

RAPPORT D'ANALYSE

**En vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde
Du commerce et de l'Artisanat de proximité
Sur la commune de La Chapelle des Marais**



Table des matières

Introduction

| | |
|---|----------|
| CHAPITRE 1 DIAGNOSTIC | 2 |
| RECENSEMENT DES ACTIVITES COMMERCIALES LOCALES..... | 2 |
| ANALYSE | 7 |
| CHAPITRE 2 ENJEUX ET DEFINITION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE | 9 |
| ENJEUX..... | 9 |
| PROPOSITION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE | 10 |

Conclusion

Annexes

INTRODUCTION

Le présent rapport a pour objectif de justifier, au regard du contexte local, la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune de La Chapelle des Marais, préalable obligatoire à l'exercice du droit de préemption commercial. Il vise donc à présenter une synthèse du diagnostic des activités commerciales et artisanales de la commune afin de mettre en exergue les enjeux et menaces pesant sur celles-ci. Il justifiera le recours à l'outil du droit de préemption qui ne peut intervenir que dans un périmètre délimité.

I - DIAGNOSTIC

La ville de La Chapelle des Marais, membre de la communauté d'agglomération Nazairienne, présente une superficie globale de 18,05 km² et dénombre au 1^{er} janvier 2024, 4 481 habitants répartis entre le bourg et ses villages (Québitre, Camer, Camerun et Mayun). Située au Nord des marais de Brière elle se situe à équidistance de Saint-Nazaire et Guérande, à 15 minutes de la gare de Pontchâteau (vers la Bretagne) et 30 minutes de celle de Saint-Nazaire (vers Nantes). Par ailleurs, La Chapelle des Marais est située au carrefour de grands axes routiers : la 4 voies Nantes Vannes, la RD 33 Ouest Est Herbignac Pontchâteau et Nord Sud RD 50 Saint-Nazaire Redon. Carrefour de ces axes majeurs, avec 87% des actifs travaillant hors commune, le flux routier pour se rendre au travail (principalement à Saint-Nazaire et à Montoir de Bretagne) et le développement des grandes surfaces commerciales (notamment à Herbignac et Pontchâteau) amènent à des migrations pendulaires très importantes sur la commune en début et fin de journée.

Entre 2014 et 2020, la commune enregistre une croissance de +1,25 % chaque année, ce qui la situe au-dessus de celle de l'agglomération de Saint-Nazaire (+0,9 % par an).

Aujourd'hui la commune souhaite pérenniser et développer l'attractivité du bourg et offrir une diversité de commerces de proximité.

