



Plan Local d'Urbanisme

Mis à jour n° 3

Arrêté n° 2013/3162

Prise en compte de l'instauration du périmètre de sauvegarde du
commerce et de l'artisanat de proximité

Transmis à la Préfecture le : -9 JAN. 2014

Affiché en Mairie le : -9 JAN. 2014



Service Emetteur
Direction du Pôle Technique

ARRÊTÉ N° 2013/3162

Nature de l'acte :
2.1- Documents d'urbanisme

Objet :

**ARRETE CONSTATANT
LA MIS A JOUR N°3
DES ANNEXES
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Le Maire de la Ville de Mont de Marsan,

Vu le Code l'Urbanisme, notamment les articles L.126-1 et R.123-22,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07/02/2012 et modifié le 25/09/2013, mis à jour les 16/08/2013, 30/09/2013 et 14/11/2013,

Vu la délibération du conseil municipal approuvant lors de sa séance du 18/12/2013, l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur l'ensemble du territoire de la Commune de Mont de Marsan conformément à l'article L.214-1 du code de l'urbanisme,

Vu le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat délimité dans le plan annexé à ladite délibération du conseil municipal susvisée, à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux, de baux commerciaux, et des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m²,

ARRETE

Article 1^{er} : Le Plan local d'Urbanisme de la Commune de Mont de Marsan est mis à jour à la date du présent arrêté.

Cette mis à jour a pour effet de prendre en compte le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Article 2 : Le Plan Local d'Urbanisme mis à jour est tenu à la disposition du public à la Direction du Pôle Technique de la Mairie.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie pendant un mois.

Article 4 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet des Landes.

FAIT A MONT DE MARSAN LE TRENTE ET UN DECEMBRE 2013

**Pour le Maire
L'Adjoint Délégué**

Hervé BAYARD

Identifiant unique : 040-214001827-20131219-18122013_22-DE

Envoyé en préfecture, le 23/12/2013 - 14:04

Reçu en préfecture, le 23/12/2013 - 14:08



**REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE, EGALITE, FRATERNITE**

Ville de Mont de Marsan

**DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 18 DECEMBRE 2013

Numéro : 22

Nombre de conseillers en exercice : 35

Par suite d'une convocation en date du 11 décembre 2013, et d'une convocation en date du 12 décembre 2013 pour un ordre du jour complémentaire, les membres composant le conseil municipal de la ville de Mont de Marsan se sont réunis salle du Conseil Municipal, le 18 Décembre 2013 à 19 heures sous la présidence de Madame Geneviève DARRIEUSSECQ, maire.

Sont présents :

M. Hervé BAYARD, M. Bertrand TORTIGUE, Mme Chantal DAVIDSON, Mme Éliane DARTEYRON, M. Farid HEBA, Mme Marie-Christine BOURDIEU, M. Thierry SOCODIABHERE, Mme Catherine PICQUET, Adjointe au Maire,

Mme Jeanine BOUDE, M. Arsène BUCHI, Mme Chantal COUTURIER, M. Philippe EYRAUD, Mme Catherine DUPOUY-VANTREPOL, Mme Anne-Marie HILLCOCK, M. Jean-François LAGOEYTE, Mme Jeannine LAMAISON, M. Michel MEGE, M. Bruno ROUFFIAT, Mme Claude TAILLET, Mme Danielle LINXE, Monsieur Alain GASTON, Mme Rose LUCY, M. Alain BACHE, M. Jean-Michel CARRERE, Monsieur Abdallah EL BAKKALI, Mme Michèle BERDOT, Conseillers Municipaux.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.

