

# **Instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur les secteurs du centre-ville et de la Saulaie**

## **Rapport technique**

### **Table des illustrations**

Figure 1 Age de la population-----	5
Figure 2 Centre-ville d'Oullins-----	6
Figure 3 Les occupations économiques du RDC en centre-ville -----	8
Figure 4 Comptage piétons-----	9
Figure 5 Evolution du CA des petits commerces entre 2007 et 2010 (toutes activités)-----	9
Figure 6 Qualité des vitrines en centre-ville -----	11
Figure 7 Structure commerciale de la Saulaie-----	12
Figure 8 Cartographie Projet Multimodal-----	14
Figure 9 Cartographie de l'ensemble du périmètre proposé : centre-ville et Saulaie -----	19
Figure 10 Cartographie du périmètre proposé: nord de la Grande rue -----	20
Figure 11 Cartographie du périmètre proposé: sud de la Grande rue et bd Zola -----	20
Figure 12 Cartographie du périmètre proposé: la Saulaie-----	21

## Introduction

Ce document a pour objectif d'analyser la situation du commerce sur deux secteurs à enjeux majeurs de la ville d'Oullins : le centre-ville et le quartier de la Saulaie. Il est réalisé en vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, préalable à la mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux.

Ce projet de mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat s'inscrit dans une politique menée depuis plusieurs années par la commune et ses partenaires (Etat, Grand Lyon, CCI, CMA, Oullins commerce) en vue de préserver la diversité de son appareil commercial et d'assurer son développement.

Peuvent être pris par exemple, les différents outils développés :

- mise en place du management de centre-ville, au travers de l'association Oullins centre-ville,
- dispositif FISAC,
- alignement commercial et artisanal strict pour la Grande rue, inscrit dans le PLU,
- plan de développement commercial du quartier de la Saulaie,
- la mise en place d'une mission « développement économique, commerce et emploi »

### **I. Loi / décret d'application<sup>1</sup>**

L'article 58 de la loi du 2 août 2005 ouvre la possibilité aux communes dotées ou non d'un PLU d'exercer un droit de préemption lors de la cession de fonds de commerce, de fonds artisanaux ou de baux commerciaux.

Selon la loi (article L214-1 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 les cessions de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption.

Le PLU, principal document de planification de l'urbanisme commercial, expose les projets d'« aménagement et de développement durable » (PADD) qui résume les intentions générales du Grand Lyon sur l'évolution de l'agglomération. Ce PADD est décliné pour chaque commune et arrondissement du Grand Lyon. Il identifie les centralités commerciales « à enjeux » (hyper centre, centre-ville, centres de quartiers, proximité, secteur politique de la ville) afin de dégager des stratégies relatives aux territoires, et contient également une disposition stipulant que les rez-de-chaussée des constructions implantées le long de la Grande rue doivent être obligatoirement affectés à du commerce ou de l'artisanat strict.

---

<sup>1</sup> Source plaquette "commerce et territoires" édition CCI Lyon séminaire du 19 avril 2011

Ce nouveau droit de préemption vient compléter le droit de préemption urbain qui vise les seuls biens immobiliers (les murs). Un droit de préemption permet à une collectivité territoriale de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de biens.

L'objectif du droit de préemption est double :

- permettre la sauvegarde du commerce de proximité,
- maintenir une offre commerciale diversifiée au sein de périmètres communaux définis précisément.

Sont exclus du champ de la préemption les transmissions à titre gratuit (succession, legs, donation), les contrats dépourvus de tout effet translatif de propriété (contrat de location-gérance, contrat de crédit-bail...), des dispositions spécifiques sont prévues en matière de liquidations et redressements judiciaires.

La démarche :

- la fixation d'un périmètre d'intervention : délibération du Conseil municipal accompagnée d'un plan du périmètre précis et justifié ainsi que d'un rapport analysant les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale de la commune. Envoi aux chambres consulaires (CCI – CMA) qui disposent d'un délai de 2 mois pour formuler un avis consultatif sur la définition du périmètre.
- L'exercice de la préemption par la commune : à réception du projet de cession (déclaration préalable du cédant), la commune dispose d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption. Elle peut le faire aux conditions fixées entre les parties ou saisir le juge de l'expropriation en cas de désaccord sur le prix.
- La rétrocession : la commune dispose d'un délai d'un an pour trouver un repreneur. En l'absence de repreneur à cette échéance, l'acquéreur pressenti avant la préemption bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

## **II. Contexte général de la ville d'Oullins**

### **A. Données générales**

Oullins est une commune de la proche périphérie lyonnaise, située dans l'unité géographique du confluent, à l'entrée sud de Lyon. C'est une ville dense (25 100 habitants pour 450 ha), très urbanisée, qui se déploie sur un site constitué de pentes, de vallées (Yzeron, Rhône) soulignée par d'importants boisements.

