

Cittànova  
25, Bd des Martyrs nantais de la résistance  
44 200 NANTES  
Tél: 02 40 08 03 80  
www.cittanova.fr



COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DE BELLE-ÎLE-EN-MER

## ATELIER

Commerçants/Restaurateurs

*Le 15 octobre 2013*

### 1. PARTICIPATION

---

14 PARTICIPANTS

-13 commerçants de LE PALAIS

-1 commerçant de SAUZON

Benoît SAASKI-ROGNON – Chargé de mission à la CCBI

Aude LE GALL – Urbaniste, Cittànova

### 2. OBJET DE LA REUNION

---

Le bureau d'études commence par rappeler l'état d'avancement de l'élaboration des PLU et présente les points clés du diagnostic spécifiques à la thématique traitée lors du présent atelier.

Le bureau d'études explique l'objectif des ateliers ; il s'agit de discuter sur la thématique « activités commerciales » et de faire émerger des orientations inscrites dans le PADD. Le bureau d'études a transmis aux participants une liste de questions propres au thème sur lesquelles les échanges peuvent s'appuyer.

### 3. LES ECHANGES

---

#### LA BAISSSE DE FREQUENTATION DU CENTRE-VILLE DE LE PALAIS

L'ensemble des commerçants s'accordent à dire que le centre de Le Palais est de moins en moins fréquenté depuis une dizaine d'années. Les raisons sont multiples :

#### ▪ LE STATIONNEMENT

Certains commerçants indiquent qu'il existe un réel manque de stationnement dans le centre de Le Palais. La difficulté de stationner n'incite pas le consommateur à venir faire ses achats dans le centre-ville. Selon eux, les manques sont dus :

- à la présence du marché qui occupe de nombreuses places de stationnement sur la place de la République,
- à la politique d'aménagement urbain menée par la municipalité. De nombreux stationnements ont été supprimés ces dernières années, d'autres ont fait l'objet d'un aménagement inadapté comme le long de l'avenue Carnot,
- au stationnement des véhicules de certains commerçants eux-mêmes («voitures tampons »),

Selon certains commerçants, les parkings en herbe sont trop éloignés du centre.

#### ▪ DES PRIX INSTABLES SELON LA PERIODE DE L'ANNEE

D'autres commerçants ne remettent pas en question le nombre de places de stationnement mais pensent davantage que la baisse de fréquentation dans les commerces du centre de Le Palais est liée aux fluctuations des prix entre la basse, moyenne et haute saison. L'inflation des prix observée dans les commerces de proximité, principalement de type alimentaire, renforcent l'attractivité des grandes surfaces ; les habitants préférant avoir un prix fixe toute l'année.

#### ▪ L'EVOLUTION DES MODES DE CONSOMMATION

Par ailleurs, les commerçants s'accordent également à dire que les modes de consommation évoluent avec internet notamment. Les jeunes ménages ne se rendent plus dans les commerces de proximité. Ils constituent des consommateurs potentiels à attirer dans le centre-ville.

#### ▪ LE BATEAU

Les prix du bateau influent également sur la consommation des touristes qui viennent à la journée ou pour quelques jours. Une baisse de la consommation de la part de ces derniers a été observée dans les restaurants en raison d'un budget plus limité.

Le problème de la capacité des bateaux est aussi évoqué par certains commerçants. En effet, certains bateaux sont complets à certaines heures ; certains visiteurs potentiels arrivant à Quiberon ne peuvent se rendre à Belle-Île-en-Mer lorsque les bateaux sont complets.

#### ▪ LE MARCHE

Certains commerçants émettent l'idée que le marché soit déplacé vers les voûtes, afin de libérer du stationnement dans le centre notamment. D'autres souhaiteraient que le marché soit itinérant sur l'ensemble du territoire insulaire.

#### ▪ LA VALORISATION DES PRODUITS LOCAUX

Certains commerçants indiquent qu'il serait intéressant que les producteurs locaux aient un lieu commun de vente dans le centre de Le Palais, comme il existe le coin des producteurs dans la zone d'activités de Merezel.

