



N° 3235

Marseille, le 15 DEC. 2025

Le Président

Monsieur Vincent GOYER
Maire de Saint-Mitre-les-Remparts
Bureau du Maire
9, avenue Charles de Gaulle
13920 Saint-Mitre-les-Remparts

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie métropolitaine Aix-Marseille-Provence sur le projet de délibération du Conseil Municipal concernant l'instauration du droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m² dans le centre-ville de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts.

La CCIAMP, attachée à l'attractivité des centres-villes et des noyaux villageois, soutient votre projet de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans le centre-ville de Saint-Mitre-les-Remparts, à l'intérieur duquel vous bénéficierez d'une priorité sur l'acquisition des biens déterminés.

Nous partageons vos principales motivations sur ce projet : maintenir l'offre de proximité en centre-ville, préserver l'équilibre et la complémentarité de l'offre commerciale entre les différents pôles, anticiper la vacance commerciale et lutter contre la tertiarisation du centre-ville.

Ainsi, après étude attentive de votre dossier et des arguments présentés, la Chambre de Commerce et d'Industrie métropolitaine Aix-Marseille-Provence émet un avis favorable à votre projet assorti de quatre recommandations pour garantir une utilisation optimale de cet outil et faciliter sa mise en œuvre :

- Délimitation du périmètre : afin de prévenir tout risque de contentieux, nous vous préconisons de préciser, sur le plan, la délimitation exacte du périmètre de préemption en vous appuyant sur les limites parcellaires cadastrales et d'établir la liste exhaustive des parcelles cadastrales incluses dans ce périmètre.
- Communication sur la mise en place de l'outil : nous vous préconisons d'informer les professionnels de l'immobilier (notaires, agences immobilières), ainsi que les commerçants et artisans installés dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dès que la délibération sera votée par le Conseil Municipal.
- Information des commerçants : lorsque la municipalité ne souhaite pas mobiliser son droit de préemption commercial, nous vous suggérons d'informer au plus tôt les

cédants concernés, notamment par l'envoi d'un courrier, pour réduire les délais de réponse et éviter de ralentir les transactions.

- Dans le cadre d'une stratégie globale de dynamisation de la commune, nous vous suggérons d'associer l'utilisation de cet outil avec l'application du droit de préemption urbain, permettant ainsi d'intervenir sur les murs au travers d'une stratégie immobilière ciblée sur le centre-ville.

Au-delà de cet avis, nous restons à votre disposition pour continuer de vous accompagner dans la stratégie de dynamisation commerciale de votre noyau villageois et de votre commune. Nous sommes également prêts à relayer les appels à projets liés à la préemption commerciale auprès des porteurs de projets, ainsi qu'à conseiller les créateurs durant leurs premières années d'installation.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à notre avis, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.



Jean-Luc CHAUVIN

Le Président,
De niveau départemental,

Monsieur Vincent GOYET
Maire de Saint-Mitre-les-Remparts
Hôtel de ville - 9 avenue Charles de Gaulle
13920 Saint-Mitre-les-Remparts

Dossier suivi par
Mme Catherine EUSTACHE

Marseille, le 01 décembre 2025

Objet : Instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur la commune de Saint-Mitre-les-Remparts

Notre réf. : Direction des Entreprises et Territoires- Pôle Territoires – D25-000127

Suivi : Estelle Calladine- e.calladine@cmar-paca.fr - 04.88.92.59.57

Monsieur le Maire,

Le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 permet aux communes de préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux afin de maintenir la diversité du tissu d'entreprises de proximité.

Vous avez transmis à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de région Provence-Alpes-Côte d'Azur (CMA PACA) le rapport d'analyse justifiant la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune de Saint-Mitre-les-Remparts, accompagné d'un plan de délimitation du périmètre et de votre projet de délibération.

Ce rapport met en évidence les forces et les faiblesses du tissu artisanal et commercial local, ainsi que les enjeux liés au maintien de la diversité et de l'équilibre de l'offre de proximité. La vitalité du centre-ville, essentielle à la qualité de vie et au maintien des habitants, se trouve fragilisée par plusieurs facteurs :

- l'attractivité commerciale des communes voisines,
- la dispersion de l'offre de proximité au sein de la commune,
- une offre de convivialité peu présente dans le centre-village et une offre de proximité diversifiée mais peu de points de vente par famille d'activités, si bien que la disparition d'un commerce entraînerait la disparition d'un segment de l'offre,
- une tertiarisation progressive du centre-village,
- un taux de vacance commerciale de 14% en diminution mais qui reste préoccupante.

Face à ces constats, il apparaît essentiel d'anticiper les mutations commerciales afin de préserver et renforcer l'offre de proximité. La CMA PACA valide le principe d'une délimitation du périmètre englobant le centre historique couvrant l'essentiel de l'offre commerciale du centre-village et correspondant au périmètre de requalification urbaine en cours. Ce périmètre permettra d'assurer une veille active sur les transactions. Cet outil s'inscrit pleinement dans une stratégie visant à assurer le maintien d'une offre de proximité et encourager une consommation locale.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

5 boulevard Pèbre - CS 40011 - 13295 Marseille Cedex 8 • 04 91 32 24 24 • contact13@cmar-paca.fr

 www.cmar-paca.fr

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004.

Accusé de réception en préfecture
013-211300983-20260126-DEL2026-05-DE
Date de réception préfecture : 28/01/2026

La redynamisation de ce périmètre devra s'appuyer prioritairement sur l'installation d'activités artisanales et commerciales urbano-compatibles et répondant aux besoins des résidents.

La mise en place de cet outil pourra s'inscrire en complémentarité avec d'autres actions sur lesquelles la CMA PACA peut vous accompagner :

- **l'anticipation de la vacance commerciale par l'accompagnement des transmissions-reprises d'entreprises** pour assurer la pérennité des services de proximité,
- **le soutien à l'implantation de nouveaux porteurs de projet**, en particulier en cas de préemption,
- un **appui en ingénierie** pour la définition et la mise en œuvre de la stratégie globale de redynamisation définie par la commune.

Au regard des éléments transmis, **la CMA PACA émet un avis favorable au projet et recommande**:

- de compléter le plan du périmètre par une liste des parcelles cadastrales concernées, afin d'éviter toute ambiguïté de lecture,
- d'informer les agences immobilières, les notaires et avocats de la commune et des communes voisines de la mise en place du périmètre de sauvegarde afin de garantir le respect de la procédure de déclaration de cessions auprès de vos services.

