne suffit pas à rétablir l'équilibre territorial, que ce soit à l'occasion de requalification ou de création de zones commerciales. On parlera parfois de simples opérations de « greenwashing ». S'agissant de l'ouverture sur l'extérieur, destinée à favoriser l'insertion urbaine, son revers est le risque d'appropriation de l'espace public environnant, de sa dissolution.

Enfin, comme pour les usages, le développement de la mixité fonctionnelle au sein des zones commerciales peut fragiliser les centres-villes (perte de certaines fonctions et des flux afférents).

.....

L'insertion urbaine des zones commerciales aux différentes échelles - du quartier à la dimension régionale - constitue une problématique majeure de l'aménagement du territoire. Les politiques publiques s'en sont saisies mais la question n'est pas résolue, d'autant que se pose celle de la saturation : l'offre commerciale est en voie d'excéder la demande.

ACTEURS



Dysfonctionnements des CDAC

Les demandes d'autorisations de création (en majorité) ou d'extension de zones commerciales (la plupart en périphéries) affluent toujours dans les Commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC) et, si ces dernières ne sont plus les « machines à dire oui » d'autrefois, les réponses sont encore en majorité positives dans la région. Cela étant, des évolutions sont à signaler : les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale diminuent depuis 2016 dans les Bouches-du-Rhône, le nombre de projets acceptés baisse légèrement et les dossiers présentés sont plus en phase avec les enjeux du développement soutenable.

Mais une analyse plus poussée des dossiers en CDAC 13 révèle que les critères (qualité environnementale et énergétique, impact en matière de développement économique, etc.) paraissent faiblement décisifs. Ainsi, les dossiers soumis à la commission semblent quasi-interchangeables, certains critères sont peu étoffés, notamment celui de l'équilibre entre commerces de centre-ville et de périphérie, et les décisions se révèlent pas assez motivées, voire parfois contradictoires avec certains documents de planification. Le mémoire dédié en vient à s'interroger sur la part de l'arbitraire dans les décisions des élus et sur la pertinence des CDAC dans leur forme actuelle.



(Ré)aménagement du territoire

Sraddet, Scot, assorti éventuellement de Daac (Document d'aménagement artisanal et commercial), PLU(i), lois Notre, Elan, etc. L'arsenal législatif et, à sa suite, les documents d'urbanisme et de planification enjoignent à freiner le développement des zones commerciales et à mieux les encadrer, de manière soutenable. Il existe des initiatives locales également, comme la charte de l'urbanisme commercial du bassin de vie d'Avignon, certes non opposable. A l'inverse, la Métropole Aix-Marseille-Provence n'a pas encore entrepris l'élaboration d'un Daac accompagnant son futur Scot, malgré les incitations de l'Etat.

ACTEURS



Pistes de reprise en main publique

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) constitue un outil fort de régulation des implantations commerciales. Les recherches menées sur la zone du Grand Vitrolles recommandent d'y recourir pour une mutation réussie vers « un quartier durable, mixte, agréable et habité » (« Vitrolles Horizon »). Celle-ci passe également par une stratégie foncière plus affirmée de la part de la commune, s'incarnant dans un comité d'aménagement de la zone dont elle assurerait le pilotage et qui jouerait le rôle d'espace de négociation entre tous les acteurs. En d'autres termes, il est recommandé aux élus, aux pouvoirs publics, de reprendre la main sur les logiques économiques.

.....
Ainsi, face au fonctionnement erratique des CDAC, l'Etat et les collectivités locales tentent désormais de maîtriser le développement des zones commerciales, mais les effets se font attendre et des pratiques relativement récentes n'ont pas été encadrées à temps - ainsi du développement des entrepôts nécessaires au e-commerce. Cette question est d'ailleurs débattue dans le cadre de l'éventuel moratoire sur les nouvelles zones commerciales en périphérie des villes, annoncé par le gouvernement au début de l'été 2020.

EQUIPES & REALISATIONS

IUAR

*Institut
d'urbanisme
et d'aména-
gement
régional*

Hélène REIGNER [responsable du projet IUAR], politiste, professeur en aménagement et urbanisme, Aix-Marseille Université, directrice adjointe de l'IUAR, chercheuse au LIEU EA 889

Ornella ZAZA, designer et urbaniste, ATER à l'IUAR, chercheuse au LAA LAVUE UMR 7218 CNRS et chercheuse associée au LIEU EA 889

Aurélien ARNAUD, géographe et cartographe, maître de conférences, Aix-Marseille Université, chercheuse au LIEU EA 889

Michel CHIAPPERO, architecte-urbaniste, professeur associé, Aix-Marseille Université, chercheur au LIEU EA 889

ENSAM

*Ecole
nationale
supérieure
d'architecture
de Marseille*

Nadja MONNET [responsable du projet Ensam], anthropologue, maître de conférences, chercheuse au LAA LAVUE UMR 7218 CNRS et chercheuse associée à Project[s]

Arlette HÉRAT, architecte-urbaniste, maître de conférences, chercheuse à Project[s] et chercheuse associée au LPED UMR 151 AMU-IRD

Evelyne BACHOC, maître de conférences en arts plastiques

Jean-Marc HUYGEN, ingénieur architecte, maître de conférences

TRAVAUX

« Etude de l'urbanisme commercial dans le département des Bouches-du-Rhône au prisme des dossiers de demande d'autorisation d'exploitation commerciale », mémoire de M2, Pauline LIBOUTET, IUAR

« La frange commerciale du Grand Vitrolles - Un urbanisme évolutif au service d'une mutation vers un quartier Horizons » : atelier de l'IUAR (M2), parcours Planification et projets d'urbanisme durable - Thomas BARRAU, Caroline BRUNAT, Pauline LIBOUTET, Laura POUJOL

« Mutation(s) du quartier de La Valentine du village agricole à la ZAC commerciale », mémoire, Nazim Adel CHENIKI, Ensam, mémoire de M2

Rapports de fin d'étude (Ensam - L3) : « Vers la requalification soutenable d'un centre commercial en lien avec les mutations sociétales. Le centre commercial E. Leclerc de Salon-de-Provence », Alyson TUR - « Attractivité commerciale - L'exemple de Cap Sud à Avignon », Louna DEVILLE - « Corps en présence à Polygone Riviera », Léa TORRA

Rendus du cours de socio-anthropologie des espaces publics de l'Ensam (L2) : R. Chauvin, M. Coulombon, P. Fouard, C. Guillermoz, A. Lemus, J.B. Pennamen, A. Permingeat, Q. Redersdorff, A. Ros, B. Satger, P.E. Tourne, S. Zimberger