Absents ayant donné procuration :

Mme Chantal LUTZ, Adjointe au Maire absente donne pouvoir à Madame Geneviève DARRIEUSSECQ,

M. Jean-Pierre PINTO, Adjoint au Maire absent donne pouvoir à Monsieur Bertrand TORTIGUE,

M. Olivier BOUSQUET, Conseiller Municipal absent donne pouvoir à Monsieur Jean-François LAGOEYTE,

M. Thibault ARGUEIL, Conseiller Municipal absent donne pouvoir à Monsieur Farid HEBA, Mme Guylaine NAILLY, Conseillère Municipale absente donne pouvoir à Madame Chantal DAVIDSON,

M. Nicolas TACHON, Conseiller Municipal absent donne pouvoir à Monsieur Hervé BAYARD,

M. Renaud LAGRAVE, Conseiller Municipal absent donne pouvoir à Monsieur Jean-Michel CARRERE,

Mme Geneviève ARMENGAUD, Conseillère Municipale absente donne pouvoir à Monsieur Alain GASTON

Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.

Madame Chantal COUTURIER, Conseillère Municipale, est désignée pour remplir cette fonction.

Nomenclature ACTE :

2.1.8 - autres

Objet : Instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Rapporteur : Monsieur Bruno ROUFFLAT, Conseiller Municipal.

Note de synthèse et délibération

La Commune de Mont de Marsan bénéficie d'une bonne attractivité générale au sein du Marsan Agglomération et du département des Landes avec un bassin d'emplois et un bassin de consommation dépassant très largement le territoire intercommunal. Le territoire du Marsan Agglomération compte 887 établissements commerciaux, d'artisanat commercial et de prestations de services en activité avec une forte polarisation de l'offre sur la ville de Mont de Marsan. Le tissu commercial montois se caractérise par :

- un centre-ville riche en matière d'offre commerciale très diversifiée avec 383 établissements, qui conserve une position concurrentielle dominante. Cependant la réalisation de certains programmes commerciaux ambitieux (principalement le futur centre commercial « Le Grand Moun ») ou l'émergence de certaines fragilités (développement de nombreux locaux vacants, hétérogénéité de nombreuses devantures notamment) peuvent remettre en question certains acquis de l'offre du centre-ville à moyen et long terme.
- deux pôles importants : l'entrée Nord-Est et le centre Leclerc. L'entrée Nord Est présente plusieurs enseignes nationales de forte notoriété (centre commercial Carrefour, But, Bricomarché...) mais ce pôle s'est créé de manière opportuniste et « morcelée » et souffre d'un défaut qualitatif global quant à l'insertion urbaine, architecturale, paysagère et fonctionnelle. Le site Centre Leclerc situé de part et d'autre de la rocade sud est devenu un site contraint. Son transfert sur le futur centre commercial du « Grand Moun » pose le problème quant la requalification de son site existant.
- un pôle secondaire boulevard d'Alingsås regroupant de moyennes surfaces alimentaires et spécialisées, mixées parfois avec de l'artisanat,
- des pôles de proximité de quartier plus ou moins structurés composés d'un supermarché ou d'une supérette et d'une offre de services relativement diversifiée.

Cependant des menaces pèsent sur le commerce montois en matière d'attractivité et de diversité de son appareil. Il apparaît souhaitable de développer le maillage commercial en recherchant à la fois :

- à conforter le rôle, l'attraction et le poids économique du commerce du centre-ville de Mont de Marsan en sa qualité de site identitaire et de cœur urbain du Marsan Agglomération,
- et à conforter la densité, la diversité et le dynamisme du commerce traditionnel sédentaire et non sédentaire sur Mont de Marsan.

Il convient de veiller à l'accueil de quelques nouvelles enseignes de forte notoriété sur le centre-ville, au maintien de la diversité du tissu commercial, et de se doter d'outils visant à mieux comprendre le marché immobilier commercial et à aider à la transmission des fonds commerciaux et artisanaux.

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises renforcée par le décret n° 2009-753 du 22 juin 2009 donne la possibilité aux communes d'instituer un droit de préemption des communes dans un périmètre préalablement délimité par le Conseil Municipal, sur les fonds