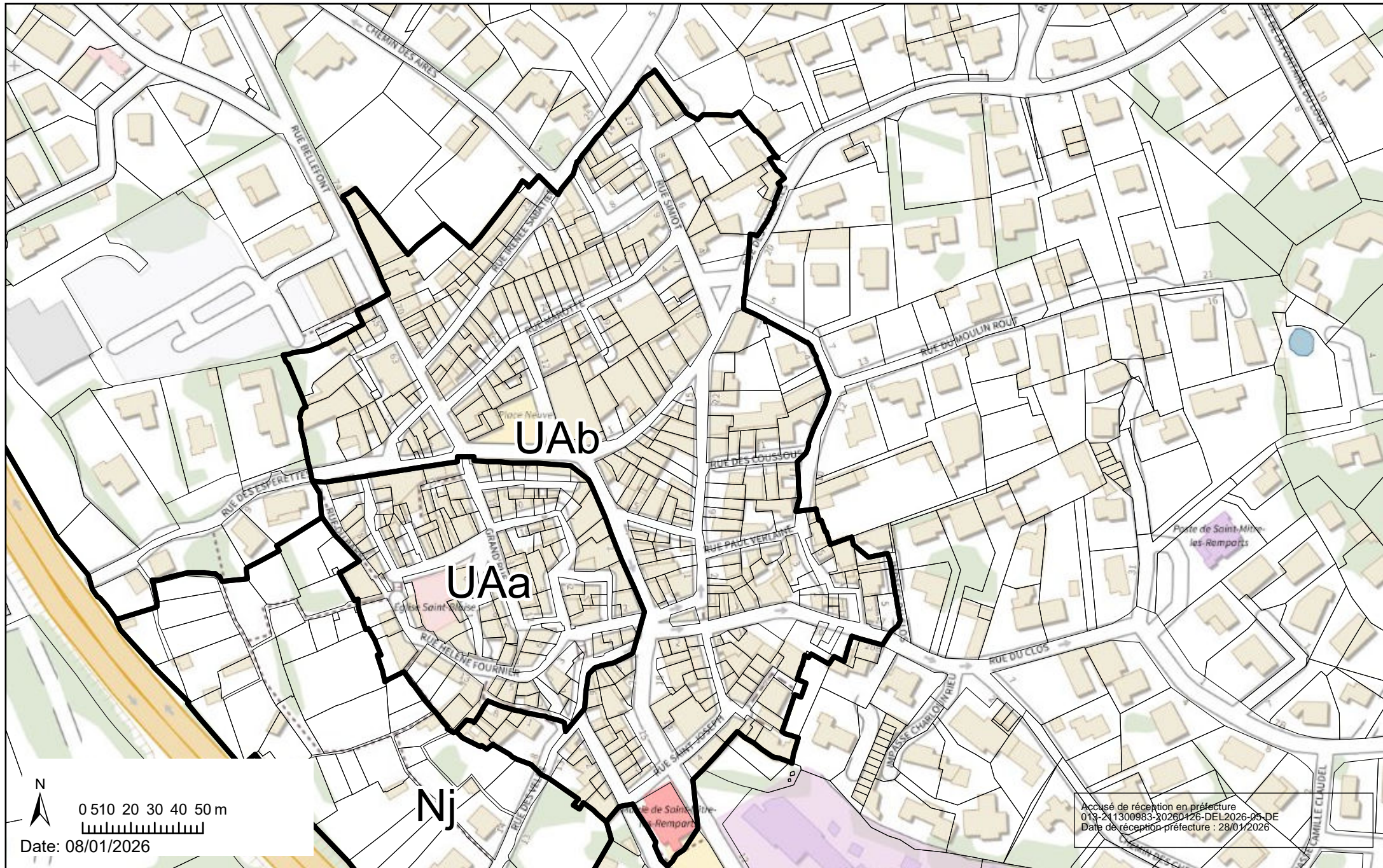
Le Pôle Territoire de la CMA PACA se tient à votre disposition pour mobiliser son expertise et vous accompagner dans vos démarches. Nous vous remercions par avance de bien vouloir nous transmettre la délibération définitive du conseil municipal.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Daniel SALENC
Président de niveau Départemental des Bouches-du-Rhône
de la CMA Provence-Alpes-Côte d'Azur



Droit de préemption commercial en zone UAa/UAb





Ville de Saint-Mitre-les-Remparts

RAPPORT D'ANALYSE DE LA COMMUNE DE SAINT-MITRE-LES-REMPARTS EN VUE DE LA MISE EN PLACE D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT



Accusé de réception en préfecture
013-211300983-20260126-DEL2026-05-DE
Date de réception préfecture : 28/01/2026

SOMMAIRE

INTRODUCTION

OBJECTIFS

CONTEXTE

UNE COMMUNE ATTRACTIVE AUX ATOUTS NATURELS ET HISTORIQUES

UNE COMMUNE ATTRACTIVE PAR SON DYNAMISME ET SON NIVEAU D'ÉQUIPEMENT

CONTEXTE LÉGISLATIF ET JURIDIQUE

1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET ANALYSE DU CONTEXTE LOCAL

1.1 DONNÉES SOCIO DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

UNE POPULATION FAMILIALE ET AGÉE AVEC UN FORT POUVOIR D'ACHAT

DES DÉPLACEMENTS PENDULAIRES IMPORTANTS

1.2 PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET DE PRODUCTION

1.3 UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

2. L'APPAREIL COMMERCIAL DE LA COMMUNE

2.1 CARACTÉRISTIQUES DES PÔLES COMMERCIAUX

LE CENTRE-VILLE PRÉSENTE UNE OFFRE COMMERCIALE RESTREINTE DONT LA FRAGILITÉ PERSISTE

LA ZAC DES ÉTANGS RÉUNIT UNE LARGE OFFRE ALIMENTAIRE ET NON ALIMENTAIRE

LE QUARTIER DE MASSANE : UNE OFFRE TOURISTIQUE

2.2 DIAGNOSTIC COMMERCIAL :

UNE ÉVASION MODÉRÉE DES DÉPENSES DES HABITANTS DE SAINT-MITRE-LES-REMPARTS

UNE DIVERSITÉ COMMERCIALE INÉGALE

UNE DYNAMIQUE COMMERCIALE STABLE

UNE VACANCE COMMERCIALE MAÎTRISÉE

3. SYNTHÈSE ET ENJEUX

4. PROJET DE DYNAMISATION URBAINE ET COMMERCIALE

5. PROPOSITION ET MOTIVATIONS DU PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

INTRODUCTION

OBJECTIFS

Le présent rapport a pour objectif d'analyser la situation du commerce et de l'artisanat de proximité de la commune de Saint-Mitre-Les-Remparts. Il est réalisé en vue de définir un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, préalable à la mise en place d'un droit de préemption sur les fonds commerciaux, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m².

CONTEXTE de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts

Située sur un plateau dominant l'Etang de Berre, au cœur du bassin de vie de Martigues, la commune de Saint-Mitre-Les-Remparts bénéficie d'une localisation attractive et d'atouts naturels historiques et touristiques remarquables. Son centre ancien, protégé par des remparts médiévaux et riche d'un patrimoine bâti et paysager, constitue un lieu de vie avec une identité forte qu'elle souhaite préserver et dynamiser.

Dotée d'une zone économique majeure avec la ZAC des Etangs et d'un tissu commercial de proximité en cœur de village, la commune entend concilier développement urbain, préservation agricole et valorisation patrimoniale. Cependant, l'évolution démographique, la pression foncière, la perte progressive des surfaces agricoles et les mutations du commerce imposent une vigilance particulière.

Afin de soutenir l'attractivité de son centre ancien, d'assurer la diversité de l'offre commerciale et artisanale et de protéger son tissu économique de proximité face aux risques de dévitalisation, la municipalité a choisi d'instaurer un droit de préemption sur les fonds commerciaux, artisanaux, baux et terrains commerciaux. Cette démarche s'inscrit dans une stratégie globale de dynamisation, d'accompagnement des commerçants et des artisans et de maintien d'une offre adaptée aux besoins des habitants.

CONTEXTE LEGISLATIF ET JURIDIQUE

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

Selon les textes en vigueur et plus particulièrement l'article L214-1 du 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 de commerce, de fonds artisanaux ou de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption.

