PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

CARENE Saint-Nazaire agglomération

Droit de préemption commercial

Document approuvé le 4 février 2020



0 100 200 m

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

Légende

Droit de préemption commercial
- commune de Pornichet
- commune de Saint-Nazaire

Source : cadastre DFGiP - droits réservés - 2017

Envoyé en préfecture le 05/07/2024
Reçu en préfecture le 05/07/2024
Publié le 05/07/2024
ID : 044-214400301-20240703-D20240746-DE

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

LA CHAPELLE DES MARAIS

Commune de
LA CHAPELLE DES MARAIS
(Loire-Atlantique)

L'an deux mil vingt-quatre, le **3 du mois de JUILLET** à 18h00, le Conseil Municipal de La Chapelle des Marais, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur Franck HERVY, Maire de la Chapelle des Marais.

Date de convocation : 27 juin 2024

Nombre de conseillers
en exercice : 26
présents : 24
votants : 25

Le Maire procède à l'appel nominal des conseillers formant la majorité des membres en exercice.

Présents :
Franck HERVY - Sylviane BIZEUL - Nicolas BRAULT-HALGAND - Stéphanie BROUSSARD - Nicolas CHATELIER - Catherine CHAUSSE - Jacques DELALANDE - Laurence DENIER - Nicolas DEUX - Christian GUIHARD - Flavie HALGAND - Céline HALGAND - Cyrille HERVY - Fabienne JOANNY - Jean-François JOSSE – Joël LEGOFF - Nadine LEMEIGNEN - Christelle PERRAUD - Gilles PERRAUD - Martine PERRAUD - Bertrand PITON - Marie-Anne THEBAUD – Sébastien TOCQUEVILLE- Sandrine VIGNOL

Absents ayant donné procuration :
Yann HERVY ayant donné procuration à Cyrille HERVY

Absents à l'appel du quorum :
André TROUSSIER

Article L 2121-17 du CGCT

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Cyrille HERVY est désigné secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des présents.

D2024 07 46 – DEFINITION D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE ET INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION

Rapporteur : Flavie HALGAND

Le maintien du commerce de proximité en centre bourg demeure une priorité municipale afin d'éviter la désertification de celui-ci, de révéler sa vitalité et son potentiel actuel et futur. Vecteur du développement

Envoyé en préfecture le 05/07/2024
Reçu en préfecture le 05/07/2024
Publié le 05/07/2024
ID : 044-214400301-20240703-D20240746-DE

territorial, de la dynamique économique et sociale, de convivialité, il participe au bien vivre des habitants.

Or, ce tissu commercial et artisanal de nos cœurs de ville subit de fortes pressions concurrentielles et doit s'adapter aux nouveaux modes de consommation et pratiques de déplacement.

Diverses dispositions législatives permettent aux collectivités de se doter d'outils pour intervenir sur cette thématique, dont le droit de préemption commercial et artisanal. L'instauration d'un tel droit passe par la délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel s'appliquera un droit de préemption. Cette proposition de périmètre et un rapport analysant le commerce et l'artisanat de proximité ont été soumis à la Commission Communication du 21 mars 2024.

Le mécanisme du droit de préemption consistera pour le cédant d'un fonds artisanal, de commerce ou d'un bail commercial ou d'un terrain à vocation commerciale, à soumettre une déclaration préalable à la commune qui dispose alors d'un délai de 2 mois pour apprécier sa demande et éventuellement exercer le droit de préemption. Au bout des 2 ans, l'objet de la préemption doit être rétrocédé à un opérateur en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité commerciale et artisanale.

Le périmètre proposé concerne la re concentration du commerce à l'est de la RD 50, dans le « triangle commercial » comprenant les rues suivantes :
- les rues du centre ancien, à savoir le triangle autour de l'église, la rue de la Bascule, la rue Cornely, l'Esplanade Bernard Legrand,
- la rue de Penlys, boulevard de la Gare avec la MAM, la maison de santé et la réalisation du futur Ilot Graineterie à l'est,
- le boulevard de la Gare au sud.

Ainsi, à l'ouest de la RD 50, le périmètre incluant une partie de la rue du Lavoir et du boulevard de la Gare permet d'assurer la mission de veille pour les commerces existants et, le cas échéant, d'accompagner leur transfert éventuel à l'est de la RD 50, dans le « triangle commercial ». Ce sont les rues du circuit commercial actuel, constituant une rupture naturelle entre le quartier historique, les services publics (médiathèque, maison de l'enfance) et les quartiers résidentiels.

Le rapport commercial et la définition du périmètre ont été adressés pour avis aux chambres consulaires qui y ont répondu favorablement (avis joints à la présente).

Vu la loi n°2014-26 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises facilitant le droit de préemption pour les communes,

- Vu les articles L 214-1, L 214-2 et L 214-3 du Code de l'Urbanisme définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux

Envoyé en préfecture le 05/07/2024
Reçu en préfecture le 05/07/2024
Publié le 05/07/2024
ID : 044-214400301-20240703-D20240746-DE

commerciaux,

- Vu l'arrêté ministériel du 29 février 2008 relatif à la déclaration préalable à la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et modifiant le Code de l'Urbanisme,

- Vu le rapport d'analyse sur la situation du tissu commercial de la commune et la proposition de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (annexés à la présente délibération),

- Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes - Saint-Nazaire en date du 27 mai 2024,

- Vu l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire en date du 29 avril 2024,

- Considérant qu'il est indispensable de sauvegarder le commerce de proximité, de préserver la diversité de l'activité commerciale et les intérêts de la commune,

- Vu les Commissions Communication, Commerces, Commerçants des 21 mars et 13 juin 2024.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité,
Et se prononçant conformément aux dispositions des articles L 2121-20 et L 2121-21 du CGCT :

- Décide de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans les termes du plan inséré dans le rapport joint,

- Instaure à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce de fonds artisanaux de baux commerciaux, et de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,

- Rappelle que toute préemption devra faire l'objet d'une rétrocession, dans un délai de deux ans, à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et en vue de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

- Dit que la délibération sera exécutoire après accomplissement des formalités de publicité et d'information prévues à l'article R 211-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, à savoir affichage pendant un mois et insertion dans deux journaux diffusés dans le département, et ampliation en sera faite auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques, de la Chambre des Notaires de la Loire-Atlantique, du barreau et du greffe du Tribunal Judicaire de Saint-Nazaire (accompagnée du plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain),

Envoyé en préfecture le 05/07/2024
Reçu en préfecture le 05/07/2024
Publié le 05/07/2024
ID : 044-214400301-20240703-D20240746-DE

- Autorise Monsieur Le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires et subséquents à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait à la Chapelle des Marais
Le 4 juillet 2024

Le Maire,
Franck HERVY

Le Secrétaire de Séance

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de membres	
En exercice :	23
Présents :	22
Représentés :	1
Votants :	23

L'an deux mil vingt-quatre (2024), le 04 juillet réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Mme Sylvie CAUCHIE, Maire.
PRÉSENTS : Mmes CAUCHIE Sylvie, MARTIN-LAUNAY Aurélie, MARTIN Catherine, HERVY Christelle, MAHO Stéphanie, LAMBERT Ghislaine, NICOU Sylvie, NOBLET Sylvie, MORGANT Vanessa, SIMON Valérie, COLLOREC Nathalie, CADIO Laurence
MM BARBIN Michel, DELDICQUE Joël, LE PEN Tony, MICHOUX Gérard, RAITIF Vincent, LUQUET Georges, BROUSSARD Laurent, MAHE Nicolas, HAUMONT Dominique, BAZILLE Christophe
ABSENTS EXCUSÉS : MAILLARD Jean-François pouvoir à BARBIN Michel,
ABSENTS NON EXCUSES :
SECRÉTAIRE DE SÉANCE : COLLOREC Nathalie

N° 2024/07/005

Instauration d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce sur la ville de BESNE

VU le rapport d'analyse sur la situation du tissu commercial de la commune,
VU l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes- Saint Nazaire en date du 21 juin 2024, Vu l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire en date du 04 juillet 2024,
CONSIDERANT qu'il est indispensable de sauvegarder le commerce de proximité, de préserver la diversité de l'activité commerciale et les intérêts de la commune,

Le Conseil Municipal après avoir pris connaissance des documents précités et en avoir délibéré :

- **Approuve le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité conformément au diagnostic et au plan figurant en annexe,**
- **Autorise Madame Le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.**

VOTE : UNANIMITÉ

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les susdits jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures. Pour copie conforme :

Le Secrétaire de Séance
Nathalie COLLOREC

Le Maire,
Sylvie CAUCHIE

Transmis en préfecture le : 24 JUIL. 2024
Affiché le : 24 JUIL. 2024

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL PRELIMINAIRE

Instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité – Commune de Besné



Source : Etude commerce intercommunale – Cabinet Lestoux et associés 2023

juin 2024

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

Sommaire

Contexte……

Diagnostic du commerce à l'échelle de l'agglomération……

Opportunité de création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune de Besné…….

Périmètre proposé……

Annexe

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

1. Contexte

L'agglomération nazairienne est constituée de dix communes, regroupant une population totale d'environ 130 000 habitants. La situation du commerce sur l'agglomération fait l'objet de politiques publiques partagées entre les Villes et l'intercommunalité.

Une délibération cadre adoptée en Conseil communautaire le 18 décembre 2018 expose ainsi :

Dans le cadre du projet d'agglomération, adopté début 2016, puis dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), la CARENE et ses communes membres ont affirmé leur volonté de créer les conditions d'un développement commercial équilibré sur le territoire, en confortant à la fois l'attractivité des centres-villes, et le dynamisme des parcs régionaux de périphérie.

Sur notre territoire, mais aussi dans les EPCI voisins, les périphéries commerciales se sont fortement développées et captent aujourd'hui la plus grande partie du marché.

Sur le plan stratégique, la politique locale du commerce de notre territoire devra ainsi répondre aux grands objectifs suivants, partagés par la CARENE et l'ensemble des communes :

- *Dynamiser le centre-ville de Saint-Nazaire, cœur d'agglomération*
- *Sauvegarder le commerce de centre-bourg et conforter les pôles commerciaux de proximité*
- *Maintenir l'attractivité des périphéries commerciales, en recherchant les complémentarités avec les centres-villes et centres-bourgs*
- *Garantir une offre commerciale animée toute l'année, au bénéfice des habitants comme des touristes et excursionnistes.*

Cette délibération fixe par ailleurs la répartition des compétences entre Villes et Agglomération, dont le cadre perdure à ce jour :

Communes

- dotées de la compétence générale, les communes ont vocation à garder un rôle de proximité dans l'accompagnement des commerçants, de leurs associations et des animations commerciales
- de même, la gestion et le développement des halles, marchés, foires, mobilisant les commerçants non sédentaires, reste de la compétence des communes.
- En matière de droit de préemption commercial, celui-ci reste par principe de compétence communal, mais son exercice pourra être délégué à l'agglomération si nécessaire, comme précisé à l'article L231-3 du Code de l'urbanisme, au travers une délibération dédiée.

Agglomération

- Elaboration d'une stratégie intercommunale de développement commercial, se traduisant par l'élaboration de chartes ou de schémas liés au commerce
- Observation et veille économique en matière commerciale
- Réalisation d'études en matière commerciale

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

- Aide publique aux commerçants, dans le cadre juridique national et européen, étant précisé que les subventions de fonctionnement attribuées aux associations de commerçants restent de la compétence des communes

- Promotion économique et prospection d'enseignes nationales et internationales
- En complément, il est proposé que la CARENE puisse également intervenir en matière de portage d'immobilier commercial, en soutien aux centralités communales.

Depuis cette date, et du fait notamment des mutations rapides et profondes qui secouent le monde du commerce (essort du e-commerce, périphérisation, difficultés de recrutement notamment dans les métiers de l'artisanat…), la politique commerciale partagée entre les Villes et l'Agglomération en matière de commerce s'est progressivement structurée :

- Etude de stratégie commerciale intercommunale pilotée par l'agglomération (BE Lestoux et associés), et qui devrait prochainement faire l'objet d'une délibération en Conseil communautaire (courant 2024)
- Appel à Manifestation d'Intérêt « Cœur de bourg » du Département, dans lequel la plupart des communes de l'agglomération se sont positionnées, conduisant à la rédaction de plans-guides permettant d'asseoir des stratégies urbaines et commerciales sur leurs centralités.
- Projet de création d'une concession commerce de proximité à l'échelle de l'agglomération, permettant, selon les termes de la délibération cadre de 2018, à l'agglomération de se porter acquéreur de locaux commerciaux pour le compte des villes.
- Etudes ou réflexion sur le commerce spécifiques, menées dans certaines centralités :
  - Etude commerce CCI à Saint André des Eaux
  - Etude commerce CCI à Donges
  - Etude commerce Polygone à Saint Malo de Guersac
  - Etude commerce Polygone à Trignac
  - Etude urbaine intégrant une expertise commerciale à La Chapelle des Marais (ilot Graineterie)
  - Etude cadre ADDRN menée sur la commune de Pornichet concernant les polarités.
  - Fiche action commerce intégrée dans le plan guide de la Ville de Besné.

C'est notamment à la faveur de ces différentes études que l'opportunité de créer des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur les différents centres-villes du territoire a été questionnée et débattue entres les Villes et l'Agglomération.

Cette ambition représente par ailleurs un nécessaire préalable à la création d'une concession commerce de proximité à l'échelle de l'agglomération (portage d'immobilier commercial), la loi 3DS ayant conduit aux dispositions suivantes, contenues dans l'article L300-9 du Code de l'Urbanisme :

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

« Par un contrat conclu dans les mêmes formes que celles prévues aux articles L. 300-4 et L. 300-5, il peut être confié à une personne y ayant vocation la réalisation d'actions ou d'opérations prévues aux 6°, 8° et 9° du III de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation dans les secteurs d'intervention délimités d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée au même article L. 303-2 ou la réalisation d'actions ou d'opérations ayant pour objet de favoriser la diversité, le maintien ou le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité dans des espaces urbains dans le périmètre délimité en application de l'article L. 214-1 du présent code.

Le contrat prévoit le programme des actions ou opérations à réaliser, notamment foncières ou immobilières, ainsi que les conditions d'acquisition, de cession et, le cas échéant, de construction, de réhabilitation, de démolition et de gestion des locaux concernés.

Le droit de préemption urbain, y compris le droit de préemption urbain renforcé dans les conditions prévues à l'article L. 211-4, et le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial peuvent être délégués à la personne titulaire du contrat mentionnée au premier alinéa du présent article, dans les conditions prévues aux articles L. 211-2-3 et L. 214-1-1.

A l'échelle de l'agglomération, l'ensemble des communes envisagent donc de délibérer de manière quasi-concomitante pour instaurer des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. La motivation est double :

- cette instauration permettrait de se doter d'un outil supplémentaire permettant, lorsqu'elle est rendue nécessaire, une action publique en matière de commerce.

- elle permettrait de surcroit de poser les conditions de création d'une future concession commerce de proximité au titre du L300-9 du Code de l'Urbanisme, dont le calendrier de création est envisagé à échéance de fin 2024 – début 2025.

3 communes de l'agglomération font exception à cette ambition :

- Saint-Nazaire, la Ville-centre, qui s'est déjà dotée d'outils ad hoc depuis le précédent mandat (périmètre de sauvegarde, concession prévoyant le portage d'immobilier commercial)
- Pornichet, qui dispose déjà d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat
- Saint-Joachim, qui développe ses propres outils en matière de préservation et dynamisation du commerce.

Le présent rapport vise spécifiquement à préciser les conditions de réalisation et les motifs d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune de Besné.

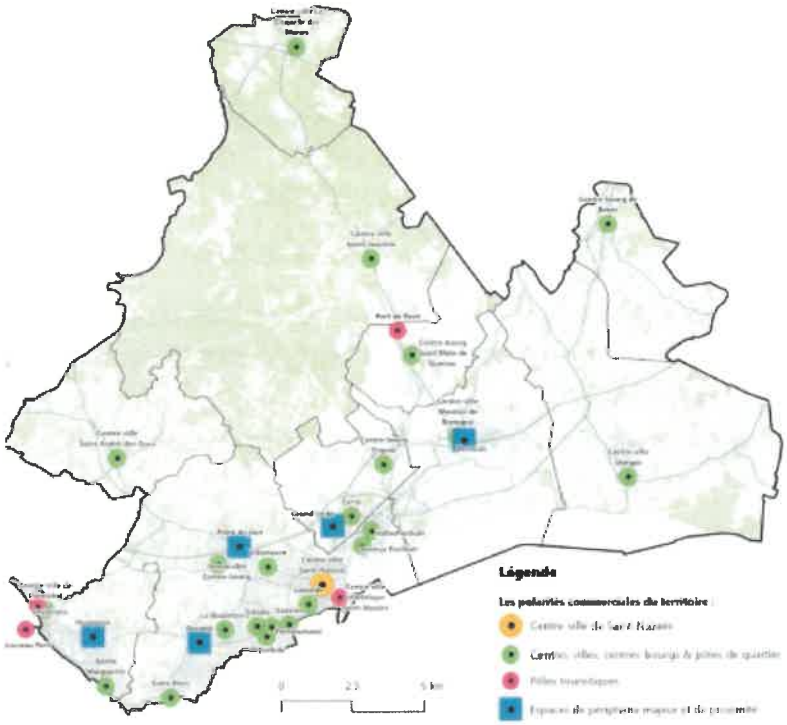
2. Diagnostic du commerce à l'échelle de l'agglomération

La population de CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) s'élève à 127 395 au dernier recensement de 2019. Le territoire observe une dynamique démographique importante sur la période 2013-2019 avec une croissance de l'ordre de 5,7% qui s'explique par sa proximité du littoral et la présence d'un bassin d'emplois important.

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

Le territoire de la CARENE regroupe 1 274 commerces et services de moins de 300 m² de surface commerciale. La ville de pôle de Saint-Nazaire compte 752 commerces traditionnels en activité soit 59% de l'offre globale du territoire. Avec Pornichet qui comptabilise 242 commerces, on observe une concentration plus importante de l'offre commerciale sur les villes côtières qui regroupent près de 78% de l'offre traditionnelle du territoire. Par ailleurs, la commune de Trignac accueille une offre commerciale conséquente avec 118 commerces traditionnels dont près de 80% sur la zone commerciale de la rue de la Fontaine au Brun. On notera enfin que la totalité des communes compte à minima plus de 5 commerces en activité.

✓ **À RETENIR : Près de 80% de l'offre commerciale traditionnelle se concentre sur les communes littorales de l'ouest du territoire. Les communes situées à l'est et au nord de l'agglomération possèdent pour autant toutes des centralités commerciales, mais dont le volume de m² est en soit un facteur de fragilité comparativement aux zones commerciales et à la concurrence croissante des pôles commerciaux avoisinants.**



Source : Etude commerce intercommunale Saint Nazaire Agglomération - Cabinet Lestoux et associés 2023

Avec 395 établissements soit près de 31% des activités, la filière CHR* est la plus représentée sur le territoire, dans une proportion légèrement supérieure aux moyennes habituelles (20-25%). En moyenne, 71% de l'offre en CHR se trouve implantée au sein d'une centralité (Centre-ville ou pôle de quartier). On observe aussi une représentation importante du secteur de l'hygiène-santé-beauté (17%) et des services (15%). Le taux de diversité** moyen sur l'ensemble de l'agglomération s'élève à 19,8%. Un taux un peu en deçà des moyennes habituelles traduisant la capacité du territoire à proposer une offre traditionnelle diversifiée.

Les centralités du territoire concentrent :

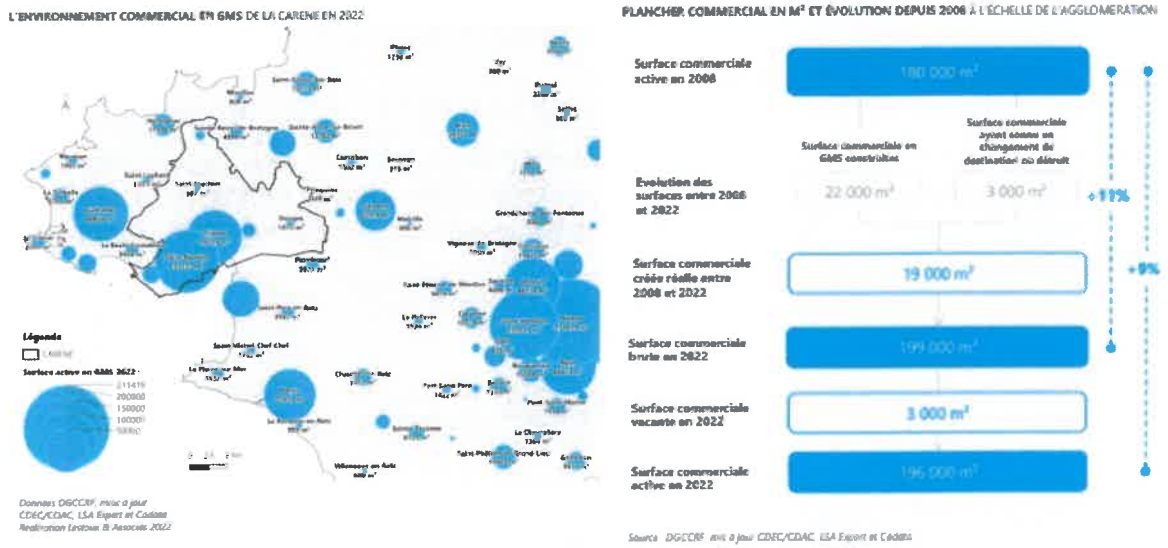
- 58% des commerces traditionnels de proximité (alimentaire, CHR et hygiène-santé-beauté)

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

- 64% pour des commerces alimentaires
- 58% des cafés-hôtels-restaurants
- 52% des commerces en hygiène-santé-beauté

✓ **A RETENIR Des densités réduites sur les métiers de bouche et sur le non alimentaire traduisant une légère faiblesse des centralités**

Le territoire de la CARENE s'inscrit dans un environnement commercial dense. En effet, le territoire de CAP Atlantique à l'ouest (20 min en voiture), regroupe plus de 125 000 m² en GMS en 2022 avec un taux de diversité commerciale évaluée à 23%. De la même façon, le territoire de Nantes Métropole à l'Est (50 min en voiture) compte près de 800 000 m² actif en GMS avec un taux de diversité commerciale située à 25%. Enfin, Pornic Agglo au Sud regroupe près de 104 000 m² commerciaux en GMS avec un taux de diversité commerciale atteignant 36%. Depuis 2010, le plancher commercial sur l'agglomération de Pornic a le plus progressé (+21,8%), soit un niveau supérieur au niveau de croissance du plancher commercial observé sur Nantes Métropole (+13,5%) et la Carene (+11,2%).



Source : Etude commerce intercommunale Saint-Nazaire Agglomération - Cabinet Lestoux et associés 2023

De 2008 à 2022, plus de 22 000 m² de surfaces commerciales ont été créées sur le territoire en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS). Par ailleurs, sur la même période, certaines surfaces GMS existantes en 2008 ont disparu en 2022 : environ 3 000 m² ont connu un changement de destination (restauration, salle de sport, démolition,). De fait, le plancher commercial en surface réelle a augmenté de 11% depuis 2008, équivalent à 19 000 m² de surfaces actives supplémentaires. Par ailleurs, environ 3 000 m² en GMS ont été identifiés comme vacants sur l'agglomération, soit une représentation qui reste maitrisée de la vacance sur les espaces de périphérie. De fait, le plancher commercial actif en 2022 est ainsi évalué à 196 000 m². Cette croissance de surface a principalement concerné les commerces en bricolage (+40%). A l'inverse, on note une baisse de m² actifs sur le secteur de l'équipement de la personne (-14%)

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

Avec une densité de 463 m² pour 1000 habitants (en intégrant l'influence touristique), l'offre dans le secteur alimentaire est cohérente au regard de la tendance nationale évaluée à 366 m² pour 1000 habitants. Sur les autres filières, les densités sont globalement très supérieures aux moyennes nationales, notamment en bricolage, culture-loisirs et solderie.

- ✓ **À RETENIR : des signes évidents de saturation de marché avec des densités élevées susceptibles de fragiliser les centralités. En conséquence : un enjeu de maitrise des périphéries déjà identifié par le passé.**

3. Opportunité de création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune de Besné

A- CONTEXTE COMMUNAL

La commune Besné a élaboré un plan guide cœur de bourg en 2022 avec l'accompagnement de l'ADDRN. Un diagnostic général a tout d'abord été réalisé afin de définir un plan d'action qui se décline en plusieurs fiches actions, dont l'une est centrée sur l'offre de service et le commerce en centre bourg.

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE



a pharmacie, un signal d'entrée de bourg

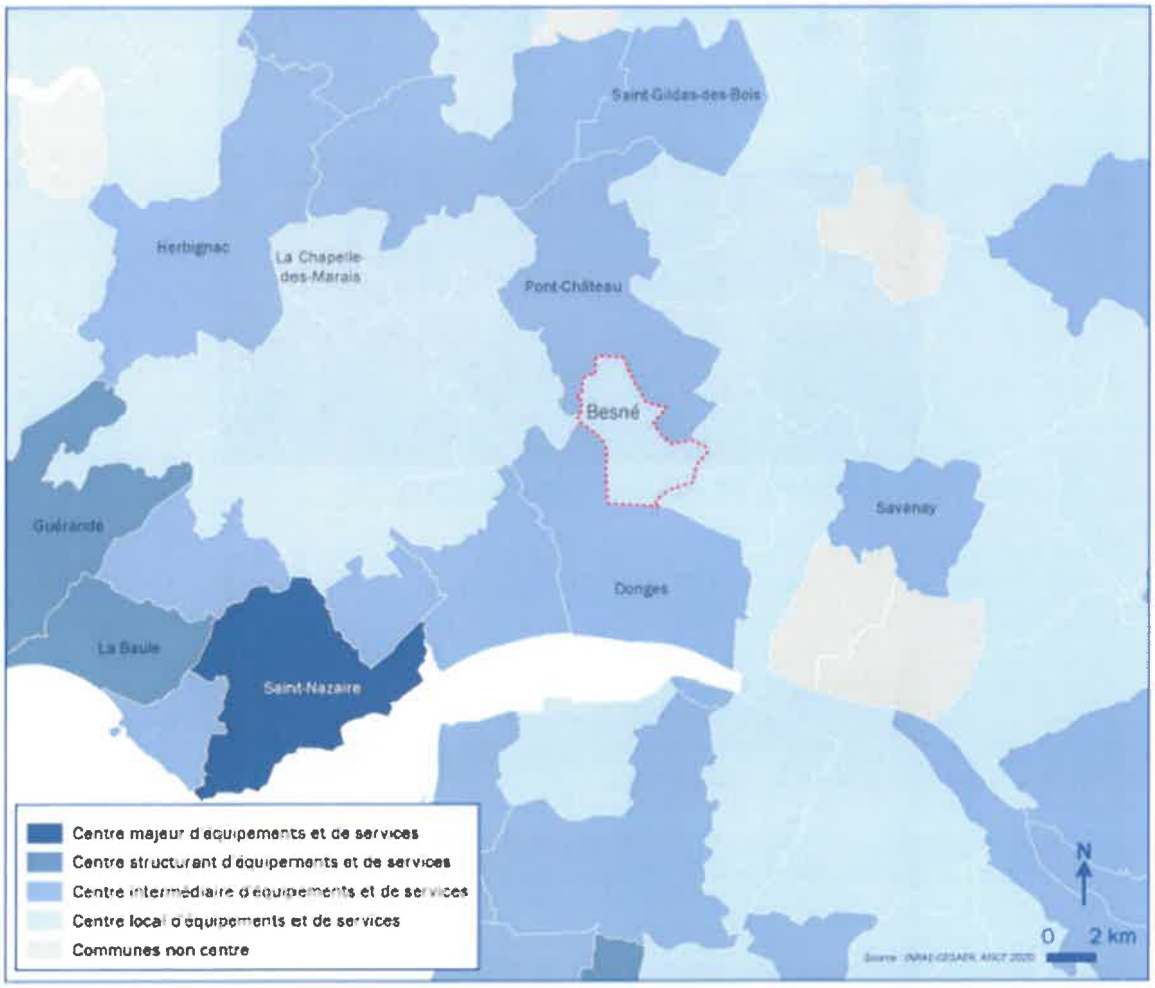


L'offre commerciale et de services située en coeur de bourg est relativement peu développée, mais elle couvre les besoins courants : épicerie, boulangerie, traiteur, pharmacie, coiffure, bar-tabac, offre postale...

Elle est complétée par la présence de commerçants ambulants plusieurs soirs dans la semaine et le dimanche matin. Cette offre de proximité permet de répondre aux besoins courants des habitants. Les ouvertures récentes (pizzeria) sont le reflet d'une dynamique positive.

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

niveau de centres d'équipements et de services addrn



Dans le cadre de l'élaboration de ce plan guide, les commerçants et professionnels de santé ont été rencontrés et leur constat est le suivant : ils notent la nécessité de conforter les commerces dans le centre-bourg et notamment autour de la place de l'église.