Identifiant unique : 040-214001927-20131219-16122013_22-DE
Envoyé en préfecture, le 23/12/2013 - 14:04
Reçu en préfecture, le 23/12/2013 - 14:08





artisansaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, ainsi que la vente de terrains destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Ce droit de préemption constitue un mode d'acquisition foncière à des fins d'intérêt général plus souple que l'expropriation. Il permettra d'offrir à la commune une possibilité de mener une politique de maîtrise foncière sélective et ponctuelle, susceptible d'assurer a minima diverses opérations de rattachement commercial sur certains linéaires commerciaux stratégiques, une extension progressive de la taille des locaux professionnels et dans l'optima l'accueil d'opérations commerciales réellement structurantes et génératrices d'animation.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la Chambre du Commerce et d'Industrie des Landes ont été consultées par courrier en date du 19 août 2013. Ces instances avaient un délai de deux mois pour formuler un avis. Au delà de ce délai, l'avis était réputé favorable. Par courrier en date du 14 novembre 2013, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat a émis un avis favorable sur l'instauration de ce périmètre (avis ci-annexé). La Chambre du Commerce et d'Industrie, quant à elle, n'a adressé aucun avis à la Ville.

Par conséquent et après avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et de la Commission d'Urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (plan ci-annexé), à l'intérieur duquel seront soumis au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisansaux, de baux commerciaux, et des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m².

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 214.1, L 214.2 et R 214-1 et suivantes,

Vu la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et notamment son article 58 qui instaure un droit de préemption au profit des communes sur les fonds artisansaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux au sein d'un périmètre de sauvegarde,

Vu la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives et notamment ses articles 4 et 5,

Vu le décret n° 2009-753 du 22 juin 2009 relatif au droit de préemption sur les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés,

Vu l'avis favorable de la chambre des Métiers et de l'Artisanat des Landes en date du 14 novembre 2013 ci-annexé,

Vu le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que proposé dans le plan ci-annexé à la présente délibération,

Vu le rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre nommé « Diagnostic et enjeux sur la commune de Mont de Marsan »,

Considérant que la Chambre du Commerce et de l'Industrie des Landes n'a émis aucune observation ;

Considérant que le droit de préemption sur les fonds artisansaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m² permet :

- de conforter le rôle, l'attraction et le poids économique du commerce du centre-ville de Mont-de-Marsan en sa qualité de site identitaire et de cœur urbain du Marsan Agglomération,
- et de conforter la densité, la diversité et le dynamisme du commerce traditionnel sédentaire et non sédentaire sur Mont de Marsan, dans le périmètre de sauvegarde ci-annexé ;

Après avis de la commission d'urbanisme en date du 25 novembre 2013 ;

Ayant entendu son rapporteur,
Après en avoir délibéré,

**Le conseil municipal,
A l'unanimité des membres présents,**

APPROUVE

- l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur l'ensemble du territoire communal, tel que délimité dans le plan annexé à la présente délibération, conformément à l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme, à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux, de baux commerciaux, et des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m².

AUTORISE

- Madame le Maire ou bien son adjoint délégué à exercer au nom de la Commune le droit de préemption relatif aux fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et aux terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m² prévu par l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme.
- Madame le Maire ou bien son adjoint délégué à prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

PRECISE

- que ce droit de préemption entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire dans les conditions prévues par l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir lorsqu'elle aura fait l'objet d'un affichage en Mairie et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.
- que le périmètre d'application sera annexé au plan local d'urbanisme et qu'un arrêté du Maire portant sur la mise à jour du PLU dans lequel le plan du périmètre sera édicté.
- Une copie de la présente délibération sera transmise à :
 - Monsieur le Préfet des Landes,
 - Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
 - Monsieur le Président de la Chambre des Notaires,
 - Monsieur le Président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie,
 - Monsieur le Président de la Chambre des Métiers,
 - Au greffe du tribunal de Grande Instance de Mont de Marsan

**POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL.**

Fait à Mont de Marsan, le 19 Décembre 2013

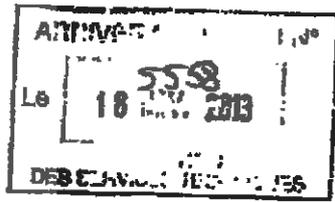
**Geneviève DARRIEUSSECQ
Maire de Mont de Marsan
Conseillère Régionale d'Aquitaine**



**Certifié exécutoire
Compte tenu de la transmission
en préfecture, le... 23...12...2013
et de l'affichage, le... 24...12...2013**

Identifiant unique : 040-214001927-20131219-18122013 22-DE
Envoyé en préfecture, le 23/12/2013 - 14:04
Reçu en préfecture, le 23/12/2013 - 14:08





Madame le Maire
Direction du Pôle Technique
Mairie de Mont de Marsan
2 place du Général Lacroix BP 305
40011 MONT DE MARSAN Cedex

Mont de Marsan le 14 novembre 2013

Madame le Maire,

Vous m'avez soumis pour avis un projet de délibération du Conseil Municipal, instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Cette décision permettrait la mise en place d'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.

