



RAPPORT D'ANALYSE EN VUE DE LA MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

COMMUNE DE TERNAY

Table des matières

1. Introduction	2
Le constat	2
Les objectifs	2
Rappel du cadre légal de la préemption commerciale et artisanale	3
2. Diagnostic	4
2.1 La socio-démographie à Ternay	4
2.1.1 Caractéristiques principales de la commune	4
2.1.2 Evolution démographique et structure de la population	4
2.2 L'environnement commercial	6
2.2.1 Caractéristiques générales de la commune	6
2.2.2 Inventaire des activités liées au commerce, à l'artisanat de proximité et aux services avec vitrine sur la commune	8
2.2.3 Résumé du tissu commercial et données d'offre commerciale	12
2.3 Comportement d'achat de la commune de Ternay et les zones de chalandise de ses commerces	13
2.3.1 Chiffres d'affaires	13
2.3.2 Lieux de consommation des ménages et formats de distribution fréquentés	14
2.4 Synthèse	19
2.5 Conclusion	20
3. Définition de périmètres.....	22

1. INTRODUCTION

Le constat

Le commerce est une composante essentielle du développement économique d'un territoire. Activité structurante, facteur d'animation des villes et des villages, vecteur de lien social et de proximité, il constitue un véritable enjeu pour l'attractivité d'une commune, en participant à l'amélioration du cadre de vie.

Pourtant, le commerce de proximité est aujourd'hui confronté à de nouveaux enjeux : nouveaux comportements d'achat, nouvelles formes de distribution, nouvelle réglementation en matière d'urbanisme commercial...

Aussi, la municipalité de Ternay souhaite se doter du droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux pour maintenir la diversité commerciale et artisanale de son offre et gagner en attractivité.

Les objectifs

L'objectif de cette étude est double, visant à examiner de manière approfondie le fonctionnement actuel de l'équipement commercial de la commune en relation avec la mise en œuvre du droit de préemption des fonds de commerce et des baux commerciaux. Le but est de non seulement identifier les atouts présents, mais également de déterminer les aspects qui nécessitent des améliorations et des ajustements.

Particulièrement, cette étude est conçue pour jeter les bases du rapport crucial que la commune devra élaborer pour justifier la mise en place du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. Ce rapport sera l'instrument par lequel la commune devra mettre en lumière les menaces qui pèsent sur la diversité et la vitalité de son tissu commercial. Il devra également mettre en avant les stratégies et les actions nécessaires pour sauvegarder et promouvoir cet élément essentiel de l'identité communale.

En analysant le fonctionnement actuel de l'équipement commercial, cette étude vise à fournir des informations factuelles et une perspective équilibrée qui guideront la rédaction du rapport de justification. En identifiant les domaines de succès et les zones nécessitant des améliorations, la commune sera mieux préparée pour aborder les défis et les opportunités qui se présentent dans la préservation et la revitalisation de son paysage commercial.

Le résultat de cette étude fournira les éléments essentiels pour formuler une stratégie pour la mise en place du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. Il constituera également une base pour engager une communication transparente avec les parties prenantes, tout en renforçant la pertinence et l'efficacité des actions futures visant à protéger et à renforcer le tissu commercial de la commune.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-69297#chiffre-cle-11>

<https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

sources : insee, observatoire des territoires, 11 ème enquête consommateurs CCI Lyon Métropole

Rappel du cadre légal de la préemption commerciale et artisanale

La loi du 2 août 2005 en faveur des PME modifiée par différentes lois successives dont la dernière remonte au 18 juin 2014 (loi Artisanat, Commerce et TPE dite ACTPE avec deux décrets d'application des 3 et 24 juillet 2015), a ouvert la possibilité aux communes d'exercer un droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux ou de certains terrains à vocation commerciale.

Le mécanisme est le suivant : le titulaire du droit de préemption se substitue à un acquéreur pressenti, devient propriétaire du fonds ou titulaire du bail et dispose alors d'un délai pour le rétrocéder à un repreneur commerçant ou artisan.

Avant toute action de préemption par la commune, le conseil municipal doit délimiter un périmètre de préemption.

Pour répondre à l'objectif de la loi, sa délimitation doit reposer sur un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité, ainsi que les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale de la commune.

C'est l'objet de cette étude.

2. DIAGNOSTIC

2.1 La socio-démographie à Ternay

2.1.1 Caractéristiques principales de la commune

La commune de Ternay est située au sein de la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon (CCPO) située entre deux pôles d'attractivité territoriale en bordure immédiate avec la Métropole de Lyon et Vienne Condrieu Agglomération. Parmi les 7 Communes de l'intercommunalité, Ternay est la deuxième plus importante en termes de Démographie avec 5561 habitants, sur les 25 883 habitants de l'intercommunalité.

La CD12 et la RD 312 longeant la ville à l'Ouest permet un accès immédiat à la Gare de Serezin et à l'autoroute A7 facilitant les accès vers les pôles d'attractivité extérieure.

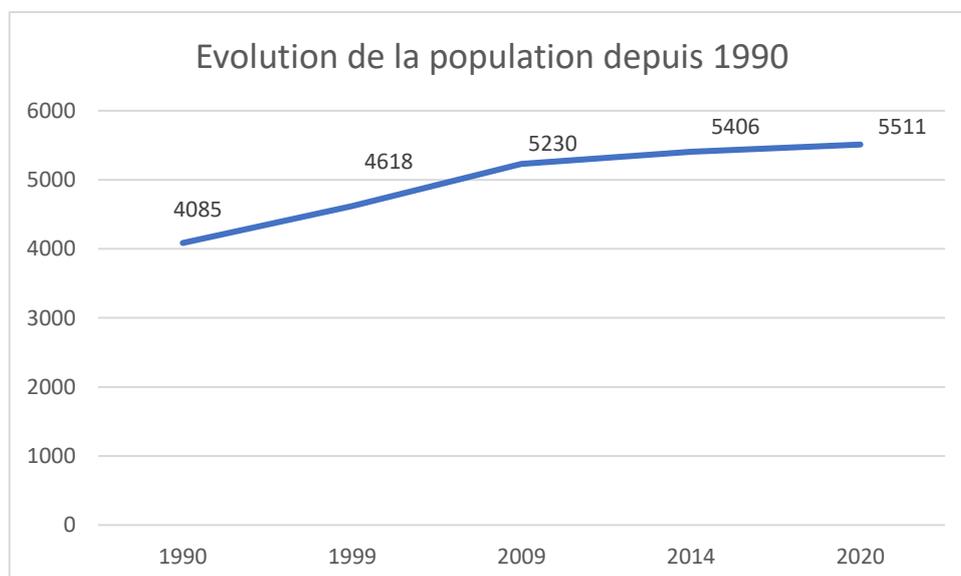
Le centre Ternay compte deux centralités : l'Eglise d'un côté et la mairie de l'autre, auxquelles s'ajoutent des équipements plus excentrés tels que l'espace multi sports et la Maison médicale à Chassagne (proximité de la zone d'activités).

