

# Mettre en place sa politique d'aménagement commercial

Les leviers d'actions  
pour un développement maîtrisé  
du tissu commercial sur son territoire



[gironde.fr/odac33](http://gironde.fr/odac33)





## Une harmonie fragile entre les centres-villes et leurs périphéries

«La Gironde est une terre d'équilibre, entre un monde rural en mutation et des centres urbains eux aussi en pleine évolution, et doit veiller à préserver cette belle personnalité.

À cet égard, nous devons faire en sorte que le développement des surfaces commerciales ne vienne pas remettre en cause une harmonie fragile entre les centres-villes et leurs périphéries.

L'objectif du Département est d'accompagner les communes, les collectivités et leurs élu(e)s, pour faire face à cet essor commercial qui va de pair avec une démographie toujours plus dynamique.

Une juste régulation des implantations doit leur permettre d'offrir aux citoyennes et citoyens de nouveaux services, tout en permettant aux commerces existants de prospérer.

Le dispositif d'aides départementales qui vous est proposé ici vise à nous engager, ensemble, à préserver notre cadre de vie qui fait la richesse et l'attractivité de la Gironde.»

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JLG'.

Le Président du Département  
de la Gironde  
**Jean-Luc Gleyze**

## De nouvelles pratiques commerciales sur les territoires

Depuis une dizaine d'années, les pratiques de consommation connaissent une profonde mutation : nouvelles formes de vente (consommation responsable, circuits courts, AMAP, consommation collaborative,...), retour à la centralité, à la qualité, à la consommation locale (succès des marchés). Quant au e-commerce, il connaît un essor de 10 à 20 % par an pour les dépenses non alimentaires, en particulier dans les territoires ruraux.

L'ENVERGURE  
DU E-COMMERCE  
EN 2018 EN FRANCE :

**80**  
milliards d'euros  
de chiffre d'affaire

=

le chiffre d'affaire  
de l'activité de

**320 000**  
boutiques réunies

## Le paysage commercial en Gironde

Ces nouvelles pratiques de consommation entraînent des restructurations de magasins, réduction d'effectifs, fermetures de sites...

Pourtant en Gironde, le développement des grandes et moyennes surfaces **perdre avec une croissance démesurée** des m<sup>2</sup> commerciaux : +30% entre 2010 et 2017, alors que les dépenses de consommation des Girondins n'ont augmenté que de 9%, au même rythme que la démographie. Entre les autorisations de m<sup>2</sup> faites en 2017 non encore réalisées et le potentiel de consommation à 2022, les m<sup>2</sup> nécessaires sont déjà atteints et même **excédentaires de 125 000 m<sup>2</sup>**.

**Cette surabondance de l'offre commerciale se fait au détriment d'un commerce traditionnel toujours plus fragile**, tandis que la part des dépenses des Girondins auprès des grandes et moyennes surfaces continue de s'accroître. Elle a pour effet :

- **Une vacance commerciale** de plus en plus forte dans les cœurs de villes mais aussi les galeries marchandes,
- **L'apparition de friches commerciales** qui entachent l'attractivité des sites commerciaux

# Réagir pour maîtriser les développements commerciaux : c'est possible !

Il est nécessaire que les collectivités locales réagissent en anticipant. L'objectif est de maîtriser les futurs aménagements commerciaux, pour rompre avec un développement déconnecté du besoin, de l'évolution sociodémographique ou encore de l'organisation urbaine du territoire. Il s'agit de préserver la vocation commerciale des centralités et de limiter le risque de friches en périphéries.

## Pour cela, le Département a pris 4 orientations pour l'aménagement commercial (ODAC) de la Gironde :

- 1** Corréler les développements commerciaux aux dynamiques socioéconomiques des territoires de Schéma de cohérence territoriale (SCOT)  
Ex : adapter l'offre à la demande
- 2** Adapter les projets en fonction de leur impact sur l'aménagement du territoire  
Ex : favoriser une offre alimentaire de proximité
- 3** Insérer les projets dans leur environnement urbain et commercial  
Ex : garantir une bonne accessibilité piétonne et cycliste
- 4** Veiller à la complémentarité des espaces de périphérie et des centres-villes  
Ex : éviter les commerces traditionnels en périphérie



# Comment réfléchir les implantations commerciales sur son territoire ?

## Des outils et des aides financières à votre disposition



### Les documents d'urbanisme : SCOT et PLUi

Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sont les outils essentiels des collectivités pour structurer et organiser les développements commerciaux, et en finalité choisir le paysage commercial de demain sur son territoire.

