

PRÉSENTATION DU PROJET

La commune de Boussac sensible à la dynamique de son tissu économique et à la pérennité de son linéaire commercial souhaite se doter d'outils permettant d'accompagner les évolutions urbaines dont le bourg peut faire l'objet.

Parmi les leviers, la commune a notamment engagé une révision de son PLU avec parmi les évolutions souhaitées l'identification d'un linéaire commercial et la maîtrise des changements de destination.

Par ailleurs, pour compléter cette approche, la commune souhaite également mettre en œuvre le droit de préemption commercial.

Aussi, afin de l'aider dans la détermination du linéaire commercial à préserver, mais aussi pour identifier le périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce nécessaire à la mise en place du droit de préemption commercial, la commune a confié à la CCI de la Creuse le soin d'établir un diagnostic de l'appareil commercial de la commune.

La portée de l'identification du linéaire commercial dans le PLU :

L'identification du linéaire commercial dans le PLU permet à la commune de protéger les rez-de-chaussée commerciaux des changements de destination (par exemple la transformation d'une cellule commerciale en garage, en logement). Ces dispositions s'appliquent à toutes les cellules identifiées qu'elles soient vacantes ou occupées dès lors qu'elles font l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire.

Selon les niveaux d'enjeux il est possible de varier les niveaux d'exigences. Ainsi des secteurs à enjeux modestes peuvent avoir un règlement souple qui n'écarte aucune des sous destinations « commerce et activités de services » laissant notamment la possibilité d'accueillir des activités « tertiaires » par exemple. En revanche des secteurs où les enjeux sont forts avec des menaces importantes de voir des activités de proximité se transformer, un règlement plus strict peut être adopté en identifiant les sous destinations autorisées.

	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Commerce et Activité de services				
Artisanat et Commerce de détail	x		x	
Restauration	x		x	
Commerce de gros		x	sous condition	
Activité de service avec accueil d'une clientèle		x	sous condition	
Hôtels		x	x	
Autres Hébergements touristiques		x		x
Cinéma		x	x	

Aussi, parmi les destinations et sous destinations du code de l'urbanisme, le règlement du PLU déterminera les changements possibles.

Cet outil trouve ses limites si la nouvelle occupation n'engage aucuns travaux.

Par ailleurs, des précautions sont à prendre au moment de la définition du ou des linéaires et de leur règlement quant à la présence d'activité de services et à son évolution au sein d'un linéaire strictement « commerce ».

**Destination et sous destinations
du Code de l'Urbanisme**

Destination / Sous destination
Exploitation Agricole et Forestière
Exploitation agricole
Exploitation forestière
Habitation
Logement
Hébergement
Commerce et Activité de services
Artisanat et Commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activité de service avec accueil d'une clientèle
Hôtels
Autres Hébergements touristiques
Cinéma
Equipement d'intérêt collectif et services publics
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacles
Equipements sportifs
Lieux de culte
Autres équipements recevant du public
Autres activités secondaires ou tertiaires
Industrie
Entreprôts
Bureaux
Centre de congrès et d'exposition
Cuisine dédiée à la vente en ligne

Un dernier outil existe au titre de la protection architecturale, certaines cellules commerciales avec une architectures remarquables peuvent être identifiées et protégées dans le règlement.

Il s'agit là de maintenir l'architecture commerciale tout en laissant la possibilité d'un autre usage.

Cette précaution donne la possibilité d'un retour à l'activité commerciale dans la mesure où la vitrine est maintenue.

Focus rue par rue

Evaluation des enjeux

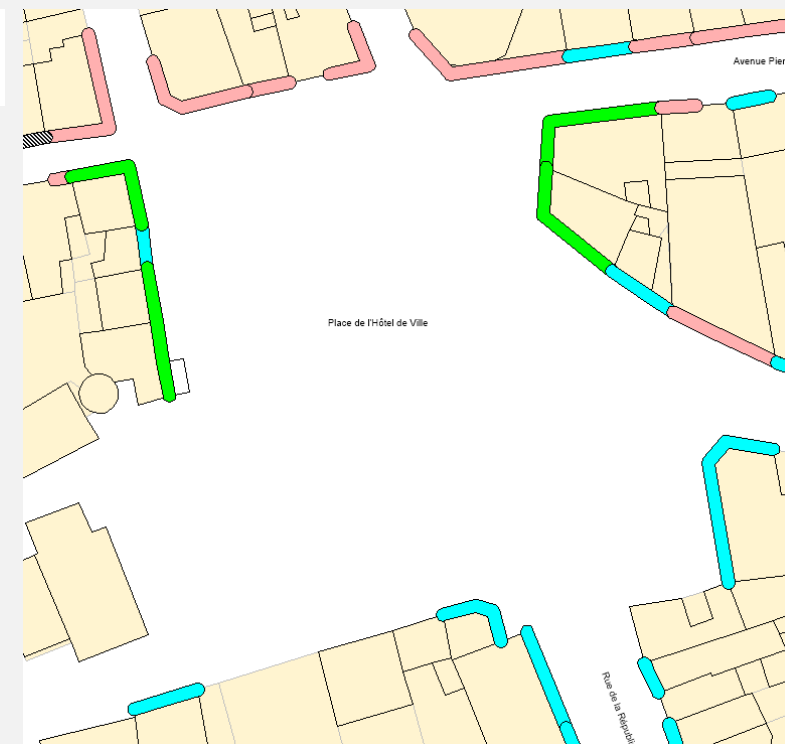
Place de l'Hôtel de Ville

Principale place de la commune de Boussac, elle matérialise son cœur marchand. Son offre de stationnement et son marché non sédentaire hebdomadaire du jeudi en font le poumon commercial de la ville.

Elle offre approximativement 260 ml de façade dont environ 239 ml de façade commerciale. On compte 14 cellules commerciales toutes occupées.

Caractéristiques géographiques

	ml		Linéaire :	ml	
Longueur total	260		de façade	260	
Cellules commerciales		Linéaire :			
Total	14	Commercial	239		
Poids dans le CV	15%				
Occupées	14	100%	Occupé	230	96%
Vides	0	0%	Vide	9	4%



Equipped commercial

	Etab.	%		Etab.	%
Commerce			Services		
Détail alimentaire	1	7%	Act culturelles sportives et récréatives	1	7%
Gros alimentaire			Act de nettoyage - blanchisserie		
Gros non alimentaire			Activités immobilières	1	7%
Divers	1	7%	Banque - Assurance		
Automobile	1	7%	Conseil - Gestion - Ingénierie	1	7%
Culture Sport Loisirs			Enseignement - Formation		
Equipped de la personne	1	7%	Informatique - Numérique		
Equipped de la maison			Location (hors immobilier)		
Hygiène Santé Beauté	1	7%	Publicité - Communication		
CHR			Santé - Action sociale		
Café			Services divers	1	7%
Café Restaurant	4	29%	Transport - Logistique	1	7%
Hôtel Restaurant			Travail temporaire		

L'offre commerciale et de services est variée. On note cependant des nuances dans la localisation des activités, avec la présence des activités de services sur le sud de la Place, alors que la moitié Nord est nettement orientée commerce avec un poids de la restauration important. La présence de ces activités variées participe au dynamisme de la cité et au croisement des flux favorable au commerce.

L'absence de vacance commerciale matérialise ce dynamisme de la Place.

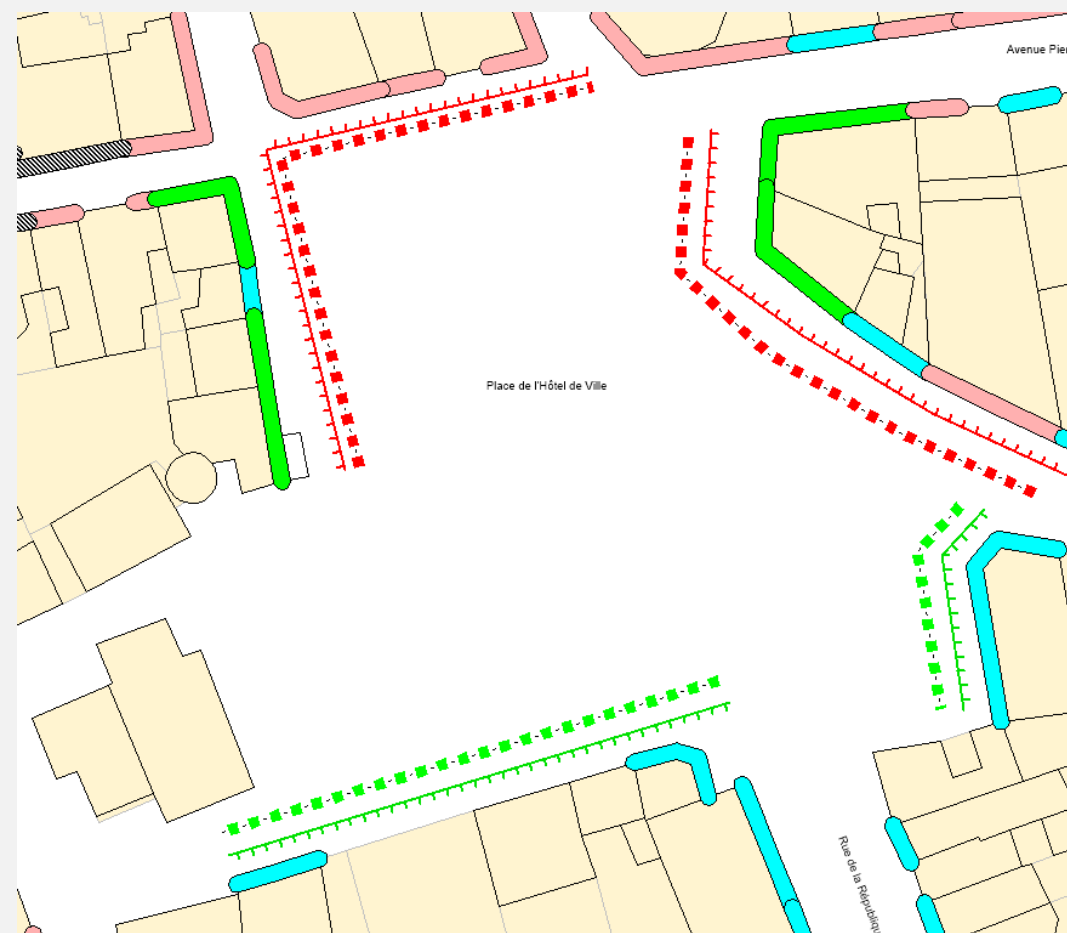
Place de l'Hôtel de Ville

Enjeux

Au regard de la diversité commerciale présente sur la moitié nord de la place de l'hôtel de ville et de la continuité du linéaire, les enjeux de préemption commerciale sont forts sur cette partie de la place.

Sur le côté sud de la Place, les activités des services en place présentent peu de risque de changement d'activité. Par ailleurs, si ces dernières devaient se déplacer, elles ne chercheraient pas à valoriser un fonds de commerce susceptible de déclencher la préemption d'un bail commercial. Aussi, au regard de la préemption commerciale les enjeux sont faibles sur le sud de la Place de l'Hôtel de Ville

Au regard de l'importance de la Place de l'Hôtel de Ville dans l'organisation commerciale, les enjeux de changement de destination sont forts notamment dans la moitié Nord. Même si aujourd'hui, on ne note aucune cellule vacante susceptible de faire l'objet d'un changement de destination, pour autant afin de maîtriser le linéaire commercial de la Place et éviter les changements de destinations inappropriés, il apparait important de définir un linéaire commercial qui identifiera les destinations et sous destination attendues dans le cadre de la révision de votre PLU.



Enjeu	Préemption commerciale		Changement de destination	
Fort	X	Côté Nord, Ouest et Est	X	Côté Nord, Ouest et Est
Moyen				
Faible	X	Côté Sud	X	Côté Sud

Enjeu de préemption commerciale
 ■-■-■ Fort ■-■-■ Faible
 ■-■-■ Moyen

Enjeu changement de destination
 - - - - - Fort - - - - - Faible
 - - - - - Moyen

La Rue Martin Nadaud, est un des accès à la partie la plus ancienne du centre ville et au Château de Boussac.

Elle offre approximativement 160 ml de façade dont environ 103 ml de façade commerciale. On relève 13 cellules commerciales dont seulement 7 sont occupées. On compte donc 6 cellules vacantes. Parmi cette vacance, on trouve de la vacance très ancienne s'approchant de l'abandon et de la vacance plus récente avec des biens moins dégradés. La disponibilité des biens reste à évaluer.

En parallèle de cette vacance on note le changement de destination de certain rez de chaussée, morcelant le linéaire commercial.

La qualité architecturale de certaine façade commerciale mérite une attention particulière peut être au-delà de la préemption commerciale et du changement de destination.

