

VILLE DE BAULON



MAIRIE DE BAULON
1 RUE NEUVE
35580 BAULON

MAIRIE@BAULON.FR
02 99 85 37 63



RAPPORT ANALYSANT LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ À BAULON

DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL

Rédigé par Baptiste Perthuis-Gautier

SOMMAIRE

CONTEXTE.

I - SITUATION GÉNÉRALE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT À BAULON.

A - RECENSEMENT DES COMMERCE ET DES ENTREPRISES.

B - UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE FAVORABLE À L'ARTISANAT.

C - LA DISPARITION PROGRESSIVE DU COMMERCE DE PROXIMITÉ DEPUIS LES ANNÉES 1975.

II - L'INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DANS LE CENTRE BOURG DE BAULON.

A - EXPOSÉ DES MOTIFS.

B - DÉLIMITATION.

CONCLUSION.

CONTEXTE

La ville de Baulon, membre de Vallons de Haute Bretagne Communauté, présente une superficie totale de 2 502 hectares. Les 2 157 habitants résidant sur le territoire communal sont répartis entre le bourg et de nombreux hameaux. Commune rurale, Baulon est située à environ 25 km au sud-ouest de Rennes.

Depuis 1975, la commune enregistre une croissance constante de sa population. Cette croissance démographique s'est d'ailleurs accentuée depuis 1990 jusqu'à aujourd'hui. Paradoxalement, le nombre de commerces de proximité n'a cessé de diminuer durant cette période.

Concernant l'artisanat, Baulon compte de nombreux artisans, répartis sur tout le territoire communal. L'activité artisanale est principalement tournée autour des métiers du bâtiment (plâtrier, charpentier, menuisier, électricien, etc).

Aujourd'hui, Baulon souhaite pérenniser et développer l'attractivité du bourg et la diversité des commerces de proximité. En effet le rôle économique et social assumé par le commerce et l'artisanat de proximité est primordial. Il contribue au développement équilibré de la ville et répond aux besoins de ses habitants. Ces activités sont sources de richesses, d'emploi, et surtout, de lien social et d'animation.

Avec l'adoption de son nouveau Plan local d'urbanisme le 30 janvier 2020, la Ville de Baulon réaffirme son ambition pour le développement et la protection du commerce et de l'artisanat de proximité. Toutefois, cette ambition ne peut réellement s'affirmer si nous ne nous en donnons pas les moyens. Ce rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à Baulon participe donc, à son échelle, au grand projet de revitalisation de Baulon.

I - SITUATION GÉNÉRALE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT À BAULON.

A - RECENSEMENT DES COMMERCE ET DES ENTREPRISES.

Activité	Localisation
3D PAYSAGE	Les Champs
AMBULANCES AGRÉE TIZON EURL	7 rue Neuve
AUTO ECOLE BAULON CONDUITE	9 place de l'Église
AUX MAINS DE LAURA	

BERU EURL	10 la Teillais
BOUILLAND DAVID	La Billais
BOULANGERIE / PATISSERIE	2 rue Treluyer
BPB DECORATION	34 Launay
BTP ROBERT LEGENDRE sarl	10 la Hervellais
CHARPENTE ROGER SARL	5bis le Landier de Codihan
CONSEILS IMMOBILIER	10 rue du Stade
DAVID DELPHINE ELEVAGE	3 les Pins
DAVID TECHNIBOIS COUVERTURE	
DEGUSTATIONS BRETONNES	
DENTISTE	Rue de la Feuillee
EDUCATION DU CHIEN DE COMPAGNIE	
EL'COIFF	6 rue Neuve
EMILIE BLANCHET ESTHETICIENNE	rue du Dr René Chesnais
ENTREPRISE PASCO LAURENT	La Hervellais
EPICERIE LES 4 SAISONS	11 rue de Dr René Chesnais
FC PATRIMOINE ET CONSEIL	Les Landes d'Abas

