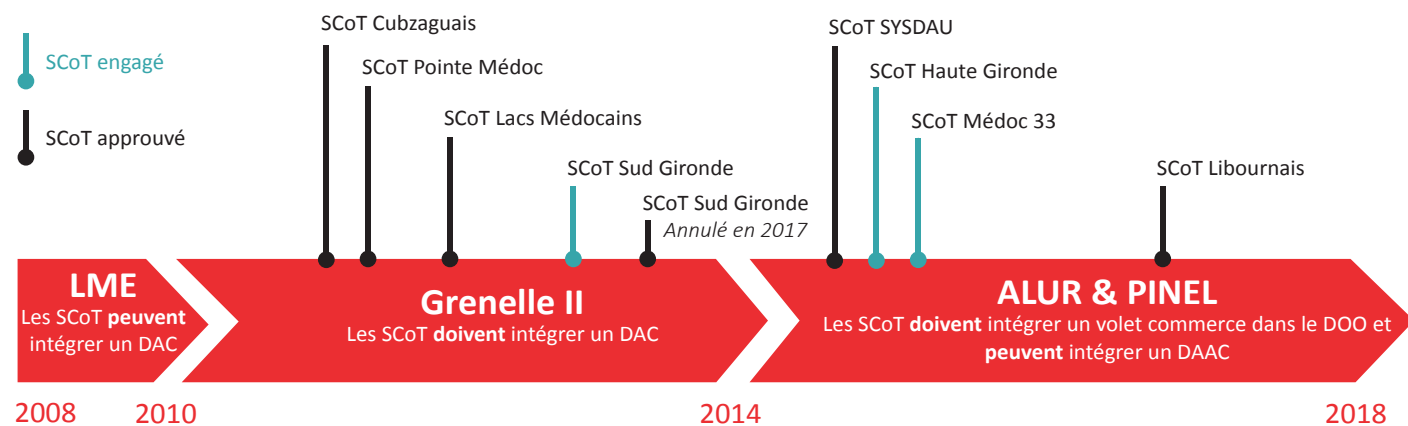


ENJEUX en matière d'urbanisme réglementaire

1/ Les procédures SCoT au sein du département



Le DAC définit les "ZACOM".

Le DOO définit les Objectifs relatifs aux équipements et localisations préférentielles des commerces. Il comprend un DAC qui "délimite" des ZACOM et peut fixer des conditions d'implantation des commerces d'"importance".

Le DOO définit les localisations préférentielles des commerces. Il peut comprendre un DAAC qui détermine les conditions d'implantation des commerces d'"importance" et localise les secteurs centraux et périphériques à enjeux.

2/ Les marges de manoeuvre des SCoT de la Gironde

- Une réglementation en constante évolution
- Des SCoT prescriptifs mais outils d'orientation et sujets à interprétation
- Les PLU(i), un outil potentiellement opérationnel mais peu utilisé
- Quid de la maîtrise des développements ?

Notes :

