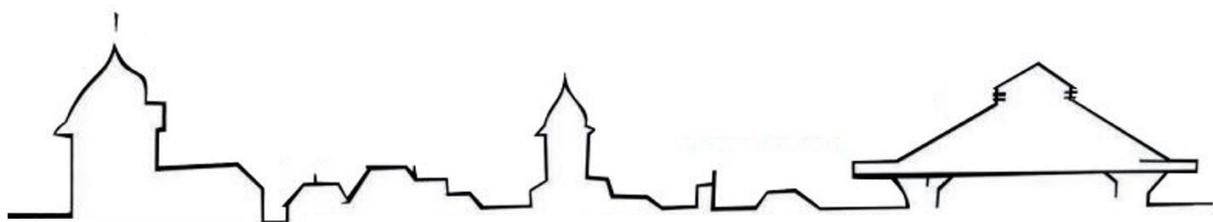




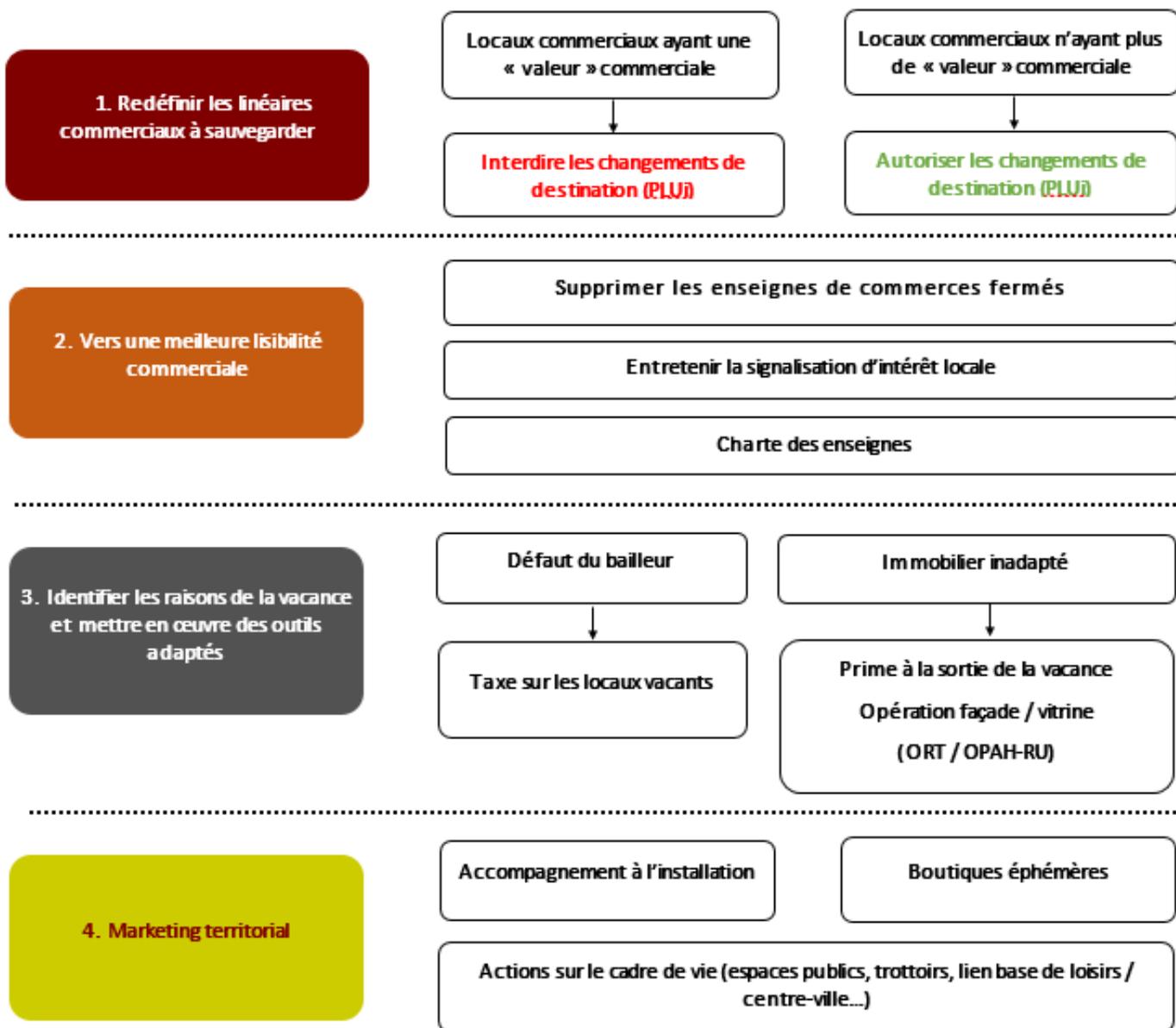
Observatoire du Commerce

Rapport activité
Décembre 2024



RAPPEL DE LA STRATEGIE D'INTERVENTION DEFINIE DANS L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

(février 2023)



Axes stratégiques	Action à mener	Echéancier de mise en œuvre
1. Redéfinir les linéaires commerciaux	Mise en application du futur PLUi	Programmé : <ul style="list-style-type: none"> - PLUi : approbation du document par la 5C envisagée pour 2025 - ORT (fiche action spécifique) : convention approuvée (délibération du Conseil Municipal n°2024-09 en date du 18 mars 2024)
2. Vers une meilleure lisibilité commerciale	Supprimer les enseignes de commerces fermés	Point traité (cf. rapport activité 2023)
	Entretien la signalisation d'information local	Action réalisée - suppression des dispositifs obsolètes (point 1)
	Charte des enseignes	Action à mener à plus long terme. Action faisant l'objet d'une fiche action ORT
3. Identifier les raisons de la vacance et mettre en œuvre des outils adaptés	Taxe sur les locaux vacants	Taxe sur les logements vacants votée (délibération du Conseil Municipal n°2023-38 en date du 05 juillet 2023) Taxe sur les friches commerciales (TFC) qui pourrait s'appliquer aux locaux commerciaux du centre-ville ?
	Prime à la sortie de vacance, opération façade en lien avec l'ORT et l'OPAH-RU	Convention OPAH-RU et règlement des aides spécifiques approuvés (délibérations du Conseil Municipal n°2024-45 et 46 en date du 06 juin 2024) (point 2)
