

Envoyé en préfecture le 02/12/2022

Reçu en préfecture le 02/12/2022

Envoyé en préfecture le 29/11/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 29/11/2022

ID : 045-244500211-20221201-A\_2022\_662-AR

Publié le

ID : 045-214501553-20221116-D\_2022\_115-DE

Département du Loiret



Le Maire,  
Francis Cammal



## Droit de préemption urbain commercial

Diagnostic territorial préliminaire à la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

1

Date	Modifications / Observations
juin 2022	



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Fax : 02.38.89.11.28  
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :  
E06828

Envoyé en préfecture le 02/12/2022

Reçu en préfecture le 02/12/2022

Envoyé en préfecture le 29/11/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 29/11/2022

ID : 045-244500211-20221201-A\_2022\_662-AR

ID : 045-214501553-20221116-D\_2022\_116-DE



<b>1</b>	<b>Contextualisation</b>	<b>3</b>
1.1	Objet de l'étude .....	3
1.2	Rappels de la procédure .....	3
1.3	Rappels juridiques .....	4
<b>2</b>	<b>Présentation de la commune de Gien</b>	<b>5</b>
2.1	Contexte général de la commune .....	5
2.2	Contexte commercial giennois et son environnement .....	6
<b>3</b>	<b>Diagnostic : la situation du commerce et de l'artisanat à Gien</b>	<b>9</b>
3.1	Etat des lieux du tissu économique giennois .....	9
3.2	Les caractéristiques du commerce et de l'artisanat giennois .....	11
3.3	Enjeux et menaces qui pèsent sur l'activité commerciale et artisanale à Gien .....	16
<b>4</b>	<b>Instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité</b>	<b>17</b>
4.1	Objectifs du périmètre .....	17
4.2	Délimitation du périmètre .....	17
4.3	La situation économique au sein du périmètre .....	18

# 1 CONTEXTUALISATION

Les commerces et l'artisanat des villes sont aujourd'hui confrontés à un environnement en pleine mutation. Un contexte global a conduit au développement de nouvelles formes de concurrence et de consommation, favorisant souvent le développement des périphéries au détriment des centres-villes, pour des questions de coûts de l'immobilier et du foncier, des facilités d'accès etc. Face à ce constat, le maintien des commerces en centre-ville et leur transmission apparaît comme un enjeu majeur pour garantir le dynamisme et la diversité commerciale des territoires. Ainsi, le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité, surtout en centre urbain, constitue un enjeu fort, aussi bien pour des raisons économiques que sociale.

## 1.1 OBJET DE L'ETUDE

La commune de Gien souhaite mettre en place un périmètre de préemption des fonds de commerces et de l'artisanat sur son territoire afin de maintenir une certaine diversité au sein de son tissu commercial, mais également pour lutter contre la désertification commerciale. Il s'agit ainsi de favoriser la promotion des commerces de proximité sur son territoire, en veillant toutefois à garantir le maintien des locaux à destination des activités commerciales et artisanales avant toute chose. Ce droit de préemption est donc établi dans un souci d'alerter sur la disparition des commerces de proximité et la mono-fonctionnalité.

Le présent rapport a pour objectifs d'analyser :

- La situation du commerce et de l'artisanat de proximité à Gien ;
- Les risques pesant sur la diversité commerciale et artisanales.

Il se présente ainsi comme un panorama commercial de la commune, afin de justifier au mieux les limites du périmètre de sauvegarde mis en place ultérieurement.

## 1.2 RAPPELS DE LA PROCEDURE

L'instauration du droit de préemption commercial passe obligatoirement par la délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, conformément à l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme. Ce périmètre est déterminé par une délibération motivée du Conseil municipal.

Le périmètre est soumis pour avis simple à la Chambre du Commerce et de l'Industrie, et à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (R.214-1 du Code de l'Urbanisme). Leur avis est basé sur une analyse :

- Du projet de délibération du Conseil municipal ;
- Du périmètre de sauvegarde ;
- Du rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat dans la commune, ainsi que les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.

Ces instances ont deux mois pour donner leur avis sur le projet ; à l'issue de ces deux mois, en cas d'absence de réponse de leur part, leur avis est réputé favorable.

Envoyé en préfecture le 02/12/2022

Reçu en préfecture le 02/12/2022

Envoyé en préfecture le 29/11/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 29/11/2022

ID : 045-244500211-20221201-A\_2022\_662-AR

Publié le

ID : 045-214501553-20221116-D\_2022\_115-DE

La délibération du Conseil municipal fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, ainsi qu'une mention dans deux journaux diffusés dans le département (R.214-2 du Code de l'Urbanisme) et d'une transmission en préfecture.

### 1.3 RAPPELS JURIDIQUES

#### Loi du 2 août 2005

La loi du 2 août 2005, ainsi que les décrets d'application du 27 décembre 2007 et du 22 juin 2009, ont permis aux communes d'exercer un droit de préemption au moment de la cession des fonds artisanaux, des fonds de commerce ou des baux commerciaux, ainsi que sur des terrains destinés à accueillir des commerces entre 300 et 1 000m<sup>2</sup> de surface de vente. Ce droit de préemption permet ainsi aux communes de maintenir une diversité commerciale et de lutter contre la désertification des centres-villes.

#### Loi Pinel du 19 juin 2014

La Loi Pinel a permis une modernisation de ce droit de préemption sur les fonds de commerces, en permettant notamment :

- La délégation par la commune du droit de préemption à un opérateur (société d'économie mixte, intercommunalité, etc.) pour réaliser l'acquisition et la gestion des fonds acquis ;
- L'allongement de 2 à 3 ans du délai dont dispose la commune pour rétrocéder les fonds à un commerçant, à condition de le placer en location-gérance.

Ainsi, l'établissement d'un droit de préemption permet aux communes de maintenir la diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou services tertiaires, et de rendre plus simple l'accueil de nouveaux commerces.

Le droit de préemption se présente donc comme un outil de veille pour les communes, dans un souci de préservation de l'outil commercial au sein des tissus urbains. Il sert avant tout l'intérêt général.



## 2 PRESENTATION DE LA COMMUNE DE GIEN

### 2.1 CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE

Gien est une commune située au Sud-Est du département du Loiret, en région Centre-Val-de-Loire. La commune s'étend sur 6 787 ha et est implantée sur les bords de la Loire. Elle se trouve à 66 km à l'Est d'Orléans.