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

L'objectif du droit de préemption est double :

- Permettre la sauvegarde des activités économiques de proximité
- Maintenir une offre commerciale diversifiée au sein de périmètres communaux définis

Sont exclues 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, etc.). Des dispositifs spécifiques sont prévus en matière de liquidations et de redressements judiciaires.

Dans l'hypothèse d'une aliénation à titre onéreux d'un commerce ou d'un droit au bail, la commune peut se substituer à son acquéreur pressenti. Le cessionnaire doit déposer une déclaration au préalable sous peine de voir la vente annulée.

Présentation de la démarche :

- Délibération d'intention du Conseil Municipal s'appuyant sur le rapport analysant les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale de la commune et le périmètre d'intervention dûment justifié ;
- Transmission aux chambres consulaires (CCI & CMA) pour avis consultatif sur la définition du périmètre dans un délai de deux mois ;
- Affichage en mairie de la délibération instaurant le droit de préemption et publication dans deux journaux diffusés localement ;

L'exercice du droit de préemption :

- A 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 par les parties ou saisir le juge de l'expropriation en cas de désaccord sur le prix.
- La commune dispose d'un délai de deux ans (porté à 3 ans en cas de recours à la location gérance) pour trouver un repreneur. En absence de repreneur à échéance, l'acquéreur pressenti avant la préemption bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET ANALYSE DU CONTEXTE LOCAL

1.1 DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES :

Une population familiale et âgée avec un fort pouvoir d'achat :

La commune de Saint-Mitre-Les-Remparts compte 6 354 habitants recensés en 2024. Cette légère augmentation reflète l'attractivité communale.

La population est âgée puisque l'on constate que 35% des habitants ont plus de 60 ans (soit 9 points de plus que la moyenne métropolitaine). Toutefois, on note une augmentation du nombre d'enfants dans les écoles à l'inverse de la tendance nationale. La population est également familiale avec principalement des couples avec enfants.

La population de Saint-Mitre-Les-Remparts compte une part importante de cadres supérieurs et professions libérales (31% contre 29% sur la Métropole AMP) et un revenu médian de 27 000€ supérieur à celui constaté en France métropolitaine et dans la métropole Aix-Marseille-Provence. Malgré cela, 70% de la population est éligible au logement social.

Le parc de 2902 logements est constitué à 90% de résidences principales et représente essentiellement un habitat pavillonnaire (86%). Le taux de vacance est faible (7%) et se situe à un niveau proche des moyennes métropolitaine (8%) et nationale (8,2%).

Une majorité de la population (soit 76% contre 50,1% au niveau de la métropole) est propriétaire de sa résidence principale. La plupart des logements sont individuels pour 86.1% ce qui est nettement supérieur à la moyenne observée au niveau de la Métropole 34%

Les flux touristiques sont à prendre en compte dans cette analyse puisque la commune connaît une fréquentation touristique supérieure à la moyenne métropolitaine qui se traduit par une capacité d'hébergements touristiques (un hôtel sur la ZAC des Etangs, 2 campings à Massane, une résidence de tourisme et de nombreuses locations saisonnières) qui reste néanmoins peu importante par rapport à la population résidente. Le rayonnement touristique est essentiellement local voire départemental pouvant toucher à la marge une clientèle étrangère résiduelle.

Des déplacements pendulaires importants :

La commune de Saint-Mitre-les-Remparts est une commune à dominante résidentielle qui compte 59 emplois pour 100 actifs (105.2 en moyenne sur la MAMP).

80% des actifs résidents travaillent à l'extérieur de la commune notamment sur Martigues, Fos, Istres et Port de Bouc ce qui souligne l'importance de maintenir une offre commerciale de proximité. Plus de 50% des emplois locaux sont occupés par des non-résidents.

91% des déplacements professionnels se font en véhicule motorisé et seulement 4% des déplacements en transports en commun.

1.2. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET PRODUCTION DE LOGEMENTS :

Le SCOT AMP projette pour le territoire communal entre 2020 et 2040 une croissance démographique de +0.4% à +0.6 % par an soit 6450 habitants au plus bas d'ici 2040 et un objectif de 600 logements à construire durant cette même période. La commune a déjà réalisé plus de 250 logements ces dernières années avec les opérations Sainte-Victoire, Origine et les projets en lot diffus. Les opérations à venir permettront d'atteindre les objectifs du SCOT Métropolitain.

En effet, le permis de construire pour un projet de résidence seniors de 80 logements sociaux et 40 logements libres a été déposé prévoyant la réalisation de 40 logements sociaux et 40 logements libres.

Accusé de réception en préfecture
N° 24-000988-2024-01604-05-05
Date de réception préfecture : 28/01/2026

La commune travaille aussi avec l'EPF, dans le cadre d'une convention d'intervention foncière, sur le projet de ZAC de l'Anglon, opération d'ensemble respectueuse de l'environnement, dont le programme prévoit la réalisation de près de 200 logements dont 100 logements sociaux.

Les éléments présentés précédemment attestent, d'une part, d'un potentiel de population favorable à l'achat de produits de proximité, et d'autre part, de prévisions démographiques et de production de logements bénéfiques au commerce et à l'artisanat de proximité. Ils justifient ainsi la nécessité de maintenir et de renforcer un appareil commercial de proximité suffisamment diversifié et attractif afin de répondre aux besoins courants de la population.

1.3. UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET ATTRACTIF :

Une commune à fort potentiel de développement économique :

La commune de Saint-Mitre-les-Remparts possède un patrimoine historique et naturel, dont la renommée dépasse la commune, et qui constitue un atout sur le plan touristique et un potentiel de loisirs à valoriser.

Les remparts médiévaux du 15ème siècle, caractéristiques de la ville, sont inscrits au patrimoine des monuments historiques depuis 1993 et permettent de profiter de vues panoramiques sur l'Etang et la campagne environnementale. Le site archéologique de Saint Blaise, vaste oppidum gaulois situé à proximité de la chapelle Saint Blaise entre l'étang de Lavaduc et celui de Citis, s'étend sur 5.5 ha et est classé au titre des monuments historiques ; sa valorisation par la métropole comme lieu de découverte éducative est au cœur de l'identité culturelle et historique de la commune. 15 000 visiteurs par an sont accueillis dont les 2/3 proviennent des Bouches-du-Rhône.

Sur 2 111 hectares que compte le territoire communal, 1769 sont répartis entre les espaces agricoles, naturels et forestiers. Combinant étangs, collines et plages, le territoire communal offre une diversité de paysages et un cadre attrayant pour les habitants et visiteurs. Entre l'Etang de Berre et le golfe de Fos, au sein des futaies de pins d'Alep et de chênes verts, le massif de Castillon abrite des étangs littoraux dont ceux de Citis et Pourra dans la réserve naturelle régionale. Ils offrent une belle diversité floristique et faunistique aussi bien aquatique que terrestre et un riche panel d'espaces protégées. Les collines de Caderaou et Figuerolles, véritables poumons verts à l'ouest de l'étang de Berre restent des milieux naturels préservés permettant des magnifiques points de vue et des sites à découvrir pour les amateurs de nature. Plusieurs sentiers de randonnées sont référencés sur My Provence dont 2 passent par le centre du village.

Avec 7 plages, dont 5 urbaines, et 2 campings, la commune connaît aussi un rayonnement touristique local voire départemental néanmoins peu générateur d'emplois.