Nombre d'entre eux sont déjà implantés autour de cet espace traversé par l'itinéraire bis de l'axe Saint-Nazaire/Pont- Château et captent ainsi du commerce de flux, alimenté par les mouvements pendulaires des actifs de ces deux communes (a priori un 1/5e de la clientèle des commerces). Ils confortent plus particulièrement le commerce de bouche. La clientèle exprime aussi la recherche de lieux de convivialité et de produits de qualité.

Cependant, si le flux et les espaces de stationnement sont des atouts pour l'activité commerciale, cela s'accompagne d'une vitesse de circulation relativement élevée et soulève un besoin de sécurisation de l'espace public au sein d'un centre-bourg pourtant à l'échelle du piéton en termes de distances à parcourir.

Des initiatives sont déjà en cours et appréciées par les commerçants (livraison récente d'une piste cyclable en entrée sud du bourg) et pourraient être confortées. Une restructuration de l'espace public permettrait d'offrir un cadre plus attractif à la tenue d'un marché (un essai a été mené en 2022, à l'initiative d'un commerçant ambulant, mais n'a pas perduré) et pourrait créer, par synergie, une dynamique positive avec les autres commerces en place.

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

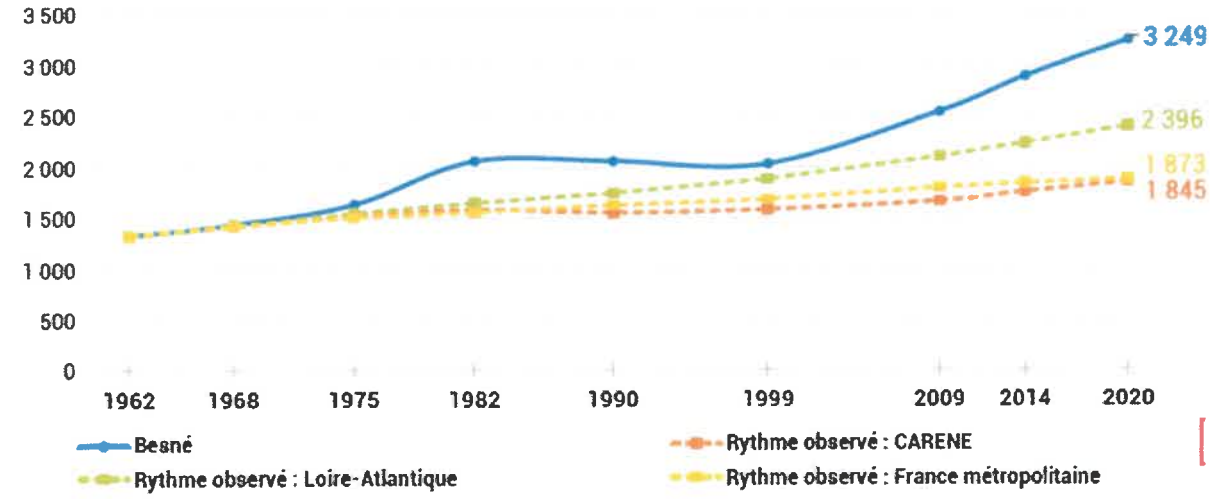


B- LE TERRITOIRE BESNEEN

1- Une augmentation de la population supérieure à la moyenne sur l'agglomération nazairienne

Évolution de la population des années soixante à nos jours

Source : Insee, RP 1962-2020 - Traitements © Compas



Indique l'évolution qu'aurait connu Besné si le territoire avait suivi le rythme observé dans les territoires de comparaison.

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

Source : compas – étude des ABS 2023

	Taux d'évolution en % 2014-2020
Besné	+12,5
CARENE	+5,5
CARENE (hors Saint-Nazaire)	+7,9
Loire-Atlantique	+7,3
France métropolitaine	+1,9

Source : compas – étude des ABS 2023

Plus de 3 200 habitants réguliers au dernier recensement, et une tendance à la hausse depuis 6 ans (+13%) : une tendance à la hausse qui reste (historiquement) supérieure à celle observée sur la CARENE (+6%) mais aussi sur la Loire-Atlantique (+7%) et celle de la France métropolitaine (+2%) sur les 6 dernières années.

2- Vieillissement stable de la population

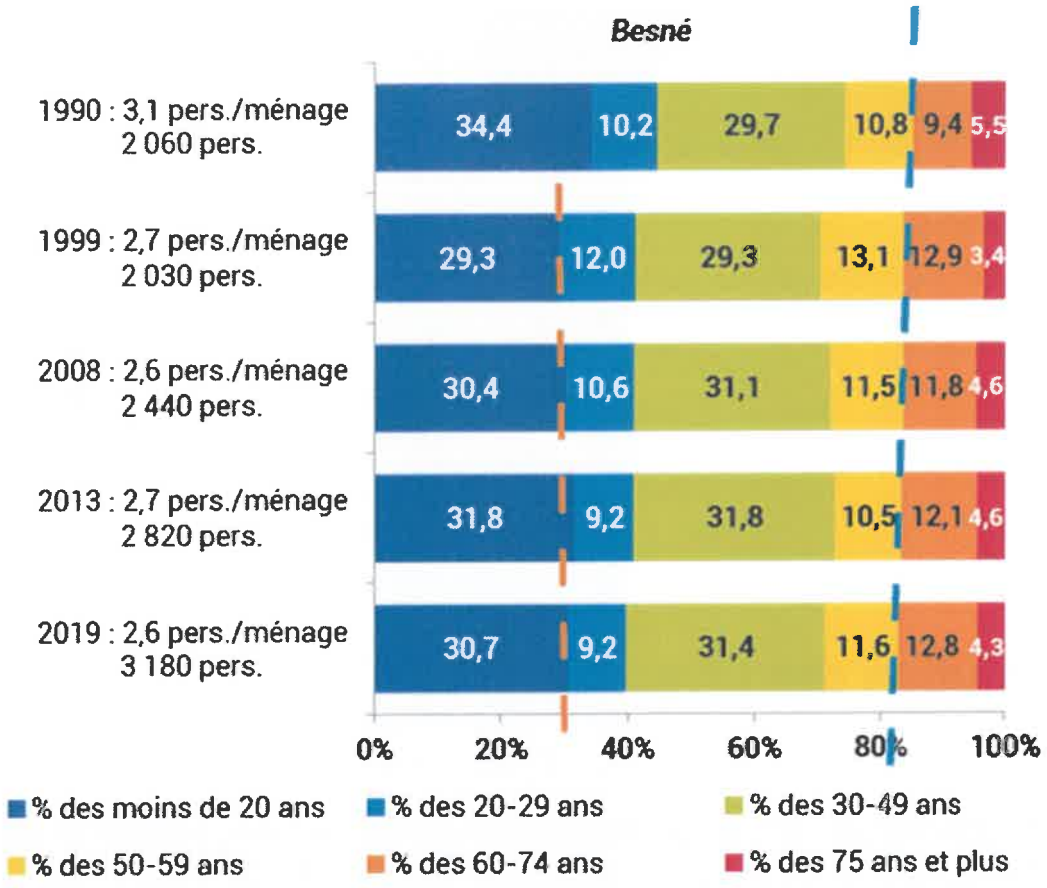
Le vieillissement de la population est à considérer au regard de la prospective issue de l'analyse des besoins sociaux réalisée en 2023. Celui-ci est plus faible que celui observé sur les territoires supra-communaux :

- 24% sur le département ;
- 26% au niveau national ;
- 28% au niveau de la CARENE.

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

Évolution de la structure par âge et de la taille des ménages

Source : Insee, RP 1962-2019 - Traitements © Compas



Une proportion d'aînés (17%) qui est stable tout comme celle des 50-59 ans, et parallèlement une proportion de jeunes identique (31%).

3- Un niveau de vie relativement élevé

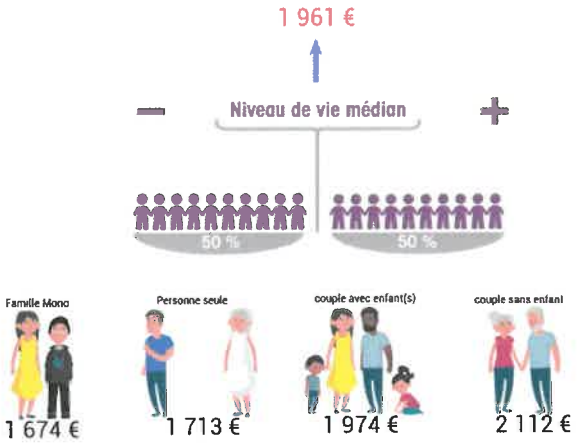
La population besnéenne connaît un niveau de vie médian (1 961€/mois/UC) qui est **plus élevé** que sur l'ensemble de la CARENE ainsi que sur la France métropolitaine avec u**ne hausse de +16%** depuis 6 ans (+270€), proche des territoires de comparaison toutefois (+16% sur la CARENE et +15% sur la Loire-Atlantique).
La tendance est de voir que **les disparités de niveaux de vie se réduisent** sur la commune (plus significativement que sur le département ou au niveau national) avec une hausse du niveau de vie pour les 10% les plus pauvres (+20%) significativement plus rapide que celle des 10% les plus riches (+15%).

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

Niveau de vie médian 2020

Source : Insee, Filosofi 2020 - Traitements © Compas

	Niveaux de vie Médiane
Besné	1 961
CARENE	1 860
Loire-Atlantique	1 952
France métropolitaine	1 867



Evolution des niveaux de vie

Source : Insee, Filosofi 2012-2020 - Traitements © Compas

Evolution 2012-2020	Gains/pertes bruts (en €)			Gains/pertes relatifs (en %)		
	1er décile	Médiane	9ème décile	1er décile	Médiane	9ème décile
Besné	+219	+270	+366	+20,1	+16,0	+14,9
CARENE	+108	+250	+281	+11,4	+15,6	+10,4
Loire-Atlantique	+125	+256	+277	+12,6	+15,1	+9,4
France métropolitaine	+117	+218	+224	+13,4	+13,2	+7,2

4- Bassin d'emplois

La commune dénombre 82,5% d'actifs (INSEE recensement 2020) dont 76,3% ayant un emploi. Au total, 1660 actifs ont un emploi, mais seulement 1/10è (près de 220) travaille sur la commune.

Le bassin d'emploi principal se situe sur l'agglomération, principalement sur les communes de Saint Nazaire, ville centre, et Montoir de Bretagne, bassin industriel. Ce qui implique d'importantes migrations domicile-travail avec de nombreux flux.

La commune offre que 565 emplois avec près de 340 actifs entrant chaque jour sur la commune.

La ZAC de la Harrois, qui s'étend sur 5 ha avec une extension possible de 3,7 ha, constitue la plus grande source de ces emplois, avec une 15aine d'entreprises qui dynamisent ainsi l'emploi direct et indirect sur la commune, comme les commerces de bouche et autres services localisés dans le centre bourg.

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE



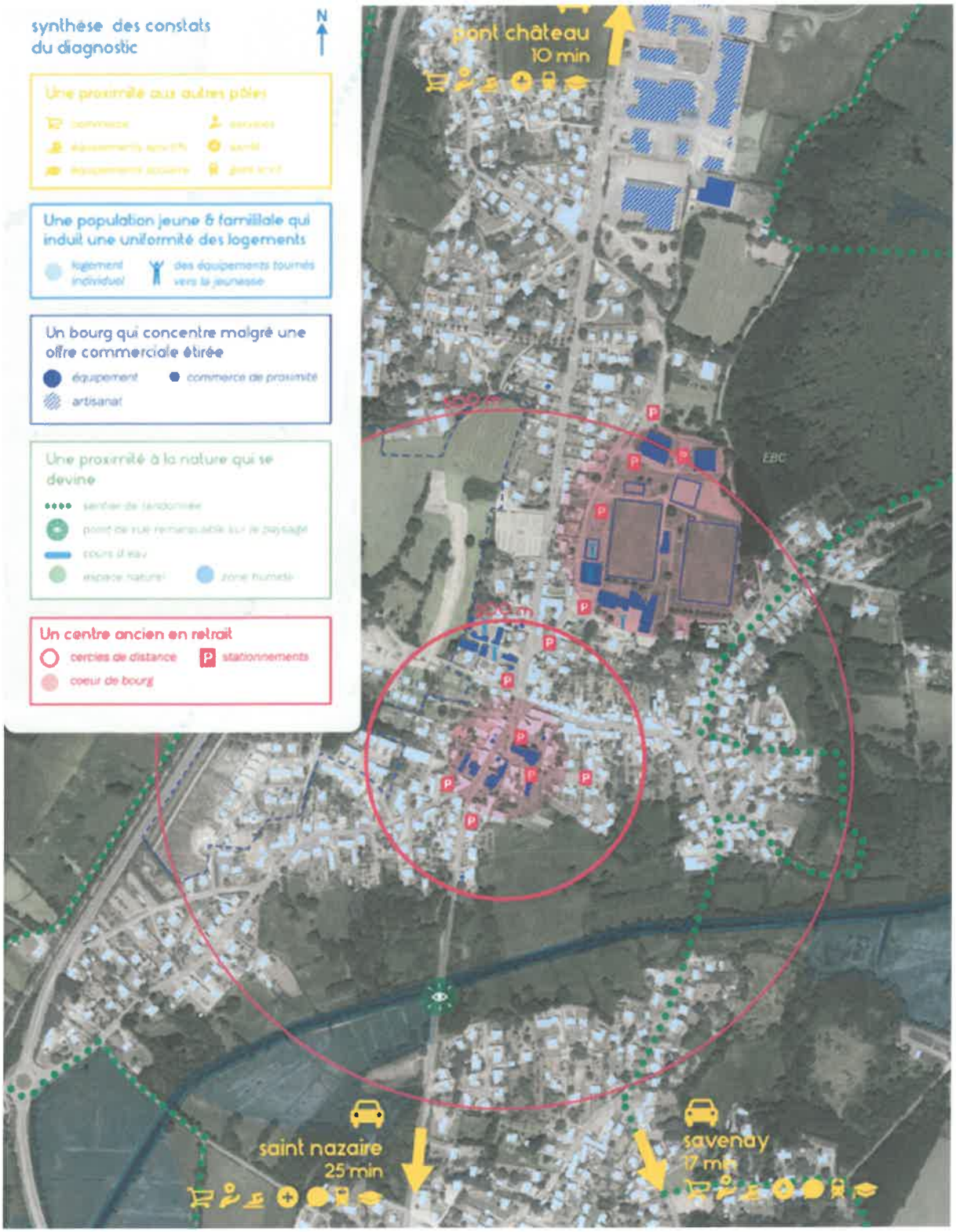
5 - Zone de chalandise des habitants – un environnement commercial proche

La commune de Besné se trouve à la portée des pôles d'attractivité voisins qui se trouvent respectivement à 10 minutes en voiture pour Pontchateau, 17 minutes pour Savenay et 25 minutes pour Saint Nazaire.

Cette proximité implique pour Besné de proposer une offre de commerce complémentaire à ces grands pôles commerciaux, pour un cœur commerçant qui fonctionne.

Le constat réalisé à l'occasion de la réalisation du Plan guide cœur de bourg a été que l'offre commerciale de Besné avait tendance à s'étirer le long de la route de Pontchateau et celle de Saint Nazaire, limitant ainsi sa visibilité et sa force.

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE



Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

Etat des lieux des cellules commerciales actuelles en centre bourg:

	TYPE DE COMMERCE	PROPRIETAIRE
Alimentation	Supérette	Privé
	Boulangerie/pâtisserie	Privé
	Restaurant Pizzeria (depuis 2023)	Privé
Installation 2026	*Epicerie circuit court*	*Commune*
Services	Bar Tabac	Privé
	Coiffeur (x2)	Privé
	Agence postale	Commune
	Esthéticienne	Privé
Autres	Maison médicale (9 professionnels de santé)	Commune
	Pharmacie	Privé
Commerces ambulants	Food truck la bonne tartine 1x/ semaine depuis 2021	Privé
	Fleuristes ambulants (x 2) 1x/ semaine depuis 2023	Privé
fin 2024	*Rôtisserie*	*Privé*

La tenue d'un petit marché le dimanche matin sur le parking des Forges a été rendue possible en 2022 à l'initiative d'un commerçant ambulant mais a finalement pris fin en raison de changement de projets professionnels de ce dernier.

C- PROJETS ET ENJEUX COMMERCIAUX

⇨ Affirmer l'identité du centre bourg et développer sa convivialité

Dans son plan d'action cœur de bourg, la commune a mis en avant le souhait d'amplifier le cœur de bourg en densifiant son offre : conserver ses petits commerces de proximité tout en favorisant prioritairement la concentration d'une dynamique de centre bourg autour de la place de l'Eglise.

Cet axe est en corrélation avec la volonté de faire du cœur de bourg un lieu de vie animé et convivial. Aujourd'hui encombrés par la voiture, les espaces publics seront repensés pour être un support de lien social qui proposera à moyen terme des espaces à partager autour de la médiathèque, des commerces existants et à venir et de la place de l'Eglise,

La réflexion menée sur le volet commercial du plan guide a aussi intégré les différentes sollicitations de commerçants en recherche de locaux d'installation sur la commune.

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

• Créer **un espace « parvis »** autour des commerces et de l'église, en plein cœur du bourg :

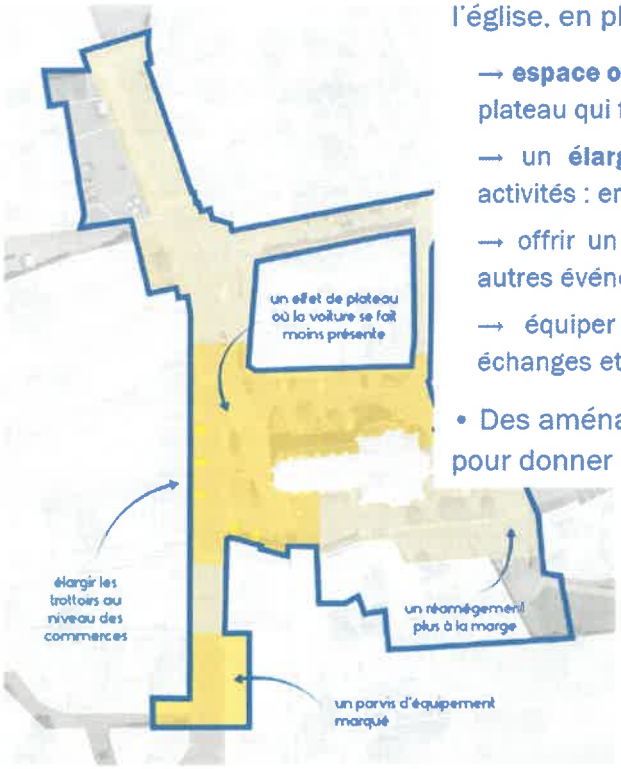
→ **espace où le piéton est prioritaire et la circulation est apaisée** : un plateau qui favorise le ralentissement des véhicules ;

→ un **élargissement des trottoirs** accueillant des commerces et activités : envisager des espaces de terrasses ;

→ offrir un espace polyvalent, permettant d'accueillir le marché ou autres événements de la commune ;

→ équiper l'espace public de mobiliers urbains permettant les échanges et la convivialité (tables, bancs, etc.).

• Des aménagements qui s'étirent au-delà de la place de l'église pour donner à lire **un cœur de bourg unifié**





Un cœur de bourg apaisé et convivial

(illustrations de principe - ADDRN

⇨ Une nouvelle offre mixte commerce/ santé/ logements sociaux en hyper centre

La CARENE a préempté, à la demande de la commune, une maison d'habitation des années 50 située en hyper centre, représentant un potentiel foncier intéressant.

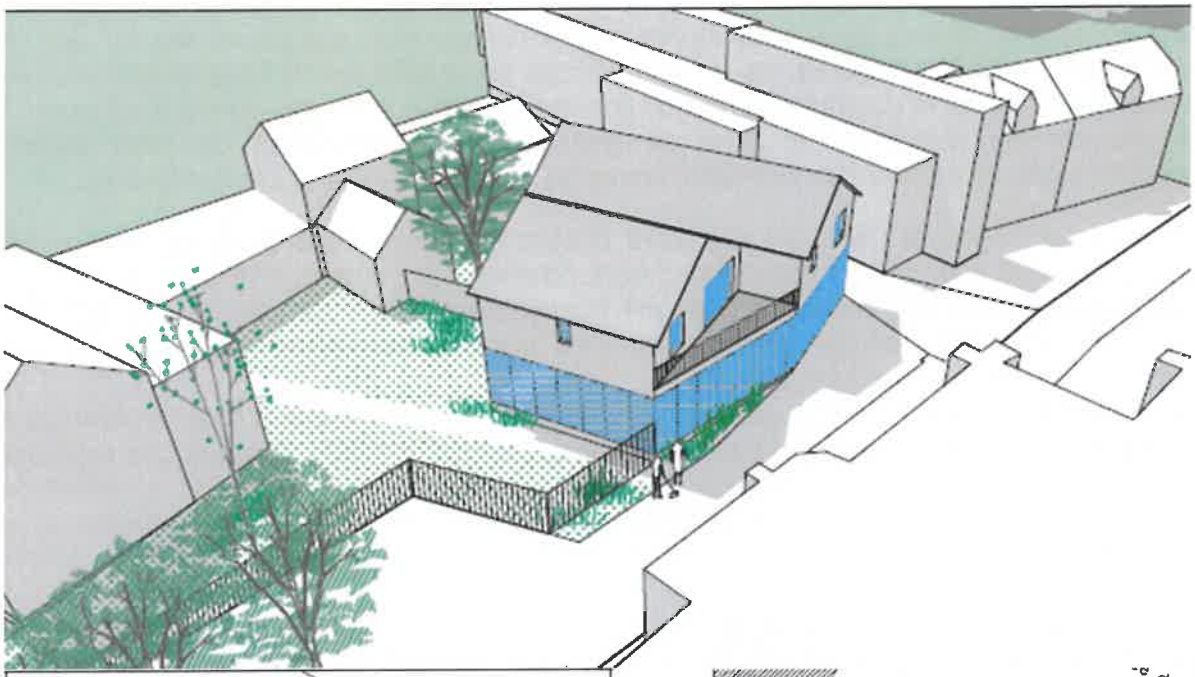
La réalisation d'études capacitaires a permis de vérifier des hypothèses d'occupation, d'appréhender les contraintes techniques, réglementaires et budgétaires de la construction d'un immeuble tertiaire sur un foncier contraint.
Au titre de sa compétence aménagement, Saint-Nazaire agglomération a financé et a conduit en étroite collaboration avec la commune les études pré-opérationnelles. Pour se faire, le

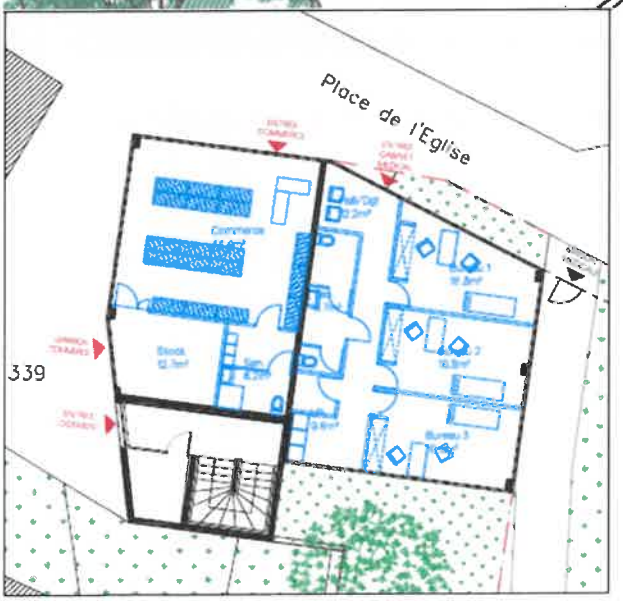
Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

cabinet d'architecture SUPERSABRE (titulaire du marché étude de faisabilité à la carène) et Guillaume le Saux ont été missionnés au cours du printemps 2023.

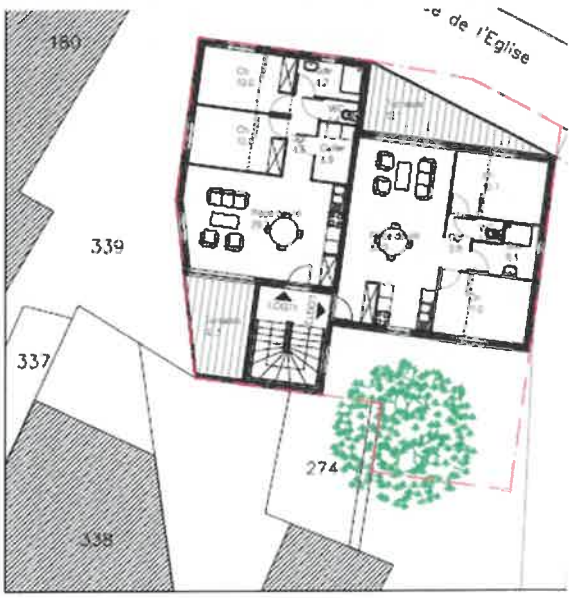
Ces études pré-opérationnelles ont permis de préciser ce projet et de décider de confier la maitrise d'ouvrage déléguée à un bailleur social pour la construction des 150 m² du rez-de-chaussée à louer ou à céder, surmontés de 2 logements sociaux.

A ce jour environ 40 m² sont réservés pour l'installation d'une personne qui fait de la vente en circuit court. Des échanges avec des kinésithérapeutes qui étudient la possibilité de s'installer à Besné sont également en cours.
Les travaux de démolition seront réalisés au cours du deuxième semestre 2024, la livraison de cette construction est attendue au cours du premier semestre 2026.





PLAN D'AMENAGEMENT RDC :
50% CABINET MEDICAL 50% COMMERCE



PLAN R+1 - 1/200

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

4. Rappel des objectifs et contour du périmètre de sauvegarde proposé

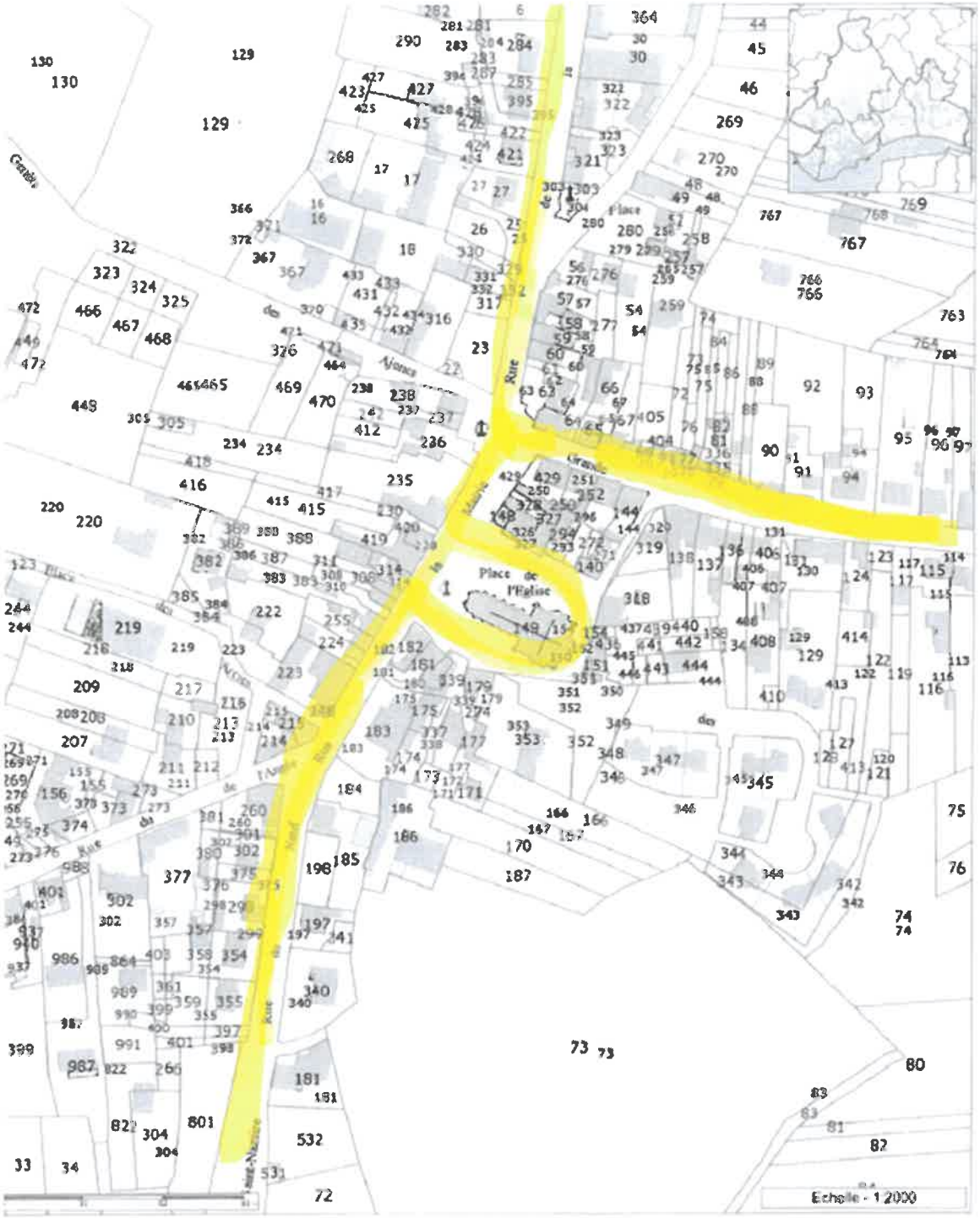
Bien que l'on constate un mouvement progressif de retour à la proximité dans le secteur du commerce, les décennies écoulées ont largement contribuées à fragiliser les commerces de centres-villes et centres-bourgs du territoire à la faveur de la croissance des m² dits de « périphérie ». Cette croissance est restée maitrisée sur le territoire de l'agglomération, mais le nombre de m² et la concurrence des m² commerciaux des territoires voisins s'est accru. Il en résulte une résorption de l'aire de chalandise des commerces de Saint Nazaire Agglomération, et particulièrement des commerces de centres-villes et centres-bourgs.

