RAPPORT D'ANALYSE DU COMMERCE LOCAL

En vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune d'Andrézieux-Bouthéon

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214200057-20220628-2022-64-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/06/2022
Publication : 30/06/2022
Pour l'autorité compétente par délégation
MAIRIE
François DRIOL

21 avril 2022

Table des matières

I. INTRODUCTION 2

A. OBJECTIFS 2

B. CONTEXTE 2

C. PRESENTATION DE LA COMMUNE 3

a) Au niveau démographique 3

b) Au niveau logement 4

c) Au niveau socio-économique 4

d) Au niveau du cadre de vie 6

II. CONTEXTE ECONOMIQUE ETCOMMERCIAL 7

A. LOCALISATION ET COMPOSITION DE L'OFFRE COMMERCIALE 7

III. ZOOM SUR LES DIFFERENTS POLES COMMERCIAUX 9

A. COMMERCE DE PROXIMITE 9

a) Centre-Bourg d'Andrézieux 9

b) Centre-Commercial de la Chapelle 12

c) Centre-Bourg de Bouthéon 13

B. COMMERCE DE PERIPHERIE 14

a) Pôle des Goutterons 14

b) Centre de Vie 16

c) Les Essarts 18

d) La Gouyonnière 20

e) Les Murons 23

IV. ENJEUX 24

V. CONCLUSION 24

VI. PERIMETRE DE PREEMPTION 25

A) Centre-Bourg d'Andrézieux 26

B) Bords de Loire 28

C) La Chapelle 29

D) Centre-Bourg de Bouthéon 30

E) Bouthéon – Rond-Point de la Roue 31

F) Centre de Vie 32

G) Gouyonnière – Les Essarts 33

H) Les Goutterons 34

I) Les Murons 35

J) Les Terrasses – Rond-Point de l'Europe 36

I. INTRODUCTION

A. OBJECTIFS

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 Ville d'Andrézieux-Bouthéon, préalable obligatoire à l'exercice du droit de préemption commercial.

Il vise donc à présenter une synthèse du diagnostic de l'appareil commercial de la commune afin de mettre en exergue les enjeux et menaces pesant sur celui-ci.

B. CONTEXTE

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. De plus, ces nouvelles habitudes ont été amplifiées lors de la crise COVID, l'essor du e-commerce notamment, avec une croissance de 6% tous secteurs confondus (chiffres Fédération du e-commerce et de la vente à distance).

La prise en compte de l'apparition de nouvelles formes de concurrence et de nouveaux comportements des consommateurs, la dynamique des centres urbains et de leur périphérie (coûts immobiliers et du foncier entres autres), l'évolution sociodémographique des commerçants (mutation d'activités), devient donc déterminante pour le maintien et le développement d'une offre commerciale diversifiée sur les territoires.
De plus, la question du commerce doit aujourd'hui s'appréhender en tenant compte de l'ensemble d'un bassin de vie et de l'offre commerciale qui peut-être présente sur les communes voisines.

La sauvegarde de l'appareil commercial de proximité, surtout 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 et d'animation économique et sociale de la ville. L'ensemble de ces bienfaits ont été mis en exergue lors de la crise du COVID, notamment pendant les confinements, où la population a pu prendre conscience des avantages de la présence de commerces de proximité. Néanmoins, cela semble avoir également chamboulé les habitudes de consommation et amplifié les fragilités existantes.

Consciente de ces enjeux, la Ville d'Andrézieux-Bouthéon a fait le choix d'engager une démarche commune avec la Ville de Saint-Just Saint-Rambert sur la question du commerce en partageant notamment la fonction d'un manager commerce.

Afin de préserver l'attractivité des cœurs de ville, La loi du 2 août 2005 en faveur des PME modifiée par différentes lois successives dont la dernière remonte au 18 juin 2014 (loi Artisanat, Commerce et TPE dite ACTPE avec deux décrets d'application des 3 et 24 juillet 2015) ont mis à disposition des municipalités un nouveau moyen d'action : le droit de préemption commercial.

Ce nouvel outil permet à une commune de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'aliénation (fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial considérés inadaptés), s'ils sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini.
Pour la Ville d'Andrézieux-Bouthéon, la mise en place de ce périmètre répond à la volonté de préserver la diversité du tissu commercial des centres-bourgs, de prévenir le développement des activités de service sur certains axes stratégiques, de lutter contre la vacance mais également d'accompagner un développement équilibré des activités sur la commune, notamment entre les quartiers anciens et naissants.

C. PRESENTATION DE LA COMMUNE

En 1965, l'union d'Andrézieux et de Bouthéon a favorisé l'implantation de zones industrielles et de ce fait son développement. Pour héberger la population ouvrière, des logements sociauxont été construits ; un troisième quartier était né, la Chapelle. Il recevra les différentes vagues migratoires. La ville se développe donc autour de trois quartiers principaux qui ont chacun leur identité et un quatrième en devenir : Les terrasses.

Andrézieux-Bouthéon (Loire – 42) est une ville d'environ 10 000 habitants. Elle est à la croisée de plusieurs bassins de vie, celui du Stéphanois et du Forez sud. Le Scot Sud l'a classée comme centralités intermédiaires. Sa localisation au sein de la Métropole de Saint-Etienne en fait la principale ville ouvrant le territoire sur la plaine. Elle fait par ailleurs le lien avec deux autres territoires : Loire Forez Agglomération et Forez Est.

Depuis le 1er janvier 2013, la Ville d'Andrézieux-Bouthéon a intégré l'EPCI de Saint- Etienne Métropole. Dans le cadre de la loi de « Programmation pour la ville et la cohésion urbaine », le quartier de la Chapelle a été classé comme prioritaire et a donné lieu à la signaturedu Contrat de ville.

La commune se caractérise par les éléments suivants :

a) Au niveau démographique

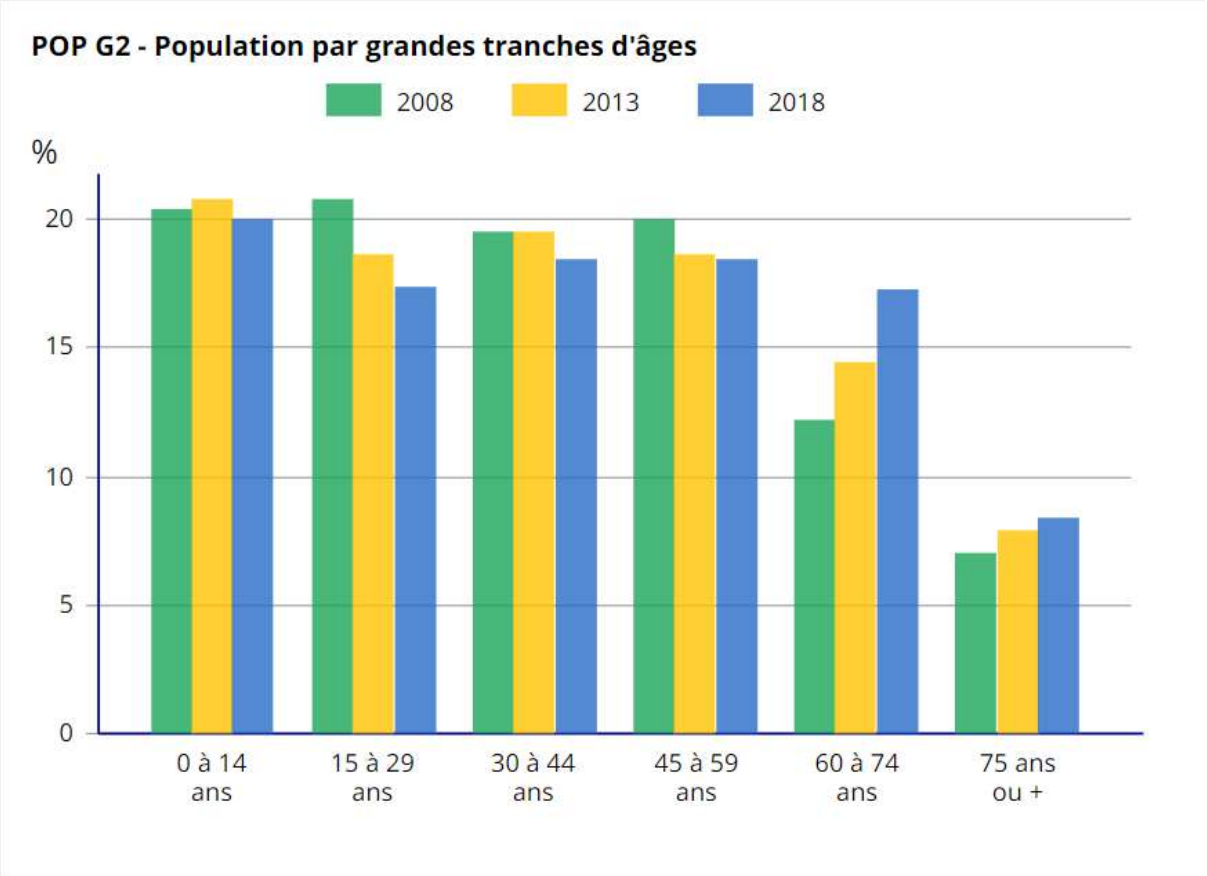
- **Une croissance démographique régulière**, suite à une forte période de peuplement au début des années 70, du fait du solde naturel et d'un solde migratoire important qui s'est poursuivi, avec l'arrivée de nouveaux habitants. En 2022, elle compte 10 113 habitants.

- **Le nombre d'habitants devrait augmenter de manière notable** dans les années à venir, avec la création d'un nouveau quartier : « les Terrasses ». Plus de 300 logements sont prévus. Par ailleurs, le centre d'Andrézieux et le quartier de Bouthéon vont être amenés à se densifier.

- Le classement par grandes tranches d'âges de la population est relativement similaire aux chiffres que l'on peut observer sur le département de la Loire,

notamment sur la tranche d'âges des plus de 60 ans. Néanmoins, depuis 2008, on peut observer une forte progression de la tranche des 60 à 74 ans et une baisse de la tranche des 15 à 29 ans. Cela constitue une donnée à prendre en compte pour le maintien de commerce de proximité, adapté à une population qui vieillit et qui est souvent moins mobile.

Population par grandes tranches d'âges Andrézieux-Bouthéon



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

b) Au niveau logement

Au 4 février 2020, le taux de logement locatif sociaux pour la commune est 34,1 % (Source Direction départementale des Territoires)

Ils sont principalement situés dans le quartier de la Chapelle. Une volonté politique forte et réaffirmé confirme une dynamique de dé-densification et de réhabilitation du parc social. A ce titre des projets portés par Loire-Habitat sont en cours et vont changer la physionomie du quartier à court terme.

c) Au niveau socio-économique

- **Attractivité économique continue** depuis 1970 avec des créations de zones commerciales et artisanales et des zones industrielles. Les activités se sont transformées et ont migré sur les extérieurs.

- La commune accueille aujourd'hui sur son territoire plus de travailleurs et salariés que de résidents **: 11 540 emplois** en 2018 (source INSEE) avec une répartition sur tous types d'emplois. **La mobilité** est une composante importante du territoire, Chaque jour de nombreuses personnes résidant hors de la commune viennent y travailler ou étudier. La commune se situe à proximité immédiate de l'A72. Elle est aussi traversée par plusieurs routes départementales en direction de la Plaine (Veauche, Saint-Galmier) et du Forez (St-Just St-Rambert, St-Marcellin en Forez).

