

# **Projet de modification du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité**

## **Rapport de présentation, justification des choix**

### **I. Rappel de l'historique de mise en place du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à Tarare**

Le Conseil municipal Tarare a validé le 8 juin 2009 l'élargissement du champ d'application du droit de préemption aux fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux et a approuvé le périmètre d'exercice de ce droit le 29 février 2016.

Ce périmètre a été établi en partenariat avec la Communauté d'agglomération de l'ouest rhodanien (COR), compétente en matière économique, et avec l'appui de l'établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Épareca).

Les objectifs de création de ce périmètre étaient :

- De disposer d'un outil permettant la construction d'une stratégie de développement de l'offre commerciale par une connaissance plus fine des transactions locales en matière de cession d'activités commerciales ou artisanales.
- Par l'élaboration de cette stratégie de maintenir la diversité et l'équilibre de cette offre.

Une étude spécifique a été menée entre 2015 et 2016, permettant d'évaluer le potentiel commercial de Tarare et de définir le cœur commerçant de la ville.

Le cœur commercial de Tarare est concentré autour de trois rues historiques :

- La rue de la République entre la place Collio et la place de Madeleine
- La rue Pêcherie
- La rue Piétonne Anna Bibert.

Avec le constat déjà évoqué en 2016 mais qui tend à s'affirmer d'un développement commercial le long de la rue Charles de Gaulle et en entrée de ville est de Tarare le long de l'avenue Edouard Herriot.

Ce renouveau commercial à l'est de Tarare s'est affirmé depuis 2016 avec l'implantation de commerces de proximité et restaurant avenue Edouard Herriot, attractivité renforcé par le développement d'activités commerciales dans le bâtiment des Teintureries (restauration, brasserie, siège local du progrès, professions juridiques...) ainsi qu'un tiers-lieu géré par la Communauté d'agglomération de l'ouest rhodanien.

### **II. Contexte de la modification**

#### **1. Contexte général de la Ville de Tarare**

Tarare est aujourd'hui le principal pôle urbain de la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR) et du Beaujolais vert. Elle bénéficie de nombreux atouts. Située au sud du

territoire intercommunal, elle est au croisement des principaux axes de communication : route nationale 7 (ancienne voie royale de Paris à Lyon), ligne ferroviaire Lyon-Roanne-Clermont et accès à l'autoroute A89 depuis 2013. Cela lui permet de se positionner à proximité de la métropole lyonnaise et de bénéficier de son rayonnement en attirant de nouveaux ménages ou acteurs économiques qui seraient à la recherche d'un cadre de vie plus vert. En effet, Tarare dispose d'espaces naturels proches et peut prétendre à une identité de « ville à la campagne ». Parallèlement, à l'échelle du Beaujolais vert, Tarare est un pôle structurant de son territoire tant en termes d'emplois (22% des emplois du Beaujolais vert) que d'équipements (services publics territoriaux, équipements scolaires publics et privés de qualité, nouvel hôpital et bientôt maison de santé). Son cœur commerçant est relativement dynamique bien que composé essentiellement de petites boutiques et d'indépendants et malgré un manque sur certains créneaux comme l'équipement de la personne. La vacance commerciale oscille de 6% à 13% selon le turn-over. Enfin, ses espaces publics sont peu mis en valeur mais Tarare compose avec un patrimoine urbain et architectural intéressant.