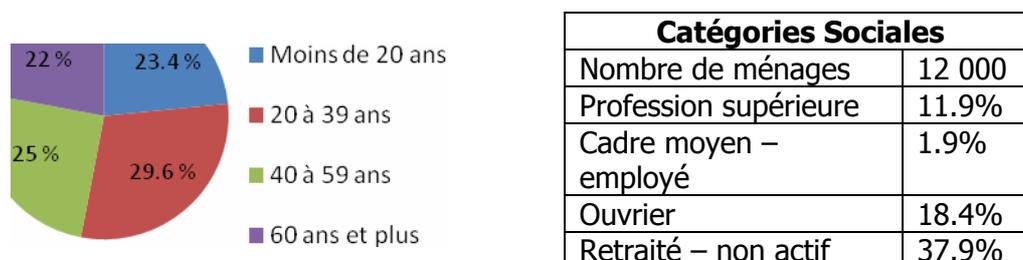
Le centre d'Oullins est identifié dans les différents documents d'urbanisme comme un « site majeur de développement de la centralité au sein de l'agglomération » et comme pôle secondaire devant évoluer en pôle majeur par le SDUC pour la période 2004-2010.

Le quartier de la Saulaie, zone prioritaire de développement et pôle majeur identifié par le SDUC recouvre des enjeux et potentiels importants.



La population oullinoise est homogène et répartie dans plus de 12 000 ménages :

Figure 1 Age de la population



Selon une enquête ménage, réalisée par la CCI en 2006, le nombre de ménages a augmenté de 7.2% entre 1999 et 2005. La personne de référence est active dans 54% des ménages en 2005.

Entre 1999 et 2005, le nombre de logements a augmenté de 3.1%.

## B. Offre commerciale et évolution des zones concernant le périmètre de sauvegarde<sup>2</sup>

### B.1 - Centre-ville

Le centre-ville d'Oullins se définit par une structure commerciale étirée le long d'une « rue centre » de plus de 1 Km, composé d'enseignes et d'indépendants qualitatifs. La Grande rue comporte également trois grandes surfaces commerciales de plus de 300 m<sup>2</sup> : monoprix, ED et dorénavant l'enseigne la halle aux chaussures.

La zone de chalandise primaire du centre-ville est relativement large puisqu'elle compte au total plus de 104 000 habitants sur les territoires d'Oullins, la Mulatière, Pierre-Bénite, Chaponost, Brignais, Saint-Genis-Laval et Sainte-Foy-Lès-Lyon.

<sup>2</sup> Certains éléments sont issus du rapport d'activité 2010 Oullins centre-ville

Figure 2 - Centre-ville d'Oullins



Près de 80% du chiffre d'affaires alimentaire et non alimentaire est constitué par les ménages des communes suivantes<sup>3</sup> :

- Oullins : 39 % du chiffre d'affaires
- La Mulatière : 11 %
- Pierre-Bénite : 9 %
- Chaponost : 7 %
- Brignais : 3 %
- Saint-Genis-Laval : 3 %
- Sainte-Foy-lès-Lyon : 3 %

#### B.1.1. Structure commerciale du centre-ville

En 2006, le commerce oullinois a réalisé un chiffre d'affaire de 68 millions d'euros. C'est un niveau d'activité qui le place dans la catégorie des **pôles secondaires** après les pôles majeurs (>450 millions d'euros) et les pôles intermédiaires (150 à 300 millions d'euros).

<sup>3</sup> Plan Fisac – Phase 1

Bien que le pôle commercial d'Oullins soit surtout non alimentaire en nombre de commerces, le chiffre d'affaires est à dominante alimentaire de par l'activité des moyennes et grandes surfaces. Le secteur alimentaire manque cependant de métiers de bouche qualitatifs, comme par exemple le fromager et le poissonnier.

La mise en place depuis 2007 d'un management de centre-ville, via l'association Oullins centre-ville, a contribué fortement au développement de la diversité commerciale de la commune. Cependant, nos outils d'analyse, et plus particulièrement la répartition des chiffres d'affaire font ressortir des manques en terme d'offre.

Aujourd'hui et notamment depuis la mise en place de ce dispositif, le centre-ville dispose d'enseignes nationales, régionales et des indépendants dans les domaines :

- de l'alimentation,
- de l'équipement de la personne,
- de la santé, beauté,
- de l'équipement de la maison,
- de la culture, loisirs...

Un fort taux d'évasion est observé sur des produits type équipements bébés, culture et loisirs, et produits de bricolage. Cette évasion se fait essentiellement au profit du centre commercial de Saint Genis 2. Il est situé à Saint Genis Laval avec l'hypermarché Auchan et la galerie marchande de 70 boutiques.