Enfin la commune dispose d'un patrimoine agricole stratégique mais en recul. On constate entre 2010 et 2020 une perte de 70% des surfaces agricoles soit 126 hectares liée à l'urbanisation.

La commune a donc demandé au préfet la création d'une Zone d'aménagement protégée afin de préserver ses sols fertiles de grande qualité démontrant ainsi sa volonté de renforcer la protection des terres agricoles, de réduire la pression foncière et de garantir le renouvellement agricole notamment pour les jeunes agriculteurs.

L'ensemble de ces atouts et projets représente un potentiel de développement économique important et une clientèle supplémentaire, de personnes de passage qui viendront s'ajouter aux clients habituels présents dans le centre-ville.

Une commune attractive par son niveau d'équipement élevé et son dynamisme culturel :

La commune, par son action dynamique constante, poursuit son développement harmonieux en augmentant son offre de services à la population. La commune est équipée de :

- 2 groupes scolaires permettant de scolariser 669 enfants de la petite section jusqu'au CM2
- Un collège privé qui accueille 240 collégiens
- Un établissement privé d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes de 80 places
- 2 crèches municipales
- 10 assistantes maternelles et 7 places dans une crèche privée.
- Un complexe sportif
- Une maison des jeunes qui accueille 150 enfants pendant l'été et les mercredis dans le cadre du centre aéré

La commune de Saint-Mitre-Les-Remparts affirme son dynamisme culturel à travers une offre variée et de qualité. Le théâtre de la Manare, lieu emblématique de 1 000m², propose une programmation éclectique mêlant créations régionales, orchestre philharmonique et festival des comédies. Le cinéma n'est pas en reste avec le festival international du cinéma indépendant et des projections thématiques en ciné-club.

La bibliothèque Charles Rostaing enrichit la vie culturelle par ses conférences et ateliers, tandis que l'école de musique initie 60 élèves à diverses disciplines instrumentales.

Tout au long de l'année, des événements festifs renforcent la convivialité et mettent en valeur les traditions locales. Parmi eux, les Estivales (fêtes votives, concerts, banquets, spectacles, etc...) attirant en moyenne 400 participants par soirée. La fête de la musique, le carnaval et Halloween complètent une programmation riche et fédératrice.

Cette politique de dynamisation de son territoire favorise sa fréquentation et incite la municipalité à engager une politique volontariste forte en faveur du soutien au commerce local.

2. L'APPAREIL COMMERCIAL DE LA COMMUNE DE SAINT-MITRE-LES-REMPARTS

Saint-Mitre-Les-Remparts se situe dans un environnement commercialement concurrentiel, entre Martigues, Istres et Port-de-Bouc.

Sur l'ensemble de la commune, 187 locaux commerciaux ont été recensés en 2025 (soit + 24 locaux commerciaux depuis 2021).

L'offre commerciale est structurée autour de deux polarités principales :

La ZAC des Etangs qui compte 133 locaux commerciaux soit 71% des locaux recensés en 2025 avec une forte présence de grandes et moyennes surfaces. L'offre est diversifiée mais reste très orientée sur les enseignes nationales.

Le centre-ville qui accueille 28 locaux commerciaux soit 15% avec une offre de proximité et de convivialité restreinte mais diversifiée. Un marché hebdomadaire vient compléter l'offre aux habitants avec une dizaine d'étals alimentaires dont des producteurs locaux de Massane. Il se déroule tous les mercredis matin sur la place de l'école maternelle Vaillant, à proximité du centre-ville.

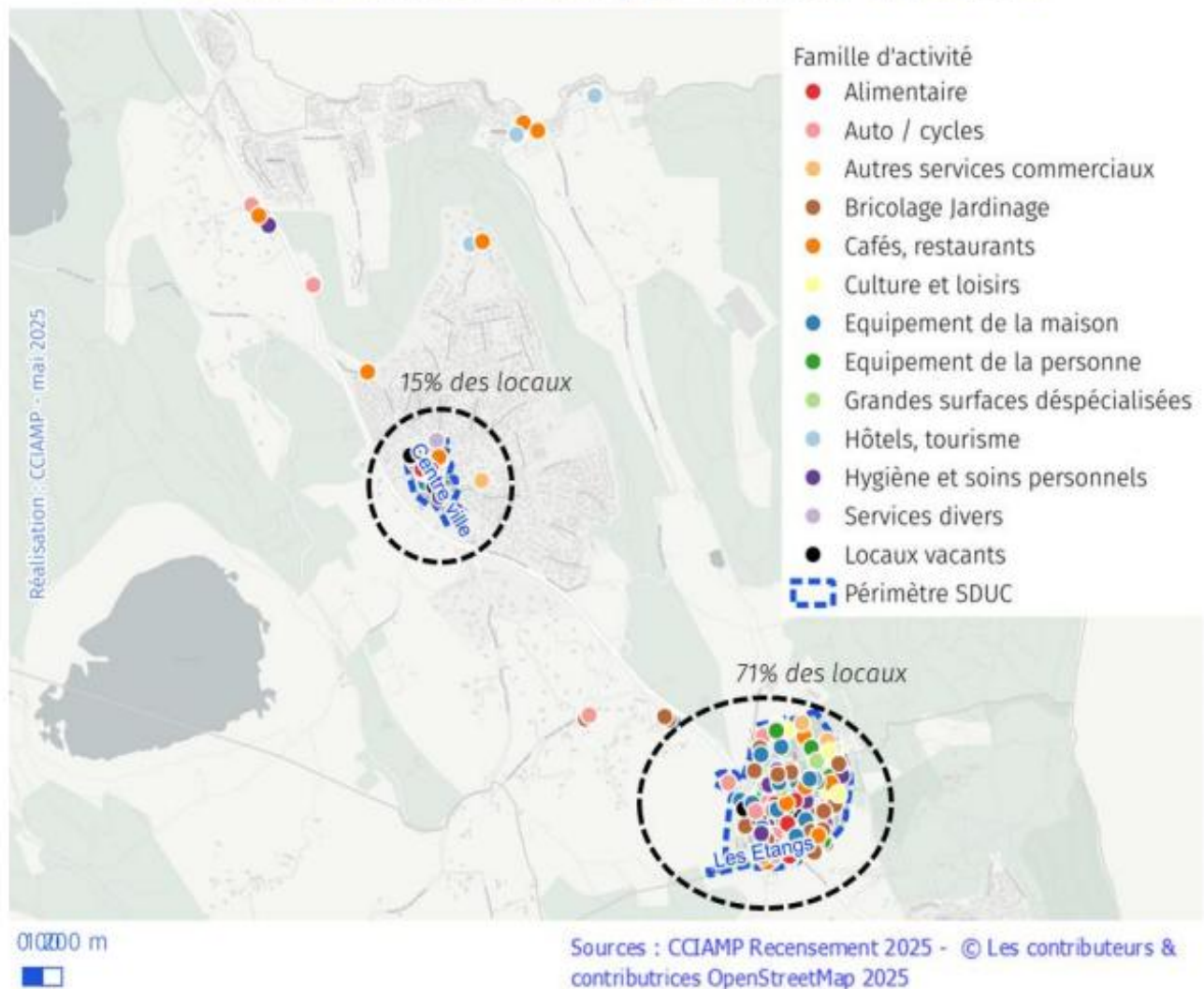
Des micro-polarités, qui se sont développées le long des axes circulants, complètent ce paysage commercial :

Massane : l'offre commerciale, principalement de proximité, est située au bord de la plage, autour des campings.

