

## RECOQUARTIERS – Transformer les quartiers reconstruits

### COMMERCES ET REVITALISATION URBAINE



#### PROBLÉMATIQUE

*La porte d'entrée de l'étude est l'habitat : le commerce n'a pas été étudié dans le détail. Cependant, le sujet est revenu dans plusieurs entretiens. Cette fiche en présente une synthèse.*

De manière générale, les commerces contribuent à l'animation d'un quartier et à son attractivité. Dans le cas des quartiers reconstruits, la densité commerciale est plus ou moins importante selon les quartiers : de fortes différences existent entre les centralités reconstruites, dont les immeubles disposent quasi-systématiquement de commerces en rez-de-chaussée ; et les quartiers périphériques, anticipateurs de l'urbanisme des grands ensembles et avec essentiellement des fonctions résidentielles.

Les commerces des bâtis reconstruits présentent plusieurs problématiques :

- La taille et forme des commerces, les rendant peu adaptés aux besoins des enseignes modernes en terme de volumétrie ;
- L'insertion paysagère des commerces, parfois peu étudiée du fait de la faible considération de l'architecture reconstruite ;
- Les relations entre commerçants et résidents, notamment dans les copropriétés vis-à-vis du partage des charges (eau, électricité...) et des usages des cœurs d'îlots.



#### METHODOLOGIES D'INTERVENTION PROPOSÉES

- A l'échelle de la ville :
  - Mettre en place des prescriptions architecturales permettant de cadrer la réhabilitation des commerces et de donner de la visibilité aux propriétaires sur les potentiels d'intervention ;
  - Assurer la transversalité entre les services référents vis-à-vis de l'aménagement, de la voirie et des commerces afin d'intégrer l'animation commerciale dans un projet urbain.

Par exemple, animer la thématique de l'architecture de la reconstruction au sein des associations de commerçant, ou par le biais d'un ou une questionnaire de commerce le cas échéant.



Quai Robert Leblanc - Rapport de présentation de l'AVAP de Pont-Audemer, SMALT / HENON TUDOR, 2016

A **Pont-Audemer**, un travail spécifique est en réalisation sur les cases commerciales, où certaines d'entre elles présentent des façades semblables à des logements qui ont tendance à disparaître.

En 2016, la ville met en place une Aire de Valorisation Architecturale et Paysagère (AVAP) qui définit des prescriptions sur certains quartiers et bâtiments, dont le bâti reconstruit. Le document détaille des prescriptions à destination des commerces.

- A l'échelle de la copropriété :  
Clarifier dans les baux de location de cellules commerciales et dans les règlements de copropriété quelle est la participation des commerces aux charges de copropriétés et leurs droits d'usages sur les cœurs d'îlots ;

A **Evreux**, les commerces ont été pensés comme traversants sur quasiment tout le centre-ville. Ils sont aujourd'hui généralement condamnées à l'arrière, dégradant la qualité urbaine de l'ensemble du quartier. Cet axe a été travaillé par une résidence d'architecture sur l'îlot de la rue Chartraine.



source : Socle x Matrice, 2022

## ACTEURS IMPLIQUÉS

- La collectivité territoriale compétente sur le commerce (commune, intercommunalité, ...) : élus en charge du commerce, services techniques en charge du commerce, gestionnaire de commerces, etc.
- Des représentants institutionnels de commerçants : Les Chambres de commerce et d'industrie régionale et locales, la chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire, la chambre de Métiers et de l'Artisanat, les agences d'attractivité...
- Les association de commerçants, qui regroupent différents commerçants à échelle d'une ville, d'un quartier voire d'une rue.



## RESSOURCES ET RÉFÉRENCES

- Dans le cadre de la réalisation de documents d'urbanisme obligatoires (PLUi) ou facultatives (AVAP...), des prescriptions peuvent figurer sur l'architecture des commerces.
- A l'échelle du SCOT, le Document d'Aménagement Artisanal et commercial (DAAC) définit les conditions d'implantation des équipements commerciaux et peut fixer des prescriptions différenciées par secteur géographique. Il est l'un des rares outils donnés aux élus pour influencer l'aménagement commercial de leur territoire,

## ACCOMPAGNEMENT

- Les **CAUE** peuvent contribuer à la définition de clauses architecturales pour la préservation patrimoniale du bâti reconstruit en cohérence avec l'usage commercial.
- Si les locaux commerciaux font face à des problématiques de vacance et nécessitent éventuellement des travaux d'adaptation (pas de gros aménagement), la **Foncière de Normandie** ou l'**EPFN** peuvent être mobilisées pour un temps de portage limité dans le temps,

## LIENS AVEC LES AUTRES FICHES

IBE  
3.1

CI  
1.1

CI  
1.2

IEP  
2.1

IEP  
3.1

AT  
1.1

- Février 2024 -

Contact : dlab.dternc.cerema@cerema.fr

Siège social : 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 69674 Bron CEDEX FR