

Urbanisme commercial : passer à l'action

1. Etat des lieux

Le bilan du moratoire décidé fin 2005 par le Bureau de la Cub est forcément mitigé : + 100 000 m² autorisés pour la grande distribution sur 18 mois, entre 2008 et 2009. L'année 2008 est par ailleurs marquée par la rédaction du rapport Attali, d'inspiration libérale et l'adoption de la loi LME, qui relève le seuil des m² commerciaux nécessitant une autorisation, institue les CDAC dans lesquelles les élus ont un pouvoir accru et renforce le pouvoir des documents d'urbanisme (SCOT et PLU) dans la régulation des implantations commerciales.

. Fin 2007, le volume des m² développés dans les principaux pôles commerciaux de l'agglomération bordelaise s'établissait à 718 025 m² (dont 59 912 m² autorisés non réalisés). Un rapport présenté au Bureau, en septembre 2007, pointait une densité commerciale supérieure sur l'aire urbaine de Bordeaux (1212 m² / 1000 habitants) à celle d'agglomérations comparables : plus 15 % par rapport à Toulouse (1053 m² / 1000 habitants) et plus 20 % par rapport à Nantes (1010 m² / 1000 habitants).

. En 2008, les CDEC ont autorisé la création de 39 865 m² supplémentaires et 61 888 m² en 2009 pour les CDAC (dont près de 72 % pour la rive droite). Si cette progression reste supérieure à l'évolution démographique de l'agglomération, un point positif apparaît avec un début de rééquilibrage rive gauche - rive droite. Hors comptabilisation des projets Castorama à Lormont (14000 m²) et Arena à Floirac (29 500 m²), la rive droite représentait 16,35 % des surfaces commerciales en 2008 contre 14,58 % en 2007.

. Principales zones commerciales répertoriées fin 2008 : Mérignac (plus de 189 000 m²), Bordeaux Lac (106 400 m²), Bègles / Villenave-d'Ornon (près de 69 000 m²).

. 19 projets majeurs sont actuellement recensés sur l'aire urbaine de Bordeaux. Elles représentent, en cumulé, près de 250 000 m² de surfaces commerciales supplémentaires (1/3 de l'existant), mais ces programmes sont pour partie déjà autorisés (près de 155 000 m²). Restent en suspens : Berge du Lac, Domaine de Geneste et Bouliac sur la Cub, Saint-André-de-Cubzac et Sainte Eulalie, hors Cub.

2. Un plan d'action nécessaire

La Communauté urbaine est appelée à finaliser un véritable plan de bataille au cours de l'année 2010. Les grands axes de cette stratégie sont présentés au Bureau du 14 janvier.

. Un Observatoire du commerce de Bordeaux Métropole et de la Gironde aura pour mission de suivre l'évolution de l'offre et de la demande, ainsi que celle des comportements de consommation. Une convention de partenariat avec la CCIB va être prochainement présentée à cet effet aux instances communautaires.

. Poursuivre et amplifier la coopération engagée à l'échelle de la Conférence Permanente d'Urbanisme Commercial - instance qui réunit l'ensemble des acteurs concernés, dont le SYSDAU et le Conseil général de la Gironde - afin de continuer la concertation préalable aux décisions de CDAC et de convaincre les élus des territoires limitrophes d'une nécessaire harmonisation des positions.

. Utiliser le levier réglementaire du SCOT et du PLU pour jeter les bases d'une régulation globale du système, avec l'objectif de ramener la densité commerciale de l'aire urbaine de Bordeaux à un niveau comparable à celui des autres agglomérations : réorganisation des activités et des espaces, amélioration de la qualité urbaine et architecturale de ces secteurs, développement des modes de déplacement alternatifs à l'automobile...

. Lancer le chantier de la rédaction d'une charte de l'urbanisme commercial à l'échelle de la Cub.

. Organiser la revitalisation des commerces de proximité, à l'échelle des centres des communes, avec un prisme particulier pour la plus grande concentration commerciale de l'agglomération (estimée à 220 000 m²) que constitue le centre ville de Bordeaux.