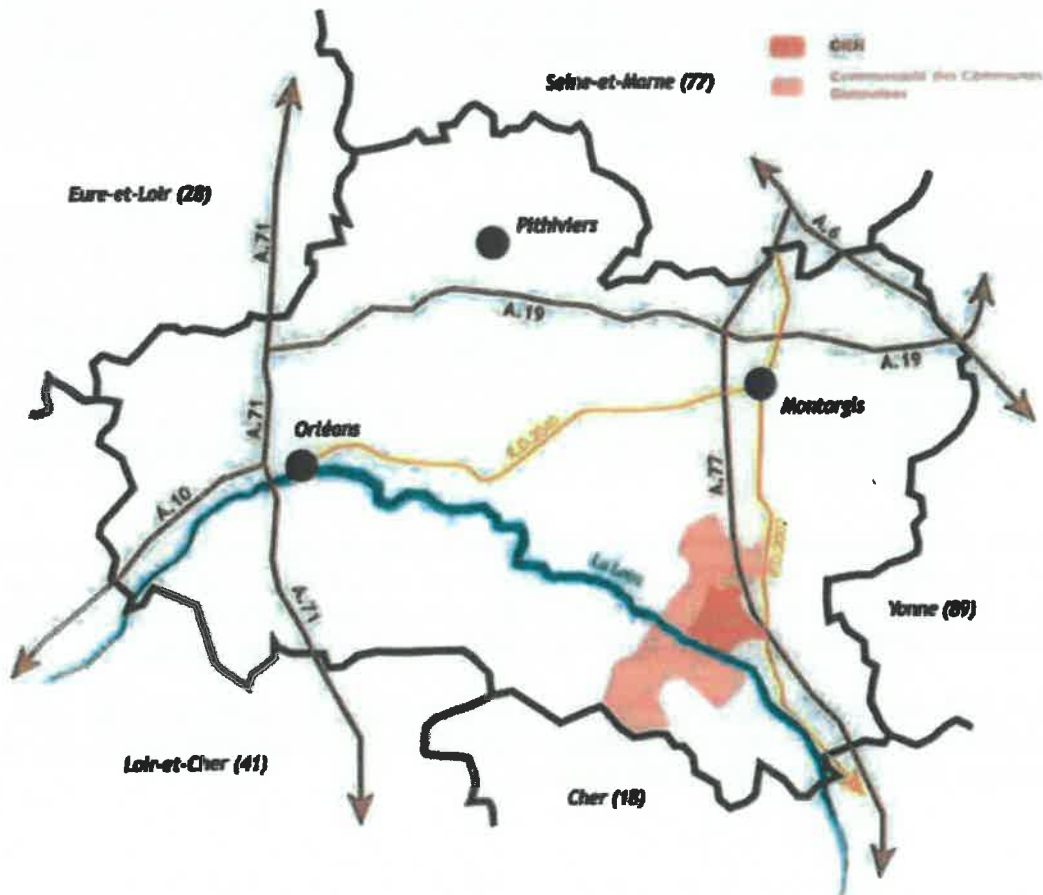


Figure 1 - Carte de localisation de Gien et de la CDCG (ECMO)

La commune de Gien fait partie de la Communauté des communes Giennaises (CDCG), qui se compose de 11 communes, à savoir : Boismorand, Coullons, Gien-Arrabloy, Langesse, Le Moulinet-sur-Solin, Les Choux, Nevoy, Poilly-lez-Gien, Saint-Brissson-sur-Loire, Saint-Gondon, et Saint-Martin-sur-Ocre.

En 2018, la commune comptait 13 732 habitants. Elle enregistre depuis le début des années 2000 une baisse constante de sa population, avec une variation annuelle moyenne entre 2013 et 2018 de -1,3% (INSEE).

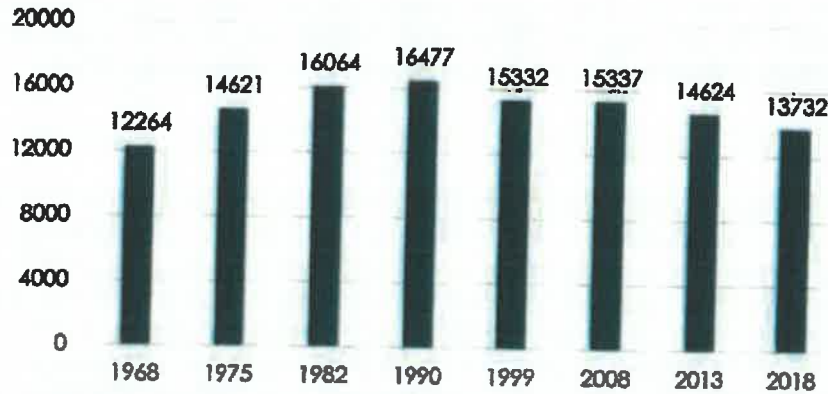


Figure 2 - Evolution de la population giennoise entre 1968 et 2018 (INSEE)

Le territoire giennois est relativement bien desservi, grâce notamment à l'autoroute A77 qui assure un accès direct à Nevers et Paris. De plus, la RD940 permet une connexion à Bourges, tandis que la RD2007 permet de rejoindre Montargis.

## 2.2 CONTEXTE COMMERCIAL GIENNOIS ET SON ENVIRONNEMENT

### LE CENTRE-VILLE : UN ENVIRONNEMENT BATI FAVORABLE AU DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

Le centre-ville de Gien est le témoin de l'histoire de la commune, qui a été en grande partie détruite au cours de la Seconde Guerre mondiale ; ainsi les bâtiments datant de la reconstruction, imaginés par l'architecte André Laborie, côtoient les constructions anciennes épargnées par les bombardements.



Figure 3 - Carte des entités bâties du centre-ville de Gien (PLUi de la CDCG)

Le centre-ville de Gien a récemment fait l'objet d'une requalification, avec un réaménagement des espaces publics, une réorganisation des circulations, l'installation d'un mobilier urbain nouveau, etc. Ces travaux confèrent à la ville un nouveau visage, en renforçant notamment la place allouée aux piétons et autres

Envoyé en préfecture le 02/12/2022

Reçu en préfecture le 02/12/2022

Envoyé en préfecture le 29/11/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 29/11/2022

ID : 045-244500211-20221201-A\_2022\_662-AR

ID : 045-214501653-20221116-D\_2022\_115-DE

modos doux, et participent à offrir un cadre de vie plus agréable, propice également au développement commercial.

Par ailleurs, la ville de Gien peut s'appuyer sur des éléments identitaires et patrimoniaux forts. La Loire, le Château, la Falencerie, la Maison des Alix, etc. sont autant d'atouts à mettre en valeur pour asseoir la renommée de Gien.

#### UN DEVELOPPEMENT COMMERCIAL QUI S'ETEND VERS LE NORD DU TERRITOIRE

Bien que le centre-ville de Gien soit prédisposé à accueillir les commerces et l'artisanat de proximité, ces dernières décennies ont conduit à un développement du commerce au Nord de la commune. Ce développement est concomitant avec celui des différentes zones d'activités, comme celles de la Bosserie et Val Sologne. Ces nouveaux espaces commerciaux bénéficient, contrairement au centre-ville, d'une facilité d'accès renforcée grâce à la proximité avec les principaux axes routiers (RD 940 et RD 952), et offrent aux commerces une surface plancher importante, favorable à l'implantation de grandes enseignes nationales notamment.