1/ RECENSEMENT DES ACTIVITES COMMERCIALES A LA CHAPELLE DES MARAIS

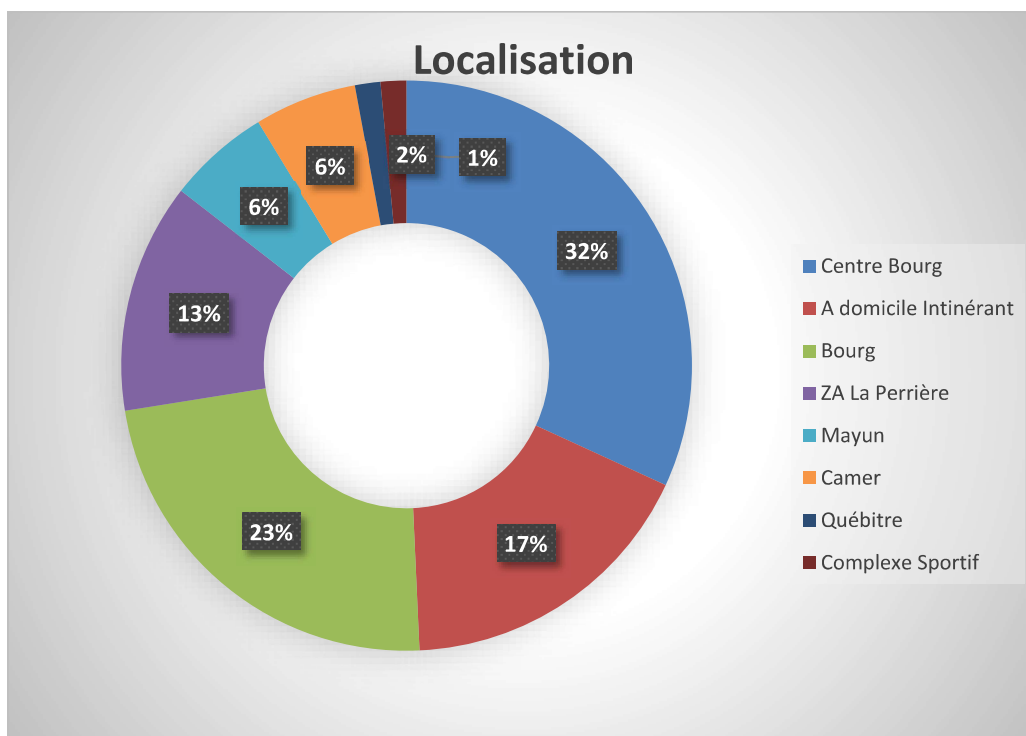
Le diagnostic de la situation du tissu économique-commercial du centre-ville s'appuie sur les données recueillies et croisées dans le cadre du projet de réalisation de l'Ilot Graineterie et la rédaction du plan Guide Opérationnel menée par l'ADDRN.

- DONNEES 2023-2024 DES COMMERCES ET DE L'ARTISANAT A LA CHAPELLE DES MARAIS

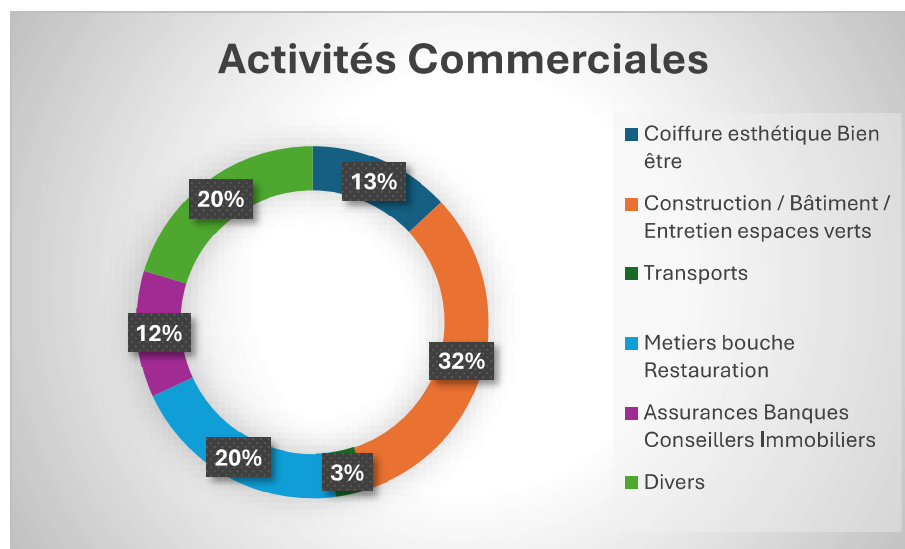
Fin 2023, la commune dispose sur son territoire de 69 activités commerciales diverses réparties de la façon suivante :

| | |
|---|-----------|
| Activités | |
| Coiffure / esthétique / Bien être | 9 |
| Construction / Bâtiment / Entretien espaces verts | 22 |
| Transports | 2 |
| Métiers Bouche Restauration | 14 |
| Assurances / Banques / Conseillers Immobiliers | 8 |
| Divers | 14 |
| Total | 69 |

Leur localisation est principalement en cœur de bourg Eglise, pour 32 % d'entre eux



Avec 14 entreprises commerciales, le secteur construction / bâtiment / entretien espaces verts est le plus important. Il représente 32 % de toutes les entreprises, suivi de près par les activités de restauration et de bouche (20 %).



