



**DROIT DE PREEMPTION
SUR LES FONDS DE
COMMERCE,
FONDS ARTISANAUX ET BAUX
COMMERCIAUX
COMMUNE DE L'ÎLE DE BREHAT**

**5.9 RAPPORT D'ANALYSE EN VUE DE LA MISE EN
PLACE D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU
COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE ET
AVIS DE LA CCI**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 14 décembre
2019 approuvant l'institution du droit de préemption*

SOMMAIRE

I. LE CADRE REGLEMENTAIRE / 4

II. LE CONTEXTE / 5

III. L'ANALYSE DU TISSU COMMERCIAL / 6

**IV. LA PROPOSITION ET LES MOTIVATIONS DU
PERIMETRE DE SAUVEGARDE / 8**

V. LE PERIMETRE DE SAUVEGARDE / 10

I. LE CADRE REGLEMENTAIRE

de mettre en exergue les enjeux et menaces pesant sur celui-ci. Il vise également à présenter la délimitation du périmètre de sauvegarde ainsi que sa justification.

Selon l'article L214-1 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

La mise en place de cet outil sur l'île de Bréhat est intéressante à plusieurs égards. Il permettra à la commune de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'aliénation s'ils sont situés dans un périmètre préalablement défini. Le but est de conserver leur affectation commerciale et par là même de pérenniser la présence de ces commerces le long des linéaires commerciaux existants ou encore d'en diversifier l'offre.

La commune délimite selon sa libre appréciation ce périmètre, dans lequel le droit de préemption s'applique. Il peut s'agir uniquement du centre-bourg, de certains quartiers ou de certaines rues. Sa mise en œuvre doit être dûment motivée au regard du contexte local par un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du périmètre choisi ainsi que les menaces pesant sur eux (article R214-1 du Code de l'urbanisme).

Le rapport accompagné, d'un plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et du projet de délibération motivée est soumis pour avis à la chambre de commerce et d'industrie (CCI) et à la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA).

Le présent dossier se propose de présenter une analyse de l'appareil commercial de la commune afin

II. LE CONTEXTE

Situé au nord de la pointe de l'Arcouest, l'archipel de l'île de Bréhat comprend deux îles principales et une vingtaine d'îles et îlots qui s'étendent sur 317 hectares. L'environnement exceptionnel de l'île lui confère une grande renommée, faisant du tourisme le principal moteur de son économie.

L'île de Bréhat est de très loin le site le plus visité des Côtes d'Armor avec 380 000 visiteurs par an. Elle comprend plus de 90 hébergements touristiques. Cette offre est diversifiée et répartie sur l'ensemble du territoire. On recense 1 camping, 2 hôtels, des gîtes, des chambres d'hôtes et des locations meublées.

Cette capacité d'accueil, couplée au nombre particulièrement élevé de résidences secondaires (662 en 2012, soit 77% du parc de logements), génère une capacité d'accueil totale évaluée à environ 4 000 lits. Il en résulte une augmentation très importante de la population en période estivale qui assure la fréquentation des équipements et des commerces.

L'île de Bréhat ne souffre pas de son caractère îlien. Moins de 2 kilomètres la séparent de la pointe de l'Arcouest. La traversée dure une dizaine de minutes et environ 10 autres minutes sont nécessaires pour se rendre au centre de Paimpol.

Le dynamisme économique de l'île et sa relative proximité avec le continent et Paimpol ne se traduisent toutefois pas dans l'évolution de la population permanente qui a connu une baisse régulière depuis plusieurs décennies. Celle-ci est légèrement inférieure à 400 habitants en 2013. Outre son poids déjà très important dans le parc de logements, le nombre de résidences secondaires est

en constante augmentation, ce qui tend à diminuer mécaniquement la population permanente.

Le développement du tourisme ces dernières décennies a entraîné une spécialisation de l'offre commerciale qui subit par ailleurs une pression foncière et immobilière particulièrement forte sur l'île.

L'île de Bréhat s'est engagée dans une démarche de révision de son Plan d'occupation des sols (POS) par délibération du conseil municipal en date du 6 décembre 2014, afin d'élaborer un Plan local d'urbanisme (PLU). Le projet de PLU a été arrêté le 21 juillet 2018. Un des objectifs du PLU fixé dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est de « Mettre en valeur l'offre commerciale de proximité et permettre son développement ».