Les Villes et l'Agglomération ont dès 2018 posées les bases d'une politique commerciale commune ayant pour objectif de préserver les centralités. Pour autant, si l'on considère les m² commerciaux dans leur ensemble : les m² commerciaux dits « de périphérie » (en zone d'activité commerciale dédiée) représentent à ce jour près des ¾ des m² commerciaux du territoire de Saint-Nazaire Agglomération.
Le ¼ restant se déploie dans le diffus ou dans le tissu urbain constitué autour de polarités et centralités et il s'agit généralement des commerces les plus fragilisés. D'autant que cette part croissante du commerce de périphérie s'est accompagnée d'un essor du e-commerce, conduisant là aussi à des pertes de parts de marchés des commerces physiques implantés en centralité.

S'agissant plus spécifiquement de la situation du commerce pour la commune de Besné et compte tenu de l'exposé précédent, l'instauration d'un périmètre de sauvegarde vise :

- Restructuration du centre commercial actuel par une opération d'aménagement mixte (commerces/habitant)
- Améliorer la visibilité des offres commerciales et affirmer l'identité du centre bourg

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE



L'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à Besné poursuit plusieurs objectifs :

- **Se doter d'un outil complémentaire d'observation des changements et pouvoir adapter les politiques publiques communales en conséquence**
- **Renforcer la capacité à agir de la Ville lorsqu'une cession de fonds commercial ou artisanal conduit à une dégradation de l'offre pour les habitants**
- **Permettre à terme à l'agglomération d'intervenir en portage d'immobilier commercial dans le périmètre susvisé, en adéquation avec les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme au titre de l'article L300-9**

Envoyé en préfecture le 24/07/2024
Reçu en préfecture le 24/07/2024
Publié le 24/07/2024
ID : 044-214400137-20240704-DEL202407005-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 04/10/2024
ID : 044-214400525-20240926-DELIB1026092024-DE

Extrait des Délibérations du Conseil Municipal du 26 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six septembre, à *vingt heures,* le Conseil Municipal de la Commune de DONGES s'est réuni en session ordinaire, dans la salle du conseil municipal de la mairie de DONGES, après convocation légale en date du dix-huit septembre deux mille vingt-quatre, sous la présidence de Monsieur François CHENEAU, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 29

Etaient présents : 23
Messieurs CHENEAU François – SIMON Daniel – Madame LECAMP Yveline – Messieurs ROULET Jean-Paul – RIAUD Didier – Madame PIRAUD Monique – Monsieur LETILLY Tony – Mesdames BOSSE-PERUS Viviane – GUINARD Chantal – OLIVEIRA Angélique – ROQUET Christelle – ROYER Carine – MINGOT Aurélie – MARTIENNE Alice – Messieurs FROCRAIN Frédéric – OUISSE Laurent – DELALANDE Mikaël – Madame MISIN Christine – Monsieur PABOIS Alain – Madame DAVID Joséphine – Messieurs MIAULT Vincent – PERRIN Yvonnick – BAUDICHAUD Ghislain.

Etaient excusés avec pouvoirs : 5
Madame PICOT Marie-Andrée (procuration à Monsieur CHENEAU François) ;
Monsieur DUVAL Cédric (procuration à Monsieur SIMON Daniel) ;
Monsieur GIRARDEAU Alain (procuration à Monsieur OUISSE Laurent) ;
Monsieur GAUDIN Nicolas (procuration à Madame MINGOT Aurélie) ;
Madame BRICHE Pascaline (procuration à Monsieur RIAUD Didier).

Etait excusée : 1
Madame PIED Magalie

Secrétaire de séance : Madame ROQUET Christelle

****

DELIBERATION N° 10

DEVELOPPEMENT COMMERCIAL : INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DE L'ARTISANAT ET DU COMMERCE SUR LA VILLE DE DONGES

****

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 04/10/2024
ID : 044-214400525-20240926-DELIB1026092024-DE

****

DELIBERATION N° 10

DEVELOPPEMENT COMMERCIAL : INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DE L'ARTISANAT ET DU COMMERCE SUR LA VILLE DE DONGES

****

Rapporteur : Madame Viviane BOSSE-PERUS

Exposé

Le maintien du commerce de proximité est une priorité municipale. Outre le fait de répondre aux besoins essentiels des habitants, le commerce favorise le développement territorial, la dynamique urbaine, économique et sociale ainsi que le bien vivre ensemble.

La commune dispose déjà, à travers le PLUi, de linéaires commerciaux interdisant le changement de destination de commerces existants en logement. Si elle fige les situations et permet de maintenir le nombre de m² disponibles pour un usage commercial, cet outil est essentiellement défensif mais ne permet pas de favoriser le redéploiement de nouveaux commerces aussi bien dans les locaux vides existants que dans de nouveaux locaux.

Pour cela, il peut être nécessaire d'assurer le portage immobilier des locaux commerciaux, en soutien aux centralités communales, avant que ces locaux ne soient rachetés, ou loués, par des porteurs de projet commerciaux et artisanaux, choisis par la collectivité en fonction de ses attentes.

La loi 3DS de février 2022 prévoit la possibilité de créer une concession commerce permettant d'assurer ce portage immobilier dans les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. Dès lors qu'un tel périmètre existe, une concession commerce pourra être confiée à la société publique locale en charge de l'aménagement qui ainsi pourra bénéficier d'une subvention d'équilibre de Saint-Nazaire Agglomération.

Par ailleurs, la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, entrainera l'instauration, dans celui-ci, d'un droit de préemption sur toute cession de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux ou de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial. Comme en matière de droit de préemption urbain, la commune disposera alors d'un délai de deux mois pour se prononcer sur une éventuelle acquisition.

Afin d'instaurer ces nouveaux outils, droit de préemption sur les fonds de commerce et concession commerce, il est nécessaire d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. Sur la base d'un diagnostic territorial préliminaire comportant une analyse du commerce à l'échelle de l'agglomération et à l'échelle de la commune, les avis de la chambre des métiers et de l'artisanat et celle de la chambre de commerce et d'industrie ont été recueillis.

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 04/10/2024
ID : 044-214400525-20240926-DELIB1026092024-DE

Le périmètre proposé est celui correspondant aux linéaires commerciaux actuels c'est-à-dire le pourtour de la place Armand Morvan, l'avenue du Vice-Amiral Halgan entre la rue Laënnec et la place de la gare et la façade nord de la place de la gare.

Dans sa réponse datée du 26 août 2024, la chambre de commerce et d'industrie suggère de limiter le périmètre en supprimant la partie nord de la place Armand Morvan située entre l'avenue du Vice-Amiral Halgan et la rue Saint-Martin correspondant à une portion de la rue Laënnec en indiquant que cette portion de rue n'est pas propice selon elle au maintien et au développement du commerce.

Proposition

Il est proposé d'instaurer un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce suivant le plan ci-joint, sans tenir compte de la remarque de la CCI, les faits montrant que cette partie de la rue Laënnec est à même de soutenir un développement du commerce.

- Vu la loi n°2014-26 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises facilitant le droit de préemption pour les communes,
- Vu les articles L 214-1, L 214-2 et L 214-3 du code de l'urbanisme définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux,
- Vu l'arrêté ministériel du 29 février 2008 relatif à la déclaration préalable à la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et modifiant le code de l'urbanisme,
- Vu le rapport d'analyse sur la situation du tissu commercial de la commune
- Vu la saisine des chambres consulaires en date du 03 juillet 2024
- Vu l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes- Saint Nazaire en date du 26 août 2024,
- Considérant qu'il est indispensable de sauvegarder le commerce de proximité, de préserver la diversité de l'activité commerciale et les intérêts de la commune,
- Considérant l'avis favorable rendu par la commission développement économique le 18 septembre dernier,

Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance des documents précités, est appelé à délibérer pour :

- Approuver le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité conformément au plan figurant en annexe,
- Décider d'instaurer, au profit de la commune, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial
- Rappeler que toute préemption devra faire l'objet d'une rétrocession, dans un délai de deux ans, à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et en vue de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanal dans le périmètre concerné.
- Dire que la délibération sera exécutoire après accomplissement des formalités de publicité et d'information prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme, à savoir affichage pendant un mois et insertion dans deux journaux diffusés dans le département,
- Autoriser Monsieur Le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en oeuvre de la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 04/10/2024
ID : 044-214400525-20240926-DELIB1026092024-DE

Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à en délibérer.

Décision :

Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance des documents précités, et en avoir délibéré à **l'UNANIMITE :**

➡ **APPROUVE** le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité conformément au plan figurant en annexe,

➡ **DECIDE D'INSTAURER**, au profit de la commune, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,

➡ **RAPPELLE** que toute préemption devra faire l'objet d'une rétrocession, dans un délai de deux ans, à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et en vue de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanal dans le périmètre concerné,

➡ **DIT** que la délibération sera exécutoire après accomplissement des formalités de publicité et d'information prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme, à savoir affichage pendant un mois et insertion dans deux journaux diffusés dans le département,

➡ **AUTORISE** Monsieur Le Maire **A SIGNER** tous les documents nécessaires à la mise en oeuvre de la présente délibération.

Pour extrait conforme,
Donges, le 30 septembre 2024
Le Maire :
François CHENEAU

MAIRIE DE DONGES 44480 DONGES

Pour le Maire
l'Adjoint délégué

Daniel SIMON

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 04/10/2024
ID : 044-214400525-20240926-DELIB1026092024-DE

ANNEXE 1 – PROJET N° 10 : DEVELOPPEMENT COMMERCIAL : INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DE L'ARTISANAT ET DU COMMERCE SUR LA VILLE DE DONGES



Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le 04/10/2024
ID : 044-214400525-20240926-DELIB1026092024-DE

Département
Loire-Atlantique
Arrondissement
Saint-Nazaire
Canton
Saint-Nazaire 2

Commune de Trignac

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

du 26 juin 2024

DEL_20240626_01

Nombre de Conseillers
En exercice **29**
De présents **25**
De votants **29**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six juin,
Le Conseil Municipal de la commune de TRIGNAC étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur AUFORT, Maire

Objet :

Périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce

Etaient présents :
Claude AUFORT – Laurence FREMINET Gilles BRIAND Emilie CORDIER – Hervé MORICE - Sébastien WAIRY Myriam LEROUX – Eric MEIGNEN - Denis ROULAND Benoît PICHARD – Jean-Pierre LE CROM - Laurence DUPONT Magali MACE – Stéphanie BURNEL - Cécile OLIVIER Marjorie GARCIA – Yannick BEAUVAIS - Jessica NICOLAS Thierno DIALLO - David PELON - Françoise HAFFRAY (départ à partir de 20h00) - Didier NOUZILLEAU - Cécile NICOLAS – Michel CONANEC (départ à 20h00) - Alain DESMARS

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affichée à la porte de la Mairie le
27 juin 2024

Les conseillers ci-après avaient délégué leur mandat respectivement :
- Dominique MAHE-VINCE a donné son pouvoir à Claude AUFORT
- Jean-Louis LELIEVRE a donné son pouvoir à Laurence FREMINET
- Brieg PICAULT a donné son pouvoir à Hervé MORICE
- Françoise HAFFRAY a donné son pouvoir à David PELON (à partir de 20h00)
- Michel CONANEC a donné son pouvoir à Alain DESMARS (départ à 20h00
- Aurélie LE GUNEHEC a donné son pouvoir à Michel CONANEC (qui s'annule au départ de Michel CONANEC à 20h00

Et que la convocation avait été faite le
19 juin 2024

Absente : Aurélie LE GUNEHEC à partir de 20h00 du fait du départ de Michel CONANEC

Mme Laurence FREMINET a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le commerce et l'artisanat des villes sont aujourd'hui confrontés à des environnements en constante mutation. La prise en compte de nouvelles formes de concurrence et de nouveaux comportements de consommateurs et de déplacements, combinés aux technologies de l'information et de la communication, modifient profondément le maintien et la diversité commerciale en centre-ville.

Afin de préserver l'attractivité de son cœur de ville, la municipalité de TRIGNAC en relation avec Saint-Nazaire Agglomération – LA CARENE a prévu de dynamiser l'attractivité commerciale dans le cadre d'un projet urbain global, de maintenir et de sauvegarder l'offre commerciale de proximité, de lutter contre la vacance commerciale, de contribuer à l'émergence de nouveaux services aux habitants.

De nouvelles dispositions législatives incluent la possibilité de créer une concession commerce par la détermination d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce en centre-ville. Les interventions publiques seront possibles via le droit de préemption commercial sous réserve du périmètre déterminant des priorités d'acquisition pour maitriser les prix de cession ou les loyers, sécuriser les opérations de locaux neufs, renouveler l'offre commerciale sur des locaux anciens.

Saint-Nazaire Agglomération – LA CARENE pourrait participer financièrement à l'équilibre d'un déficit intrinsèque aux concessions (acquisition de locaux, travaux d'adaptation, mise aux normes, frais de commercialisation, rémunération concessionnaire, gestion locative).

Il est inscrit au PIC 4 un montant de 800 000 € pour les concessions commerces, à l'échelle du périmètre communautaire ; ce qui permettrait le doublement de l'effort à travers la reconduction des montants inscrits au PIC 4 pour les 4 années suivantes. Sans modifier les engagements du PIC 4, l'effort financier s'élèverait à 1,6 millions d'euros.

Les possibilités de réalisation sont estimées à 1 350 m² de locaux commerciaux, soit 25 locaux de 54 m² ou 15 locaux de 90 m².

Pour ce faire, les collectivités devront se doter de règles de fonctionnement partagées afin de faciliter les arbitrages sur les locaux à traiter avec la rédaction d'un règlement de concession ; la création d'un comité d'engagement ; la création d'une direction et d'une équipe de projet.

De fait, un rapport de la situation commerciale et économique de la ville de TRIGNAC est proposé, permettant la définition du périmètre. C'est un enjeu crucial et pour une dynamique économique locale et pour un bien-vivre ensemble en centre-ville.

VU le Code de l'Urbanisme articles R214-1 et suivants

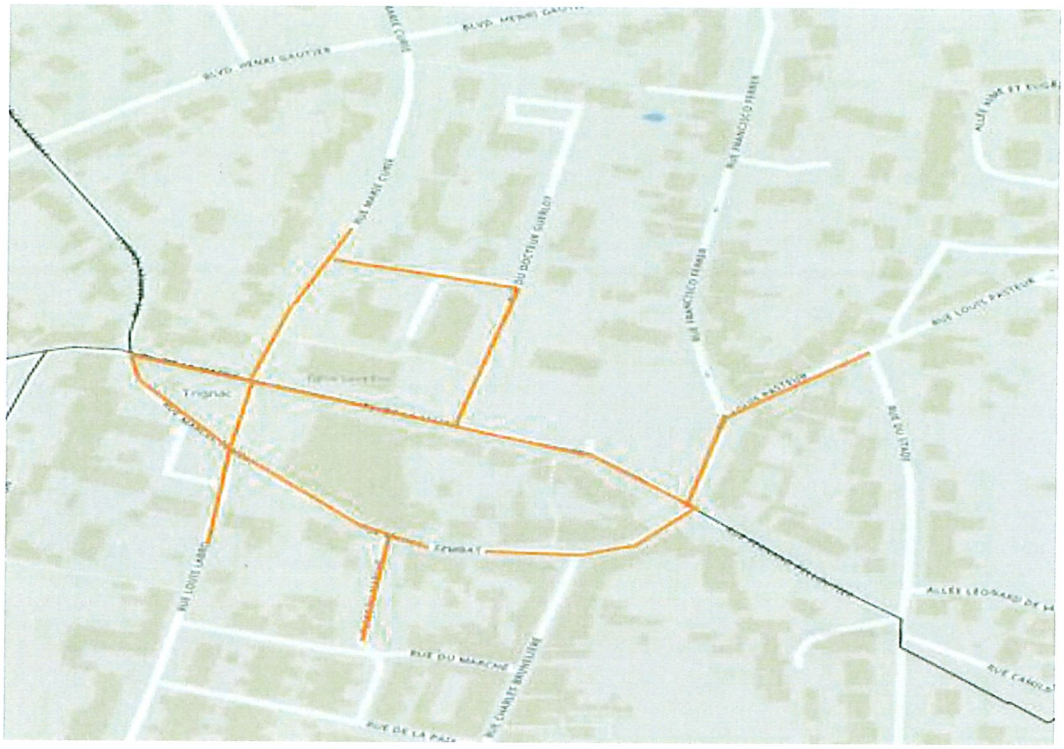
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

VU la délégation du Conseil Municipal au Maire en date du 10 juillet 2020,

VU la délibération du 18 décembre 2018 de la CARENE lui donnant la compétence à agir en matière de portage immobilier commercial, en soutien aux centralités communales

VU le périmètre retenu intégrant les rues du centre-ville et la zone de l'ancien marché, constituant le tissu commercial actuel et historique, et s'insérant dans les services publics en centralité : mairie, centre culturel, services à la population, etc.



LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES EN AVOIR DELIBERE
DECIDE

- **Article 1** : D'adopter le périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce tel que décrit ci-dessus,

- **Article 2** : D'autoriser le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à la réalisation de cette délibération.

Voix pour	29
Voix contre	0
Abstentions	0

Pour extrait conforme
Le Maire

MAIRIE DE TRIGNAC
Loire-Atlantique

Claude AUFORT

Paraphe fait par le Maire : Thierry NOGUET

Envoyé en préfecture le 22/11/2024
Reçu en préfecture le 22/11/2024
Publié le 22/11/2024
ID : 044-214401036-20241115-D2024111515-DE

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE

ARRONDISSEMENT DE SAINT NAZAIRE

COMMUNE DE MONTOIR DE BRETAGNE

Convocation : le 8 novembre 2024
Nombre de membres : en exercice : 29
Convoqués : 29
Présents : 20
Procurations : 8
Absent : 1
Nombre de votants : 25

OBJET :

PROPOSITION DE CREATION

D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE

DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL N°D2024/11/15/15

Séance du Vendredi 15 novembre 2024

Le quinze novembre deux mille vingt-quatre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Montoir de Bretagne, dûment convoqué, s'est réuni dans la Salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Thierry Noguet, Maire.
La séance était retransmise en direct sur la chaine You tube.

Présents :20 : Mmes Isabelle Le Clanche - Florence Talbourdel - Malika Gallais - Christine D'Alba – Catherine Jaunet - Malorie Pennanec'h (qui a quitté la séance après l'appel nominatif) - Marie-Christine Delahaie (qui a quitté la séance après l'appel nominatif) - Mrs Thierry Noguet – Pascal Evain - Didier Talbourdel – Bruno Chartier - Julien Grégoire - Patrice Lelièvre - Hervé Battistella - Christophe Mouiche - Dominique Cadivois - Pascal Plissonneau - Alain Delaunay - Hugues Pétrel - Joël Jouand (qui a quitté la séance après l'appel nominatif)

Excusés : 8 : Mmes Béatrice Riffaut (procuration à Dominique Cadivois) – Karine Huet (procuration à Florence Talbourdel) - Carole Jahan (procuration à Malika Gallais) - Mélaine Prod'homme (procuration à Bruno Chartier) - Vanessa Lemestre (procuration à Didier Talbourdel) - Roselyne Lemestre (procuration à Patrice Lelièvre) – Mrs Cédric Huet (procuration à Pascal Evain) – Michel Molin (procuration à Thierry Noguet)

Absent : 1 : Mr Frédéric Amado

Secrétaire de Séance : Mr Pascal Plissonneau

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu Monsieur Thierry NOGUET, Maire, informer que la commune de Montoir de Bretagne accueille une cinquantaine de commerces, auxquels s'ajoutent une vingtaine de services, principalement située en centre bourg et à Bellevue. Les nouvelles pratiques de consommation, les difficultés de transmission de certaines activités laissent poindre des difficultés croissantes en matière d'offre et de diversité commerciale.

La requalification du centre bourg ou du quartier de Bellevue, la programmation de logements à proximité des commerces afin de maintenir une clientèle de proximité sont des éléments de réponse qu'a engagé la collectivité pour créer un environnement plus attractif.

De même, afin d'éviter que des cellules commerciales ne soient transformées en logements, la commune a défini dans le PLUi, deux linéaires commerciaux (un en centre bourg et un à Bellevue).

Envoyé en préfecture le 22/11/2024
Reçu en préfecture le 22/11/2024
Publié le 22/11/2024
ID : 044-214401036-20241115-D2024111515-DE

Bien que nécessaires, ces actions mises en œuvre, ne sont pas suffisantes.

La commune de Montoir de Bretagne souhaite donc se doter d'outils complémentaires qui permettent d'agir de façon plus opérationnelle en faveur de l'offre commerciale afin de favoriser l'implantation de nouveaux commerces.

Parmi ces outils, peuvent être mobilisés :

- le droit de préemption des fonds de commerce, des fonds artisanaux, des baux commerciaux et des terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial ;

- la création de concession de revitalisation artisanale et commerciale qui permet un portage immobilier.

Le droit de préemption ne peut être instauré que dans un périmètre défini et motivé par un rapport préalable présentant la situation du commerce et de l'artisanat dans ce périmètre pressenti, après avis des chambres consulaires. Il constitue également un outil d'observation.

Par ailleurs, la CARENE - Saint Nazaire Agglomération propose d'accompagner les communes par la création d'une « concession de revitalisation artisanale et commerciale » dans le périmètre défini conformément à la loi du 21 février 2022.

Face à l'insuffisance d'initiative privée, elle permet à un concessionnaire de faire de l'acquisition de locaux, des travaux d'adaptation, des mises aux normes, de prendre en charge des frais de commercialisation, de rémunération concessionnaire, ou de gestion locative.

Pour la mise en œuvre d'un tel dispositif chaque collectivité intéressée doit se doter d'un rapport initial permettant la définition d'un périmètre d'action.

A l'échelle communautaire le projet se traduit par des règles de fonctionnement partagées, un règlement de concession pour faciliter les arbitrages sur les locaux à traiter, un règlement de concession, un comité d'engagement.

Les deux chambres consulaires (CCI Nantes-Saint Nazaire, Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire - Loire Atlantique) ont émis un avis favorable.
La CCI Nantes - Saint Nazaire suggère de limiter le périmètre au quartier de Bellevue et Montoir centre pour la chambre de commerce et d'industrie.

Après avis des chambres consulaires ; le conseil municipal est amené à se prononcer sur :

- la mise en œuvre du droit de préemption ;

Paraphe fait par le Maire : Thierry NOGUET

Envoyé en préfecture le 22/11/2024
Reçu en préfecture le 22/11/2024
Publié le 22/11/2024
ID : 044-214401036-20241115-D2024111515-DE
Folio n°

- la création d'une concession de revitalisation artisanale et commerciale ;
- le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

Vu le code Général des Collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, articles R124-1 et suivants ;

Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Vu la délibération du 18 décembre 2018 de la Carene lui donnant la compétence à agir en matière de portage immobilier commercial en soutien aux centralités communales ;

Vu le périmètre proposé en ***ANNEXE*** de la présente délibération ;

Vu l'avis de la Commission Urbanisme en date du 13 juin 2024 ;

Vu l'avis favorable de la chambre de commerce et d'industrie Nantes-Saint Nazaire en date du 7 novembre ;

Vu l'avis favorable de la chambre de métiers et de l'artisanat des Pays de la Loire - Loire Atlantique en date du 14 novembre ;

Et après en avoir délibéré, parvote à main levée, à l'unanimité,

- **APPROUVE** l'instauration d'un droit de préemption commercial et artisanal ;
- **APPROUVE** la création d'une concession de revitalisation artisanale et commerciale ;
- **APPROUVE** le projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat tel que présenté en ***ANNEXE*** et prenant en compte la suggestion de la chambre de commerce et d'industrie ;
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à poursuivre les procédures de sa mise en œuvre et signer tout document afférant à ce dossier.

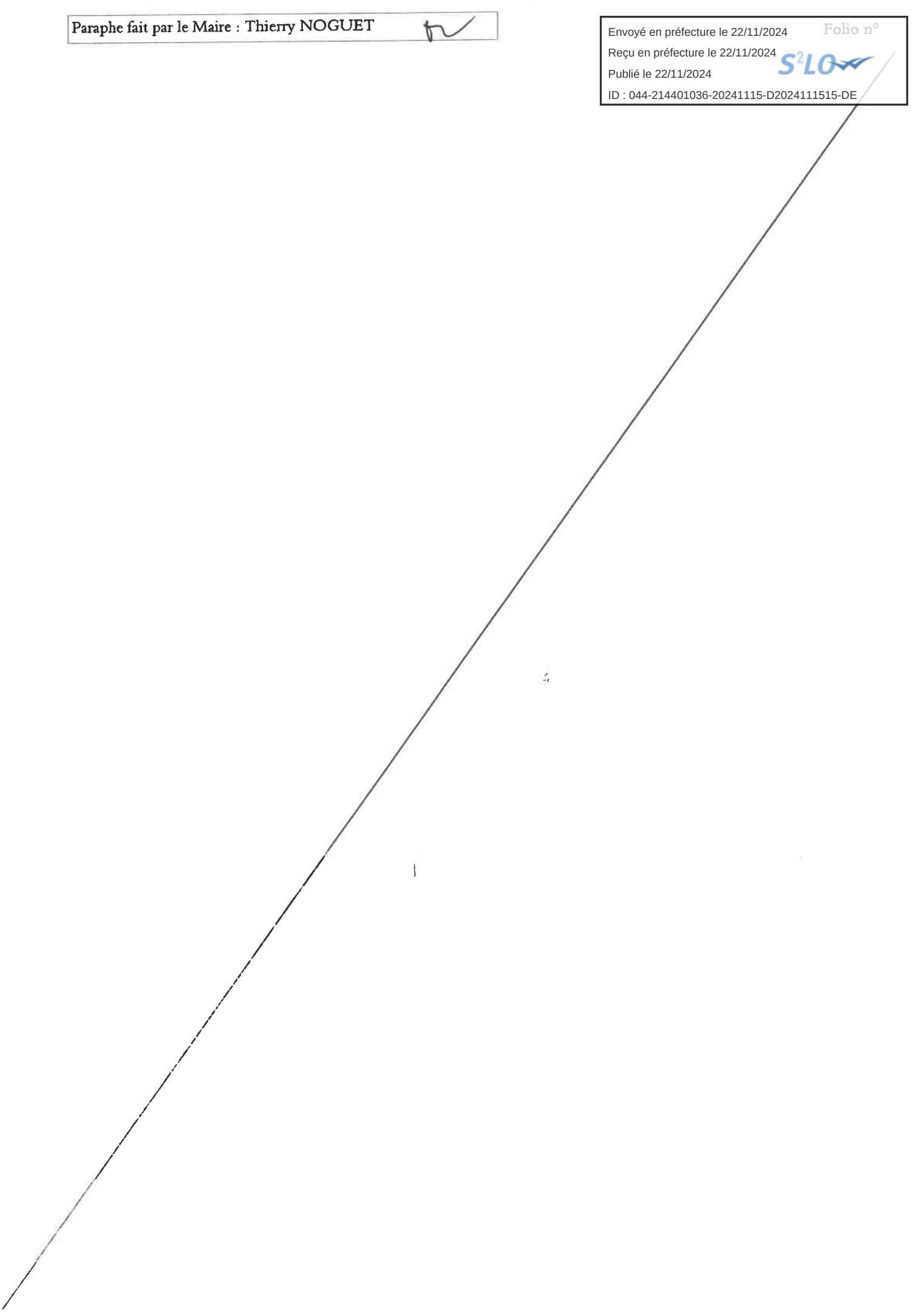
Pour extrait conforme au registre,
Le Maire,
Thierry NOGUET

Délib n°2024/11/15/15

Paraphe fait par le Maire : Thierry NOGUET

Envoyé en préfecture le 22/11/2024
Reçu en préfecture le 22/11/2024
Publié le 22/11/2024
ID : 044-214401036-20241115-D2024111515-DE

Folio n°



Envoyé en préfecture le 22/11/2024
Reçu en préfecture le 22/11/2024
Publié le 22/11/2024
ID : 044-214401036-20241115-D2024111515-DE

Pour l'ensemble des raisons évoquées ci-avant, la commune entend définir un périmètre opérationnel ciblé sur les zones de présence de commerces et de services à enjeux :

- le centre bourg , rue Schweitzer, rue Pasteur, rue Jean Jaurès, rue Jules Verne, rue Victor Hugo, rue du Berry, avenue de l'Ile de France

- le quartier de Bellevue : rue Henri Gautier et rue Saint Exupéry

- le quartier de la Gare, rue Pasteur ponctuellement autour de la place de la gare.