En effet, le secteur de la restauration commerciale demeure un acteur clé pour l'économie locale. Les différents segments de la restauration locale consistent en la restauration traditionnelle, la restauration rapide, les débits de boisson et le traiteur.

On note par ailleurs la montée d'un nouveau type de commercialisation : à domicile et/ou itinérant (sans ancrage local) qui représente 12 % des activités commerciales marais chapelaines.

- Un marché hebdomadaire se tient principalement le vendredi matin de 8h30 à 12h30 sur l'Esplanade Bernard LEGRAND, face à l'Eglise, fournissant des produits variés de qualité et si possible locaux, fruits, légumes, crêpes, galettes, pâtisseries, poissons, coquillages. Le nombre de commerçants varie autour de 5.

- Enfin, la commune dispose par ailleurs, d'une maison pluridisciplinaire de santé sise boulevard de la Gare où exercent divers professionnels de santé (aux professionnels) : médecin, infirmiers, kiné, ostéopathe, orthoptiste, podologue...

Et d'une Maison d'Assistantes Maternelles au 50 boulevard de la Gare.

Un afflux de personnes continu durant la journée est constaté sur le site boulevard de la Gare (proche Maison de l'Enfance, Médiathèque et Esplanade LEGRAND).



11/06/2021

Commune de La Chapelle des Marais - Etude de renouvellement urbain de l'îlot Graineterie

8

- CONCERTATION « ILOT GRAINETERIE »

Dans le cadre de la réalisation de cette opération immobilière impactant le centre bourg, diverses phases de concertation ont été menées, faisant ressortir la synthèse sur le commerce :

- « - Manque d'un lieu où se retrouver comme un bar ou des lieux publics..
- Besoin de DAB supplémentaires + Boite à lettres de la Poste dans le bourg
- Marché jugé trop minimaliste »

Des échanges ont eu lieu dans le cadre de la commission urbanisme, environnement et cadre de vie le 27 avril 2021 qui font état :

- Centre-ville déjà bien équipé en commerces pour une ville de cette taille
- Commerces actuellement situés de part et d'autre de la RD50, sur des linéaires proches mais non continus (rue du Lavoir, place de l'Eglise, RD50...) ; d'où la nécessité de retravailler à une reconcentration des commerces à l'est de la RD.

Dans ce contexte, les m² (360 m²) qui seront créés sur l'îlot Graineterie représentent à la fois :

- Une opportunité de déplacement et/ou de diversification de l'appareil commercial communal,
- Un risque de fragilisation de commerces déjà présents (inadaptation des locaux, fréquentation de l'îlot Graineterie au détriment d'autres linéaires).

Sont répertoriées :

- * des activités commerciales potentiellement manquantes : service de bricolage, fleuriste, alimentation générale, épicerie, primeur, café brasserie, dégustation de vins, laverie,
- * des activités potentiellement transférables : bureau de Tabac, Agence Postale Communale, et autres activités situées à l'ouest de la rue du Lavoir (mais peu cohérent avec le positionnement actuel des poches de stationnement), auto-école qui souhaite agrandir ses locaux.



11/06/2021

Commune de La Chapelle des Marais - Etude de renouvellement urbain de l'îlot Graineterie

4

1. Rue du lavoir
2. Carrefour RD50
3. Esplanade / Eglise
4. Centre médical / Maison de santé.
5. Ilôt Graineterie : +/- 500 m² de RDC commerciaux potentiels?