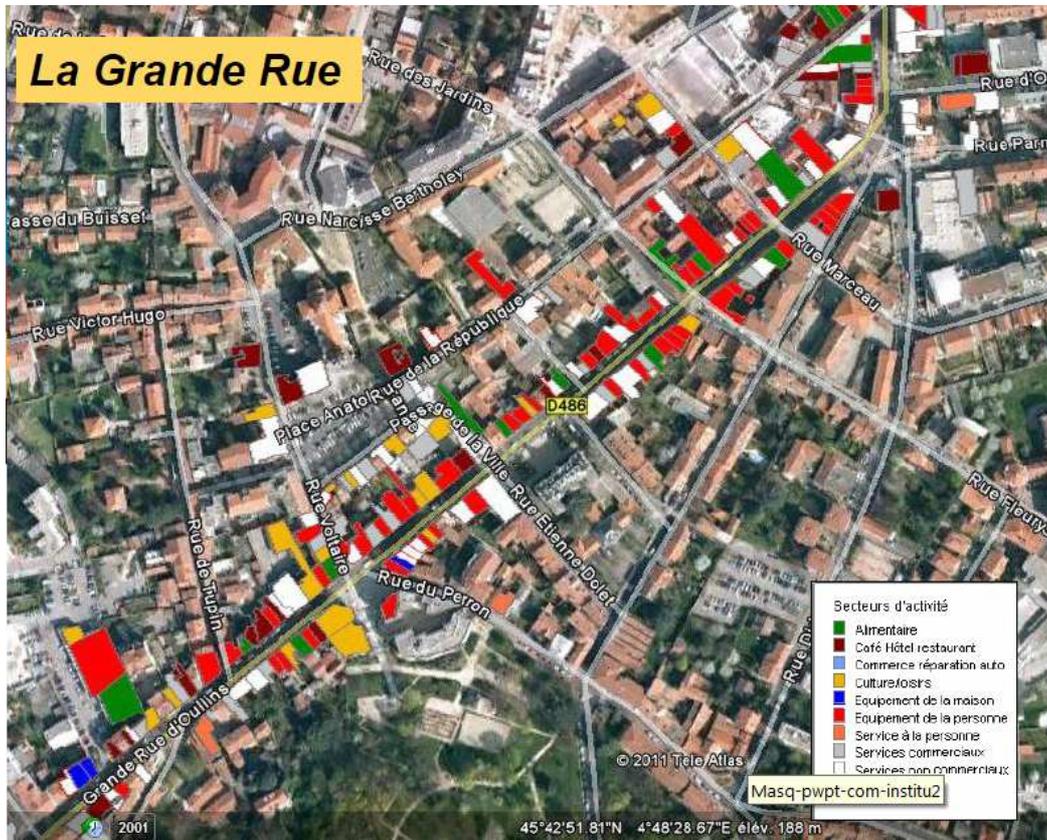
#### **Répartition de l'offre commerciale par grandes familles d'activités, en 2011<sup>4</sup>**

<b>Famille d'activités</b>	<b>Nombre de commerces</b>
Alimentaire	30
Equipement de la personne	51
Equipement de la maison	6
Culture Loisirs Divers	20
Services commerciaux	50
Cafés Hôtels Restaurants	34
Services non commerciaux	44
Autres	5
Vacant	10
<b>Total général</b>	<b>250</b>

---

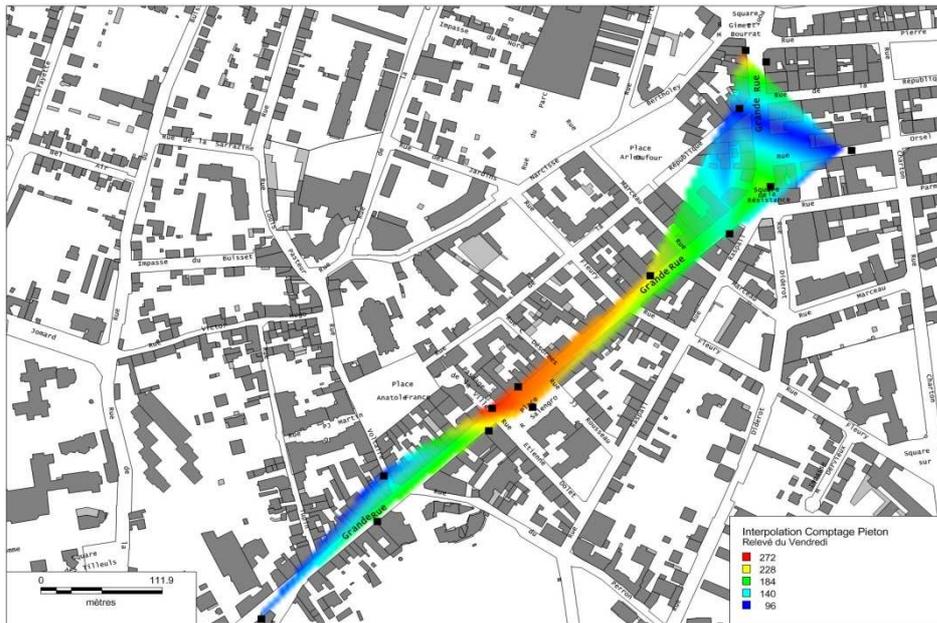
<sup>4</sup> Enquête CCI "diagnostic commercial d'Oullins 2011"

Figure 3 : les occupations économiques du RDC en centre-ville



Le centre-ville connaît une bonne densité en terme de commerce non alimentaire mais le nombre d'enseignes nationales nécessite un développement plus important.