Photo 1 - Quelques commerces de la zone Val Sologne (ECMO)

#### UN SOUHAIT DE REVITALISATION COMMERCIALE DE LA COMMUNE ANCIEN

Face à ce constat d'une migration des commerces du centre-ville vers les périphéries, et dans un souci de sauvegarde des commerces et l'artisanat de proximité, la ville de Gien a mis en place différents outils, avec la volonté finale d'assurer l'attractivité de son territoire.

7

Diagnostic territorial préliminaire à la mise en place

d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité





En témoigne notamment la désignation de la commune en avril 2017, comme ville expérimentale du projet de revitalisation « Action cœur de ville ». Il s'agit d'un programme global de mise en valeur architecturale, patrimoniale et culturelle des villes moyennes, permettant d'assurer l'attractivité du territoire pour asseoir leur développement démographique et commercial, et conforter ainsi leur rôle moteur dans le développement global du territoire. Parmi les cinq axes centraux du programme « Action cœur de ville » figure le volet « développement économique et commercial ».

Dans le cadre du diagnostic de la commune réalisé dans ce contexte, il est ressorti que le commerce n'était pas perçu comme un élément moteur du développement, notamment du centre-ville. Ce diagnostic a ainsi pointé du doigt la « situation délicate [du centre-ville] vis-à-vis de la pérennité de son commerce et de son attractivité ». Pour répondre à cet enjeu central de développement économique et commercial équilibré, plusieurs actions ont été mises en œuvre sur le territoire, notamment :

- La mise en place de boutiques éphémères et de boutiques tests ;
- Le développement de la vitrophanie sur les locaux vacants ;
- L'adhésion au dispositif « Vitrines de France » avec la création d'un site internet pour promouvoir les commerces locaux.



Figure 4 - Dispositifs mis en place par la ville de Gien pour lutter contre les commerces vacants (à gauche : vitrophanie rue B. Palissy / à droite : galerie d'artistes Giennais rue Gambetta)

### 3 DIAGNOSTIC : LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT A GIEN

#### 3.1 ETAT DES LIEUX DU TISSU ECONOMIQUE GIENNOIS

##### ↳ L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE

Parmi l'ensemble des établissements présents à Gién, on compte 333 activités commerciales et 291 activités de services d'après les catégorisations effectuées par la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) du Loiret. L'ensemble de ces établissements de commerces et services ont pour vocation de répondre aux besoins, courants ou non, de la population.

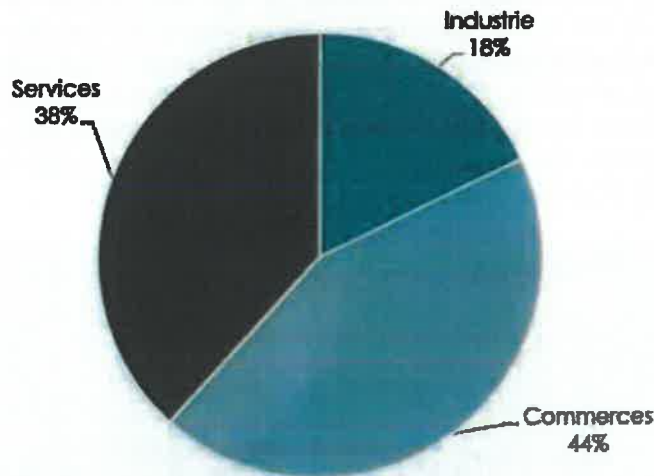


Figure 5 - Représentation des différentes catégories au sein de l'activité économique giennoise (CCI Loiret)

Le tissu économique giennois est également complété par la tenue de marchés hebdomadaires : un marché alimentaire le mercredi (entre la Place du Maréchal Leclerc et la Place Jean Jaurès) et un marché général le samedi (Place de la Victoire).



Photo 2 - Marché hebdomadaire du mercredi sur la place M. Leclerc (ECMO)

## UNE ZONE DE CHALANDISE MODEREE

Le tissu économique local assez restreint explique la limitation de la zone de chalandise principalement aux habitants de Gien, et aux autres communes de la Communauté des communes giennaises. La proximité de Gien par ailleurs avec d'autres pôles urbains (Montargis et Sully-sur-Loire par exemples) justifie également la faible portée de la zone de chalandise giennaise et donc de l'attractivité des commerces présents.

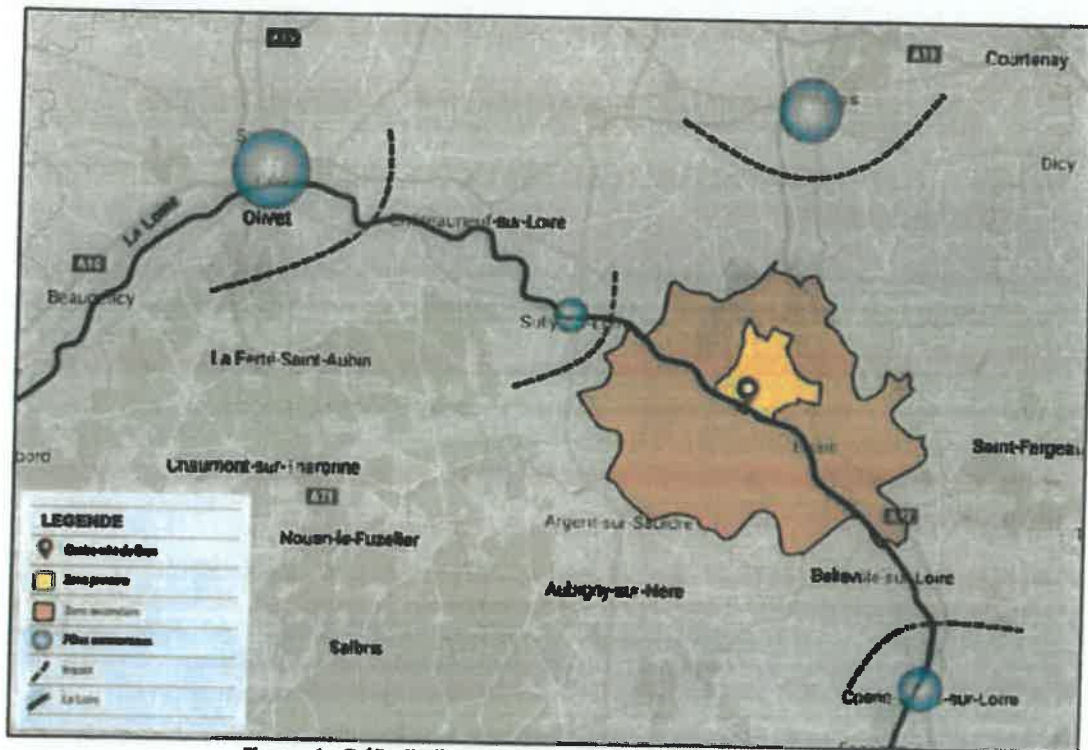


Figure 6 - Délimitation de la zone de chalandise de Gien  
(Banque des territoires - "Action cœur de ville")

## L'ORGANISATION TERRITORIALE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT A GIEN

L'ensemble des établissements commerciaux sont répartis sur la totalité du territoire giennois, avec toutefois une organisation Nord/Sud importante, qui s'étire du centre-ville historique jusqu'à la zone d'activités économiques de la Bosserie, implantée à la sortie Nord de la commune, en direction de Montargis.