Vos objectifs finaux correspondent à ceux de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, aussi, après consultation de mon Bureau, c'est avec plaisir que je vous donne un avis favorable.

Espérant avoir répondu à votre attente, je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président
Marcel LARCHE

Handwritten signature: IDT / W

Identifiant unique*: 040-214001927-20131219-18122013_22-DE
Envoyé en préfecture, le 23/12/2013 - 14:04
Reçu en préfecture, le 23/12/2013 - 14:08



Chambre de Métiers
et de l'Artisanat

Secrétaire général



Identifiant unique : 040-214001927-20131219-18122013_22-DE

Envoyé en préfecture, le 23/12/2013 - 14:04

Reçu en préfecture, le 23/12/2013 - 14:08

« Tous les documents sont déposés au Centre de Préfecture de la Région de la Vallée de la Saône - 71000 CHALONS-SUR-LOIRE - France - Tél. : 03 85 31 11 11 »



Identifiant unique*: 040-214001927-20131219-18122013_22-DE

Envoyé en préfecture, le 23/12/2013 - 14:04

Reçu en préfecture, le 23/12/2013 - 14:08



MONT-DE-MARSAN
capitale

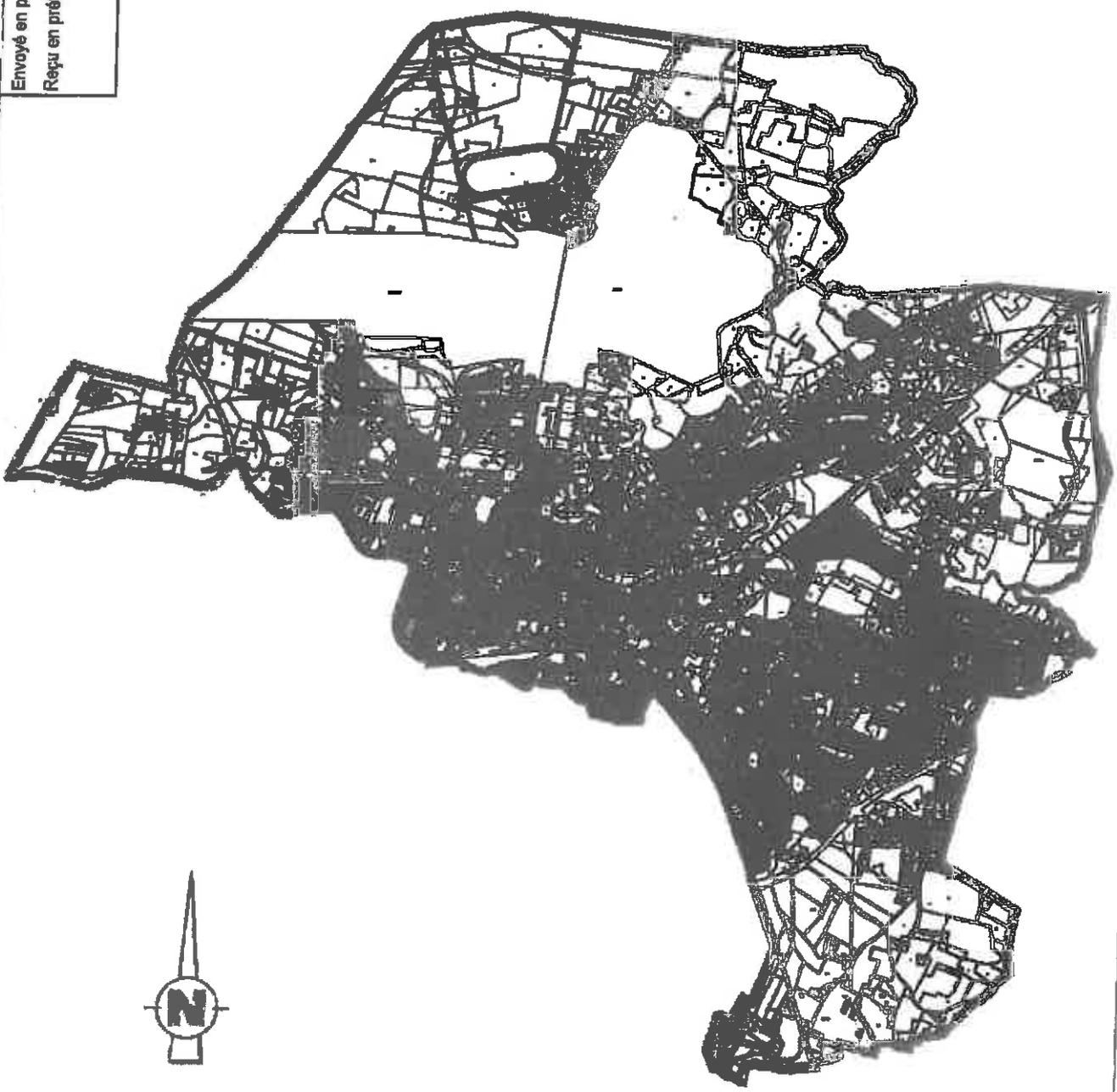
Ville de MONT-DE-MARSAN
Direction du Pôle Technique
Service de l'ingénierie Publique