La commune s'appuie donc sur un réseau routier complet et lui conférant un positionnement stratégique en termes d'accès, complété par une offre de transport en commune via les réseaux STAS et TIL, ainsi que deux gares et donc une desserte SNCF.

Emploi et activité Andrézieux-Bouthéon

EMP T5 - Emploi et activité

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	10 133	10 765	11 540
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	3 909	3 736	3 649
Indicateur de concentration d'emploi	259,2	288,1	316,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	56,7	56,9	53,2

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021.

- Le taux de concentration d'emploi est très élevé sur la commune avec un indicateur de concentration d'emploi de 316.2, ce qui signifie que la commune a un flux positif important de travailleurs pendulaires.

A titre de comparaison, le taux de concentration d'emploi sur la commune de Montbrison est de 142.5 et celui de la commune de Saint-Just-Saint-Rambert de 68.

Ce fort taux de concentration d'emploi implique d'importants flux à gérer sur la commune, notamment en termes de flux routiers. Pour le commerce, cela présente un risque de fort développement des zones périphériques situés sur les axes routiers principaux et donc une potentielle fragilité du commerce de proximité majoritairement implanté dans les centres-bourgs.

- Les ménages avec familles, au sens de l'Insee représentent 66.9% de l'ensemble des ménages de la commune (INSEE 2018), ce qui est plus élevé que ce que l'on peut observer au niveau du département de la Loire ou les ménages avec familles représentent 61.1 % de l'ensemble des ménages. De plus, 40.2% des ménages sont des ménages avec enfants, ce qui est, là encore, plus élevé que sur le département (33.7%).

- Les revenus des ménages sont comparables aux chiffres du département avec un revenu médian disponible par unité de consommation de 20 880€ contre 20 930€ sur l'ensemble du département de la Loire.

A titre de comparaison, le revenu médian disponible par unité de consommation sur la Ville de Montbrison est de 21 090€ et celui de Saint-Just Saint-Rambert est de 24 850€. (Sources INSEE 2021)

d) Au niveau du cadre de vie

- Comme évoqué précédemment, la commune est **desservie par plusieurs voies de communication** (Saint-Etienne aéroport, 2 gares réseau TER Rhône- Alpes, un Réseau de Transports Interurbains de la Loire, des lignes de bus STAS, des structures autoroutières, 1 navette municipale…).

- Andrézieux-Bouthéon offre un cadre de vie verdoyant avec la présence de nombreux espaces verts en cœur de Ville (parc du château de Bouthéon, parc Martouret, Casa…) et surtout les bords de Loire qui sont un cadre privilégié pour profiter de la nature. Un projet d'aménagement des bords de Loire est en cours et permettra ainsi de conforter la dimension naturelle et de loisirs sur cet espace.

- De nombreux équipements de proximité et services publics sont présents sur la commune (crèche municipale, écoles maternelles et primaires, relais assistantes maternelle, bureaux de poste, collège, lycée…) et **rendent le territoire très attractif pour la population, mais aussi pour les habitants des communes voisines**. Elles permettent une certaine mixité sociale.

- La commune dispose d'une offre complète et accessible en matière d'infrastructures et équipements sportifs (Envol Stadium, centre nautique, DOJO, centre de tir,…). Ces bonnes infrastructures participent au développement de clubs élites compétitifs (Andrézieux Bouthéon Football Club qui évolue en N2, ABLS Basket qui évolue en N1, Rugby Club d'Andrézieux-Bouthéon qui évolue en Fédérale 3…).

- L'offre de services (Poste, professionnels de santé, pôle emploi, antenne CAF Territoire Sud, antenne CPAM, Délégation à la vie sociale…) permet aux habitants d'effectuer leurs démarches et d'accéder à leurs droits dans un contexte de dématérialisation galopante.

- La ville dispose également d'un tissu associatif riche avec 217 associations dans différents domaines maintenant un dynamisme connu et reconnu.

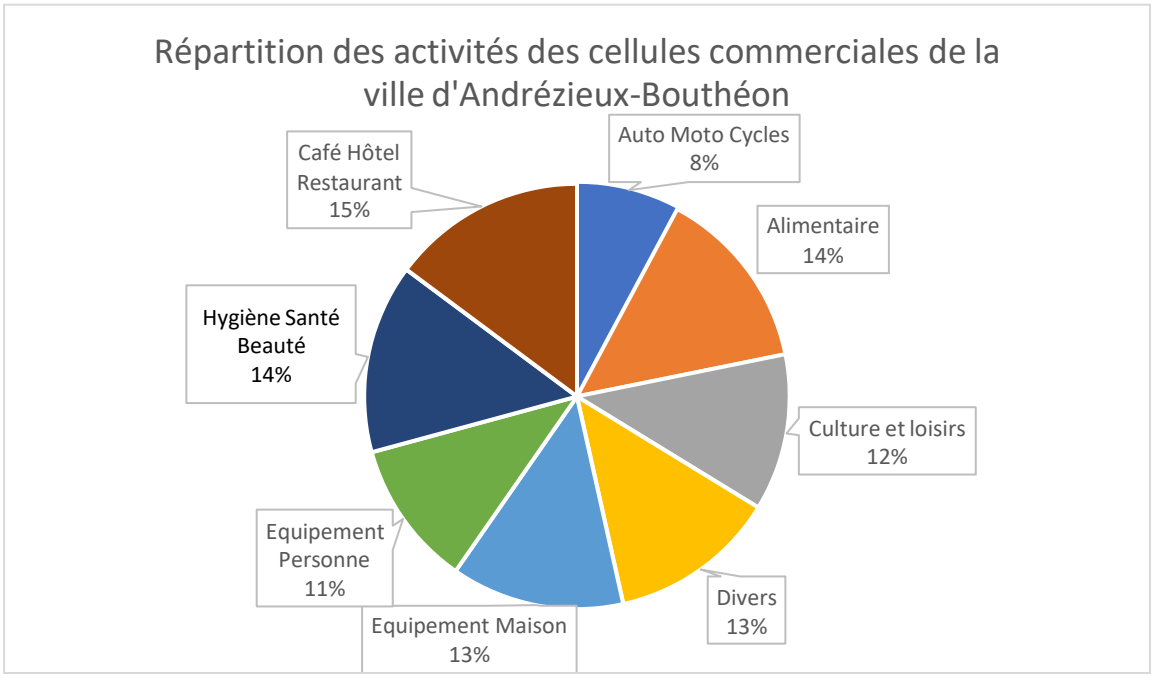
- Elle dispose d'une diversité et d'une qualité de l'offre culturelle et de loisirs : Théâtre du Parc, Conservatoire, Atelier des Arts, Bibliothèques, Ludothèque, structure associative, Médiathèque. Ces équipements rayonnent au-delà de la commune et participent à l'attractivité de cette dernière.

- Son attractivité touristique repose essentiellement sur le Château de Bouthéon et sur son histoire ferroviaire avec l'ouverture de « l'aventure du Train » en hommage à la 1ere voie de chemin de fer continental (Andrézieux/Saint-Etienne).

II. CONTEXTE ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

A. LOCALISATION ET COMPOSITION DE L'OFFRE COMMERCIALE

L'offre commerciale de la ville d'Andrézieux-Bouthéon, est constituée de 246 établissements (seuls les commerces situés en Rez-de-Chaussée et comportant une vitrine ont été comptabilisés) ce qui représente une densité de 24.6 commerces pour 1 000 habitants, une densité assez élevée et également particulièrement diversifiée au regard de la répartition typologique des activités commerciales sur la commune.



Source repérage terrain janvier 2022

L'offre peut être répartie en deux thématiques :

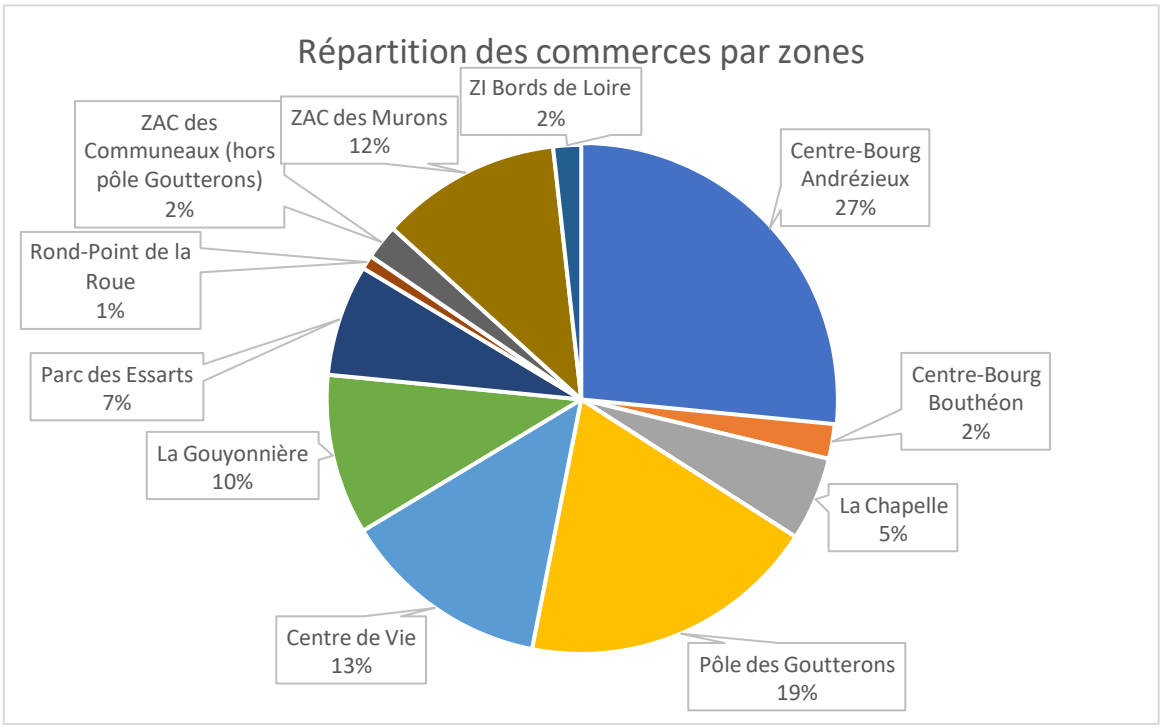
- Une offre que l'on peut qualifier de proximité avec des commerces tournés essentiellement vers une offre alimentaire et d'hygiène santé beauté (salons de coiffure notamment).

Cette offre de proximité est répartie sur trois quartiers :
- Le Centre-Bourg d'Andrézieux, qui est le pôle de proximité comprenant le plus de commerces et la diversité la plus large.
- Le Centre-Bourg de Bouthéon, qui n'est composé que d'une petite offre commerciale, qui peut paraître sous dotée au vu de la population résidentielle du quartier.
- Le Quartier de la Chapelle, quartier classé en Quartier de la Politique de la Ville (QPV) et présentant une offre de commerce de proximité adaptée à la population du quartier.