4. Marketing territorial	Accompagnement à l'installation	Point traité (cf. rapport activité 2023) Bilan annuel de l'action (point 3)
	Boutiques éphémères	Point traité (cf. rapport activité 2023)
	Actions sur le cadre de vie	Action faisant l'objet de fiches actions ORT Action spécifique sur le mobilier urbain (point 4)
	Action supplémentaire : Concours de la plus belle vitrine de Noël 2022	Point traité (cf. rapport activité 2023)

1. SIGNALISATION D'INFORMATION LOCAL (SIL)

La signalisation d'information locale est un mode de signalisation destinée à guider l'usager de la route vers les services et équipements susceptibles de l'intéresser dans son déplacement et situé à proximité de la voie sur laquelle il se déplace. Elle est donc soumise aux règles fondamentales de la signalisation routière, tout en assurant un lien avec la signalisation touristique.



La Ville de Montréjeau a intégralement rénové ses dispositifs de SIL en 2021 avec la validation des principes suivants :

- Limiter le nombre de barrettes à implanter et faciliter la lisibilité :
 - o Des barrettes « commerces et services » renvoient vers l'ensemble des activités du centre-ville.
 - o Signalisation positionnée à la dernière intersection menant à l'activité.
- Mettre en valeur les commerçants, renvoi systématique vers le centre-ville et non vers les itinéraires secondaires.
- Une signalisation codifiée, respect des règles nationales : couleurs, pictogrammes... pas de nom d'enseigne (« restaurant » et non « nom du restaurant »).