Il ressort de cette réunion une hiérarchisation des priorités :

| Exemple de programmation A | Exemple de programmation B | Exemple de programmation C | Exemple de programmation D |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Surface alimentaire | La Poste | Bar-restaurant | Cabas Briéron |
| + Tabac Presse ou La Poste | Fleuriste | Fleuriste | La Poste |
| | Tabac Presse | La Poste ou tabac Presse | Caviste – épicerie fine |
| | Auto école | | |

- VOLET COMMERCE DU PLAN GUIDE OPERATIONNEL

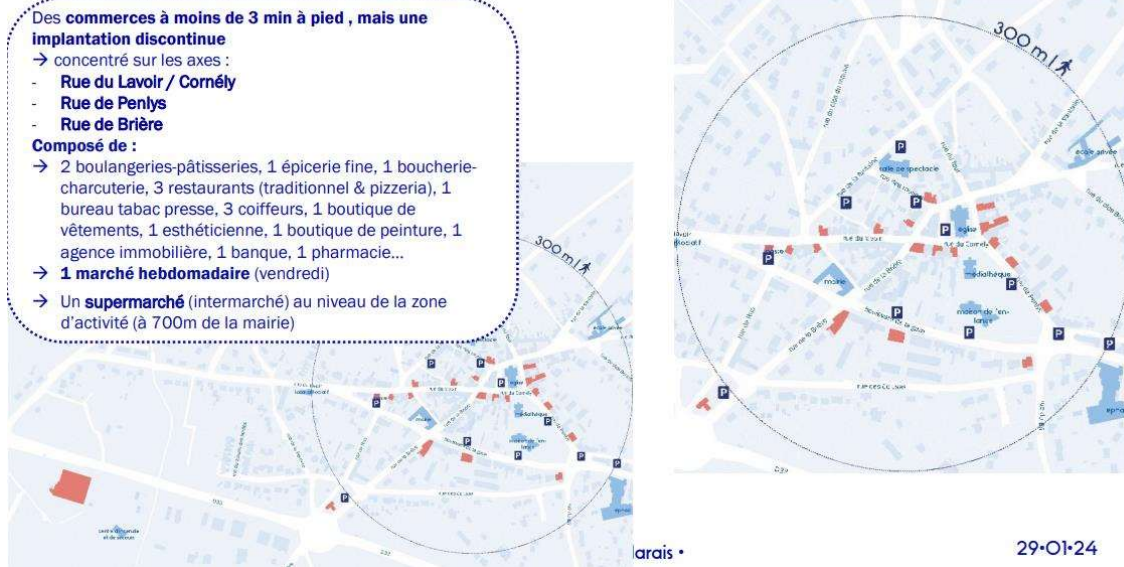
Dans le cadre de l'instruction du plan guide opérationnel mené par l'ADDRN 2023-2024, il a été instruit une évaluation du niveau de commerces, leur rayonnement, leur capacité de générer des déplacements et les éventuels besoins.

Lors de l'atelier de partage avec les partenaires le 29 Janvier 2024, il est fait part : « aujourd'hui constat partagé par Caroline Gillet de la CMA (Chambre des Métiers et de l'artisanat) que la commune possède un bon niveau de commerces et de services, mais qu'il n'y a pas de réel linéaire commercial, plutôt un « éparpillement ». Elle préconise également un recentrage de l'activité commerciale dans le centre. Aujourd'hui, le commerce est dynamisé par un restaurant qui attire et un marché qui se conforte ».

Il en ressort :

- Des commerces à moins de 3 minutes à pied mais une implantation discontinue, concentrée sur les axes : Rue du Lavoir, Rue Cornély, Rue de Penlys, Rue de la Brière.
- Une complémentarité de l'offre commerciale actuelle entre le centre-bourg et le supermarché.