4. Périmètre proposé

Le périmètre proposé comprend :

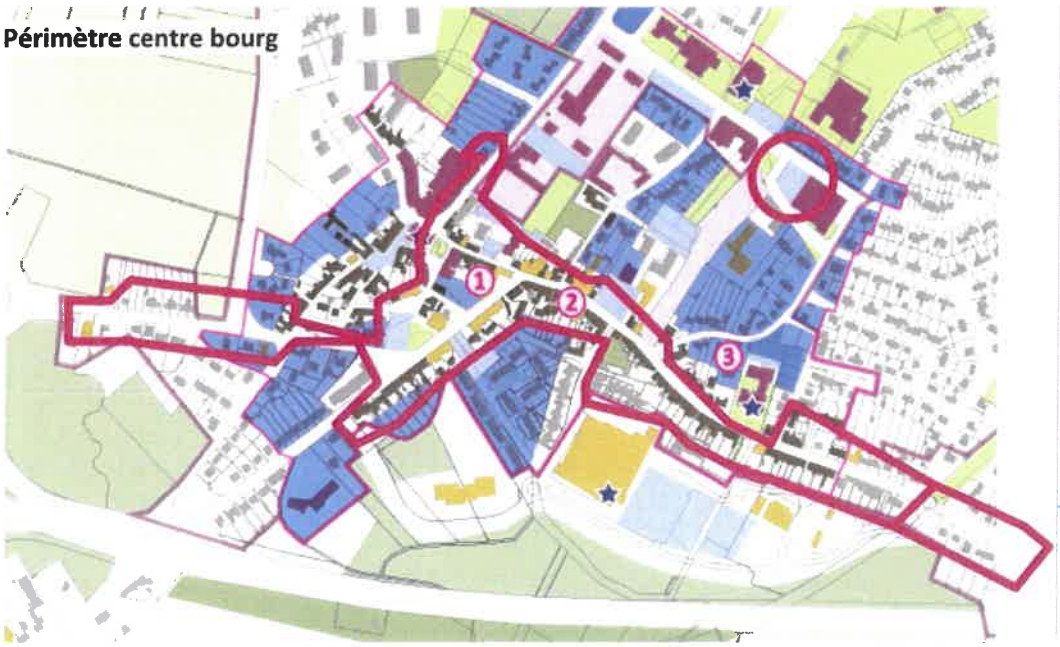
- **dans le centre bourg**, les rues ou avenue :
  - Schweitzer ;
  - Pasteur (partiellement ;
  - Jean Jaurès ;
  - Jules Verne (partiellement) ;
  - Berry ;
  - Ile de France
  - place du Général de Gaulle
  - rue Voltaire
  - rue Lavoisier
  - rue Victor Hugo (partiellement)

- **dans le quartier de Bellevue**, dans sa partie urbaine habitat les rues
  - Gautier ;
  - Saint Exupéry ;

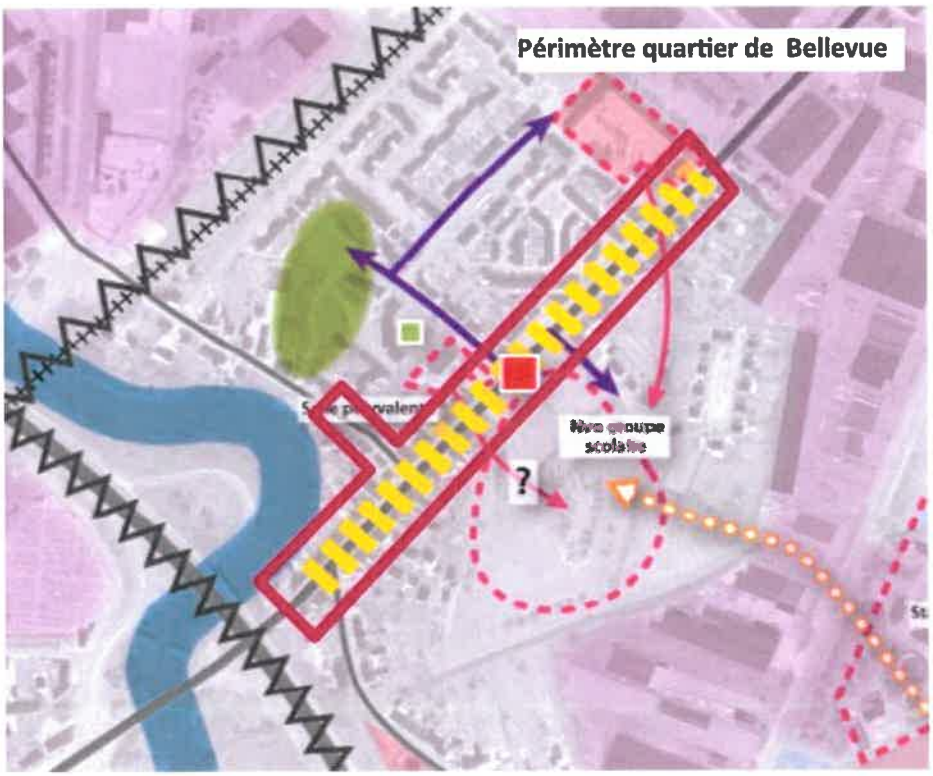
- **quartier de la gare, rue**
  - Pasteur, ponctuellement autour de la place de la gare

et tel que représenté sur les cartographies ci-dessous

Périmètre centre bourg



Envoyé en préfecture le 22/11/2024
Reçu en préfecture le 22/11/2024
Publié le 22/11/2024
ID : 044-214401036-20241115-D2024111515-DE





Envoyé en préfecture le 22/11/2024
Reçu en préfecture le 22/11/2024
Publié le 22/11/2024
ID : 044-214401036-20241115-D2024111515-DE

5. Rappel des motifs et synthèse.

Bien que l'on constate un mouvement progressif de retour à la proximité dans le secteur du commerce, les décennies écoulées ont largement contribuées à fragiliser les commerces de centres-villes et centres-bourgs du territoire à la faveur de la croissance des m² dits de « périphérie ». Cette croissance est restée maîtrisée sur le territoire de l'agglomération, mais le nombre de m² et la concurrence des m² commerciaux des territoires voisins s'est accru. Il en résulte une résorption de l'aire de chalandise des commerces de Saint Nazaire Agglomération, et particulièrement des commerces de centres-villes et centres-bourgs.

Les Villes et l'Agglomération ont dès 2018 posées les bases d'une politique commerciale commune ayant pour objectif de préserver les centralités. Pour autant, si l'on considère les m² commerciaux dans leur ensemble : les m² commerciaux dits « de périphérie » (en zone d'activité commerciale dédiée) représentent à ce jour près des ¾ des m² commerciaux du territoire de Saint-Nazaire Agglomération.

Le ¼ restant se déploie dans le diffus ou dans le tissu urbain constitué autour de polarités et centralités et il s'agit généralement des commerces les plus fragilisés. D'autant que cette part croissante du commerce de périphérie s'est accompagnée d'un essort du e-commerce, conduisant là aussi à des pertes de parts de marchés des commerces physiques implantés en centralité.

S'agissant plus spécifiquement de la situation du commerce pour la commune de Montoir de Bretagne

- Dans un contexte de besoins de transmission de plusieurs commerces, dans un contexte de besoin de renouvellement et de diversification de l'offre
- Les périmètres proposés se répartissent sur 2 sites principaux et 1 site ponctuel :
  - le centre bourg :
    rue Schweitzer,
    rue Pasteur côté nord RN171 ,
    rue Jean Jaurès,
    rue Jules Verne (partiellement),
    rue Voltaire,
    rue Lavoisier,
    rue Victor Hugo
    place du Général de Gaulle,
    rue rue du Berry ,
    avenue de l'ile de France ;

  - le quartier de Bellevue dans sa partie urbaine : rue H Gautier et rue Saint Exupéry (partiellement) ;
  - ponctuellement rue Pasteur (secteur gare, sud RN171, autour de la gare de Montoir

- Les périmètres proposés s'appuient sur les secteurs commerçants actuels du centre bourg et du quartier de Bellevue, dans le but de renforcer le tissu commercial déjà existant. Certaines rue ont perdu leurs cellules commerciales, mais dans le futur, Il est proposé d'y ajouter très ponctuellement un périmètre autour de la gare de Montoir afin d'y rapporter un service aujourd'hui disparu faute d'actions volontaires publique ou privée.

Envoyé en préfecture le 22/11/2024
Reçu en préfecture le 22/11/2024
Publié le 22/11/2024
ID : 044-214401036-20241115-D2024111515-DE

L'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à Montoir de Bretagne poursuit plusieurs objectifs :

- **Se doter d'un outil complémentaire d'observation des changements et pouvoir adapter les politiques publiques communales en conséquence**
- **Renforcer la capacité à agir de la Ville lorsqu'une cession de fonds commercial ou artisanal conduit à une dégradation de l'offre pour les habitants**
- **Permettre à terme à l'agglomération d'intervenir en portage d'immobilier commercial dans le périmètre susvisé, en adéquation avec les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme au titre de l'article L300-9**

CCI NANTES ST-NAZAIRE

Monsieur Thierry NOGUET
Maire
Hôtel de Ville
65 rue Jean Jaurès
44550 MONTOIR DE BRETAGNE

Nantes,
Le 7 novembre 2024

Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie Territoriale
Anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Objet : Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre projet d'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat au sein duquel peut être mis en œuvre le droit de préemption sur les fonds de commerce et baux commerciaux ; et ce afin de conforter la dynamique commerciale de Montoir-de-Bretagne.

Ce dispositif vient outiller votre politique de redynamisation des centralités et de développement du commerce de proximité au sein de celles-ci. Il permettra de faciliter l'action publique en matière de commerce, tant qu'elle sera rendue nécessaire. Concrètement, à travers l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce, vous vous donnez les possibilités suivantes :

- Préempter un fonds de commerce dans le cadre d'une mutation si celle-ci conduit à un appauvrissement de l'offre ;
- Disposer d'un moyen d'observation des changements d'activité et des transmissions de commerce ;
- Envisager la création d'une concession commerce de proximité à l'échelle de l'agglomération afin de faciliter le portage immobilier et soutenir l'installation d'activités économiques (conformément à la loi 3DS).

La CCI est favorable à cette initiative en faveur du commerce. Dans le cadre de cet appui de la collectivité qui peut naturellement aider à l'installation d'entreprises (portage des locaux, loyers attractifs…), il faudra bien évidemment s'assurer de conditions économiques viables et favorables au développement des activités commerciales : potentiel économique mesuré et avéré ; bonne commercialité du local etc...

***

S'agissant du **périmètre** de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune de Montoir-de-Bretagne, vous l'avez délimité sur le centre-ville et sur le secteur de Bellevue, polarités marchandes déjà concernées par un linéaire commercial dans le PLUi. Le périmètre intègre aussi le secteur de la gare.

Sur la forme, le plan du périmètre intégré au rapport n'est, de notre point de vue, pas suffisamment précis pour permettre d'identifier les parcelles/bâtis concernés. Nous vous invitons à reprendre un plan cadastral et à y matérialiser, cartographiquement, les parcelles concernées par le biais d'un tracé linéaire (comme sont matérialisés les linéaires commerciaux dans le PLUi). En effet, cette précision est indispensable pour savoir quels biens sont soumis à préemption et nécessitant de réaliser une déclaration de cession préalable de la part des vendeurs.

Sur le fond, il ne nous semble pas pertinent d'inclure, dans le périmètre de sauvegarde, le secteur de la gare car ce secteur est en dehors d'un parcours marchand à préserver et aucun commerce n'y est pour l'instant installé. Le dispositif de sauvegarde n'est donc pas justifié sur ce secteur.

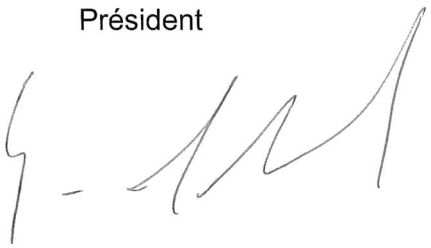
***

S'agissant du droit de préemption sur les fonds de commerce, nous attirons également votre attention sur sa mise en œuvre effective, si elle devait avoir lieu. Elle se traduit, dans le cadre d'une vente de fonds ou de bail, par la substitution de la commune à l'acquéreur principal. Cette démarche est assez complexe et surtout, elle peut présenter des limites : coût pour la collectivité, nécessité de trouver un repreneur au bout de 2 ans et d'exploiter le fonds de commerce jusqu'à l'installation du nouveau repreneur, risque de contentieux au moment de l'évaluation du fonds et de la sélection du repreneur. Il faut donc l'utiliser avec une grande précaution.

En conclusion, la CCI émet un avis favorable sur l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur Montoir-de-Bretagne, compte tenu des objectifs que vous poursuivez à travers cette démarche. Nous restons bien entendu à votre disposition pour vous accompagner sur le maintien du commerce et ses potentialités sur votre commune.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président



Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Saint-André des Eaux

République Française
Ville de Saint-André des Eaux
Loire-Atlantique

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date du Conseil Municipal
24 juin 2024
Date de convocation
18 juin 2024

Nombre de Conseillers
En exercice : 29
Présents : 22
Votants : 29

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-quatre juin, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué le dix-huit juin, s'est réuni en session ordinaire, à l'Espace du Marais, sous la Présidence de Monsieur Mathieu COËNT, Maire.

Présents (22) : Mathieu COËNT, Laurence DOMET-GRATTIERI, Thierry RYO, Laurence LE COADOU, David NEUHAARD, Anne RAINGUE-GICQUEL, Lucile HEGWEIN, Pascal GOYAL, Dominique AMISSE, Dominique MOURGUES, Marie-Antoinette GUEDES, Gaëlle KERLEAU, Charles BAHOLET, Amélie DANET, Guillaume DERVAL, Thibault CHEVALIER, Baptiste GUEGAN, Anaïs DURAND, Laurette FOUCHER, Pascal HASPOT, Christelle ODIAU-MATHIEU, Manuel BERASALUZE.

Représentés (7) : pouvoirs ont été donnés :

Laurent PONNELLE	à	Lucile HEGWEIN
Françoise PAYEN	à	Dominique AMISSE
Linda THILL	à	Marie-Antoinette GUEDES
Sébastien BLOCH	à	Thierry RYO
Ludivine PRECIGOUT	à	Laurence LE COADOU
Sylvie GOSLIN-GUIHÉNEUF	à	Pascal HASPOT
Virginie TARTOUÉ	à	Manuel BERASALUZE

formant la majorité des membres en exercice.

Mme Laurence DOMET-GRATTIERI est désignée secrétaire de séance.
Auxiliaire à la secrétaire de séance : Alexina PIVETEAU, directrice générale des services.

Délibération n°49.06.2024

INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ

Rapporteur : Dominique AMISSE

Le maintien du commerce de proximité est une priorité municipale. Outre le fait de répondre aux besoins essentiels des habitants, il est vecteur du développement territorial, de la dynamique économique et sociale, de convivialité et participe au bien-vivre des habitants.

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Se doter d'un outil tel que le droit de préemption commercial et artisanal, permettra à la Municipalité de préserver, diversifier et développer le tissu commercial andréanais.

En effet, toute cession de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux ou de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, inscrite dans un périmètre de sauvegarde délimité par le conseil municipal, sera alors subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune, laquelle disposera de deux mois pour se porter éventuellement acquéreur.

Afin de pouvoir mettre en œuvre le droit de préemption, la commune doit déterminer au préalable un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat accompagné d'un rapport analysant le commerce et l'artisanat de proximité. Ce rapport est soumis à l'avis des chambres consulaires : Chambre des Métiers et de l'Artisanat et Chambre de Commerce et d'Industrie. En l'absence d'observation de ces dernières dans les 2 mois à compter de leur saisine, leur avis est réputé favorable.

Le Conseil Municipal,

Vu la loi n°2014-26 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises facilitant le droit de préemption pour les communes,
Vu les articles L 214-1, L 214-2 et L 214-3 du code de l'urbanisme définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux,
Vu l'arrêté ministériel du 29 février 2008 relatif à la déclaration préalable à la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et modifiant le code de l'urbanisme,
Vu le diagnostic territorial préliminaire sur la situation du tissu commercial et artisanal de la commune ;
Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes- Saint Nazaire en date du 27/05/2024 ;
Vu l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire en date du 17/06/2024 ;
Vu l'avis favorable de la Commission finances, ressources humaines, développement économique et marchés publics du 17 juin 2024,
Considérant qu'il est indispensable de sauvegarder le commerce de proximité, de préserver la diversité de l'activité commerciale et les intérêts de la commune,

Après en avoir délibéré,

APPROUVE le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité conformément au plan figurant en annexe ;

DECIDE d'instaurer, au profit de la commune, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial ;

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

RAPPELLE que toute préemption devra faire l'objet d'une rétrocession, dans un délai de deux ans, à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et en vue de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanal dans le périmètre concerné.

DIT que la délibération sera exécutoire après accomplissement des formalités de publicité et d'information prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme, à savoir affichage pendant un mois et insertion dans deux journaux diffusés dans le département,

AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

(0 abstention / 0 voix contre / 29 voix pour)

Annexe à la délibération : diagnostic territorial préliminaire sur la situation du tissu commercial et artisanal de la commune

Pour extrait conforme,
Le Maire, Mathieu COËNT

MAIRIE DE ST-ANDRÉ-DES-EAUX (Loire-Atlantique) 44

La Secrétaire de Séance,
Laurence DOMET-GRATTIERI

Certifié EXÉCUTOIRE compte tenu de :
- ☐ **La publication le :** 11 JUIL. 2024
- ☐ **La transmission en Sous-Préfecture le** 11 JUIL. 2024

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL PRÉLIMINAIRE

Instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité – Ville de Saint-André-des-Eaux



Source : Etude commerce intercommunale – Cabinet Lestoux et associés 2023

Mai 2024

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

SOMMAIRE

Contexte…… p. 3

Diagnostic du commerce à l'échelle de l'agglomération…… p. 6

Opportunité de création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la Ville de Saint-André-des-Eaux……. p. 9

Périmètre proposé……. p. 10

Rappel des motifs et synthèse…… p. 12

Annexes :

1 / Restitution de l'accompagnement de la CCI à la mise en place d'une stratégie en faveur du développement commercial du centre-bourg

2/ Fiche action « stratégie commerces » de l'Appel à Manifestation d'Intérêt départemental « Cœur de Bourg »

3/ Projet de délibération relatif à l'instauration d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce sur la Ville de Saint-André-des-Eaux

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

1. Contexte

L'agglomération nazairienne est constituée de dix communes, regroupant une population totale d'environ 130 000 habitants. La situation du commerce sur l'agglomération fait l'objet de politiques publiques partagées entre les Villes et l'intercommunalité.

Une délibération cadre adoptée en Conseil communautaire le 18 décembre 2018 expose ainsi :

Dans le cadre du projet d'agglomération, adopté début 2016, puis dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), la CARENE et ses communes membres ont affirmé leur volonté de créer les conditions d'un développement commercial équilibré sur le territoire, en confortant à la fois l'attractivité des centres-villes, et le dynamisme des parcs régionaux de périphérie.

Sur notre territoire, mais aussi dans les EPCI voisins, les périphéries commerciales se sont fortement développées et captent aujourd'hui la plus grande partie du marché.

Sur le plan stratégique, la politique locale du commerce de notre territoire devra ainsi répondre aux grands objectifs suivants, partagés par la CARENE et l'ensemble des communes :

- *Dynamiser le centre-ville de Saint-Nazaire, cœur d'agglomération*
- *Sauvegarder le commerce de centre-bourg et conforter les pôles commerciaux de proximité*
- *Maintenir l'attractivité des périphéries commerciales, en recherchant les complémentarités avec les centres-villes et centres-bourgs*
- *Garantir une offre commerciale animée toute l'année, au bénéfice des habitants comme des touristes et excursionnistes.*

Cette délibération fixe par ailleurs la répartition des compétences entre Villes et Agglomération, dont le cadre perdure à ce jour :

Communes

- dotées de la compétence générale, les communes ont vocation à garder un rôle de proximité dans l'accompagnement des commerçants, de leurs associations et des animations commerciales
- de même, la gestion et le développement des halles, marchés, foires, mobilisant les commerçants non sédentaires, reste de la compétence des communes.
- En matière de droit de préemption commercial, celui-ci reste par principe de compétence communal, mais son exercice pourra être délégué à l'agglomération si nécessaire, comme précisé à l'article L231-3 du Code de l'urbanisme, au travers une délibération dédiée.

Agglomération

- Elaboration d'une stratégie intercommunale de développement commercial, se traduisant par l'élaboration de chartes ou de schémas liés au commerce
- Observation et veille économique en matière commerciale
- Réalisation d'études en matière commerciale
- Aide publique aux commerçants, dans le cadre juridique national et européen, étant précisé que les subventions de fonctionnement attribuées aux associations de commerçants restent de la compétence des communes
- Promotion économique et prospection d'enseignes nationales et internationales

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

- En complément, il est proposé que la CARENE puisse également intervenir en matière de portage d'immobilier commercial, en soutien aux centralités communales.

Depuis cette date, et du fait notamment des mutations rapides et profondes qui secouent le monde du commerce (essor du e-commerce, périphérisation, difficultés de recrutement notamment dans les métiers de l'artisanat…), la politique commerciale partagée entre les Villes et l'Agglomération en matière de commerce s'est progressivement structurée :

- Etude de stratégie commerciale intercommunale pilotée par l'agglomération (BE Lestoux et associés), et qui devrait prochainement faire l'objet d'une délibération en Conseil communautaire (courant 2024)
- Appel à Manifestation d'Intérêt « Cœur de bourg » du Département, dans lequel la plupart des communes de l'agglomération se sont positionnées, conduisant à la rédaction de plans-guides permettant d'asseoir des stratégies urbaines et commerciales sur leurs centralités.
- Projet de création d'une concession commerce de proximité à l'échelle de l'agglomération, permettant, selon les termes de la délibération cadre de 2018, à l'agglomération de se porter acquéreur de locaux commerciaux pour le compte des villes.
- Etudes ou réflexion sur le commerce spécifiques, menées dans certaines centralités :
  - Etude commerce CCI à Saint-André-des-Eaux
  - Etude commerce CCI à Donges
  - Etude commerce Polygone à Saint Malo de Guersac
  - Etude commerce Polygone à Trignac
  - Etude urbaine intégrant une expertise commerciale à La Chapelle des Marais (ilot Graineterie)
  - Etude cadre ADDRN menée sur la commune de Pornichet concernant les polarités.
  - Fiche action commerce intégrée dans le plan guide de la Ville de Besné.

C'est notamment à la faveur de ces différentes études que l'opportunité de créer des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur les différents centres-villes du territoire a été questionnée et débattue entres les Villes et l'Agglomération.

Cette ambition représente par ailleurs un nécessaire préalable à la création d'une concession commerce de proximité à l'échelle de l'agglomération (portage d'immobilier commercial), la loi 3DS ayant conduit aux dispositions suivantes, contenues dans l'article L300-9 du Code de l'Urbanisme :

« Par un contrat conclu dans les mêmes formes que celles prévues aux articles L. 300-4 et L. 300-5, il peut être confié à une personne y ayant vocation la réalisation d'actions ou d'opérations prévues aux 6°, 8° et 9° du III de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation dans les secteurs d'intervention délimités d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée au même article L. 303-2 ou la réalisation d'actions ou d'opérations ayant pour objet de favoriser la diversité, le maintien ou le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité dans des espaces urbains dans le périmètre délimité en application de l'article L. 214-1 du présent code.

Le contrat prévoit le programme des actions ou opérations à réaliser, notamment foncières ou immobilières, ainsi que les conditions d'acquisition, de cession et, le cas échéant, de construction, de réhabilitation, de démolition et de gestion des locaux concernés.

Le droit de préemption urbain, y compris le droit de préemption urbain renforcé dans les conditions prévues à l'article L. 211-4, et le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial peuvent être délégués à la personne titulaire du contrat mentionnée au premier alinéa du présent article, dans les conditions prévues aux articles L. 211-2-3 et L. 214-1-1.

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

A l'échelle de l'agglomération, l'ensemble des communes envisagent donc de délibérer de manière quasi-concomitante pour instaurer des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. La motivation est double :

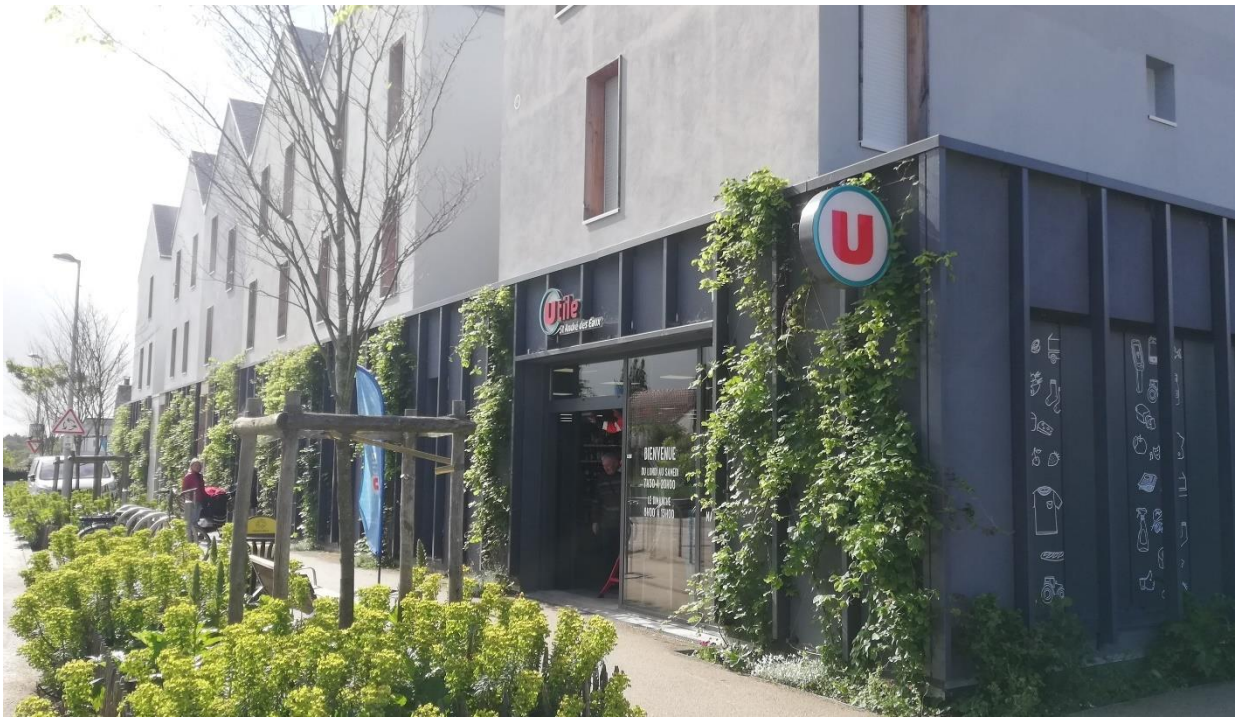
- cette instauration permettrait de se doter d'un outil supplémentaire permettant, lorsqu'elle est rendue nécessaire, une action publique en matière de commerce.

- elle permettrait de surcroit de poser les conditions de création d'une future concession commerce de proximité au titre du L300-9 du Code de l'Urbanisme, dont le calendrier de création est envisagé à échéance de fin 2024 – début 2025.

3 communes de l'agglomération font exception à cette ambition :

- Saint-Nazaire, la Ville-centre, qui s'est déjà dotée d'outils ad hoc depuis le précédent mandat (périmètre de sauvegarde, concession prévoyant le portage d'immobilier commercial)
- Pornichet, qui dispose déjà d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat
- Saint-Joachim, qui développe ses propres outils en matière de préservation et dynamisation du commerce.

Le présent rapport vise spécifiquement à préciser les conditions de réalisation et les motifs d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune de Saint-André-des-Eaux.