L'ensemble des dispositifs nouvellement implantés ayant été testés et approuvés, il s'agit désormais de supprimer les dispositifs « obsolètes » et de contrôler les affichages sauvages non réglementaires. Ainsi, en 2024, de nombreux panneaux ont été supprimés par les services municipaux.

Exemples de panneaux supprimés



Enfin, la loi climat et résilience du 22 août 2021 prévoit la décentralisation de la police de la publicité. Depuis le 1^{er} janvier 2024, la compétence assurée par les services de l'Etat est transférée aux Maires. Cette compétence peut être transmise au président de l'EPCI pour les EPCI compétents en matière PLU et, pour toutes les communes de moins de 3 500 habitants. Toutefois, le conseil communautaire de la 5C a décidé de ne pas prendre cette compétence et en la laissant entre les mains des communes. La Ville de Montréjeau est donc à ce jour compétente en matière de publicité et instruit les dossiers d'autorisation liés.

Rappels des règles du règlement national de publicité

Publicité : toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention.

Pré enseigne : toute inscription, forme ou image signalant la proximité immédiate d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée (même réglementation que la publicité).

Enseigne : toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce.

Hors agglomération (en dehors des panneaux d'entrée de ville) : publicité interdite

En agglomération, publicité scellée au sol interdite.

Publicité interdite sur les arbres, monuments historiques, à moins de 100 m et dans le champ de visibilité des monuments historiques.

Demande d'autorisation pour tous les dispositifs (règles de surface, de hauteur, de recul...), avec avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Un relevé exhaustif des publicités présentes sur le territoire communal devra être mené afin de faire supprimer les dispositifs en infraction et ainsi limiter la pollution visuelle associée notamment en entrée de ville.

2. OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT) ET OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT – RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)

Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un nouvel outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. L'objectif est de définir l'évolution souhaitée à moyen et long terme de la Commune, projet qui constituera la stratégie globale de revitalisation de Montréjeau, cadre de référence des actions à mener. Ce dispositif est porté par l'Etat, la Communauté de Communes Cœur Coteaux Comminges et la Ville de Montréjeau. Après une phase d'études lancée en 2022, la convention ORT a été validée en Conseil Municipal le 13 mars 2024. Un programme pour les 5 ans à venir a été défini autour de 5 axes essentiels et 27 actions ciblées.

Afin de répondre aux objectifs de l'axe 2 « Favoriser un développement commercial et économique équilibré », une convention Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été validée en Conseil Municipal le 06 juin 2024. Cette convention associant la Ville de Montréjeau, la Communauté de Communes, l'État et l'ANAH a pour but de créer des conditions plus favorables pouvant inciter à investir dans l'amélioration ou la réfection de bâtiments existants dans un périmètre précis.



Axe 2 #Favoriser un développement commercial et économique équilibré	2.1 Protection des linéaires et immeubles commerciaux structurants
	2.2 Aider à la fusion des cellules commerciales
	2.3 Aide à la (re) création d'accès indépendants aux étages
	2.4 Mettre en place une charte des devantures terrasses
	2.5 Accompagner les porteurs de projets dans leur installation

Parallèlement, la Ville de Montréjeau et la Communauté de Communes proposent des aides financières spécifiques pour dynamiser le commerce en centre-ville :

- Aide financière pour la rénovation des façades
- Aide à la création d'accès indépendant aux étages pour permettre de dissocier le local commercial des parties communes du bâtiment
- Aide à la fusion des cellules commerciales pour proposer des locaux mieux adaptés
- Prime à la sortie de vacance commerciale pour la remise sur le marché de locaux fermés
- Des aides financières et un accompagnement technique seront proposés.

L'ensemble de ces aides seront effectives début 2025 et un bureau d'études spécialiste de ces questions proposera un accompagnement technique aux porteurs de projets.

3. ACCOMPAGNEMENT A L'INSTALLATION DES PORTEURS DE PROJETS

L'accompagnement des porteurs de projet dans leur installation sur la Commune passe par deux phases de travail. Tout d'abord, la mise en relation entre les artisans / commerçants et les propriétaires de locaux commerciaux disponibles. L'accompagnement se poursuit ensuite par un appui technique dans l'ouverture du commerce lui-même.