- Une offre commerciale situé en périphérie et comportant des surfaces plus importantes avec des commerces de plus de 300 m².

Cette offre de périphérie est répartie en majorité sur les quartiers suivants :

- Pôle des Goutterons
- Centre de Vie
- Les Essarts
- La Gouyonnière (parc des coquelicots)
- Les Murons



Source repérage terrain janvier 2022

Cartographie des zones commerciales d'Andrézieux-Bouthéon

Source Enquête Commerce IUT de Saint-Etienne 2021

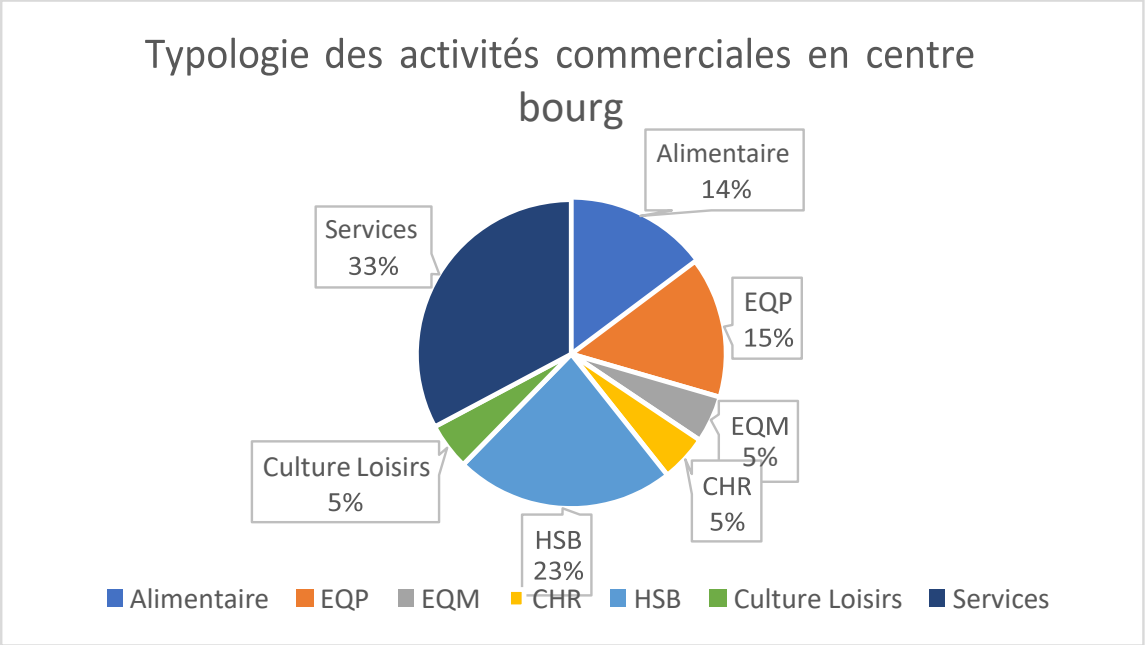
III. ZOOM SUR LES DIFFERENTS POLES COMMERCIAUX

A. COMMERCE DE PROXIMITE

a) Centre-Bourg d'Andrézieux

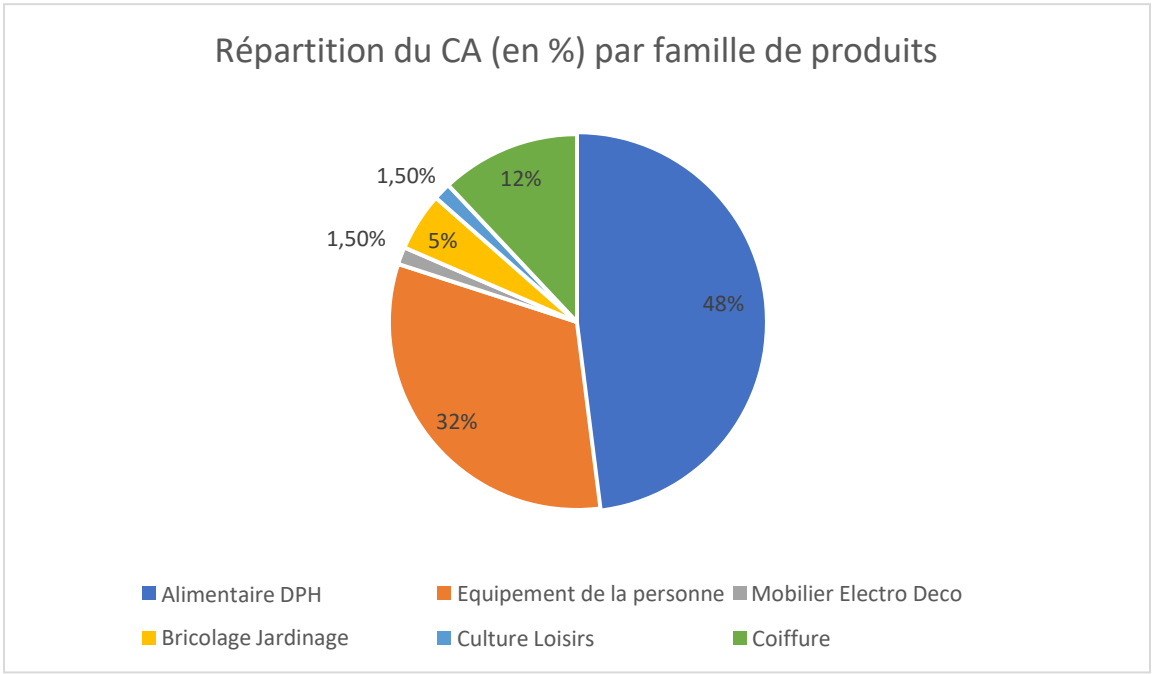
Le centre-bourg d'Andrézieux compte 60 activités commerciales pour 71 locaux commerciaux, ce chiffre reste stable depuis 2014. Le taux de vacance est de 15.5%. Cette vacance se concentre essentiellement sur la rue Fernand Bonis qui comprend 8 des 11 locaux vacants du centre-bourg.
Le centre-bourg génère un chiffre d'affaires d'environ 9 millions d'euros. Ce chiffre est en baisse de 6 millions d'euros (40%) par rapport à 2011 (source CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne 2017).

L'offre du centre-bourg est dominée par les services avec vitrine, l'hygiène santé beauté, l'alimentaire et l'équipement de la personne.



Source repérage terrain janvier 2022

En revanche, le chiffre d'affaires est constitué pour 48% par l'alimentaire et 32% par l'équipement de la personne.



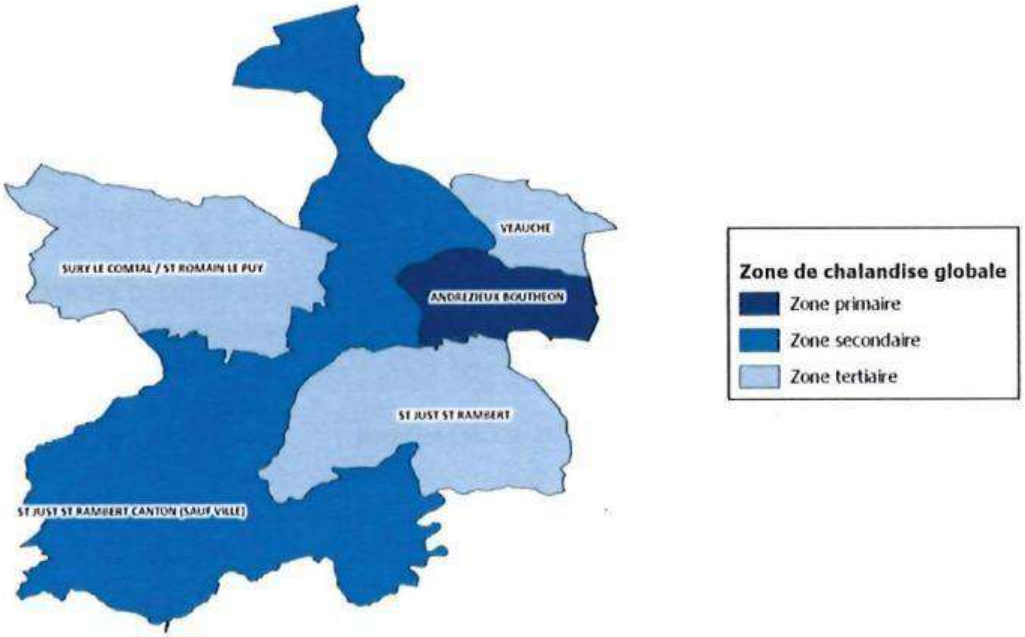
Source CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne 2017

Zone de chalandise :

La zone de chalandise en alimentaire et non-alimentaire représente 61 000 habitants couvrant la commune d'Andrézieux-Bouthéon et les communes voisines de la Plaine du Forez.

Zone de chalandise primaire : Andrézieux-Bouthéon
Zone de chalandise secondaire : Canton de Saint-Just-Saint-Rambert (sauf ville)
Zone de chalandise tertiaire : Saint-Just-Saint-Rambert, Veauche, Sury le Comtal, Saint Romain le Puy

La zone de chalandise (provenance des clients qui réalisent 80% du CA)



Source CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne 2017

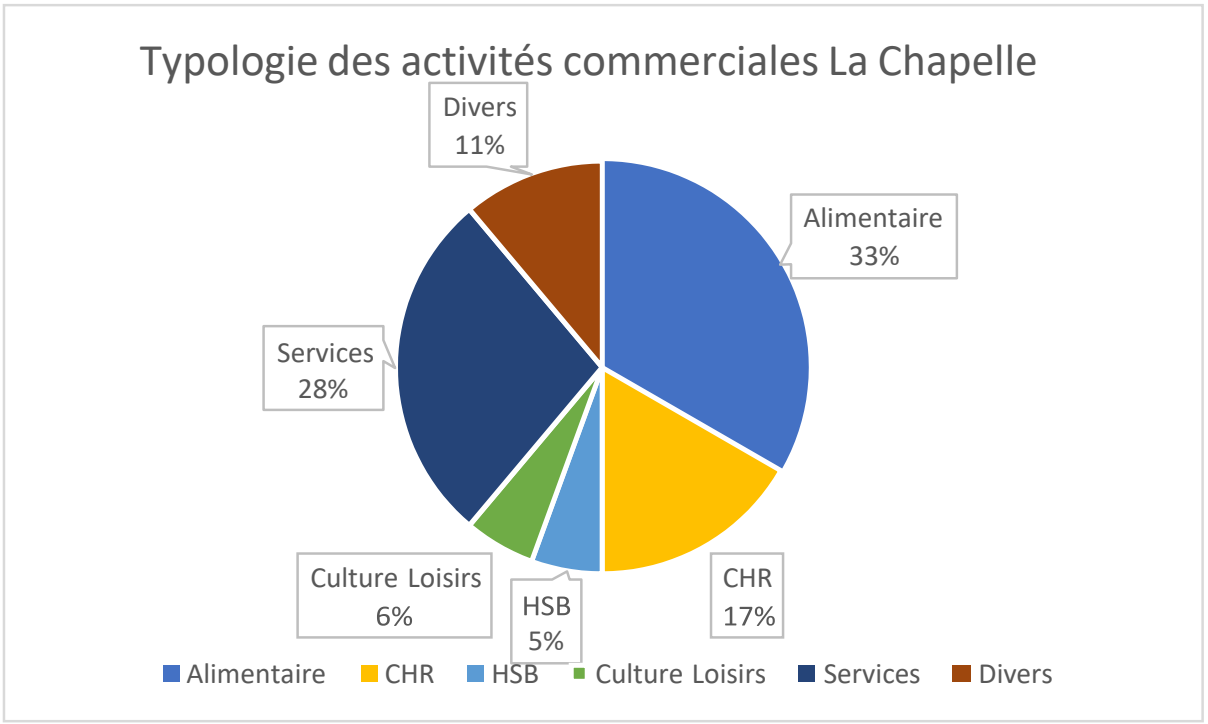
Les taux d'emprise de la zone de chalandise sont très faibles, notamment sur la zone secondaire et la zone tertiaire avec des taux de moins de 1%.