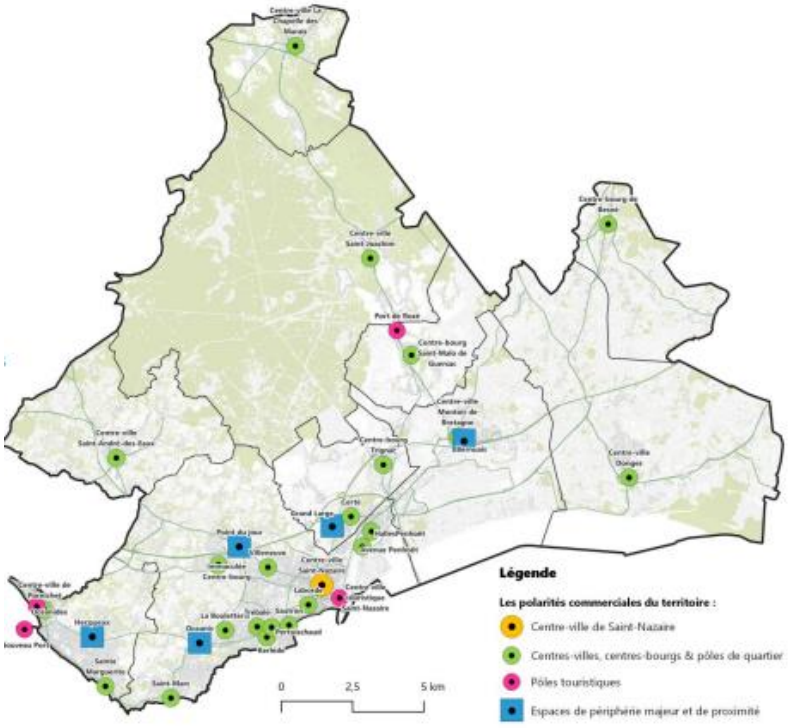
Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

2. Diagnostic du commerce à l'échelle de l'agglomération

La population de CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) s'élève à 127 395 au dernier recensement de 2019. Le territoire observe une dynamique démographique importante sur la période 2013-2019 avec une croissance de l'ordre de 5,7% qui s'explique par sa proximité du littoral et la présence d'un bassin d'emplois important.

Le territoire de la CARENE regroupe 1 274 commerces et services de moins de 300 m² de surface commerciale. La ville de pôle de Saint-Nazaire compte 752 commerces traditionnels en activité soit 59% de l'offre globale du territoire. Avec Pornichet qui comptabilise 242 commerces, on observe une concentration plus importante de l'offre commerciale sur les villes côtières qui regroupent près de 78% de l'offre traditionnelle du territoire. Par ailleurs, la commune de Trignac accueille une offre commerciale conséquente avec 118 commerces traditionnels dont près de 80% sur la zone commerciale de la rue de la Fontaine au Brun. On notera enfin que la totalité des communes compte à minima plus de 5 commerces en activité.

✓ **À RETENIR : Près de 80% de l'offre commerciale traditionnelle se concentre sur les communes littorales de l'ouest du territoire. Les communes situées à l'est et au nord de l'agglomération possèdent pour autant toutes des centralités commerciales, mais dont le volume de m² est en soit un facteur de fragilité comparativement aux zones commerciales et à la concurrence croissante des pôles commerciaux avoisinants.**



Source : Etude commerce intercommunale Saint Nazaire Agglomération - Cabinet Lestoux et associés 2023

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

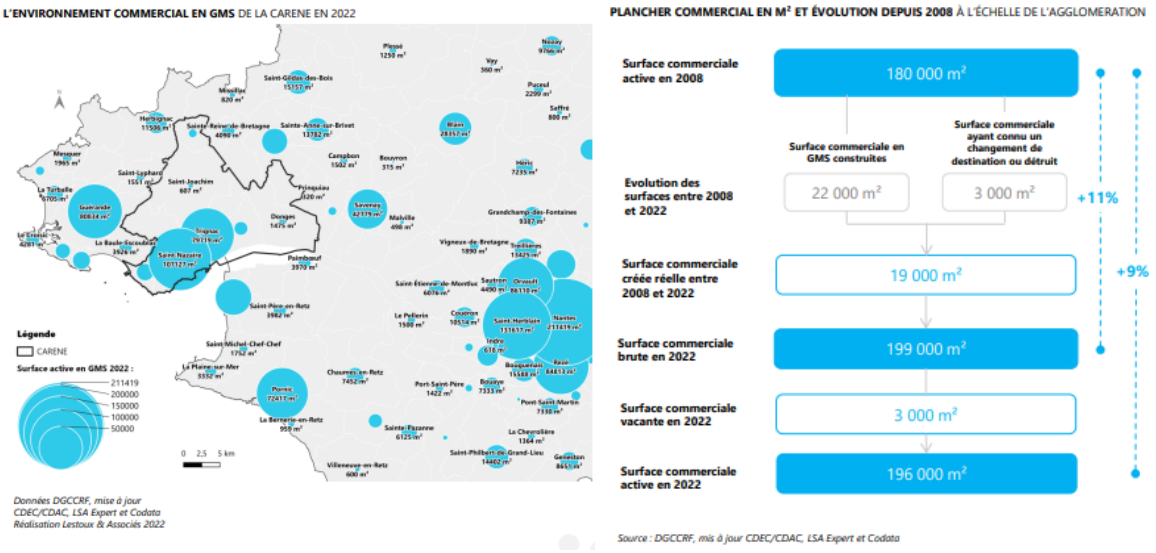
Avec 395 établissements soit près de 31% des activités, la filière CHR* est la plus représentée sur le territoire, dans une proportion légèrement supérieure aux moyennes habituelles (20-25%). En moyenne, 71% de l'offre en CHR se trouve implantée au sein d'une centralité (Centre-ville ou pôle de quartier). On observe aussi une représentation importante du secteur de l'hygiène-santé-beauté (17%) et des services (15%). Le taux de diversité** moyen sur l'ensemble de l'agglomération s'élève à 19,8%. Un taux un peu en deçà des moyennes habituelles traduisant la capacité du territoire à proposer une offre traditionnelle diversifiée.

Les centralités du territoire concentrent :

- 58% des commerces traditionnels de proximité (alimentaire, CHR et hygiène-santé-beauté)
- 64% pour des commerces alimentaires
- 58% des cafés-hôtels-restaurants
- 52% des commerces en hygiène-santé-beauté

✓ **A RETENIR Des densités réduites sur les métiers de bouche et sur le non alimentaire traduisant une légère faiblesse des centralités**

Le territoire de la CARENE s'inscrit dans un environnement commercial dense. En effet, le territoire de CAP Atlantique à l'ouest (20 min en voiture), regroupe plus de 125 000 m² en GMS en 2022 avec un taux de diversité commerciale évaluée à 23%. De la même façon, le territoire de Nantes Métropole à l'Est (50 min en voiture) compte près de 800 000 m² actif en GMS avec un taux de diversité commerciale située à 25%. Enfin, Pornic Agglo au Sud regroupe près de 104 000 m² commerciaux en GMS avec un taux de diversité commerciale atteignant 36%. Depuis 2010, le plancher commercial sur l'agglomération de Pornic a le plus progressé (+21,8%), soit un niveau supérieur au niveau de croissance du plancher commercial observé sur Nantes Métropole (+13,5%) et la Carene (+11,2%).



Source : Etude commerce intercommunale Saint-Nazaire Agglomération - Cabinet Lestoux et associés 2023

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

De 2008 à 2022, plus de 22 000 m² de surfaces commerciales ont été créées sur le territoire en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS). Par ailleurs, sur la même période, certaines surfaces GMS existantes en 2008 ont disparu en 2022 : environ 3 000 m² ont connu un changement de destination (restauration, salle de sport, démolition,). De fait, le plancher commercial en surface réelle a augmenté de 11% depuis 2008, équivalent à 19 000 m² de surfaces actives supplémentaires. Par ailleurs, environ 3 000 m² en GMS ont été identifiés comme vacants sur l'agglomération, soit une représentation qui reste maitrisée de la vacance sur les espaces de périphérie. De fait, le plancher commercial actif en 2022 est ainsi évalué à 196 000 m². Cette croissance de surface a principalement concerné les commerces en bricolage (+40%). A l'inverse, on note une baisse de m² actifs sur le secteur de l'équipement de la personne (-14%)

Avec une densité de 463 m² pour 1 000 habitants (en intégrant l'influence touristique), l'offre dans le secteur alimentaire est cohérente au regard de la tendance nationale évaluée à 366 m² pour 1000 habitants. Sur les autres filières, les densités sont globalement très supérieures aux moyennes nationales, notamment en bricolage, culture-loisirs et solderie.

- ✓ **À RETENIR : des signes évidents de saturation de marché avec des densités élevées susceptibles de fragiliser les centralités. En conséquence : un enjeu de maitrise des périphéries déjà identifié par le passé.**

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

3. Opportunité de création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la Ville de Saint-André-des-Eaux

L'évaluation du potentiel commercial de la commune a fait l'objet d'une étude de la Chambre de Commerce et d'Industrie dont la restitution finale a eu lieu en septembre 2022 (annexe 1)

Aujourd'hui, l'offre de Saint-André-des-Eaux est cohérente au regard de la population de la commune et des flux existants.

L'offre commerciale s'est maintenue ces 10 dernières années avec une montée en gamme dans le domaine alimentaire, notamment avec l'implantation de la supérette Utile, importante génératrice de flux. La commune a de plus initié en 2023, en collaboration avec Terroir 44, la création d'un marché de producteurs et d'artisans locaux, qui, de saisonnier, est passé à une ouverture le 1er dimanche de chaque mois tout au long de l'année depuis le début de l'année 2024.

La diversité de l'offre commerciale et les conditions de livraison des commerces ont été également notées à 7,2/10 par les commerçants enquêtés par la CCI lors de son étude de 2022. L'offre commerciale a été jugée suffisante par rapport à la taille de la commune. L'ouverture fin 2023 d'une librairie en plein cœur du centre-bourg, suivi de près par l'implantation d'un relais Pick Up de retrait de colis commandés en ligne, sont venus confirmer ce dernier comme une polarité urbaine assurant son rôle de proximité, avec une clientèle principalement andréanaise, également attirée par les autres services (mairie, Poste, et bientôt maison médicale).

A l'horizon 2030, le potentiel commercial reste limité.

Plusieurs activités pourront être envisagées :

- Une seconde boulangerie

  Un point de vigilance avait été soulevé en 2022 : laisser le temps aux jeunes repreneurs de la boulangerie actuelle de développer leur clientèle et leurs produits. L'implantation d'un distributeur de baguettes en 2023 a été dans ce sens.

- Un troisième salon de coiffure

- Une seconde pharmacie

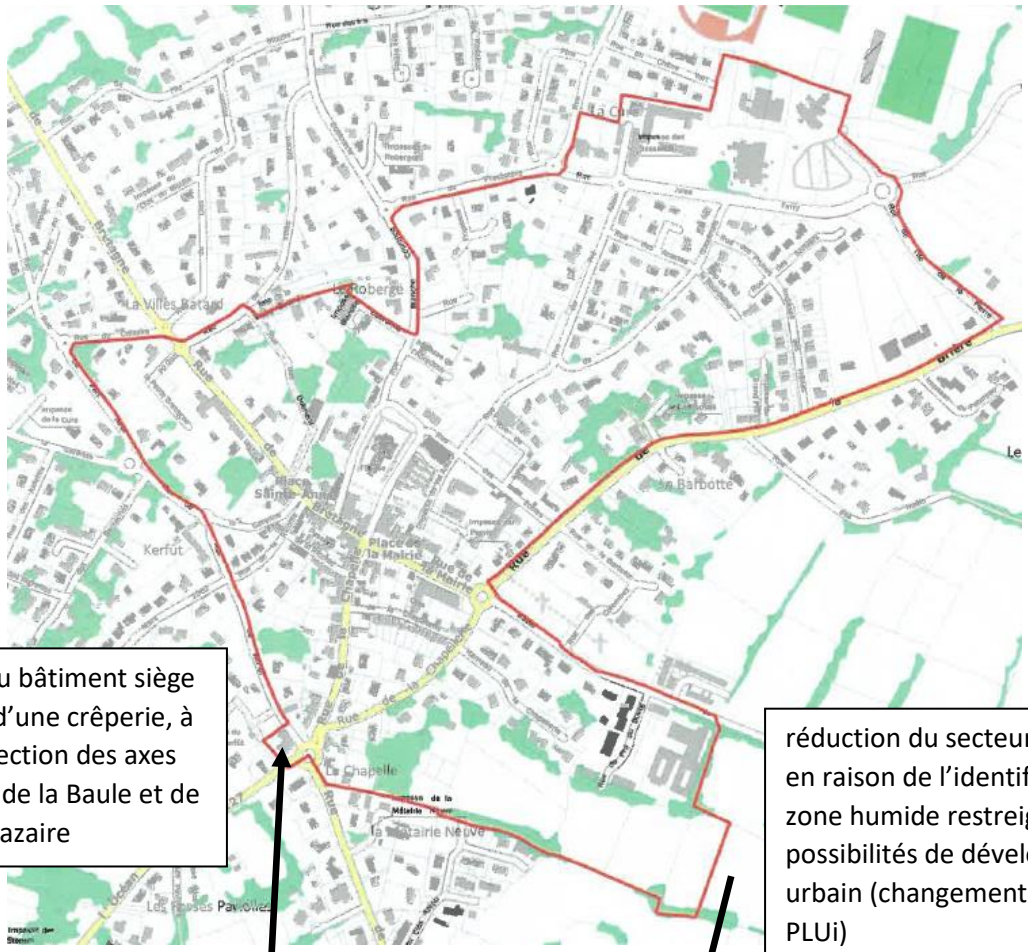
  Si la commune a franchi le 1er janvier 2024 le seuil symbolique des 7 000 habitants en population totale, ce seuil en population municipale reste à atteindre et à constater pendant au moins 2 ans pour la création d'une nouvelle officine.

La création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat est guidée par l'intention de soutenir l'existant, réduire les ruptures commerciales actuelles, améliorer le parcours marchand dans et vers le centre de la commune. Ce parcours est d'ores et déjà soutenu par le développement des modes de déplacement doux, qui guide tous les projets de travaux de voirie et d'aménagement urbain. Si le linaire commercial, déjà de bonne facture avec la majorité des activités présente le long des rues de la Mairie et Rue de Bretagne, est à confirmer, le souhait est que le périmètre sauvegarde du commerce et de l'artisanat soit cohérent avec les différentes réflexions menées autour de la structuration d'une politique locale du commerce, notamment concrétisées dans la fiche action « commerce » de l'Appel à Manifestation d'Intérêt département « Cœur de Bourg » (annexe 2).

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

4. Périmètre proposé

Le périmètre reprend celui de l'Appel à Manifestation d'Intérêt départemental « Cœur de Bourg », à deux différences près :



ajout du bâtiment siège actuel d'une crêperie, à l'intersection des axes venant de la Baule et de Saint-Nazaire

réduction du secteur Pré du Bourg en raison de l'identification d'une zone humide restreignant les possibilités de développement urbain (changement de zonage au PLUi)

périmètre AMI :



Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Le périmètre comporte 400 points adresse répartis sur 44 voies :

VOIES	numérotages par voie	nombre points adresses
Hameau de la Chapellerie	de 1 à 13	13
Impasse Blanche Couronne	de 1 à 4	3
Impasse de la Bourdaine	de 2 à 8	4
Impasse de la Cure	de 1 à 10	6
Impasse de la Petite Bretagne	de 1 à 22	17
Impasse de la Villès Batard	de 6 à 8	2
Impasse de l'Abreuvoir	de 2 à 12	6
Impasse des Frênes	de 1 à 20	20
Impasse des Mimosas	de 1 à 19	15
Impasse du Parvis	5	1
Passage de la Ricohie	de 1 à 9	10
Place de la Mairie	de 1 à 9	10
Place de l'Eglise	de 1 à 27	26
Place Sainte Anne	de 1 à 4	4
Route de Ranlieu	de 2 à 14	9
Rue Blanche Couronne	de 1 à 8	7
Rue de Bretagne	de 1 à 34	23
Rue de Kerfût	de 2 à 20	11
Rue de la Brière	de 5 à 43	20
Rue de la Chapelle	de 1 à 32	26
Rue de la Chapellerie	de 1 à 10	9
Rue de la Gare	1	1
Rue de la Garenne	de 1 à 12	5
Rue de la Gaudinais	de 5 à 28	28
Rue de la Mairie	de 1 à 6	5
Rue de la Mare	de 1 à 9	7
Rue de la Ricohie	de 1 à 10	6
Rue de la Villès Batard	de 4 à 6	3
Rue de l'Auditoire	1	1
Rue de l'Ile de la Pierre	2	1
Rue de l'Océan	de 2 à 4	2
Rue des Acacias	de 1 à 6	6
Rue des Ecoles	de 1A à 9	9
Rue des Prunus	de 1 à 6	6
Rue des Sorbiers	de 1 à 10	8
Rue du Calvaire	de 1 à 5	3
Rue du Chêne Vert	11	1
Rue du Clos de la Chapellerie	de 4 à 24	15
Rue du Parc Neuf	de 2 à 10	3
Rue du Pré Allain	de 1 à 12	17
Rue du Pré du Bourg	de 1 à 11	8
Rue du Presbytère	de 2 à 8	4
Rue du Ropanné	de 1 à 12	10
Rue Jules Ferry	de 1 à 17	9
44		**400**

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

5. Rappel des motifs et synthèse

Bien que l'on constate un mouvement progressif de retour à la proximité dans le secteur du commerce, les décennies écoulées ont largement contribuées à fragiliser les commerces de centres-villes et centres-bourgs du territoire à la faveur de la croissance des m² dits de « périphérie ». Cette croissance est restée maitrisée sur le territoire de l'agglomération, mais le nombre de m² et la concurrence des m² commerciaux des territoires voisins s'est accru. Il en résulte une résorption de l'aire de chalandise des commerces de Saint Nazaire Agglomération, et particulièrement des commerces de centres-villes et centres-bourgs.

Les Villes et l'Agglomération ont dès 2018 posées les bases d'une politique commerciale commune ayant pour objectif de préserver les centralités. Pour autant, si l'on considère les m² commerciaux dans leur ensemble : les m² commerciaux dits « de périphérie » (en zone d'activité commerciale dédiée) représentent à ce jour près des ¾ des m² commerciaux du territoire de Saint-Nazaire Agglomération.

Le ¼ restant se déploie dans le diffus ou dans le tissu urbain constitué autour de polarités et centralités et il s'agit généralement des commerces les plus fragilisés. D'autant que cette part croissante du commerce de périphérie s'est accompagnée d'un essor du e-commerce, conduisant là aussi à des pertes de parts de marchés des commerces physiques implantés en centralité.

S'agissant plus spécifiquement de la situation du commerce pour la commune de Saint-André-des-Eaux, le pont entre e-commerce et commerce physique est amorcé grâce à l'implantation récente du relais Pick-Up en plein centre bourg, et la locomotive qu'est la supérette Utile apporte une garantie importante de préservation des fonctions de centralité du cœur de bourg.

Pour autant, le périmètre ciblé a pour vocation également tant de préserver les activités plus périphériques (crêperie du rond-point de la Chapelle, positionnée hors du centre mais bien visible en entrée de bourg en venant de la Baule et de Saint-Nazaire) que de permettre le développement d'activités en cohérence avec les zones identifiées de densification de l'habitat.

L'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à Saint-André-des-Eaux poursuit plusieurs objectifs :

- **Se doter d'un outil complémentaire d'observation des changements et pouvoir adapter les politiques publiques communales en conséquence**
- **Renforcer la capacité à agir de la Ville lorsqu'une cession de fonds commercial ou artisanal conduit à une dégradation de l'offre pour les habitants**
- **Permettre à terme à l'agglomération d'intervenir en portage d'immobilier commercial dans le périmètre susvisé, en adéquation avec les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme au titre de l'article L300-9**

Annexes :

1 / Restitution de l'accompagnement de la CCI à la mise en place d'une stratégie en faveur du développement commercial du centre-bourg

2/ Fiche action « stratégie commerces » de l'Appel à Manifestation d'Intérêt départemental « Cœur de Bourg »

3/ Projet de délibération relatif à l'instauration d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce sur la Ville de Saint-André-des-Eaux

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Accompagnement de la commune de Saint-André des Eaux à la mise en place d'une stratégie en faveur du développement commercial du centre-bourg

Restitution finale

15 septembre 2022

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
1er ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Le potentiel commercial de Saint-André-des-Eaux

RAPPEL :
Aujourd'hui, Saint-André-des-Eaux est bien dotée, il n'y a pas de problème majeur au niveau des commerces.

A l'horizon 2030, une étude de potentiel commercial limitée.

- **Plusieurs activités pourront être envisagées :**
  - **Une seconde boulangerie**
    - Point de vigilance laisser le temps aux jeunes repreneurs de la boulangerie « A l'achalandée brière » de développer leur clientèle et leurs produits;
  - **Un troisième salon de coiffure**
  - **Une seconde pharmacie**
    - Modalités d'implantation (transfert ou regroupement) : il n'y a priori pas de délai à partir du moment où les 7000 habitants sont atteints. Pour le premier cas en revanche (création) : il semble nécessaire que la condition démographique (7000 habitants) soit remplie pendant au moins 2 ans. Cela expliquerait la posture d'attente de l'ARS et pourrait donc rendre possible l'implantation d'une seconde officine à Saint André des Eaux sous réserve que le prochain recensement fasse bien état d'une population de plus de 7000 habitants, et que cette statistique perdure deux ans durant.

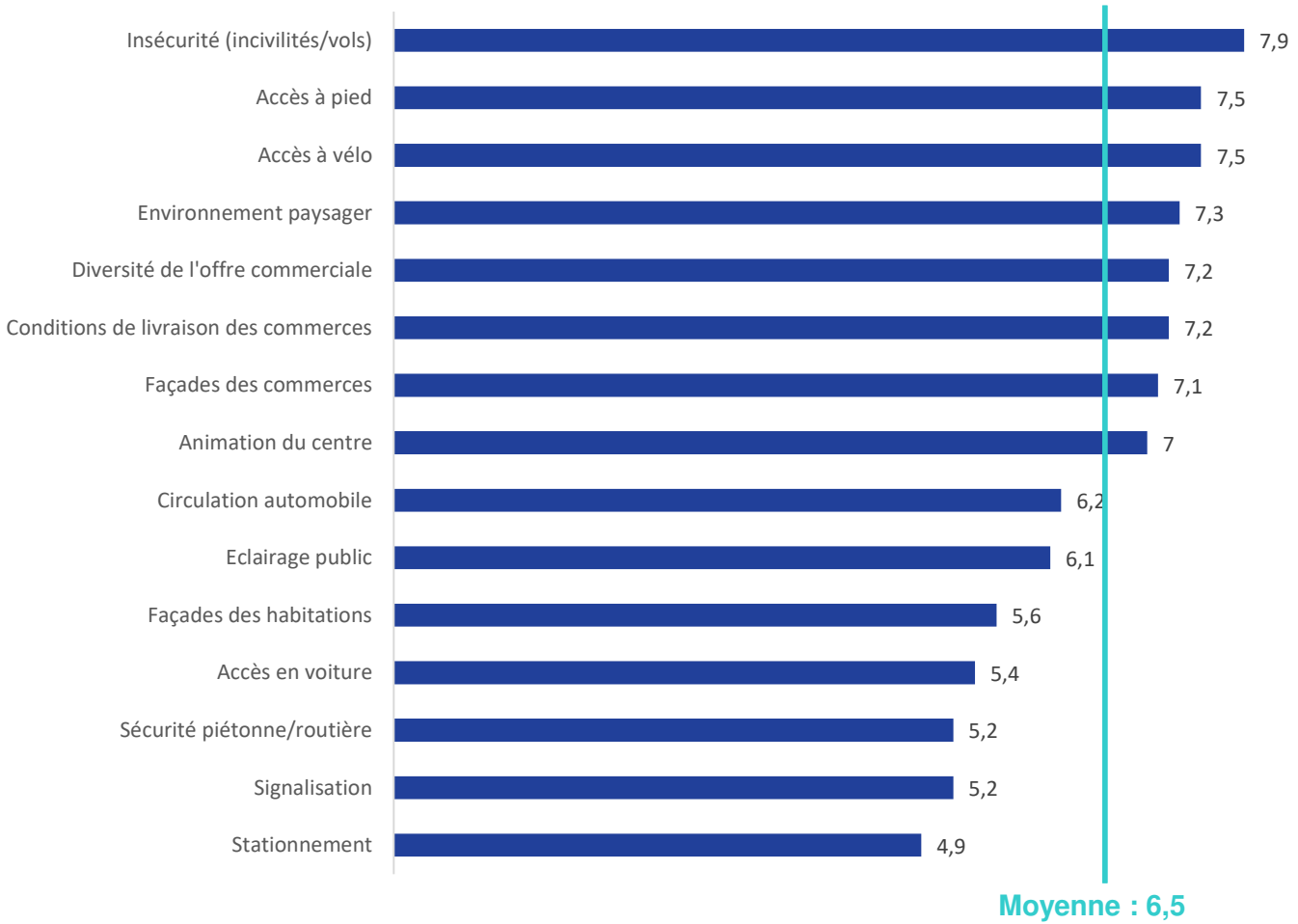
Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Des commerçants globalement satisfaits…

Enquête des commerçants

Analyse de l'enquête commerçants

Les commerçants étaient invités à noter 15 items sur une échelle de très insatisfait (1) à très satisfait (10)



Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

…malgré quelques améliorations souhaitées

Enquête des commerçants

Analyse de l'enquête commerçants : les thématiques les plus citées

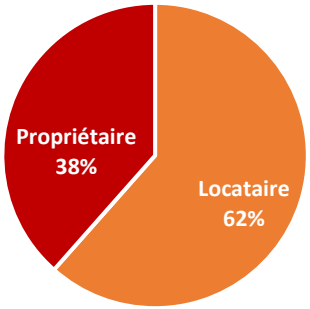


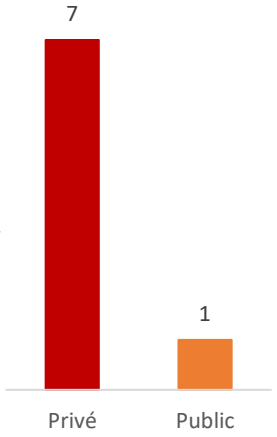
Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Une part importante de propriétaire
Enquête des commerçants

Portrait type des professionnels

- Une part de propriétaire importante et une part de locataire qui souhaite devenir propriétaire.
- Problématique de transmission : une part importante de gérant à plus 50 ans.





50 ans et + Alerte

5 professionnels ont plus de 50 ans

5 professionnels ont moins de 2 ans de présence

- Les nouveaux commerçants : ***la boulangerie «A l'achalandée briéronne», le restaurant «Tykaz», la boucherie, le tabac presse « St Andrew » et l'agence immobilière « l'Adresse ».***





- Mais également plusieurs commerçants sont bien ancrés dans le paysage andréanais *: **l'institut de beauté, la pharmacie et la fleuriste sont installés depuis plus de 15 ans sur la commune.***

Enquêtes réalisées pendant l'été 2022 auprès de 13 professionnels (ayant répondu)

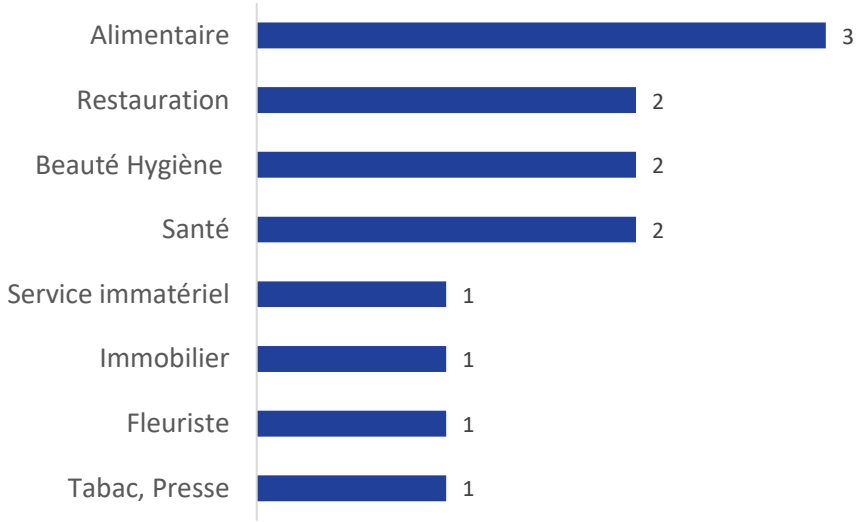
Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Des commerces ancrés dans la commune

Enquête des commerçants

Activité commerciale

8 familles d'activités

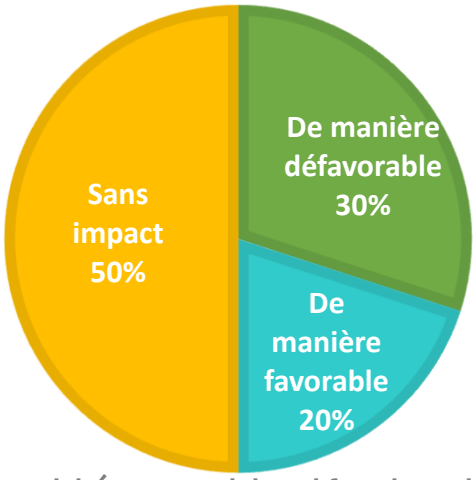


De 1 à 11 ETP par établissement
avec une moyenne de **3,3 ETP** par établissement

5 professionnels font part de difficultés de recrutement *

Chiffres d'Affaires

3 ont un CA en ↗
6 ont un CA en →
4 dans leur 1er exercice



Une activité commerciale qui fonctionne bien malgré les 2 ans de COVID

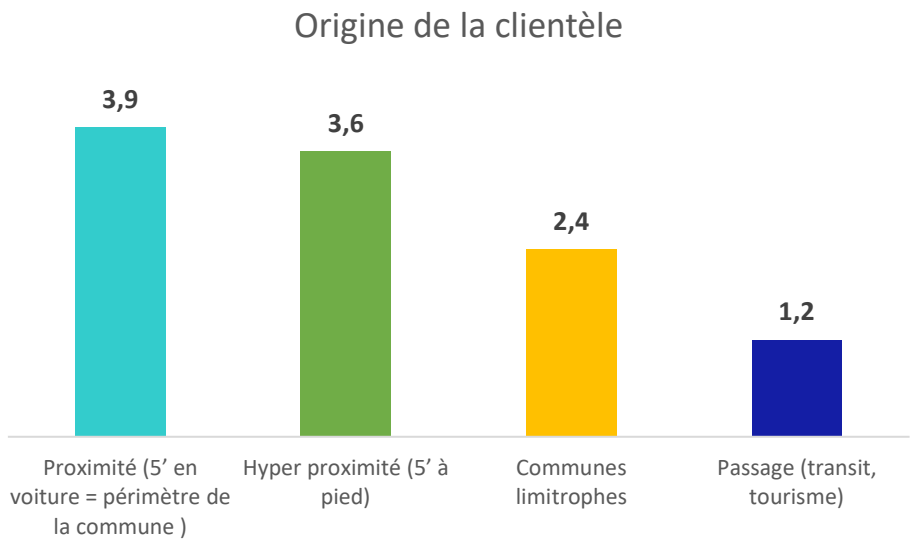
* Raisons invoquées : conditions de travail difficile et image de la profession défavorable, manque de candidat.