La D5 réunit sur le Nord-Ouest des activités de convivialité, automobile, et une activité d'hygiène-beauté et sur le Nord-Est autour de la station essence des activités de restauration et automobile.

Le chemin de la colle d'Arnaud regroupe les activités orientées autour de la construction.

Locaux commerciaux par famille d'activité



Accusé de réception en préfecture
013-211300983-20260126-DEL2026-05-DE
Date de réception préfecture : 28/01/2026

2.1. CARACTERISTIQUES DES PÔLES COMMERCIAUX :

Le centre-ville présente une offre commerciale restreinte dont la fragilité persiste :

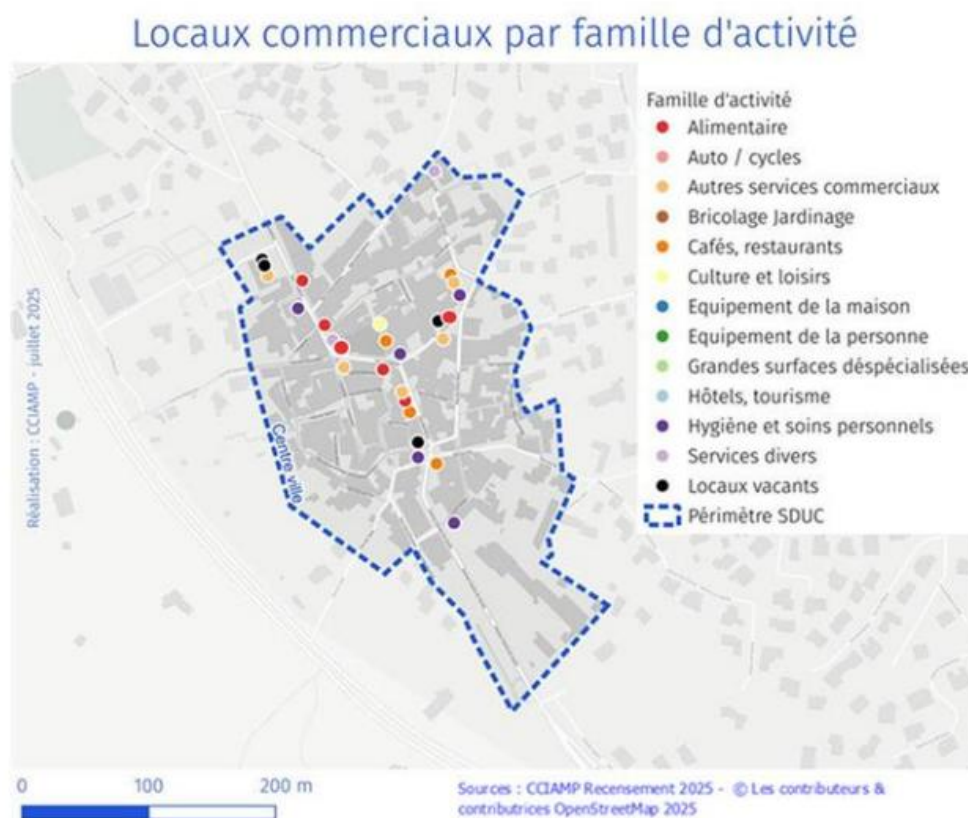
24 locaux commerciaux sont en activité, soit +3 locaux actifs depuis 2021.

Le taux de vacance est de 14% en 2025 reste élevé.

L'offre de convivialité est peu présente (un bar, une brasserie, 2 restaurations rapides) dans le centre du village, et moins développée que dans les autres communes comparables et certains segments ne sont pas couverts. 17% de l'offre de centre-ville est une offre de convivialité.

L'offre de proximité composée de 11 établissements (deux alimentations générales, une épicerie fine, une épicerie du monde, une boucherie, une boulangerie, deux salons de coiffure, un cabinet d'esthétique, deux pharmacies) est plutôt diversifiée et permet de répondre aux besoins quotidiens des habitants.

Certaines activités de proximité sont néanmoins absentes du centre-ville (ex pas de fleuriste) et d'autres ont une présence assez réduite (boulangerie, boucherie).



La ZAC des Etangs réunit une large offre alimentaire et non alimentaire :

La ZAC compte 123 locaux en activité soit une augmentation de 5 locaux depuis 2021. Il constitue la polarité dominante de l'appareil commercial communal.

10 locaux sont vacants soit 7.5% de taux de vacance en 2025 (7% en 2021). L'offre sur la ZAC des étangs est globalement stable (63% de taux de pérennité). La rotation des activités est faible et un local vacant sur 3 était déjà vacant 4 ans auparavant.

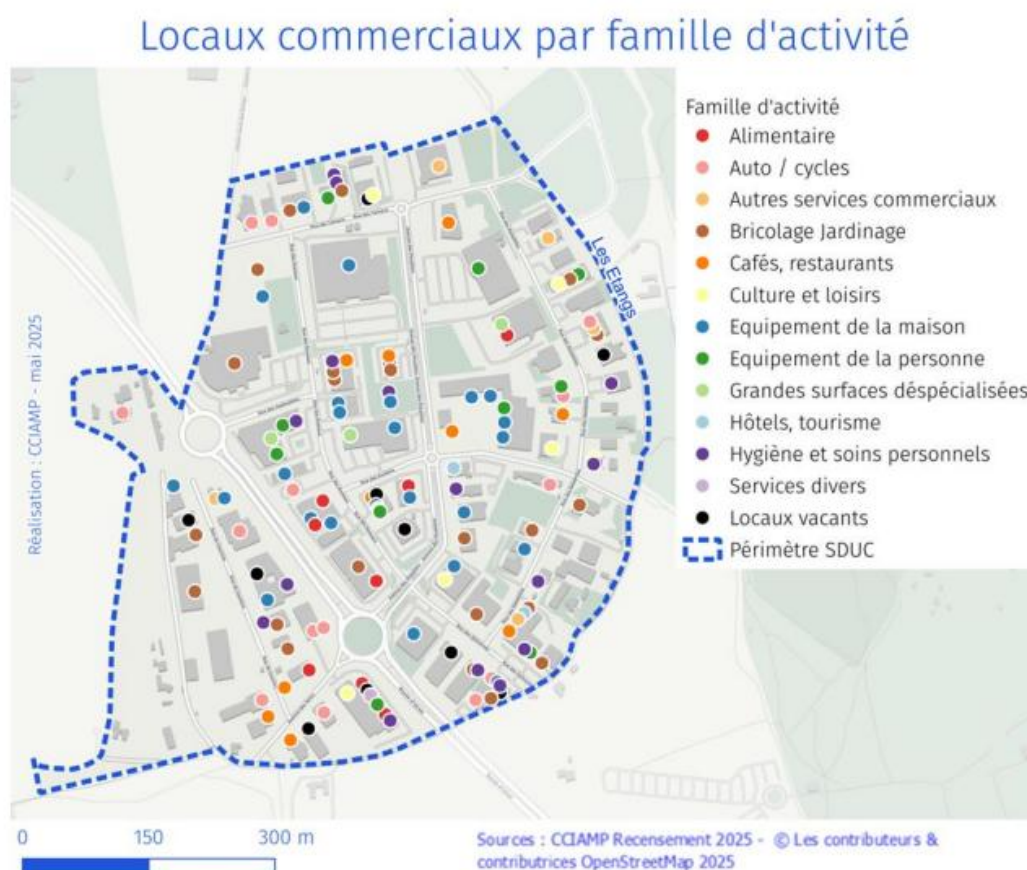
Accusé de réception en préfecture
013-211300983-20260126-DEL2026-05-DE
Date de réception préfecture : 28/01/2026

La ZAC des Etangs propose une offre commerciale principalement non alimentaire structurée autour de grandes et moyennes surfaces et grandes surfaces spécialisées, le plus souvent sous enseigne nationale. (44% d'enseignes nationales) 36 grandes et moyennes surfaces couvrent 35 000m² de surfaces de vente dont 71% est consacrée à l'équipement de la maison.