## **2. Contexte particulier du secteur est de la commune**

Le secteur est de Tarare connaît depuis une dizaine d'année environ un renouveau d'attractivité progressif. Concentré autour de l'axe de la Rn7 (avenue Edouard Herriot), cette dynamique nouvelle a permis la requalification de cette voie et l'accueil d'une offre commerciale nouvelle : commerces de proximité, restaurants ... Cet effet a été renforcé par le projet de requalification des Teintureries initié il y a 10 ans, friche industrielle réhabilitée et transformée en pôle économique par la Ville et la Communauté d'agglomération. Ce bâtiment accueil entre autres des entreprises locales telle que le siège local du Progrès, une étude notariale, un cabinet de géomètre expert, une agence immobilière ainsi qu'un espace « tiers-lieu » géré par la communauté d'agglomération. Les quartiers est de Tarare accueillent également un certain nombre d'équipements structurants : gare ferroviaire, hôpital Nord-Ouest (dont un nouvel établissement livré depuis trois ans), lycée, maisons de retraite, pôle enfance/jeunesse...avec un potentiel d'attractivité pour de nouvelles implantations commerciales ou artisanales, d'autant que la vacance ou la mutabilité d'un certain nombre d'immobiliers le permet à court ou moyen terme.

Le secteur comprend ainsi deux friches industrielle et hospitalière :

Site de l'ancien hôpital et usine de moulinage JM Martin dont le programme de reconversion à court-moyen terme pourrait vraisemblablement comporter une part d'activités commerciales / artisanales.

Un diagnostic des mutabilités foncières réalisé en 2020 par l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise révèle un potentiel important de parcelles dont la mutation pourrait intervenir à court ou moyen terme, dans un secteur avec une attractivité croissante et pour lequel la collectivité constate un intérêt accru des moyennes surfaces commerciales et enseignes discount ces dernières années. Afin d'accompagner la mutation de ce quartier, en outre d'une OAP, la Ville de Tarare a engagé en 2020 une étude pré-opérationnelle visant à déterminer une stratégie d'accompagnement des projets en matière d'équipements et d'espaces publics et pouvoir s'engager dans une phase opérationnelle dans les trois ans à venir.

Au regard de ce contexte, pour favoriser un développement économique et résidentiel harmonieux du quartier et préserver l'équilibre fragile entre le cœur historique commerçant et l'attractivité naissante de ces périphéries, la Ville souhaite renforcer ses outils de régulation du commerce. L'objectif reste la préservation du commerce et de l'artisanat local et de sa diversité.

Dans ce contexte il apparaît pertinent d'étendre le périmètre de sauvegarde aux secteurs de développement potentiel du secteur est. Ce besoin est d'autant plus nécessaire que la Ville dispose désormais d'un dispositif ORT (opération de revitalisation de territoire), sur ce secteur en particulier la Ville ne dispose donc pas d'outil de veille sur les cessions de fonds ou baux commerciaux ou artisanaux.

Il est donc proposé d'étendre le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat aux abords des Teintureries et au côté sud de l'avenue Edouard Herriot qui concentrent aujourd'hui l'offre commerciale sur ce secteur et les surfaces mutables à fort potentiel de développement. Cette zone comprend par exemple des bâtiments vacants tels que l'ancienne Halle aux Chaussure rue Boucher de Perthes, l'ancienne propriété industrielle Martin dont la mutation à court ou moyen terme se précise avec un potentiel de développement commercial (intérêt d'enseignes de la grande distribution depuis 2020), et des enseignes moyennes surfaces déjà implantées tel que l'enseigne Action (sur un tènement qui a vu se succéder plusieurs enseignes discount ces dix dernières années), ou Auchan.

#### Etat des lieux des occupations urbaines par grandes fonctions (résidentielle, économique, équipements,...)





Extrait diagnostic secteur est Tarare, Agence d'urbanisme de Lyon, septembre 2020

### III. Présentation du projet d'extension

Afin de tenir compte de la confirmation de cette dynamique naissante à l'est et des évolutions qui se profilent en matière de reconversion des grandes emprises industrielles et hospitalière, la Ville propose donc d'étendre le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à la partie sud de la rue Edouard Herriot, depuis l'entrée de la rue boucher de Perthes comprenant le bâtiment de l'ex Halle aux chaussures de Tarare, les tènements aujourd'hui propriété d'Emmaüs,



-  Périimètre de sauvegarde actuel
-  Proposition d'extension novembre 2020