Ainsi, l'offre commerciale et artisanale se concentre avant tout le long des rues principales de la commune ou à proximité des lieux de vie importants. C'est le cas notamment de l'Avenue du Maréchal Leclerc dans le centre-ville, ou encore de l'avenue Président Wilson ou de la Rue de Paris. L'ensemble de ces axes quadrillent le territoire giennois et forment une liaison Nord/Sud. Cependant, sur ces axes, les commerces sont souvent implantés au milieu de bâtiments d'habitation. Quelques commerces sont également présents sur la rive gauche de la Loire, « côté Berry ».



### UN SECTEUR FORT POUR L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE

D'après les données de l'INSEE pour l'année 2018, le secteur du commerce, des transports et des services concerne 2 993 Giennois, soit 33,5% de la population. Il s'agit du deuxième secteur d'activités de la commune, après celui qui regroupe l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (34,2%).

Plus précisément, à Gien, le secteur du commerce, des transports et des services divers regroupe 1 917 postes salariés en 2018. La majorité des postes sont présents au sein de petites structures, regroupant entre 1 et 9 salariés (881 postes).

### 3.2 LES CARACTERISTIQUES DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT GIENNOIS

#### UNE OFFRE COMMERCIALE QUI PATIT DES EVOLUTIONS DES MODES DE CONSOMMATION

Le centre-ville de Gien est aujourd'hui exposé à des difficultés, compte tenu des modifications des habitudes de consommation (achats en ligne), de la concurrence portée par les zones commerciales se développant en périphérie et du développement de la vacance parmi les locaux commerciaux. Il semble d'une façon générale que l'offre commerciale disponible actuellement dans le centre-ville de Gien ne soit pas adaptée à la demande des consommateurs, notamment dans les domaines alimentaires, vestimentaires, de loisirs. Cette inadaptation joue ainsi sur le manque de vitalité du centre-ville.

Par ailleurs, la crise sanitaire qui a touché la France ces deux dernières années a conduit au développement de nouvelles façons de consommer. Alors que les « drive » commencent à s'imposer dans le paysage commercial, la crise sanitaire a encouragé le développement du « click and collect » et des livraisons à domicile, qui ont inévitablement eu des conséquences néfastes sur la fréquentation du centre-ville et de ses commerces. Cette situation est particulièrement dommageable pour la commune de Gien où les commerçants ne souhaitent pas spécialement développer une activité en ligne, par manque de moyens (humains, financier, temporel) ou de conviction.



Figure 7 - Logo de l'opération "Les vitrines de France"

Dans le cadre du programme « Action cœur de ville », la ville de Gien s'est engagée à mettre en place une plateforme en ligne « Les Vitrines de France ». Le lancement de cette plateforme est prévu pour le mois de juin 2022. Elle permettra de réunir, pour les commerçants et artisans qui le souhaitent, les informations nécessaires à connaître sur leur activité, et à développer au besoin une activité de vente en ligne.

#### UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ECONOMIQUE PEU MARQUEE

L'offre commerciale au sein du périmètre de sauvegarde identifié est principalement tournée vers la restauration (22%) et le secteur de l'hygiène/beauté (13%). Également, la présence accrue des activités de services telles que les banques, assurance, etc.



(8%) ne permet pas de dynamiser le centre-ville et les secteurs commerciaux de la commune.



Photo 3 - Services présents à Glén (à gauche : rue B. Pafissy, à droite : avenue M. Leclerc)

Activités	Nombre	%
<b>Alimentaire</b>	32	9%
Hotels, restaurants, cafés	77	22%
Equipement de la personne	32	9%
Equipement de la maison	12	3%
Culture, loisirs	45	13%
Hygiène, santé, beauté	46	13%
Banque, assurance	29	8%
Administration et assistance aux entreprises	25	7%
Autres	51	15%

Tableau 1 - Répartition des activités économiques au sein du périmètre de sauvegarde (CCI Loiret)

La commune de Glén souhaite ainsi mettre en place un droit de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux afin d'éviter le développement croissant des activités de services sur son territoire. Le maintien et l'incitation à l'installation des commerces permet de garantir l'attractivité, le dynamisme et l'animation des secteurs commerciaux, et plus particulièrement du centre-ville.

#### UNE FAIBLE PRESENCE DES ENSEIGNES NATIONALES

De plus, parmi les activités commerciales présentes, seulement 24 enseignes nationales sont répertoriées : 8 d'entre elles concernent l'équipement des personnes et autant concernent la culture et les loisirs.

Celles qui sont présentes sont implantées dans la zone commerciale Val Sologne (63%) : Intersport, Gifi, La Halle, etc. Cette offre est complétée par quelques enseignes installées dans le centre-ville, tels que Devred et Yves Rocher, ou dans la galerie commerciale d'Auchan, comme Cache-Cache, Beauty Success et Bréal. Or l'absence de ces enseignes ne participe pas à renforcer l'attractivité du territoire.

	Nombre d'enseignes nationales
Équipement personne	8
Équipement maison	5
Hygiène santé	2
Culture et loisirs	8
Alimentaire	1

Tableau 2 - Nombre d'enseignes nationales selon le type d'activité commerciale (CCI Loiret)



Figure 8 - Galerie commerciale d'Auchan (ECMO)

La mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité va être un outil pour la ville de Gienn pour permettre l'implantation d'enseignes commerciales supplémentaires, notamment dans le centre-ville. En effet, en ayant un droit de regard sur les ventes des locaux commerciaux, la Ville va ainsi être en mesure de proposer des locaux adaptés aux besoins spécifiques de certaines enseignes qui souhaitent s'implanter à Gienn. L'arrivée de nouvelles enseignes nationales sera un levier certain pour renforcer l'attractivité commerciale giennoise.

#### ➤ DES FERMETURES DE COMMERCES QUI FAVORISENT LA VACANCE DES LOCAUX

A ce manque d'enseignes nationales s'ajoute la disparition d'activités « moteurs » de l'attractivité et du dynamisme du centre-ville : c'est le cas notamment des commerces dits « de bouche », ainsi que de ceux dédiés à l'équipement à la personne. Ces activités laissent derrière elles des locaux vacants ou qui sont souvent repris pour y développer une activité de services.