Figure 4 - Comptage piétons

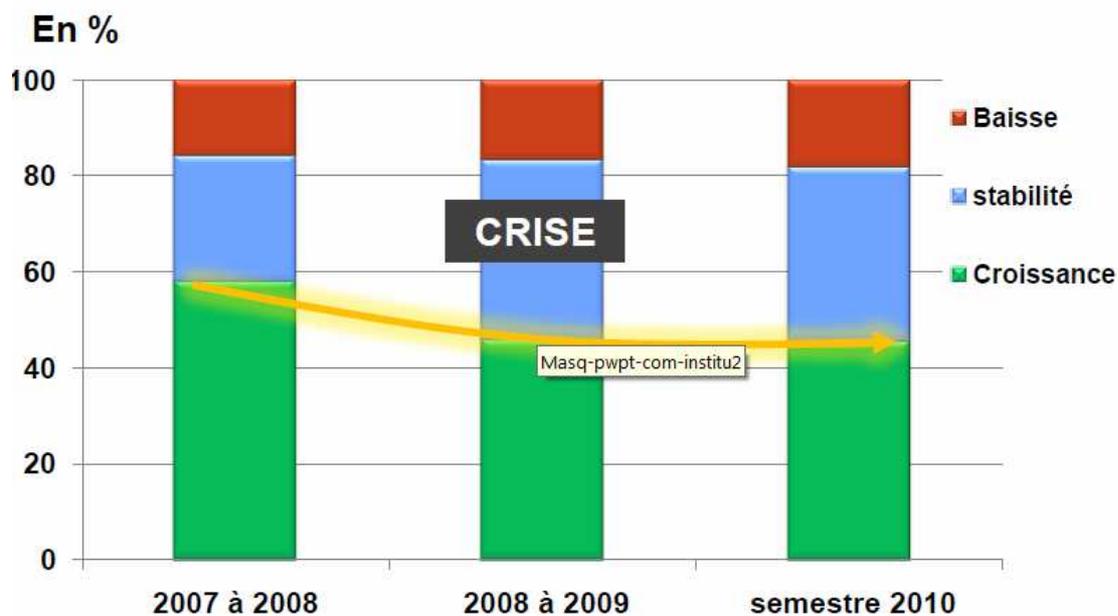


Le tissu commercial de proximité est relativement dense sur le centre-ville, notamment grâce à son axe de circulation très emprunté. Ce phénomène de passage rend la Grande rue attractive.

Un centre de gravité très centré autour du secteur de la mairie en période normale, qui s'étend de façon significative sur le haut de la grande rue lors des jours de marché.

### B.1.2. Evolution commerciale du centre-ville

Figure 5 Evolution du CA des petits commerces entre 2007 et 2010 (toutes activités)



Malgré la période de crise économique, des projets d'envergure sont en cours afin de renforcer l'attractivité du centre-ville :

- L'aménagement de l'îlot de la Camille répond à des objectifs d'élargissement de l'offre commerciale de la Grande rue. D'ici 2014, près de 87 logements seront construits face à une nouvelle place faisant office de poumon vert pour le secteur, ainsi qu'une rue commerçante semi-piétonne structurée par des constructions à taille humaine. De vastes locaux commerciaux sont également prévus en RDC des immeubles, offrant ainsi un potentiel nouveau.
- L'organisation structurelle de la Grande rue est actuellement revue entièrement (stationnement, sens de circulation, largeur des trottoirs...) afin de créer une zone commerciale qualitative, favorable à la flânerie et à l'acte d'achat. La rénovation de la Grande rue, axe historique de développement et axe commercial de notoriété ancienne, est réalisée dans un objectif de valorisation du centre-ville et d'amélioration du cadre de vie des habitants et consommateurs.

De plus, depuis 1998, lancée dans le cadre d'un précédent fisac, une opération façades incitant puis obligeant les propriétaires à ravalier leur immeuble est en cours.

L'objectif est d'améliorer l'esthétique et la qualité architecturale de la Grande rue ;

Ainsi, l'objectif du droit de préemption est de solidifier l'offre commerciale du centre-ville, de la rendre plus qualitative mais aussi d'anticiper une nouvelle demande lors de la future arrivée d'une station de métro place Anatole France d'ici 2017.