Premier séminaire de concertation
21 juin 2018



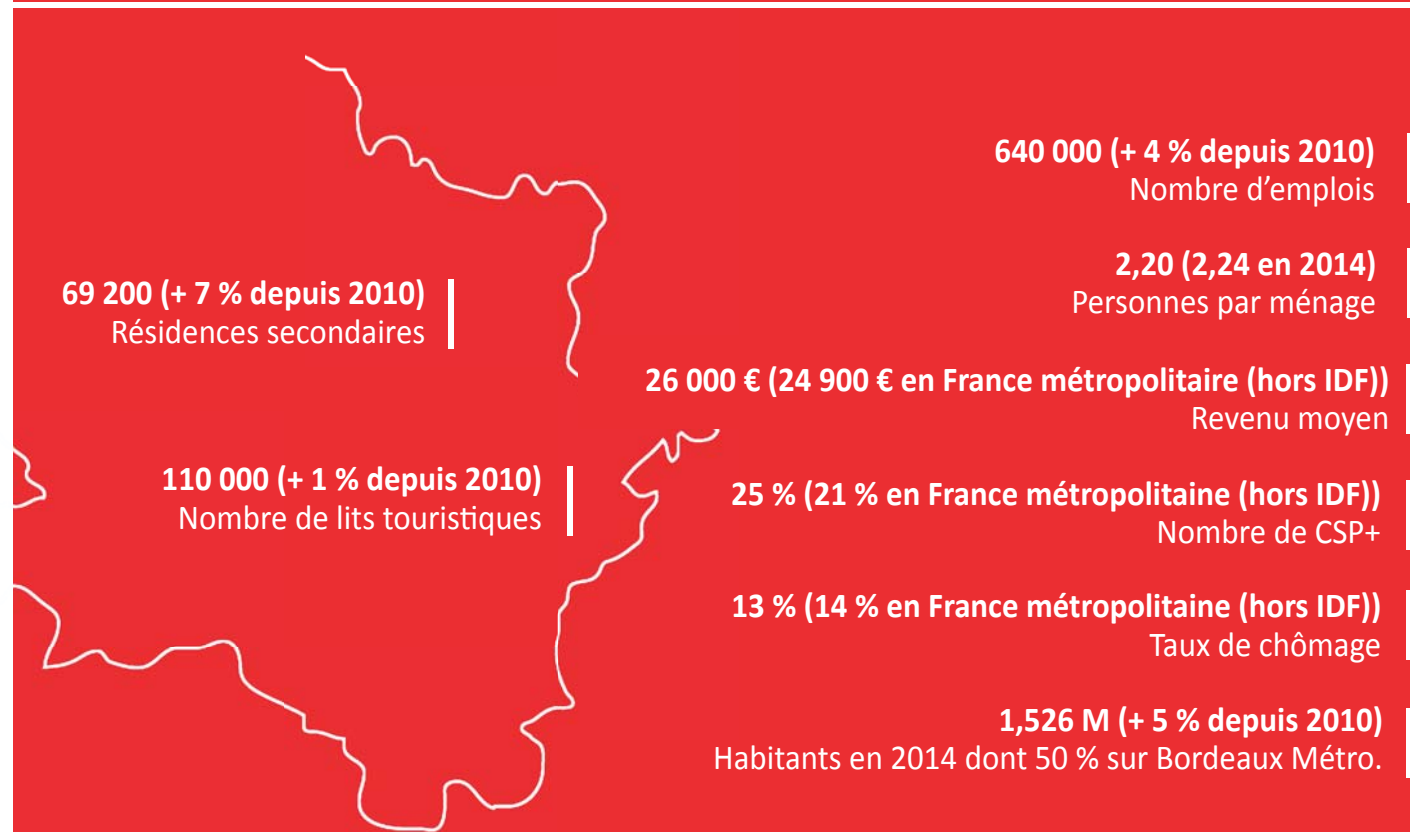
Actualisation des ODAC 33

Orientations Départementales pour un Aménagement Commercial de la Gironde

Évaluation et adaptation de la politique départementale



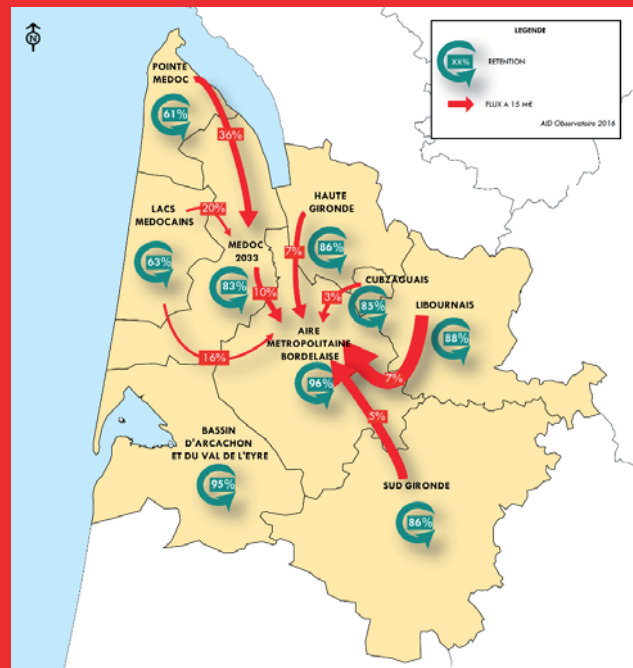
CARTE D'IDENTITÉ DE LA GIRONDE



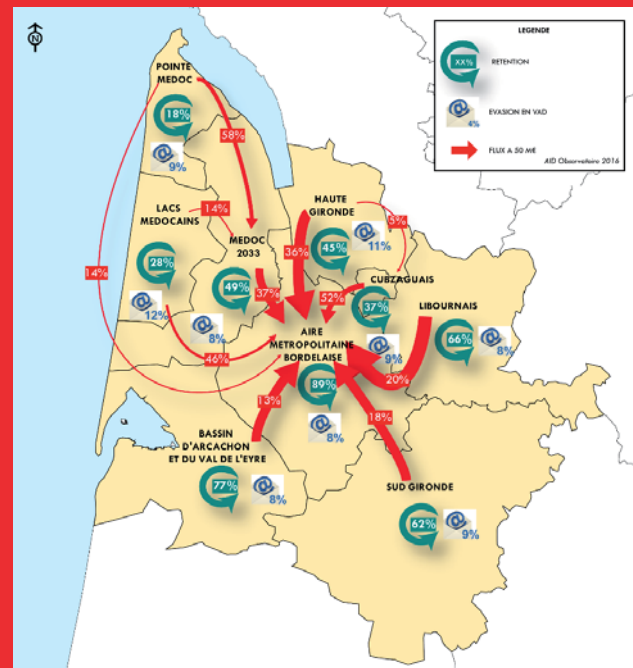
LA CONSOMMATION DES MÉNAGES

La consommation des ménages progresse chaque année au profit de la grande distribution et de la vente à distance. En effet, la part des grandes surfaces dans la dépense des ménages a progressé de l'ordre de 2,5 points en non alimentaire et de 5 points en alimentaire, au détriment du petit commerce (- de 300 m²). La part de la vente à distance a, quant à elle, progressé de 4 points en non alimentaire entre 2010 et 2015.

L'équipement commercial, notamment alimentaire, de chaque SCoT, répond à l'essentiel des besoins de ses habitants. Mais de par la diversité et la densité de son offre commerciale, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise reste un territoire très attractif, notamment pour les besoins non-alimentaires et pour l'ensemble des girondins.