Photo 4 - A gauche : ancienne boulangerie Thibault (rue B. Palissy), à droite : ancien restaurant Chez Gégé (rue des Minimes) (ECMO)



D'après l'INSEE, « la vacance commerciale désigne l'état d'un local commercial non exploité pour une durée indéterminée ». La vacance peut être autant conjoncturelle (moins de 3 ans) que structurelle (longue durée). Le problème de la vacance commerciale touche de nombreux centres-villes de villes moyennes, qui font face à une dévitalisation et à la transformation des modes de consommation. La ville de Gien n'échappe pas à ce constat. Il a été recensé pas moins de 53 locaux commerciaux vacants au sein du périmètre de sauvegarde. Si certains locaux sont mis en location ou en vente, pour d'autres aucune démarche n'est entreprise pour tenter de valoriser ce patrimoine économique.



Photo 5 - Locaux commerciaux vacants  
(en haut : rue B. Palissy / en bas à gauche : Quai Joffre, en bas à droite : avenue M. Leclerc) (ECMO)

Une majorité de ces commerces vacants est située Rue Bernard Palissy. Cette rue, qui relie le centre-ville de Gien à l'Est à la Place de la Victoire à l'Ouest, a vu ses commerces fermer les uns après les autres au fil des décennies. Plusieurs éléments peuvent aider à justifier cette situation : d'une part le relatif éloignement avec les rues plus commerçantes et plus attractives de la ville (Avenue du Maréchal Leclerc, rue Gambetta, etc.), et d'autre part la mauvaise réputation qui lui est attachée (en témoignent les différents articles de presse parus à ce sujet dans la République du Centre – ex : « Les incivilités continuent rue Palissy à Gien » le 23 mai 2017). Pour tenter de renverser cette tendance, la municipalité a entrepris des travaux de requalification conséquents sur cet axe, afin d'offrir aux habitants un cadre de vie plus agréable, mais aussi de donner envie à de nouveaux commerçants de s'y installer.

Il semble donc important de veiller à ce que le taux de vacance à l'échelle communale n'augmente pas davantage, puisqu'une forte présence de locaux

commerciaux vacants peut nuire à la dynamique commerciale et économique d'un secteur.

Ce taux de vacance peut être mis en corrélation avec l'inadaptation des fonds de commerces aux besoins des commerçants et artisans. En effet, un certain nombre d'entre eux sont relativement petits, ce qui ne permet pas toujours l'installation de nouveaux commerces. Si l'on tient compte des locaux commerciaux vacants pour lesquels les données ont été transmises, la superficie médiane est d'environ 85 m<sup>2</sup>, ce qui s'explique par une majorité de locaux dont la superficie est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

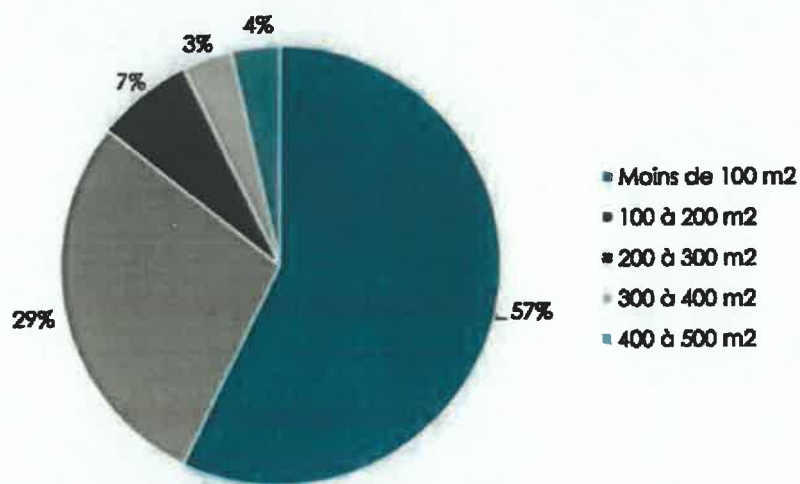


Figure 9 - Répartition des commerces vacants selon leur superficie (Ville de Gien)

Avec la mise en place d'un droit de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux, la commune se dote d'un outil lui permettant d'une part de gérer le turnover de certains locaux, d'autre part de s'assurer du bon développement économique des emplacements à forte valeur ajoutée (localisation ou surface de vente intéressantes notamment), mais aussi d'assister l'installation des entreprises dans des locaux adaptés à leurs besoins.



### 3.3 ENJEUX ET MENACES QUI PESENT SUR L'ACTIVITE COMMERCIALE ET ARTISANALE A GIEN

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un environnement urbain agréable conforté par la présence de la Loire et d'un patrimoine bâti remarquable, témoin d'une histoire riche ;</li> <li>- Une armature urbaine, composée de rues piétonnes favorables au développement commercial et à la flânerie, tout particulièrement dans le centre-ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une vacance des locaux commerciaux qui se répand et qui peut laisser paraître une commune peu dynamique et peu attractive ;</li> <li>- Des locaux commerciaux relativement petits qui rendent compliquée l'installation de certains commerces dans le centre-ville, notamment les enseignes nationales ;</li> <li>- Manque de sécurité dans certaines rues du centre-ville notamment ;</li> <li>- Des locaux commerciaux qui sont vieillissants, ce qui induit des coûts d'entretien, de rénovation, d'énergie, etc.</li> <li>- Difficultés de stationnement particulièrement importante dans le centre-ville.</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des projets et mesures mises en place dans le cadre de l'opération « Action cœur de ville » pour revitaliser le centre-ville de Gien et renforcer son effet « vitrine » ;</li> <li>- Une situation géographique qui permet à la commune de s'affirmer et de développer son potentiel commercial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une concurrence marquée entre le centre-ville de Gien caractérisé avant tout par des commerces indépendants, et la zone commerciale de la Bosserie qui accueille avant tout des enseignes nationales ;</li> <li>- La désertification commerciale du centre-ville faute de clients.</li> </ul>

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

### 4.1 OBJECTIFS DU PERIMETRE

La délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à Gien s'effectue dans le prolongement d'un contexte général, qui vise à maintenir le tissu commercial. Ce périmètre répond à plusieurs objectifs :

- Préserver, voire renforcer, la diversité commerciale et artisanale ;
- Faciliter l'implantation de nouvelles activités commerciales ou artisanales ;
- Renforcer globalement l'attractivité et l'animation de la commune ;
- Conforter les linéaires commerciaux, en évitant les changements de destinations des rez-de-chaussée commerciaux ;
- Inciter le développement du « consommer local ».

Compte tenu de ces enjeux, une intervention municipale semble nécessaire pour œuvrer à la préservation du tissu commercial. En mettant en place un droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, la commune va ainsi pouvoir poursuivre les objectifs susvisés.