Des commerces à proximité mais pas de continuité commerciale en cœur de bourg



Par ailleurs,

- la commune s'est portée acquéreuse d'une cellule commerciale en 2020, rénovée et louée (destination épicerie fine) et d'un bar en 2021 en cours de réhabilitation et de porteur de projet.
- la commune observe une pression pour la transformation de commerces en autres destinations (principalement commerciale) ; ainsi, un ancien cabinet de dentistes a été réhabilité en habitation rue du Lavoir ; toutefois, la commune demeure vigilante et procède à des acquisitions lors d'opportunités pour conserver les commerces en centre bourg.
- la commune a rappelé lors des séances de travail, la difficulté parfois à maintenir certains commerces en place (souvent lors d'une cessation d'activité) compte tenu de la complexité des techniques des lieux (accès en contre-bas par exemple) et de la nécessité de leur mise aux normes coûteuse.

Il existe une association des commerçants qui rassemble ceux sis dans la ZA La Perrière dénommée L'Union des Artisans et Commerçants. Ils participent parfois aux animations communales (Festi Noël).

Dans le cadre du plan guide opérationnel, des problématiques d'opérations mixtes ont été soulevées, en particulier pour la remise en activité d'un commerce en rdc et la réhabilitation de l'étage destiné à du logement. Trois sites ont été identifiés : le bar de la Jeunesse, le bar de l'Escale et l'épicerie fine. L'analyse plus fine de chacun d'eux déterminera le potentiel et la capacité de réalisation du projet de réhabilitation de l'étage à échéance plus ou moins courte.

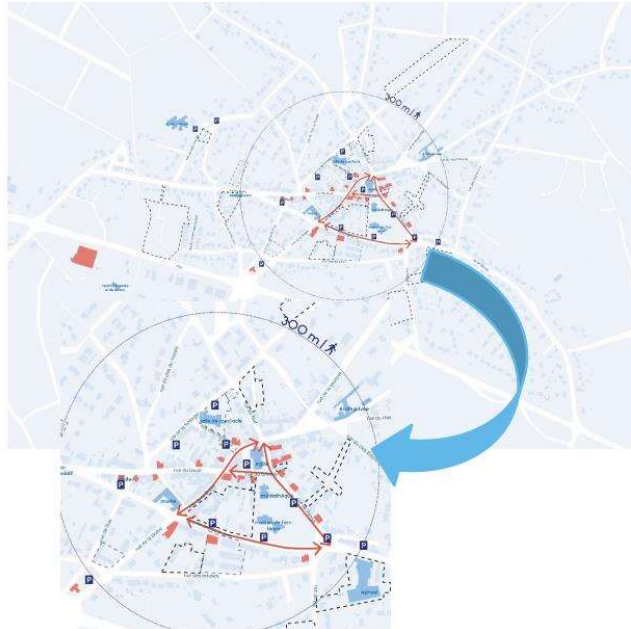
2/ ANALYSE

Ce diagnostic met en exergue les principales menaces pesant sur le développement de l'appareil commercial du centre-ville (vacances et tertiarisation par le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux suite à des mutations) et l'enjeu de définir une stratégie commerciale à court, moyen et long terme en se dotant d'outils et d'ingénierie adaptés.

Stratégies thématiques

La stratégie commerciale

- Définir des linéaires commerciaux privilégiés + services (pour créer une réelle dynamique de CB)
- Définir la nature des commerces et services « manquants » à la commune
- Complémentarités et synergie commerciale entre le CB et le supermarché



'' ''

Cette stratégie commerciale aura le mérite de :

- **conforter les activités de centre bourg en luttant contre la désertification du centre bourg** : La sauvegarde de l'appareil commercial de proximité en centre-ville constitue un enjeu fort tant pour des raisons économiques que sociales. En effet, le commerce est générateur de dynamique urbaine, de convivialité, de lien social et d'animation économique et sociale de la ville et ses villages.
- **révéler le centre bourg, sa vitalité et son potentiel actuel et futur** (avec la réalisation de l'Ilot Graineterie) ; il s'agit pour la commune de maintenir une offre commerciale diversifiée répondant à sa clientèle résidente, en prévenant le développement de mono activité sectorielle et en veillant à maintenir une complémentarité de l'offre entre le contre-bourg et le supermarché.
- **s'adapter aux nouvelles pratiques de consommation et de déplacement** (augmentation des commerces « itinérants), à l'évolution socio démographique des commerçants (mutation d'activités). Le commerce et l'artisanat des villes sont aujourd'hui confrontés à un environnement en constante mutation. En effet, ces dernières années sont marquées par une évolution importante des modes de vie, de nouvelles pratiques de consommation et de déplacement sous l'impulsion notamment des technologies de l'information et de la communication. L'apparition de nouvelles formes de concurrence et de nouveaux comportements des consommateurs est indubitablement à prendre en compte ; ainsi la constante évolution des demandes de food trucks est révélatrice de ce changement de comportement.