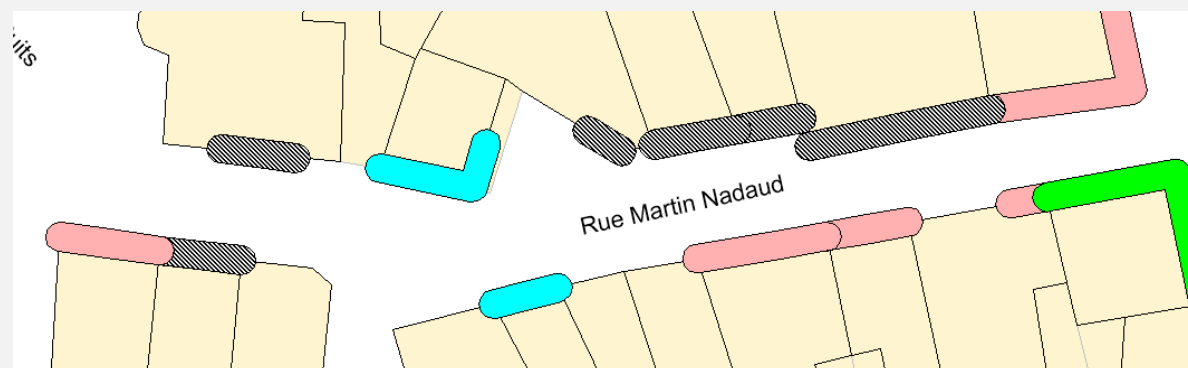
Equipement commercial

	Etab.	%		Etab.	%
Commerce			Services		
Détail alimentaire	1	14%	Act culturelles sportives et récréatives		
Gros alimentaire			Act de nettoyage - blanchisserie		
Gros non alimentaire			Activités immobilières		
Divers	1	14%	Banque - Assurance		
Automobile			Conseil - Gestion - Ingénierie		
Culture Sport Loisirs			Enseignement - Formation		
Equipement de la personne	1	14%	Informatique - Numérique		
Equipement de la maison	1	14%	Location (hors immobilier)		
Hygiène Santé Beauté	1	14%	Publicité - Communication		
CHR			Santé - Action sociale		
Café			Services divers	1	14%
Café Restaurant			Transport - Logistique		
Hôtel Restaurant			Travail temporaire	1	14%

Rue Martin Nadaud

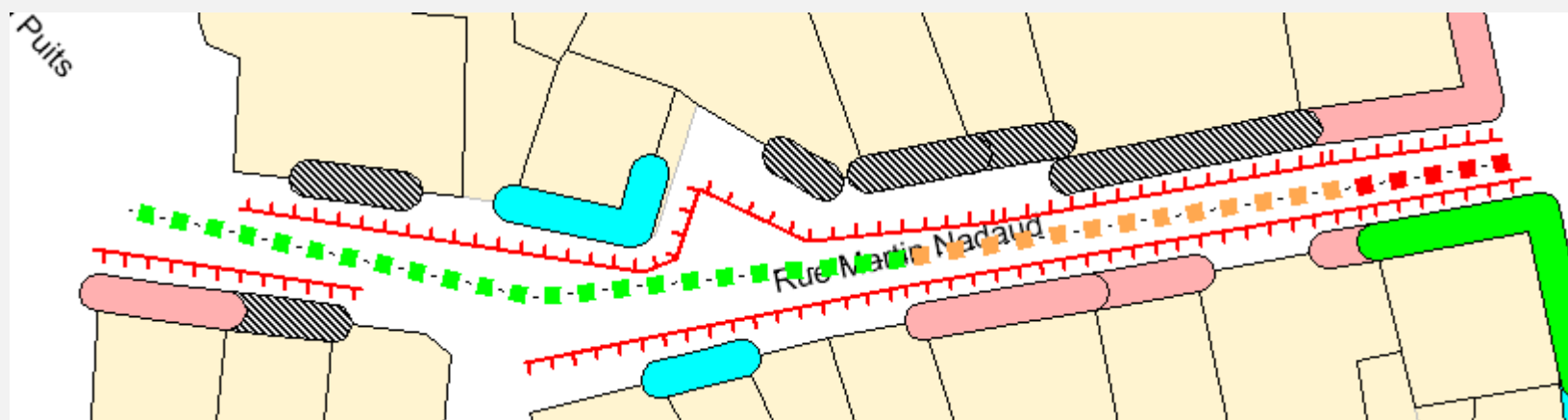
Caractéristiques géographiques

	ml		Linéaire :	ml	
Longueur total	80		de façade	160	
Cellules commerciales					
Total	13		Commercial	103	
Poids dans le CV	14%				
Occupées	7	54%	Occupé	66	64%
Vides	6	46%	Vide	37	36%



Malgré la modestie de l'offre commerciale et de services elle reste variée, avec 5 activités commerciales différentes et 2 activités de services qui accueil du public

Rue Martin Nadaud



Enjeu	Préemption commerciale		Changement de destination	
Fort	X	Premières cellules de la rue	X	Toute la rue
Moyen	X	Du N°1 à 7 et 2 à 4		
Faible	X	Le reste de la rue		

Enjeu de préemption commerciale	
■-■-■ Fort	■-■-■ Faible
■-■-■ Moyen	

Enjeu changement de destination	
┆┆┆ Fort	┆┆┆ Faible
┆┆┆ Moyen	

Enjeux

Au regard du morcellement du linéaire commerciale la rue Martin Nadaud présente des enjeux différents. On notera des enjeux forts sur les premières cellules de la rue en lien avec les enjeux forts de la place de l'hôtel de ville. Les premiers numéros de la rue offrent un enjeu moyen dans la mesure où de nombreuses cellules sont aujourd'hui inoccupés. Le potentiel des biens vacants justifie de prêter une attention particulière qui peut permettre d'anticiper. La deuxième partie de la rue présente des enjeux faibles compte tenu du morcellement du linéaire, de la vacance actuelle.

En revanche, au regard de la vacance des locaux importante, mais aussi des changements de destinations qui se sont déjà opérés dans la rue, il apparait important de déterminer un enjeu fort pour la identification d'un linéaire commerciale à préserver. Il conviendra à la Mairie de préciser quels biens intégrer dans ce linéaire notamment au regard du potentiel retour à la vocation commerciale des cellules vacantes et des cellules déjà transformées.

Rue du puits

Dans le prolongement de la Rue Martin Nadaud, la rue du puits est une courte transition avec la Place Gambetta, l'Église et le Château de Boussac.

Elle offre approximativement 70 ml de façade et seulement 18 ml de façade commerciale. On ne relève que 3 cellules commerciales dont 1 est occupée.

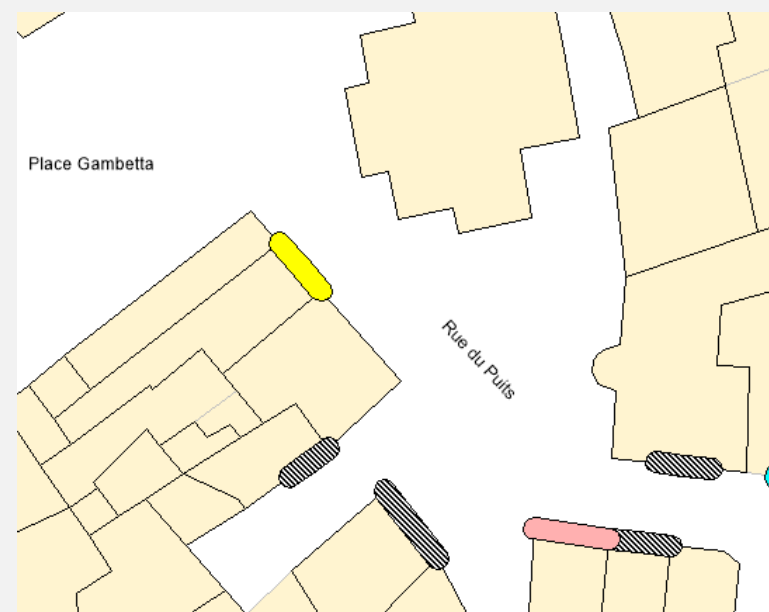
La localisation de ces cellules le long de la rue ne constitue pas un linéaire continu

Les cellules vacantes encore visible de la rue semblent ne plus être dédiées au commerce.

Avec un seule activité libérale identifiée, la rue du puits n'a plus de fonction réellement commerciale.

Caractéristiques géographiques

	ml		Linéaire :	ml	
Longueur total	35		de façade	70	
Cellules commerciales			Linéaire :		
Total		3	Commercial	18	
Poids dans le CV		3%			
Occupées	1	33%	Occupé	6	33%
Vides	2	67%	Vide	12	67%



Équipement commercial

	Etab.	%		Etab.	%
Commerce			Services		
Détail alimentaire			Act culturelles sportives et récréatives		
Gros alimentaire			Act de nettoyage - blanchisserie		
Gros non alimentaire			Activités immobilières		
Divers			Banque - Assurance		
Automobile			Conseil - Gestion - Ingénierie		
Culture Sport Loisirs			Enseignement - Formation		
Équipement de la personne			Informatique - Numérique		
Équipement de la maison			Location (hors immobilier)		
Hygiène Santé Beauté			Publicité - Communication		
CHR			Santé - Action sociale	1	100%
Café			Services divers		
Café Restaurant			Transport - Logistique		
Hôtel Restaurant			Travail temporaire		

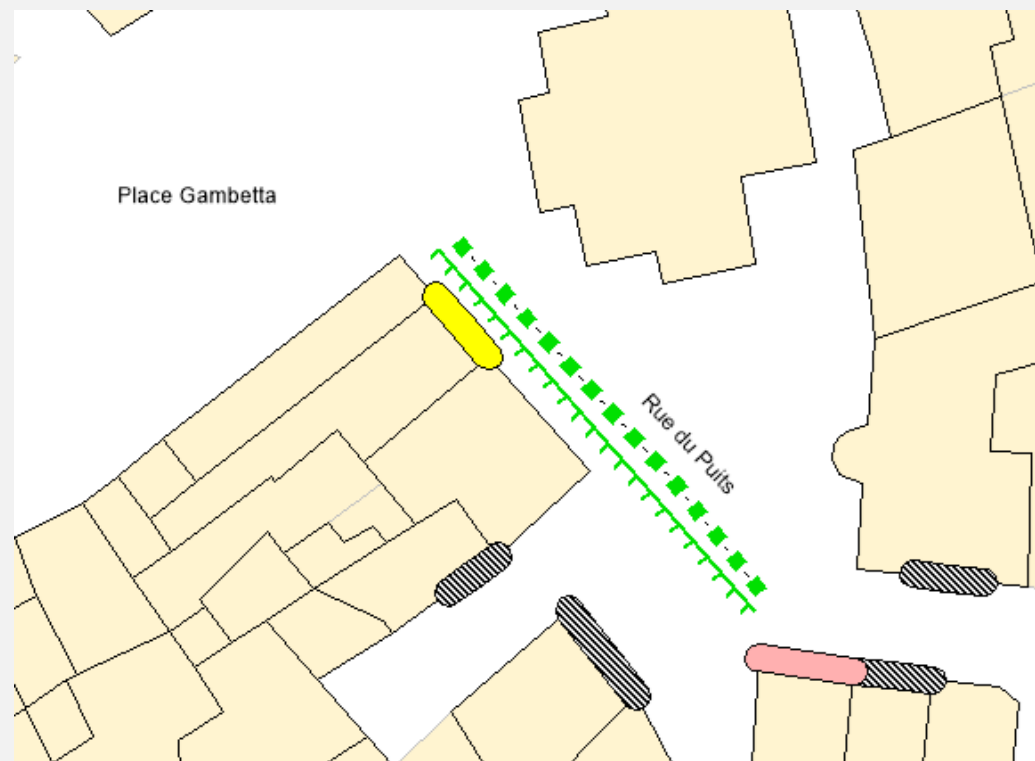
Rue du puits

Enjeux

Au regard du morcellement du linéaire commercial, de l'absence d'activité commerciales, les enjeux de préemption commercial de la rue du puits sont faibles.

Dans le même temps, les enjeux de changement de destination sont faibles eux aussi. En effet, la disparition de la vocation commerciale de la rue, le changement manifeste de l'usage des cellules vacantes identifiés, ne plaide pas pour la définition d'un linéaire commercial à protéger.

En revanche si la commune souhaite conserver l'architecture « commerciale » des cellules des dispositifs au regard de la préservation des paysages sont mobilisables dans le PLU en identifiant les cellules à préserver.



Enjeu	Préemption commerciale		Changement de destination	
	Fort	Moyen	Fort	Moyen
Fort				
Moyen				
Faible	X	Toute la rue	X	Toute la rue

Enjeu de préemption commerciale

■-■-■ Fort ■-■-■ Faible
 ■-■-■ Moyen

Enjeu changement de destination

┆-┆-┆ Fort ┆-┆-┆ Faible
 ┆-┆-┆ Moyen

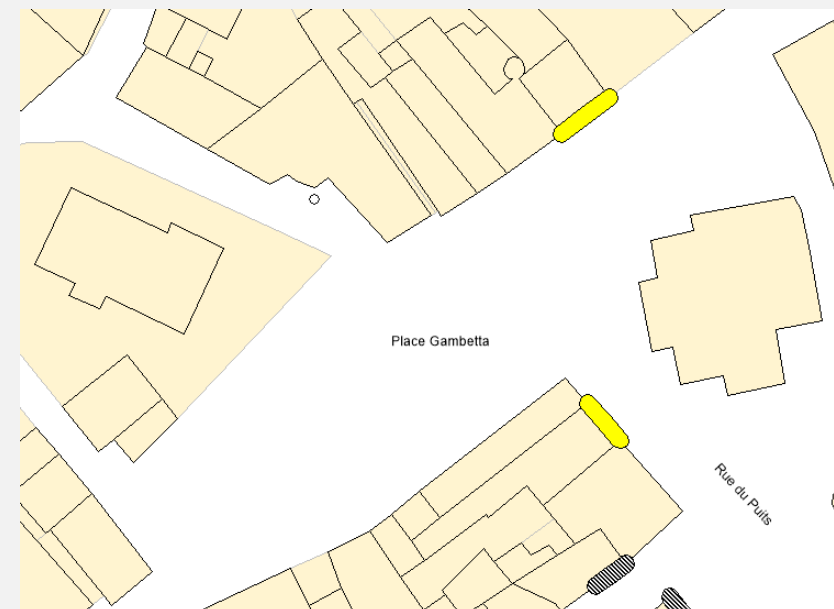
Place Gambetta

Centre historique de la ville de Boussac, la Place Gambetta ne dispose plus d'activité commerciale. Des vestiges de cellules commerciales se devine mais ont visiblement changés de destination.

Elle offre approximativement 140 ml de façade et environ 7 ml de façade commerciale. On ne relève que 1 cellule occupée par une activité libérale classée en Services « Santé Action sociale ».

Caractéristiques géographiques

	ml		Linéaire :	ml	
Longueur totale	70		de façade	140	
Cellules commerciales					
Total			Linéaire :		
			Commercial	7	
Poids dans le CV			1%		
Occupées					
Occupées			Occupé		
1			7		
100%			100%		
Vides					
Vides			Vide		
0			0		
0%			0%		



Equipement commercial

	Etab.	%		Etab.	%
Commerce			Services		
Détail alimentaire			Act culturelles sportives et récréatives		
Gros alimentaire			Act de nettoyage - blanchisserie		
Gros non alimentaire			Activités immobilières		
Divers			Banque - Assurance		
Automobile			Conseil - Gestion - Ingénierie		
Culture Sport Loisirs			Enseignement - Formation		
Equipement de la personne			Informatique - Numérique		
Equipement de la maison			Location (hors immobilier)		
Hygiène Santé Beauté			Publicité - Communication		
CHR			Santé - Action sociale	1	100%
Café			Services divers		
Café Restaurant			Transport - Logistique		
Hôtel Restaurant			Travail temporaire		

Place Gambetta

Enjeux

Au regard de l'absence d'activité commerciales et de linéaire commercial associé, les enjeux de préemption commerciale de la place Gambetta sont faibles.

Dans le même temps, les enjeux de changement de destination sont faibles eux aussi. En effet, la disparition de la vocation commerciale de la place, ne plaide pas pour la définition d'un linéaire commercial à protéger.