Echelle :
sans

Date :
Mai 2013

Classement :

**PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE
ET DE L'ARTISANAT**



Identifiant unique : 040-214001927-20131219-18122013_22-DE

Envoyé en préfecture, le 23/12/2013 - 14:04

Reçu en préfecture, le 23/12/2013 - 14:08

Direction des services départementaux de l'équipement - 17, rue de la République - 17000 La Rochelle



Identifiant unique : 040-214001927-20131219-18122013_22-DE

Envoyé en préfecture, le 23/12/2013 - 14:04

Reçu en préfecture, le 23/12/2013 - 14:08



Le 23/12/2013 à 14:08, M. [Nom] a été informé par [Nom] de la réception de votre dossier.

Les
Landes
en
Capitale

**MONT
de
MARSAN**

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

**Diagnostic et enjeux
sur la commune de Mont de Marsan**

Identifiant unique : 040-214001927-20131219-18122013_22-DE

Envoyé en préfecture, le 23/12/2013 - 14:04

Reçu en préfecture, le 23/12/2013 - 14:08



Introduction

La commune de Mont de Marsan a fait l'objet de diverses analyses de son tissu commercial et artisanal, aux travers de différentes études générales (Plan Local d'Urbanisme de Mont de Marsan, SCOT du Marsan Agglomération), mais également d'études plus spécifiques concernant l'activité commerciale proprement dite (Étude de faisabilité pour la mise en place d'un FISAC sur Mont de Marsan, Schéma de Développement Commercial et Document d'Aménagement Commercial du Marsan Agglomération).

Ces différentes études ont mis en évidence les atouts du commerce montois, mais également les menaces qui pèsent sur ce dernier, notamment en matière d'attractivité et de diversité de son appareil.

L'objectif de ce document est de présenter une analyse de la situation du commerce de proximité au sein de la commune de Mont de Marsan, de présenter plus en détail les menaces qui pèsent sur sa diversité notamment, et d'exposer l'intérêt de mettre en place un droit de préemption commercial pour contribuer à lutter contre ces menaces.

I. Présentation générale :

Le Marsan Agglomération regroupe en 2012 18 communes (et une population de l'ordre de 52.000 habitants dont plus des 3/4 résident sur la ville de Mont-de-Marsan et la commune de Saint-Pierre du Mont). Elle est localisée à l'Est du département des Landes et bénéficie d'un bassin d'emplois et d'un bassin de consommation dépassant très largement son territoire intercommunal proche.