L'offre inclut également des commerces de détail et de convivialité soit 24% de l'offre. L'offre de convivialité est largement développée sur la ZAC et représente plus de la moitié de l'offre présente sur la commune. La zone de chalandise de la ZAC des Etangs est supra communale et s'étend sur les communes de Martigues, Istres et Port de Bouc.

Une extension de la zone en continuité directe fait l'objet actuellement d'une modification du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation de 2.9 hectares afin de réduire l'évasion commerciale et les déplacements vers les grands pôles régionaux, renforçant ainsi l'attractivité du territoire communal.

Le quartier de Massane, en bord d'Etang, propose une offre commerciale à vocation touristique qui se compose de 2 campings et de 2 activités de cafés-restaurant



2.2. DIAGNOSTIC COMMERCIAL DE LA COMMUNE :

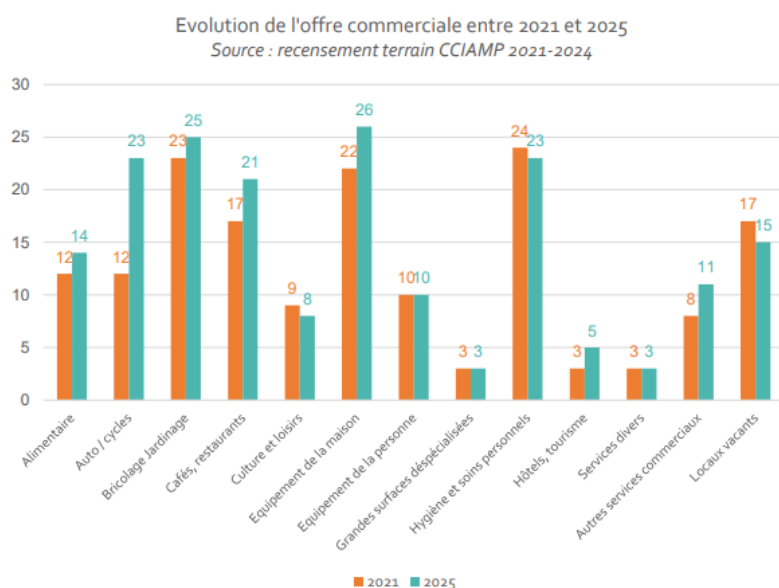
2.2.1 Une évasion modérée des dépenses de consommation des ménages saint-mitréens :

A Saint-Mitre-les Remparts, 44% des dépenses alimentaires des habitants sont réalisées sur le territoire communal. Cependant une part importante des achats alimentaires s'effectue en dehors de la commune : l'évasion alimentaire concerne principalement Auchan Martigues, qui concentre 33% des dépenses hors commune, soulignant une dépendance à l'offre des grandes surfaces situées dans les communes voisines.

32% des dépenses non alimentaires des saint-Mitréens sont captées par les commerces de la commune à commencer par ceux implantés sur la ZAC des Etangs (32%). L'évasion a pour principale destination Martigues Canto Perdrix (23%).

Pour ce qui est des dépenses non alimentaires, la commune parvient à en capter 32% des dépenses de consommation. Cette captation est majoritairement réalisée par les commerces implantés dans la ZAC des Etangs, qui, grâce à la présence de grandes et moyennes surfaces, attire une clientèle locale pour une gamme diversifiée de produits non alimentaires. L'évasion de ces dépenses non alimentaires se dirige principalement vers Martigues, secteur Canto Perdrix, qui concentre 23% des achats hors commune.

Ces chiffres mettent en évidence un équilibre relatif entre offre locale et fuite commerciale : si la commune réussit à conserver une part significative des dépenses de ses habitants, elle reste confrontée à une forte concurrence des zones commerciales voisines, notamment pour les achats alimentaires et les biens non alimentaires plus spécialisés.



2.2.2. Une diversité commerciale inégale suivant la polarité commerciale

Le niveau de diversité commerciale en place est estimé à partir de sa composition en termes de secteurs d'activités et de types de commerces.

De manière globale, l'analyse des activités de commerce de proximité sur la commune met en évidence une diversité commerciale.

Néanmoins, sur le centre-ville, certaines activités sont absentes (fleuriste) et d'autres ont une présence réduite (boulangerie, boucherie, épicerie) si bien que la disparition d'un commerce entraîne la disparition d'un segment d'offre.

Accusé de réception en préfecture
013-211300983-20260126-DEL2026-05-DE
Date de réception en préfecture : 26/01/2026

Le marché forain du mercredi matin vient compléter cette offre avec 10 étals fixes à grande majorité alimentaires puisque nous comptons deux fromagers, un boucher, un poissonnier, quatre fruits et légumes, un vendeur de miel et d'huiles d'olives et un vendeur de bijoux fantaisie.

Sur la ZAC des Etangs, l'offre de proximité est également diversifiée ; seules les offres de boucherie et de pharmacie sont absentes.

Répartition de l'offre de proximité :

	Centre –ville	ZAC des Etangs
Alimentation générale	2	
Supérette		1
Épicerie fine	1	
Epicerie du monde	1	1
Magasin bio		2
Boucherie, charcuterie, volaille	1	
Boulangerie, pâtisserie	1	2
Fruits et légumes		1
Vins, boissons diverses		1
Coiffure	2	3
Esthétique	1	7
Pharmacie	2	
Cigarette électronique		1
Fleurs		

Au niveau de l'offre de convivialité, elle est diversifiée en matière de gamme sur la ZAC des Etangs et vient ainsi concurrencer l'attractivité du centre-ville d'autant plus que certaines activités sont absentes du centre-ville.

Répartition de l'offre de convivialité :

	Centre-ville	ZAC des Etangs
Théâtre, cabaret, spectacle	1	
Bar à thème, pub, cyber café		1
Café, bar, salon de thé	1	2
Restaurant traditionnel, brasserie	2	1
Restaurant seul		3
Restaurant rapide, cafétéria, viennoiserie	2	4

Préserver et renforcer la diversité commerciale existante du centre-ville de la commune de Saint-Mitre-Les - Remparts s'avère donc être un enjeu primordial.

2.2.3. Une dynamique commerciale stable sur la commune :

Les changements au sein de l'appareil commercial de Saint –Mitre-Les-Remparts diffèrent selon les polarités commerciales :

Sur le centre-ville, l'offre commerciale et artisanale se maintient : plus de la moitié des locaux actifs disposait déjà de la même enseigne en 2021.

Néanmoins, une transformation de l'offre semble s'opérer. Celle-ci est portée par une tertiarisation et un développement des offres de café restauration.

Une cellule vacante sur 2 était déjà vacante auparavant.