#### ▪ UNE DISPARITION PROGRESSIVE DES COMMERCES ALIMENTAIRES A LE PALAIS

Les commerçants indiquent que depuis une dizaine d'années, les commerces liés à l'alimentation (boucheries, poissonneries...) disparaissent au profit des commerces d'habillement, de souvenirs et des banques. Le tissu commercial évolue vers une offre davantage destinée aux touristes.

#### ▪ LA FERMETURE DES COMMERCES

De nombreux commerces, à Le Palais et encore plus à Sauzon, ouvrent uniquement en haute-saison, ce qui entraîne une perte de dynamisme des centres-bourgs.

## LE DEVENIR DE CERTAINS BÂTIMENTS

Les commerçants s'interrogent sur le devenir de certains bâtiments situés quai Nicolas Fouquet. Est évoquée l'idée d'y édifier un bâtiment qui structure le centre-bourg avec par exemple des commerces, du logement, du stationnement voire un ascenseur reliant le centre et les Glacis.

*[A noter que la commune de Le Palais a inscrit dans le PADD une orientation concernant le devenir de ce quai et des bâtiments qui le bordent.]*

## LA PRESERVATION DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

L'ensemble des commerçants souhaitent que les commerces de proximité dans les centres-bourgs de Bangor, Locmaria et Sauzon soient maintenus et soutenus car ils répondent à des besoins tant pour les habitants que pour les touristes qui visitent les sites naturels proches.

## LES PRIX DE L'IMMOBILIER

Les prix de l'immobilier participent également à la disparition des commerces alimentaires. Le prix des locaux commerciaux est très élevé.

## L'ACCESSIBILITÉ

Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les établissements recevant du public (ERP) dont les commerces devront se conformer aux normes pour l'accessibilité des personnes handicapées. Les commerces situés dans des bâtiments neufs doivent d'ores et déjà répondre aux exigences légales en matière d'accessibilité. Au vu du volume, de la surface et des contraintes de structures de certains bâtiments, certains professionnels s'inquiètent du devenir de leur commerce sachant qu'ils ne pourront mettre aux normes leur établissement. A noter que des dérogations pourront être attribuées en cas d'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment, pour des motifs liés de conservation du patrimoine architectural et en cas d'une disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences (économiques par exemple).

Concernant les stationnements des 2 roues, certains commerçants indiquent qu'il serait intéressant de conforter ce type de stationnement pour faciliter la pratique mais aussi pour éviter leur stationnement anarchique sur l'espace public, via les potelets.

Le transport en commun géré par la CCBI a été évoqué. Les commerçants sont partagés sur l'influence d'un arrêt au centre-ville ; certains trouvent l'initiative intéressante (les usagers consomment en attendant le bus), d'autres n'y voient aucun intérêt.

Une commerçante ajoute que le transport en commun mis en place à Sauzon permet aux personnes âgées d'accéder aux commerces et services.

Par ailleurs, plusieurs commerçants trouveraient intéressant de mettre en place des bornes à l'échelle de l'île pour le développement des voitures électriques.

## UNE DEMANDE D'INFORMATIONS

Concernant le zonage qui sera réalisé dans la suite de l'élaboration des PLU, certains commerçants souhaiteraient avoir des informations régulières sur les changements futurs. Un commerçant ajoute qu'il est important de communiquer aux particuliers le déclassement de telle ou telle parcelle ; le droit à construire change de façon notable le prix du terrain ce qui impacte les projets potentiels des particuliers.

Le bureau d'études indique que d'autres phases de concertation seront organisées durant la suite des projets de PLU. Cependant, il est important de noter que le Plan Local d'Urbanisme doit respecter des règles supra-communales, comme le SCoT et la loi Littoral.

Les commerçants dénoncent l'accumulation de textes réglementaires contraignant de nombreux projets. Est citée la réglementation liée à la présence de la citadelle et de l'enceinte urbaine, classées Monuments historiques. Les commerçants acceptent difficilement les contraintes de l'ABF et ne comprennent pas ses choix architecturaux ; ils citent comme exemple les bâtiments abritant la Poste ou celui de la gare maritime.

## 4. POURSUITE DE L'ETUDE

---

La réunion publique est prévue le 24 octobre à 20h30 à la salle Arletty.