

# **DROIT DE PRÉEMPTION DE LA COMMUNE DE BAGNOLS-SUR-CEZE SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE, LES BAUX COMMERCIAUX AINSI QUE SUR LES TERRAINS PORTANT OU DESTINES A PORTER DES COMMERCES D'UNE SURFACE COMPRISE ENTRE 300 ET 1.000 M<sup>2</sup>**

**RAPPORT : Analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.**

## **Eléments de contexte**

Avec 18.538 habitants en 2016 (population officielle au 01/01/2019), Bagnols-sur-Cèze se place au troisième rang des villes du département du Gard.

Elle est également la ville centre de la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien, troisième agglomération gardoise après Nîmes Métropole et Alès Agglomération, avec près de 74.000 habitants. Cette communauté d'agglomération, composée de 44 communes, présente un certain nombre d'atouts majeurs qu'elle entend valoriser au travers d'un développement à la fois ambitieux et équilibré, respectueux de sa double identité industrielle et rurale :

- Un territoire qui bénéficie d'une situation stratégique au sein de la vallée du Rhône, à l'interface des grandes régions Occitanie, Auvergne Rhône Alpes, Provence Alpes Côte d'Azur, et à proximité des grands axes de communication tant routiers (A9, A7) que ferroviaires.
- Un des pôles économiques majeurs de la Région Occitanie avec près de 25.600 emplois (INSEE 2016) s'appuyant sur une filière industrielle et notamment nucléaire renommée et une filière viticole de haute qualité.
- Un territoire offrant un cadre naturel et paysager remarquable (gorges de l'Ardèche, Cèze, paysages viticoles, villages labellisés).
- Un territoire situé à proximité de grands sites touristiques d'envergure internationale (Avignon, Nîmes, le Pont du Gard, la Grotte Chauvet, l'Aven d'Orgnac ...) et sur lequel s'est, au cours des dernières années, développée une offre touristique diversifiée (tourisme rural avec l'affirmation de l'œnotourisme, tourisme vert avec le développement des activités de plein air, tourisme industriel autour du site de Marcoule notamment).

Au sein de ce territoire du Gard rhodanien, la ville de Bagnols-sur-Cèze bénéficie d'atouts propres :

- Un pôle d'emplois majeur : plus de 10.000 emplois sont recensés sur la ville de Bagnols-sur-Cèze, soit 40 % environ du nombre total d'emplois de la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien.
- Un pôle d'emploi attractif avec 180 emplois pour 100 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune.
- Un pôle de commerces et services majeur à l'échelle du Gard rhodanien avec une zone de chalandise estimée à plus de 60.000 habitants.
- Un niveau d'équipements élevé avec notamment des équipements scolaires de tous niveaux (de la maternelle au Lycée général Albert Einstein et au Lycée professionnel privé Sainte Marie), des équipements sportifs diversifiés (stade, piscine), un Centre Hospitalier et des professionnels de santé nombreux, une Médiathèque, un Conservatoire de musique et de danse,...
- Un patrimoine bâti et architectural de qualité, qui a justifié le classement d'une large partie du centre ancien et des faubourgs jusqu'à la Cèze au Nord et au Mont Cotton au Sud en Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (désormais Site Patrimonial Remarquable depuis la Loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine).
- Un cadre de vie de qualité avec des espaces de nature en ville-même (Parc du Mont Cotton) ou à proximité immédiate (la Cèze et le Parc Rimbaud à 10 minutes à pied de l'hypercentre).

Le projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme confirme le rôle essentiel du centre-ville non seulement comme vecteur économique mais comme vecteur de dynamique

urbaine et met en avant la priorité d'y maintenir les commerces de proximité et de soutenir leur diversité.

### **Environnement commercial de Bagnols-sur-Cèze**

Le rayonnement du centre-ville de Bagnols est mécaniquement bridé par un environnement commercial dense à 30 minutes (Les Angles, pôle marchand Avignonnais le plus proche, est en effet distant de 30 minutes environ). L'environnement commercial se caractérise par un maillage de polarités référentes, notamment en offre shopping. Ces pôles d'envergure régionale constituent les lieux d'attraction leader sur ces segments de consommation :

- Avignon centre-ville.
- Auchan Le pontet.
- Nîmes Centre-ville.
- Zone commerciale du sud Nîmois.