Chef-lieu du département des Landes et dotée de très nombreux équipements publics, la ville de Mont-de-Marsan bénéficie d'une bonne attractivité générale que lui confèrent tout autant sa situation géographique relativement à l'écart des grandes agglomérations de la région Aquitaine (Toulouse, Pau, Bayonne, Bordeaux) que ses nombreux atouts sur le plan de son cadre naturel, de son patrimoine architectural et de ses centres d'intérêts touristiques.

La ville de Mont-de-Marsan a été de tout temps une « grande ville de marché » dont le rayonnement et l'attraction s'étendaient d'Est en Ouest du Bas Armagnac au Pays de Morcenais et du Nord au Sud de Roquefort à Aire sur l'Adour en passant par une partie du bassin du Grand Dax.

Enfin, le territoire du Marsan apparaît également comme un territoire dynamique sur le plan économique et sur le plan de l'emploi avec une offre globale d'emplois supérieure au nombre d'actifs résidant (et surtout un gain de l'ordre de +16% de nouveaux emplois entre 1999 et 2007).

Avec une accessibilité générale en voie de renforcement (connexion à un nouvel axe autoroutier, desserte future par une nouvelle Ligne à Grande Vitesse), l'agglomération et le territoire du Marsan dans son ensemble sont appelés à conforter à l'avenir plusieurs de leurs dynamiques passées, notamment la croissance démographique du territoire qui s'est poursuivie au cours des 40 dernières années faisant passer la population de la commune de Mont de Marsan de 24 444 habitants en 1968 à 30 418 habitants en 2009, soit un gain de 5 974 habitants.

Le territoire du Marsan Agglomération bénéficiait début 2011 de la présence de 887 établissements commerciaux, d'artisanat commercial et de prestations de services en activité, soit un ratio de 17 commerces et services pour 1.000 habitants, un chiffre dans la moyenne d'agglomérations françaises de taille comparable. On observera une spécificité, celle d'une forte polarisation de l'offre sur la seule ville de Mont-de-Marsan (93% des établissements).

Identifiant unique : 040-214001927-20131219-18122013_22-DE
Envoyé en préfecture, le 23/12/2013 - 14:04
Reçu en préfecture, le 23/12/2013 - 14:08





II. Diagnostic du tissu commercial montois :

1. Le centre-ville de Mont-de-Marsan

Riche d'une offre de 383 établissements en activité, le centre-ville de Mont-de-Marsan demeure en 2012 le pôle commercial majeur du territoire et ce de par la densité, la diversité et le poids économique global de son offre (notamment dans les secteurs de l'équipement de la personne, des activités de bars et restauration et des services marchands).

Grâce au renouvellement régulier de ses enseignes, à sa forte synergie avec les marchés du centre-ville et surtout grâce aux retombées des nombreux aménagements urbains réalisés, le centre-ville de Mont-de-Marsan conserve une position concurrentielle dominante.

Il n'en demeure pas moins que la réalisation de certains programmes commerciaux ambitieux (dont le futur centre commercial « Le Grand Moun ») ou l'émergence de certaines fragilités (développement du nombre de locaux vacants, hétérogénéité de nombreuses devantures, développement croissant des services marchands, diminution du nombre de commerces indépendants) peuvent remettre en cause certains de ces acquis sur un moyen et un long terme d'où l'importance du développement d'un vrai projet économique et stratégique pour l'avenir du commerce du cœur de ville.

2. Le pôle de l'entrée Nord-Est

Avec une offre éclatée le long d'une pénétrante routière majeure à la ville de Mont-de-Marsan et l'impact concurrentiel induit par la présence de plusieurs enseignes nationales de forte notoriété (dont le centre commercial Carrefour, But, Bricomarché,...), l'axe commercial de la route d'Agen apparaît actuellement comme le second pôle de l'agglomération tant en termes de diversité commerciale que de densité globale.

Ce pôle, créé au fil du temps d'une manière relativement opportuniste et « morcelée », présente un vrai défaut qualitatif global quant aux conditions actuelles de l'insertion urbaine, architecturale, paysagère et fonctionnelle des établissements en activité le long de cet axe (ou de ses abords).