Ternay concentre des zones commerciales majoritairement au quartier des Pierres (Mairie) où l'on trouve notamment un centre des commerces.

Sur le plan économique, la commune possède un taux de concentration d'emplois inférieur à 50%, ce qui signifie que le commun accueille deux fois moins d'emplois qu'il n'y a d'actifs sur le territoire. Cela se justifie par la forte compétitivité territoriale entre la métropole de Lyon, Vienne Condrieu Agglo et les Zones d'activités à Chasse sur Rhône qui propose des offres sur le marché.

2.1.2 Evolution démographique et structure de la population

- **Evolution démographique**



Depuis une trentaine d'années, la commune de Ternay connaît une évolution démographique positive. En 2020, la population a atteint les 5 511 habitants soit une progression de près de 30% depuis 1990.

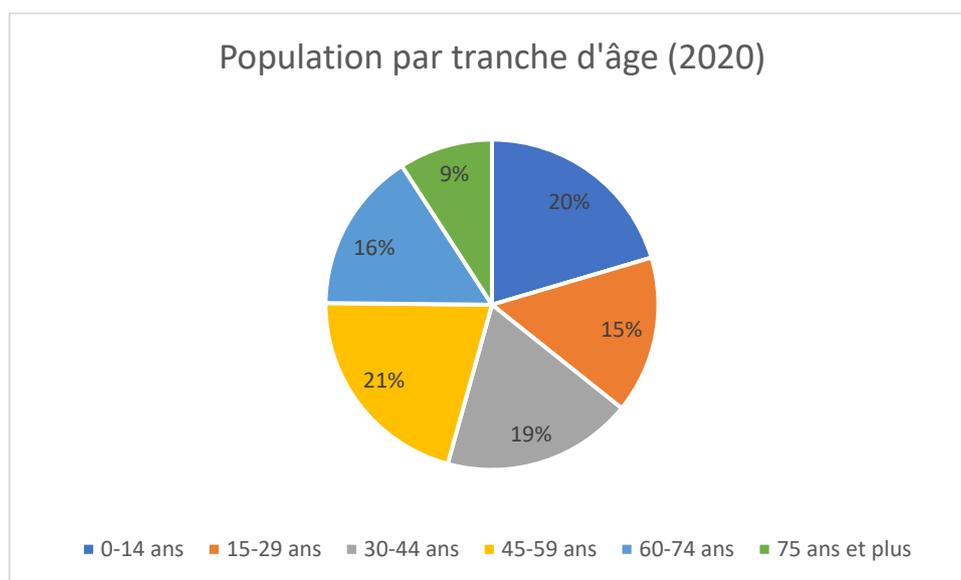
Cette évolution de plus de 30% de la population en trente ans, reflète l'attractivité de ce territoire et a suggéré une densification de la population (de 573 habitants au km² en 2000 à 683 habitants au km² en 2020).

- **Structuration par tranche d'âge**

Les « 30-60 ans » restent la première catégorie de population sur la ville de Ternay avec 39% (+ 1 point / département du Rhône).

Les « moins de 30 ans » représentent, quant à eux, plus d'un tiers de la population avec 36% (- 4 points / département du Rhône)

Enfin, les « plus de 60 ans » sont la catégorie la moins représentée avec près de 25% de la population (+ 3 points / département du Rhône)



La principale tendance à observer est celle d'un léger vieillissement de la population, puisque la tranche des plus de 60 ans a progressé de 2 points depuis 2009 et ce au détriment des autres tranches d'âge (- 1 point pour les « 30-60 ans » et -1 point pour les « moins de 30 ans »).

- **Composition des ménages**

77% des ménages sont des familles (57% pour le département) :

- 31% des couples sans enfant (23% pour le département du Rhône)
- 38% des couples avec enfants (25% pour le département du Rhône)
- 8 % des familles monoparentales (9% pour le département du Rhône)

La composition des ménages reste très familiale par rapport à celle du Rhône, dont le nombre de ménages composés d'une personne représente 40% des ménages (23% pour la commune de Ternay)

- **Revenu médian**

La population de Ternay se situe au-dessus de la médiane départementale en termes de revenu disponible par unité de consommation.

La médiane se situe à 26 320 € (en 2020) pour les habitants de Ternay contre 23 690 € pour le département.

- **Population active**

Parmi les habitants âgés entre 15 et 64 ans, 78,2 % sont des actifs en 2020, contre 72% en 2009. Dans cet ensemble, 71,6% occupent un emploi. Ce chiffre reste supérieur à la moyenne départementale de 66%.

Par ailleurs, la commune de Ternay compte 1 154 emplois sur la commune pour 2 403 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone. Aussi l'indicateur de concentration d'emplois est 48. Il y a donc plus d'actifs Ternaysards partant travailler à l'extérieur que de personnes extérieures venant exercer un emploi sur la commune.

2.2 L'environnement commercial

2.2.1 Caractéristiques générales de la commune

Source Insee – fichier sirène

La commune compte 564 établissements actifs en 2023 (254 hors micro/entrepreneur individuel). Depuis 5 ans, le nombre d'établissements a progressé de 8% par an (6% hors micro/ entrepreneur individuel)

Répartition par grands secteurs

Secteurs	Répartition en %	Taux de croissance annuel moyen
Services	53%	11%
Industrie	28%	5%
Commerce <i>Dont commerce de gros</i>	19%	6%

- Focus activités avec vitrines

Le recensement des activités provient de comptages statistiques issus du fichier sirène de l'Insee. Les activités sont réparties dans les domaines d'activités suivants :

- Alimentaire
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison

- Sport, culture, loisirs
- Hygiène, santé, beauté
- Café, hôtellerie, restauration
- Automobile / Moto
- Bazar Occasion divers
- Services avec vitrines

Seuls des codes ape correspondant à des activités susceptibles d'avoir une vitrine ont été comptabilisés. Des évolutions ont été faites en 2018 et 2023.

Ternay compte 92 établissements susceptibles d'avoir une vitrine, 43 hors entrepreneur individuel /micro. Un quart des établissements sont des services. Il s'agit d'un secteur d'activité dont la densité par habitant est la plus forte, et dont le taux de croissance annuel moyen est parmi les plus élevé.