FLEURANCE JULIE	118 la Chevalerais
FLORAMAZETTE	Les Champs
FRIZ TIF	Domaine des Tourettes
GARAGE SALMON	8 bis Boutard
GERARD AGENCEMENT	11 rue du Bignon
GITE DE JAUNEL	23 Jaunel
GITE LA PENHATIERE	La Penhatiere
GITE L'OREE DU BOIS	Rue du Ruisseau de l'Aulne
HAMON LOIC SARL	69 la Grée
HAMON MENUISERIE	19 les Landes Blanches
HYDROTHERAPIE DU COLON	8 rue du Ruisseau de l'Alne
INFIRMIERES	
IRRIGATION DU CÔLON - HYGIÈNE INTESTINALE	8 rue du Ruisseau de l'Alne
JAZUEL ELECTRICITE	14 le Plessix
JOUAULT ELECTRICITE	9 rue des Camelins
KINESITHEREPEUTE OSTHEOPATHE	
LA GALETTE DE TY'MOUS	

LA SEVE AMENAGEMENT SERVICE VERT	La Musse
LE CHAMP DE L'AIR	1 les Metairies
LE CHENE ET LA CHOUETTE	Le Chene
LES CHAMPS DU POSSIBLE	28 Les Champs
LG COUVERTURE	Rivy
LK PEINTURE	8 la Hamonniere
LUDOVIC MARTIN	11 rue Neuve
MB DECORATION	1 allée des Lauriers
MEDECIN RIQUET MARIE	9 rue de Lassy
MEDECIN ROUGERIE SOLENN	10 rue de Lassy
MENUISERE SALMON	31 Le Bois Lader
MERLINFO	
MFR DE BAULON	12bis rue du Bignon
MONTMEYLIAN COUVERTURE	2 les Ozinières
MRJ MENUISERIE DEPANNAGE	La Billais
MSKOM	
NATUROPATHE	

OPTICIENNE LEMOINE FLORE	9 rue de Lassy
PHARMACIE PIERRE SARL	8 rue de lassy
PIERAERTS SOPHIE	
PODOLOGUE PEDICURE	9 rue de Lassy
PSYCHOLOGUE LIBERALE	17 rue Neuve
RB INFORMATIQUE	8 route des Clairoux
REIKI ARC EN CIEL	
ROGER COUVERTURE	10 la Grande Clôture
SARL DEROCHE TP	10 les Ozinières
SIMON REMI PEINTRE EN BATIMENT	15 rue de Lassy
SOPHROLOGUE	
TABAC / JOURNAUX / FLEURS / RELAIS POSTE	1 place de l'Église
TAMEA	
THEAUDIN EARL	
THEOSOLAIRE	
TI'BOKIT	Impasse des Bourdons
VD ELECTRICITE GENERALE	3 impasse du Clos Morin

VOLAILLES SUR EVENTAIRES ET MARCHES	La Gree
-------------------------------------	---------

Cette liste a été établie avec le consentement des personnes concernées, conformément au protocole RGPD.

Cette liste n'est pas exhaustive puisque Baulon comporte 93 entreprises recensées par l'INSEE en 2018.

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2018		
	Nombre	%
Ensemble	93	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	6	6,5
Construction	23	24,7
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	16	17,2
Information et communication	3	3,2
Activités financières et d'assurance	0	0,0
Activités immobilières	6	6,5
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	12	12,9
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	15	16,1
Autres activités de services	12	12,9

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2020.

B - UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE FAVORABLE À L'ARTISANAT.