Même si le centre-ville est marqué par des devantures de commerces fermés depuis des années, il apparaît difficile de trouver une boutique pour les personnes cherchant à s'installer. D'une part, de nombreux propriétaires ne souhaitent pas louer leur bien (personnes âgées, mauvaise expérience locative, entrée commune entre le commerce et les appartements aux étages...), d'autre part les locaux ne sont pas toujours utilisables (transformés en habitations, en trop mauvais état, trop petits...). Face à ce constat, une méthodologie a été mise en place pour catégoriser et cartographier les locaux : occupés, vacants (disponibles, en vente, inutilisables, « se libérant ») ou transformés en habitation.

Pour plus d'informations concernant la méthodologie mise en œuvre, veuillez-vous reporter au rapport activité d'octobre 2023.

3.1. Catalogue des locaux disponibles



Afin de présenter l'offre de locaux commerciaux disponibles, un « catalogue » a été finalisé en février 2024. Ce document est mis à la disposition des porteurs de projets et est consultable en ligne.

Parallèlement, un guide des aides mobilisables à destination des porteurs de projets sera élaboré conjointement avec la Communauté de Communes Cœur Coteaux Comminges.

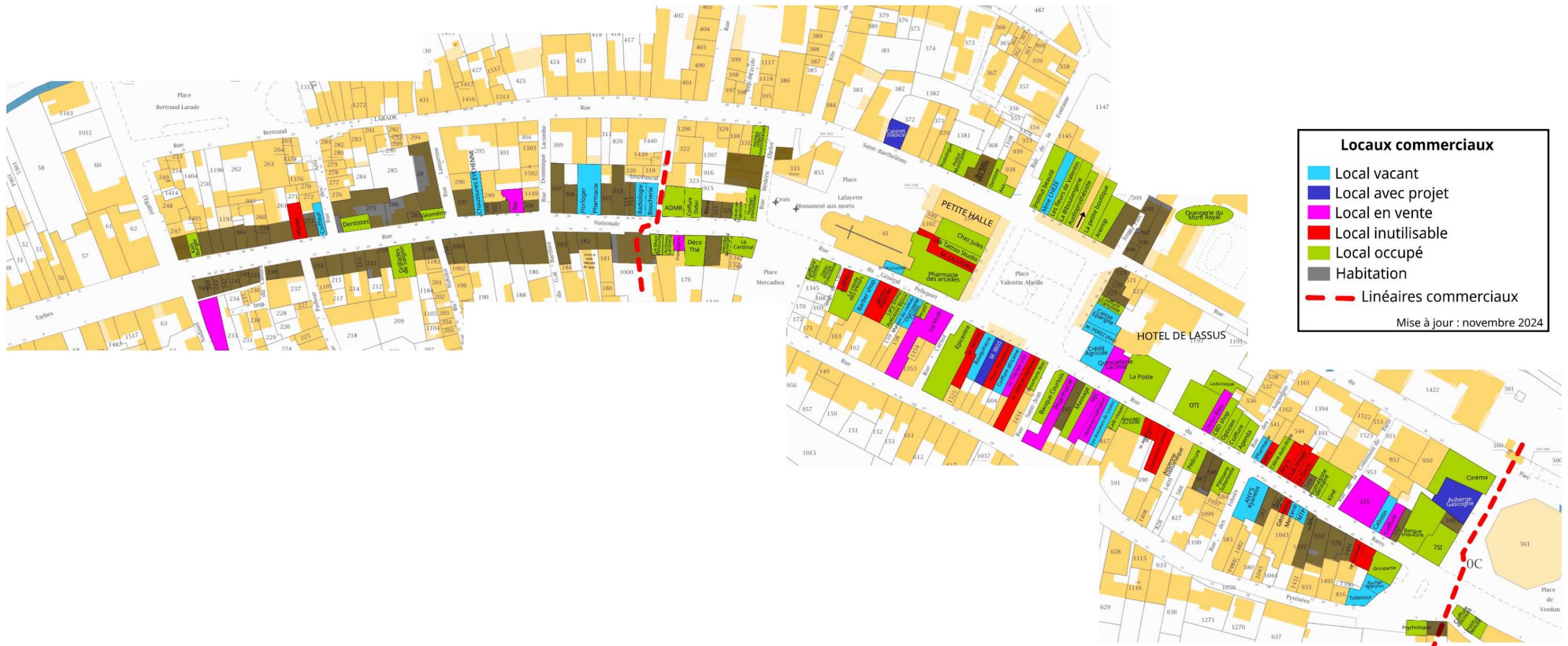
3.2. Bilan de l'action

En 2024 sur le centre-ville, la Mairie a pris contact avec deux propriétaires de boutiques vacantes et une vingtaine de porteurs de projets. Même si 8 boutiques ont baissé le rideau (dont 4 avaient ouvert en 2022-2023), 4 commerces ont ouvert leurs portes en 2024 et 1 nouveau commerce est attendu en 2025.

Ouvertures commerces 2024	Fermetures commerces 2024
Le Mont'Retouche	Bouquinerie du Mont Royal (ouvert en 2023)
Kals Burger	Barber shop (ouvert en 2023)
Epicentre	Toiletteur Flair Allur (ouvert en 2023)
CLEDAT Géomètre	Le rucher de Marylou (ouvert en 2022)
	Caisse Epargne (déplacement vers Super U)