Secteurs activités	Nombre établissements (en 2023)	Nombre établissements en 2023 (hors micro /EI ¹)	Taux de croissance annuel moyen (depuis 2018)	Densité pour 1000 habitants	Densité pour 1000 habitants (hors micro/ EI)
Alimentaire	6	2	15% <i>Epci 6%</i>	1 <i>Epci 2</i>	1 <i>Epci 1</i>
Equipement de la personne	3	/	8% <i>Epci 6%</i>	1 <i>Epci 1</i>	/ <i>Epci /</i>
Equipement de la maison	8	8	6% <i>Epci 3%</i>	2 <i>Epci 1</i>	2 <i>Epci 1</i>
Sport culture loisirs	10	1	15% <i>Epci 9%</i>	2 <i>Epci 1</i>	/ <i>Epci /</i>
Hygiène santé beauté	2	2	/ <i>Epci 4%</i>	1 <i>Epci 1</i>	1 <i>Epci 1</i>
Café hôtellerie restauration	9	5	-2% <i>Epci 9%</i>	2 <i>Epci 2</i>	2 <i>Epci 2</i>
Automobile Moto	24	11	7% <i>Epci 6%</i>	5 <i>Epci 4</i>	2 <i>Epci 2</i>
Bazar Occasion divers	6	5	15% <i>Epci 9%</i>	1 <i>Epci 1</i>	1 <i>Epci 0</i>
Service avec vitrine	24	9	11% <i>Epci 11%</i>	5 <i>Epci 5</i>	2 <i>Epci 2</i>
Total	92	43	8% <i>Epci 8%</i>	19 <i>Epci 17</i>	9 <i>Epci 9</i>

Un taux de commercialité (alimentaire, équipement de la personne, de la maison, hygiène santé beauté, bazar, culture loisirs) de 38% (42% hors micro / entrepreneur individuel)

A titre de comparaison, celui :

- de l'Epci est de 35%
- des communes entre 5000 et 10 000 habitants est de 40%

¹ EI : entrepreneur individuel

2.2.2 Inventaire des activités liées au commerce, à l'artisanat de proximité et aux services avec vitrine sur la commune

La commune compte trois zones d'attractivité économique.

- **Le centre Bourg**

La première zone anime le centre bourg de la collectivité et compte 17 activités dont 14 présentes depuis plus de dix ans. Cette offre commerciale complète permet d'augmenter l'attractivité du centre bourg. Cette zone constitue aussi une attraction hebdomadaire à travers son marché à la place de la mairie.



TABLEAUX DES COMMERCES AU CENTRE BOURG

NUMERO	NOM	ADRESSE	CATEGORIE	DE + DE 10 ANS
1	Boulangerie LARRAT	19 place de l'église	Boulangerie	OUI
2	Chez ROBERTO	Place de l'église	Restaurant	OUI
3	XY COIFFURE	7 place de l'église	Coiffeur	OUI
4	BELLE à CROQUER	8 grande rue	Esthéticienne	NON
5	BAR TABAC	40 grande rue	Bar Tabac	OUI
6	Restaurant Le MAYOL	24 grande rue	Restaurant	NON
7	CELINE R	5 allée du vieux porche	Coiffeur	OUI

8	CAISSE D'EPARGNE	Centre commercial - Hameau des Pierres	Banque	OUI
9	CREDIT AGRICOLE	Centre commercial - Hameau des Pierres	Banque	OUI
10	AUTO ECOLE LES PIERRES	Centre commercial - Hameau des Pierres	Auto Ecole	OUI
11	BOUCHERIE CHARCUTERIE LADRET	Centre commercial - Hameau des Pierres	Boucherie	OUI
12	ACCORIMM	Centre commercial - Hameau des Pierres	Agence Immobilière	OUI
13	Boulangerie LARRAT	Centre commercial - Hameau des Pierres	Boulangerie	OUI
14	MAX OPTIQUE	Centre commercial - Hameau des Pierres	Opticien	NON
15	ART ET NATURE	Centre commercial - Hameau des Pierres	Fleuriste	OUI
16	PROXI	Centre commercial - Hameau des Pierres	Epicerie	OUI
17	GARAGE DES PIERRES	Centre commercial - Hameau des Pierres	Garage	OUI

- **Le long de la RD 312**

Elle concentre essentiellement des petites entreprises liées à l'équipement de la maison et services aux particuliers.