Afin que la commune demeure actrice de ces évolutions, il convient de se doter d'une stratégie globale de notre politique commerciale communale en centre bourg, en se dotant d'outils efficaces et en déléguant l'ingénierie.

II ENJEUX - DEFINITION DU PERIMETRE ET EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION

Afin de préserver l'attractivité des cœurs de ville, il est proposé que la CARENE puisse également intervenir en matière de portage d'immobilier commercial, en soutien aux centralités communales (délibération cadre du 18 décembre 2018).

Dans le cadre d'un projet urbain de dynamisation d'un centre-ville ou d'une centralité commerciale secondaire, porté par une commune ou la CARENE, et délimité géographiquement, la CARENE pourra, de manière directe ou indirecte, assurer l'acquisition de locaux commerciaux ».

1/ CONTEXTE- ENJEUX

Dans le cadre du projet d'agglomération adopté en 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 commerciaux de périphérie.

1.1/ CONTEXTE : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAINT NAZAIRE

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 du territoire intercommunal 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 communale, 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 d'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 (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 commerces 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 entre les Villes et l'Agglomération.

1.2 / ENJEUX

Cette ambition représente par ailleurs un nécessaire préalable à la création d'une concession commerces 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 surcroît 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.

Il convient donc que la commune instaure un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat en s'inspirant du travail croisé de la concertation effectuée lors de l'opération immobilière en centre bourg de l'Ilot Graineterie et de la réalisation en cours du Plan Guide Opérationnel mené par l'ADDRN.

Cette approbation du périmètre est un préalable au déploiement de la concession « commerce de proximité », la Ville prévoyant de déléguer à terme l'exercice du droit de préemption à un tiers. En effet, depuis la loi ACTPE du 18 juin 2014, les communes peuvent déléguer tout ou partie de ce droit ».

Se faisant, instaurer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux, permettra à la municipalité d'avoir une visibilité sur les transmissions, d'obtenir des éléments d'informations sur les projets d'installation de commerce du futur acquéreur et les futures cessions ainsi que la diversité commerciale et artisanale du centre bourg, lieu de vie et de centralité pour la commune. Cette démarche participe à la préservation du lien social et à la satisfaction optimale des besoins des consommateurs.

2/ PERIMETRE RETENU

La délimitation du périmètre de sauvegarde est un préalable indispensable à la mise en œuvre de ce dispositif. Il fait l'objet du présent diagnostic, soumis à la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat. Il rentre en résonance aussi avec le volet du plan guide opérationnel qui définit à long terme la stratégie attendue sur le centre bourg.