### **B.1.3.Diagnostic<sup>5</sup>**

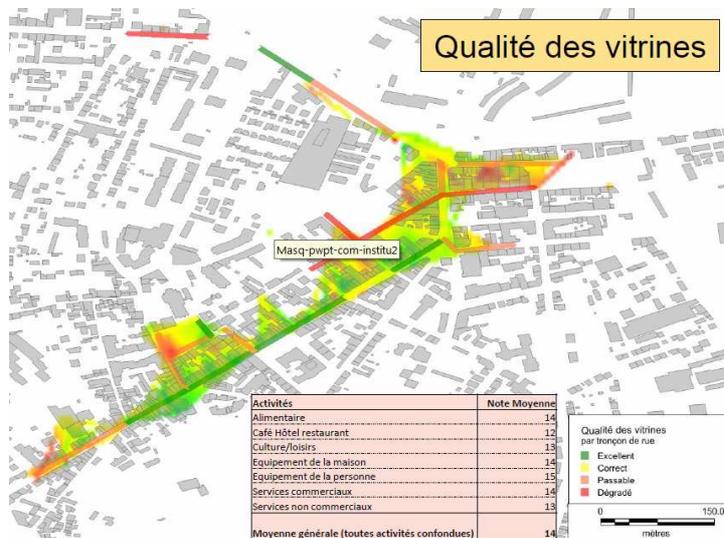
<b>Eléments d'analyse</b>	<b>Extraits de synthèse/diagnostic</b>
1. Implantation des espaces marchands	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un centre-ville dense et important (nombre d'activité)</li> </ul>
2. Offre commerciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs locaux vacants</li> <li>• Des CHR (cafés, hôtels, restaurants) peu présents en centre-ville</li> <li>• Activités culture/loisirs peu présents en centre-ville</li> </ul>
3. Analyse qualitative de l'offre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des vitrines commerciales en général de qualité</li> </ul>

---

<sup>5</sup> Diagnostic basé sur :

- l'étude CCI-Positionnement de l'offre commerciale du centre-ville, 2011
- outil cartographique CIDO

Figure 6 - Qualité des vitrines en centre-ville



Comme pour les flux piétons, la Grande rue est composée de différents secteurs où la qualité des vitrines varie. Enfin, la commune a adopté un règlement sur les enseignes visant à encadrer leur pose afin d'améliorer la qualité des devantures et donc de la lisibilité commerciale.

## B.2 - La Saulaie

Situé à l'Est de la commune, ce quartier est délimité par l'Yzeron au nord, l'autoroute A7 à l'Est, la voie ferrée à l'Ouest et la commune de Pierre Bénite au Sud.

Ce quartier est accessible par deux axes principaux : la rue Pierre Séward, perpendiculaire à la Grande rue, et l'avenue Jean Jaurès, parallèle à l'autoroute A7. La rue Pierre Séward est bordée par les friches de la SNCF et la vacance commerciale est importante.

Ce quartier paupérisé est classé en catégorie 1 de la politique de la ville et a bénéficié du dispositif de Zone Redynamisation Urbaine de 1996 à 2010 et éligible à l'objectif 2 du FSE depuis 2001.

Ces 2 axes ont des problématiques différentes mais justifient tous deux d'un droit de préemption.

- La rue Pierre Séward est directement corrélée au pôle multimodal, en fonctionnement d'ici 2013. Ce quartier doit donc répondre à des problématiques de transit par le biais d'implantation de services ou d'activités tertiaires afin de répondre aux besoins et attentes à de nouveaux résidents et des personnes de passage qui viendront vivre et travailler dans ce quartier.

- L'arrivée du métro va renforcer l'attractivité de la zone et il convient alors de développer cet axe commercial de manière qualitative.
- L'avenue Jean Jaurès fait office de frontière entre le pôle multimodal et le parc d'activité de la Saulaie. L'offre commerciale doit se développer et répondre aux besoins et attentes des salariés car celle-ci est aujourd'hui inexistante. De plus, un réaménagement des friches de la SNCF est prévu dans cette zone, sur 13 ha. Ce projet consisterait à la construction d'un éco-quartier de 800 logements avec des rez-de-chaussée commerciaux. L'objectif est d'assurer un équilibre entre ce secteur commercial et celui du centre-ville qui est actuellement en pleine redynamisation. Le droit de préemption permet d'anticiper le développement économique, d'éviter une mise en concurrence des trois zones (centre-ville, rue Pierre Sépard, avenue Jean Jaurès), et enfin imaginer l'avenir de ce secteur sur plusieurs temporalités : à la livraison du métro en 2013 qui deviendra alors le terminus de la ligne B et lorsque ce terminus sera déplacé aux hôpitaux Sud de Lyon prévu à la fin de cette décennie.

### B.2.1. Structure commerciale de la Saulaie (*Constats*<sup>6</sup>)



Figure 7 Structure commerciale de la Saulaie

En 2009, le recensement des activités commerciales de la ville indiquait sur le périmètre de la Saulaie 41 cellules commerciales dont 26 locaux en activité et 15 locaux vacants (respectivement 63% et 37%).