III. L'ANALYSE DU TISSU COMMERCIAL

Des commerces spécialisés et fortement dépendant des flux de visiteurs

La commune dispose d'une densité commerciale très élevée pour sa taille et principalement concentrée au niveau du Bourg et au Port Clos. La très grande majorité des commerces dépend fortement des flux de visiteurs (location de vélo, boutique de souvenirs, restaurants, etc.)

La commune compte notamment 14 points de restauration, dont 10 sont situés dans le centre-bourg et au Port-Clos, 4 magasins de location de cycles et 4 boutiques de souvenirs (dont une pratique également la location de vélo). Pour ces derniers, ils sont tous situés dans le centre-bourg et au Port-Clos.

Le Port-Clos est la porte d'entrée de l'île. Il se distingue du Bourg par le fait que sur les 5 commerces recensés, 3 sont des magasins de location de vélo. Les visiteurs débarquant sur l'île depuis le Port-Clos louent en effet les vélos directement au Port-Clos pour visiter l'île.

Les autres commerces présents dans le centre-bourg et au Port-Clos sont une supérette, une boulangerie, un café-bar, un atelier d'art et deux hôtel-restaurant. Un marché alimentaire est également organisé sur la place du Bourg l'été.

En dehors du centre-bourg et de Port-Clos, on notera notamment la présence des Verreries de Bréhat à la pointe de Goaréva (une quinzaine d'employés), d'un atelier d'art dans le « grand » bourg, de 3 points de restauration entre le centre-bourg et le Port-Clos, sur l'île nord et à la pointe du Guerzido et d'un étal de

légumes et de produits alimentaires de la GAEC de Kervilon.

Ces commerces représentent près de 30 % des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015.

Les seuls commerces ouverts toute l'année sont la supérette, la boulangerie et Bréhat services. En dehors de la haute saison, les commerces de Port-Clos sont fermés et la place du Bourg est relativement vide.

La clientèle touristique est toutefois bien présente lors des vacances scolaires hors période estivale. Par ailleurs, de nombreuses résidences secondaires sont habitées une partie importante de l'année, ce qui favorise le maintien d'une activité commerciale à l'année.

L'hôtel-restaurant Le Bellevue, Port-Clos



Place du bourg et ses terrasses



Des commerces peu soumis à la concurrence extérieure

La géographie, la dépendance des flux de visiteurs spécifiques à l'île et la forte spécialisation des commerces les protègent de la concurrence extraterritoriale. Cette concurrence existe toutefois entre commerces de l'île bien qu'elle soit à relativiser.

Bien qu'aucune donnée précise n'existe sur ce point, l'emprise alimentaire de la supérette est très significative sur les bréhatins. La circulation de biens et de marchandises est en effet complexifiée par le transport en bateau et l'impossibilité de disposer d'un véhicule personnel motorisé sur l'île.

Des commerces exposés à la pression foncière et immobilière

L'île de Bréhat a connu ses dernières décennies une affluence très importante de résidents secondaires disposant souvent de revenus élevés.

L'accueil de ces nouveaux résidents ne s'est pas opéré uniquement via la construction de nouvelles habitations qui a été limitée par l'entrée en vigueur de la loi littoral mais également par changement de destination de bâtiments d'activités économiques. Ainsi, plusieurs dizaines de bâtiments agricoles et artisanaux se sont transformés en résidences secondaires ces dernières décennies.

Ce processus difficile à arrêter sans règle stricte peut affaiblir considérablement le tissu économique. C'est aujourd'hui le cas pour l'agriculture bréhatine, qui avec l'application de la loi littoral dispose de très peu de marge de manœuvre pour la construction de nouveaux bâtiments nécessaires au redéploiement de l'activité.

Cette situation aurait pu éventuellement être limitée par l'interdiction du changement de destination des bâtiments agricoles.

La commune a constaté que ce processus pourrait également mettre en péril les linéaires commerciaux du centre-bourg et de Port-Clos. Elle a notamment évité de peu la transformation de la boulangerie en habitation. Cette perte aurait été significative pour la commune, qui compte tenu de l'absence de local commercial disponible aurait été très difficile à remplacer.