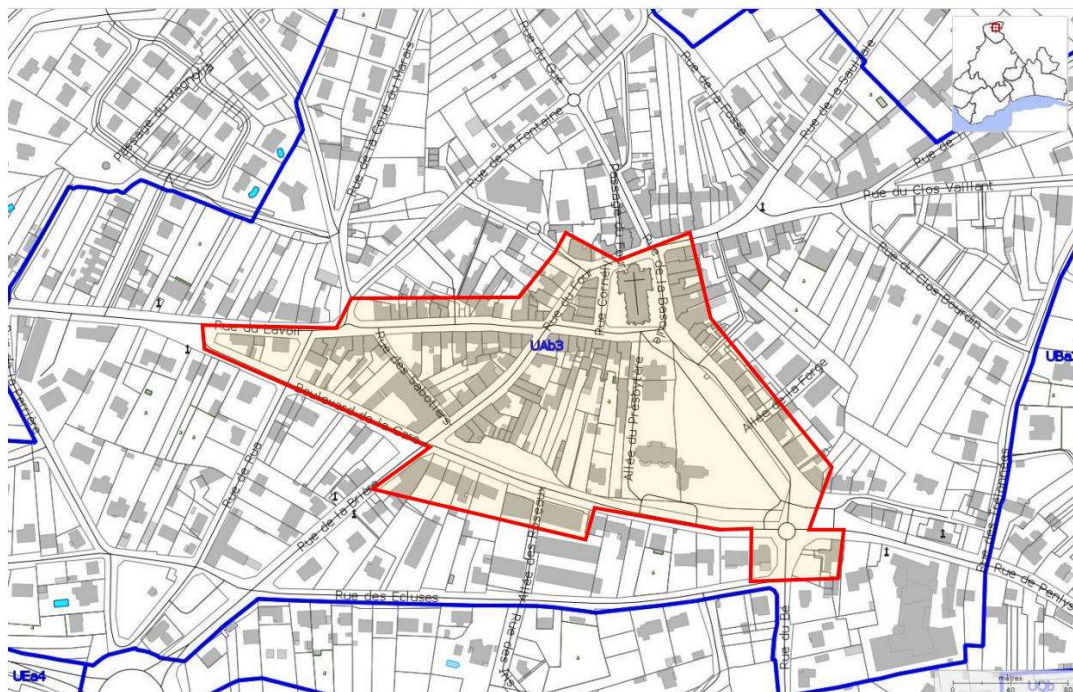
Par délibération motivée du conseil municipal, la commune délimite selon sa libre appréciation le périmètre de sauvegarde, dans lequel le droit de préemption s'applique. Il peut s'agir uniquement par exemple du centre-ville, de certains quartiers ou de certaines rues.

Le périmètre qu'il vous est proposé de retenir intègre l'ensemble des secteurs à enjeux évoqués dans le présent rapport à savoir la reconcentration 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 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 ».

Périmètre de sauvegarde commerciale : proposition d'emprise



Ce sont les rues qui forment le circuit commercial actuel constituant une rupture naturelle entre le quartier historique, les services publics (médiathèque, maison de l'enfance) et les quartiers résidentiels.

CONCLUSION

La ville de La Chapelle des Marais présente aujourd'hui un tissu commercial de petits et moyens établissements. Il comporte quelques commerces de proximité et de services, principalement localisés dans le centre bourg, l'Esplanade LEGRAND, la rue du Lavoir et le boulevard de la Gare.

Si la dévitalisation du bourg à laquelle les différentes municipalités ont assisté depuis 1975 était inévitable et un phénomène national, la ville de La Chapelle des Marais tient à redynamiser le commerce et l'artisanat en centre bourg.

Sans porter atteinte à la libre concurrence à laquelle la commune demeure attachée, le droit de préemption apparaît comme un moyen intéressant pour la collectivité de reprendre la maîtrise de son territoire et correspond à l'intérêt général en répondant aux objectifs généraux de l'aménagement.

Forte de tous ces constats et dans le souci constant de maintenir une offre commerciale diversifiée qui réponde de manière optimale aux besoins et attentes de ses habitants, la ville de La Chapelle des Marais propose l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en centre bourg.

Fait 05 avril 2024

*Présentation en commission Communication Commerces Commerçants le 21 mars 2024
Relecture et retour Carène et ADDRN Mars 2024.*

ANNEXES

- Concertation Ilot Graineterie 2021 Commerce
- Délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2018
- Plan Guide Opérationnel : compte rendu de l'atelier de partage avec les partenaires du 29 janvier 2024.