### 4.2 DELIMITATION DU PERIMETRE

*NB : le périmètre ci-dessous détaillé s'applique sur les deux côtés de la voie.*

VOIE	NOM	ZONE CONCERNEE
Rue	Georges Clémenceau	Du n°1 au n°17 Du n°64 au n°118
Rue	Georges Geoffroy	En totalité
Rue	De la Fabrique	Auchan / Faïencerie
Place	De la Victoire	En totalité
Rue	Des Minimes	En totalité
Rue	Bernard Palissy	En totalité
Rue	Jeanne d'Arc	Du n°1 au n°11
Quai	Guérin	En totalité
Quai	Lestrade	En totalité
Quai	Lenoir	En totalité
Rue	De l'Hôtel de Ville	En totalité
Place	Du Général C. de Gaulle	En totalité
Place	De la Poste	En totalité
Place	Jean Jaurès	En totalité
Rue	Gambetta	En totalité
Place	Du Maréchal Leclerc	En totalité
Quai	Joffre	En totalité
Quai	De Nice	Du n°1 au n°47
Place	Saint Louis	En totalité
Rue	De Tiencen	En totalité
Rue	Albert Marchand	En totalité
Rue	Anne de Beaujeu	Du n°1 au n°7
Rue	Victor Hugo	En totalité



Rue	Thiers	En totalité
Avenue	Du Maréchal Leclerc	En totalité
Place	Du Château	Du n°13 au n°15
Rue	De la Boucherie	N°2
Rue	De Paris	En totalité
Avenue	De la République	En totalité
Avenue	Du Président Wilson	En totalité
Avenue	Des Déportés	En totalité
Avenue	Georges Lloyd	En totalité
Quai	De Sully	Du n°13 au n°43
Place	Foch	En totalité
Quai	De Châtillon	Du n°2 au n°18
Avenue	De Bourges	Du n°1 au n°27
Rue	Jules Césars	Du n°1 au n°87
ZAC	Val Sologne	En totalité

### 4.3 LA SITUATION ECONOMIQUE AU SEIN DU PERIMETRE



dans ce secteur le rend relativement attractif, d'autant que de nouvelles enseignes s'y sont installées récemment.

Services	Commerces	Locaux vacants
34	93	21



Figure 11 - Rues piétonnes commerçantes du centre-ville  
(à gauche : rue Gambetta / à droite : rue Tiemcen)



Figure 10 - Commerces présents sur les Quais de Loire (Quais Joffre (à gauche) et Lenoir (à gauche))  
(ECMO)

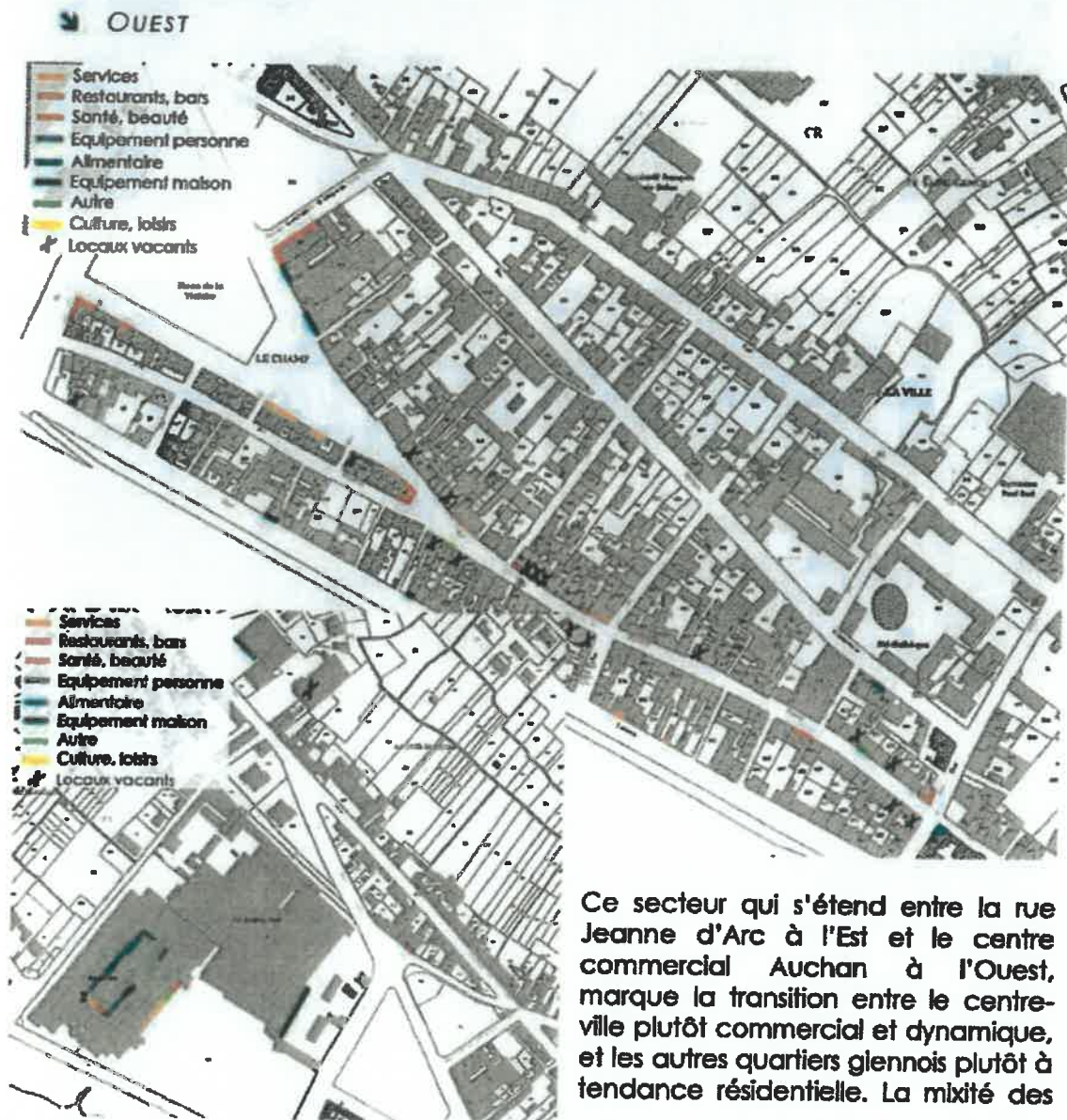


Figure 12 - L'avenue M. Leclerc et ses nombreux commerces (ECMO)





Figure 13 - Commerces aux abords de la rue V. Hugo (ECMO)



fonctions est particulièrement présente dans ce secteur : alors que la rue Bernard Palissy accueille de plusieurs locaux commerciaux, les rues Georges Clémenceau et Paul Bert se caractérisent davantage par les maisons et appartements qui les composent. A mi-chemin entre ces deux typologies, la Place de la Victoire et le Quai Lestrade témoignent de cette mixité fonctionnelle, à laquelle s'ajoute des atouts patrimoniaux.