	Emprise en %	Contribution au CA en %	Nb d'habitants
Z1	9,1	53	9 878
Z2	1	11,7	17 390
Z3	0,7	15,4	33 687
Total	2,1	80,2	60 955

Source CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne 2017

b) Centre-Commercial de la Chapelle

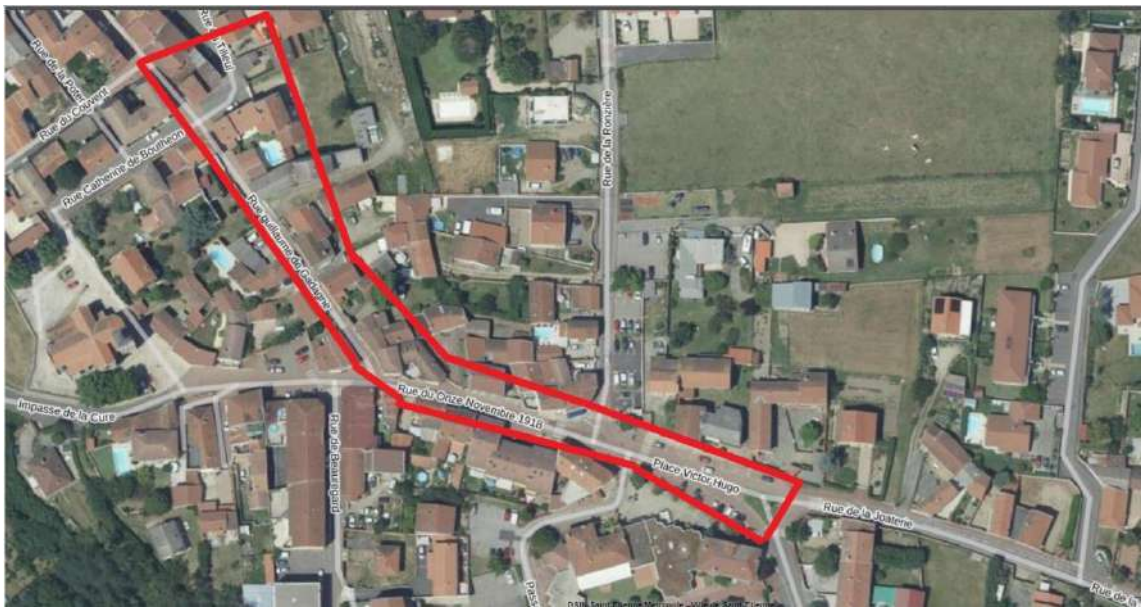
Quartier classé en Quartier Politique de la Ville (QPV), qui compte 13 activités pour 15 cellules commerciales soit un taux de vacance de 13%.



Source repérage terrain janvier 2022

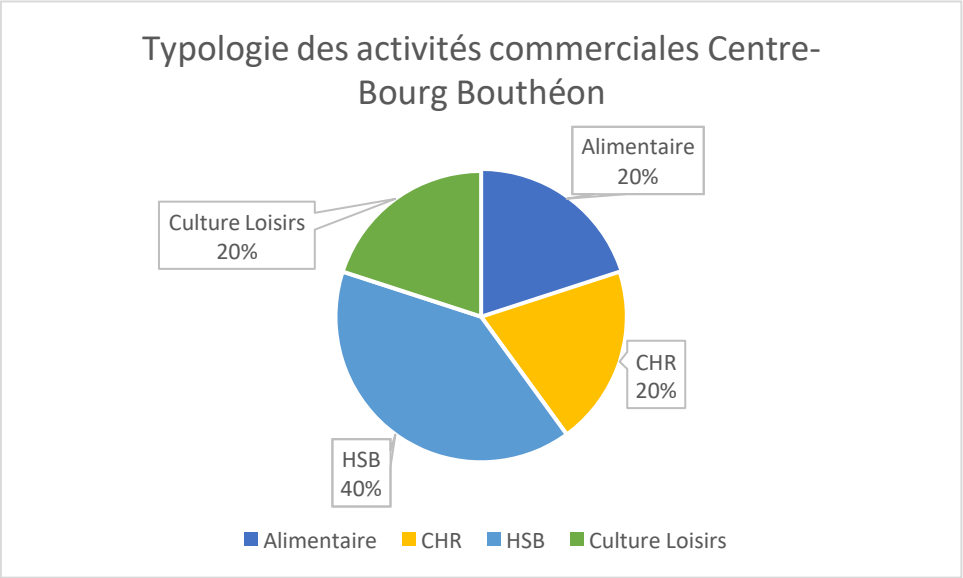
Les activités sont représentées essentiellement par l'alimentaire (boucherie, boulangerie, Carrefour Market) et les services avec vitrine. Il est à noter également que la partie Divers qui représente 15% des activités est constituée exclusivement d'Associations Culturelles.

c) Centre-Bourg de Bouthéon



Le commerce du Centre-Bourg de Bouthéon présente une offre que l'on peut qualifier d'hyper-proximité, celle-ci est à la fois peu nombreuse en termes de nombre de commerces ainsi qu'en diversité des activités.

En effet, le Centre-Bourg de Bouthéon ne comprend que 5 activités commerciales (boulangerie, pharmacie, bar-tabac, coiffeur, restaurant) et très peu de locaux commerciaux (transformation en habitations). D'ailleurs, il n'y a pas de vacance commerciale à noter sur ce pôle.

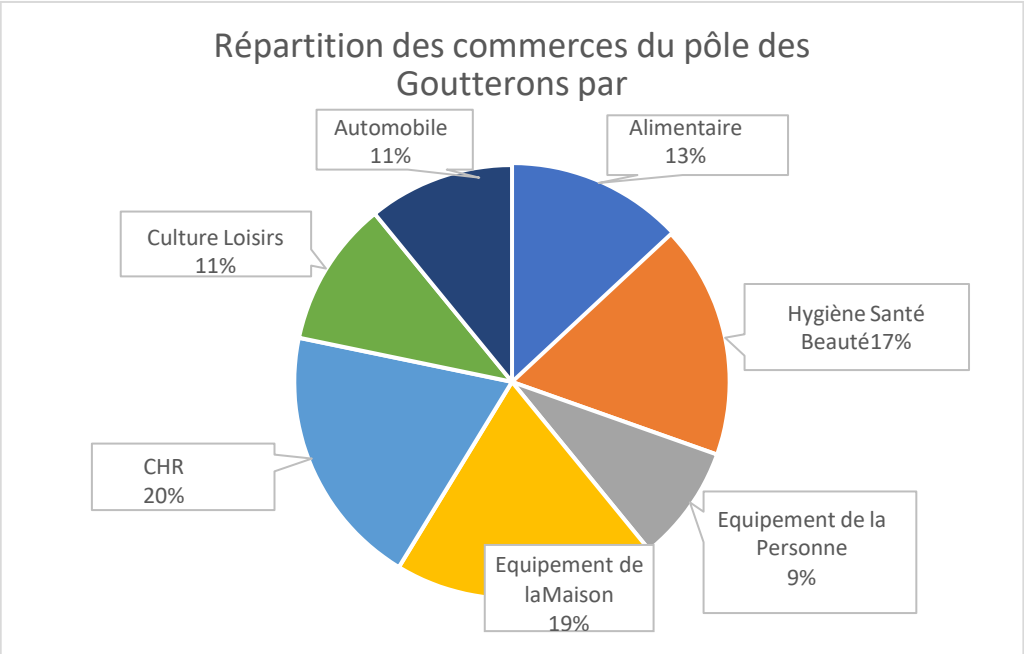


Source repérage terrain janvier 2022

B. COMMERCE DE PERIPHERIE

a) Pôle des Goutterons

Le pôle des Goutterons est composé des activités commerciales situées sur la ZAC Migalon ainsi que d'une partie de la ZAC Communaux et des activités commerciales situées sur le Parc de la Mûre. Ce pôle se caractérise par une forte concentration d'activités commerçantes, portées par une locomotive commerciale d'envergure, l'Hypermarché E. LECLERC.



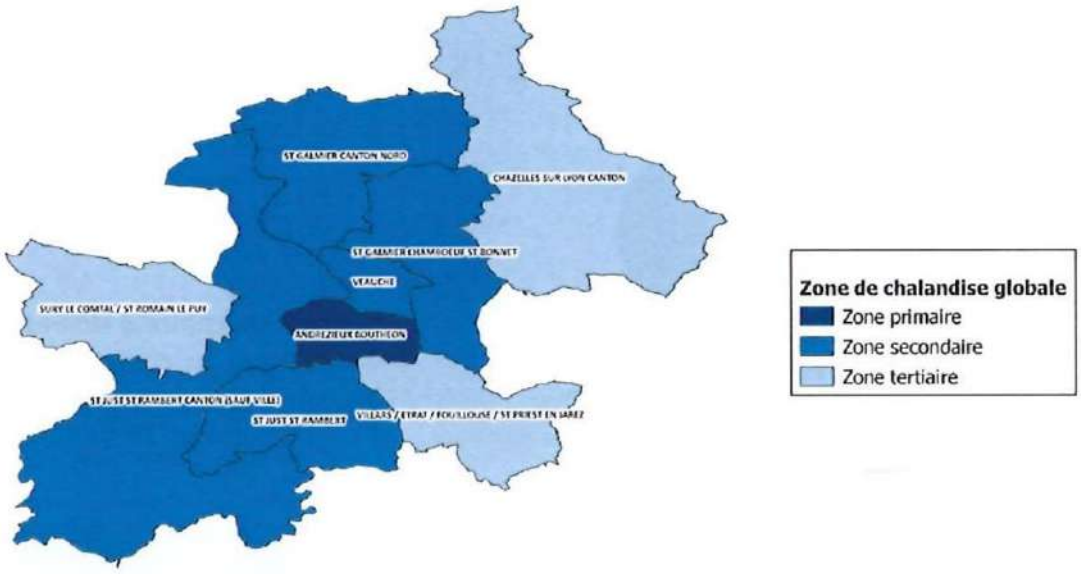
Source repérage terrain janvier 2022

Sur les 43 activités commerciales présentes, le secteur des Cafés Hôtels Restaurant est le plus représenté avec 20%.
L'Equipement de la Maison avec 19% et l'Hygiène Santé Beauté avec 17% sont également bien représentés.
Néanmoins, ce pôle reste mixte en termes de secteurs d'activités. Il n'est pas spécialisé dans une famille d'activités précise.