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Une clientèle principalement de proximité

Enquête des commerçants

Zone de chalandise : Origine de la clientèle des commerçants andréanais



Moyenne sur 4 - (de 4 très important à 1 peu important)

Le centre-bourg de Saint-André-des-Eaux s'affirme comme une polarité urbaine assurant son rôle de pôle de proximité.

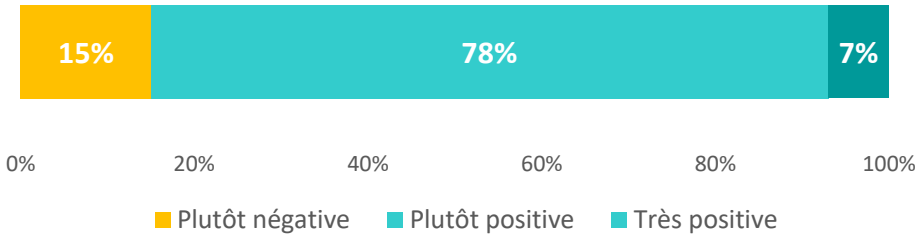
Seuls 9 professionnels andréanais ont une clientèle de passage qu'ils estiment entre 1% et 10%, principalement l'opticien et les restaurateurs.

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Une image plutôt positive du centre-bourg

Enquête des commerçants

Des avis positifs à l'égard du centre-bourg sur le plan commercial, avec des points d'amélioration :



Parmi les points positifs, certains professionnels parlent de :

- Evolution du nombre de logements sur la commune -> Augmentation de la population,
- Offre commerciale suffisante par rapport à la taille de la commune,
- Bonne dynamique.

Néanmoins certains professionnels relèvent des aspects négatifs :

- Signalétique à retravailler,
- Revoir le sens de circulation pour accéder au centre-ville.

VERBATIM des commerçants

A améliorer :

« Signalétique obsolète»

« Carrefour dangereux au niveau du tabac/la bascule»

« Trop de véhicule tampon»

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Environnement urbain et commercial

Offre et armature commerciale

- Une offre commerciale de proximité globalement **regroupée** dans le centre-bourg :
  - Un linaire commercial de bonne facture avec la majorité des activités présente le long des rues de la Mairie et Rue de Bretagne
  - Une visibilité moindre des activités présentes rue de la Chapelle
  - Une activité de restauration (génératrice de flux) à l'écart du linéaire

- Présence de plusieurs **générateurs de flux** en cœur de bourg : la Mairie, la Poste, la pharmacie, et la locomotive alimentaire Utile.

- Un **marché** ex-centré au niveau de la place de l'église qui ne participe pas à l'activité commerciale des commerçants sédentaires (la place de l'église est une zone sécurisée et adaptée au marché)

VERBATIM des commerçants

A améliorer :

« Faire en sorte que tous les commerces ouvrent sur les mêmes créneaux »

« Entrée du bourg peu attractive »





Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Environnement urbain et commercial

Aménagement du centre-bourg

Accessibilité et stationnement :

- Place prépondérante de la **voiture**
- Les espaces de **stationnements** à destination de la clientèle des commerçants :
  - Bien répartis avec des zones de stationnement plus importantes autour de l'église et en face du supermarché Utile (zone bleue – stationnement limité)
- Un centre-bourg aux **voiries et aux trottoirs étroits** (croisement difficile entre piétons)
- Peu de **signalétique** de jalonnement

VERBATIM des commerçants

A améliorer :

« Mauvaise configuration dans le centre-bourg »

« C'est mieux que ça a été - moins de vitesse (ralentisseur) mais trottoir pas assez large »

« Agrandir les trottoirs qui sont très dangereux », « Développement du piétonnier »

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Appréciation de l'environnement urbain

Malgré la rupture commerciale entre le bar « la bascule » et l'opticienne, St André bénéficie d'un équipement commercial cohérent et donc favorable à l'activité. A noter l'atout marqué d'un linéaire accueillant des activités diverses et la présence de la locomotive alimentaire.

Afin d'accentuer cette forte commercialité déjà présente :

- Une meilleure accessibilité piétonne notamment rue de Bretagne (largeur trottoirs),

Mais surtout

- Une signalétique dédiée au commerces et aux parking aux entrées de ville et à proximité du centre-bourg.







Qualité architecturale	
Structuration linéaire	
Stationnement	
Accessibilité	
Signalétique	

Favorable

Axe de progrès







Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Enjeux de l'environnement urbain

Forces

- **L'environnement commercial bénéficie de travaux d'embellissement à venir** (voirie, mobilier urbain) et plus particulièrement sur l'axe commercial majeur de Saint André des Eaux ;
- **Les cellules commerciales possèdent en majorité des façades entretenues**, ce qui participe à donner une image dynamique du tissu commercial ;
- Saint André propose **différentes poches de stationnement à proximité de l'axe commercial principa**l (mairie, place l'église, …) ;
- **Le parcours marchand dans le centre de la commune reste cohérent avec un linéaire plutôt de bonne qualité** notamment sur le secteur Mairie.

Faiblesses

- **Une signalétique obsolète et peu compréhensible** ne favorise pas facilement l'information sur la présence de l'offre commerciale de la commune ;
- **Un centre bourg orienté** aujourd'hui quasiment uniquement **aux flux automobiles;**
- **Des poches de stationnement difficilement identifiable pour les non-résidents** ou usagers réguliers du centre-bourg ;
- **Une rupture commerciale majeure entre le bar la bascule jusqu'au magasin d'optique**.





Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Enjeux de l'environnement urbain

Opportunités

- **Un sentiment agréable d'espace et de verdure** (autour de l'église et de la mairie …), quelques venelles aménagées pour les piétons principalement ;
- **Profiter des travaux d'embellissements de la voirie pour continuer de développer le piétonnier** et le stationnement vélo ;
- **Des commerçants qui souhaitent devenir propriétaires ou investir dans des locaux** ;
- **Une signalétique adaptée** :
  - pour flécher les parkings ;
  - pour mettre en avant la distance piétonne des commerces ;
  - pour indiquer les voies cyclables (développer l'éco-tourisme – de nombreux itinéraires passent par SADE) ;

Menaces

- **Un centre bourg orienté aujourd'hui quasiment uniquement aux flux automobiles**;
- **Circulation illogique dans le centre-bourg** (rue de la Chapelle) + Vélo à contre sens de la rue autorisé –> Intersection avec la place de la Mairie accidentogène
- Menaces concernant les commerçants :
  - la présence d'au moins **5 commerçants de plus 50 ans** avec des problématiques à venir de transmission du fonds de commerce et des murs

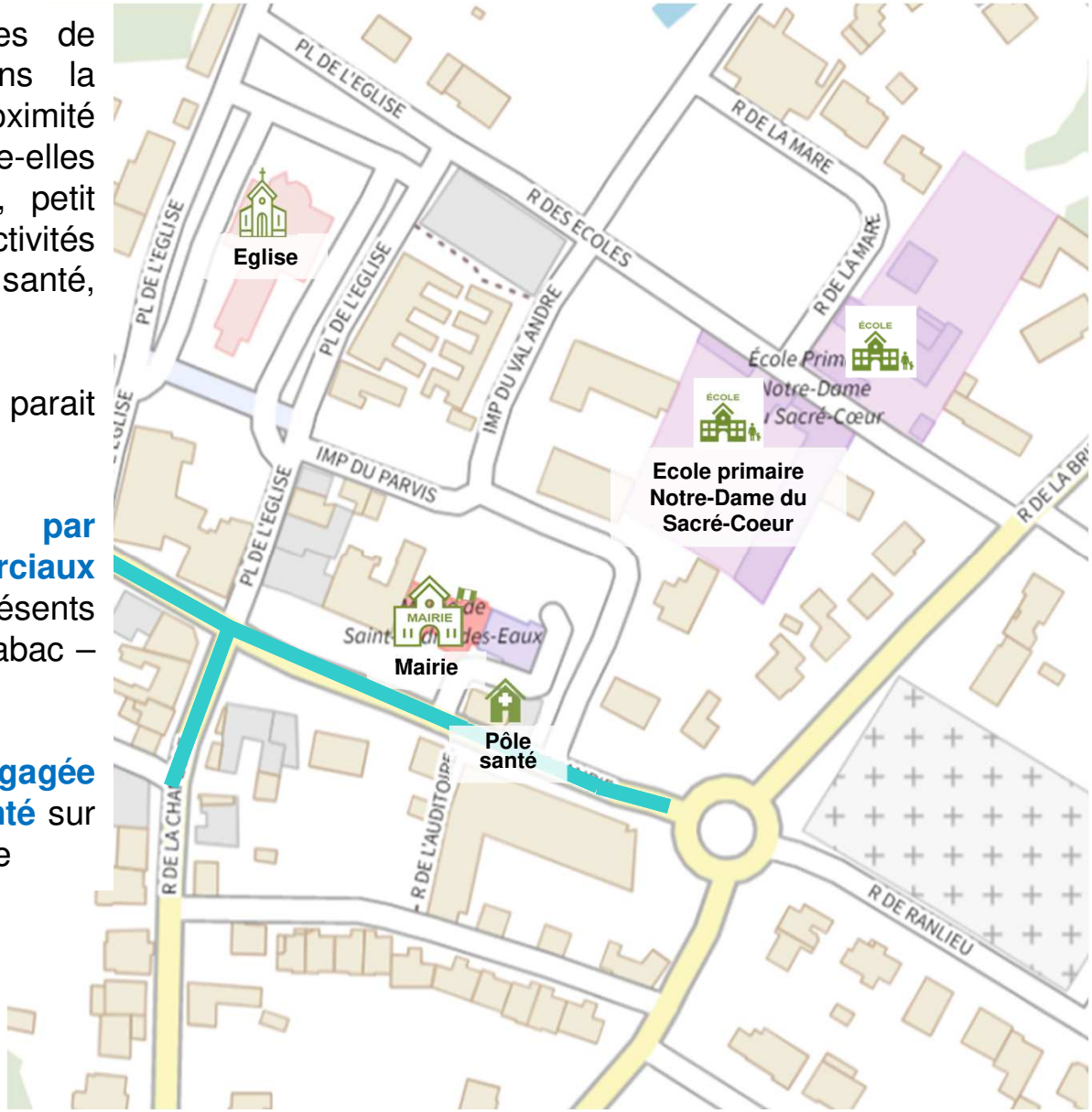
Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Préconisation 1 – Linéaire commerciale à conforter

Pour rappel l'un des incontournables de l'attractivité commerciale réside dans la synergie de flux générée par la forte proximité des activités économiques entre-elles (commerces, services au particuliers, petit artisanat) mais aussi avec d'autres activités (services publics, établissements de santé, …)

Le potentiel à 10 ans restant limité il parait pertinent de :

- **Consolider l'axe existant par l'application de linéaires commerciaux uniquement** sur les locaux présents occupés ou non (ancien bureau de tabac – bureau de poste – office notarial ?),
- **Continuer la stratégie engagée concernant la création du pôle santé** sur le secteur identifié en face de la Mairie



Linéaire commercial à prioriser

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Préconisation 2 – Traiter le sujet du marché

Suite aux différents échanges avec les professionnels concernant le sujet du marché (qu'il soit de semaine ou le dimanche), 2 principaux enseignements ressortent :

1. Un nombre de commerçants non sédentaires trop limité et qui semble même avoir diminué depuis le début,
2. Un emplacement peu connecté avec les autres activités de la commune (hors axe marchant principal).

Face à ce constat, 3 actions sont à envisager :

- **Déplacer le marché actuel de la place de l'église sur la place de la Mairie** afin de renforcer de nouveau les synergies d'activités,
- **Mener une enquête auprès des commerçants présents afin de connaitre leurs intentions sur la pérennité ou non de leur présence**, envisager un appel à candidature pour rechercher une offre complémentaire, afin d'intensifier l'attractivité du marché,
- **Arbitrer sur le fait de privilégier un seul jour** pour la tenue du marché par semaine, là encore plus favorable à l'attractivité.



- Le déplacement du marché induit des actions d'apaisement de son périmètre afin d'assurer son attractivité et le confort des chalands (piétonisation temporaire de la rue de la Mairie),
- L'attractivité du marché sera d'autant plus forte que les activités sédentaires présentes adapteront leurs horaires d'ouverture (plus particulièrement les cafés et restaurants),
- La Loire Atlantique étant riche en marchés, la recherche de commerçants non sédentaires afin de compléter l'offre peut s'avérer difficile

Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Préconisation 3 – Traiter le sujet de l'ancienne tôlerie

Suite aux différents échanges avec les gérants du restaurant Tykaz et la boucherie, il semble que le bâtiment de l'ancienne tôlerie représente pour ces derniers :

- une opportunité de déplacement (restaurant),
- Une opportunité de développement de l'activité (boucherie) tout en conservant le point de vente actuel.

Le rapprochement du restaurant (lieu de destination) vers l'axe commercial principal de Saint André, participera à renforcer l'attractivité,

L'utilisation du local par le boucher afin d'étoffer voire élargir l'offre alimentaire de la commune sera également en faveur d'une meilleure commercialité.

L'une des 2 options voire la réunion des 2 apparaissent donc comme bénéfiques.



Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

En synthèse à court terme

1. Travailler sur **la refonte de la signalétique commerciale et celle destinée aux différents parkings**

   Permettre aux non-résidents d'identifier plus facilement et plus rapidement l'existence du pôle commercial du centre-bourg et de ses poches de stationnement,

2. Traiter le sujet du marché en priorisant les actions en faveur de **son déplacement place de la Mairie et en arbitrant sur le jour à retenir,**

3. **Renforcer l'axe commercial majeur** en priorisant l'implantation de nouvelles activités économiques rue de la Mairie et rue de Bretagne, en capitalisant sur les locaux disponibles ou à venir :

   - Ancien bureau de tabac
   - Bâtiment la Poste



Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

En synthèse à moyen et long terme

4. Après une période de test suite au déplacement du marché, travailler en collaboration avec l'UPCMLA (Union des Professionnels et Commerçants de Marché de Loire Atlantique) afin **d'étoffer le nombre de commerçants** (alimentaires),

5. Continuer la stratégie d'**implantation d'un pôle médical rue de la Mairie**,

6. **Engager des échanges** avec les commerçants et restaurateurs intéressés par une **implantation éventuelle dans le bâtiment de l'ancienne tôlerie**.





Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

PLAN GUIDE DE SAINT-ANDRE-DES-EAUX

Action 3	**La stratégie commerces**			
Localisation *Centre-bourg*	**Ambition** *Fédérer le centre-bourg*	**Statut de l'action** Engagé	**Calendrier général** Court, moyen, long terme	**Parcelles concernées** : -

Descriptif général de l'action	**Déployer une stratégie commerciale guidant la programmation et les évolutions du centre-bourg au service de son attractivité et du vivre ensemble andréanais.**
Objectifs	**Redévelopper une offre commerciale cohérente avec les évolutions démographiques de la commune et confortant l'attractivité de centre-bourg :** - Plusieurs actions de valorisation du cadre de vie et de production de logements de centre-bourg sont en cours et contribueront à l'attractivité des commerces. - Plusieurs locaux à enjeux sont identifiés, l'étude de mesure du potentiel commercial par la CCI permet d'évaluer les actions prioritaires à porter.
Contenu de l'action	<u>Actions projetées :</u> • **Réalisées/ En cours :** Etude stratégie commerciale avec la CCI (2022)/ Accompagnement pour l'implantation d'un commerce dans l'espace du parvis (librairie ouverture automne 2023) • **Court/Moyen terme :** Evolution du linéaire commercial PLUi (modification n°3)/ Accompagnement par la concession commerces en cas de départ de la Poste/ Requalification des espaces publics et stratégie de signalétique intégrée (y compris stationnement) • **Moyen/ Long terme :** Accompagnement du changement de destination place de l'église Est notamment/ Implantation des commerces de l'ilot Tôlerie/ Questionnement de l'implantation et de l'évolution du marché en lien avec la requalification de l'ilot mairie et des espaces publics et en fonction de son développement (notamment celui du marché mensuel des producteurs et artisans locaux) ***+ de manière transversale et continue, se saisir des préconisations d'actions issues de l'étude de la CCI pour mettre en œuvre des actions en faveur du commerce.*** *Sont listées les préconisations de l'étude CCI :* - *Associer les commerçants à toutes les phases du projet de requalification des espaces publics et anticiper les évolutions (emplacement, dimension…) du marché en lien avec les commerçants non sédentaires* - *Densifier et conforter le rôle de pôle commerciale du centre-ville selon les axes prioritaires du linéaire commerciale PLUi pour concentrer l'offre sur des linéaires commerciaux continus et sans rupture.* - *Intégrer lors de la requalification des espaces publics, le renouvellement signalétique commerciale et de la signalétique stationnement.* - *Associer les commerçants aux événements incontournables de la commune ; comme acteurs de la dynamique évènementielle.*

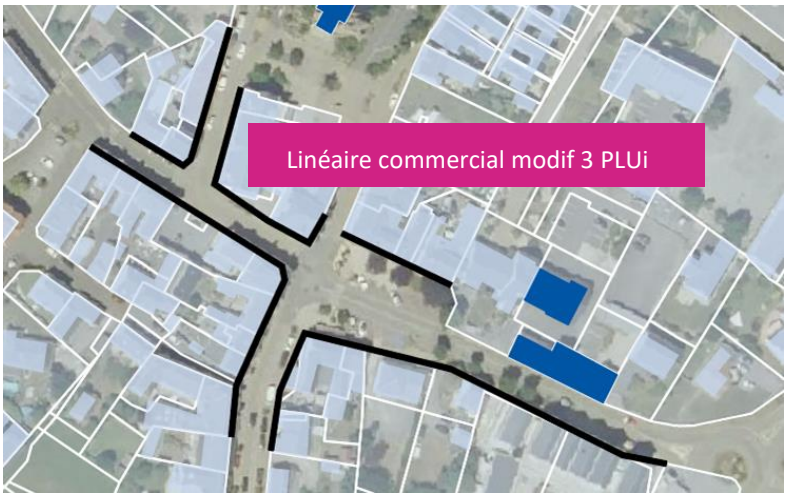
Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

Maitre d'ouvrage	Ville de Saint-André SONADEV si concession commerces SONADEV-CARENE
Partenaires potentiels	• CARENE, • SONADEV (ZAC de centre-bourg, ilot Tôlerie) • CCI et CMA, • Concession commerces SONADEV-CARENE
Calendrier prévisionnel	La dynamique commerciale relevant majoritairement de dynamiques privées, la commune se positionne à la fois dans une posture de veille active qui mobilisera dès que possible - en 2025 - la concession commerce (ex : local Poste, cellule commerciale rive Est…) et dans une posture de planification stratégique de nouvelles cellules commerciales lors de projets de renouvellement urbain (ex : maison médicale et ilot Tôlerie).
Cout global prévisionnel	**Réalisation d'une étude par la CCI de mesure du potentiel commercial :** prise en charge Carene en 2022
Plan de financement prévisionnel	*à définir selon stratégie foncière et de la concession commerce* • Prise en charge intégrale de l'étude commerce par la CARENE • **Valorisation du dispositif « belles vitrines »**, dispositif d'aide à la rénovation des vitrines commerciales de la CARENE qui permet sous condition, une subvention de 25% à la rénovation des devantures avec un plafond à 50 K€ de travaux soit 12 500 € de subvention max.
Indicateurs de suivi	• Suivi de la vacance et la création de commerces en centre-bourg
Fiches actions liées	• FA 2 la stratégie mobilité • FA 4 la place de la mairie • FA 5 les places de l'église

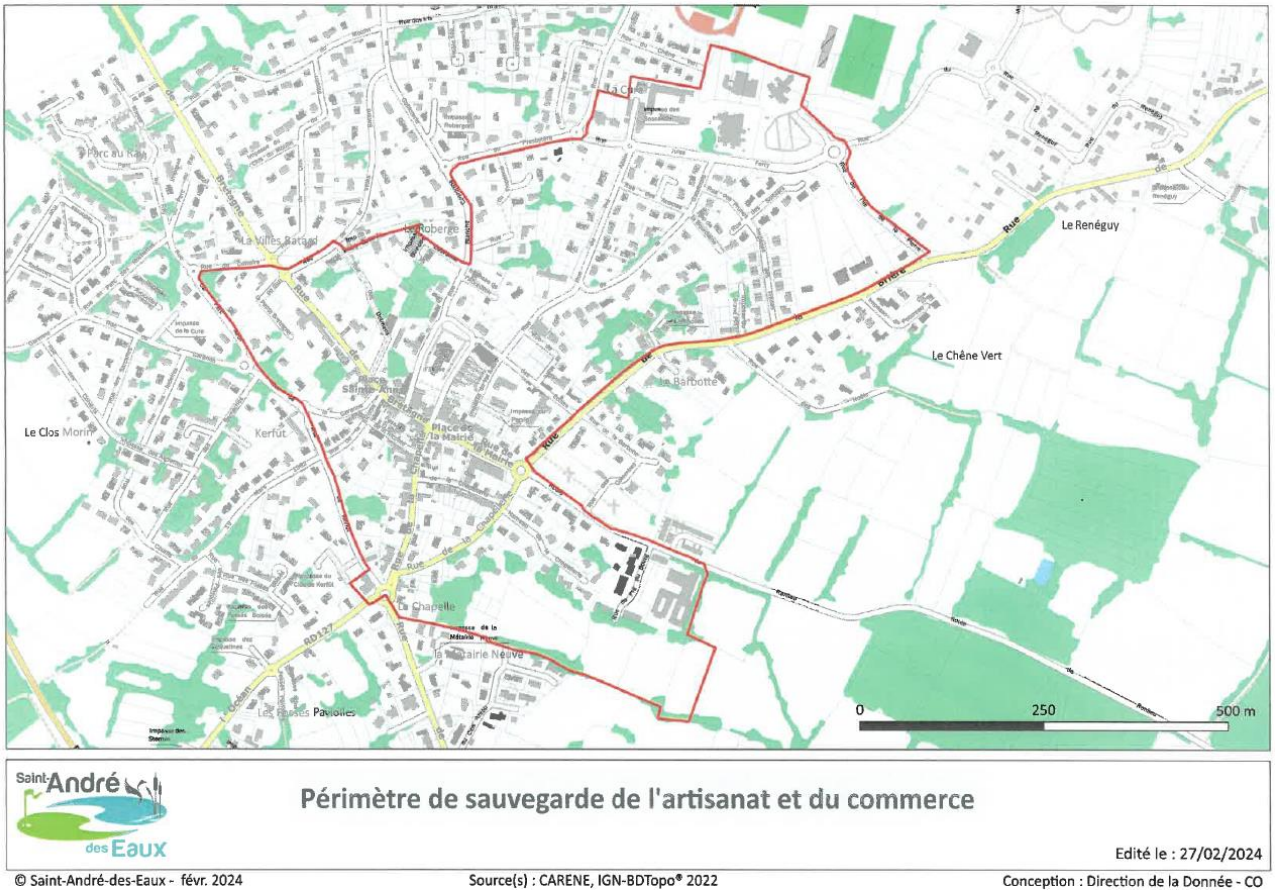
Envoyé en préfecture le 11/07/2024
Reçu en préfecture le 11/07/2024
Publié le
ID : 044-214401515-20240624-49_06_2024-DE

ANNEXES

Modification du linéaire commercial :



Projet de périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce (en vue du déploiement de la future concession commerce de proximité - portage des murs commerciaux) :



Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

DEPARTEMENT
LOIRE ATLANTIQUE

ARRONDISSEMENT
SAINT NAZAIRE

CANTON
SAINT NAZAIRE 2

Commune de SAINT-MALO DE GUERSAC

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 Juin 2024

Nombre de Conseillers Municipaux

En exercice : 23
Présents : 18
Votants : 23

Quorum : 12

Date de la Convocation

19 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six juin, à vingt heures, le Conseil Municipal de Saint Malo de Guersac, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel CRAND, Maire.

Présents :

Monsieur **Jean-Michel CRAND,** Madame **Laurette HALGAND,** Monsieur **Régis MOESSARD,** Madame **Alexandra FOULON**, Monsieur Damien **POYET-POULLET,** Monsieur **Philippe FREOUR,** Monsieur **Marc PINSON**, Madame **Lydia MEIGNEN**, , Madame **Cécile FOURE-FOURNIER**, Monsieur **Ludovic PERRU**, Monsieur **Christophe DURAND**, Madame **Anne-Marie BOSCHEREL**, Madame **Cathy APPERT** , Madame **Aurélie GOURHAND,** Madame **Emilie LE BRAS,** Monsieur **Yvon VINCE,** Monsieur **Philippe HALGAND** , Madame **Manuella SABLE**

Absents ou excusés :

Madame **Laurence LUCIANI (pouvoir à** Monsieur **Ludovic PERRU)**, Monsieur **Louis LE PEUTREC (pouvoir à** Monsieur **Marc PINSON)** , Monsieur **Yannick CARTELIER(pouvoir à** Monsieur **Régis MOESSARD)** , Monsieur **Dominique PAPIN (pouvoir à** Monsieur **Philippe FREOUR)** , Madame **Sophie LE MEUR (pouvoir à** Monsieur Damien **POYET-POULLET)** ;

Secrétaire de séance

Conformément à l'article L 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur **Ludovic PERRU** a été élu secrétaire de séance.

DÉLIBÉRATION N°D2024/06/02

AFFAIRES GÉNÉRALES
INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DE L'ARTISANAT ET DU COMMERCE

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

2	AFFAIRES GENERALES INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DE L'ARTISANAT ET DU COMMERCE	D2024/06/02

Le maintien du commerce de proximité est une priorité municipale. Outre le fait de répondre aux besoins essentiels des habitants, il est vecteur du développement territorial, de la dynamique économique et sociale, de convivialité et participe au bien-vivre des habitants.
Se doter d'un outil, tel que le droit de préemption commercial et artisanal, permettra à la Municipalité de préserver, diversifier et développer le tissu commercial malouin.
En effet, toute cession de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux ou de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, inscrite dans un périmètre de sauvegarde délimité par le conseil municipal, devra être subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune, laquelle disposera de deux mois pour se porter éventuellement acquéreur.

Afin de pouvoir mettre en œuvre le droit de préemption, la commune doit déterminer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat accompagné d'un rapport analysant le commerce et l'artisanat de proximité et soumettre pour avis son projet de délibération de l'Assemblée aux chambres consulaires : Chambre des Métiers et de l'Artisanat et Chambre de Commerce et d'Industrie. En l'absence d'observation de ces dernières dans les 2 mois à compter de leur saisine, leur avis est réputé favorable.