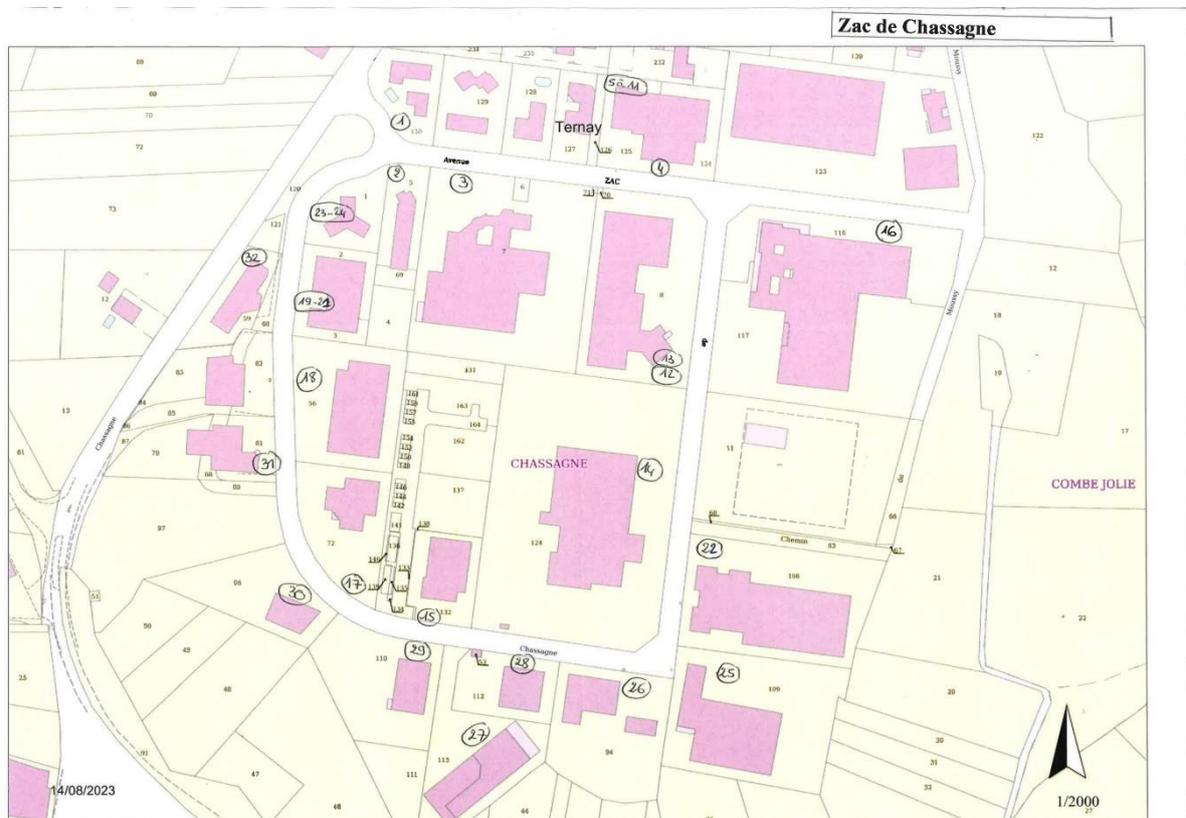


TABLEAUX DES ENTREPRISES CD12			
NUMERO	NOM	ADRESSE	CATEGORIE
1	Ternay Sols (oxyphile'immo)	45 route de Givors	Magasin de carrelage
2	Securitest	43 route de Givors	Contrôle technique
3	AbriSud Lyon	33 route de Givors	Magasin matériel piscine
4	Loca7prestige	CD12	Location de voiture
5	Aquabris	31 route de Givors	Magasin de matériel pour piscine
6	Unyk'om	1 chemin du Moulin	Centre de formation
7	Hello Deco	27 route de Givors	Magasin de déco
8	Garage du Beal	CD12	Garage
9	Perene	27 route de Givors	Magasin de cuisine
10	Granules Bois Buches	19 route de Givors	Magasin de bois de chauffage

- **La ZAC de Chassagne**

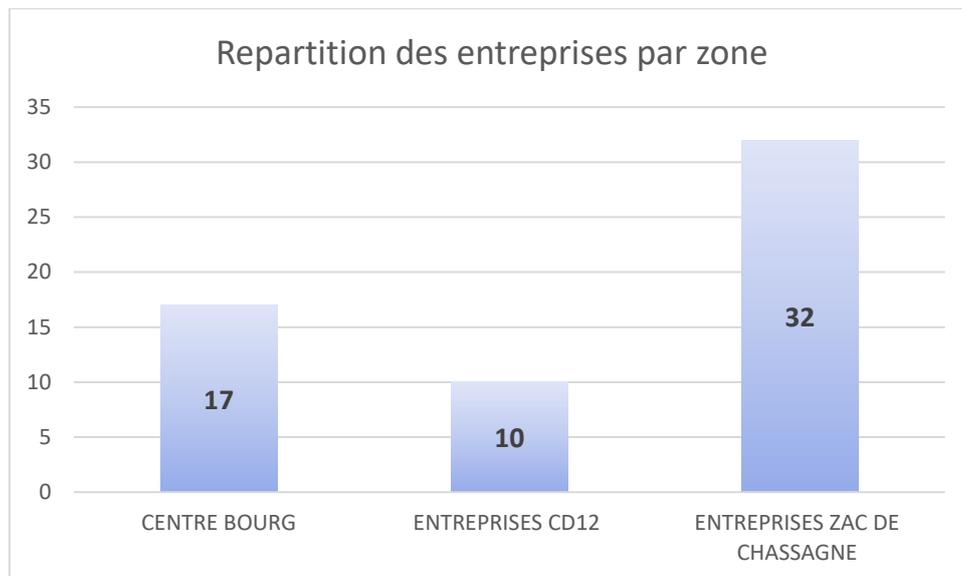
Créée en 1984, elle constitue le point essentiel de la vie économique de Ternay. Située à mi-chemin entre Lyon et Vienne, elle s'étend sur 10 ha et est à proximité des infrastructures de transport : intersection des autoroutes A 46, A 7 et A 47 et l'aéroport Lyon-Saint Exupéry (25 km).

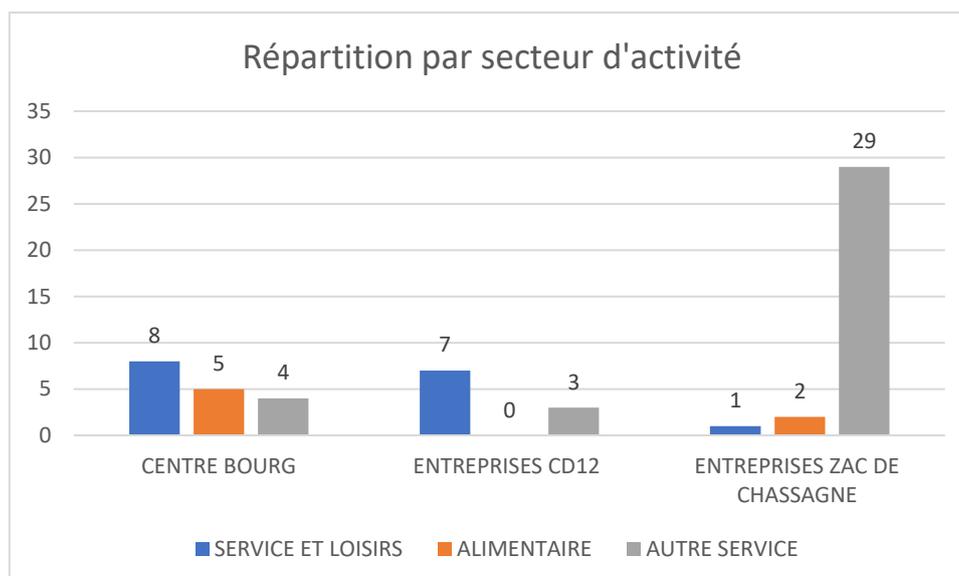
Au total, la ZAC regroupe 32 entreprises. Les métiers du bâtiment (plomberie, ferronnerie, menuiserie, électricité...) sont le principal secteur d'activité. Il génère plus de 300 emplois sur la commune.