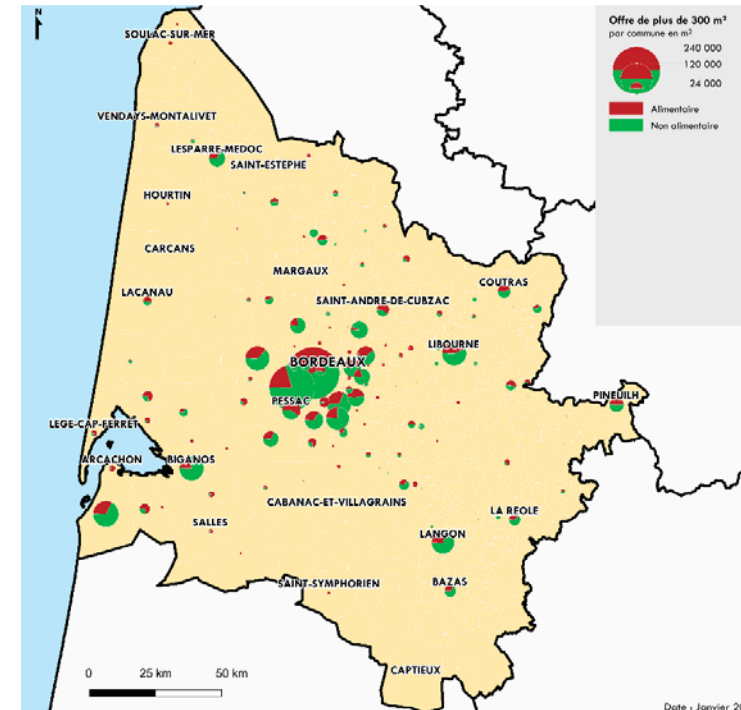
▶ Consommation alimentaire



▶ Consommation non alimentaire

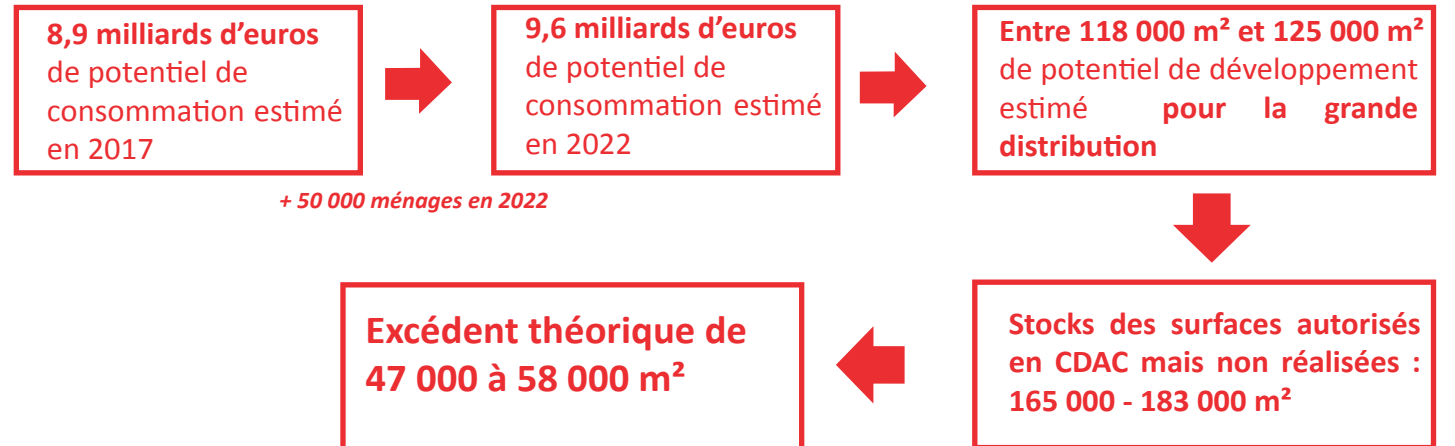
LE COMMERCE

Depuis 2010, le nombre de commerces a augmenté de 32 % sur le département de la Gironde une augmentation supérieure à la croissance démographique qui est de l'ordre de 5 %.



- ▶ 1 642 000 m² grandes et moyennes surfaces (+ 30 % depuis 2010)
- ▶ 75 % de surfaces commerciales soumises à la CDAC autorisées depuis 2011
- ▶ Une forte densité de grandes surfaces et une offre concentrée sur l'aire urbaine de Bordeaux, qui impacte les possibilités de maillage territorial.

PROSPECTIVE 2022 | ENJEUX en matière de développement commercial



- Un potentiel de développement limité par une offre déjà saturée. Une nécessaire maîtrise des développements futurs pour réguler l'offre au regard de la demande.

ENJEUX en matière d'aménagement commercial

- **Les villages** : une offre commerciale qui se raréfie avec un enjeu de transmission/reprises des activités. Le déplacement des commerces sur les flux de circulation ou en entrée de village engendre une perte de l'animation des cœurs de village.
- **Les centres-villes structurants** : une offre commerciale parfois fragilisée notamment dans les territoires les moins dynamiques. La vacance des locaux augmente, les périmètres marchands historiques se réduisent.
- **La périphérie** : développement de petits et moyens formats qui concurrencent l'offre de centralité. De nombreuses extensions de zones commerciales qui fragilisent les espaces marchands vieillissants > risque de friches commerciales. Mutation d'espace à vocation économique (sphère productive) en espaces marchands : une organisation qui émane d'une stratégie par opportunité.