3. Le pôle du Centre Leclerc (Rocade Sud et avenue du Houga)

Éclaté en deux sous-ensembles répartis de part et d'autre de la rocade Sud de Mont-de-Marsan (et à proximité d'un carrefour périphérique du Sud de la ville), le site du Centre Leclerc (centre commercial et grandes et moyennes surfaces proches) apparaît en 2012 comme un site foncièrement contraint tant pour lui-même que pour assurer tout projet de recalibrage futur de la rocade Sud de l'agglomération. Le transfert de l'hypermarché et de sa galerie marchande pose également le problème d'une orientation directive (ou non) quant à l'usage des bâtiments libérés suite à la création du centre commercial du « Grand Moun ».



III. Les aspects qualitatifs du maillage commercial, menaces et enjeux

Fortement polarisée sur le centre-ville de Mont-de-Marsan, l'offre commerciale de la commune présente des caractéristiques « structurelles » et fonctionnelles spécifiques :

- Une attractivité commerciale externe et interne relativement satisfaisante, mais pour laquelle il convient d'être de plus en plus mobilisé et volontariste pour qu'elle ne se dégrade pas ;
- Des situations de connexion plutôt satisfaisantes avec les flux de transit interquartiers ;
- Des niveaux de jalonnement et de signalisation relativement satisfaisants à l'exception des pôles de Saint-Louis et de Saint-Jean d'Août ;
- Enfin, il convient aussi de noter une faible qualité d'intégration urbanistique et paysagère de l'offre commerciale de certains pôles hors du centre-ville et surtout le contexte d'une très forte hétérogénéité de leurs composantes architecturales.

A ce constat, il convient d'ajouter l'impact induit par certaines formes de spéculations foncières et immobilières notamment au cœur des espaces du centre-ville, entraînant une augmentation du nombre des baux précaires et une augmentation déraisonnable de la valeur des pas-de-porte, des loyers et des coûts d'installation des commerçants traditionnels.

En résumé, il apparaît souhaitable de développer en recherchant tout à la fois :

- A conforter le rôle, l'attraction et le poids économique du commerce du centre-ville de Mont-de-Marsan en sa qualité de site identitaire et de cœur urbain du Marsan Agglomération ;
- A conforter la densité, la diversité et le dynamisme du commerce traditionnel sédentaire et non sédentaire sur Mont de Marsan.

Pour se faire, il convient de veiller :

- A privilégier l'accueil de quelques nouvelles enseignes de forte notoriété sur le pôle du centre-ville de Mont-de-Marsan (notamment dans les secteurs de l'équipement de la personne et des biens culturels) ;
- A maintenir la diversité du tissu commercial en place au sein du centre-ville et des pôles de proximité, et notamment le confortement des enseignes indépendantes, face au développement d'activités de services et des locaux professionnels non commerciaux ;
- A se doter d'outils visant à mieux comprendre le marché immobilier commercial, pour mieux agir dessus, mais également pour aider à la transmission (et à la mutation si nécessaire) des fonds commerciaux et artisanaux. Parmi ces outils, le droit de préemption commercial offrirait la possibilité de mener une politique de maîtrise foncière sélective et ponctuelle, susceptible d'assurer a minima diverses opérations de remembrement commercial sur certains linéaires commerciaux stratégiques, une extension progressive de la taille des locaux professionnels et dans l'optima l'accueil d'opérations commerciales réellement structurantes et génératrices d'animation (implantation de moyennes surfaces et d'enseignes de notoriété, modernisation et création de centres commerciaux ou de galeries commerciales de cœur de ville, implantation de commerces et de services de base en milieu rural,...).

Identifiant unique* : 040-214001927-20131219-18122013_22-DE

Envoyé en préfecture, le 23/12/2013 - 14:04

Reçu en préfecture, le 23/12/2013 - 14:08

* Ce document est communiqué en vertu de l'article 10 de la loi n° 2011-1907 du 18 décembre 2011 relative à la transparence, à l'accès à l'information et à la participation du citoyen.