TABLEAUX DES ENTREPRISES ZAC DE CHASSAGNE			
NUMERO	NOM	ADRESSE	CATEGORIE
1	Robert MARTINEZ	1 av Zac de Chassagne	Plombier
2	AD ingénierie	2 av Zac de Chassagne	Etudes, mesures en acoustique
3	Filtration	4-6 av Zac de Chassagne	Fabrication de machine
4	Je Dis Vert	11 av Zac de Chassagne	Entreprise d'élagage, abattage
5	Les Piscines Lyonnaises	9 av Zac de Chassagne	Construction, entretien piscine
6	Avril Sonorisation	9 av Zac de Chassagne	Sonorisation, éclairage ...
7	Viegas SAS	9 av Zac de Chassagne	Entreprise maçonnerie
8	Central Energie Concept	9 av Zac de Chassagne	Energies renouvelables
9	AMPF	9 av Zac de Chassagne	Entreprise de plâtrerie
10	Cyril Nikon	9 av Zac de Chassagne	Chocolateries, confiseries
11	Marcon	9 av Zac de Chassagne	Entreprise de bâtiment
12	Polyasim Group	10 av Zac de Chassagne	Produits chimiques
13	Rosenberg	10 av Zac de Chassagne	Commerce de gros
14	Elior	12 av Zac de Chassagne	Cuisine centrale
15	Prestinfo-Maintenance	18 av Zac de Chassagne	Dépannage informatique
16	SEET	19 av Zac de Chassagne	Fabrication d'appareil d'éclairage
17	Servi Provence Maintenance	20 av Zac de Chassagne	Contrôle technique véhicules
18	BAST SARL	22 av Zac de Chassagne	Dépôts Ventes Meubles
19	ETTP	24 av Zac de Chassagne	Travaux Publics
20	USM	24 av Zac de Chassagne	Boulangeries-Pâtisseries (gros)
21	M-Réalisation	24 av Zac de Chassagne	Travaux Publics, terrassement
22	SCI Mimosas	25 av Zac de Chassagne	
23	IFI	26 av Zac de Chassagne	Editeurs de logiciels
24	BM Process	26 av Zac de Chassagne	Matériels industriels
25	Mounier	27 av Zac de Chassagne	Electricité
26	Atlantique Automatismes Incendie	29 av Zac de Chassagne	Protection incendie
27	AV LAQUAGE	31 av Zac de Chassagne	Traitement de surfaces
28	Predis	31 av Zac de Chassagne	Travaux soudures
29	SAS CUMO Auternaud	33 av Zac de Chassagne	Machines pour industries
30	Electricité Service	37 av Zac de Chassagne	Vente installation clim
31	SCI LUIS JANE (ROCHA)	41 av Zac de Chassagne	Travaux menuiserie
32	Car's mecanik's	45 av Zac de Chassagne	Garages Automobiles

2.2.3 Résumé du tissu commercial et données d'offre commerciale





Pour des raisons géographiques, les trois zones d'activité portent des enjeux différents. Les entreprises au bord de la CD12 sont orientées dans le secteur de service sur un aire de passage. Les entreprises dans la ZAC de Chassagne sont plutôt orientées services professionnels sans enjeux importants d'accessibilité et de proximité.

Enfin le centre bourg porte une offre commerciale complète et adaptée à la population Ternaysarde.

Au regard de la hausse démographique, la nécessité de pérenniser l'offre existante et créer de nouvelles offres semble nécessaire. C'est pourquoi le périmètre de sauvegarde prendra en compte les activités au centre bourg, du Prieuré jusqu'au centre des commerces.

2.3 Comportement d'achat de la commune de Ternay et les zones de chalandise de ses commerces

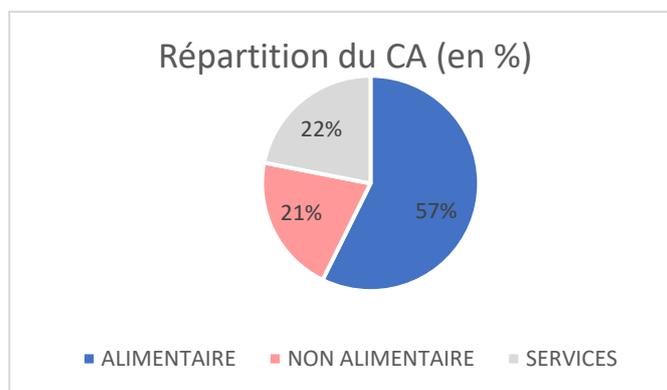
Sources de données : 11 ème enquête sur le comportement de consommation des ménages 2022

2.3.1 Chiffres d'affaires

En 2022, le **chiffre d'affaires de la commune s'élève à 3 millions** d'€ environ, en progression depuis 2016 (+ 1 million). En effet, les évolutions des modes consommation (baisse des déplacements, développement du télétravail) se sont faites au bénéfice de la proximité. On observe un recentrage de la consommation en local notamment sur les bassins de vie secondaires (comme Ternay).

Sa structuration laisse apparaitre un déséquilibre entre :

- Les secteurs d'activités (alimentaire, non alimentaire² et services³). En effet, 57% du chiffre d'affaires est réalisé sur l'alimentaire, 22% non alimentaire et 22% services. Ce sont les secteurs alimentaires et services (très ancrés sur la proximité) qui ont le plus progressé.
- Les formes de vente : 76% du chiffre d'affaires est réalisé par les commerces de moins de 300 m² et 24% par les commerçants non sédentaire (marché)



Une zone de chalandise plutôt étroite qui a du mal à s'étendre au-delà de la commune. 84% du chiffre d'affaires provient des habitants du secteur. Toutefois, cela représente 4% de leurs achats, autrement dit sur 100€ dépensés par les habitants du territoire, 4€ sont dépensés sur la commune. (Emprise très faible)

2.3.2 Lieux de consommation des ménages et formats de distribution fréquentés

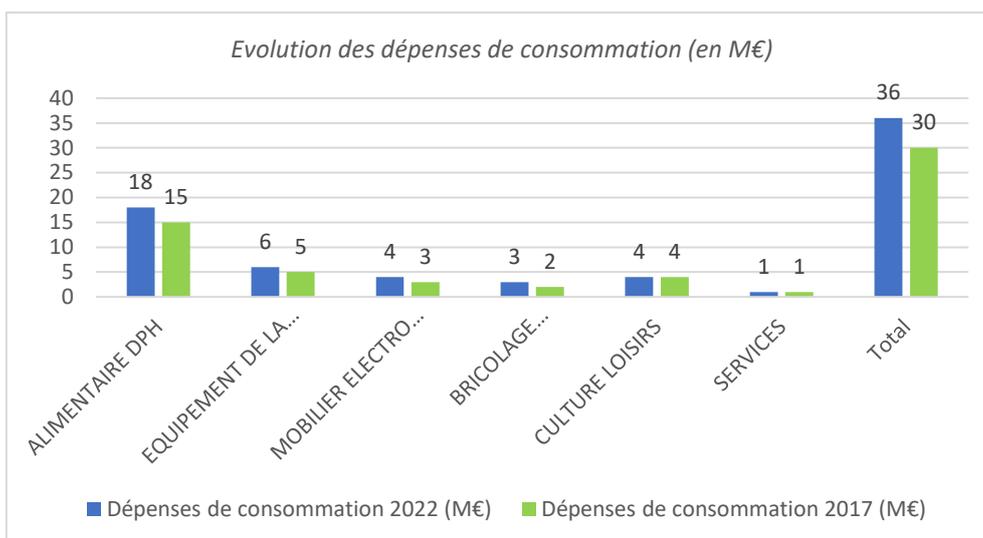
- **Montant des dépenses de consommation**

Le potentiel de consommation correspond au budget des ménages de Ternay consacré aux dépenses alimentaires et non alimentaires.

