



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Mordelles (35)

# Développer les commerces et les services de proximité

Mordelles, ville de 8 000 habitants, a fait le choix, à travers un PLU resserré, de maîtriser son extension en densifiant sa zone urbaine. En parallèle, par une politique volontariste, la commune a su conforter et développer les commerces en centre-bourg et permettre ainsi tout à chacun d'effectuer ses courses à pied ou à vélo.

**S**i Mordelles a développé quelques ZAC en extension urbaine, elle s'est avant tout dotée d'un PLU resserré et priorisant le cœur de bourg. Ces dernières années, 1700 logements ont été réalisés sur 25ha : 900 en extension urbaine et 800 en centre-bourg. Une politique qui vise à accueillir de nouvelles populations à un rythme raisonnable, tout en préservant en périphérie des zones naturelles et agricoles « pour un développement harmonieux entre ville et campagne ». Aujourd'hui, bien qu'aux portes de Rennes, reliée à la métropole par 45 allers-retours de bus par jour et voisine de plusieurs supermarchés, la ville dispose de près de 90 commerces locaux vivants dont 70 en centre-ville.

### ↗ Le PLU : outil de protection du commerce

Dans le PLU, depuis 2007, la commune impose l'activité commerciale en rez-de chaussée sur un périmètre correspondant au centre-bourg. Cette mesure a permis de développer les commerces dans ce secteur et d'améliorer la continuité commerciale. D'autre part, et avant même de l'inscrire au PLU, la commune s'est portée acquéreur de maisons R+1 du bourg qu'elle a revendu sous condition d'un bail commercial au RDC.

« Cette mesure a concerné plusieurs maisons anciennes de la rue principale » précise Armelle Billard, adjointe au commerce.



La rue principale et ses maisons achetées par la municipalité pour transformer les RDC en commerces et services.

La vocation commerciale de ces RDC est donc fixée dans le PLU et permet d'éviter qu'un propriétaire, suite au départ d'un commerçant locataire, ne transforme son RDC en logement. « Cela implique par ailleurs que la mairie s'associe pleinement à la recherche d'un successeur en cas de départ d'un commerçant » indique Armelle Billard.

### ↗ Depuis 2007, un droit de préemption sur les fonds de commerce

Une loi datant de 2005 permet aux communes d'instituer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et baux commerciaux. Dès 2007, le conseil municipal de Mordelles a mis en oeuvre cette option. Des commerces de proximité (habillement, alimentation) avaient tendance à

## Opération blanche



Lorsque la ville achète ou construit un commerce, elle crée un budget annexe où l'ensemble des coûts (achat, aménagement, gestion...) sont amortis sur 20 ans et récupérés sous forme de loyer. « Nous n'avons pas vocation à devenir propriétaire mais cela permet à des commerçants aux moyens limités de lancer leur activité ». Ici, une opération du centre-bourg a permis d'installer ou de développer 7 commerces indépendants : caviste, coiffeur, auto-école, supérette, fleuriste, pharmacie, esthétique. ■

disparaître au profit de banques, assurances ou agences immobilières. « Ces services sont importants, créent des emplois qui eux-mêmes consomment sur place ; mais ils ont tendance à se concentrer au centre-bourg. Nous devons agir pour garantir une diversité des commerces et une activité commerciale continue dans la journée ».

Concrètement, toute cession de fonds ou de bail, inscrite dans le périmètre du droit de préemption doit être déclarée préalablement au Maire. La municipalité dispose alors d'un délai de 2 mois pour s'en porter éventuellement acquéreuse, au prix du marché. Puis, dans le délai d'un an, la commune doit rétrocéder le fonds ou le bail commercial à une entreprise. Le conseil municipal doit délibérer sur le choix du nouvel acquéreur. « Ce droit de préemption implique une décision importante en termes de financement : fonds de commerce, bail... Dans la pratique, nous n'avons jamais eu à l'utiliser. Il constitue avant tout un outil dissuasif, qui nous permet d'anticiper les changements d'enseignes et de discuter avec les propriétaires et les commerçants » estime A. Billard.

“ Le dialogue entre acteurs économiques et élus doit être permanent : anticiper les projets ensemble reste la meilleure des solutions pour tous ”



Armelle Billard, adjointe

### ➤ ZAC Plaisance : logements pour tous et commerces et services en cœur de bourg

Symbole de cette politique, Mordelles s'est lancée dès 2004, dans une Zone d'Aménagement Concerté en plein cœur de bourg. Objectifs : favoriser le logement pour tous (foyer-logement, locatif social, standing...) tout en recherchant une qualité de vie par des espaces publics de qualité, et l'accès aux commerces de proximité et aux services (médecins, marché couvert...). La ZAC Plaisance comprend ainsi 9 000 m<sup>2</sup> de logements, 1 700 m<sup>2</sup> de commerces et 600 m<sup>2</sup> de services.

Plusieurs démarches importantes ont été engagées :

- la création d'une supérette, couverte d'une toiture photovoltaïque



La Halle, qui accueille tous les vendredis un marché de producteurs locaux

jouxtée par une halle qui accueille chaque semaine un marché de producteurs locaux ;

- la construction de 350 m<sup>2</sup> de cellules commerciales et locaux publics au RDC d'un collectif de 7 logements sociaux confié à Archipel Habitat. La ville a cédé son droit à construire d'un côté (51 430 € HT) et a acquis les 3 cellules commerciales (livrées brutes) et les 2 espaces publics (livrés équipés) de l'autre (405 050 € HT). Le choix a été de louer ces cellules à des artisans indépendants ;

- la reprise en main de RDC commerciaux d'une opération de 44 logements réalisée par Bouygues. 467 m<sup>2</sup>, conformément au souhait de la municipalité, avaient été cédés à des professionnels de santé. Restaient 215 m<sup>2</sup> qui ne trouvaient pas preneur. « Pour conforter ce pôle médical et éviter que cet espace ne soit transformé en logements », le conseil municipal a décidé de racheter les locaux et de les louer à des professionnels de santé, soit un investissement d'environ 420 000 € HT (places de parking et aménagement intérieur inclus). ■



La Place des Muletiers en cœur de bourg, dans un programme qui relie neuf et ancien, commerces et logements.

### CONTACT :

Armelle Billard, adjointe / Tél. : 02 99 85 13 85 / [www.ville-mordelles.fr](http://www.ville-mordelles.fr)

BRUDED est soutenu par :