	Crédit Lyonnais (regroupement sur St Gaudens)
	Top Mode
	Charcuterie Casties
Déplacements	
Déplacement de la Pharmacie des Arcades sur la place Valentin Abeille	
Déplacement de la clinique vétérinaire rue des Amants	
Ouvertures programmées 2025	
Réouverture du restaurant L'Auberge Gascogne place de Verdun (travaux en cours)	

Boutiques visitées	Date visite	Commentaires
7 rue Pelleport (anciennement Maison du cadeau)	17/01/2024	Local disponible, des travaux ont été réalisés (électricité, peinture...).
24 rue Nationale (anciennes bijouterie / pharmacie)	Local non visité	2 locaux disponibles. Travaux de rafraîchissement à prévoir. Location ou vente envisageable.

Prises de contacts	
4 projets de restauration à emporter	Pas de local équipé « cuisine » disponible à la location
2 projets d'épicerie fine italienne	Pas de local équipé « cuisine » disponible à la location
Bar à vin	Pas de local équipé « cuisine » disponible à la location
Conseil Immo du Sud-Ouest pour porteur de projet	Pas de location d'une superficie de 150 à 250 m ² disponible
Projet de pâtisserie à domicile	Dossier non déposé
Projet de guigulette	Recherche en cours
Auto-école	Visites en cours



Locaux commerciaux

- Local vacant
- Local avec projet
- Local en vente
- Local inutilisable
- Local occupé
- Habitation
- Linéaires commerciaux

Mise à jour : novembre 2024

4. MOBILIER URBAIN

Les actions menées sur le cadre de vie consistent à mettre en valeur la Ville, son patrimoine et à cerner les attentes des habitants afin de proposer un projet de ville adapté. En 2024, la priorité a été portée sur le mobilier urbain en centre-ville à travers cinq réalisations : l'élaboration d'une charte du mobilier urbain, le remplacement de mobiliers urbains vétustes, l'implantation de jeux enfants, la sécurisation des écoles et la réorganisation du mobilier urbain et des stationnements / circulations place Valentin Abeille.