Les ménages de Ternay dépensent chaque année, 36 millions d'euros pour leurs dépenses de consommation (+16% / 2016). La progression la plus importante concerne le potentiel alimentaire (+ 21%). A noter que sur cette même période, le nombre de ménages de la commune a progressé de 10% depuis 2016.

² Activités non alimentaires : équipement de la personne, mobilier électro décoration, bricolage jardinage, culture loisirs

³ Services : coiffure, esthétique et pressing

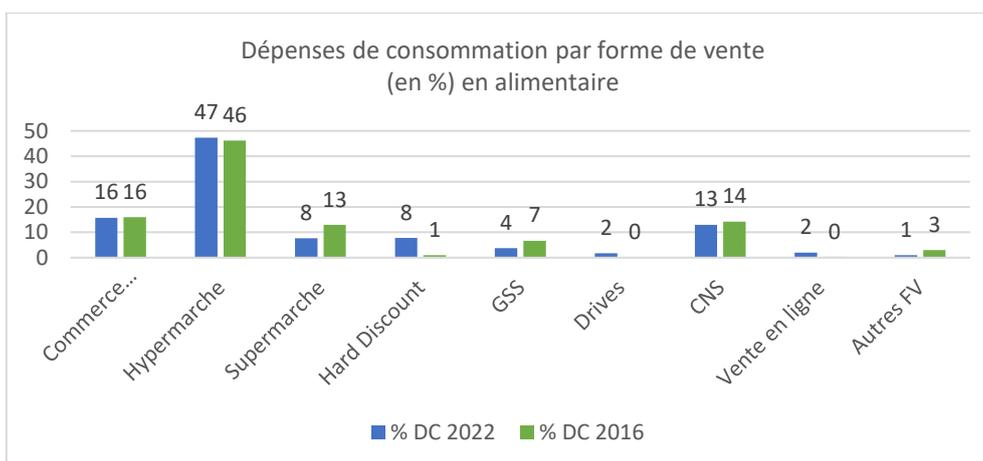


Par ménage, le potentiel de consommation a légèrement progressé de 6%. Il s'élève à 15 872 € par an. On observe donc un potentiel de consommation plus élevé que la moyenne du département, qui est de 13 132 € dans le Rhône.

C'est en alimentaire que la progression est la plus importante (+10%), en non alimentaire les dépenses de consommation ne progressent que de 3%. D'ailleurs, en équipement de la personne, elles baissent de 6%.

- **Circuits de distribution fréquentés**

En alimentaire, les hypermarchés sont le format de distribution dont la part est la plus importante (47%). Suivi par les petits commerces (16%) et le commerce non sédentaire (13%).



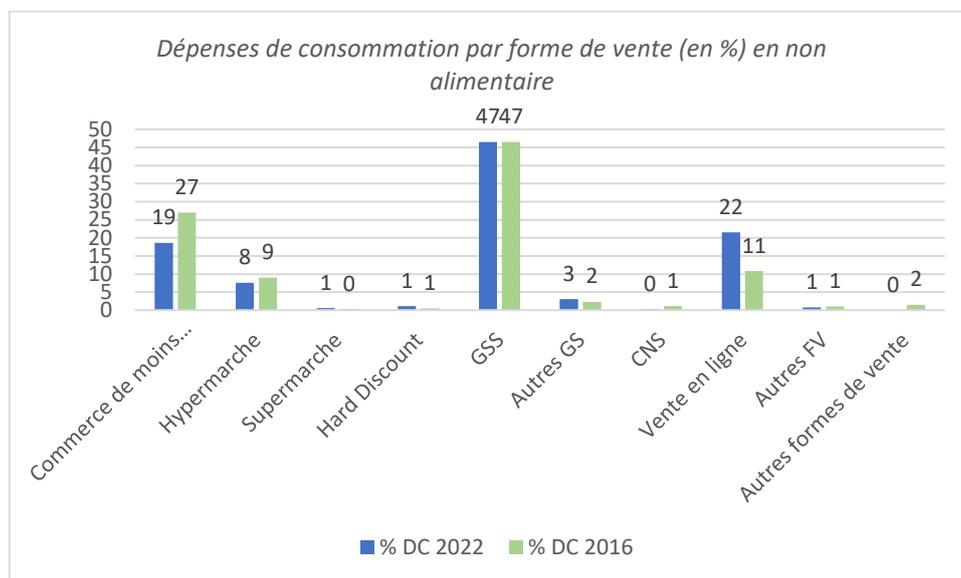
Le format de distribution qui a le plus évolué est le hard discount (+7 points), du fait de l'implantation d'un Lidl à Chasse-sur-Rhône (7 min en voiture).

En revanche, les supermarchés et les grandes surfaces spécialisées voient leur emprise baisser. Les autres formats restent pratiquement stables.

En non alimentaire, ce sont les grandes surfaces spécialisées qui restent le format de distribution préféré des habitants de Ternay avec 47%. On trouve ensuite le E-commerce (22%), le commerce de moins de 300 m2 (19%) et les hypermarchés (8%).

Aujourd'hui, les habitants du secteur de Ternay consomment, en non alimentaire, plus sur Internet que dans les petits commerces.

D'ailleurs, il s'agit de la forme de distribution qui est le plus impactée par la progression du E-commerce.

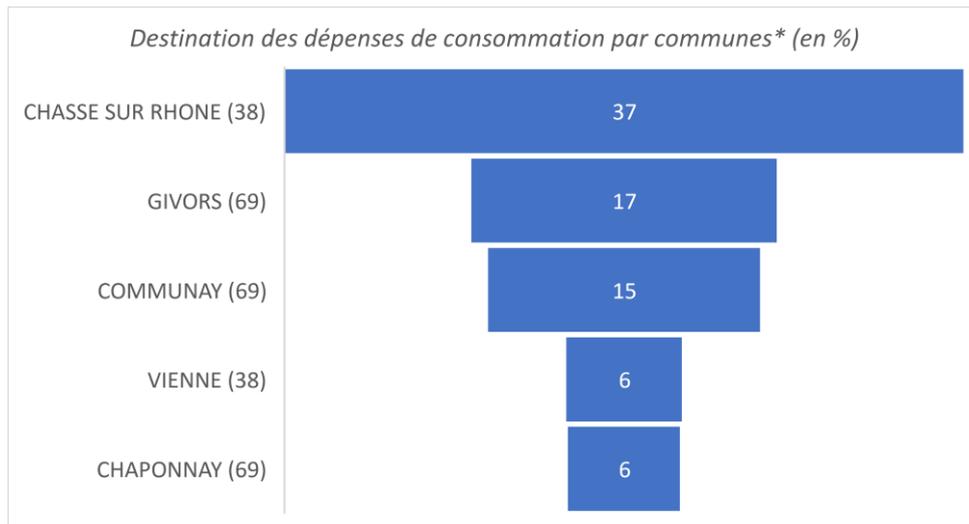


Lieux d'achats

On observe que le territoire intercommunal se situe au cœur d'un ensemble de pôles commerciaux, situés pour la plupart dans un rayon de 10 à 15 mn du centre de chaque commune.