- **Vu** la loi n°2014-26 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises facilitant le droit de préemption pour les communes,
- **Vu** les articles L 214-1, L 214-2 et L 214-3 du code de l'urbanisme définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux,
- **Vu** l'arrêté ministériel du 29 février 2008 relatif à la déclaration préalable à la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et modifiant le code de l'urbanisme,
- **Vu** le rapport d'analyse sur la situation du tissu commercial de la commune
- **Vu** la saisine des chambres consulaires en date du 27 mars 2024
- **Vu** l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes- Saint Nazaire en date du 24 mai 2024
- **Vu** l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire en date du 29 avril 2024
- **Considérant** qu'il est indispensable de sauvegarder le commerce de proximité, de préserver la diversité de l'activité commerciale et les intérêts de la commune,

Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance des documents précités et en avoir délibéré,

- **Approuve** le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité conformément au plan figurant en annexe,
- **Décide** d'instaurer, au profit de la commune, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial
- **Rappelle** que toute préemption devra faire l'objet d'une rétrocession, dans un délai de deux ans, à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et en vue de promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanal dans le périmètre concerné.
- **Dit que** la délibération sera exécutoire après accomplissement des formalités de publicité et d'information prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme, à savoir affichage pendant un mois et insertion dans deux journaux diffusés dans le département,
- **Autorise** Monsieur Le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Vote : Unanimité

Pour copie conforme
Saint-Malo de Guersac, le 27/06/2024

Le secrétaire,
Ludovic PERRU

MAIRIE de St-MALO-DE-GUERSAC (Loire-Atlantique)

Le Maire,
Jean-Michel CRAND

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

Saint Malo de Guersac

ETUDE PRELIMINAIRE SUR L'INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT



Sommaire

Contexte..... p. 3

Diagnostic du commerce à l'échelle de l'agglomération..... p. 5

Opportunité de création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune de Saint Malo de Guersac..... p. 9

Rappel des objectifs et contour du périmètre proposé.....p. 20

Annexes

1. Contexte

L'agglomération nazairienne est constituée de dix communes, regroupant une population totale d'environ 130 000 habitants. La situation du commerce sur l'agglomération fait l'objet de politiques publiques partagées entre les Villes et l'intercommunalité.
Une délibération cadre adoptée en Conseil communautaire le 18 décembre 2018 expose ainsi :

Dans le cadre du projet d'agglomération, adopté début 2016, puis dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), la CARENE et ses communes membres ont affirmé leur volonté de créer les conditions d'un développement commercial équilibré sur le territoire, en confortant à la fois l'attractivité des centres-villes, et le dynamisme des parcs régionaux de périphérie.

Sur notre territoire, mais aussi dans les EPCI voisins, les périphéries commerciales se sont fortement développées et captent aujourd'hui la plus grande partie du marché.

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

Sur le plan stratégique, la politique locale du commerce de notre territoire devra ainsi répondre aux grands objectifs suivants, partagés par la CARENE et l'ensemble des communes :

- *Dynamiser le centre-ville de Saint-Nazaire, cœur d'agglomération*
- *Sauvegarder le commerce de centre-bourg et conforter les pôles commerciaux de proximité*
- *Maintenir l'attractivité des périphéries commerciales, en recherchant les complémentarités avec les centres-villes et centres-bourgs*
- *Garantir une offre commerciale animée toute l'année, au bénéfice des habitants comme des touristes et excursionnistes.*

Cette délibération fixe par ailleurs la répartition des compétences entre Villes et Agglomération, dont le cadre perdure à ce jour :

Communes

- dotées de la compétence générale, les communes ont vocation à garder un rôle de proximité dans l'accompagnement des commerçants, de leurs associations et des animations commerciales
- de même, la gestion et le développement des halles, marchés, foires, mobilisant les commerçants non sédentaires, reste de la compétence des communes.
- En matière de droit de préemption commercial, celui-ci reste par principe de compétence communal, mais son exercice pourra être délégué à l'agglomération si nécessaire, comme précisé à l'article L231-3 du Code de l'urbanisme, au travers une délibération dédiée.

Agglomération

- Elaboration d'une stratégie intercommunale de développement commercial, se traduisant par l'élaboration de chartes ou de schémas liés au commerce
- Observation et veille économique en matière commerciale
- Réalisation d'études en matière commerciale
- Aide publique aux commerçants, dans le cadre juridique national et européen, étant précisé que les subventions de fonctionnement attribuées aux associations de commerçants restent de la compétence des communes
- Promotion économique et prospection d'enseignes nationales et internationales
- En complément, il est proposé que la CARENE puisse également intervenir en matière de portage d'immobilier commercial, en soutien aux centralités communales.

Depuis cette date, et du fait notamment des mutations rapides et profondes qui secouent le monde du commerce (essort du e-commerce, périphérisation, difficultés de recrutement notamment dans les métiers de l'artisanat...), la politique commerciale partagée entre les Villes et l'Agglomération en matière de commerce s'est progressivement structurée :

- Etude de stratégie commerciale intercommunale pilotée par l'agglomération (BE Lestoux et associés), et qui devrait prochainement faire l'objet d'une délibération en Conseil communautaire (courant 2024)
- Appel à Manifestation d'Intérêt « Cœur de bourg » du Département, dans lequel la plupart des communes de l'agglomération se sont positionnées, conduisant à la rédaction de plans-guides permettant d'asseoir des stratégies urbaines et commerciales sur leurs centralités.

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

- Projet de création d'une concession commerce de proximité à l'échelle de l'agglomération, permettant, selon les termes de la délibération cadre de 2018, à l'agglomération de se porter acquéreur de locaux commerciaux pour le compte des villes.
- Etudes ou réflexion sur le commerce spécifiques, menées dans certaines centralités :
  - Etude commerce CCI à Saint André des Eaux
  - Etude commerce CCI à Donges
  - Etude commerce Polygone à Saint Malo de Guersac
  - Etude commerce Polygone à Trignac
  - Etude urbaine intégrant une expertise commerciale à La Chapelle des Marais (ilot Graineterie)
  - Etude cadre ADDRN menée sur la commune de Pornichet concernant les polarités.
  - Fiche action commerce intégrée dans le plan guide de la Ville de Besné.

C'est notamment à la faveur de ces différentes études que l'opportunité de créer des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur les différents centres-villes du territoire a été questionnée et débattue entres les Villes et l'Agglomération.

Cette ambition représente par ailleurs un nécessaire préalable à la création d'une concession commerce de proximité à l'échelle de l'agglomération (portage d'immobilier commercial), la loi 3DS ayant conduit aux dispositions suivantes, contenues dans l'article L300-9 du Code de l'Urbanisme :
« Par un contrat conclu dans les mêmes formes que celles prévues aux articles L. 300-4 et L. 300-5, il peut être confié à une personne y ayant vocation la réalisation d'actions ou d'opérations prévues aux 6°, 8° et 9° du III de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation dans les secteurs d'intervention délimités d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée au même article L. 303-2 ou la réalisation d'actions ou d'opérations ayant pour objet de favoriser la diversité, le maintien ou le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité dans des espaces urbains dans le périmètre délimité en application de l'article L. 214-1 du présent code.

Le contrat prévoit le programme des actions ou opérations à réaliser, notamment foncières ou immobilières, ainsi que les conditions d'acquisition, de cession et, le cas échéant, de construction, de réhabilitation, de démolition et de gestion des locaux concernés.

Le droit de préemption urbain, y compris le droit de préemption urbain renforcé dans les conditions prévues à l'article L. 211-4, et le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial peuvent être délégués à la personne titulaire du contrat mentionnée au premier alinéa du présent article, dans les conditions prévues aux articles L. 211-2-3 et L. 214-1-1.
A l'échelle de l'agglomération, l'ensemble des communes envisagent donc de délibérer de manière quasi-concomitante pour instaurer des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. La motivation est double :

- cette instauration permettrait de se doter d'un outil supplémentaire permettant, lorsqu'elle est rendue nécessaire, une action publique en matière de commerce.
- elle permettrait de surcroit de poser les conditions de création d'une future concession commerce de proximité au titre du L300-9 du Code de l'Urbanisme, dont le calendrier de création est envisagé à échéance de fin 2024 – début 2025.

3 communes de l'agglomération font exception à cette ambition :

- Saint-Nazaire, la Ville-centre, qui s'est déjà dotée d'outils ad hoc depuis le précédent mandat (périmètre de sauvegarde, concession prévoyant le portage d'immobilier commercial)
- Pornichet, qui dispose déjà d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

- Saint-Joachim, qui développe ses propres outils en matière de préservation et dynamisation du commerce.

Le présent rapport vise spécifiquement à préciser les conditions de réalisation et les motifs d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune de Saint Malo de Guersac.



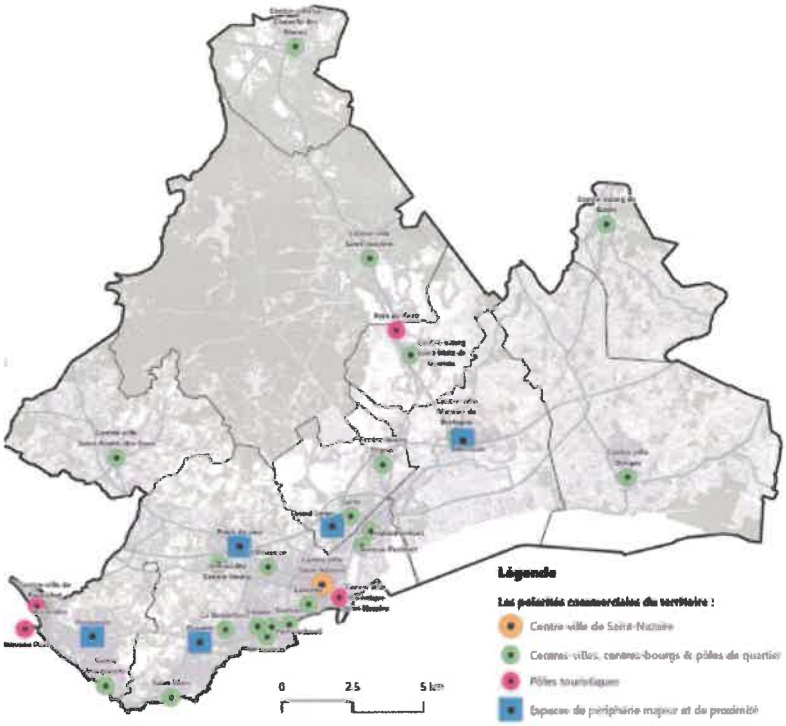
2. Diagnostic du commerce à l'échelle de l'agglomération

La population de CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) s'élève à 127 395 au dernier recensement de 2019. Le territoire observe une dynamique démographique importante sur la période 2013-2019 avec une croissance de l'ordre de 5,7% qui s'explique par sa proximité du littoral et la présence d'un bassin d'emplois important.

Le territoire de la CARENE regroupe 1 274 commerces et services de moins de 300 m² de surface commerciale. La ville de pôle de Saint-Nazaire compte 752 commerces traditionnels en activité soit 59% de l'offre globale du territoire. Avec Pornichet qui comptabilise 242 commerces, on observe une concentration plus importante de l'offre commerciale sur les villes côtières qui regroupent près de 78% de l'offre traditionnelle du territoire. Par ailleurs, la commune de Trignac accueille une offre commerciale conséquente avec 118 commerces traditionnels dont près de 80% sur la zone commerciale de la rue de la Fontaine au Brun. On notera enfin que la totalité des communes compte à minima plus de 5 commerces en activité.

- ✓ **À RETENIR : Près de 80% de l'offre commerciale traditionnelle se concentre sur les communes littorales de l'ouest du territoire. Les communes situées à l'est et au nord de l'agglomération possèdent pour autant toutes des centralités commerciales, mais dont le volume de m² est en soit un facteur de fragilité comparativement aux zones commerciales et à la concurrence croissante des pôles commerciaux avoisinants.**

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE



Source : Etude commerce intercommunale Saint Nazaire Agglomération - Cabinet Lestoux et associés 2023

Avec 395 établissements soit près de 31% des activités, la filière CHR* est la plus représentée sur le territoire, dans une proportion légèrement supérieure aux moyennes habituelles (20-25%). En moyenne, 71% de l'offre en CHR se trouve implantée au sein d'une centralité (Centre-ville ou pôle de quartier). On observe aussi une représentation importante du secteur de l'hygiène-santé-beauté (17%) et des services (15%). Le taux de diversité** moyen sur l'ensemble de l'agglomération s'élève à 19,8%.

Un taux un peu en deçà des moyennes habituelles traduisant la capacité du territoire à proposer une offre traditionnelle diversifiée.

Les centralités du territoire concentrent :

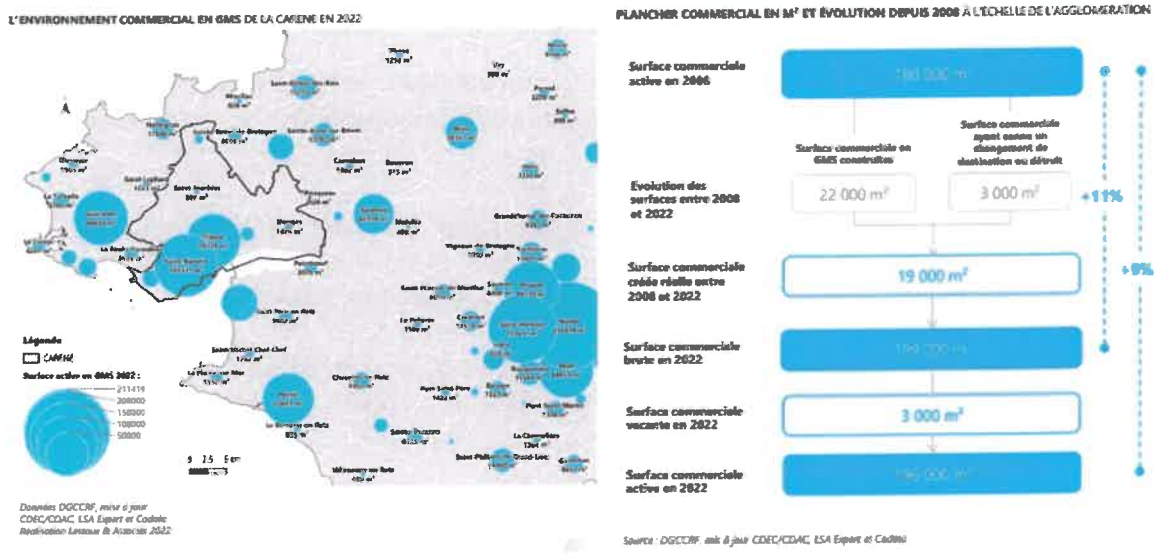
- 58% des commerces traditionnels de proximité (alimentaire, CHR et hygiène-santé-beauté)
- 64% pour des commerces alimentaires
- 58% des cafés-hôtels-restaurants
- 52% des commerces en hygiène-santé-beauté

✓ **A RETENIR Des densités réduites sur les métiers de bouche et sur le non alimentaire traduisant une légère faiblesse des centralités**

Le territoire de la CARENE s'inscrit dans un environnement commercial dense. En effet, le territoire de CAP Atlantique à l'ouest (20 min en voiture), regroupe plus de 125 000 m² en GMS en 2022 avec un taux de diversité commerciale évaluée à 23%. De la même façon, le territoire de Nantes Métropole à l'Est (50 min en voiture) compte près de 800 000 m² actif en GMS avec un taux de diversité commerciale située à 25%. Enfin, Pornic Agglo au Sud regroupe près de 104 000 m² commerciaux en GMS avec un taux de diversité commerciale atteignant 36%. Depuis 2010, le plancher commercial sur

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

l'agglomération de Pornic a le plus progressé (+21,8%), soit un niveau supérieur au niveau de croissance du plancher commercial observé sur Nantes Métropole (+13,5%) et la Carene (+11,2%).



Source : Etude commerce intercommunale Saint-Nazaire Agglomération - Cabinet Lestoux et associés 2023

De 2008 à 2022, plus de 22 000 m² de surfaces commerciales ont été créées sur le territoire en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS). Par ailleurs, sur la même période, certaines surfaces GMS existantes en 2008 ont disparu en 2022 : environ 3 000 m² ont connu un changement de destination (restauration, salle de sport, démolition,). De fait, le plancher commercial en surface réelle a augmenté de 11% depuis 2008, équivalent à 19 000 m² de surfaces actives supplémentaires. Par ailleurs, environ 3 000 m² en GMS ont été identifiés comme vacants sur l'agglomération, soit une représentation qui reste maitrisée de la vacance sur les espaces de périphérie. De fait, le plancher commercial actif en 2022 est ainsi évalué à 196 000 m². Cette croissance de surface a principalement concerné les commerces en bricolage (+40%). A l'inverse, on note une baisse de m² actifs sur le secteur de l'équipement de la personne (-14%).

Avec une densité de 463 m² pour 1000 habitants (en intégrant l'influence touristique), l'offre dans le secteur alimentaire est cohérente au regard de la tendance nationale évaluée à 366 m² pour 1000 habitants. Sur les autres filières, les densités sont globalement très supérieures aux moyennes nationales, notamment en bricolage, culture-loisirs et solderie.

✓ **À RETENIR : des signes évidents de saturation de marché avec des densités élevées susceptibles de fragiliser les centralités. En conséquence : un enjeu de maitrise des périphéries déjà identifié par le passé.**

3. Opportunité de création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la Ville de Saint Malo de Guersac

A- CONTEXTE COMMUNAL

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

La commune de Saint Malo de Guersac, accompagnée par l'agglomération nazairienne, a lancé en 2016 une étude sur l'aménagement du centre bourg. L'objet de cette étude visait à anticiper le développement du territoire à l'horizon 2030 en intégrant les besoins de la commune en matière d'habitat, de commerces, de services, de déplacements, de tourisme, de sécurité, d'environnement.

Le projet Urbain Communal (PUC) issu de la concertation publique, des acteurs économiques locaux et de la volonté politique, a abouti en 2017 à un schéma directeur, guide de l'action de la collectivité pour les années à venir.

A travers les différents volets de requalification du centre bourg, 5 îlots ont été considérés, dont « l'îlot commerces » au constat des attentes et objectifs partagés et en s'appuyant sur une étude de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes- Saint Nazaire réalisée en 2014 – Annexe 2- .

Les conclusions de ces différents travaux ont permis de cibler les axes de développement en vue de :

- maintenir et développer le commerce de proximité en centre-bourg,
- freiner l'évasion commerciale,
- créer des lieux de vie adaptés aux différentes fonctions d'un centre-bourg,
- répondre aux enjeux clés de l'aménagement du territoire et du développement durable.



Des recommandations et préconisations ont été portées à la connaissance du maître d'ouvrage :

1- UN PROJET GLOBAL pour le centre bourg

- démolir l'existant et reconstruire de l'offre sur place en plusieurs opérations le long de la rue A.Briand.
- orienter les façades et vitrines vers l'esplanade et l'espace public requalifié.
- inscrire les nouvelles constructions en préservant la vue sur l'église,
- les ouvertures visuelles et physiques vers la Garenne.
- étudier le potentiel de valorisation du blockhaus.

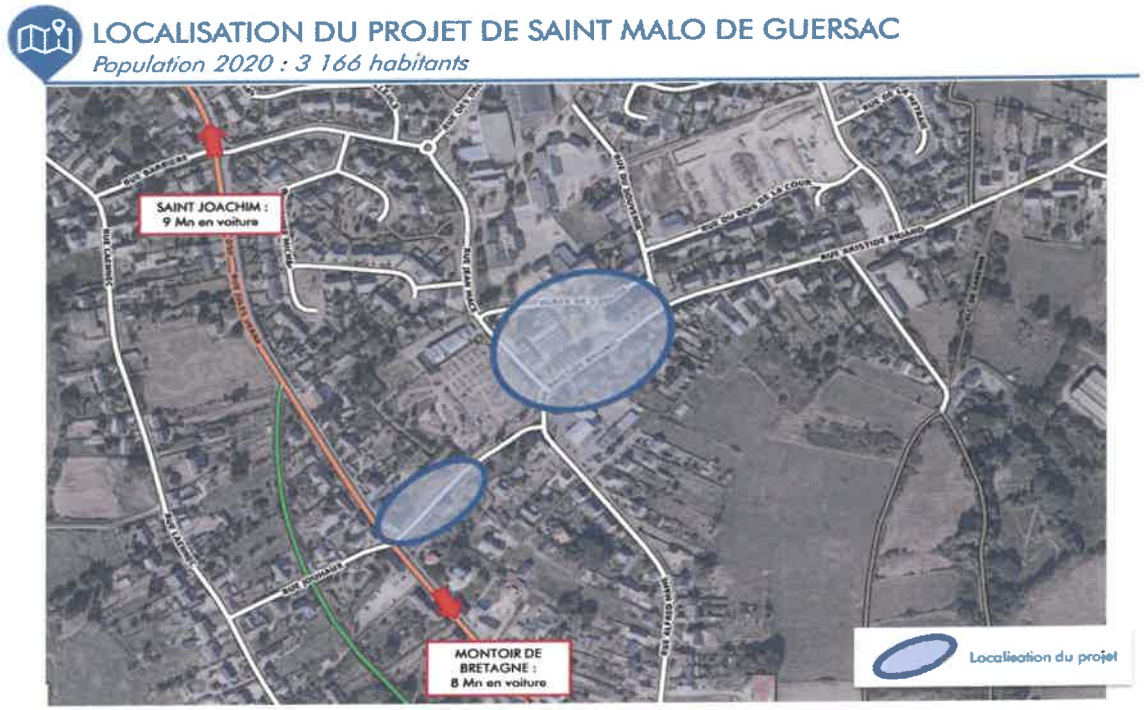
2- DES OPERATIONS MIXTES qui participent à l'animation du coeur de bourg

- construire des opérations mixtes avec locaux d'activités et commerces au RDC et logements à l'étage (hauteur R+2+attique).
- permettre des extensions des activités des commerces sur l'espace public (terrasses...)

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

- proposer une offre d'habitat qualitative en étage : accès individualisé au logement, surface extérieure privative en balcon ou terrasse.
- proposer une offre de surface supérieure à l'offre actuelle pour permettre l'installation de nouvelles activités.

Les Municipalités successives ont mené diverses opérations de développement en y intégrant les ambitions du PUC. Sur les 5 secteurs de renouvellement du centre bourg, 2 ont été réalisés. Les 3ième et 4ième , dédiés à la thématique commerciale, ont fait l'objet d'une étude particulière en 2020 par Polygone – Annexe 3, dans le but de fournir des éléments de réflexion quant à la revitalisation du commerce de proximité.



Source – Etude commerce Polygone 2020

B- LE TERRITOIRE MALOUIN

Evolution sociodémographique et impact sur le commerce de proximité

1- Faible augmentation de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	2247	2461	3286	3294	3126	3170	3196	3206
Evolution solde naturel		0.6	0.5	0.3	0.4	0.3	0.3	0.2
Evolution solde migratoire		0.7	3.6	-0.5	-0.9	-0.3	-0.1	-0.2

Source – Etude CCI 2015

Le taux de variation annuel moyen a fortement régressé après 1982. Puis durant près d'un quart de siècle, il est resté négatif voire nul.

En cause : **le solde migratoire négatif** après 1982, avec le départ de 464 habitants, entre 1982 et 2006 vers un autre lieu.

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

Le PLH prévoit la réalisation de 130 logements que la commune envisageait à deux échéances : 2016 et 2020. Ces échéances ont été retardés à 2020 et 2025.
Ce seront environ 300 habitants supplémentaires à **Saint-Malo-de-Guersac qui abriterait alors autour de 3 500 habitants. Cette croissance de la population, dans son ampleur et dans sa localisation, à proximité immédiate du centre-bourg sera a priori favorable à l'activité commerciale.**

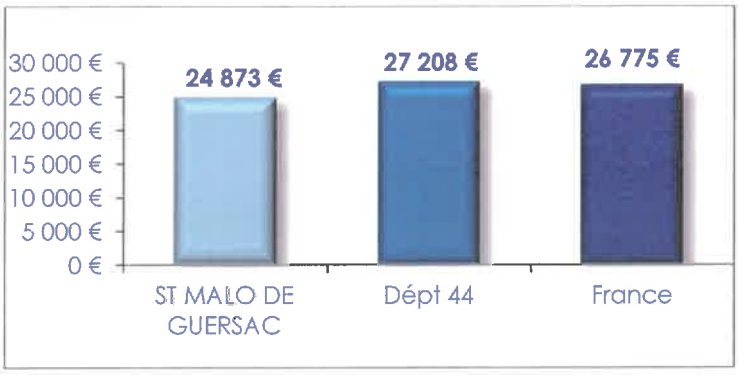
2- Vieillissement de la population Malouine

%	2009	2014	2020
0-14 ans	21%	20%	19%
15-29 ans	14%	13.5%	13%
30-44 ans	20%	20%	19.5%
45-59 ans	23%	21%	21%
60-74 ans	16%	19%	20%
75 ou +	6%	6.5%	7.5%
	100%	100%	100%

Le vieillissement de la population est à considérer au regard de la prospective issue de l'analyse des besoins sociaux réalisée en 2022 et la stabilisation de la population actée lors du recensement de 2020.
880 personnes âgées de 60 ans et plus vivent à St-Malo-de-Guersac : **28%** de la population et une hausse de **+56 personnes en 5 ans** (+7%, pendant que la population diminue sur la même période).
1 250 aînés d'ici 16 ans à St-Malo-de- Guersac. Une hausse **uniquement des aînés** attendue sur la commune d'ici 2038.

La nécessité de mettre à niveau les services proposés à une population peu mobile est interrogée. Le maintien du commerce de proximité, voire son développement, en est une composante.

3- Revenus nets moyens fiscaux de la population malouine



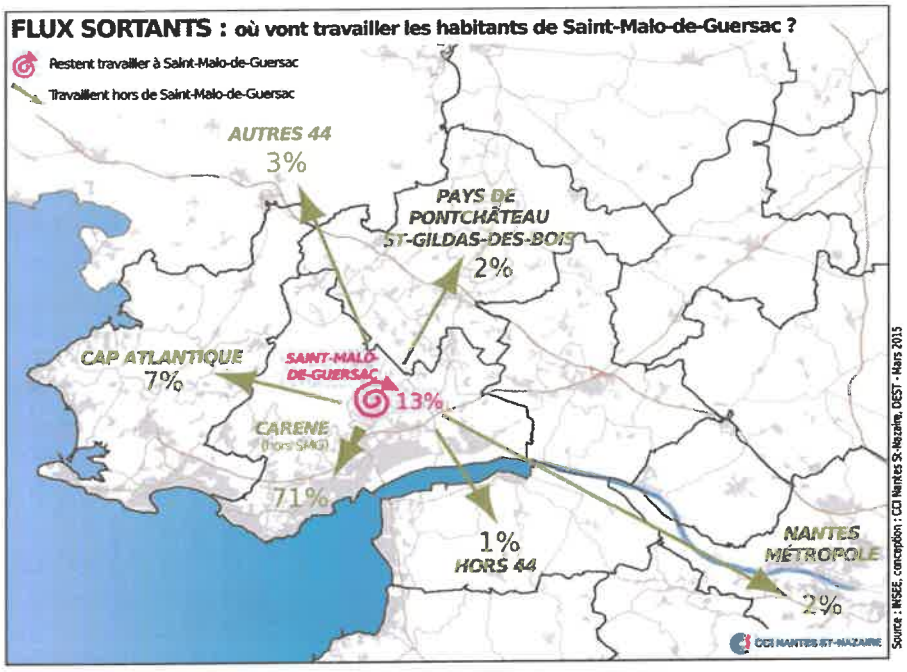
Source – Etude commerce Polygone 2020

Les revenus moyens rejoignent la moyenne de l'agglomération nazairienne. Ces revenus sont en croissance régulière. Le niveau, relativement élevé, permet d'envisager un potentiel théorique en terme de consommation.

4- Bassin d'emplois

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

La commune dénombre 77,6% d'actifs (INSEE recensement 2020) dont 71% ayant un emploi. Le bassin d'emploi principal se situe sur l'agglomération, principalement sur les communes de Saint Nazaire, ville centre, et Montoir de Bretagne, bassin industriel. Ce qui implique d'importantes migrations domicile-travail avec de nombreux flux sortants.
La commune n'offre que 250 emplois sur son territoire sur 1360 actifs, ayant pour conséquence d'accentuer le phénomène d'évasion commerciale.

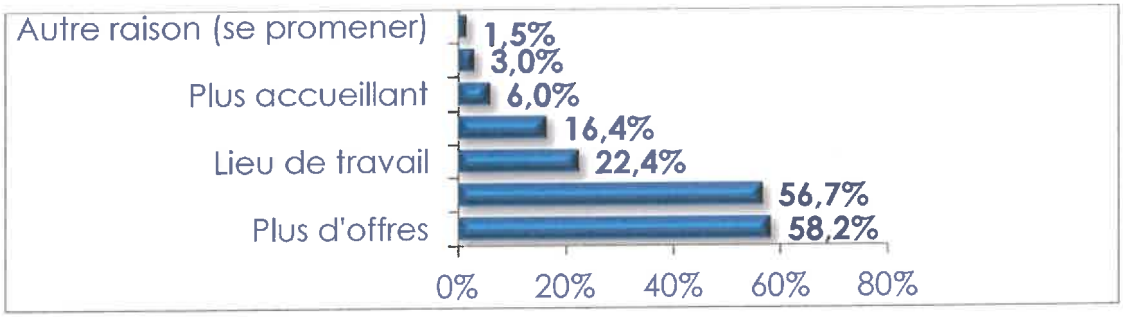


Source – Etude CCI 2015

5 - Zone de chalandise des habitants – un environnement commercial dense

Au coeur du marais briéron, la commune se Saint-Malo de-Guersac se trouve dans un environnement commercial dense avec des pôles d'ampleur :
- Limitrophe (Montoir-de-Bretagne)
- intercommunal à une dizaine de kilomètres (Trignac et centre-ville de Saint Nazaire)

L'achat alimentaire représente 6,5% du potentiel sur la commune, les autres lieux se situent principalement à Montoir de Bretagne à 34%, Saint Joachim et Trignac pour plus 10% respectivement. Quant aux autres équipements, habillement, maison, culture, étant absent du territoire communal, l'évasion commerciale est d'autant plus accentuée. Les raisons principales du flux sortants :



Source – Etude commerce Polygone 2020

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

Une activité commerciale locale relativement stable qui doit être soutenue

Sur la zone d'étude, centre-bourg et îlot Briand élargi, la commune compte 12 cellules occupés et 3 vides.
La vacance de locaux et la fragilité de certaines activités font craindre une perte de dynamique alors que ce centre commercial reste la locomotive attractive du centre bourg.
L'intervention publique fut nécessaire au cours des années pour conserver et soutenir le commerce de proximité.