Zone de chalandise :

La zone de chalandise alimentaire et non alimentaire englobe un nombre de plus de 115 300habitants qui rayonne sur le centre de la plaine du Forez et jusqu'aux communes rurales autour de Montbrison.

La zone de chalandise (provenance des clients qui réalisent 80% du CA)



Source CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne 2017

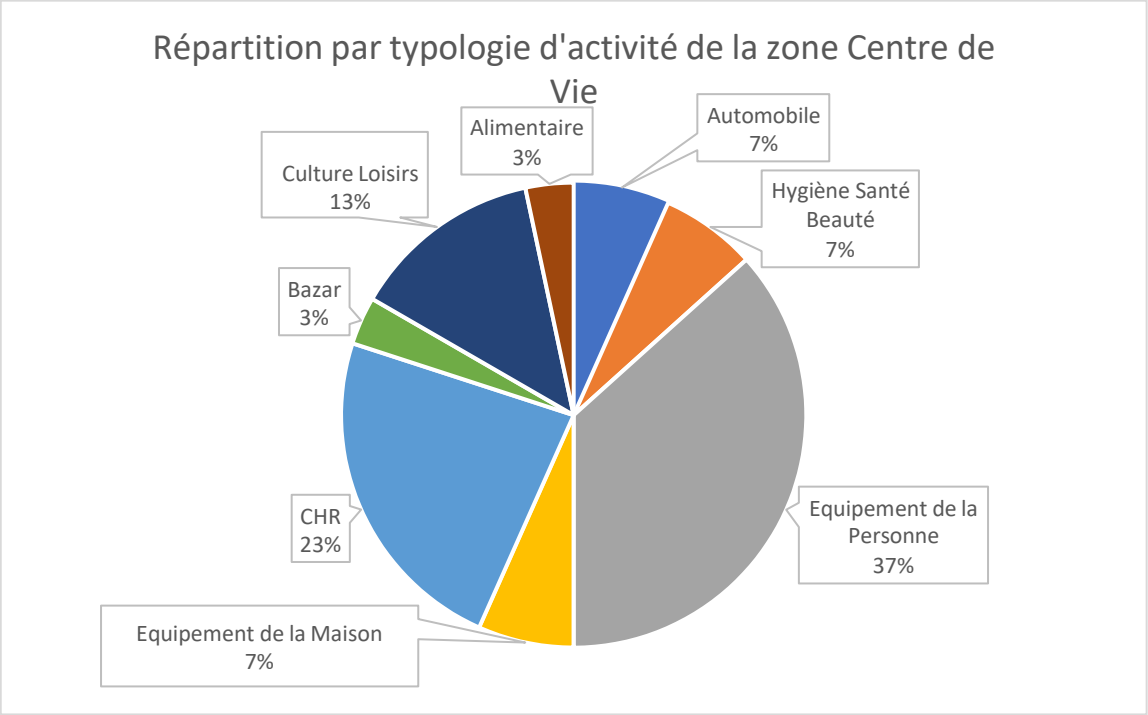
Le taux d'emprise de la zone de chalandise est fort du fait de la présence de la locomotive alimentaire que représente l'Hypermarché Leclerc.

	Emprise en %	Contribution au CA en %	Nb d'habitants
Z1	33,7	15,5	9 878
Z2	16	50,1	61 502
Z3	6,6	14,8	43 992
Total	13,8	80,4	115 372

Source CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne 2017

b) Centre de Vie

La zone « Centre de Vie » est un pôle commercial créé dans les années 80. Il se compose de trente activités commerciales représentées essentiellement par le secteur de l'Equipement de la Personne (37% des activités).
La présence de Sport 2000 et de Brico Leclerc constituent notamment des locomotives importantes pour le pôle. Une dizaine d'activités sont des surfaces de plus de 300 m². La surface de vente cumulée du pôle est d'environ 15 000 m².

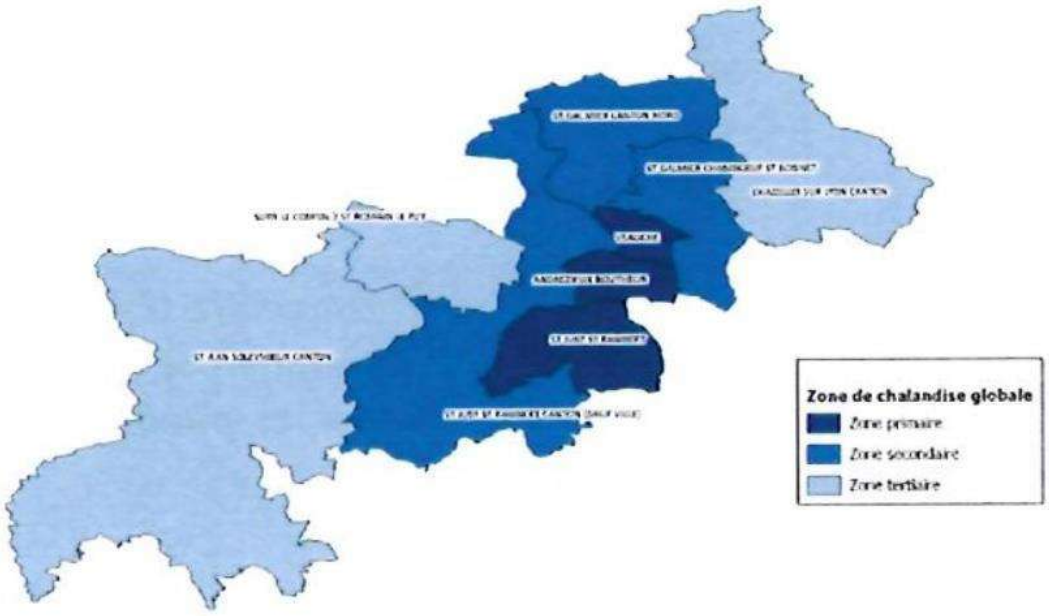


Source repérage terrain janvier 2022

Zone de chalandise :

La zone de chalandise en alimentaire et en non-alimentaire représente plus de 107 000 habitants. Elle rayonne de essentiellement sur le sud de la plaine du Forez.

La zone de chalandise (provenance des clients qui réalisent 80% du CA)



Source CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne 2017

La zone de chalandise est large notamment grâce à la présence du Brico Leclerc mais en revanche les emprises sont plutôt faibles.

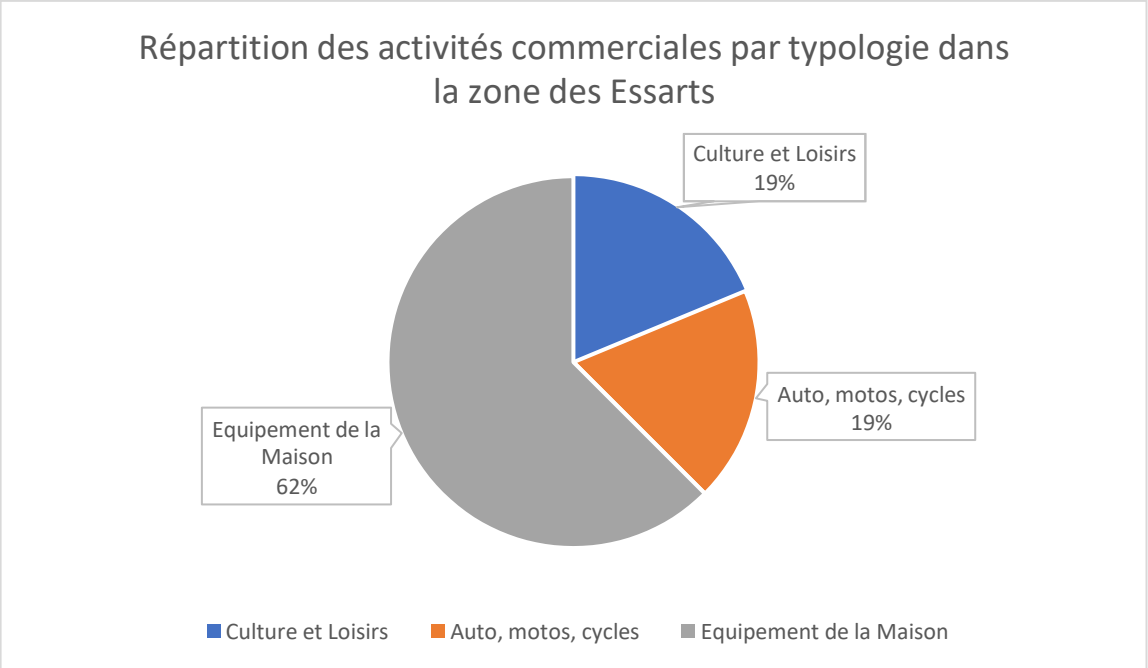
	Emprise en %	Contribution au CA en %	Nb d'habitants
Z1	4,7	40,9	33 291
Z2	2,5	25,4	38 089
Z3	1,6	14,4	36 386
Total	2,9	80,8	107 766

Source CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne 2017

c) Les Essarts

La zone des Essarts est située à proximité de l'aéroport d'Andrézieux-Bouthéon.

Elle se compose de seize activités commerciales représentées majoritairement par des surfaces de plus de 300 m² dans le secteur de l'Equipement de la Maison (62%).
Le pôle des Essarts est mixte et comprend d'autres types d'activités que le commerce : artisanat, commerce de gros, services sans vitrines…

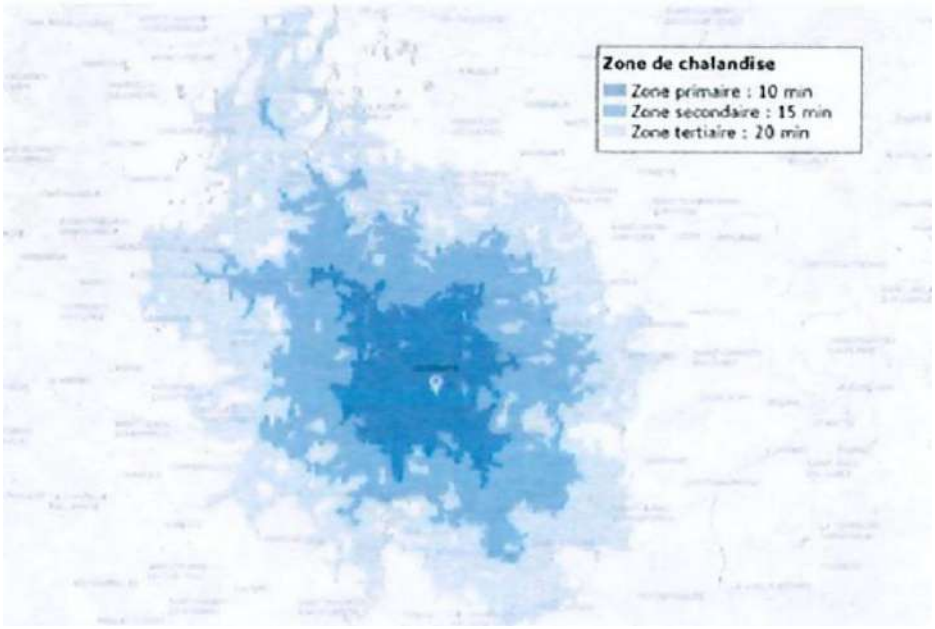


Source repérage terrain janvier 2022

Zone de chalandise :

La zone de chalandise représente près de 95 000 habitants avec un rayonnement sur le sud du Forez. Il est à noter que les emprises sont très faibles du fait de la vocation de la zone et de sa spécialisation sur l'Equipement de la Maison.