4.1. Charte du mobilier urbain

La charte portant sur le mobilier urbain et plus généralement sur la qualité des espaces publics constitue un cadre de référence qui énonce des intentions ou des règles permettant d'assurer une cohérence d'ensemble du traitement de l'espace public, une identité à la ville de Montréal. Cette charte est un outil au service de la requalification urbaine du cœur de Ville et s'intègre dans le projet municipal engagé portant sur l'amélioration de l'habitat et des espaces publics ainsi que sur la dynamisation commerciale. L'embellissement de la ville constitue un des enjeux majeurs de ce projet urbain permettant d'augmenter l'attractivité de Montréal en donnant envie de venir visiter et se détendre.

La charte du mobilier urbain de Montréal est élaborée sur la base d'un diagnostic recensant le mobilier urbain présent sur le centre-ville. Cet état des lieux de l'existant a permis de tirer deux conclusions principales. L'aménagement des espaces publics de la Commune respecte le bâti et l'histoire de Montréal et accueille des équipements esthétiques et de qualité (notamment en métal sculpté). Toutefois, un manque de cohérence apparaît, avec des mobiliers de styles et d'époques divers, liés à une implantation ponctuelle en fonction des besoins au coup par coup sans cohérence entre les gammes.

Face à ce constat, deux réflexions sont engagées : la nécessité de définir des principes permettant de retrouver une cohérence à travers une charte et la possibilité d'implanter en centre-ville des dispositifs inexistants comme des tables de pique-nique, des arceaux à vélos ou de dispositifs plus spécifiques comme des éléments plus récréatifs (tables de jeux, totems...). Ainsi, il convient d'encadrer les pratiques par des préconisations simples mais lisibles.

La Ville de Montréal se compose de différents espaces :

- Le centre historique, la Bastide Royale, avec une zone resserrée accueillant le marché le lundi matin et organisée autour des places principales (le boulevard Lassus, la place Mercadieu, la place Lafayette et la place Valentin Abeille) et le reste du centre-ville et notamment ses rues traversantes principales : la rue des Pyrénées, la rue du Barry, la rue Pelleport, la rue Nationale.
- Les zones d'habitations en extension du centre-ville.
- La base de loisirs et la plaine des sports.

La charte du mobilier urbain reprend ce découpage en proposant une gamme de mobilier particuliers permettant de retrouver une cohérence sur chacun de ces périmètres.

Ainsi, le premier secteur, support du marché de plein vent, accueille un mobilier urbain centré autour d'éléments en acier (aspect fonte) au couleur historique de la ville de Montréal, le vert. La gamme de mobilier retenue doit être en adéquation avec la valeur patrimoniale du bâti de Montréal.

Le reste du centre-ville accueillera également un mobilier urbain de qualité, toujours en acier, de couleur grise à l'identique des derniers aménagements réalisés (rue des Pyrénées, rénovation de l'éclairage public de l'ensemble du cœur de ville...) Il apparaît judicieux de poursuivre le travail réalisé par les services de la Ville en maintenant et développant la gamme la plus courante. En règle générale, le mobilier urbain en bois n'est pas privilégié car il demande de l'entretien.

Enfin, la base de loisirs privilégie des matériaux s'intégrant dans un environnement naturel (bois, pierre...). Les bancs et tables sélectionnés sont en pierre afin d'assurer une durabilité dans le temps et résister aux inondations notamment. Le mobilier urbain doit impérativement répondre aux normes PMR.

4.2. Remplacement de mobiliers urbains vétustes

Un certain nombre d'équipements nécessitaient d'être remplacés notamment des corbeilles plastiques ou repositionnés pour répondre aux nouveaux besoins comme les corbeilles positionnées à côté des conteneurs enterrés. Ainsi, de nouvelles corbeilles seront implantées fin 2024, début 2025.



4.3. Implantation de jeux enfants jardin Lassus

Les différentes études menées ont mis en avant le besoin d'implanter des jeux enfants en centre-ville en complément de la base de loisirs. Deux structures ont donc été installées au Jardin Lassus pour le bonheur des plus petits.