<sup>6</sup> Enquête 2009 réalisée par la mission développement économique commerce et emploi de la ville

## Les secteurs d'activité des pôles de proximité en 2009 – secteur Saulaie

Famille d'activités	Nombre de commerces
Alimentaire	5
Equipement de la personne	0
Equipement de la maison	1
Culture Loisirs Divers	2
Services commerciaux	7
Cafés Hôtels Restaurants	5
Services non commerciaux	6
Vacant	15
<b>Total général</b>	<b>41</b>

### B.2.2. Evolution commerciale de la Saulaie

Des projets d'envergure en cours dynamiseront ce quartier, et sa structure commerciale sera complémentaire au centre-ville :

- Construction d'ici 2013 d'un pôle multimodal intégrant une station de métro, une gare TER, un parking relais, une gare de bus. Ce pôle permettra par ailleurs, via une nouvelle voirie, de faire le lien entre le centre-ville et le quartier de la Saulaie.
- La reconversion des ateliers ferroviaires (actuellement en friche sur 13 ha) représente un potentiel considérable dans la construction d'un quartier qualitatif (construction de logements, bureaux, commerces, ...).

→ *Illustrer par des photos du chantier*

La profonde transformation du quartier de la Saulaie rend possible la mise en œuvre d'un programme d'équipement commercial<sup>7</sup> :

- par libération de fonciers,
- par apport de flux pendulaires importants (tous modes),
- par accroissement démographique,
- par renforcement du tissu économique.

Les objectifs du droit de préemption sur cette zone d'activité seront de :

- combler les lacunes de l'offre actuelle,
- viser une reconquête de l'offre de chalandise,
- créer une offre répondant aux besoins des habitants et des nouveaux consommateurs qui seront issus des flux liés au pôle multimodal.

---

<sup>7</sup> Source réflexion sur un programme commercial sur le quartier de la Saulaie

A terme, la création d'un réel circuit d'achat qualitatif du quartier de la Saulaie jusqu'au centre-ville en passant par la rue Pierre Sémard est envisagée.



Figure 8 - Cartographie Projet Multimodal<sup>8</sup>

### B.2.3. Diagnostic

<b>Éléments d'analyse</b>	<b>Extraits de synthèse/diagnostic</b>
1. Implantation des espaces marchands	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Noyau commercial peu dense</li> </ul>
2. Offre commerciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une vacance importante</li> <li>• Secteur CHR, alimentaires, et services commerciaux dominants</li> <li>• Peu d'activités culturelles, équipement de la personne et équipement de la maison</li> </ul>
3. Analyse qualitative de l'offre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vitrines peu qualitatives</li> </ul>

<sup>8</sup> plan fisac phase 1'

### **III. Leviers et outils existants pour le développement et maintien de l'offre commerciale**

#### **A. Urbanisme:**

##### **A.1. SDUC**

Le SDUC, document de stratégie commerciale sur le territoire du Grand Lyon est né d'un projet politique partenarial et volontariste.

Cet outil a pour objectif de réguler le développement commercial au bénéfice de l'intérêt général et de le mettre en cohérence avec les impératifs d'aménagement équilibré et durable du territoire.

#### **Extrait du SDUC de 2009 sur la zone 'Oullins Mulatière'**



Faits marquants			
Une population de ...	Un appareil commercial de...	Une emprise sur la dépense de...	Un ratio CA / dépense estimé à ...
53 126 habitants (RP99)	255 Commerces (Ali + non ali)	29 % tous produits	45 tous produits
22 543 ménages (RP99)	48 Commerces / 10 000 hbts	48 % en alimentaire	69 en alimentaire
2,4 personnes par ménage	201 Services et CHR	13 % en non alimentaire	23 en non alimentaire

Eléments de synthèse
<p>Démographie en légère baisse, diminution de la taille des ménages.            Territoire très déficitaire.            Evasion très forte en alimentaire et en non alimentaire.            Part de marché du petit commerce en non alimentaire est forte.            L'emprise des petits commerces est similaire à la moyenne Rhône.</p>

Enjeux et orientations
<p>Engager un travail de reconquête autour du centre ville d'Oullins, qui reste malgré un déclin relatif le plus important pôle de centre ville du sud ouest lyonnais.            Envisager sur ce pôle des densifications en non alimentaire.            Favoriser également le renforcement de l'offre des pôles de proximité sur Ste Foy, et sur la Mulaière.            Etudier la possibilité d'un développement commercial sur le secteur de la Saulaie.</p>

Conception Graphique CCIL

© Copyright CCIL janvier 2008

## A.2. PLU

Le PLU est un outil traduisant lui aussi des grands choix d'aménagements urbains. Il exprime la volonté de privilégier la qualité de vie, les besoins et attentes des habitants. En termes de pôles commerciaux, le PLU permet l'identification des centralités commerciales « à enjeux » (hyper centre, centres villes, centres de quartiers, proximités). A Oullins, la Grande rue est concernée dans le PLU par un alignement commercial et artisanal strict, interdisant les implantations d'activités de services immatériels dans des locaux en RdC.