2 commerces du centre-ville (alimentation générale, épicerie portugaise/snack) et un établissement de service implanté à proximité (laboratoire) sont actuellement en vente.

Entre 2021 et 2025 :

15 des cellules commerciales n'ont pas changé d'enseignes ou d'activités

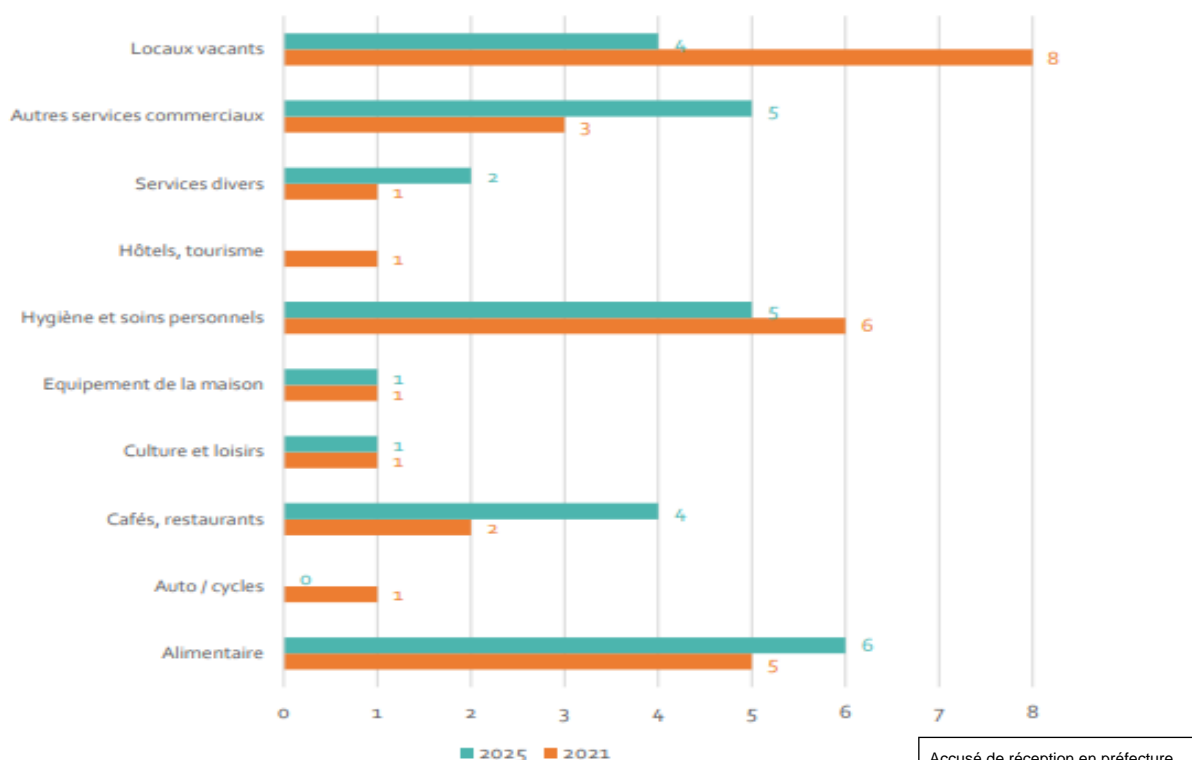
4 des cellules commerciales ont changé d'enseignes ou d'activités

2 des cellules commerciales qui étaient vacantes sont restées vacantes.

On peut néanmoins constater le manque de lisibilité du parcours marchand qui nuit à l'attractivité des commerces et à la mise en valeur du patrimoine ainsi que des enseignes et des façades qui restent hétérogènes malgré la mise en place d'un dispositif d'aide financière (opération façade avec le CAUE).

Evolution de l'offre commerciale entre 2021 et 2025

Source : recensement terrain CCIAMP 2021-2024



Accusé de réception en préfecture
013-211300983-20260126-DEL2026-05-DE
Date de réception préfecture : 28/01/2026

Sur la ZAC des Etang, l'offre commerciale se renforce et est globalement stable (63% de taux de pérennité entre 2021 et 2025) la rotation des activités est faible et un local vacant sur 3 était déjà vacant auparavant.

Sur la période, les offres d'équipement de la maison et d'auto/cycle sont celles qui se sont le plus renforcées. Inversement l'offre de café-restauration est celle qui a le plus reculé.

Sur Massane, la structure commerciale est stable. 4 locaux sont en activité déjà actifs en 2021. Depuis 2021, seul un local a connu une mutation : changement d'enseigne en conservant la même activité.

La commune dispose d'une association de commerçants créée il y a une quinzaine d'années qui compte 20 adhérents et mène essentiellement deux manifestations sur l'année :

- Un salon pour la fête des mères au théâtre la Manare avec des exposants de la commune
- Un salon des métiers d'Arts avec des artisans qui rayonnent sur le département.

2.2.4. Une vacance commerciale faible :

La vacance commerciale se définit comme l'inoccupation de locaux destinés à accueillir des activités commerciales. Le taux de vacance commerciale ou poids des locaux sans activité commerciale continue est un indicateur déterminant pour qualifier le niveau d'attractivité du commerce.

Comme précisé plus haut, le taux de vacance commercial de la commune de Saint-Mitre-Les-Remparts est faible et s'établit à 8% soit 15 locaux dont 10 sur la ZAC des Etangs et 4 en centre-ville. À noter, qu'un taux inférieur ou égal à 10% est généralement considéré comme acceptable.


Le nombre de locaux vacants est en baisse et passe de 17 en 2021 à 15 en 2025.

A L'échelle du centre-ville, le taux de vacance commerciale est de 14% (locaux vacants recensés en 2025). Il a fortement diminué ces dernières années (taux à 28% en 2021) mais reste néanmoins préoccupant.

Synthèse et chiffres clés 2025

Commune	172 locaux commerciaux en activité		15 locaux commerciaux vacants	😊 8% Taux de vacance commerciale
Centre-ville	24 locaux commerciaux en activité	15% des locaux commerciaux actifs de la commune	4 locaux commerciaux vacants	😞 14% Taux de vacance commerciale
ZAC des Etangs	123 locaux commerciaux en activité	71% des locaux commerciaux actifs de la commune	10 locaux commerciaux vacants	😊 7,5% Taux de vacance commerciale

3. SYNTHÈSE DE L'OFFRE COMMERCIALE DE LA COMMUNE DE SAINT-MITRE-LES-REMPARTS ET ENJEUX :

 FORCES	 FAIBLESSES
Des équipements générateurs de flux (poste, mairie, marché, Théâtre de la Manare) dans le centre du village	Un taux de vacance commerciale du centre-ville qui reste élevé (14%)
Une dynamique commerciale stable sur la commune	Des équipements générateurs de flux (Poste, Mairie, Marché, Théâtre...) dans le centre du village mais un manque d'offre de convivialité, plus concentrée dans la ZAC des Etangs ou en dehors des polarités principales
Une offre de stationnement importante : plus de 400 places permettant de créer un accès facile au cœur marchand du centre-ville.	Une offre de proximité dans le centre-ville moins développée que dans les autres communes. Certaines activités de proximité sont absentes du centre-ville et d'autres ont une présence réduite si bien que la disparition d'un commerce entrainerait la disparition d'un segment d'offre
Présence des commerces de proximité dans le centre du village.	Une population vivant majoritairement en périphérie qui travaille à l'extérieur et se déplace en voiture pour ses achats
Une accessibilité piétonne favorable aux commerces : la déambulation et l'acte d'achat sont facilités autour de la place neuve et le sont moins à l'Est (rue Simiot, rue des Paillères)	L'offre commerciale et artisanale du centre-ville se caractérise par une discontinuité géographique qui vient réduire son attractivité
Une population avec un fort pouvoir d'achat	
Un patrimoine historique et une identité forte du centre du village	

Le diagnostic 2025 montre un appareil commercial en croissance avec une baisse du taux de vacance à l'échelle de la commune. Le centre-ville est en requalification urbaine avec des aménagements visant à renforcer l'activité du parcours marchand. Toutefois la tertiarisation progresse et certaines activités de proximité (fleuriste par exemple) sont absentes ou fragiles.