En revanche si la commune souhaite conserver l'architecture « commerciale » des cellules connues, des dispositifs au regard de la préservation des paysages sont mobilisables dans le PLU en identifiant les cellules à préserver.



Enjeu	Préemption commerciale		Changement de destination	
Fort				
Moyen				
Faible	X	Toute la rue	X	Toute la rue

Enjeu de préemption commerciale
 ■-■-■ Fort ■-■-■ Faible
 ■-■-■ Moyen

Enjeu changement de destination
 -|-|- Fort -|-|- Faible
 -|-|- Moyen

Rue du Docteur Gaumet

Entrée septentrionale du centre historique de la ville de Boussac, la rue du docteur Gaumet donne l'accès à la Place Gambetta; l'Eglise et le Château de Boussac depuis la Rue Vincent.

Elle offre approximativement 140 ml de façade et environ 18 ml de façade commerciale. On ne relève que 1 cellule occupée par une activité occasionnelle de commerce divers. Les deux autres cellules présentes dans la rue sont vacantes et offre une bonne qualité architecturale.

Caractéristiques géographiques

	ml		Linéaire :	ml	
Longueur totale	70		de façade	140	
Cellules commerciales					
Total		3	Commercial	18	
Poids dans le CV		3%			
Occupées					
	1	33%	Occupé	9	50%
Vides					
	2	67%	Vide	9	50%

Equipement commercial

	Etab.	%		Etab.	%
Commerce			Services		
Détail alimentaire			Act culturelles sportives et récréatives		
Gros alimentaire			Act de nettoyage - blanchisserie		
Gros non alimentaire			Activités immobilières		
Divers	1	100%	Banque - Assurance		
Automobile			Conseil - Gestion - Ingénierie		
Culture Sport Loisirs			Enseignement - Formation		
Equipement de la personne			Informatique - Numérique		
Equipement de la maison			Location (hors immobilier)		
Hygiène Santé Beauté			Publicité - Communication		
CHR			Santé - Action sociale		
Café			Services divers		
Café Restaurant			Transport - Logistique		
Hôtel Restaurant			Travail temporaire		



Rue du Docteur Gaumet

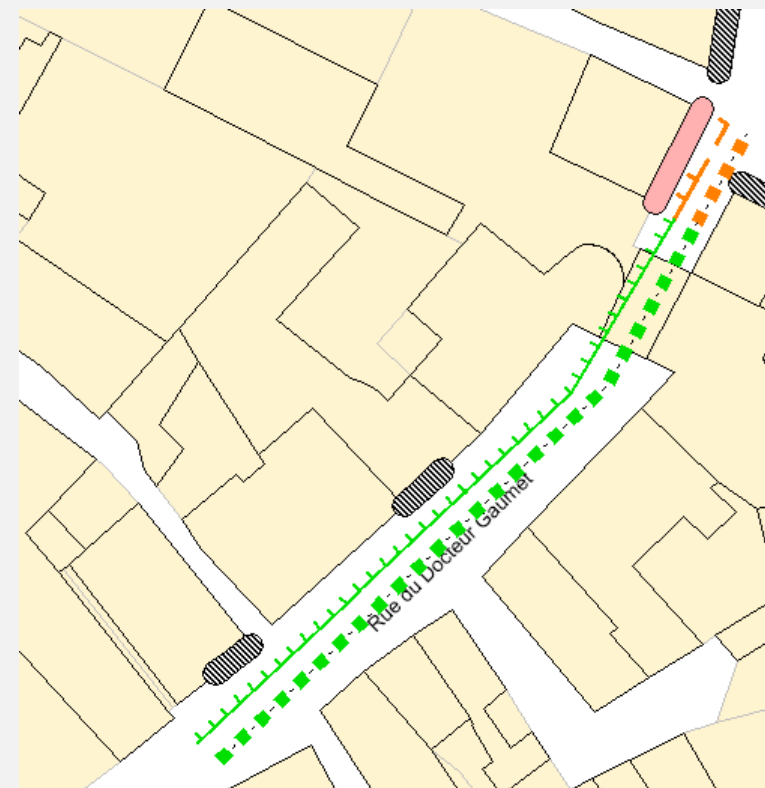
Enjeux

Au regard de la faible activité commerciale et du linéaire commercial morcelé de la rue du docteur Gaumet, les enjeux de préemption commerciale sont faibles. En revanche la localisation de la cellule commerciale du n°13, à proximité immédiate de la Place Carnot et de la Rue Vincent, constitue un enjeu plus élevé (niveau moyen) qui mérite une attention particulière.

Compte tenu de la quasi disparition de la vocation commerciale de la rue, les enjeux de changement de destination sont eux aussi faibles. Là encore, la localisation de la cellule commerciale du n°13, constitue un enjeu de changement de destination plus élevé (niveau moyen) pour conserver la vocation commerciale d'entrée de ville.

Il conviendra à la commune de déterminer la vocation de cette portion de la Rue Gaumet avec la Rue Vincent et la Place Carnot.

Toutefois, la qualité architecturale des cellules vacantes pourrait faire l'objet de dispositif mobilisable dans le PLU, au regard de la préservation des paysages en identifiant les cellules à préserver.



Enjeu	Préemption commerciale		Changement de destination	
	Fort	Moyen	Fort	Moyen
Fort				
Moyen	X	N°13	X	N°13
Faible	X	Toute la rue	X	Toute la rue

Enjeu de préemption commerciale

■-■-■ Fort ■-■-■ Faible
 ■-■-■ Moyen

Enjeu changement de destination

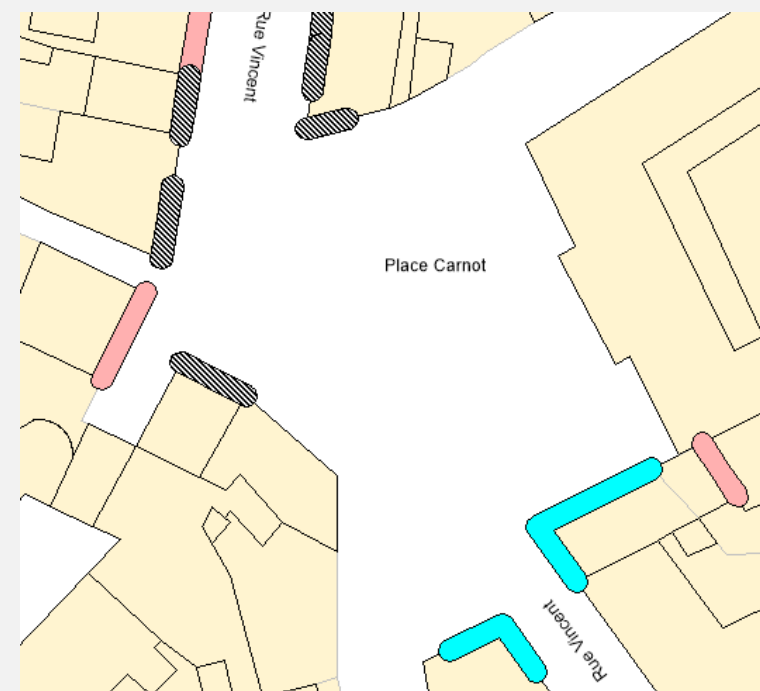
— — — Fort — — — Faible
 — — — Moyen

Place Carnot

La Place Carnot est une aération de la Rue Vincent dans le tissu urbain. Elle dispose de 2 cellules commerciales. Chacune est occupée. La première accueille une activité de service avec une agence immobilière et la seconde plus confidentielle au sein d'un passage couvert une activité de brocante.

Caractéristiques géographiques

	ml		Linéaire :	ml	
Longueur totale	60		de façade	60	
Cellules commerciales					
Total	2		Commercial	24	
Poids dans le CV	2%				
Occupées					
Occupées	2	100%	Occupé	24	100%
Vides					
Vides	0	0%	Vide	0	0%



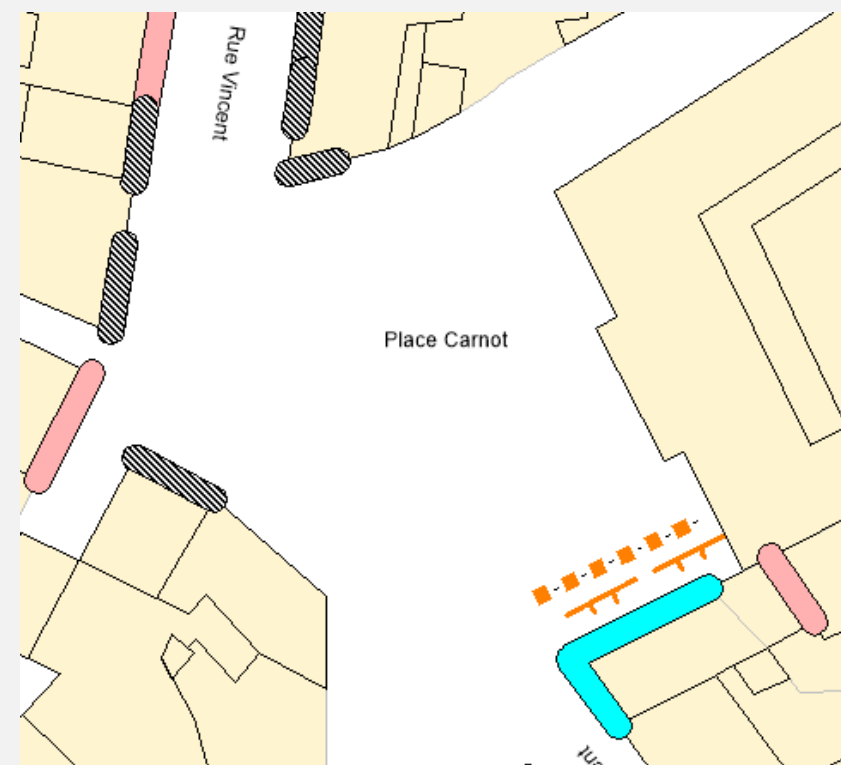
Equipement commercial

	Etab.	%		Etab.	%
Commerce			Services		
Détail alimentaire			Act culturelles sportives et récréatives		
Gros alimentaire			Act de nettoyage - blanchisserie		
Gros non alimentaire			Activités immobilières	1	50%
Divers			Banque - Assurance		
Automobile			Conseil - Gestion - Ingénierie		
Culture Sport Loisirs			Enseignement - Formation		
Equipement de la personne			Informatique - Numérique		
Equipement de la maison	1	50%	Location (hors immobilier)		
Hygiène Santé Beauté			Publicité - Communication		
CHR			Santé - Action sociale		
Café			Services divers		
Café Restaurant			Transport - Logistique		
Hôtel Restaurant			Travail temporaire		

Place Carnot

Enjeux

Compte tenu de la faible activité commerciale, d'un mode de fonctionnement perfectible de la Place, les enjeux de préemption commerciale et de changement de destination pourraient être évalués comme faibles. Pour autant si l'on considère l'intégralité de cet espace en intégrant la rue Vincent et l'extrémité de la Rue du docteur Gaumet, on peut réévaluer le niveau à « moyen ». En effet, selon la vocation future de cet espace (Carnot-Vincent-Gaumet) et du niveau de maîtrise de l'offre commerciale et/ou des capacités d'accueil de nouvelles activités souhaité pour cette entrée de ville, la commune aura à dimensionner son niveau intervention.



Enjeu	Préemption commerciale		Changement de destination	
Fort				
Moyen	X (selon vocation Carnot)	Le sud de la Place	X (selon vocation Carnot)	Le sud de la Place
Faible				

Enjeu de préemption commerciale

■-■-■ Fort ■-■-■ Faible
 ■-■-■ Moyen

Enjeu changement de destination

— — — — — Fort — — — — — Faible
 — — — — — Moyen

La Rue Vincent est le principal axe de communication de Bousac en direction de l'Indre et du Cher. Elle reçoit un trafic routier important de l'ordre de 2 000 véhicules/jour (comptage 2020, CD23).

Longue de 230 m environ elle irrigue la place de l'hôtel de Ville. On peut estimer son linéaire de façade à près de 460 ml.

On relève la présence de 23 cellules commerciales, dont seulement 30 % sont occupées (7). En effet les caractéristiques urbaines de la rue Vincent avec un trafic important, des stationnements en voirie modeste et un trottoir peu large ont fragilisé la vocation commerciale de cette entrée de ville.

La localisation des cellules laisse apparaître 3 secteurs distincts. Le premier compris entre la place Carnot et la limite de la commune. Il compte 14 cellules dont 4 occupés. Le deuxième secteur au niveau de la Place Carnot avec 3 cellules dont 1 occupé. Enfin le troisième secteur entre la place Carnot et la Place de l'Hôtel de Ville qui regroupe 6 cellules dont 2 occupés.