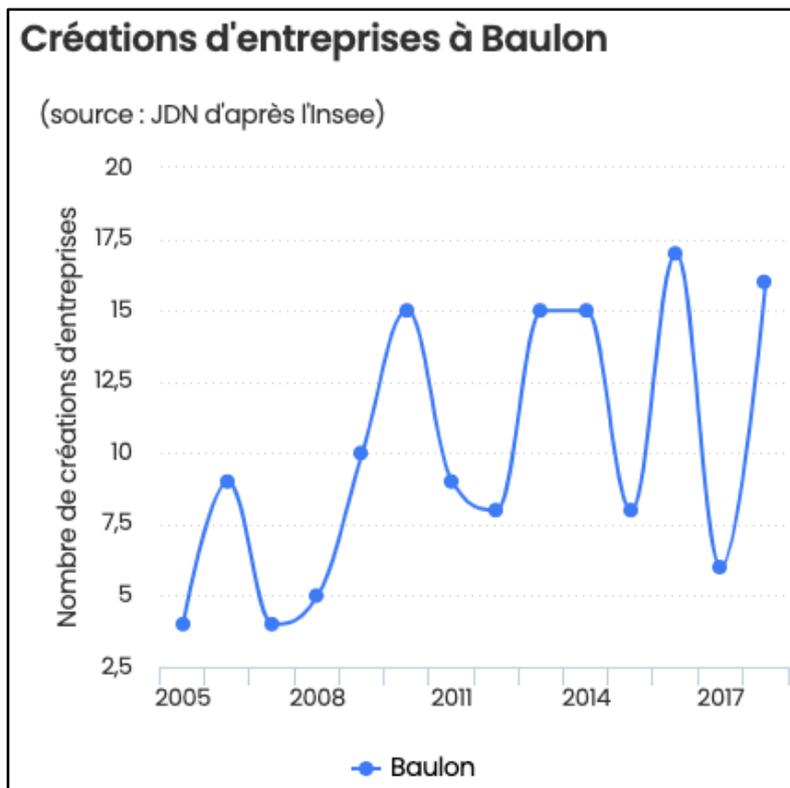
L'activité artisanale est bien développée sur le territoire communal. En 2018, les secteurs les plus porteurs sont la construction, le commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration et enfin l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale.

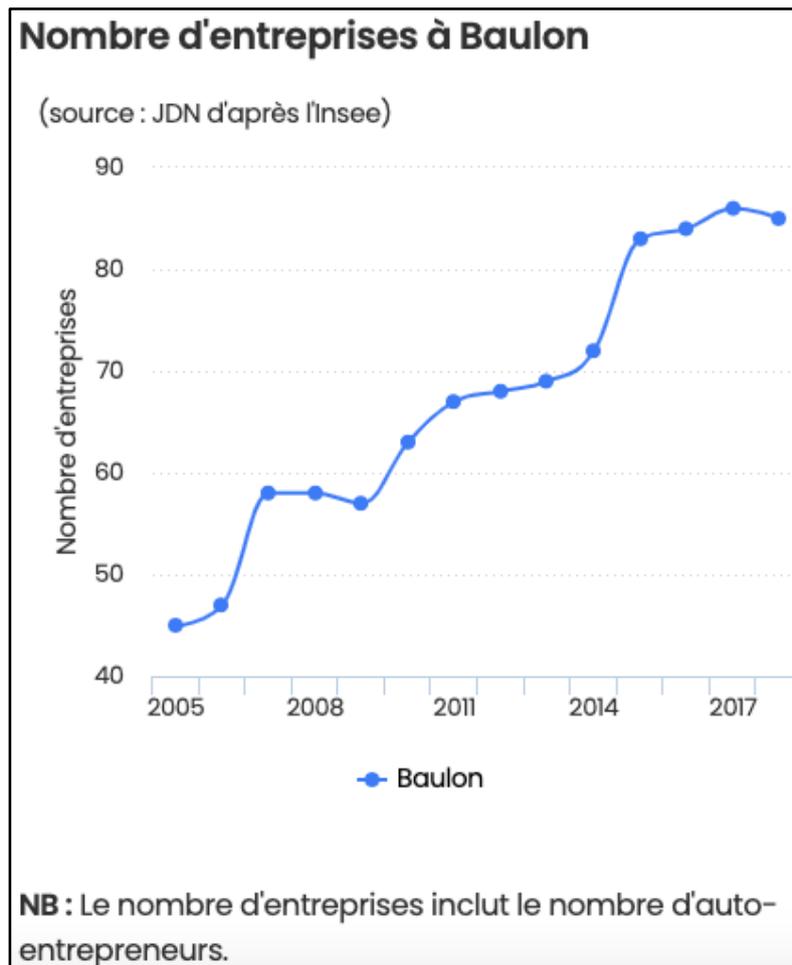
Avec 23 entreprises, le secteur de la construction est le plus important. Il représente 26,7% de toutes les entreprises. Les deux autres secteurs importants précédemment cités représentent plus de 16% chacun du tissu artisanal baulonnais. Enfin, le secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien n'est pas négligeable et représente tout de même 12,9% des entreprises et établissements à Baulon. Tous ces secteurs d'activités représentent sept entreprises ou établissements baulonnais sur dix.