Ainsi, l'analyse de ces deux outils apporte la preuve de la réelle implication de la commune en faveur d'une redynamisation de son appareil commercial du centre-ville et de la Saulaie. La réflexion engagée aujourd'hui sur l'instauration d'un périmètre de sauvegarde témoigne ainsi de la cohérence des différentes actions entreprises par la commune.

## **B. Oullins centre-ville**

L'association Oullins centre-ville a un rôle de valorisation de l'offre commerciale et du territoire en général auprès des acteurs économiques et des investisseurs. Dans un rôle d'intermédiaire entre les différents acteurs, le management de centre-ville englobe la planification du développement commercial et, en tant que Co-partenaire, la construction de projets de développement avec les acteurs locaux.

Suite à l'étude réalisée par le cabinet Aidosbervatoire en 2005, sur les secteurs commerciaux à créer ou à développer, l'association a concentré ses recherches auprès des secteurs révélés prioritaires (métiers de bouche, équipement de la maison).

### **C. Fisac**

Des outils tel que le plan fisac sont mis en œuvre par la ville et ses partenaires afin de mener à bien des stratégies de développement commercial et urbain

Ce plan de redynamisation du commerce et de l'artisanat a pour objectif de repositionner quantitativement et qualitativement l'offre commerciale, notamment en recherchant et en implantant de nouvelles enseignes pour renforcer l'attractivité.

Ce dispositif prend la forme de plusieurs actions qui ont pour but de promouvoir le tissu commercial oullinois, valoriser les caractéristiques des pôles commerciaux, mettre en place des services qui répondent aux besoins et attentes des consommateurs et habitants et mener à bien des projets urbains dans le cadre d'un renforcement de l'attractivité. Il s'accompagne également d'un plan de marchandisage (dont le contenu a été préalablement défini par le cabinet AID).

### **D. Mission développement économique, commerce et emploi de la ville**

La municipalité souhaite continuer son redressement en s'affirmant plus encore comme un pôle économique et commercial, générateur d'emplois.

Suite aux élections municipales, le Maire a nommé un adjoint en charge du commerce, du développement économique et de l'emploi et a créé un service qui lui est rattaché. Celui-ci est désormais la "porte d'entrée" pour tous les acteurs économiques du territoire sur les questions liées à l'emploi et à l'économie.

#### **Objectifs :**

- **Développement économique** : renforcer les activités de la ZAC de la Saulaie, favoriser l'installation des entreprises à Oullins et consolider le tissu économique de la ville (création des "Rendez-vous de l'économie", aide à la coopérative d'activités...).
- **Commerces** : maintenir tous les pôles commerciaux présents dans chaque quartier grâce à l'établissement d'un diagnostic permettant la définition d'un programme de soutien.
- **Emploi** : accompagnement des personnes ayant une problématique liée à l'emploi (définition d'un projet professionnel, recherche d'une formation, d'un emploi...).

Ainsi, la Mission développement économique, commerce et emploi de la ville accompagne le monde économique, les entreprises, les commerçants et plus largement les employeurs dans leurs démarches et leurs projets de développement. Ce service a la vocation d'être facilitateur pour toutes les questions liées à la recherche de locaux, l'éclairage, la voirie, la sécurité, la propreté, le stationnement, l'emploi, etc.

#### **IV. Pourquoi un périmètre de sauvegarde concerné**

Des menaces sont perçues en centre-ville d'Oullins :

- Une diversité commerciale fragile : certains secteurs ne sont pas présents. C'est le cas de certains métiers de bouche (fromagerie, poissonnerie, traiteur, caviste) ou d'activités culturelles.  
D'autres secteurs ne comptent que très peu de cellules commerciales :

<b>Activités</b>	<b>Enseignes</b>	<b>Nombre de magasins</b>
Librairie	Spirale	1
Bijouterie/Joaillerie	Arum	1
Maison/Décoration	Alex déco Du côté de chez Emeline Mondial Tissu	3
Art de la table		0
Jeux/Jouets	star jouet	1
Restauration qualitative (plus particulièrement pour le soir)	Restaurant La Renaissance	1

Cette liste n'a pas pour objet de « pointer du doigt » les activités à « sauver à tout prix » mais vise à donner une vision concrète de la part de la diversité commerciale de la Grande rue qui se joue sur un établissement unique.

- Une paupérisation de certains commerces. Ces commerces n'ont aucune attractivité : en termes d'offre et de contenant (organisation de la boutique et de la devanture peu qualitative). De plus, ils posent des problèmes de nuisances (bruit, odeurs). Ils ont pour conséquence de former une cassure dans la qualité de l'alignement commercial de la Grande Rue.

Le quartier de la saulaie est une zone prioritaire de développement commercial. Plusieurs menaces témoignent de ce constat :

- activité commerciale très peu diversifiée : Très peu d'activités commerciales sont présentes sur le quartier de la saulaie (alimentaire, CHR, services commerciaux).
- D'autres secteurs ne comptent que très peu de cellules commerciales :  
Équipement de la personne, culture et loisirs
- Une vacance commerciale très importante.