Des mutations commerciales sont observées (4 changements d'activités ou d'enseignes entre 2021 et 2025 sur le centre-ville, 2 commerces actuellement en vente). Le centre du village présente aussi un niveau de diversité commerciale inférieur à celui des communes de taille équivalente avec une offre de convivialité moins développée qui reste sensible à la fermeture des commerces.

Les enjeux de préservation du tissu commercial et artisanal de la commune de Saint-Mitre-Les-Remparts peuvent être définis comme suit :

- Maintenir l'offre de proximité en centre-ville (secteurs de la place neuve, rues Bellefont et Monier).
- Préserver l'équilibre entre le centre-ville et la ZAC des Etangs.
- Anticiper la vacance commerciale via le droit de préemption.

4. LE PROJET DE DYNAMISATION URBAINE ET COMMERCIALE

De nombreux projets visent à renforcer l'attractivité du territoire communal en contribuant à améliorer le cadre de vie et en renforçant la fréquentation commerciale de nos établissements.

Valorisation du patrimoine historique :

Parmi les actions fortes initiées par la commune figure la renaturation du centre historique avec la végétalisation et le réaménagement apaisé de la place neuve, projet structurant à fort enjeu environnemental. Le périmètre des travaux en cours, comprend aussi les ruelles à l'intérieur des remparts afin de créer un ensemble urbain cohérent où tout concourt à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à la mise en valeur des espaces publics : le choix des matériaux, les plantations, la topographie des rues pour optimiser la gestion de l'eau et l'éloigner des pieds de façades, le mobilier urbain, la signalétique et l'éclairage public. Cet aménagement urbain a pour objectif aussi de mieux définir les usages avec la création de places de stationnement à durée limitée sur la place neuve pour faciliter l'accès aux commerces, des bornes escamotables, un nouvel emplacement pour le marché local hebdomadaire.

Concrètement, c'est une démarche globale de valorisation de son patrimoine local que la commune mène, puisqu'une attention particulière est apportée aussi aux façades des immeubles qui participent pleinement de la perception de la qualité du domaine public. En effet, La commune a mis en place le dispositif d'aide aux particuliers à l'embellissement des façades, opération menée avec le CAUE et le conseil département et a récemment saisi le préfet des Bouches du Rhône pour l'autoriser à engager une campagne de ravalement des façades qui ne seraient pas tenues en bon état de propreté.

Projet de restaurant dans le centre-ville

Dans le cadre de la restructuration et dynamisation du centre-ville, la commune travaille aussi à réhabiliter un bâti vacant afin d'installer un restaurant sur la place neuve.

Projet de zone de rencontre dans le centre ancien :

Une zone limitée à 30km a été déployée dans le centre-ville et va être remplacée par une zone dite de rencontre où la vitesse va être règlementée à 20Km/ heure. Cette démarche permettra de définir une zone où l'espace public à proximité des commerces favorisera les activités urbaines et la mixité des usages en toute sécurité.

Projet de distributeur de billets :

En continuité des travaux en cours d'aménagement du centre ancien, un distributeur automatique de billets va être installé sur un bâtiment de la place neuve offrant ainsi un service de proximité supplémentaire aux habitants en leur permettant de conserver l'accès à tous les moyens de paiement dans le village.

D'autres projets hors centre-ville vont indirectement renforcer l'attractivité de la commune et méritent d'être pris en compte :

Projet de développement du littoral et des espaces naturels

Un projet d'aménagement du littoral est en cours, avec pour objectif de valoriser les abords de l'étang en y créant un espace naturel et attractif. Il prévoit notamment une promenade sur le pourtour de l'étang et l'intégration éventuelle de commerces. Le choix d'une maîtrise d'œuvre (MOE) est en cours via un concours.

Projet d'espaces de loisirs et équipements publics

- Le projet Varage prévoit la construction d'un groupe scolaire et d'un parc intergénérationnel pour répondre aux besoins éducatifs et sportifs de la commune.

Développement résidentiel et mixité fonctionnelle

Plusieurs programmes résidentiels sont à l'étude ou en cours :

- Balcon de Callieu : environ 80 logements sont prévus, avec des discussions en cours pour accueillir une résidence senior à l'étude.
- Plateau de Callieu : un projet comprenant 80 logements, avec une livraison prévue à l'horizon 2026.
- Sainte-Victoire : la résidence « Bastide Sainte-Victoire », composée de 75 logements, a été inaugurée en octobre 2024.
- L'Anglon : un ambitieux projet est lancé sur 11 hectares, avec l'objectif de créer 200 logements, ainsi que des commerces et services en rez-de-chaussée.
- Les Emplaniers : projet de lotissement de 45 lots, favorisant la mixité fonctionnelle avec une vocation artisanale. Certains lots sont actuellement disponibles à la vente.

5. PROPOSITION ET MOTIVATIONS DU PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE : UN BESOIN IMPORTANT EN CENTRE-VILLE

Outre la volonté politique de l'équipe municipale de renforcer l'attractivité du centre ancien de la commune, le présent rapport permet de faire émerger des insuffisances à prendre en compte dans l'appareil commercial du centre-ville. Il met en évidence une commune à fort potentiel, pleine de projets mais aussi des axes d'améliorations importants à mener pour protéger et défendre le commerce local. Sans mise en œuvre d'actions spécifiques, les menaces sérieuses qui pèsent sur le commerce local risquent de compromettre le développement harmonieux de la commune et de ne pas répondre aux attentes d'une partie de la population en demande de services de proximité. L'instauration d'un droit de préemption commercial sur le centre-ville répond donc à un vrai besoin qui permettrait de :

- Prioriser le maintien et le renouvellement des offres de proximité et de convivialité sur le centre-ville pour renforcer son attractivité
- Adapter l'offre commerciale aux évolutions de la population et à ses besoins
- Éviter la dispersion spatiale de l'activité commerciale sur le territoire communal pour ne pas fragiliser les polarités existantes.
- Accompagner la transmission d'entreprises.

En mettant en œuvre le droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m², inclus dans le périmètre de sauvegarde, la commune se dote d'un moyen non seulement de se tenir informée de l'évolution de son tissu commercial mais également d'agir sur cette évolution lorsqu'elle juge qu'une transaction risque de fragiliser le tissu.

Il est donc préconisé d'instaurer un seul périmètre de sauvegarde sur le centre-ville de la commune de Saint-Mitre-Les-Remparts, les autres polarités commerciales identifiées ne justifiant pas la mise en œuvre de ce dispositif.

Comme indiqué dans le cadre législatif, le droit de préemption est institué par délibération du conseil municipal après que le maire ait soumis pour avis le projet de délibération avec rapport aux chambres consulaires.