### La Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)

Organisée par la préfecture, elle délivre les autorisations d'exploitation commerciale, par avis conforme, pour les projets de création ou d'extension commerciale dès lors que l'ensemble commercial dépasse 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les projets sont examinés au regard de leur impact en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs. Elle est composée de 11 membres, dont les élus des communes, de la communauté de communes et du SCOT du territoire concerné par chaque projet.

Les orientations du Département représentent dans cette instance le cadre de ses votes, afin de garantir un impact positif pour les territoires.

### L'accompagnement du Département de la Gironde

Le Département de la Gironde vous accompagne dans vos démarches pour définir votre stratégie d'aménagement commercial.

#### ► Des séminaires et formations sur votre territoire

Le Département propose l'organisation de séminaires de formation à l'échelle des grands territoires de SCOT et adaptées à chacun. Elles s'adressent à l'ensemble des élus et techniciens du territoire

### **Les formations peuvent par exemple aborder :**

- Les enjeux stratégiques de l'aménagement commercial et les mutations à l'œuvre
- Les outils de l'aménagement commercial (règlements d'urbanisme) : le contenu des Documents d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) et des PLUi.
- L'attractivité commerciale de centre-ville : la requalification au service de la commercialité et l'animation de centre-ville

- **L'aide aux études d'impact d'implantation de grandes et moyennes surfaces.** Il s'agit de financer la réalisation d'une étude indépendante permettant de garantir la bonne insertion d'un projet de grande et moyenne surface dans votre territoire, et particulièrement dans le tissu économique local, pour aller vers des aménagements commerciaux négociés avec les opérateurs.

**Pour qui ?** Les structures porteuses de SCOT (hors SYSDAU), intercommunalités (hors Bordeaux Métropole) et communes (hors territoire de Bordeaux Métropole) sont éligibles.

**Montant de la subvention ?** Subvention maximum de 65% du montant HT de l'étude, plafonné à 10 000 € et aide à la rédaction du cahier des charges.

- **L'aide aux études de stratégie d'aménagement commercial**

L'objectif est de vous aider à établir une stratégie d'aménagement commercial afin d'organiser les futurs développements commerciaux sur votre territoire. Cette étude peut constituer le volet commerce d'un SCOT ou d'un PLUi.

**Pour qui ?** Les structures porteuses de SCOT (hors SYSDAU) et Intercommunalités (hors Bordeaux Métropole) sont éligibles.

**Montant de la subvention ?** Subvention maximum de 65% du montant HT de l'étude, plafonné à 40 000 € et aide à la rédaction du cahier des charges.

# Comment replacer le commerce au cœur des villes ?

Le Département vous soutient également dans vos démarches de redynamisation commerciale de cœur de ville.

## ► L'aide aux études de redynamisation commerciale

L'objectif est de réaliser une étude « commerce » permettant d'identifier les problématiques et enjeux spécifiques à l'échelle d'un centre-ville ou d'un centre bourg afin d'y maintenir ou développer le tissu commercial.

**Pour qui ?** Les intercommunalités (hors Bordeaux Métropole) et communes (hors territoire de Bordeaux Métropole) sont éligibles.

**Montant de la subvention ?** Maximum de 65% du montant HT de l'étude, plafonné à 30 000 € et aide à la rédaction du cahier des charges.

## ► L'aide aux études de programmation commerciale

A l'issue d'une démarche de redynamisation de centre-ville ou centre bourg, l'objectif de cette étude est de disposer d'un plan de commercialisation du cœur de ville, en localisant, dimensionnant et identifiant les typologies d'activités commerciales à implanter de manière pérenne.

**Pour qui ?** Les intercommunalités (hors Bordeaux Métropole) et les communes (hors territoire de Bordeaux Métropole) sont éligibles.

**Montant de la subvention ?** Maximum de 65% du montant HT de l'étude, plafonné à 30 000 € et aide à la rédaction du cahier des charges.

## Comment faire pour bénéficier d'une formation personnalisée ou d'une aide financière avec ingénierie ?

► Adresser un courrier officiel au Président du Conseil Départemental (avant tout lancement de consultation aussi) avec un descriptif de vos besoins.

► Pour un accompagnement technique ou une information préalable, contacter le service au dos du document.

## Contact

Direction des coopérations  
et du développement des territoires  
Service de l'agriculture, du foncier  
et du tourisme

[dgat-dcdt-saft@gironde.fr](mailto:dgat-dcdt-saft@gironde.fr)

05 56 99 33 33



[gironde.fr/odac33](http://gironde.fr/odac33)