Services	Commerces	Locaux vacants
7	46	19

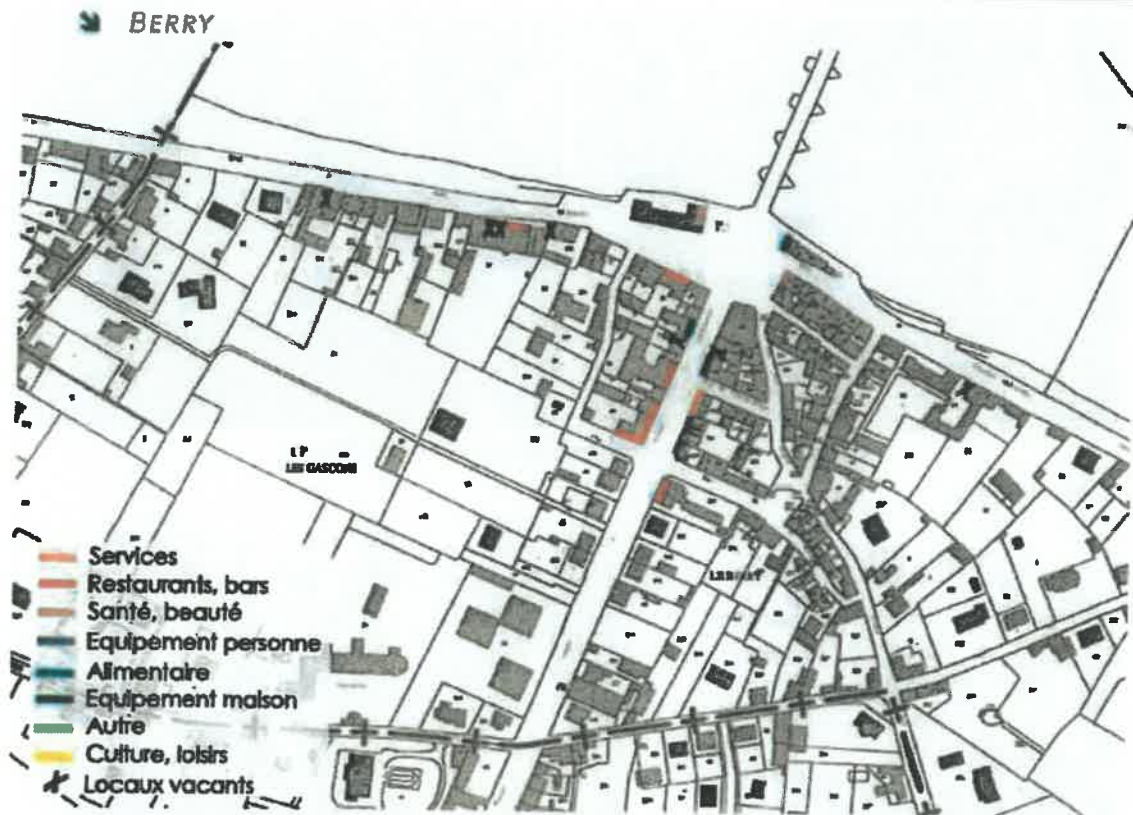


Figure 14 - Mixité fonctionnelle de la rue B. Palissy (ECMO)



Figure 15 - Commerces aux abords de la Place de la Victoire (ECMO)





Certains commerces, notamment des commerces de bouche, se sont installés sur la rive gauche de la Loire. Quelques commerces et activités de service sont présents : salon de coiffure, salon de toilettage, agence immobilière, etc. principalement le long de la route de Bourges. Ces commerces sont implantés dans un secteur principalement résidentiel, mais qui bénéficie d'une bonne visibilité, compte tenu du trafic routier important (passage de la Loire au niveau du Vieux Pont) et du passage des cyclistes (Loire à Vélo).

Services	Commerces	Locaux vacants
1	12	7

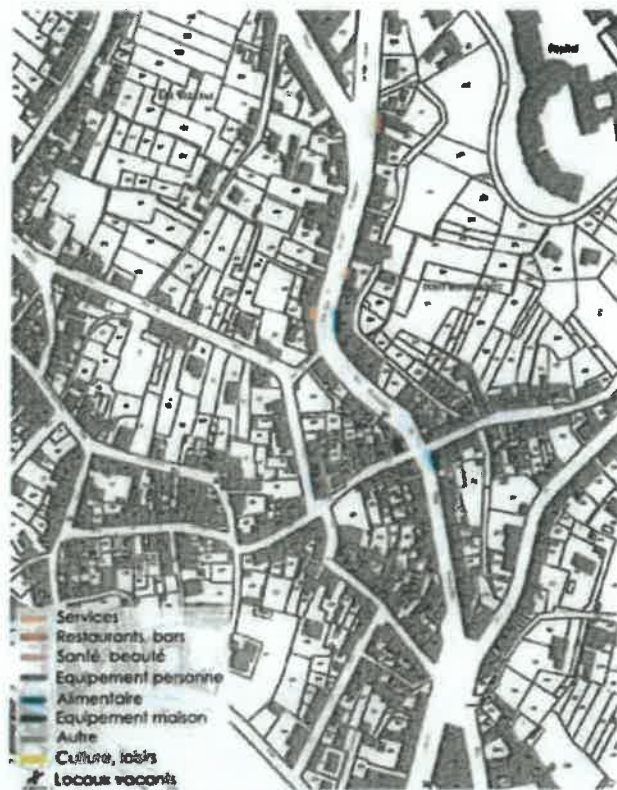


Figure 16 - Commerces présents route de Bourges (ECMO)



Figure 17 - Commerces présents Place M. Foch (ECMO)

NORD



Certains commerces sont aussi présents au Nord de la commune. Ils sont installés le long des axes routiers principaux, tels que la Rue de Paris, Avenue du Président Wilson et la Rue de la République. Dans ce secteur, la mixité fonctionnelle est particulièrement importante, avec la présence à la fois d'espaces résidentiels, mais aussi de la gare ferroviaire, de la caserne

militaire, des établissements scolaires (Lycées B. Pailssy et M. Audoux) ou encore de l'hôpital.