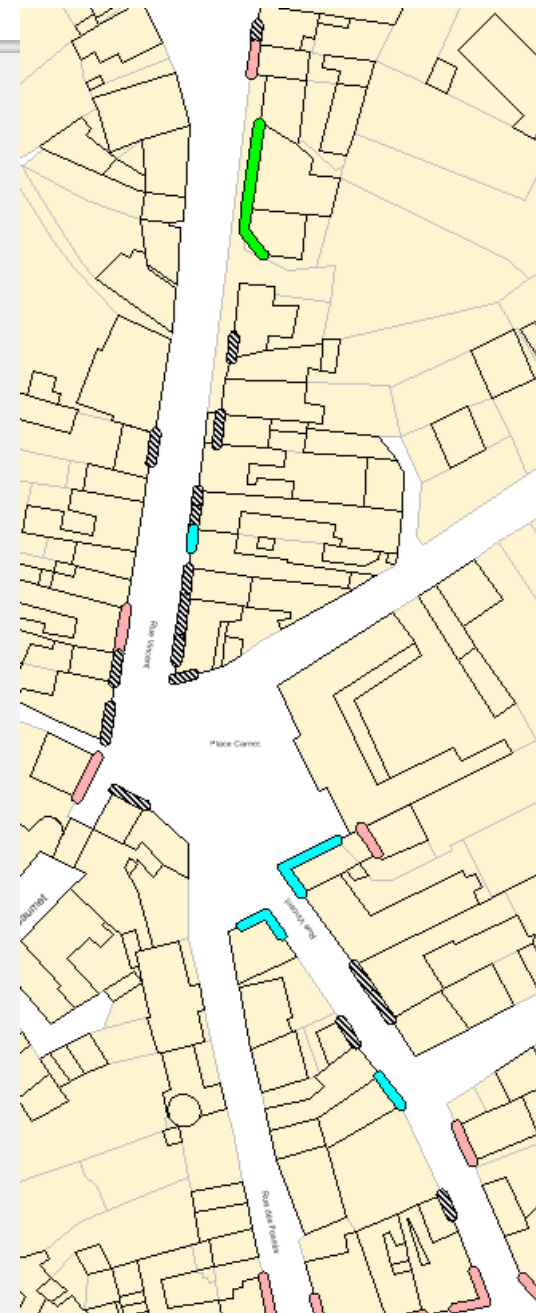
Rue Vincent

Caractéristiques géographiques

	ml		Linéaire :	ml	
Longueur totale	230		de façade	460	
Cellules commerciales			Linéaire :		
Total	23		Commercial	165	
Poids dans le CV	25%				
Occupées			Occupé		
	7	30%		72	44%
Vides			Vide		
	16	70%		93	56%

Equipement commercial

	Etab.	%		Etab.	%
Commerce			Services		
Détail alimentaire			Act culturelles sportives et récréatives		
Gros alimentaire	1	14%	Act de nettoyage - blanchisserie		
Gros non alimentaire			Activités immobilières		
Divers			Banque - Assurance		
Automobile			Conseil - Gestion - Ingénierie	2	29%
Culture Sport Loisirs			Enseignement - Formation	1	14%
Equipement de la personne	1	14%	Informatique - Numérique		
Equipement de la maison			Location (hors immobilier)		
Hygiène Santé Beauté	1	14%	Publicité - Communication		
CHR			Santé - Action sociale		
Café			Services divers		
Café Restaurant	1	14%	Transport - Logistique		
Hôtel Restaurant			Travail temporaire		



Rue Vincent

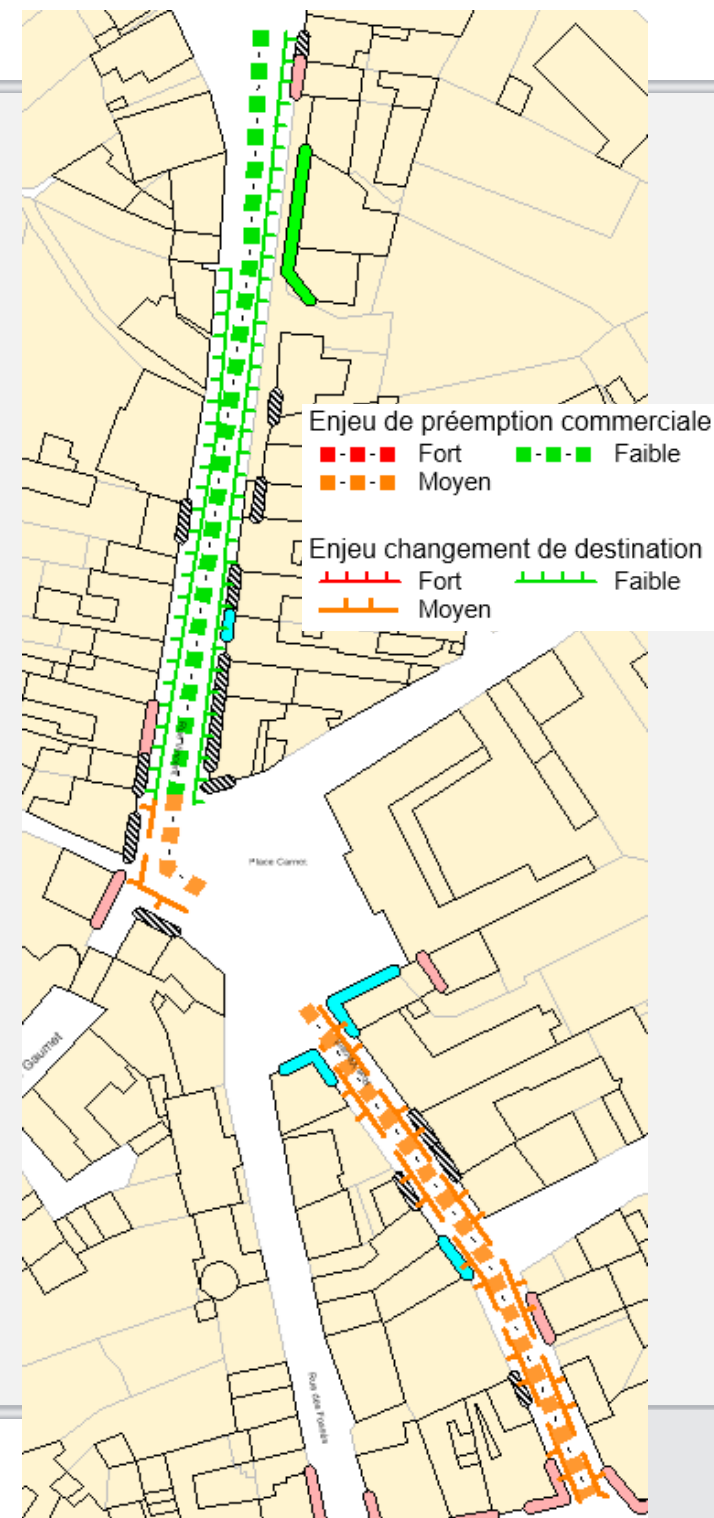
Enjeux

La vacance commerciale de la rue Vincent se caractérise par une grande vétusté des cellules, notamment sur la partie (1), rendant difficile la reconquête commerciale de ces emplacements. La partie Carnot de la rue offre des cellules plus entretenues sur lesquelles pèsent des menaces de changement de destination. Enfin les cellules vacantes de la partie 3 offre des profils variés entre vétusté et changement de vocation.

Les activités présentes sont variées mais dispersées le long de la rue, ne constituant pas un linéaire commercial continu.

De façon globale, les enjeux de préemption commerciale sont faibles au regard de la forte vacance relevée. Toutefois selon les projets de la commune quant à la vocation qui peut être donnée à la place Carnot, les enjeux de préemption pourraient être relevé d'un niveau sur ce secteur. En fonction de l'hypothèse retenue, il conviendra de s'interroger sur l'opportunité lever le niveau d'enjeu de la rue Vincent entre Carnot la place de l'Hôtel de Ville.

Pour ce qui est des menaces de changement de destination et de préservation de capacité d'accueil de nouvelles activités, facilement mobilisables, au regard de la qualité des biens vacants, les secteurs entre Carnot et la Place de l'Hôtel de Ville peuvent offrir plus de potentiel.



Enjeu	Préemption commerciale		Changement de destination	
Fort				
Moyen	X (selon vocation Carnot)	De la PI Carnot à la PI de l'Hôtel de Ville	X (selon vocation Carnot)	De la PI Carnot à la PI de l'Hôtel de Ville
Faible	X	De la PI Carnot à la limite de la commune	X	De la PI Carnot à la limite de la commune

Av Pierre Leroux

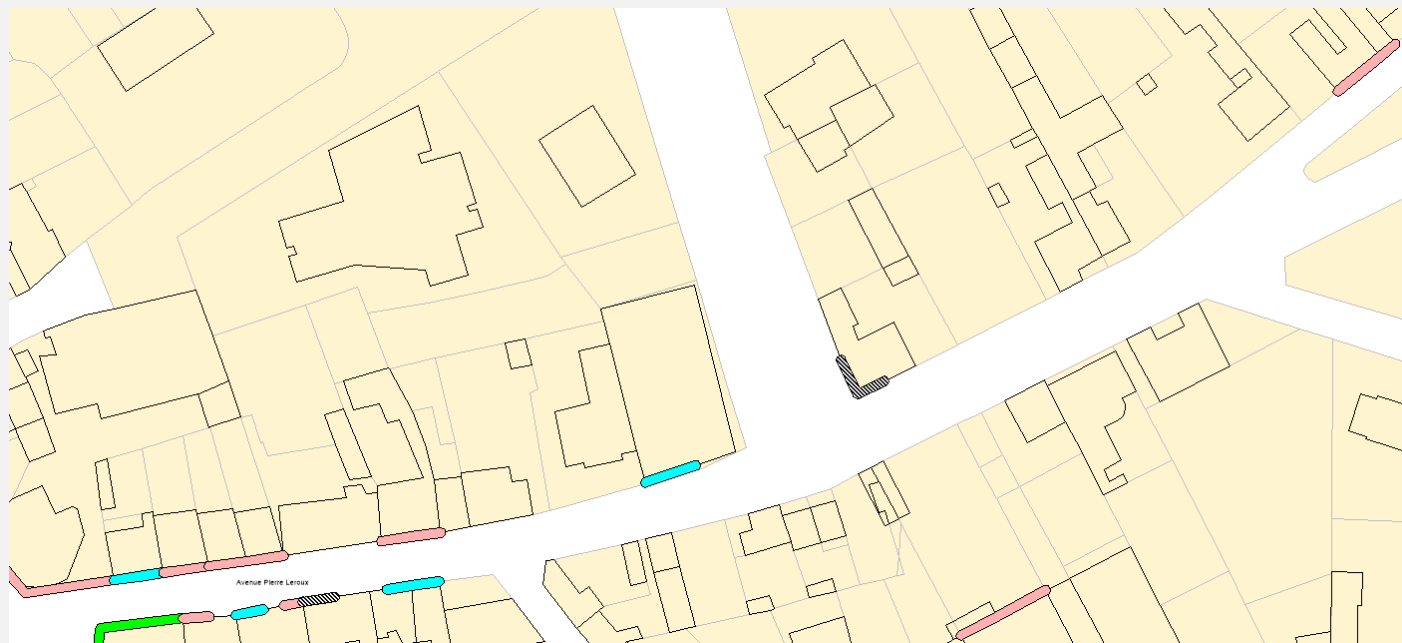
L'avenue Pierre Leroux est une artère importante du centre ville de Boussac qui connecte la Place de l'Hôtel de ville à la Gare et au pôle industriel de la Ville. Elle offre une vocation commerciale forte dans sa partie ouest entre la Place de l'hôtel de ville et la Rue Paillaud, avec une diversité d'offre. Au-delà, l'offre commerciale et de services est plus ponctuelle.

Le phénomène de vacance commerciale est faible, mais compte tout de même 2 cellules vides. On devine toutefois, sans que cela apparaisse nettement dans l'architecture, la disparition de certaines cellules.

Caractéristiques géographiques

	ml		Linéaire :	ml	
Longueur totale	200		de façade	400	
Cellules commerciales		Linéaire :			
Total	12	Commercial	126		
Poids dans le CV	13%				
Occupées	10	83%	Occupé	105	83%
Vides	2	17%	Vide	21	17%

Au-delà du périmètre du centre ville, l'avenue Pierre Leroux compte une cellule commerciale, aujourd'hui occupé par une activité de fleuriste. Son positionnement au sein d'un espace ouvert ou la déambulation piétonne et l'accessibilité automobile et le stationnement, qui lui confère un fort potentiel.



Equipement commercial

	Etab.	%		Etab.	%
Commerce			Services		
Détail alimentaire	1	10%	Act culturelles sportives et récréatives		
Gros alimentaire			Act de nettoyage - blanchisserie		
Gros non alimentaire			Activités immobilières		
Divers	2	20%	Banque - Assurance	3	30%
Automobile			Conseil - Gestion - Ingénierie		
Culture Sport Loisirs			Enseignement - Formation		
Equipement de la personne			Informatique - Numérique		
Equipement de la maison			Location (hors immobilier)		
Hygiène Santé Beauté	3	30%	Publicité - Communication		
CHR			Santé - Action sociale		
Café			Services divers	1	10%
Café Restaurant			Transport - Logistique		
Hôtel Restaurant			Travail temporaire		

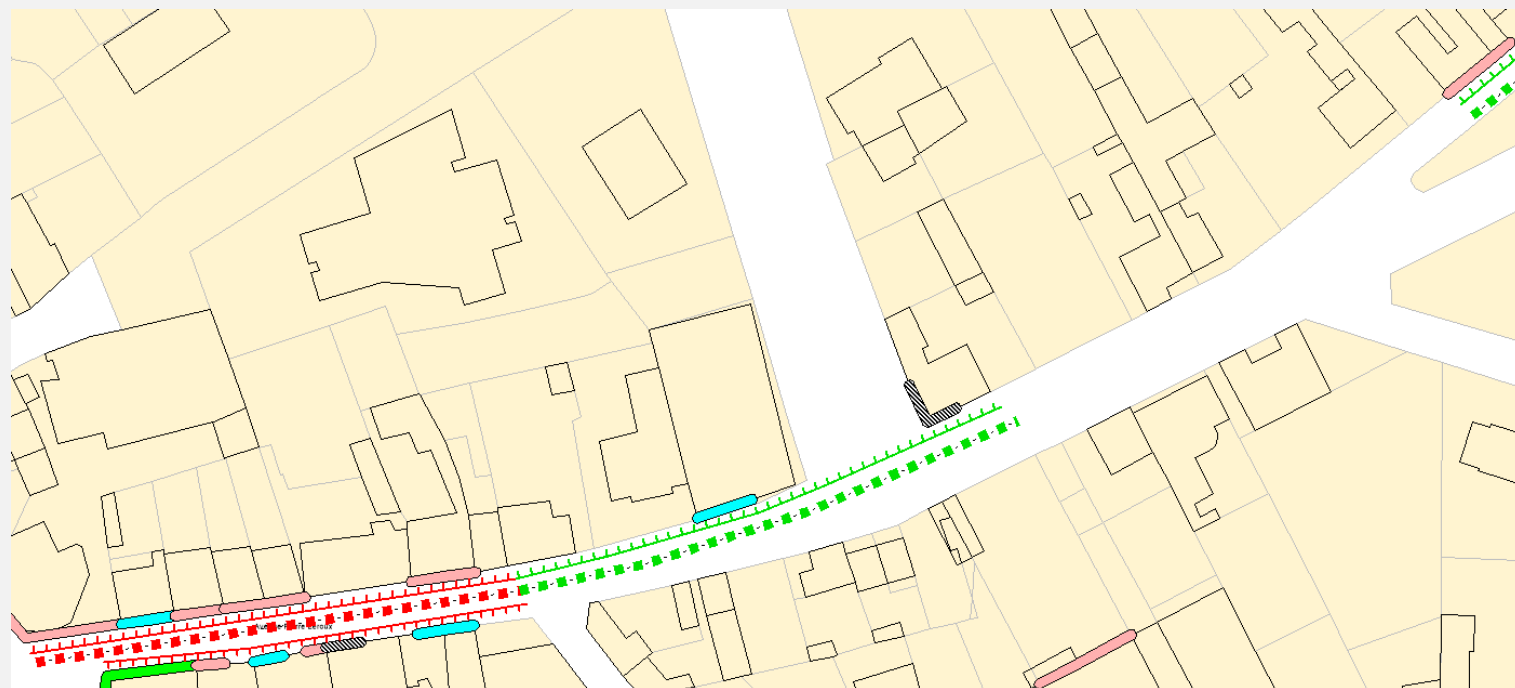
Av Pierre Leroux

Enjeux

Compte tenu de la diversité commerciale de la rue , de la forte articulation avec l'offre commerciale de la Place de l'Hôtel de Ville, et de la continuité du linéaire commercial, il apparaît opportun d'identifier un niveau d'enjeu fort pour la préemption commerciale comme pour le changement de destination entre la PI de l'Hôtel de Ville et la Rue Paillaud.