La zone de chalandise (provenance des clients qui réalisent 80% du CA)



Source CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne 2017

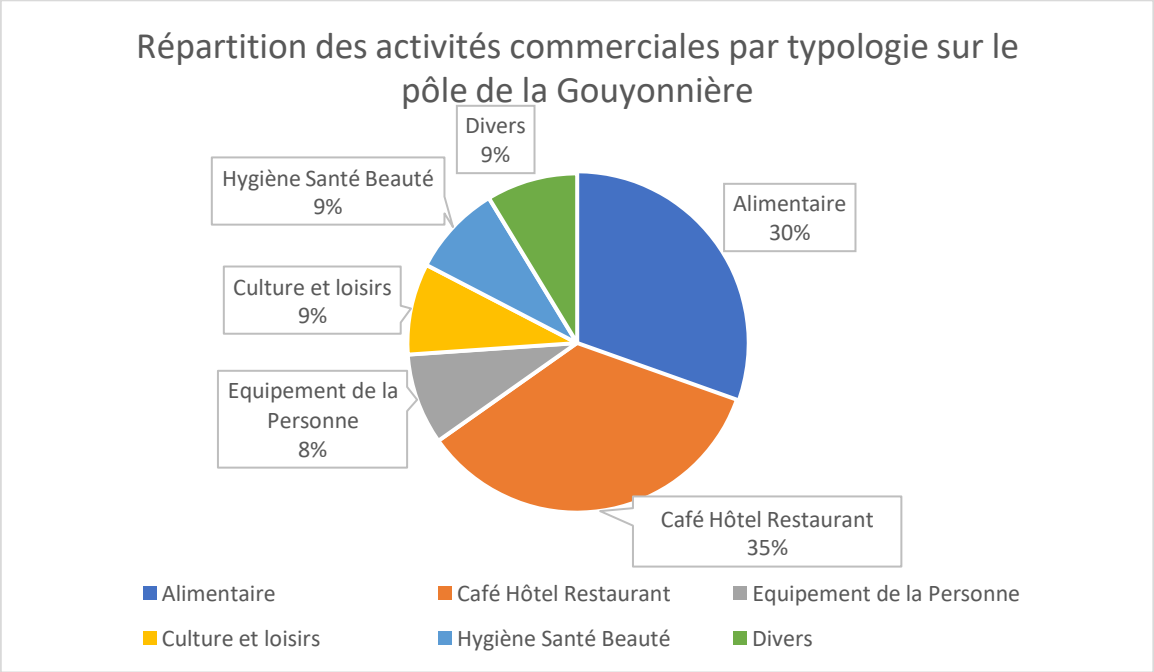
	Emprise en %	Contribution au CA en %	Nb d'habitants
Z1	0,8	22	11 753
Z2	0,4	36,2	42 669
Z3	0,2	7,3	39 975
Total	0, 3	77,3	94 397

Source CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne 2017

d) La Gouyonnière

Le pôle de la Gouyonnière est situé sur les communes d'Andrézieux-Bouthéon et la Fouillouse. Il s'est agrandi en 2018 avec la construction du site des coquelicots, à côté de l'Envol Stadium.

Le pôle comprend 23 activités commerciales implantées sur la commune d'Andrézieux-Bouthéon. Il est important de souligner que des enseignes commerciales pouvant être identifiées comme des locomotives pour le pôle sont situées sur la commune de la Fouillouse, c'est le cas notamment de Botanic.



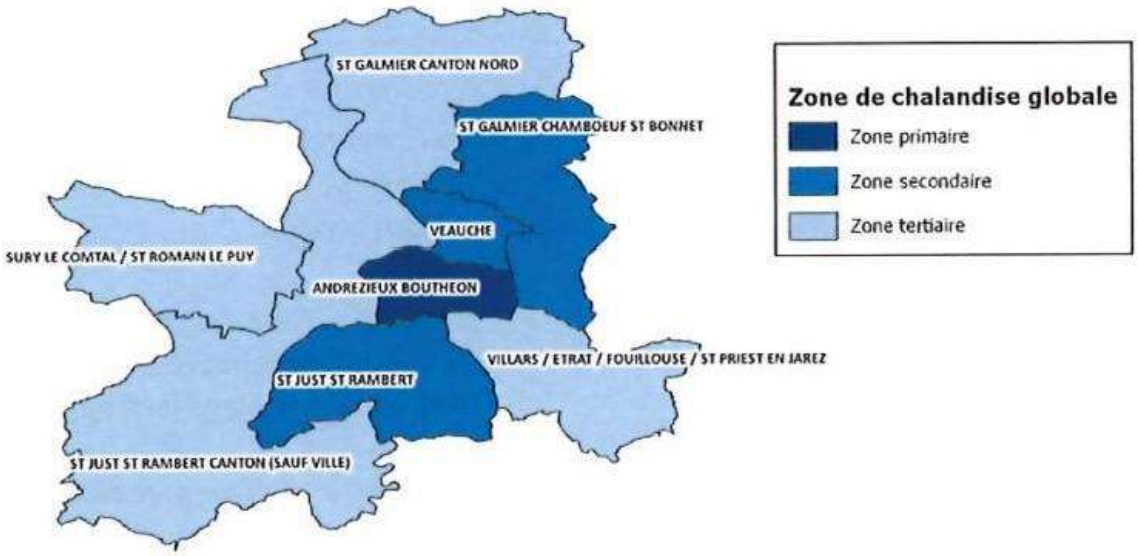
Source repérage terrain janvier 2022

Ce pôle est en majorité tourné vers les activités de restauration (35% de l'ensemble des activités) et vers l'alimentaire (30% de l'ensemble des activités).

Zone de chalandise :

La zone de chalandise alimentaire et non alimentaire comprend près de 103 000 habitants et s'étend plutôt sur le Nord-Est et le Nord-Ouest de la commune d'Andrézieux-Bouthéon.

La zone de chalandise (provenance des clients qui réalisent 80% du CA)



Source CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne 2017

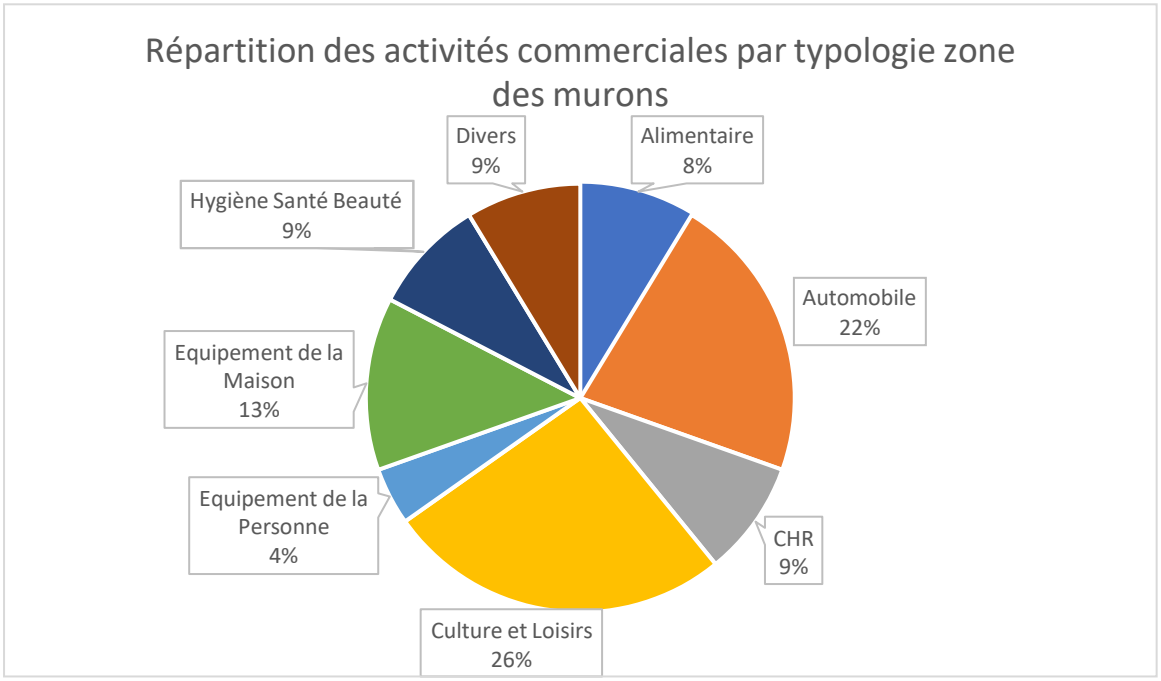
Les taux d'emprise restent limités même sur la zone primaire.

	Emprise en %	Contribution au CA en %	Nb d'habitants
Z1	6,7	19,1	9 878
Z2	3,3	33,5	32 359
Z3	1,6	30,6	60 662
Total	2,6	83,2	102 899

Source CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne 2017

e) Les Murons

La zone des Murons se compose de 25 activités commerciales représentées essentiellement par le secteur Culture et Loisirs (26%) et par le secteur Automobile (22%). Le secteur de l'Equipement de la Maison est également bien représenté avec 13%.



Source repérage terrain janvier 2022

IV. ENJEUX

ATOUTS - Une croissance démographique constante - Un dynamisme et une attractivité économique - Une offre commerciale de proximité nombreuse et diversifiée - Positionnement stratégique de la commune	FAIBLESSES - Des flux routiers complexes à organiser - Des zones commerciales en périphérie sur les axes routiers majeurs fortement développées - Un manque de locaux commerciaux de taille conséquente dans les centres-bourgs
OPPORTUNITES - Le développement de nouvelles zones d'habitation proches du centre- bourg - La volonté d'avoir une approche volontariste de la part de l'équipe municipale et le souhait de travailler avec tous les acteurs	MENACES - Le développement des achats e-commerce - La poursuite du développement commercial de la périphérie sur les axes routiers majeurs

V. CONCLUSION

Le diagnostic du tissu commercial met en exergue une attractivité commerciale plutôt forte de la commune du fait d'un contexte socio-économique favorable, de flux routiers importants, de la volonté de la municipalité de maintenir et développer le commerce de proximité.