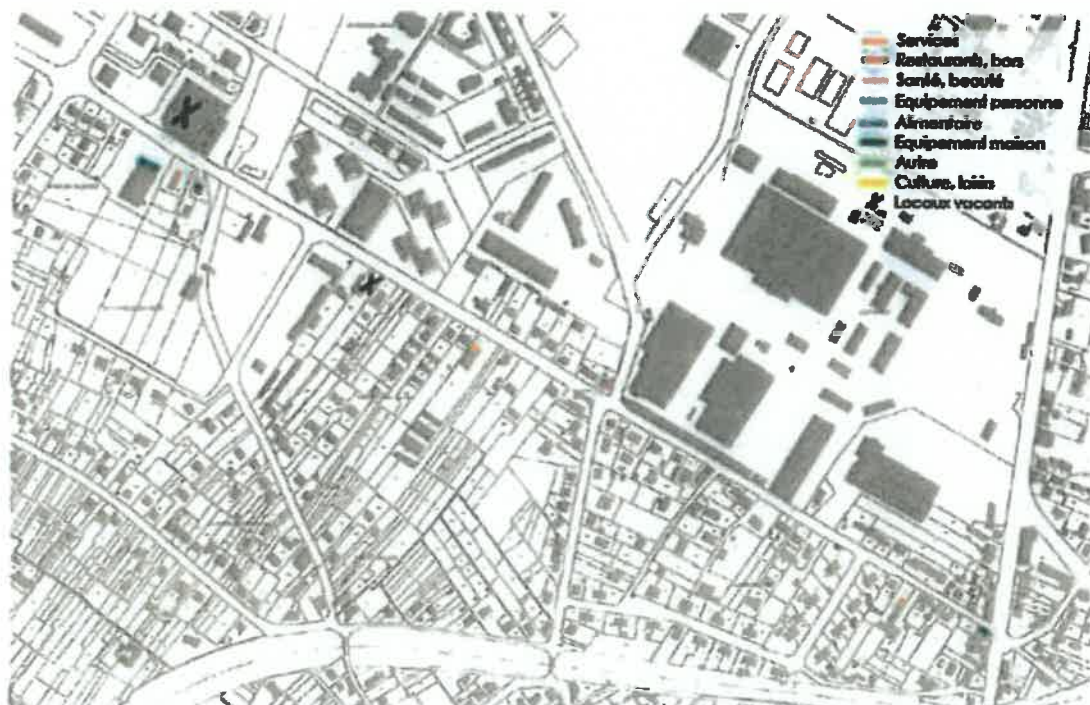
Services	Commerces	Locaux vacants
10	12	4



Figure 18 - Commerces présents le long de l'Avenue du Président Wilson (ECMO)

### JULES CESAR

La rue Jules César, qui dessert notamment le quartier des Montoires, accueille elle aussi des activités commerciales et artisanales. Les locaux présents sont à destination avant tout des commerces alimentaires, avec la présence entre autres d'un supermarché. Quelques activités de services sont présentes, à savoir des garages automobiles.



Services	Commerces	Locaux vacants
3	4	2

Envoyé en préfecture le 02/12/2022

Reçu en préfecture le 02/12/2022

Envoyé en préfecture le 29/11/2022

Publié le

Reçu en préfecture le 29/11/2022

ID : 045-244500211-20221201-A\_2022\_662-AR

ID : 045-214501653-20221116-D\_2022\_116-DE



Figure 19 - La rue Jules César à Gien



Envoyé en préfecture le 02/12/2022

Reçu en préfecture le 02/12/2022

Envoyé en préfecture le 29/11/2022

Publié le  
Reçu en préfecture le 29/11/2022

ID : 045-244500211-20221201-A\_2022\_662-AR

ID : 045-214501653-20221116-D\_2022\_115-DE

Département de Loiret

**Giën**

**Droit de préemption urbain commercial**

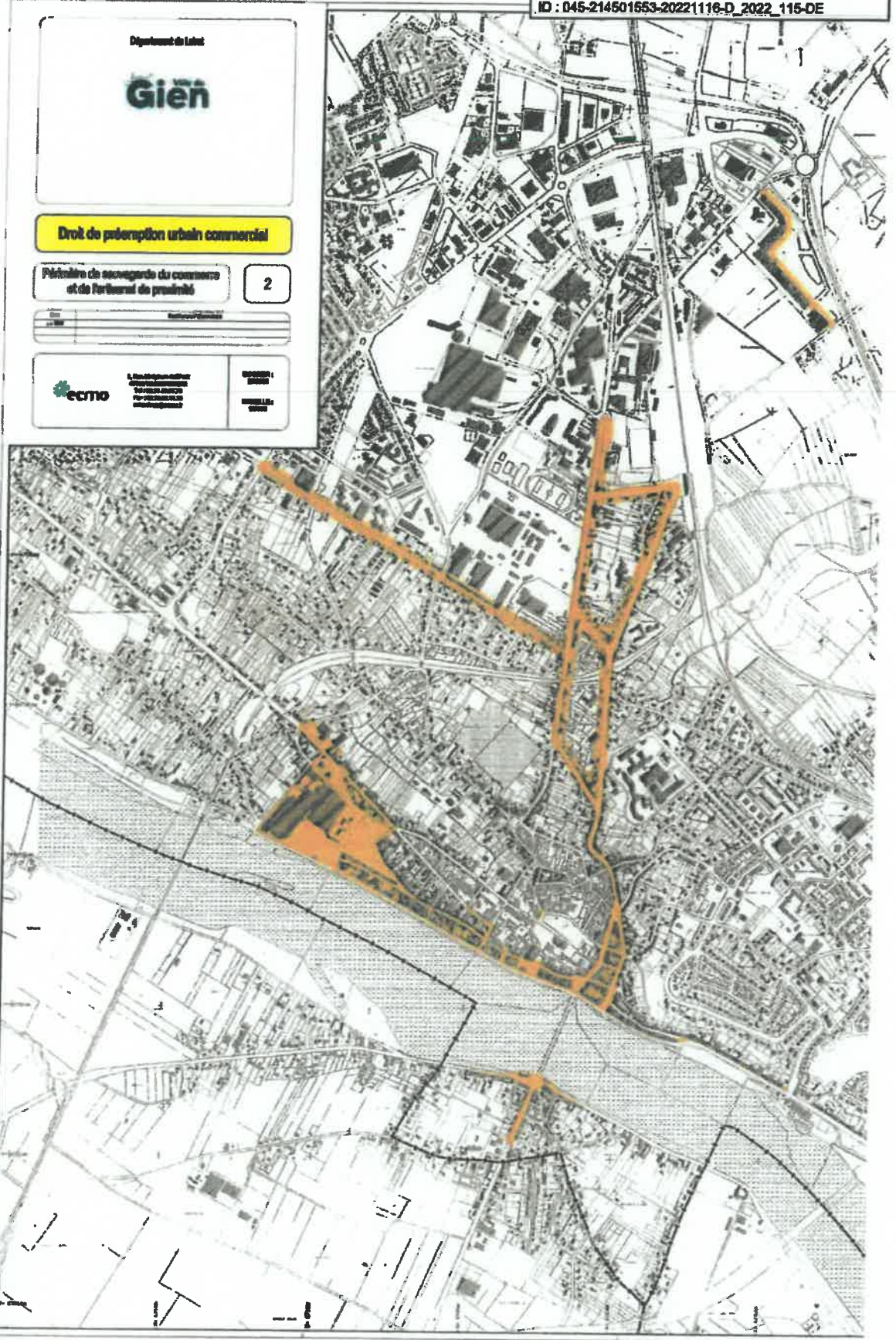
Périphérie de sauvegarde du commerce  
et de l'équilibre de proximité

2



Le Maire  
Francis Camm...

2022  
2022



**Le Maire,  
Francis Camm...**



*Francis Camm...*



Envoyé en préfecture le 02/12/2022

Reçu en préfecture le 02/12/2022

Publié le



ID : 045-244500211-20221201-A\_2022\_662-AR