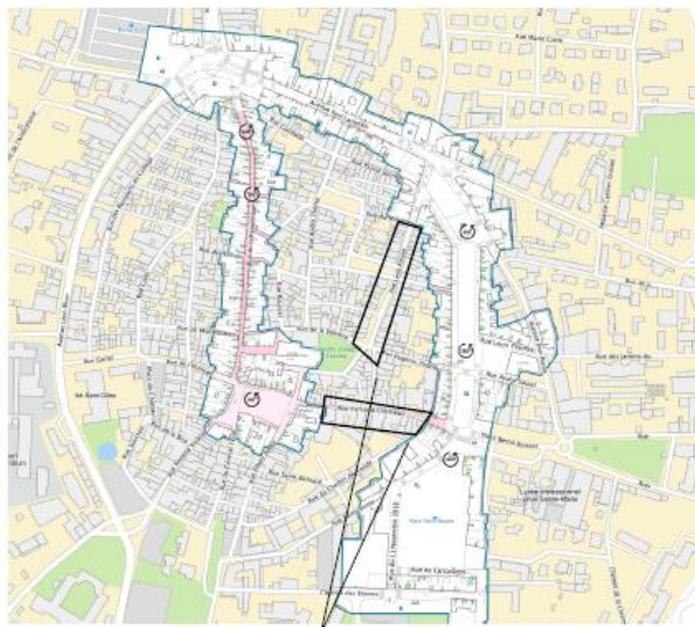
Il faut également souligner une périphérie proche à dominante alimentaire qui s'inscrit dans une complémentarité marchande avec le centre-ville, avec notamment la présence d'enseignes nationales qui traditionnellement ne s'installent pas en centre-ville (Kiabi, La Halle, Centrakor au nord..).

A noter qu'environ 80 % de l'offre marchande se situe en centre-ville.

### **Occupation commerciale du centre-ville**

#### ➤ *Profil marchand du centre-ville*

	Nombre d'emplacements commerciaux	Nombre de commerces	Taux d'enseignes nationales
Périmètre Codata	249	204	27 %
Périmètre Codata + Rue Crémieux et Alègre	275	219	26 %



*\*(périmètre codata + rue Crémieux et Alègre), rues historiques du cœur de ville, constituant la boucle marchande du centre-ville*

Les chiffres issus de la base de données nationale Codata (périmètre bleu ci-dessus) ont été complétés par des relevés de terrain sur les rues Crémieux et Alègre, non prises en compte par la base Codata

(périmètre noir).

Le centre-ville présente un nombre important d'emplacements commerciaux et le cœur de ville constitue l'offre numéro 1 de l'agglomération en nombre de commerces.

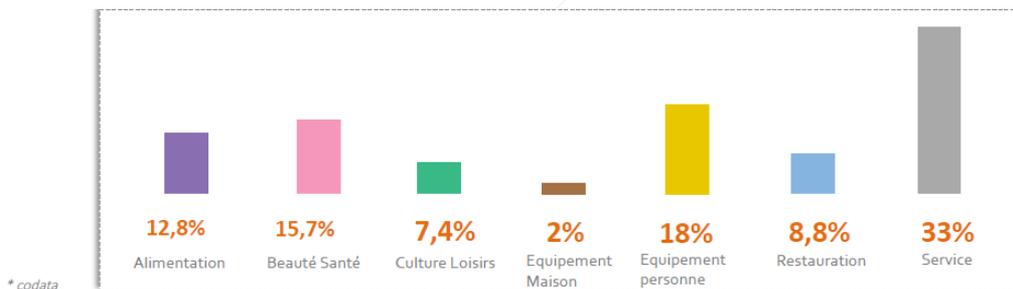
Il convient de relever que le taux d'enseignes nationales est très faible (27 %) : plus de 55 % des enseignes nationales relèvent du secteur des services (banques, assurances, etc...).

#### ➤ Localisation des activités marchandes

L'activité du centre-ville se concentre sur les linéaires commerciaux : Rue de la République, Place Auguste Mallet, Rue Fernand Crémieux, Boulevard Théodore Lacombe et Avenue Paul Langevin :

- Une offre shopping concentrée sur la Rue de la République et au début de la Rue Langevin, en accroche de la Place Jean Jaurès.
- Une offre alimentaire éparpillée, sans locomotive forte de type supermarché.
- Une concentration de l'offre de services sur le Boulevard Théodore Lacombe.
- Un axe Bertin Boissin / Jean Jaurès présentant des atouts forts :
  - Boulevard circulé et visible sur les flux, avec une esplanade centrale.
  - En accroche avec la Rue de la République.
  - Une offre assez attractive : des commerces de bouche, une supérette, une pharmacie, des brasseries ainsi que quelques enseignes intéressantes à proximité immédiate.
- Des équipements structurants (la Poste), des professions libérales (avocats, notaires).
- Une offre de restauration « CHR » faible, alors que cette activité participe de plus en plus de l'attractivité des centres-villes.