Toutefois, il est nécessaire de tenir compte de certains signes qui commencent à apparaitre etpourraient remettre en cause l'équilibre du développement commercial sur la commune:

- Le développement de locaux vacants dans certains secteurs du centre-bourg d'Andrézieux
- Une localisation du commerce le long des axes de circulation (entrant et sortant) ou dans les zones périphériques et donc hors des centralités

Par la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, la Ville d'Andrézieux-Bouthéon vise les objectifs principaux suivants :

- ✓ Soutenir et accompagner le maintien et le développement d'une offre commerciale de proximité diversifiée dans les centres-bourgs en répondant aux besoins de la population de la commune,
- ✓ Disposer d'un outil supplémentaire de suivi et d'analyse de l'activité commerciale et des mouvements commerciaux dans les centres-bourgs mais aussi dans les zones périphériques et les grands axes de circulation,
- ✓ Conforter l'attractivité des centres-bourgs en veillant à un équilibre dans le développement de la Ville
- ✓ Tenir compte des nouvelles pratiques et notamment intégrer l'impact du e-commerce,
- ✓ Prioriser les implantations dans les centralités et maintenir un équilibre entre les différents pôles commerciaux de la commune.

Dans cette optique, l'utilisation du droit de préemption permettra à la Municipalité de suivre l'évolution commerciale de la commune et ainsi accroitre ses capacités d'actions grâce à un outil approprié.

Ainsi, le périmètre de préemption est orienté sur les cellules commerciales stratégiques des centre-bourgs d'Andrézieux, de Bouthéon, du quartier de la Chapelle et de la zonedes bords de Loire.

Il est également ciblé sur les zones périphériques :

- Pôle des Goutterons
- Zone des Murons
- Zones de la Gouyonnière
- Parc des Essarts
- Centre de Vie
- Rond-Point de la Roue
- Rond-Point de l'Europe

Ainsi que sur les grands axes routiers entrants et sortants du centre-bourg d'Andrézieux :

- Avenue de Saint-Etienne
- Avenue de Montbrison

VI. PERIMETRE DE PREEMPTION

Le Plan est divisé en dix sous-secteurs :

A) Centre-Bourg d'Andrézieux
B) Bords de Loire
C) La Chapelle
D) Centre-Bourg de Bouthéon
E) Bouthéon – Rond-Point de la Roue
F) Centre de Vie
G) Gouyonnière – Les Essarts
H) Les Goutterons
I) Les Murons
J) Les Terrasses – Rond-Point de l'Europe

A) Centre-Bourg d'Andrézieux

Numéros de parcelles :

42005BC134	42005BC135	42005BC141	42005BC149	42005BC150	42005BC151
42005BC152	42005BC246	42005BC248	42005BC250	42005BC257	42005BC282
42005BC283	42005BC285	42005BC299	42005BC300	42005BC301	42005BC302
42005BL107	42005BL108	42005BL109	42005BL111	42005BL112	42005BL113
42005BL115	42005BL118	42005BL120	42005BL121	42005BL122	42005BL123
42005BL124	42005BL125	42005BL126	42005BL127	42005BL128	42005BL129
42005BL13	42005BL132	42005BL133	42005BL135	42005BL137	42005BL138
42005BL139	42005BL140	42005BL141	42005BL142	42005BL143	42005BL149
42005BL150	42005BL151	42005BL155	42005BL16	42005BL166	42005BL167
42005BL182	42005BL19	42005BL201	42005BL214	42005BL215	42005BL216
42005BL217	42005BL220	42005BL225	42005BL227	42005BL237	42005BL244
42005BL247	42005BL25	42005BL26	42005BL261	42005BL274	42005BL290
42005BL292	42005BL294	42005BL303	42005BL304	42005BL308	42005BL316
42005BL318	42005BL319	42005BL321	42005BL322	42005BL323	42005BL53
42005BL56	42005BL58	42005BL60	42005BL62	42005BL63	42005BL64
42005BL65	42005BL66	42005BL68	42005BL74	42005BL76	42005BL77
42005BL79	42005BL89	42005BL9	42005BL90	42005BM169	42005BM170
42005BM171	42005BM173	42005BM174	42005BM227	42005BM229	42005BM235
42005BM246	42005BM257	42005BM259	42005BM26	42005BM27	42005BM277
42005BM28	42005BM286	42005BM29	42005BM296	42005BM297	42005BM30
42005BM303	42005BM313	42005BM32	42005BM33	42005BM342	42005BM343
42005BM35	42005BM350	42005BM378	42005BM38	42005BM381	42005BM384
42005BM385	42005BM389	42005BM39	42005BM40	42005BM401	42005BM60
42005BM61	42005BM73	42005BM76	42005BM81	42005BM82	42005BM86
42005BM89	42005BM90	42005BM91	42005BM95	42005BM96	42005BN100
42005BN101	42005BN104	42005BN107	42005BN108	42005BN109	42005BN110
42005BN111	42005BN113	42005BN114	42005BN115	42005BN116	42005BN117
42005BN118	42005BN119	42005BN120	42005BN122	42005BN123	42005BN125
42005BN18	42005BN189	42005BN19	42005BN196	42005BN20	42005BN202
42005BN203	42005BN21	42005BN210	42005BN212	42005BN218	42005BN219
42005BN22	42005BN235	42005BN238	42005BN239	42005BN244	42005BN245
42005BN247	42005BN248	42005BN254	42005BN256	42005BN265	42005BN266
42005BN269	42005BN274	42005BN275	42005BN276	42005BN277	42005BN278
42005BN281	42005BN283	42005BN284	42005BN30	42005BN310	42005BN32
42005BN335	42005BN34	42005BN343	42005BN344	42005BN347	42005BN43
42005BN44	42005BN47	42005BN48	42005BN5	42005BN52	42005BN53
42005BN54	42005BN55	42005BN56	42005BN58	42005BN59	42005BN60
42005BN62	42005BN68	42005BN69	42005BN71	42005BN73	42005BN74
42005BN77	42005BN78	42005BN79	42005BN81	42005BN82	42005BN83
42005BN84	42005BN85	42005BN86	42005BN90	42005BN92	42005BN93
42005BN94	42005BN95	42005BN99	42005BP1	42005BP11	42005BP153
42005BP167	42005BP172	42005BP177	42005BP183	42005BP191	42005BP2
42005BP200	42005BP202	42005BP217	42005BP230	42005BP233	42005BP241
42005BP243	42005BP244	42005BP245	42005BP261	42005BP3	42005BP32
42005BP35	42005BP36	42005BP37	42005BP38	42005BP39	42005BP39
42005BP4	42005BP40	42005BP43	42005BP44	42005BP5	42005BP52
42005BP59	42005BP60	42005BP65	42005BP8	42005BP9	

B) Bords de Loire

Numéros de parcelles :

42005BB102	42005BB103	42005BB109	42005BB110	42005BB111	42005BB112
42005BB117	42005BB119	42005BB121	42005BB74	42005BB76	42005BB77
42005BB85	42005BB86	42005BB87	42005BB88	42005BB91	42005BM1
42005BM13	42005BM14	42005BM15	42005BM176	42005BM177	42005BM178
42005BM179	42005BM181	42005BM182	42005BM183	42005BM184	42005BM185
42005BM186	42005BM188	42005BM190	42005BM191	42005BM193	42005BM194
42005BM197	42005BM199	42005BM2	42005BM20	42005BM200	42005BM202
42005BM203	42005BM204	42005BM205	42005BM206	42005BM209	42005BM21
42005BM211	42005BM212	42005BM213	42005BM215	42005BM216	42005BM219
42005BM262	42005BM263	42005BM264	42005BM281	42005BM282	42005BM283
42005BM284	42005BM292	42005BM305	42005BM315	42005BM356	42005BM393
42005BM397	42005BM398	42005BM4	42005BM414	42005BM8	42005BM9

C) La Chapelle

Numéros de parcelles :

42005BD100	42005BD101	42005BD102	42005BD103	42005BD180	42005BD185
42005BD189	42005BD191	42005BD199	42005BD213	42005BD237	42005BD238
42005BD25	42005BD26	42005BI133	42005BK1	42005BK11	42005BK112
42005BK113	42005BK114	42005BK115	42005BK120	42005BK136	42005BK151
42005BK153	42005BK16	42005BK17	42005BK186	42005BK19	42005BK195
42005BK2	42005BK20	42005BK200	42005BK202	42005BK21	42005BK22
42005BK275	42005BK276	42005BK277	42005BK28	42005BK281	42005BK282
42005BK287	42005BK289	42005BK29	42005BK293	42005BK32	42005BK325
42005BK340	42005BK341	42005BK342	42005BK358	42005BK4	42005BK41
42005BK42	42005BK44	42005BK7	42005BK8	42005BK9	42005BK97
42005BK98					

D) Centre-Bourg de Bouthéon

Numéros de parcelles :

42005AT275	42005AT310	42005AT78	42005AT79	42005AT87	42005AT88
42005AW10	42005AW100	42005AW102	42005AW103	42005AW104	42005AW105
42005AW107	42005AW108	42005AW109	42005AW11	42005AW12	42005AW127
42005AW128	42005AW129	42005AW13	42005AW131	42005AW132	42005AW133
42005AW14	42005AW17	42005AW19	42005AW192	42005AW20	42005AW21
42005AW210	42005AW211	42005AW22	42005AW23	42005AW24	42005AW247
42005AW25	42005AW253	42005AW254	42005AW26	42005AW27	42005AW270
42005AW28	42005AW29	42005AW30	42005AW31	42005AW32	42005AW33
42005AW34	42005AW82	42005AW86	42005AW88	42005AW89	42005AW9
42005AW90	42005AW92	42005AW93	42005AW94	42005AW95	42005AW96
42005AW97	42005AW99				

E) Bouthéon – Rond-Point de la Roue

Numéros de parcelles :

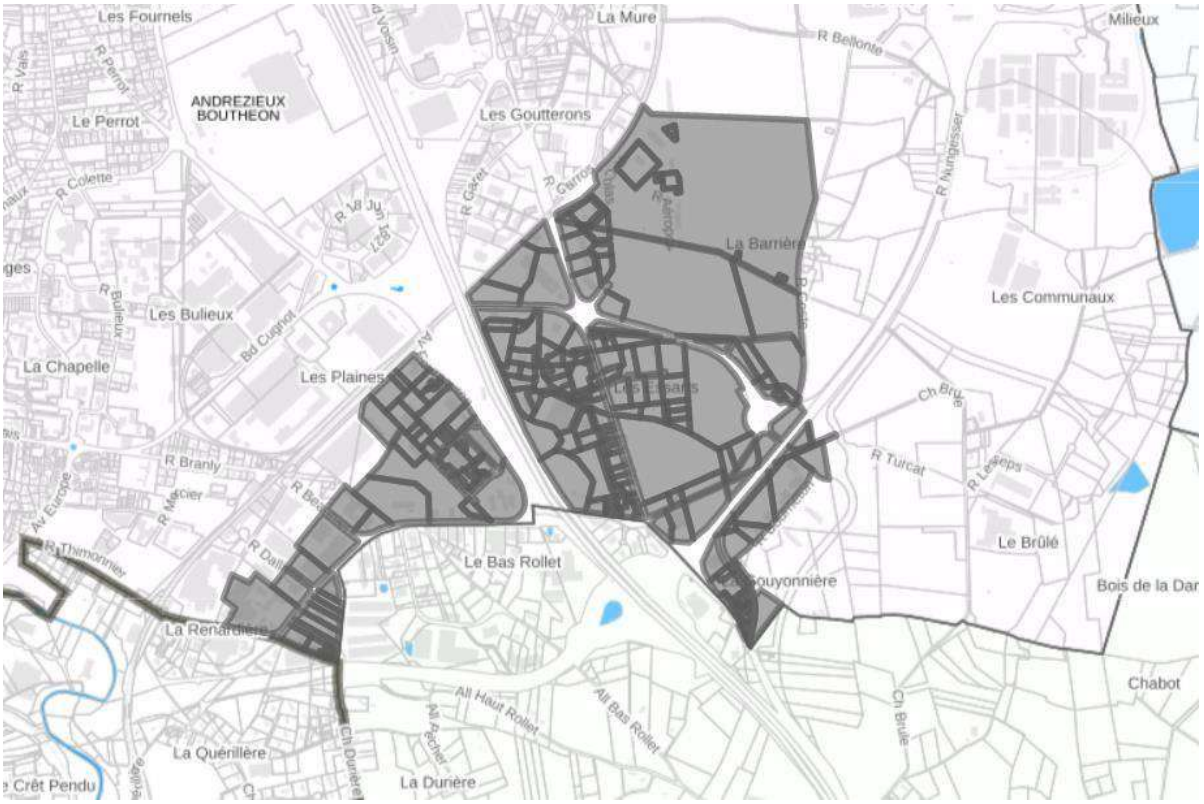
42005AO183	42005AO219	42005AO317	42005AO7	42005AT143	42005AT144
42005AT195	42005AT331	42005AT40	42005AT418	42005AT419	