D'un point de vue géographique, la zone d'activité du Gueny, approuvée en décembre 2017, peine à accueillir des entrepreneurs. Cela s'explique par son éloignement géographique des grands axes routiers, contrairement aux zones d'activités de Goven et Guichen. Le prix de vente des parcelles rend également ce secteur beaucoup moins concurrent et attractif que les autres zones d'activités de Vallons de Haute

Bretagne Communauté. Finalement, les entreprises baulonnaises sont majoritairement disséminées sur tout le territoire communal, tandis que quelques-unes d'entre elles sont situées dans le bourg.

In fine, force est de constater que la situation de l'artisanat de proximité à Baulon est plutôt encourageante. En moyenne, une dizaine de petites entreprises sont créées tous les ans depuis l'année 2010.





C - LA DISPARITION PROGRESSIVE DU COMMERCE DE PROXIMITÉ DEPUIS LES ANNÉES 1975.

Toutefois, la situation du commerce de proximité est plus inquiétante que celle de l'artisanat. Depuis les années 1975, leur nombre n'a cessé de diminuer. Aujourd'hui, le bourg accueille seulement une boulangerie, un coiffeur, une épicerie, un bureau de tabac, une auto-école, un garage et une pharmacie. Le restaurant de la Geôle, lui, a fermé ses portes cet été et ne devrait pas rouvrir.

Le développement du transport privé individuel mêlé au développement des grandes surfaces commerciales a été le terreau de la dévitalisation du bourg de Baulon. Les comportements individuels et l'évolution de la société ont également été des facteurs importants dans ce processus. Finalement, ce phénomène s'inscrit dans une logique nationale, perceptible depuis la fin de l'époque des trentes glorieuses.

Aujourd'hui, le territoire communal est largement polarisé et influencé par la métropole rennaise. Plus de 80% des habitants de Baulon travaillent dans la capitale bretonne. Les migrations pendulaires sont donc très importantes.

II - L'INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DANS LE CENTRE BOURG DE BAULON.

A - EXPOSÉ DES MOTIFS.

Face à cette situation, un constat s'impose : Baulon risque, à terme, de devenir un village dortoir à cause de l'appauvrissement quantitatif et qualitatif de l'offre commerciale de proximité.

Instaurer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, permettra à la Municipalité d'avoir une visibilité sur les transmissions et les cessions, lui donnant ainsi la possibilité de préserver la diversité commerciale et artisanale de centre-bourg, lieu de vie et de centralité pour la Commune.

La Ville de Baulon souhaite agir concrètement sur le développement du commerce local et inverser la tendance de départ des commerces de proximité.

B - DÉLIMITATION.

Pour cela, la Municipalité, dans l'intérêt de la commune, a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Ce secteur comprend :

Rue du Dr René Chesnais (du 21 rue du Dr René Chesnais jusqu'au rond-point du bourg).

Rue de Lassy (du 14 rue de Lassy jusqu'au rond-point du bourg).

Rue de la Feuillée.

Rue de la Geôle.

Rue Neuve.

Rue Boutard.

Place de l'Église.

Bien que constituant une restriction du droit de propriété, la préemption sur les fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux correspond à l'intérêt général et répond aux objectifs généraux de l'aménagement.

Fort de tous ces constats et dans le souci constant de maintenir une offre commerciale diversifiée qui réponde de manière optimale aux besoins et attentes de ses habitants, la Ville de Baulon a, par conséquent, décidé d'instituer un périmètre au sein duquel elle fera usage, si nécessaire, de sa faculté à préempter.