Crêperie Les Blés noirs



Synthèse de l'analyse

Points forts	Points faibles
Forte densité commerciale	Spécialisation touristique très marquée
Poids important dans l'économie communale	Très peu de commerces ouverts toute l'année
Peu de concurrence extérieure	Zone de chalandise limitée
Linéaires commerciaux bien définis	Forte pression foncière et immobilière
	Aucun local commercial disponible

IV. LA PROPOSITION ET LES MOTIVATIONS DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE

Dans le prolongement du projet de PLU qui vise à maintenir la population permanente sur l'île dans les 15 prochaines années. Le maintien d'un tissu commercial dynamique tout au long de l'année et sa diversification sont essentiels.

Au regard du diagnostic commercial, la commune doit faire face à différents enjeux :

- Conforter les linéaires commerciaux en évitant les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux (mutant en service ou en logement)
- Conforter l'attractivité du tissu commercial en diversifiant les activités
- Maintenir la vie du Bourg en favorisant des commerces ouverts tout au long de l'année
- Coordonner la réalisation des aménagements des espaces publics avec l'évolution du linéaire commercial
- Anticiper les nouveaux besoins des commerces et consommateurs qui se présenteront à moyen et long terme

À titre d'exemples, il serait intéressant d'étudier les possibilités d'ouverture d'un salon de coiffure ou d'un café-bar associatif ouvert toute l'année.

Ces enjeux et opportunités nécessitent une intervention de la commune pour préserver son tissu commercial et surtout le renforcer. La mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de

l'artisanat permet de répondre de manière efficace à cet objectif.

En permettant la mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux inclus dans le périmètre de sauvegarde, cet outil offre à la commune le moyen non seulement de se tenir informée de l'évolution de son tissu commercial mais également d'agir sur cette évolution lorsqu'elle juge qu'une transaction risque de fragiliser le tissu.

Compte tenu de la structure commerciale « bipolaire » de Bréhat, il est préconisé d'instaurer un périmètre de sauvegarde sur le centre-bourg et le Port-Clos.



Ce périmètre s'inscrit dans le projet d'aménagement du bourg prévu dans le PLU en cours d'élaboration. Il est prévu de l'identifier dans le document graphique du PLU. Par ailleurs, des linéaires commerciaux, correspondant au périmètre de sauvegarde, ont été identifiés dans le règlement graphique du PLU. Le changement de destination des locaux à destination de commerce et artisanat ou de services, actuelle et future, est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage. Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

Concertation avec les professionnels

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a institué des comités techniques constitués de personnes disposant des compétences pour participer à des ateliers thématiques. Un atelier spécifique aux activités économiques a été organisé le 24 octobre