#### ➤ Offre commerciale



Dans le centre-ville, il y a une offre alimentaire à un assez bon niveau en terme quantitatif, mais morcelée dans l'étendue du circuit marchand, avec peu d'attracteurs. Il est à noter également une sous-représentation de l'offre CHR (Café-Hôtel-Restaurant), en quantité mais aussi en diversité et qualité ainsi qu'une sous-représentation de l'offre de prêt à porter, notamment en termes d'enseigne nationale et d'offre textile masculin. Plus largement, il est possible d'observer une sous-représentation d'une offre correspondant aux achats non récurrents (Prêt à Porter, décoration, culture...). Par ailleurs, on trouve très peu de locomotives commerciales.

Inversement, on aperçoit une offre très importante de services et un marché alimentaire référent.

L'offre commerciale reste globalement stable et diversifiée, mais certains secteurs ou voies de circulation se spécialisent. Par exemple, les établissements bancaires ou de service s'implantent Boulevard Théodore Lacombe, Place du Posterlon et Avenue Paul Langevin avec des linéaires importants engendrant une diminution de l'attractivité (en particulier le samedi, jour de leur fermeture) et posant une certaine atteinte à l'appropriation de ces espaces par les commerces caractéristiques d'un centre-ville. De plus, la multiplication de certaines enseignes à même vocation alimentaire (type boulangerie) sur l'axe Avenue de l'Europe/Avenue Léon Blum, par exemple, nuit au maintien et à l'équilibre d'une offre alimentaire traditionnelle diversifiée, enjeu important pour le centre-ville. De même, la

multiplication des commerces de type épicerie, disséminées dans le centre-ville, présente des nuisances identiques.

Dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme, il est nécessaire de veiller à réguler le développement trop important de ce type d'activités de nature à contrarier la dynamique commerciale.

➤ *Focus sur les activités de restauration*

La place Mallet constitue l'unique zone de réelle concentration de l'offre de restauration avec 25 % de l'offre du centre-ville ; celle-ci demeure cependant peu diversifiée ce qui limite son rayonnement. Globalement, il est à constater une sous densité de l'offre de restauration (8,8 % de l'offre seulement). Cette offre est peu diversifiée avec une majorité de commerces de restauration rapide. La multiplication de ces derniers, disséminées dans le centre-ville, présente une nuisance pour le maintien et l'équilibre d'une offre de restauration traditionnelle diversifiée, enjeu particulièrement important pour le centre-ville.

Dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme, il est nécessaire de veiller à réguler le développement trop important de ce type d'activités de nature à contrarier la dynamique commerciale.

➤ *Conclusion*

Par délibération n° 087/2011 en date du 2 juillet 2011, il a été instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, conformément aux articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-19 du Code de l'urbanisme, afin de lutter contre la fermeture des commerces de proximité, de veiller à assurer une offre de commerce satisfaisante tant sur un plan qualitatif que quantitatif en partenariat avec les chambres consulaires.

Il est donc possible d'intervenir sur les transactions pour éviter une spécialisation de certaines voies ou secteurs par l'implantation d'activités spécifiques mais aussi de porter une attention particulière à la diversité de l'offre commerciale en rapport avec l'usage du centre-ville.

Ce droit de préemption permet de préserver le commerce de proximité et de lutter pour la diversité de l'activité commerciale et artisanale d'un périmètre fixé :

- Soit la commune décide de préempter et elle doit, dans un délai d'un an après la prise d'effet de la cession, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain portant ou destiné à porter des commerces 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 de l'activité commerciale dans le périmètre concerné.
- Soit la commune décide de ne pas préempter, elle est au moins informée de la transaction.

Le périmètre qui figure sur le plan annexé, délimité par l'Avenue de l'Europe, la Rue du Casino, l'Avenue Paul Langevin, l'Avenue du Général de Gaulle, la gare, l'Avenue Charrier, le Chemin des Dames, l'Avenue Léon Blum avec retour Avenue de l'Europe, constitue l'axe commercial sur lequel le droit de préemption s'exerce déjà depuis la délibération du conseil municipal n° 087/2011 en date du 2 juillet 2011.

Le maintien de ce droit de préemption à l'intérieur de ce périmètre permettra d'orienter les interventions foncières publiques vers les secteurs commerciaux à potentiel à partir desquels rebâtir l'attractivité de la ville en améliorant le circuit marchand du cœur de ville et en affirmant une identité de centre-ville.

Cet outil pourra permettre de prospecter les porteurs de projets dont les concepts sont cohérents avec

le profil du cœur de ville : commerces de bouche et restauration, lieux de convivialité susceptibles d'animer la ville, commerces de PAP / accessoires / décoration, créateurs indépendants...

Une information sera faite auprès de l'ensemble des professionnels concernés sur l'obligation de déclarer préalablement en mairie (formulaire cerfa n° 13644) toutes cessions de fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux ou encore de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1.000 m<sup>2</sup>.

Le Maire disposera alors d'un délai de deux mois pour exercer éventuellement le droit de préemption au profit de la Commune.