Au-delà de la rue Paillaud, la présence côté impair de 3 cellules commerciales, dont une est vide, ne caractérise aujourd'hui qu'un enjeu faible au regard de la préemption commerciale. Cependant elles offrent des opportunités de développement commercial qui nécessite une vigilance.

La présence de la GMS du centre ville sur cette portion de l'Avenue constitue un point d'accroche important des flux commerciaux qui peut justifier un point de vigilance particulier vis-à-vis de la préservation des capacités d'accueil de nouvelles activités au regard du changement de destination.



Enjeu de préemption commerciale

- Fort
- Faible
- Moyen

Enjeu changement de destination

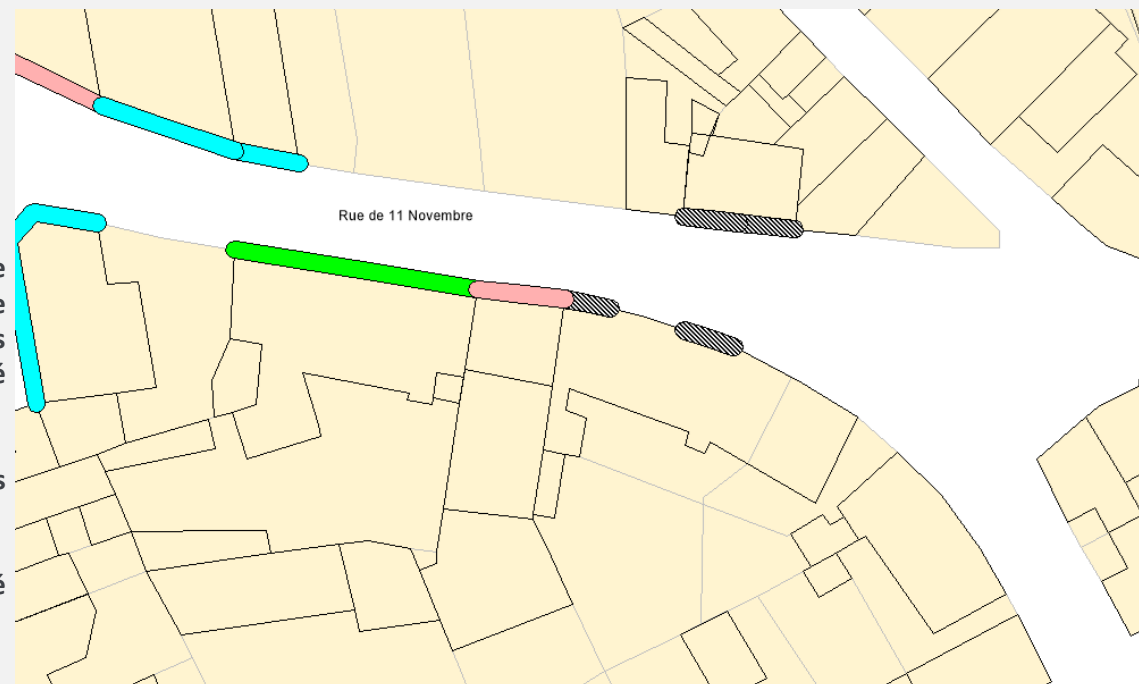
- ┌┌┌ Fort
- ┌┌┌ Faible
- ┌┌┌ Moyen

Enjeu	Préemption commerciale		Changement de destination	
Fort	X	De la pl de l'Hotel de Ville à la Rue Paillaud	X	De la pl de l'Hotel de Ville à la Rue Paillaud
Moyen				
Faible	X	De la rue Paillaud au Monument au Morts (Côté impair)	X	De la rue Paillaud au Monument au Morts (Côté impair)

	ml		Linéaire :	ml	
Longueur totale	140		de façade	280	
Cellules commerciales		Linéaire :			
Total	8	Commercial	92		
Poids dans le CV	9%				
Occupées					
	4	50%	Occupé	61	66%
Vides					
	4	50%	Vide	31	34%

Rue du 11 Novembre

Caractéristiques géographiques



La rue du 11 Novembre est la seconde entrée du centre ville de Boussac. Comme la rue Vincent, elle supporte un flux important de véhicules (2 000 véhicules/jour). Elle accueille 8 cellules commerciales dont 4 sont occupées. La localisation de ces dernières est dans le prolongement du linéaire de la Place de l'Hôtel de Ville. La seconde moitié de la rue (en direction de la Rue Reignier, ne présente pas de linéaire commercial.

La diversité commerciale de la rue est modeste puisque l'on compte 50 % des cellules occupées par des activités de services bancaire ou assurance.

Les cellules vacantes offrent une qualité relative, mais une bonne visibilité commerciale.

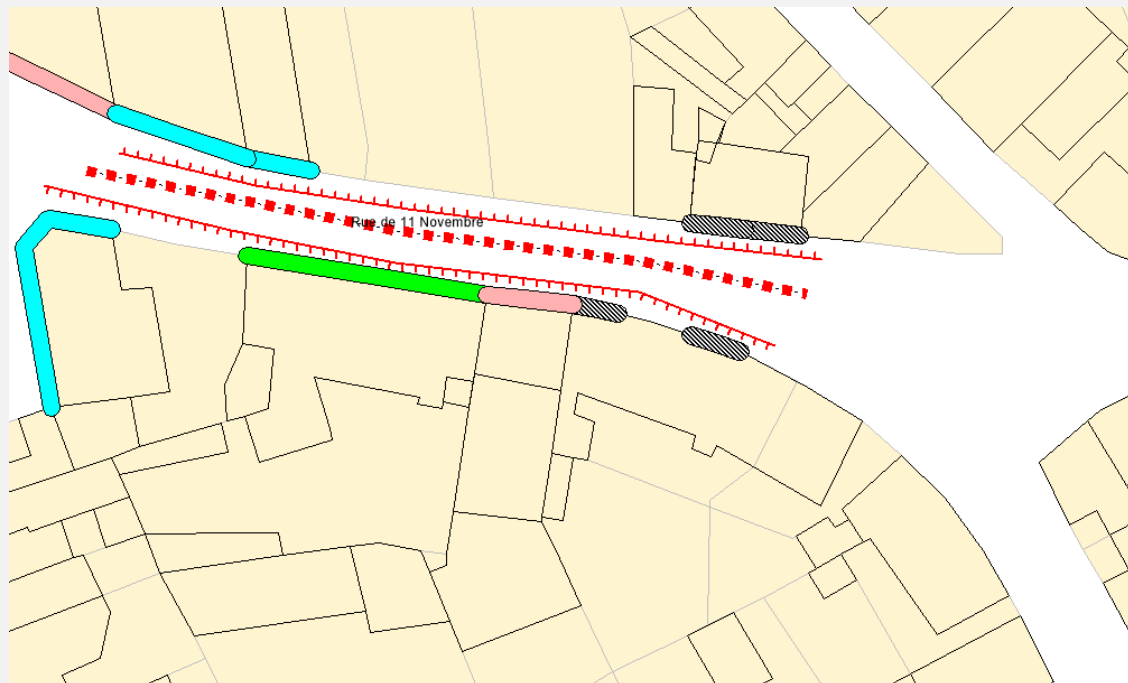
Équipement commercial

	Etab.	%		Etab.	%
Commerce			Services		
Détail alimentaire			Act culturelles sportives et récréatives		
Gros alimentaire			Act de nettoyage - blanchisserie		
Gros non alimentaire			Activités immobilières		
Divers			Banque - Assurance	2	50%
Automobile			Conseil - Gestion - Ingénierie		
Culture Sport Loisirs			Enseignement - Formation		
Équipement de la personne			Informatique - Numérique		
Équipement de la maison			Location (hors immobilier)		
Hygiène Santé Beauté	1	25%	Publicité - Communication		
CHR			Santé - Action sociale		
Café			Services divers		
Café Restaurant			Transport - Logistique		
Hôtel Restaurant	1	25%	Travail temporaire		

Rue du 11 Novembre

Enjeux

Compte tenu de la proximité de la Place de l'Hôtel de ville, de la vocation commerciale et de service d'une portion de la rue du 11 novembre, il apparaît pertinent de déterminer un enjeu fort de préemption commerciale afin d'accompagner les activités marchandes. De plus, la vacance de certaines cellules au fort potentiel de visibilité justifie la préservation des capacités d'accueil de nouvelles activités.



Enjeu	Préemption commerciale		Changement de destination	
Fort	X	Du 4 au 10 et du 1 au 9	X	Du 4 au 10 et du 1 au 9
Moyen				
Faible				

Enjeu de préemption commerciale

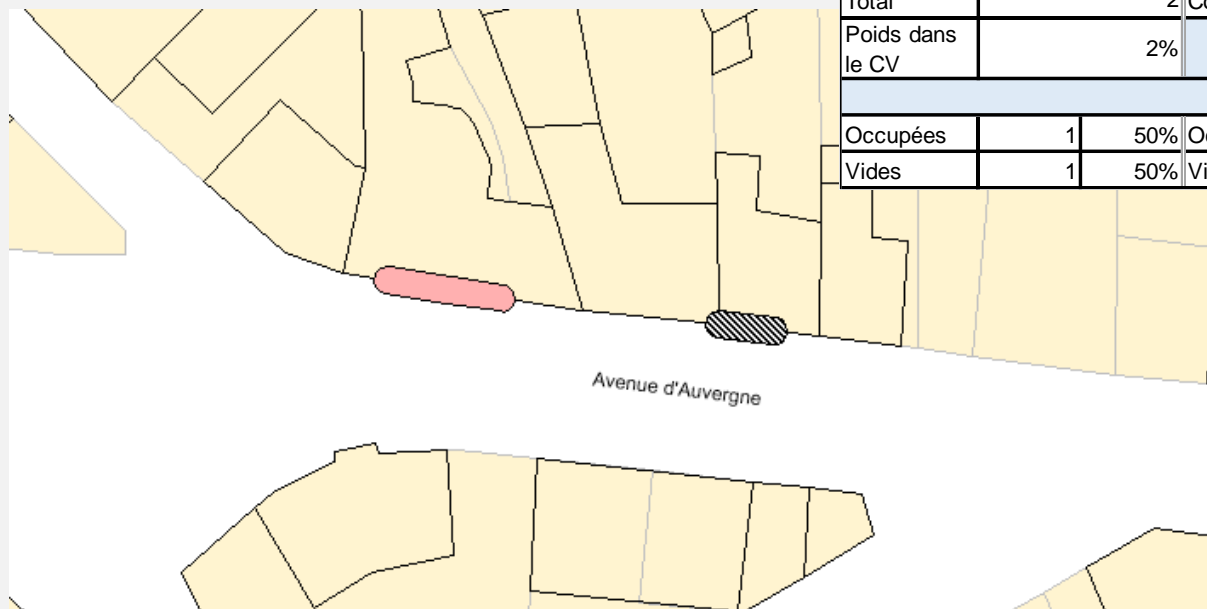
■-■-■ Fort ■-■-■ Faible
■-■-■ Moyen

Enjeu changement de destination

— — — — — Fort — — — — — Faible
— — — — — Moyen

Avenue d'Auvergne

Caractéristiques géographiques



	ml		Linéaire :	ml	
Longueur totale	80		de façade	160	
Cellules commerciales					
Total			2	Commercial	13
Poids dans le CV	2%				
Occupées					
Occupées	1	50%	Occupé	9	69%
Vides					
Vides	1	50%	Vide	4	31%

Seule une petite portion de l'Avenue d'Auvergne est identifiée dans le « centre ville » de Boussac. On considèrera l'Avenue entre les rues Reignier et du 11 Novembre, qui sur environ 160 ml de façade ne dispose que de 2 cellules commerciales côté impair de l'avenue. Parmi ces cellules, une seule est occupée par un commerce de détail alimentaire important dans l'offre de la commune. L'autre est vacante. Ces cellules ne sont pas contiguës, on ne peut donc pas pleinement parler de linéaire commerciale.

La largeur de l'avenue, le stationnement globalement facile donne des atouts importants à ce secteur malgré le léger éloignement de la place centrale de la ville.

Equipement commercial

	Etab.	%		Etab.	%
Commerce			Services		
Détail alimentaire	1	100%	Act culturelles sportives et récréatives		
Gros alimentaire			Act de nettoyage - blanchisserie		
Gros non alimentaire			Activités immobilières		
Divers			Banque - Assurance		
Automobile			Conseil - Gestion - Ingénierie		
Culture Sport Loisirs			Enseignement - Formation		
Equipement de la personne			Informatique - Numérique		
Equipement de la maison			Location (hors immobilier)		
Hygiène Santé Beauté			Publicité - Communication		
CHR			Santé - Action sociale		
Café			Services divers		
Café Restaurant			Transport - Logistique		
Hôtel Restaurant			Travail temporaire		

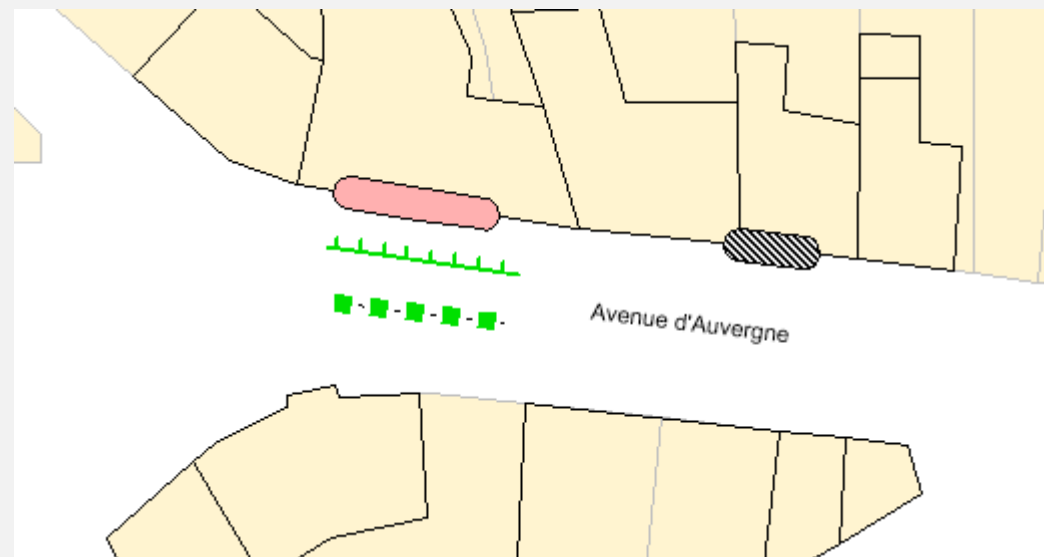
Avenue d'Auvergne

Enjeux

Malgré le caractère essentiel de l'activité commerciale présente, la discontinuité du linéaire commercial depuis le milieu de la rue du 11 novembre et la distance depuis les dernières cellules ne plaide pas pour évaluer un enjeu fort sur ce secteur.