## A. Quel périmètre ?

Suite à ses objectifs, le périmètre de sauvegarde concerné est le suivant :

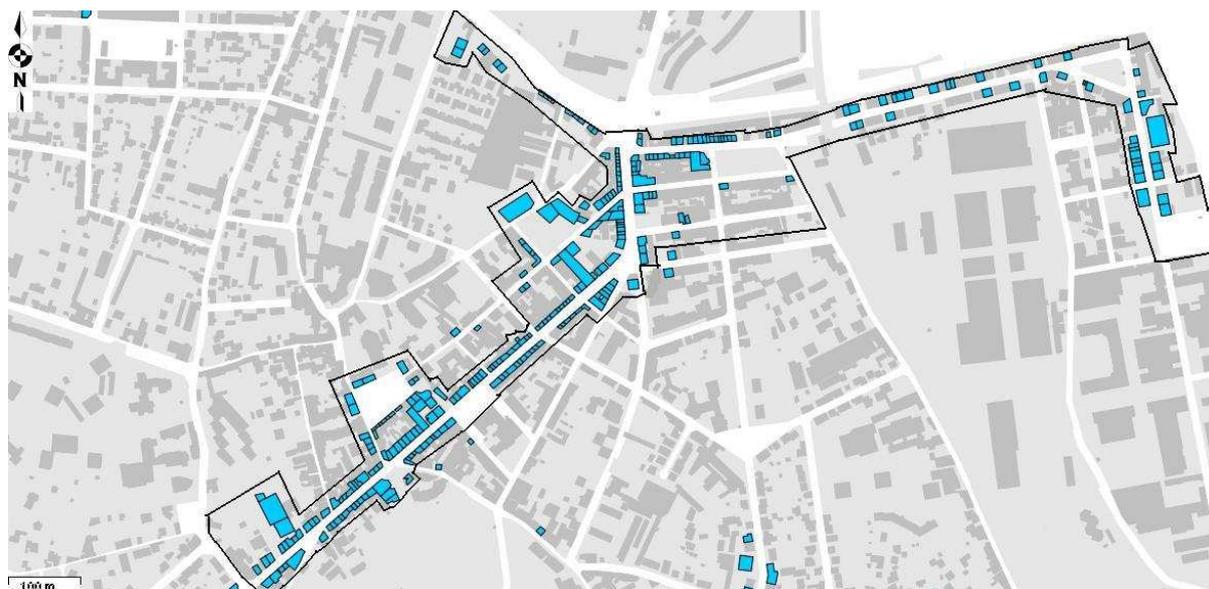
### En centre-ville :

- la Grande rue,
- l'îlot de la Camille,
- rue Voltaire,
- rue de la République : à partir de l'intersection rue Fleury jusqu'à la rue Louis Aulagne,
- boulevard E.Zola: de l'intersection avec la grande rue jusqu'à la Commune de Paris,
- rue Orsel.

### Quartier de la Saulaie :

- rue Pierre Sépard,
- avenue Jean Jaurès : du Square Jean Jaurès à la place Kellermann.

Figure 9 - Cartographie de l'ensemble du périmètre proposé : centre-ville et Saulaie



L'enjeu du droit de préemption est de faire de ce périmètre un circuit d'achat cohérent et complémentaire.

Le droit de préemption consiste à solidifier l'offre commerciale du centre-ville, répondre aux besoins d'une nouvelle population liée à la construction du pôle multimodal et anticiper le développement d'un circuit commercial plus large qui s'étendra jusqu'à l'avenue Jean Jaurès et la place Kellermann avec l'aménagement des friches de la Saulaie.



Figure 10 - Cartographie du périmètre proposé: Sud de la Grande rue



Figure 11 - Cartographie du périmètre proposé: Nord de la Grande rue et boulevard Emile Zola



Figure 12 - Cartographie du périmètre proposé: la Saulaie

## **B. Recommandations et motivations dans la délimitation d'un périmètre de sauvegarde**

La mise en place d'un droit de préemption vise à renforcer la diversité de l'offre qualitative commerciale du centre-ville afin de satisfaire aux besoins des habitants d'Oullins et à sa zone de chalandise. Le deuxième objectif est de répondre aux attentes d'une nouvelle population dans le quartier de la Saulaie et ainsi créer un circuit d'achat qualitatif jusqu'au centre-ville via la rue Pierre Sénard.

Le périmètre proposé est alors le centre-ville d'Oullins (Grande rue, rue de la République et rue Voltaire), ainsi que le quartier de la Saulaie (avenue Jean Jaurès et rue Pierre Sénard).

Les motivations de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde et de la délimitation proposées sont :

- le manque d'activités locomotives en centre-ville,
- la relative importance numérique des activités présentes dans le centre-ville en exemplaire unique ou en deux ou trois exemplaires seulement,
- l'importance d'un manque de continuité dans la qualité de l'offre commerciale présente sur la Grande rue,
- la complémentarité à rechercher avec les objectifs inscrits dans le SDUC et le PLU.