Ces pôles commerciaux se situent à Chasse sur Rhône (autour de l'enseigne Intermarché), à Givors (zone des 2 vallées, notamment autour de l'hypermarché Carrefour), à Corbas (enseigne Intermarché), à Vienne (enseigne Leclerc), à Saint Genis Laval (enseigne Auchan), Vénissieux (enseigne Carrefour) et enfin à Chaponnay (enseigne Leclerc). Toutes les grandes enseignes de la grande distribution sont donc rapidement et facilement accessibles en voiture autour de la CCPO (toutes ces enseignes étant situées à proximité d'une voie routière rapide ou d'une autoroute).

Destination des lieux d'achat en alimentaire

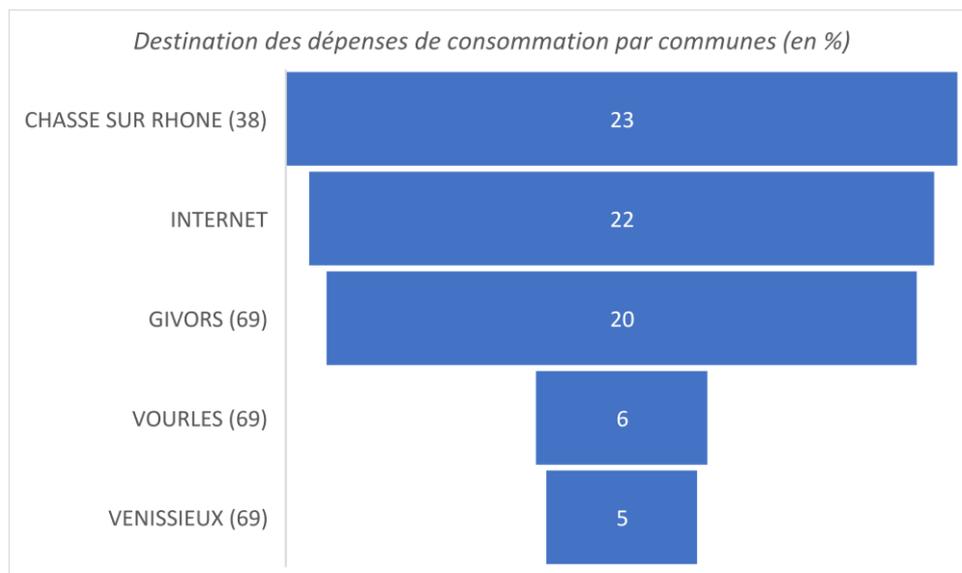


**Les principales*

Chasse-sur-Rhône est la première destination des dépenses des habitants du secteur de Ternay avec près de 37% (en forte progression). Givors et Communay arrivent à la seconde (17%) et à la troisième position (15%).

Ternay capte environ de 5% des dépenses. Autrement dit, sur 100€ dépensés par les ménages du secteur, 5€ sont dépensés sur la commune. Toutefois, depuis 2016, l'attractivité de la commune s'est renforcée. En effet, la part des dépenses de consommation alimentaire est passée de 1% à 5% soit une hausse de 4 points. Cette évolution s'explique par un renforcement de la consommation en local.

Destination des lieux d'achat en non alimentaire



**Les principales*

En non alimentaire, Chasse-sur-Rhône, Internet et Givors sont les trois destinations privilégiées par les habitants du secteur, avec respectivement 23%, 22% et 20% d'emprise.

Concernant la commune de Ternay, sur 100€ dépensés par les habitants, seulement 2 € sont dépensés dans les commerces du Territoire.

Depuis 2016, Internet a fortement progressé et a bouleversé la répartition entre les polarités commerciales. Les dépenses sur les pôles de Givors et Chasse-sur-Rhône restent stables mais celles sur Vienne ont tendance à diminuer (de 10% à 2%)

2.4 Synthèse

FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
<p>Forte progression de la démographie (+30% en 30 ans)</p> <p>Médiane de revenus important et supérieur à celle du département</p> <p>Des dépenses de consommation qui progressent</p> <p>Une attraction interne qui se renforce en alimentaire</p>	<p>Une zone de chalandise étroite</p> <p>Indicateur de concentration d'emplois faible – des habitants qui travaillent à l'extérieur</p> <p>Proximité des pôles commerciaux concurrents</p> <p>Fragilisation du tissu commercial : progression des services</p>	<p>Des habitudes de consommation qui évoluent en faveur de la proximité (baisse des déplacements, progression du télétravail...)</p> <p>Projet de restructuration du centre bourg</p>	<p>Vieillessement de la population</p> <p>Incohérence entre les commerces en place et les commerces à venir</p>

2.5 Conclusion

La présente étude met en exergue plusieurs difficultés pesant sur le tissu commercial et artisanal de la commune, malgré un contexte socio-économique favorable et un recentrage de la consommation sur le secteur en alimentaire.

Ces difficultés prennent différentes formes :

- La proximité de pôles commerciaux voisins plus structurés (et facilement accessibles), qui se sont fortement développés ces dernières années et qui peuvent être situés sur les flux domicile travail
- Le caractère limité de la zone de chalandise qui peut limiter le potentiel d'implantation de nouvelles activités
- Un indicateur de concentration d'emploi faible
- Le développement de la consommation sur Internet, impactant l'emprise des commerces de moins de 300 M2 en non alimentaire

Consciente de la situation, la municipalité de Ternay a développé une politique volontariste pour redynamiser le commerce en centre bourg et souhaite poursuivre ses efforts en mettant en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur sa commune.

Les objectifs de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat pour la commune de Ternay sont les suivants :

- Maintenir et développer une offre commerciale diversifiée en centre-bourg répondant aux besoins de la population de la commune
- Porter une attention particulière aux conditions du commerce de proximité (vacance prolongée d'un local, non reprise de fonds...), et favoriser une concentration commerciale pour maintenir une polarité attractive
- Prioriser les implantations dans la centralité et éviter les phénomènes de périurbanisation avec l'implantation d'activités le long des grands axes de circulation.

L'utilisation du droit de préemption permettra à la Municipalité de suivre l'évolution commerciale de la commune et éviter ce risque de perte de diversité commerciale par un outil approprié.