Toutefois par précaution l'intégration de cette cellule dans un périmètre de sauvegarde donne la possibilité de mettre en œuvre ou de ne pas mettre en œuvre le droit de préemption

Il conviendra à la Mairie de mesurer l'opportunité de maîtriser l'offre commerciale et/ou d'accompagner les potentielles évolutions urbaines de cette partie de la commune.



Enjeu	Préemption commerciale		Changement de destination	
Fort				
Moyen				
Faible	X	Au N°1	X	Au N°1

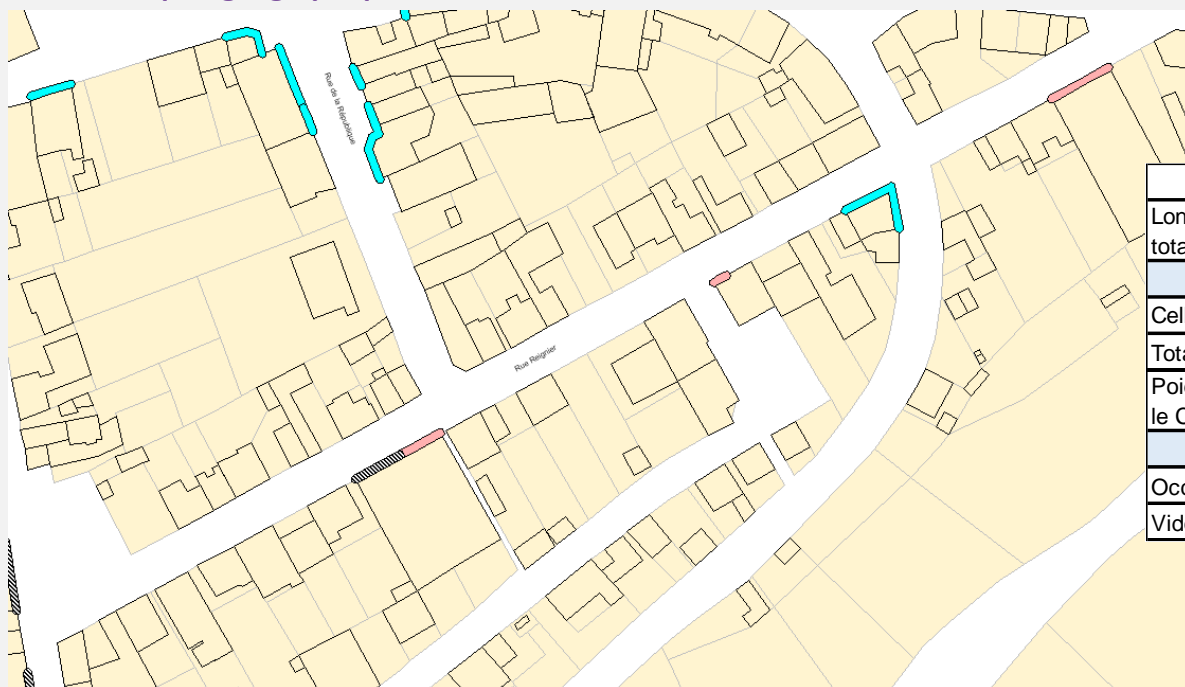
Enjeu de préemption commerciale

■-■-■ Fort ■-■-■ Faible
 ■-■-■ Moyen

Enjeu changement de destination

┌┌┌┌┌ Fort ┌┌┌┌┌ Faible
 ┌┌┌┌┌ Moyen

Caractéristiques géographiques



Rue Reignier

	ml		Linéaire :	ml	
Longueur total	300		de façade	600	
Cellules commerciales					
Total	5		Commercial	66	
Poids dans le CV	5%				
Occupées					
Occupées	4	80%	Occupé	54	82%
Vides	1	20%	Vide	12	18%

Axe secondaire du centre ville qui « contourne » la Place de l'Hôtel de Ville pour accéder à la Place Gambetta via la Rue des Loges et la Porte d'Agova. Cette rue ne revêt pas un caractère commercial important quelques cellules existent. L'offre commerciale présente est modeste et regroupe des activités liées à l'automobile, une activité Hygiène Santé Beauté, et une activité d'assurance. Le vestige d'une ancienne coopérative a été identifié comme cellule vacante.

La notion de linéaire commercial n'apparaît pas, compte tenu de l'éloignement entre les différentes cellules.

La Rue Reignier ne présente pas d'enjeu quant à la maîtrise de l'offre commerciale. Pour ce qui est du changement de destination des cellules de la rue, les menaces sont nulles.

Equipement commercial

	Etab.	%		Etab.	%
Commerce			Services		
Détail alimentaire			Act culturelles sportives et récréatives		
Gros alimentaire			Act de nettoyage - blanchisserie		
Gros non alimentaire			Activités immobilières		
Divers			Banque - Assurance	1	25%
Automobile	2	50%	Conseil - Gestion - Ingénierie		
Culture Sport Loisirs			Enseignement - Formation		
Equipement de la personne			Informatique - Numérique		
Equipement de la maison			Location (hors immobilier)		
Hygiène Santé Beauté	1	25%	Publicité - Communication		
CHR			Santé - Action sociale		
Café			Services divers		
Café Restaurant			Transport - Logistique		
Hôtel Restaurant			Travail temporaire		

Rue des Loges

Caractéristiques géographiques

	ml		Linéaire :	ml	
Longueur totale	110		de façade	220	
Cellules commerciales			Linéaire :		
Total	2		Commercial	22	
Poids dans le CV	2%				
Occupées			Occupé		
	0	0%		0	0%
Vides			Vide		
	2	100%		22	100%

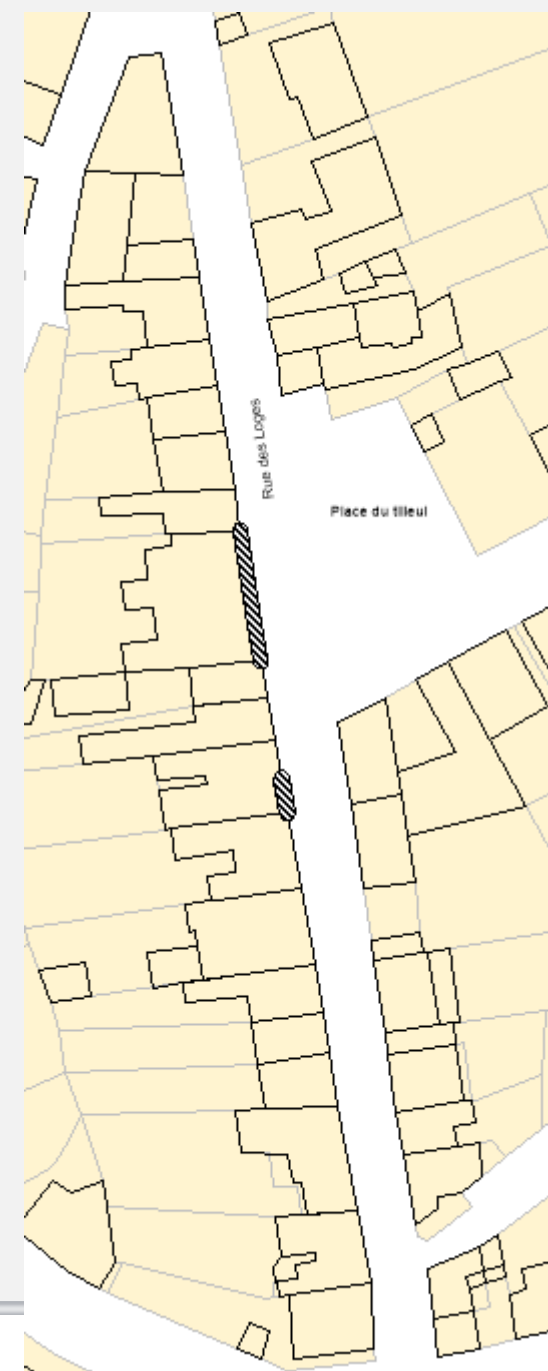
Dans le prolongement de la rue Reignier, la Rue des Loges ne présente pas aujourd'hui de caractère commercial.

Le vestige d'un ancien hôtel restaurant et d'une petite boutique existe et ont été identifiés comme cellules vacantes.

Pour autant elles ne revêtent aucun enjeu particulier.

Equipement commercial

	Etab.	%		Etab.	%
Commerce			Services		
Détail alimentaire			Act culturelles sportives et récréatives		
Gros alimentaire			Act de nettoyage - blanchisserie		
Gros non alimentaire			Activités immobilières		
Divers			Banque - Assurance		
Automobile			Conseil - Gestion - Ingénierie		
Culture Sport Loisirs			Enseignement - Formation		
Equipement de la personne			Informatique - Numérique		
Equipement de la maison			Location (hors immobilier)		
Hygiène Santé Beauté			Publicité - Communication		
CHR			Santé - Action sociale		
Café			Services divers		
Café Restaurant			Transport - Logistique		
Hôtel Restaurant			Travail temporaire		



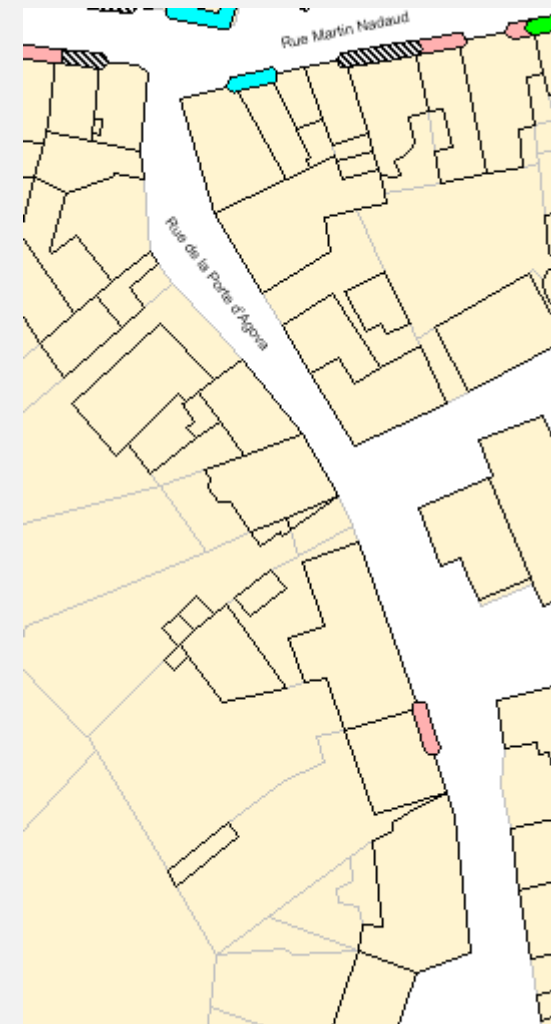
Rue de la Porte Agova

Caractéristiques géographiques

	ml		Linéaire :	ml	
Longueur totale	120		de façade	240	
Cellules commerciales			Linéaire :		
Total		1	Commercial	5	
Poids dans le CV		1%			
Occupées			Occupé		
	1	100%	5	100%	
Vides			Vide		
	0	0%	0	0%	

Equipement commercial

	Etab.	%		Etab.	%
Commerce			Services		
Détail alimentaire	1	100%	Act culturelles sportives et récréatives		
Gros alimentaire			Act de nettoyage - blanchisserie		
Gros non alimentaire			Activités immobilières		
Divers			Banque - Assurance		
Automobile			Conseil - Gestion - Ingénierie		
Culture Sport Loisirs			Enseignement - Formation		
Equipement de la personne			Informatique - Numérique		
Equipement de la maison			Location (hors immobilier)		
Hygiène Santé Beauté			Publicité - Communication		
CHR			Santé - Action sociale		
Café			Services divers		
Café Restaurant			Transport - Logistique		
Hôtel Restaurant			Travail temporaire		



Dans le prolongement de la rue des Loges la rue de la Porte Agova est une rue de desserte résidentiel locale pour les habitants du centre historique de Boussac. Elle donne toutefois accès à la Place de l'Hôtel de Ville.

La rue compte une boutique qui accueille une activité de commerce de détail essentiel à la population. De plus l'aspect architecturale historique de la cellule commerciale participe à son intérêt. Pour autant sa visibilité moyenne pèse sur la commercialité du lieu.

Rue de la Porte Agova

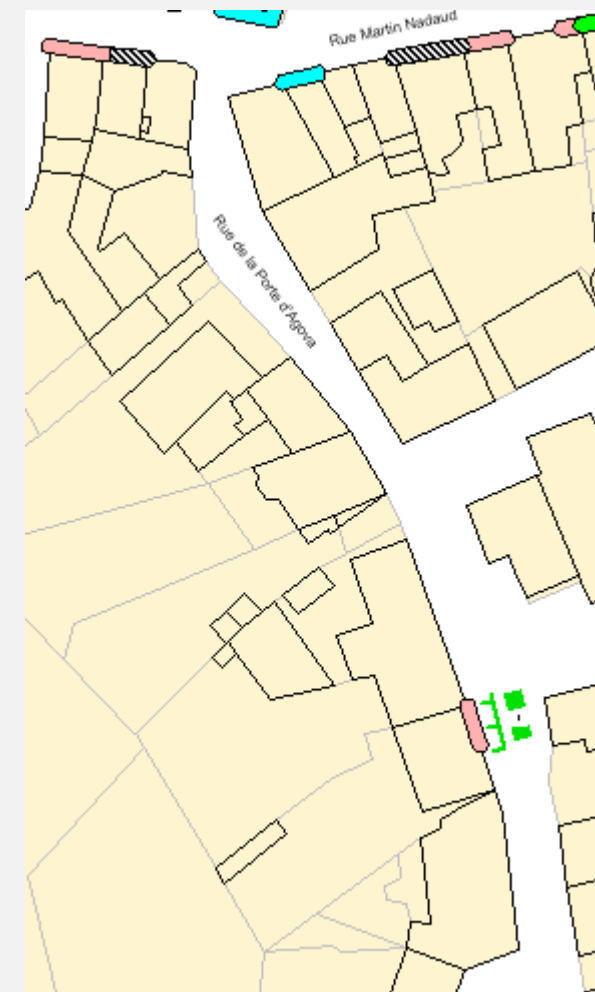
Enjeux

Malgré le caractère essentiel de l'activité commerciale présente, la discontinuité du linéaire commercial depuis la place de l'hôtel de ville, le niveau d'enjeu du sud de la Place, ne plaide pas pour évaluer un enjeu fort sur ce secteur.