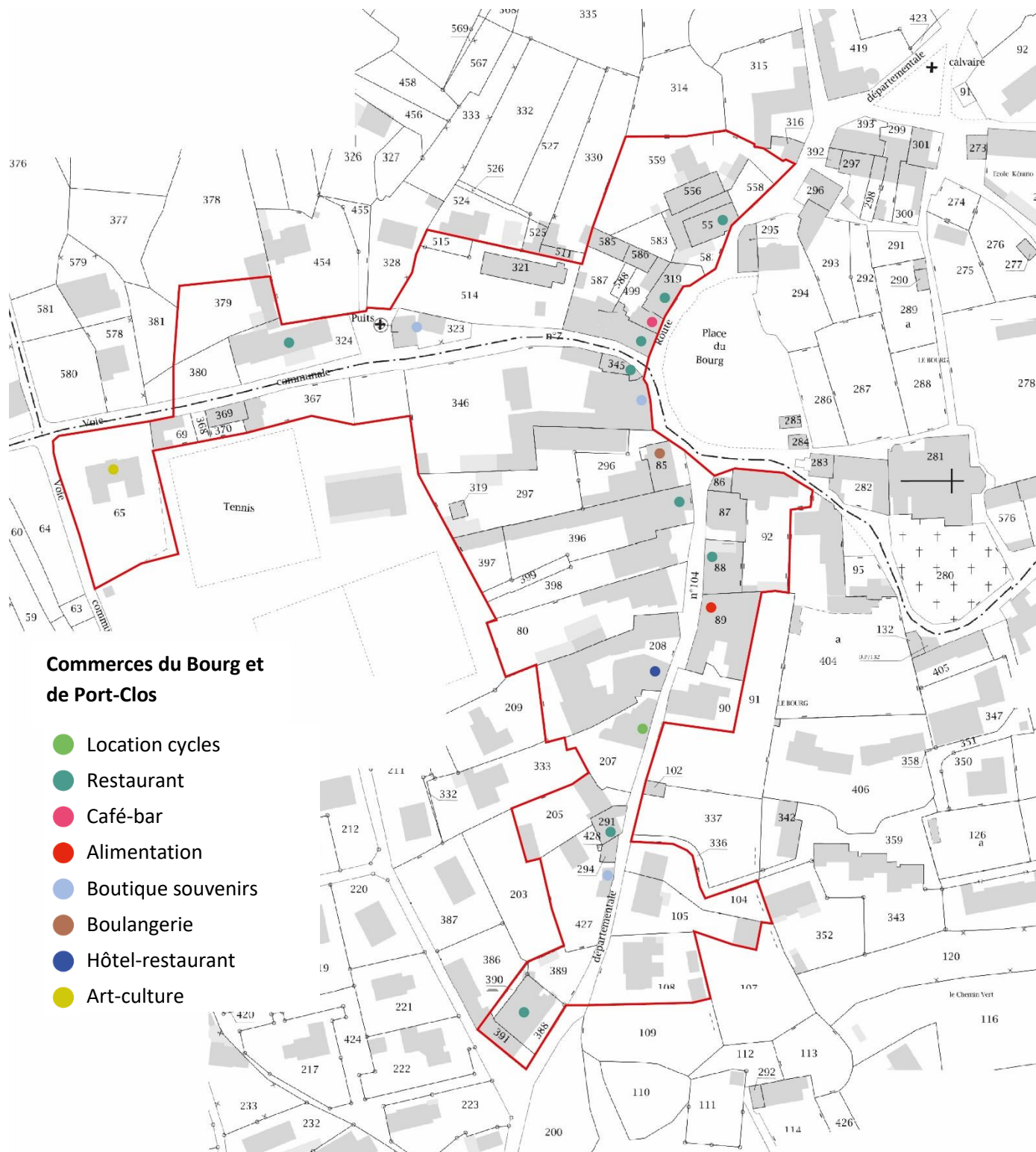
2016, avec notamment des commerçants. Lors de cet atelier, les différents outils pouvant renforcer les commerces dans le Bourg et au Port Clos ont été présentés (périmètre de centralité, linéaires commerciaux, droit de préemption). Le comité technique avait souligné l'intérêt de mettre en place de tels outils.