F) Centre de Vie

Numéros de parcelles :

42005AO149	42005AO152	42005AO155	42005AO173	42005AO197	42005AO264
42005AO268	42005AO321	42005AO57	42005AO59	42005AO60	42005AO62
42005AO63	42005AO64	42005AO67	42005AO69	42005AP17	42005AP40
42005AP50	42005AP51	42005AP69	42005AP70	42005AP77	42005AP78
42005AP79	42005AP80	42005AP82	42005AP85	42005AP90	42005AP94
42005BD107	42005BD108	42005BD109	42005BD254	42005BD256	42005BE16
42005BE27	42005BE33				

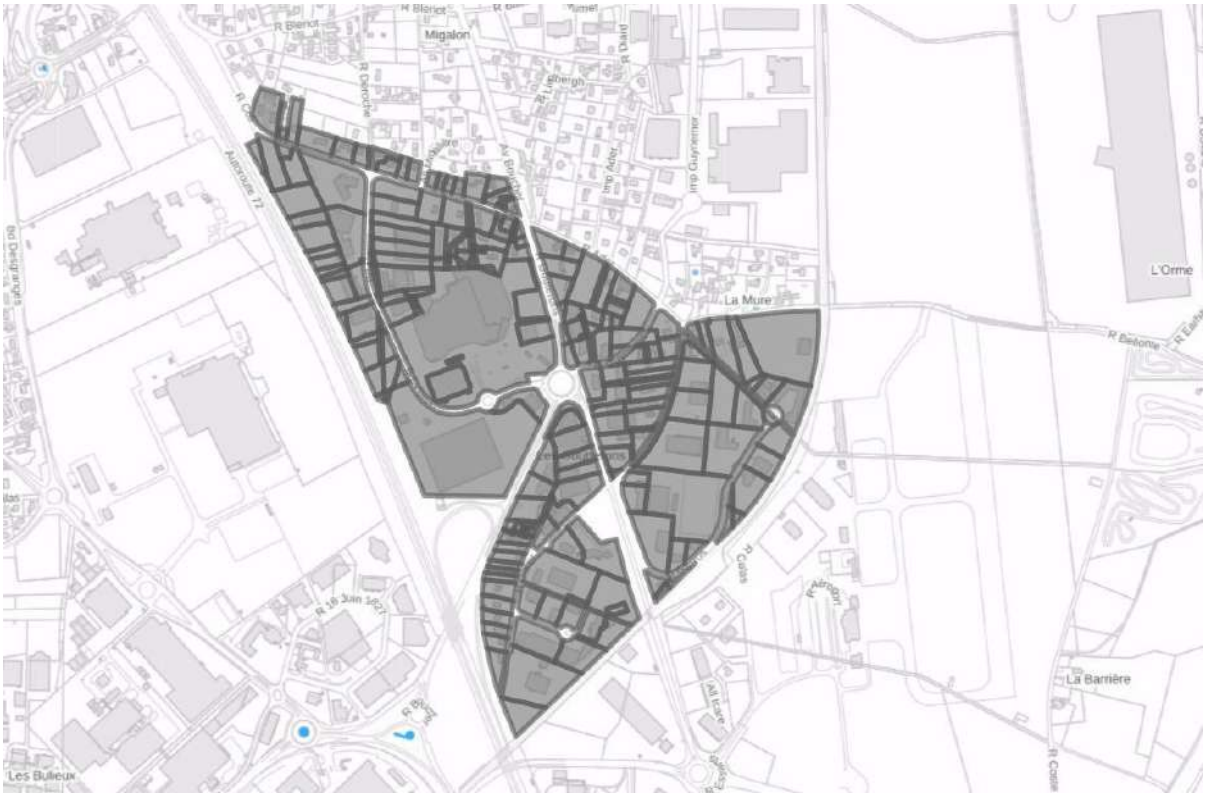
G) Gouyonnière – Les Essarts



Numéros de parcelles :

42005AK104	42005AK142	42005AK145	42005AK191	42005AK193	42005AK270
42005AK271	42005AK61	42005AK89	42005AL104	42005AL105	42005AL106
42005AL12	42005AL120	42005AL121	42005AL122	42005AL129	42005AL13
42005AL131	42005AL132	42005AL133	42005AL134	42005AL137	42005AL14
42005AL141	42005AL145	42005AL147	42005AL164	42005AL165	42005AL173
42005AL174	42005AL187	42005AL191	42005AL196	42005AL197	42005AL198
42005AL199	42005AL200	42005AL201	42005AL208	42005AL211	42005AL212
42005AL221	42005AL225	42005AL226	42005AL23	42005AL236	42005AL249
42005AL264	42005AL265	42005AL266	42005AL267	42005AL268	42005AL27
42005AL279	42005AL280	42005AL282	42005AL283	42005AL286	42005AL287
42005AL289	42005AL291	42005AL298	42005AL30	42005AL4	42005AL41
42005AL42	42005AL46	42005AL48	42005AL50	42005AL51	42005AL52
42005AL53	42005AL54	42005AL59	42005AL63	42005AL67	42005AL77
42005AL82	42005AL87	42005AL88	42005AL89	42005AL90	42005AM112
42005AM138	42005AM140	42005AM31	42005BH17	42005BH18	42005BH25
42005BH26	42005BH30	42005BH32	42005BH35	42005BH36	42005BH38
42005BH39	42005BH40	42005BH47	42005BH74	42005BH75	

H) Les Goutterons



Numéros de parcelles :

42005AC125	42005AC126	42005AC14	42005AC152	42005AC16	42005AC170
42005AC171	42005AC173	42005AC187	42005AC188	42005AC189	42005AC19
42005AC193	42005AC50	42005AC52	42005AC96	42005AM101	42005AM103
42005AM121	42005AM123	42005AM124	42005AM13	42005AM144	42005AM145
42005AM16	42005AM17	42005AM18	42005AM19	42005AM20	42005AM21
42005AM22	42005AM23	42005AM25	42005AM3	42005AM37	42005AM39
42005AM4	42005AM46	42005AM49	42005AM56	42005AM58	42005AM59
42005AM60	42005AM61	42005AM62	42005AM66	42005AM68	42005AM70
42005AM71	42005AM72	42005AM81	42005AM93	42005AM97	42005AN110
42005AN142	42005AN180	42005AN183	42005AN184	42005AN190	42005AN193
42005AN194	42005AN198	42005AN2	42005AN205	42005AN215	42005AN217
42005AN220	42005AN224	42005AN234	42005AN236	42005AN238	42005AN239
42005AN242	42005AN243	42005AN244	42005AN245	42005AN247	42005AN251
42005AN253	42005AN255	42005AN3	42005AN31	42005AN34	42005AN35
42005AN41	42005AN43	42005AN5	42005AN55	42005AN56	42005AN57
42005AN60	42005AN69	42005AN70	42005AN71	42005AN74	42005AN76
42005AN77	42005AN8	42005AN84	42005AN98	42005AO17	42005AO171
42005AO234	42005AO235	42005AO236	42005AO244	42005AO314	42005AO326
42005AO328	42005AO331	42005AO337	42005AO338	42005AO340	42005AO342
42005AO343	42005AO348	42005AO42	42005AO43	42005AO44	42005AO48
42005AO50	42005AO51				

I) Les Murons

Numéros de parcelles:

42005AC100	42005AC101	42005AC106	42005AC107	42005AC121	42005AC122
42005AC173	42005AC193	42005AC42	42005AC43	42005AC44	42005AC52
42005AC77	42005AC78	42005AD1	42005AD118	42005AD121	42005AD122
42005AD137	42005AD178	42005AD19	42005AD20	42005AD200	42005AD204
42005AD210	42005AD211	42005AD215	42005AD220	42005AD221	42005AD228
42005AD230	42005AD233	42005AD234	42005AD242	42005AD246	42005AD248
42005AD250	42005AD252	42005AD257	42005AD275	42005AD276	42005AD278
42005AD279	42005AD282	42005AD283	42005AD284	42005AD287	42005AD288
42005AD289	42005AD290	42005AD291	42005AD293	42005AD297	42005AD298
42005AD3	42005AD300	42005AD301	42005AD305	42005AD308	42005AD311
42005AD312	42005AD313	42005AD322	42005AD329	42005AD331	42005AD332
42005AD335	42005AD337	42005AD34	42005AD346	42005AD5	42005AD6
42005AD91	42005AE103	42005AE123	42005AE146	42005AE162	42005AE228
42005AE261	42005AE263	42005AE271	42005AE278	42005AE286	42005AE289
42005AE296	42005AE300	42005AE302	42005AE316	42005AE337	42005AE339
42005AE348	42005AE363	42005AE365	42005AE366	42005AE98	42005AE99

J) Les Terrasses – Rond-Point de l'Europe

Numéros de parcelles:

42005BE3	42005BI102	42005BI104	42005BI105	42005BI106	42005BI107
42005BI108	42005BI109	42005BI112	42005BI114	42005BI115	42005BI117
42005BI128	42005BI137	42005BI138	42005BI148	42005BI153	42005BI154
42005BI159	42005BI160	42005BI164	42005BI167	42005BI169	42005BI170
42005BI172	42005BI182	42005BI183	42005BI184	42005BI185	42005BI187
42005BI189	42005BI210	42005BI211	42005BI213	42005BI216	42005BI218
42005BI219	42005BI220	42005BI46	42005BI47	42005BI48	42005BI49
42005BI50	42005BI51	42005BI52	42005BI61	42005BI63	42005BI64
42005BI65	42005BK309	42005BK353	42005BR111	42005BR112	42005BR113
42005BR114	42005BR115	42005BR116	42005BR117	42005BR207	42005BR219
42005BR222	42005BR239	42005BR241	42005BR30	42005BR31	42005BR36
42005BR37	42005BR38	42005BR39	42005BR40	42005BR41	42005BR90