Toutefois par précaution l'intégration de cette cellule dans un périmètre de sauvegarde donne la possibilité de mettre en œuvre ou de ne pas mettre en œuvre le droit de préemption commerciale.

Il conviendra à la Mairie de mesurer l'opportunité de maîtriser l'offre commerciale et/ou d'accompagner les potentielles évolutions urbaines de cette partie de la commune.

Enjeu	Préemption commerciale		Changement de destination	
Fort				
Moyen				
Faible	X	Au N°19	X	Au N°19



Enjeu de préemption commerciale

■-■-■ Fort ■-■-■ Faible
 ■-■-■ Moyen

Enjeu changement de destination

┌┌┌ Fort ┌┌┌ Faible
 ┌┌┌ Moyen

Rue de la République

La Rue de la République directement liée au sud de la Place de l'Hôtel de Ville est un accès secondaire à cette dernière.

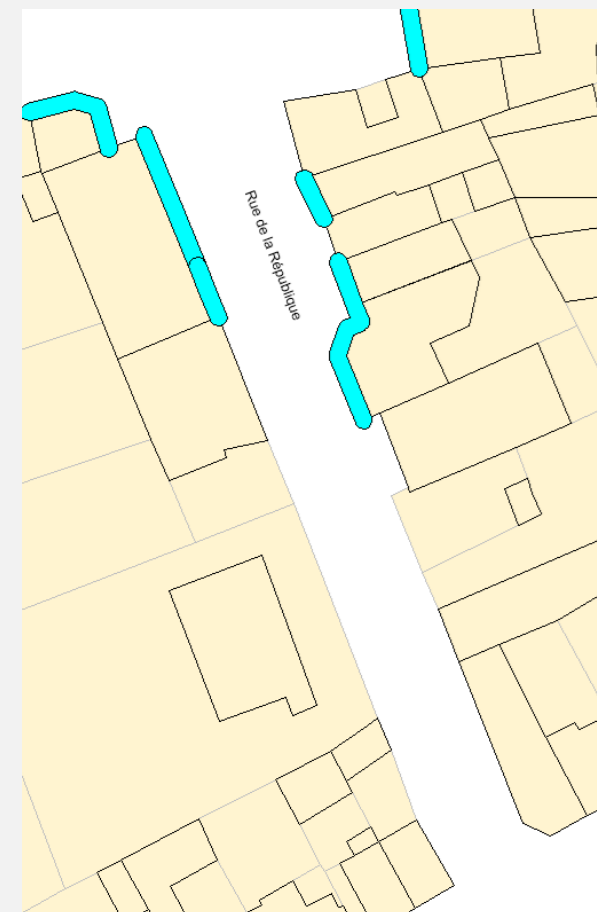
Elle accueille 4 cellules commerciales toutes occupées par des activités de Services, avec une majorité de « Banque – assurance ». Ces activités bancaires essentielles à l'approvisionnement des consommateurs en moyen de paiement contribuent au dynamisme de l'activité commerciale du centre ville de Bussac.

Caractéristiques géographiques

	ml		Linéaire :	ml	
Longueur totale	90		de façade	180	
Cellules commerciales			Linéaire :		
Total		4	Commercial		47
Poids dans le CV		4%			
Occupées	4	100%	Occupé	47	100%
Vides	0	0%	Vide	0	0%

Equipement commercial

	Etab.	%		Etab.	%
Commerce			Services		
Détail alimentaire			Act culturelles sportives et récréatives		
Gros alimentaire			Act de nettoyage - blanchisserie		
Gros non alimentaire			Activités immobilières		
Divers			Banque - Assurance	3	75%
Automobile			Conseil - Gestion - Ingénierie		
Culture Sport Loisirs			Enseignement - Formation		
Equipement de la personne			Informatique - Numérique		
Equipement de la maison			Location (hors immobilier)		
Hygiène Santé Beauté			Publicité - Communication		
CHR			Santé - Action sociale		
Café			Services divers	1	25%
Café Restaurant			Transport - Logistique		
Hôtel Restaurant			Travail temporaire		



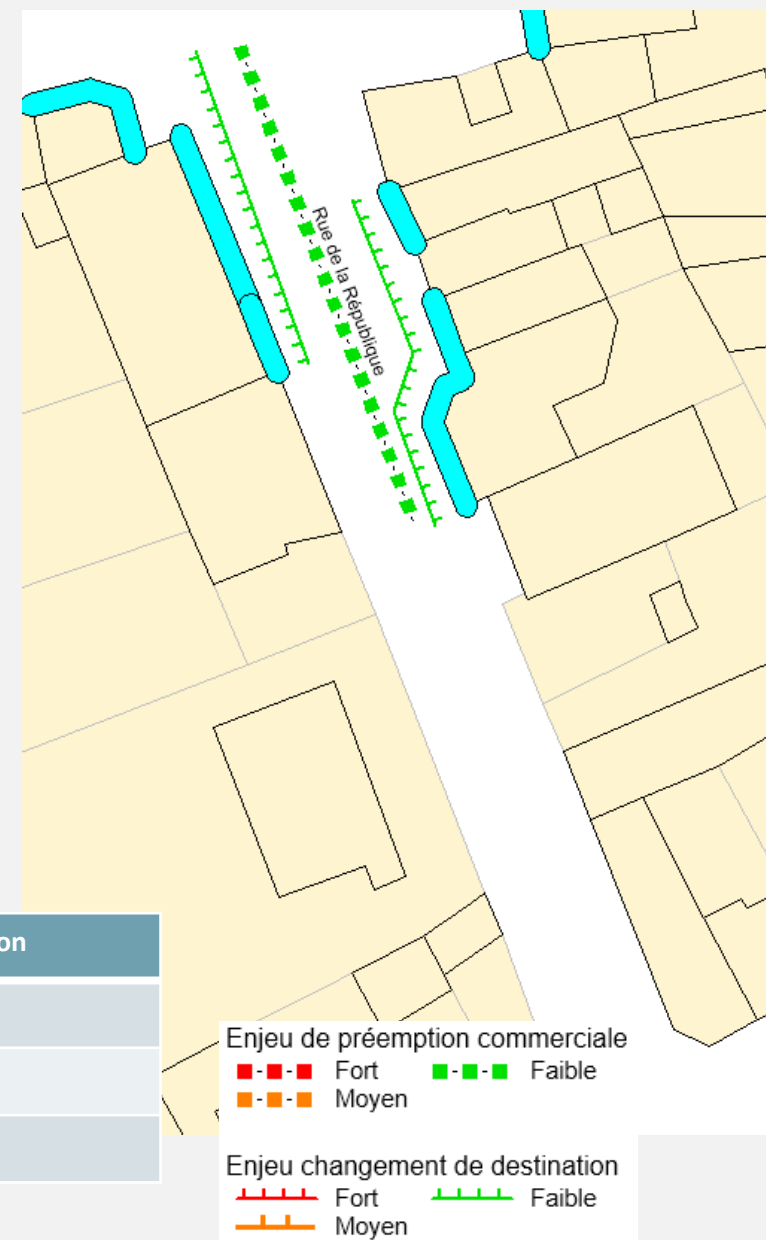
Rue de la République

Enjeux

Compte tenu des activités présentes dans la rue de la République les enjeux de préemption commerciale semblent faibles.

Aujourd'hui, les menaces de changement de destination sont faibles. En revanche dans l'hypothèse où des cellules devaient se libérer, des précautions seraient nécessaires au regard du changement de destination. Aussi, dans ce cadre-là les enjeux de changement de destination deviendraient forts et légitimeraient l'identification d'un linéaire commerciale à préserver.

Enjeu	Préemption commerciale		Changement de destination	
Fort				
Moyen				
Faible	X		X	



SYNTHÈSE

Rue du Centre-ville de Boussac	Enjeux de préemption commerciale	Commentaires
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE	Fort	moitié Nord de la place
	Faible	moitié sud de la place
RUE MARTIN NADAUD	Fort	premières cellules de la Rue en lien avec la place de l'hôtel de ville
	Moyen	des n°1 à 7 forte vacance
	Faible	le reste de la rue
RUE DU PUIITS	Faible	plus de vocation commerciale
PLACE GAMBETTA	Faible	plus de vocation commerciale
RUE DOCTEUR GAUMET	Faible	plus de vocation commerciale linéaire morcellé
	Moyen	N°13 en lien avec la place carnot
PLACE CARNOT	Moyen	selon la vocation du lieu
RUE VINCENT	Moyen	entre les places HDV-Carnot
	Moyen	place carnot
	Faible	après place carnot
AVENUE PIERRE LEROUX	Fort	pl HDV-Rue Paillaud
	Faible	rue Paillaud-Monument aux Morts
RUE DU 11 NOVEMBRE	Fort	entrée de ville
AVENUE D'AUVERGNE (partielle)	Faible	malgré les enjeux autour de l'activité alimentaire
RUE REIGNIER	Faible	peu d'activité linéaire morcellé
RUE DES LOGES (partielle)	Faible	plus de vocation commerciale et éloignement du "parcours marchand"
RUE PORTE AGOVA	Faible	malgré les enjeux autour de l'activité alimentaire
RUE DE LA REPUBLIQUE	Faible	vocation tertiaire, faible probabilité de vente de fonds, cohérence à articuler selon l'hypothèse retenu pour la place HDV

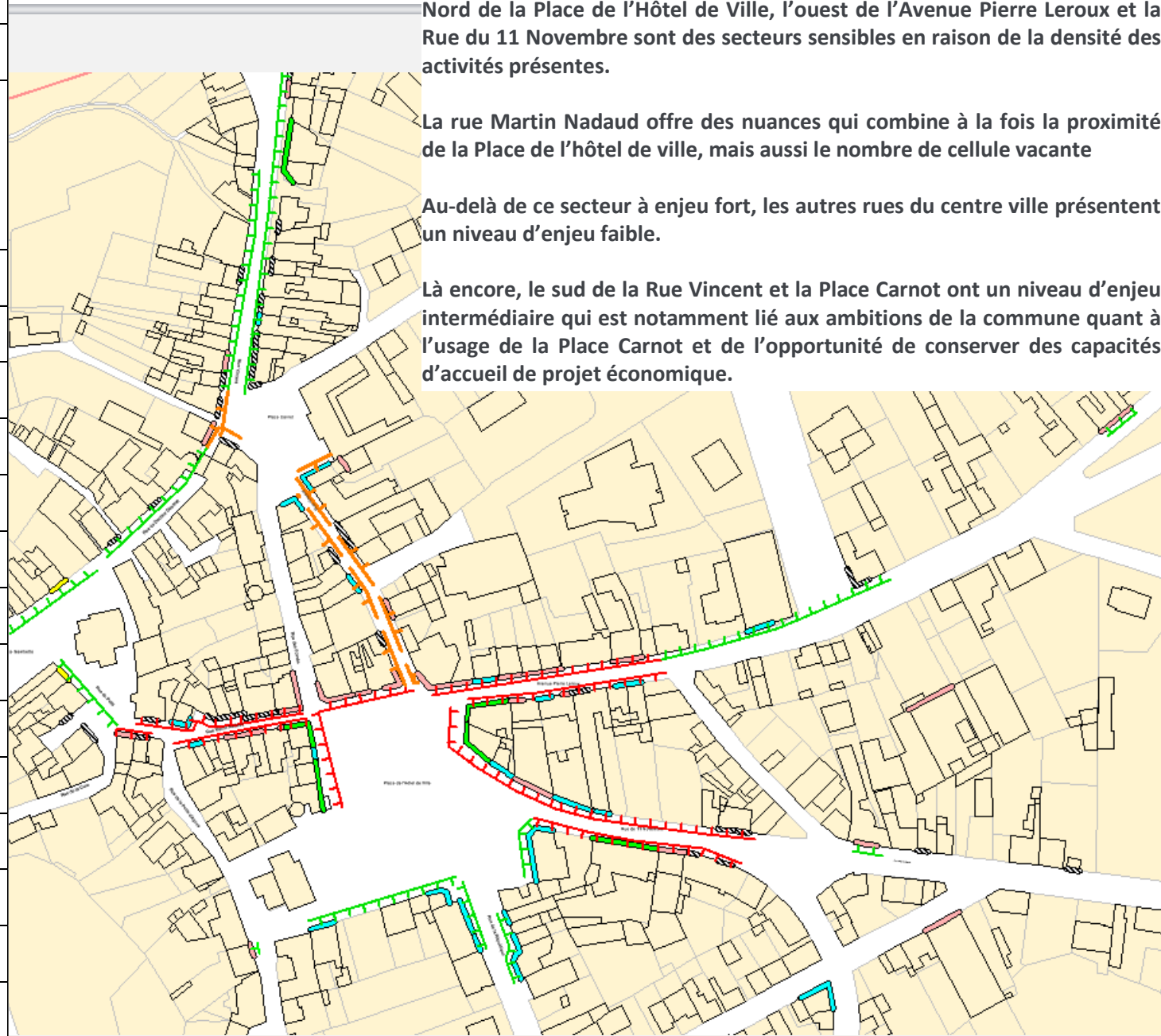
Le centre-ville de Boussac dispose de plusieurs niveaux d'enjeu relatif à la préemption commerciale. La moitié Nord de la Place de l'Hôtel de Ville, la rue Martin Nadaud, l'ouest de l'Avenue Pierre Leroux et la Rue du 11 Novembre sont les secteurs les plus sensibles avec de nombreuses activités variées.