4.4. Sécurisation des écoles

Le mobilier urbain joue aussi un rôle de sécurisation et peut être positionné comme un élément ludique incitant les automobilistes à ralentir en prenant conscience du contexte dans lequel ils évoluent. A cet effet, 2 totems « Arthur et Zoé » ont été implantés devant chaque groupe scolaire (écoles publiques du Courraou et écoles privées Ste Germaine), complétés par des panneaux crayons colorés. L'ensemble du mobilier a été installé par les services municipaux.



4.5. Place Valentin Abeille

Plusieurs études ont fait ressortir la prédominance de la voiture en ville sur Montréjeau ainsi que la très grande capacité de stationnement proposée (plus de 700 places disponibles) et parallèlement une faible place laissée aux piétons et aux modes doux.

La place Valentin Abeille est un espace public de qualité reconnue comme l'un des lieux publics les plus agréables de la Ville¹. Lieu de rencontres (commerces, festivités...), cette place est partagée entre un jardin fleuri et des zones de stationnement. Même si la place Valentin Abeille a déjà bénéficié d'un réaménagement global, deux problématiques persistent : une dégradation importante du mobilier urbain qui demande des investissements réguliers avec des barrières et des potelets endommagés par les véhicules, et une place importante laissée à la voiture au détriment des piétons².

13



Face à ce constat, la municipalité a lancé un groupe de travail et a souhaité prendre l'avis des commerçants et des habitants.

Sur les 17 commerçants visés par le sondage, 13 ont pu être rencontrés. L'ensemble des répondants ne sont pas favorables à une modification de la place. Ils souhaitent conserver un accès en voiture et des places de stationnement. Similaire à l'enquête auprès des commerçants, une enquête en ligne (facebook et site internet de la Ville) à destination des usagers de la place (habitants et visiteurs) a été lancée. 55.3% des répondants sont favorables à une piétonnisation partielle devant « Chez Jules ». En revanche, ils restent majoritairement opposés à une piétonnisation totale et à une suppression du stationnement.

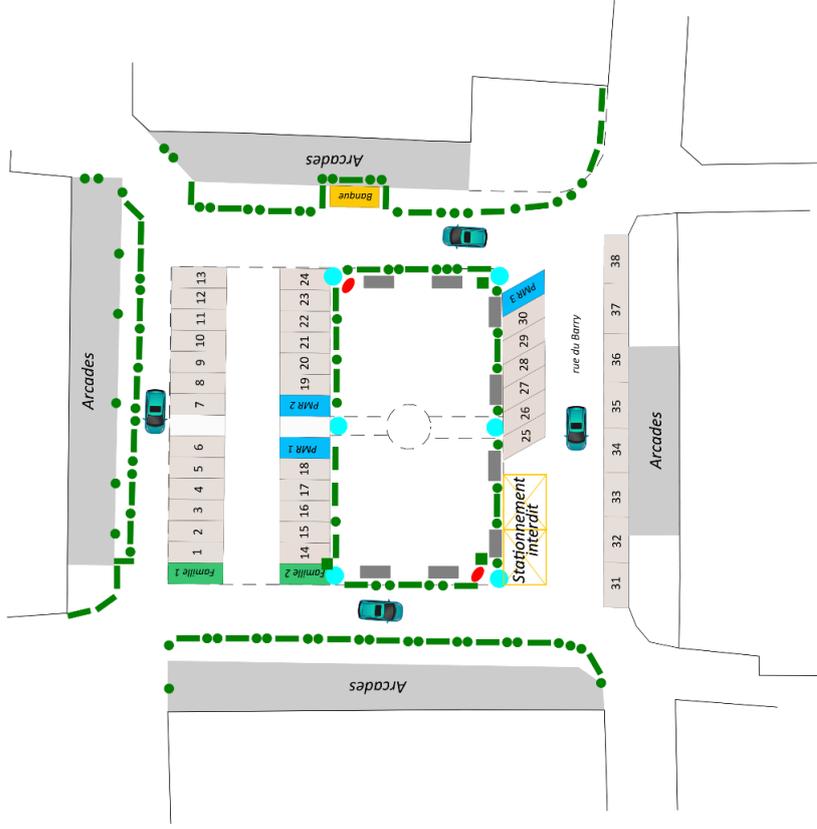
Afin de compléter ces enquêtes, un relevé du stationnement a été réalisé par les services municipaux et les élus du conseil municipal en avril 2024. Ce comptage des véhicules montre que la place Valentin Abeille est très peu concernée par les véhicules ventouses qui restent stationnés à la journée ou pour une longue durée, la rotation des véhicules est bien réelle. Le stationnement est également faiblement saturé. Quelques stationnements non réglementés apparaissent (stationnements sous les arcades, sur les places marquées d'une croix jaune et gênants la visibilité des automobilistes...).