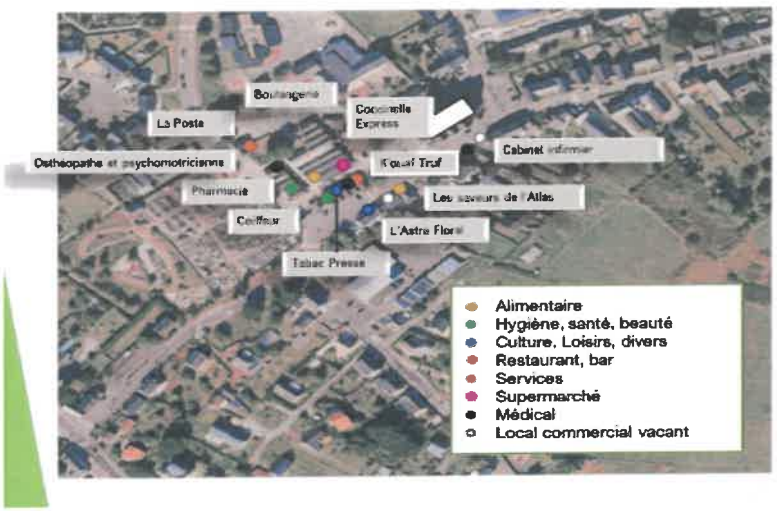
- 2005 : Recours au droit de préemption urbain pour l'acquisition du local exploité par la charcuterie et du logement situé à l'étage afin de maintenir une activité commerciale et mis à bail auprès de différents professionnels du métier de bouche (à ce jour un traiteur).
- 2008 : faute de repreneur de l'enseigne « intermarché », la commune a racheté les locaux de la supérette et, avec l'aide de la CCI, trouvé un repreneur et mis à bail les locaux pour poursuivre l'activité « alimentaire » sous l'enseigne « Coccinelle »
- 2015 : la commune anticipe la fermeture de l'unique boulangerie et propose des locaux à l'intérieur du centre commercial à un autre boulanger (unique aujourd'hui)
- 2019 : la poste, installée dans des locaux communaux, devient une agence postale communale et intègre les locaux accolés à la mairie. Le bâtiment fait l'objet de locations successives auprès de jeunes artisans/commerçants.

Etat des lieux des cellules commerciales actuelles en centre bourg:

	TYPE DE COMMERCE	PROPRIETAIRE
Alimentation	Supérette	Commune
	Boulangerie/pâtisserie	Commune
	Traiteur	Commune
	Restaurant	Privé
Services	Tabac-Presse	Privé
	Coiffeur	Privé
	Fleuriste	Privé
Autres	Médecin	Privé
	Vacant	Agglo/CARENE
	Vacant	Privé
	Ex-Poste - Photographe	Commune
	Cabinet médical	Agglo/CARENE

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

Zoom sur le tissu commercial du centre-bourg de Saint-Malo-de-Guersac en 2019



Total :
Commerces et services : 9
Locaux médicaux : 3

2 cellules vacantes
(café et mercerie)

C- ACTIONS PUBLIQUES

Considérant l'évolution socio-démographique de la commune de Saint Malo de Guersac, plusieurs autres actions stratégiques sont venues compléter l'intervention publique directe sur le mobilier commercial :

- Densifier le cœur de bourg en partant du principe que la dynamique démographique est liée à la dynamique commerciale
- Développer l'offre à la population
- Prendre en compte la loi « Climat et résilience » en mettant en œuvre, dans la mesure des possibles, les objectifs de la « Zéro Artificialisation nette » dans des opérations ciblées.

PHASE I – Densification du bourg pour maintenir une activité commerçante et enrayer l'évolution atone de la population

Les équipements publics présents dans le centre bourg représentaient une surface importante du foncier urbain au détriment de logement. Or, l'équilibre commercial étant fragile, asseoir la zone de chalandise permettra de conforter le commerce de proximité, lequel est indispensable à la vitalité de la commune. La création de nouveaux logements devient donc un facteur de pérennisation des commerces.

- Jardins Bois de la Cours : concrétisation en 2019 par l'aménagement d'un nouveau quartier en lieu et place d'un terrain de football stabilisé (60 logements).

- ZAC du Boucha : création d'une nouvelle zone d'habitat en périphérie du centre bourg avec une livraison de 58 logements en 2025.

- Habitat sénior : en 2022, il a été décidé de réhabiliter le groupe scolaire, situé dans le centre bourg. Cette opération permet de dégager un foncier urbain de 3 700m2. Un collectif en résidence autonomie sera édifié sur cet espace libéré pour y accueillir 30 logements dédiés à la population « sénior ». La livraison sera effective fin 2026.

- Ilot Briand : 17 logements en entrée de bourg avec 3 cellules commerciales. Livraison 2026

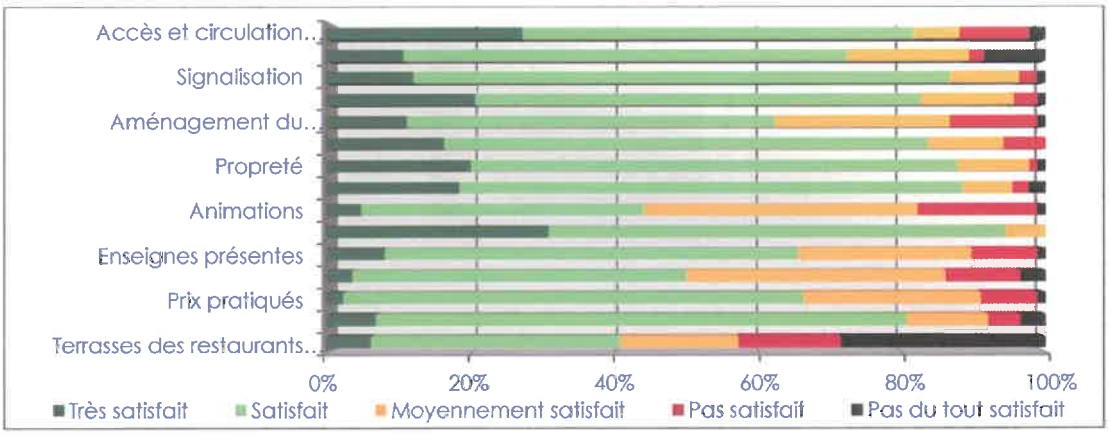
- Création d'une opération mixte « commerce et habitat » au cœur du centre commercial

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

+ une opération privée de logements rue Jules Verne (28 logements)

PHASE II – Restructurer le centre commercial « vieillissant » et éloigné des flux en créant une ouverture à partir de l'axe départemental

Le confortement du centre bourg repose en partie sur l'attractivité du pôle commercial. Une desserte des besoins essentiels et sa concentration sont des atouts reconnus. Il évolue dans un site apaisé (zone piétonne en intérieur) et le stationnement est important autour de la place.



Source – Etude commerce Polygone 2020

Le centre commercial est et demeurera une zone de proximité. Néanmoins sa restructuration doit être étudiée au regard de son vieillissement, de son manque de visibilité et d'attrait.
Des axes d'amélioration ont été pointés lors des différentes études commandées :

- Aménagement du centre commercial à revoir (devanture en intérieur)
- Des aménagements urbains perfectibles (éclairage, mobilier urbain, pergolas, fleurissement, propreté…)
- Une signalétique des commerces jugée insuffisante
- Manque de visibilité de l'offre
- Création d'un lieu de convivialité (fermeture du dernier café du centre bourg en 2014).

Améliorations et attentes :

Dans quels domaines les commerces et services du Centre Bourg de ST MALO DE GUERSAC devraient-ils apporter une ou des améliorations ?

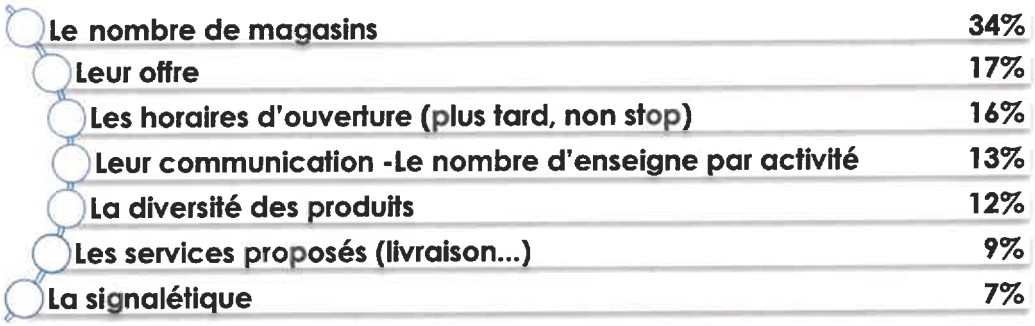
A- Sondage auprès des commerçants locaux réalisé en 2020 par Polygone (extraits)

La signalétique	30,0%
Les vitrines	30,0%
Les services proposés (livraison, …)	10,0%
Le conseil	10,0%
Les horaires d'ouverture (plus tard, non stop)	10,0%
Autre (« Le centre commercial n'est pas super et vieillot »)	10,0%

Source – Etude commerce Polygone 2020

B- Sondage auprès des habitants malouins réalisé en 2020 par Polygone

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE



Source – Etude commerce Polygone 2020

« Modernisation à l'image de la mairie »
« Modernisé le centre avec un plus d'enseignes »
« Rénovation du bourg »
« remoderniser le centre sans enlever la proximité à pied »

« Modifier la disposition des magasins »
« L'aménagement du centre commercial »
« Mettre en place des bancs, un vrai parc pour enfants pour attirer parents / grands parents »
« Modifier la disposition des magasins »

« Création d'un bar restaurant pour ramener une ambiance conviviale »
Favoriser l'implantation des restaurants, crêperies »
« Installer un bar avec une terrasse qui donne sur la place pour faire venir plus de monde dans le centre bourg »
« Monter une brasserie/bar pour plus de convivialité, surtout le week-end »
« réouverture des bars et cafés concerts »
« Restaurant », « Sandwicherie », « Un café »

« Magasin bio, petit marché le week-end »
« Marché avec plus de 2 commerçants »
« Faire venir des petits commerces de proximité boucherie / charcuterie, pizza, boulangerie avec produits frais sur place »
« Ouverture des commerces plus tard »
« Ouvrir une boulangerie et un charcutier traiteur »
« Un lieu de rassemblement, salon de thé »
« Ouverture le midi de Coccinelle »
« Manque un distributeur de billets »
« Revoir les horaires et jours d'ouverture de certains commerces »
« Une poissonnerie »

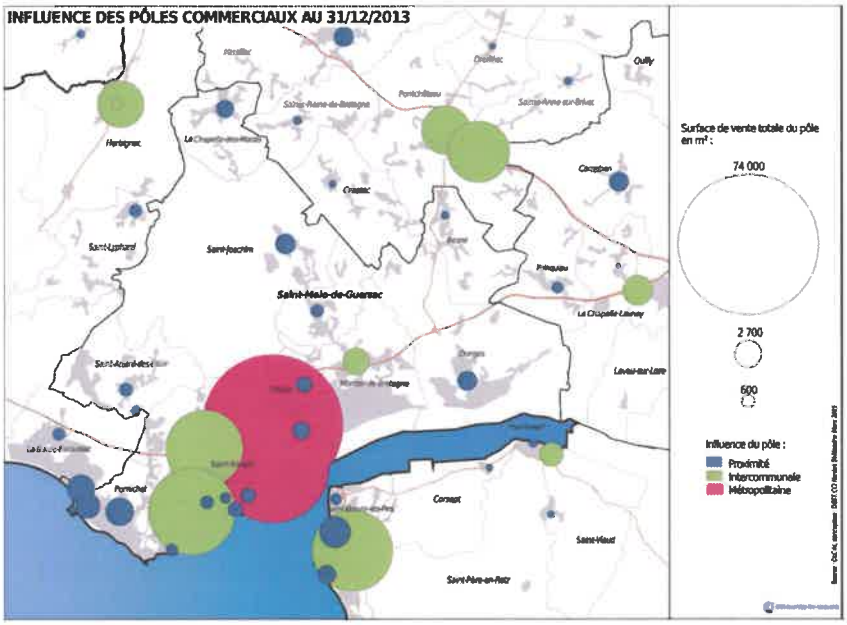
Source – Etude commerce Polygone 2020

La restructuration du centre commercial accompagnée par une offre complémentaire serait plébiscitée, mais le centre commercial évolue dans un périmètre d'attractivité concurrencé par l'offre commercial plus intense des communes limitrophes (Saint Joachim et Montoir de Bretagne).

Le centre commercial de Saint Malo de Guersac, situé en cœur de bourg, est aménagé sur un espace public apaisé en zone piétonne offrant une déambulation sécurisée, mais se trouve éloigné d'environ

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

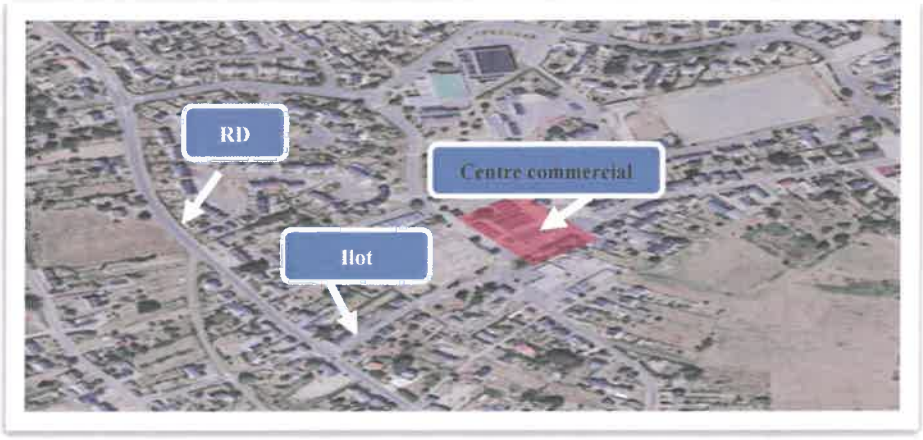
300 m de la D50, qui supporte des flux importants (10 000 véhicules/jour entre Montoir-de-Bretagne et Saint-Malo-de-Guersac) et **réduisant ainsi la clientèle** potentielle pour les commerces du centre-bourg malouin.



Source – Etude CCI 201

Pour tendre vers une meilleure fréquentation des commerces locaux, la Municipalité a décidé d'ajouter 3 cellules commerciales sur l'îlot Briand en rez de chaussée afin de répondre aux objectifs suivants:

- Diversifier l'offre commerciale
- Capter les flux venant de la RD50
- « Ouvrir » le centre-bourg et offrir plus de visibilité à son activité, et ainsi conforter les commerces, services et équipements
- Privilégier une opération mixte (commerce et logements)
- Développer le dynamisme du centre-bourg

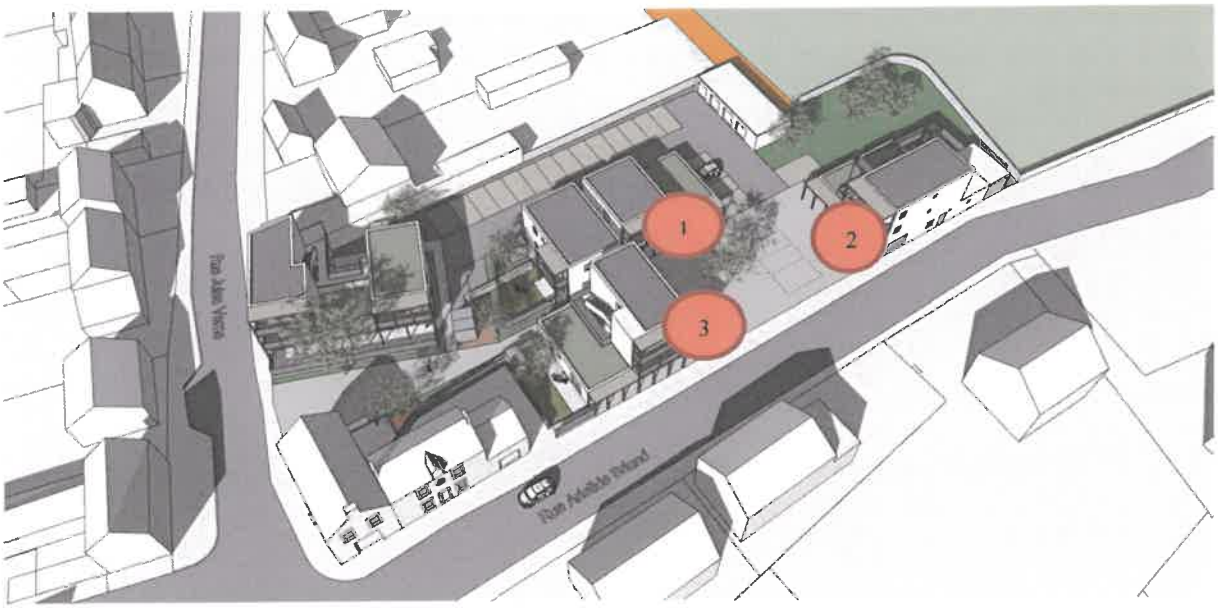


L'îlot Briand est le point d'articulation de la RD (traversant la commune) et la zone de rencontre (coeur de bourg).
Cette opération d'aménagement a pour vocation d'intensifier les usages le long de la rue A.Briand, de rendre visible le bourg depuis la RD et de faciliter l'attrait commercial.

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

Elle comprendra 3 cellules commerciales pour une surface totale de 222 m² , façade sur placette intérieure, 15 locatifs sociaux et 21 places de stationnement.

Source - Extrait phase APS - esquisse juin 2022 - Silène



D- RAPPEL DES OBJECTIFS ET CONTOUR DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE PROPOSE

Bien que l'on constate un mouvement progressif de retour à la proximité dans le secteur du commerce, les décennies écoulées ont largement contribuées à fragiliser les commerces de centres-villes et centres-bourgs du territoire à la faveur de la croissance des m² dits de « périphérie ». Cette croissance est restée maitrisée sur le territoire de l'agglomération, mais le nombre de m² et la concurrence des m² commerciaux des territoires voisins s'est accru. Il en résulte une résorption de l'aire de chalandise des commerces de Saint Nazaire Agglomération, et particulièrement des commerces de centres-villes et centres-bourgs.

Les Villes et l'Agglomération ont dès 2018 posées les bases d'une politique commerciale commune ayant pour objectif de préserver les centralités. Pour autant, si l'on considère les m² commerciaux dans leur ensemble : les m² commerciaux dits « de périphérie » (en zone d'activité commerciale dédiée) représentent à ce jour près des ¾ des m² commerciaux du territoire de Saint-Nazaire Agglomération. Le ¼ restant se déploie dans le diffus ou dans le tissu urbain constitué autour de polarités et centralités et il s'agit généralement des commerces les plus fragilisés. D'autant que cette part croissante du commerce de périphérie s'est accompagnée d'un essort du e-commerce, conduisant là aussi à des pertes de parts de marchés des commerces physiques implantés en centralité.

S'agissant plus spécifiquement de la situation du commerce pour la commune de Saint Malo de Guersac et compte tenu de l'exposé précédent, l'instauration d'un périmètre de sauvegarde vise :

- Restructuration du centre commercial actuel par une opération d'aménagement mixte (commerces/habitant)

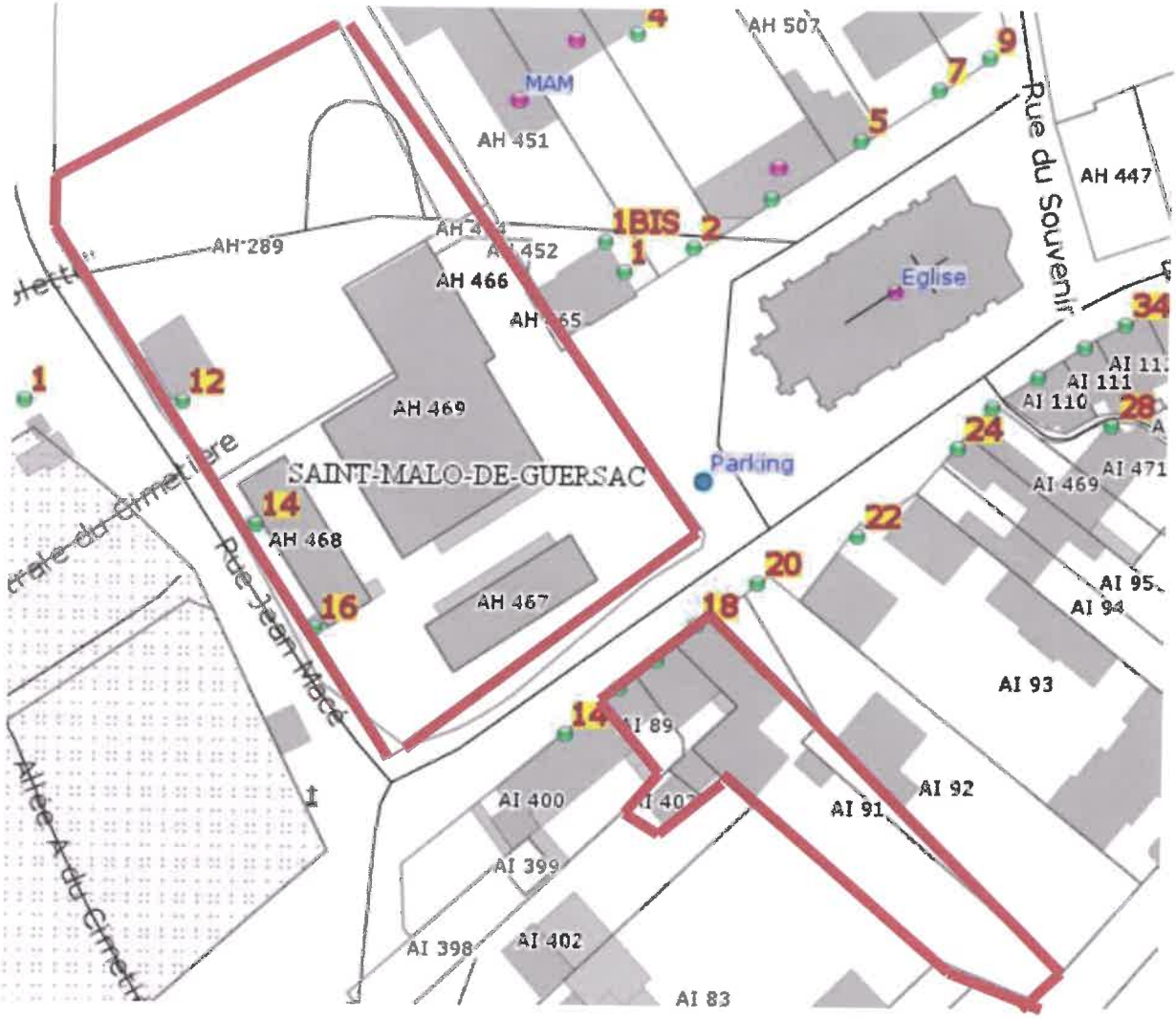
Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE

- Diversifier l'offre et améliorer la visibilité des offres commerciales en confortant les cellules du centre bourg par une extension visible de la RD50 par le biais de la création d'une autre opération mixte : l'îlot Briand, 3 cellules commerciales et 15 logements.

Cette politique de maintien et revitalisation du commerce de proximité malouin nécessite la mise en place d'un outil spécifique qu'est le droit de préemption sur les fonds de commerces et les baux commerciaux.

1er Périmètre géographique pour l'instauration du droit de préemption artisanal et commercial

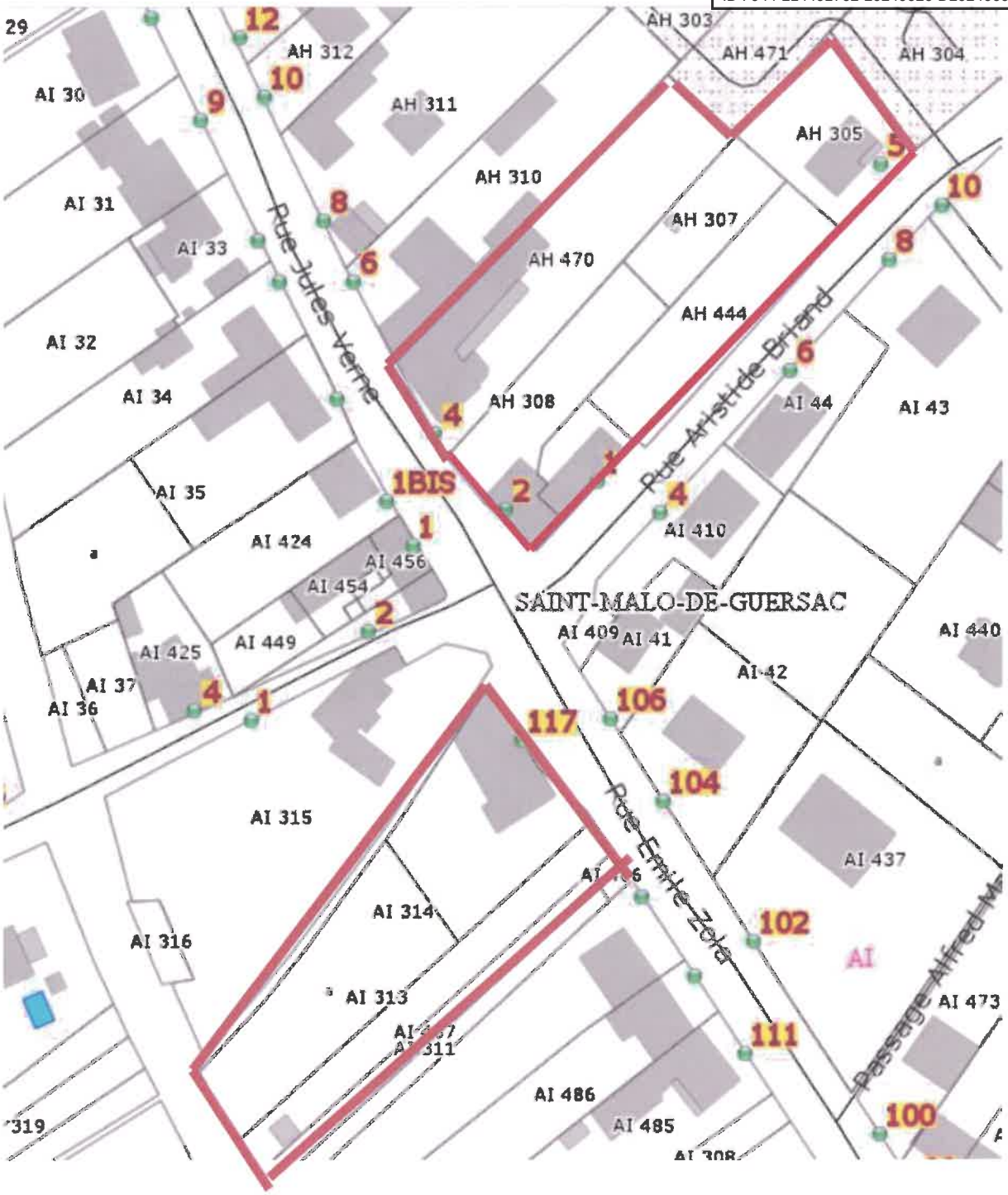
Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE



Sont concernées les parcelles cadastrées AH n°289, 464, 465, 466, 467, 468, 469 et AI n°89, 90, 91 et 403.

2ième périmètre géographique pour l'instauration du droit de préemption artisanal et commercial

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE



Sont concernées les parcelles cadastrées AH n°305, 307, 308, 443, 444, 470 et AI n°314, 313 et 467

Envoyé en préfecture le 28/06/2024
Reçu en préfecture le 28/06/2024
Publié le
ID : 044-214401762-20240626-D20240602-DE



L'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à Saint Malo de Guersac poursuit plusieurs objectifs :

- **Se doter d'un outil complémentaire d'observation des changements et pouvoir adapter les politiques publiques communales en conséquence**
- **Renforcer la capacité à agir de la Ville lorsqu'une cession de fonds commercial ou artisanal conduit à une dégradation de l'offre pour les habitants**
- **Permettre à terme à l'agglomération d'intervenir en portage d'immobilier commercial dans le périmètre susvisé, en adéquation avec les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme au titre de l'article L300-9**