Au-delà de ce secteur à enjeu fort, les autres rues du centre ville présentent un niveau d'enjeu faible. Seul le sud de la Rue Vincent et la Place Carnot ont un niveau d'enjeu intermédiaire qui est notamment lié aux ambitions de la commune quant à l'usage de la Place Carnot.



Synthèse enjeux de Préemption commerciale

Rue du Centre-ville de Boussac	Enjeux de changement de destination	Commentaires
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE	Fort	moitié Nord de la place
	Faible	moitié sud de la place
RUE MARTIN NADAUD	Fort	importance de la vacance vétusté de la vacance des changements ont déjà eu lieu
RUE DU PUIITS	Faible	plus de vocation commerciale
PLACE GAMBETTA	Faible	plus de vocation commerciale
RUE DOCTEUR GAUMET	Faible	plus de vocation commerciale linéaire morcellé
	Moyen	N°13 en lien avec la place carnot
PLACE CARNOT	Moyen	selon la vocation du lieu
RUE VINCENT	Moyen	entre les places HDV-Carnot
	Moyen	place carnot
	Faible	après place carnot
AVENUE PIERRE LEROUX	Fort	pl HDV-Rue Paillaud
	Faible	rue Paillaud-Monument aux Morts
RUE DU 11 NOVEMBRE	Fort	
AVENUE D'AUVERGNE (partielle)	Faible	
RUE REIGNIER	Faible	peu d'activité linéaire morcellé
RUE DES LOGES (partielle)	Faible	plus de vocation commerciale et éloignement du "parcours marchand"
RUE PORTE AGOVA	Faible	
RUE DE LA REPUBLIQUE	Faible	



Le centre-ville de Boussac dispose de plusieurs niveaux d'enjeu relatif aux changements de destination des rez de chaussée commerciaux. La moitié Nord de la Place de l'Hôtel de Ville, l'ouest de l'Avenue Pierre Leroux et la Rue du 11 Novembre sont des secteurs sensibles en raison de la densité des activités présentes.

La rue Martin Nadaud offre des nuances qui combine à la fois la proximité de la Place de l'hôtel de ville, mais aussi le nombre de cellule vacante

Au-delà de ce secteur à enjeu fort, les autres rues du centre ville présentent un niveau d'enjeu faible.

Là encore, le sud de la Rue Vincent et la Place Carnot ont un niveau d'enjeu intermédiaire qui est notamment lié aux ambitions de la commune quant à l'usage de la Place Carnot et de l'opportunité de conserver des capacités d'accueil de projet économique.

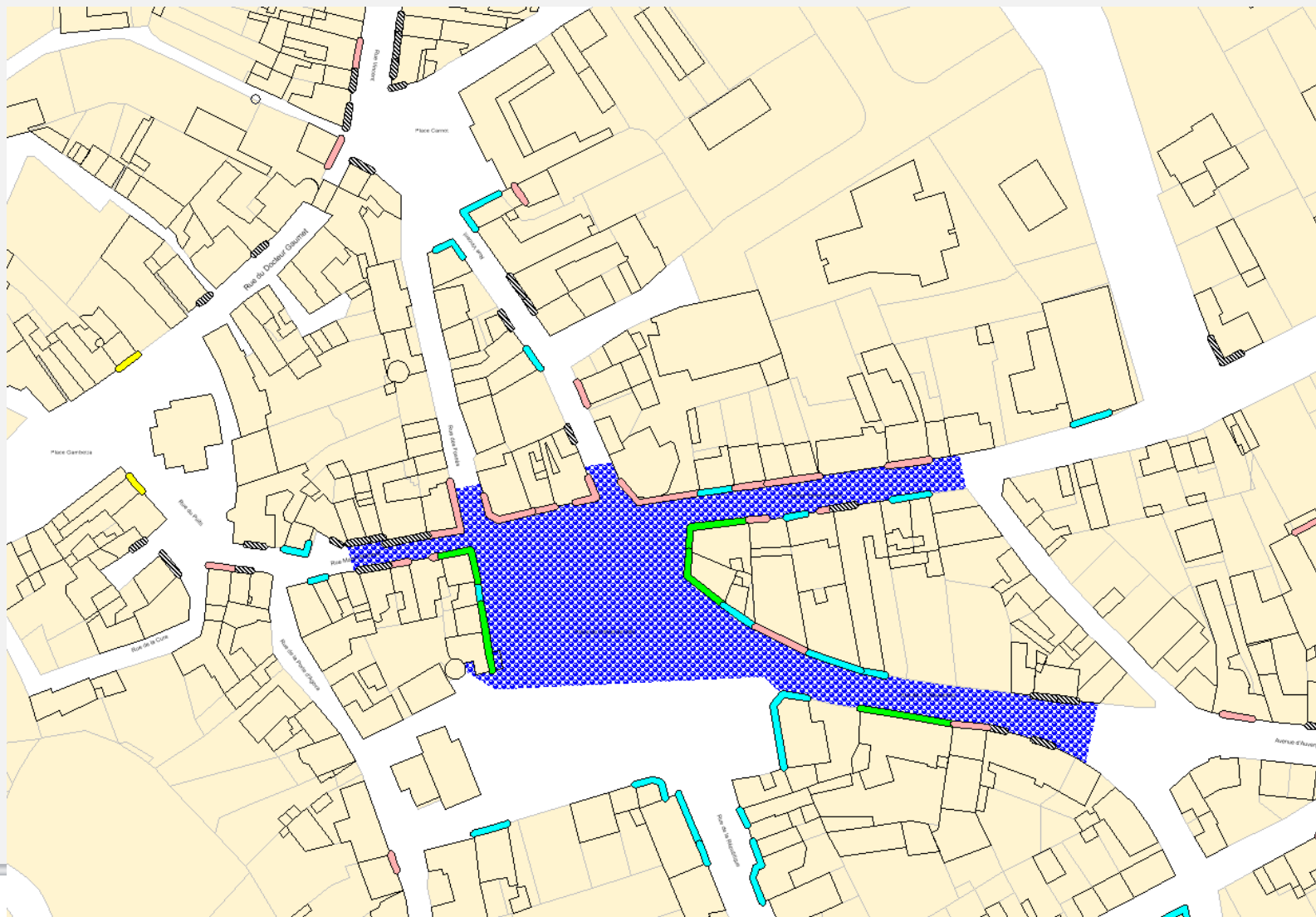
Synthèse enjeux de Changement de destination

Hypothèses

Périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce

Périmètre d'application du droit de préemption commercial

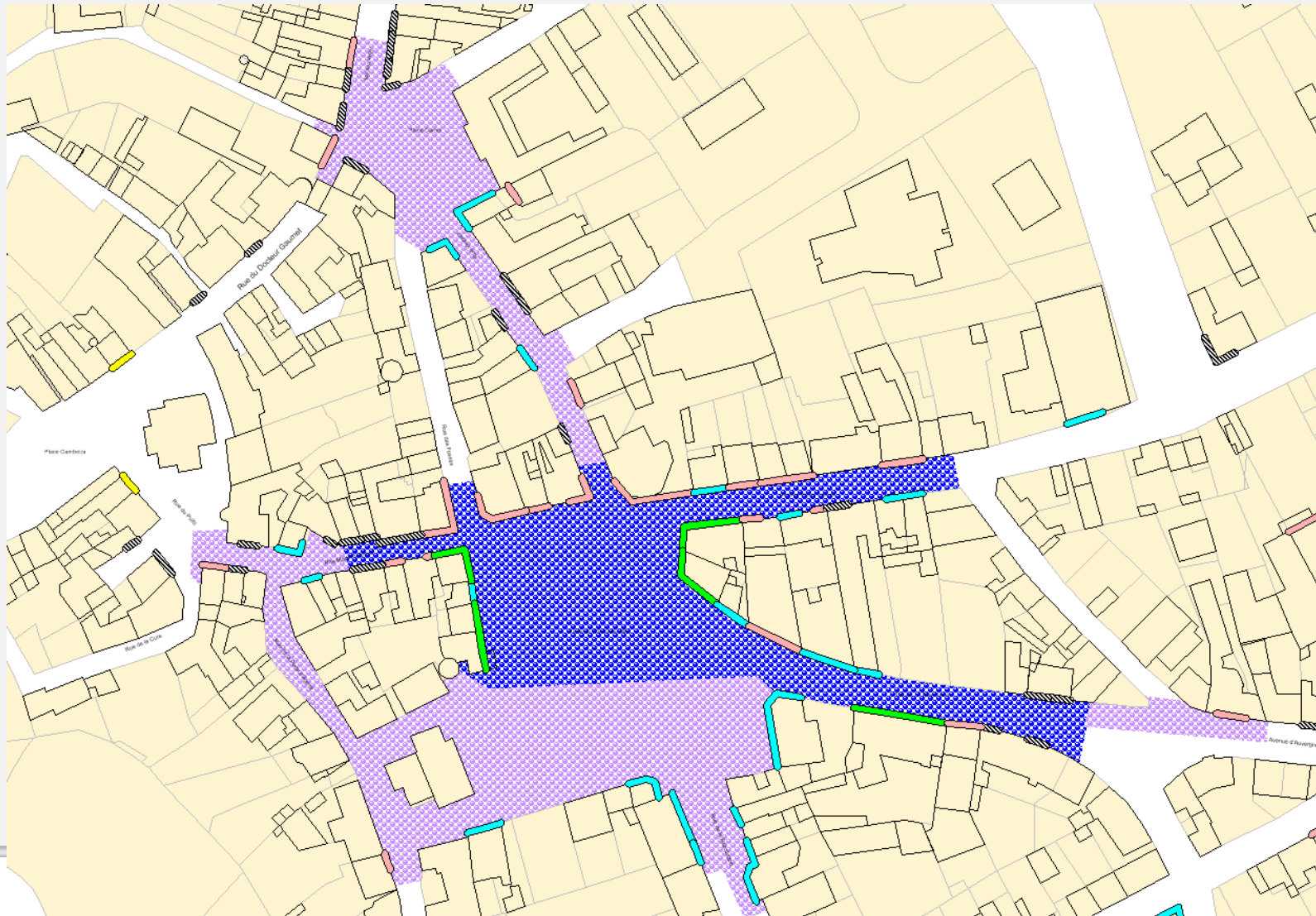
Hypothèse « mesurée »



Périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce

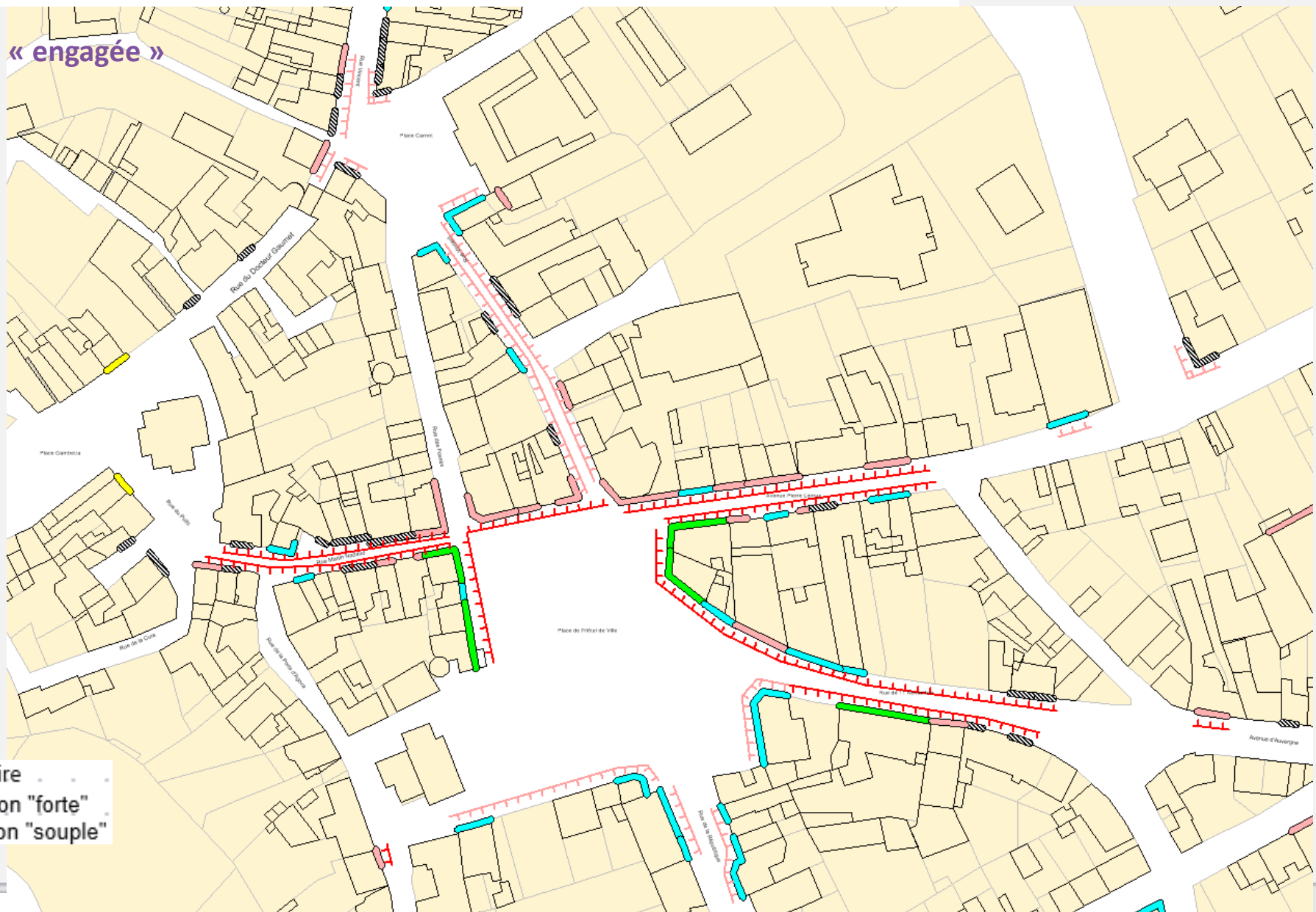
Périmètre d'application du droit de préemption commercial

Hypothèse « engagée »





Protection du linéaire commercial

Hypothèse « engagée »



Protection du linéaire

-  Protection "forte"
-  protection "souple"

Territoire Éco

VOS CONTACTS, pour cette étude :

Audrey Piron

Conseillère entreprises Commerces, CHR

CCI Creuse

Tél. : 05 55 51 96 69 / apiron@creuse.cci.fr

Rémi Fournaison

Responsable d'études

CCI Creuse

Tél. : 05 55 51 96 65 / rfournaison@creuse.cci.fr