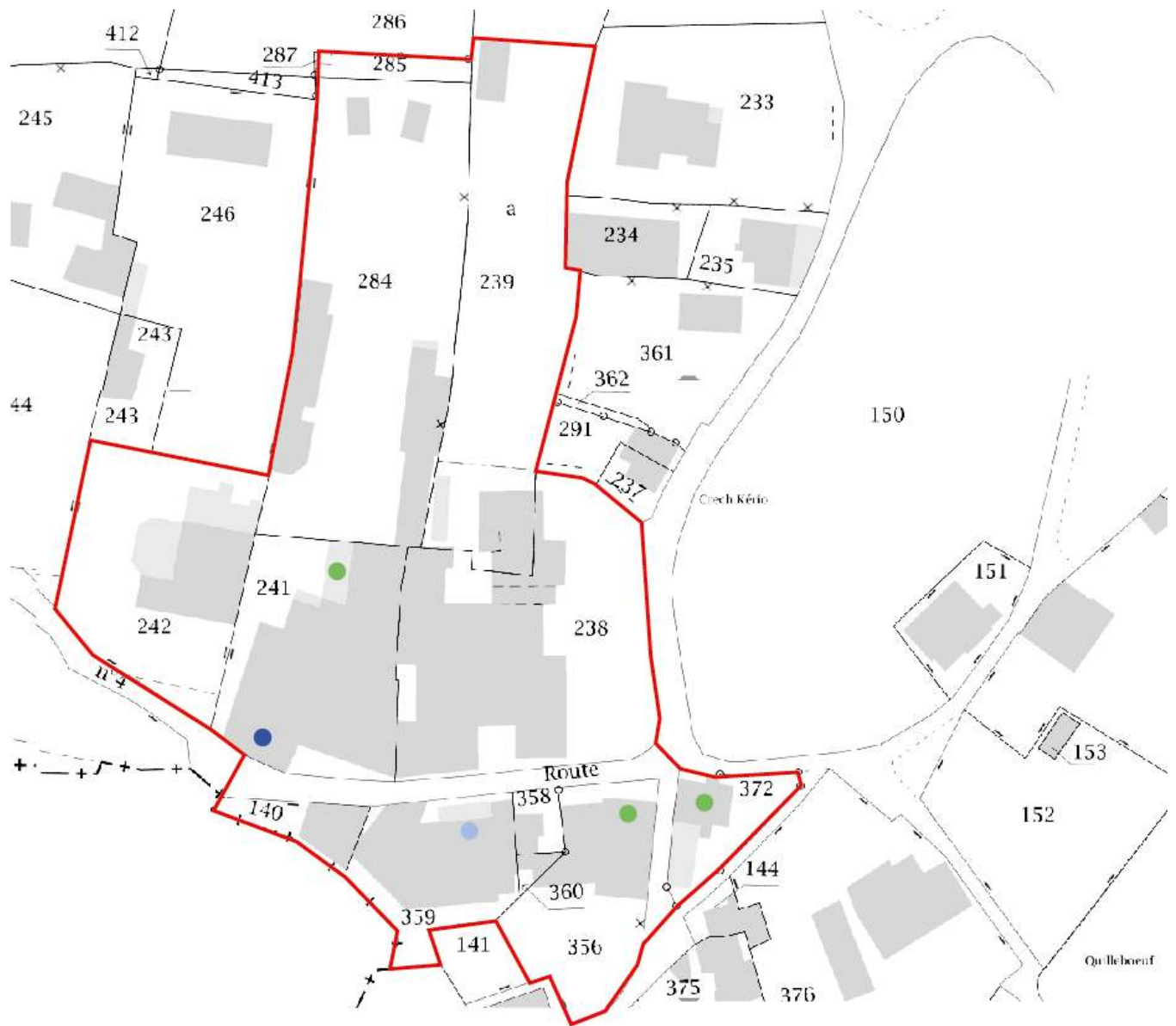
Orientations d'aménagement du bourg (projet de PLU arrêté)

  Protéger et valoriser l'offre commerciale de proximité



V. LE PERIMETRE DE SAUVEGARDE





REÇU LE
08 OCT. 2018
MAIRIE ILE-DE-BREHAT

Monsieur le Maire
Mairie de l'Île de Bréhat
Crec'h Briand
22870 ILE DE BREHAT

A Saint-Brieuc, le 3 octobre 2018

Service études/aménagement
Affaire suivie par : Clémence de Cellès.
Tél. : 02.96.78.62.18
Mail : clemence.decelles@cotesdarmor.cci.fr

Objet : Avis sur l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds de commerces.

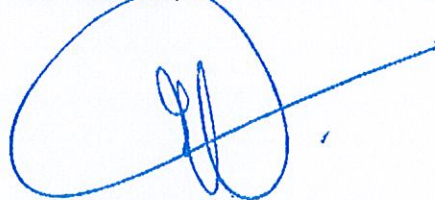
Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre dossier concernant le projet de droit de préemption pour instaurer un périmètre de sauvegarde au sein du bourg et du Port-Clos et nous vous en remercions. A la lecture des documents, nous ne pouvons qu'être favorables à cette décision qui permettra à la mairie de veiller à maintenir au sein de la commune une offre commerciale suffisante pour satisfaire ses résidents permanents et ponctuels. Suite à cette analyse, nous vous informons que nous n'avons pas de remarques particulières à faire sur ce dossier.

Nous tenons également à vous préciser que forte de son réseau et de son expérience d'accompagnement, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes d'Armor vous accompagnera, si vous le souhaitez, dans votre projet de stratégie de développement commercial et économique.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président,



Thierry TROESCH