Ce dernier aura en effet pour objet de permettre à la commune de Ternay :

- De conforter la commercialité dans sa centralité en maintenant ou développant une offre de commerces et de services attractive et diversifiée
- De surveiller les mouvements commerciaux notamment le long de la CD12

Le périmètre de préemption doit être ciblé sur des cellules commerciales stratégiques et sur les polarités :

- Du centre bourg

- Le long de la CD12

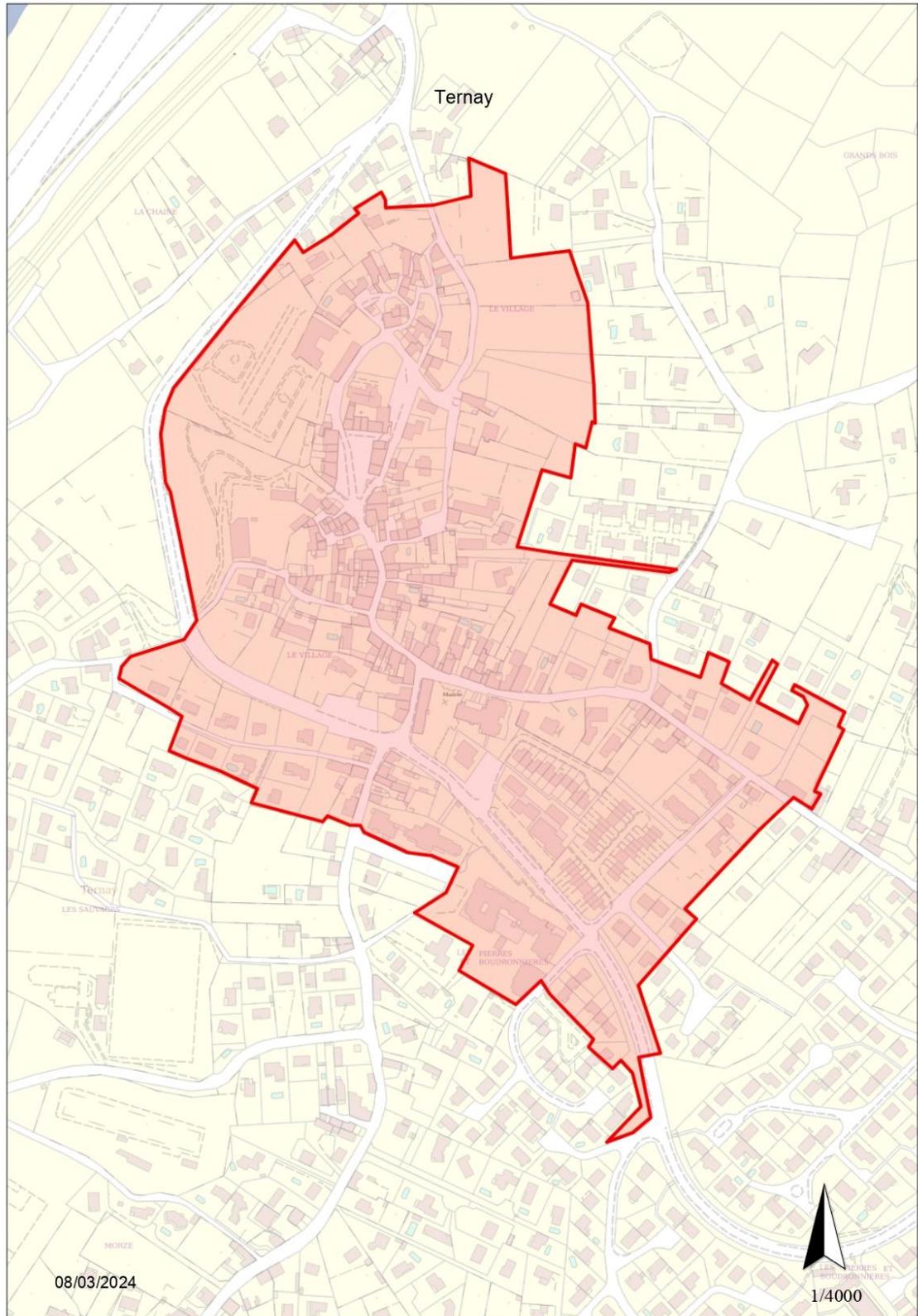
A l'intérieur du périmètre, l'opportunité et l'intérêt de préempter un local seront motivés pour des raisons :

- Soit d'emplacement commercial (situation en angle, intégré dans le linéaire commercial dans le but d'éviter une coupure dans le linéaire)
- Soit de maintien de l'activité exercée (activités en un seul exemplaire, locomotives commerciales).
- Soit de soutenir l'implantation d'une activité nouvelle

Si la commune ne souhaite pas faire usage de son droit de préemption, elle engage à minima une démarche d'observation et de surveillance en étant informée des transactions d'immobilier commercial.

3. DEFINITION DE PERIMETRES

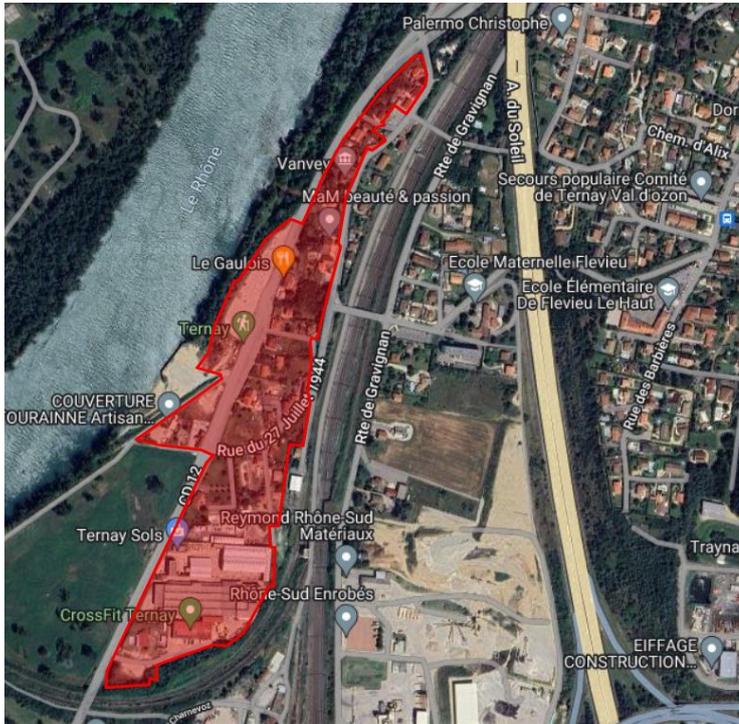
- Périmètre 1 Centre Bourg



Liste des rues et numéros pris en compte dans le périmètre en annexe 1

Champ d'application parcellaire du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

- Périmètre 2 : RD 312



Liste des rues et numéros pris en compte dans le périmètre en annexe 2