Face aux résultats de la concertation, la municipalité a choisi de conserver le stationnement sur la place Valentin Abeille en l'adaptant pour répondre aux observations formulées (places arrêt minutes, élargissement des places, sécurisation des accès aux poches de stationnement, positionnement d'arceaux vélos...). Les travaux ont été réalisés par les services municipaux début décembre 2024.

¹ Source : sondage ORT 2022.

² Source : conclusions du diagnostic ORT, observation formulée par des architectes du patrimoine et autres experts.

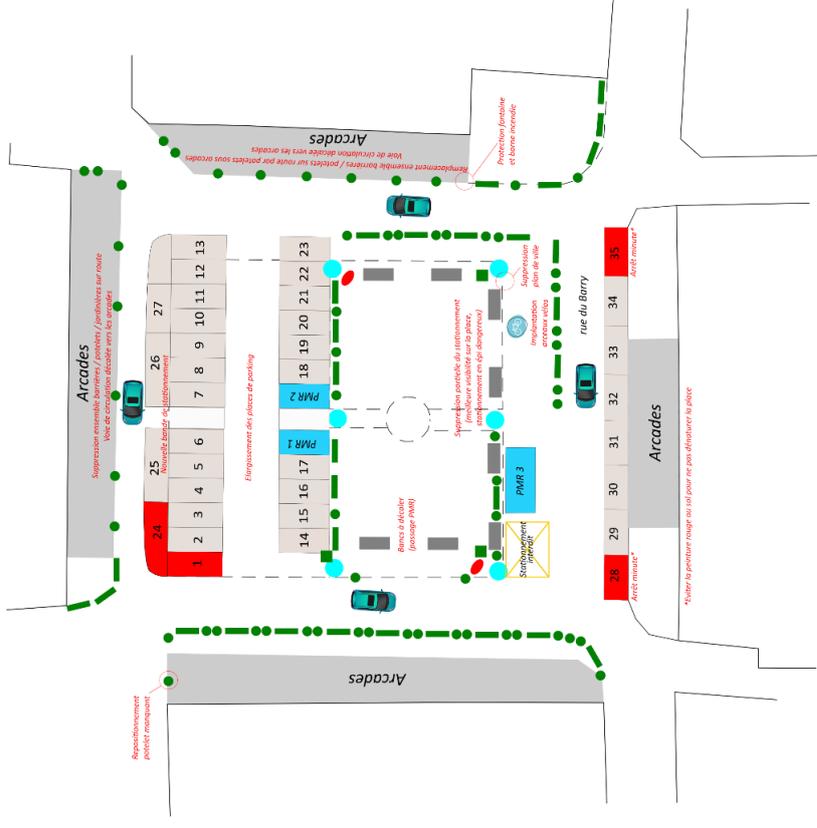
ETAT INITIAL



43 places de stationnement donc :
 - 38 places standards
 - 3 places PMR
 - 2 places familles

Mobilier urbain :
 - 50 barrières
 - 81 potelets
 - 8 bancs,
 - 3 corbeilles à papiers,
 - 2 distributeurs de poches à chien

PROJET



38 places de stationnement donc :
 - 31 places standards
 - 3 places PMR
 - 4 arrêts minutes

Mobilier urbain :
 - 31 barrières
 - 61 potelets
 - 8 bancs,
 - 3 corbeilles à papiers,
 - 2 distributeurs de poches à chien