

LES COMMERCES DE DONGES (44) :



ETAT DES LIEUX ET PROPOSITIONS DE REVITALISATION

Emilie SOUCHET
Ingénieur 1 – 2007
Projet individuel



LES COMMERCES A DONGES (44) :

ETATS DES LIEUX ET PROPOSITIONS DE REVITALISATION

Emilie SOUCHET
Ingénieur 1 – 2007
Projet Individuel



REMERCIEMENTS

Ce projet a été mené à bien grâce à l'aide et les conseils de nombreux acteurs locaux et professionnels. Je tiens à leur adresser ici mes remerciements les plus sincères, notamment à :

- Monsieur Daniel, responsable de l'urbanisme à la mairie de Donges
- Madame Riot, adjoint à la vie économique et à l'emploi à la mairie de Donges
- Monsieur Martinet, chargé de mission pour l'activité commerciale à la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire
- Madame Le Gal et Monsieur Mercier, conseillers à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Saint-Nazaire

Pour leurs conseils, critiques ou aide ponctuelle, je tiens à remercier :

- Monsieur Monnier, responsable commerce à la Délégation au Développement de la Région Nazairienne
- Monsieur Boutet, tuteur de cette étude et professeur au Département Aménagement de Polytech' Tours

Enfin, j'adresse toute ma gratitude aux commerçants pour leur accueil chaleureux et leurs témoignages, ainsi qu'à tout le personnel de la Communauté d'Agglomération qui m'a particulièrement bien accueilli dans leurs bureaux.

SOMMAIRE

Remerciements	2
Sommaire	3
Introduction	6

PARTIE I **PRESENTATION DE LA COMMUNE :** **ATOUPS ET HANDICAPS POUR LE COMMERCE**

1. Donges une commune dans l'aire d'influence de Saint-Nazaire	8
1.1. Une ville fortement marquée par son histoire commune avec Saint-Nazaire	8
1.1.1. Historique	8
1.1.2. Le contexte intercommunal	9
1.1.3. Une commune intégrée aux logiques économiques de l'agglomération nazairienne	10
1.2. Un centre ville enclavé	10
1.2.1. Une urbanisation du territoire dispersée	10
1.2.2. Les facteurs d'enclavement	12
1.2.3. « Eléments-repères » actuels du centre ville	12
1.3. Le contexte réglementaire	13
1.3.2. Des risques industriels qui engendrent de contraintes d'urbanisme	13
1.3.1. La Charte d'orientation commerciale de la région nazairienne par la CARENE	13
1.3.4. Les protections des milieux naturels	14
2. Etude démographique, états des lieux des activités et des équipements	18
2.1. La population	18
2.1.1. Regain démographique ou stagnation?	18
2.1.2. Une population vieillissante	18
2.1.3. La population active	20
2.1.4. Les professions et catégories socioprofessionnelles des habitants	20
2.2. Les activités économiques de la commune	21
2.2.1. Un secteur secondaire prépondérant	21
2.2.2. Un avenir incertain pour le secteur agricole	21
2.2.3. Le commerce, les services et l'artisanat	22
2.3. Le niveau d'équipements publics	22
2.3.1. Les équipements sportifs	22
2.3.2. Les équipements socio-culturels	22

2.3.3. Les équipements scolaires	23
----------------------------------	----

3. Diagnostic commercial	24
3.1. Analyse de l'offre commerciale extérieure de la commune	24
3.1.1. Dans l'agglomération nazairienne, une densité commerciale élevée	24
3.1.2. Concurrence voisine	25
3.2. Inventaire et analyse détaillée de l'offre commerciale du centre-ville	26
3.2.1. Le commerce alimentaire	26
3.2.2. Le commerce non-alimentaire	26
3.2.3. Les agences	26
3.2.4. Les hôtels-cafés-restaurants	27
3.2.5. Les locaux commerciaux vacants actuels et à venir à court terme	29
3.3. Le commerce diffus au sein du territoire	31
3.3.1. Intermarché	31
3.3.2. Salon de coiffure	31
3.3.3. Commerces et services automobiles	31
3.4. Le Marché	31
3.5. Le commerce ambulant	31
3.5.1. Pizzas au feu de bois tous les jeudis soir, place de la mairie.	31
3.5.2. Paëlla tous les dimanches soir, rue des Métrairies	31
3.6. L'association des commerçants	31

PARTIE II

PROPOSITIONS :

VERS L'EMERGENCE D'UN PÔLE COMMERCIAL DE CENTRE-VILLE FORT

1. Les commerces de Donges : constat, causes et enjeux	34
1.1. Constat	34
1.2. Les causes du déclin commercial	34
1.3. Les enjeux	35
2. Les actions pour revitaliser le centre-ville	36
2.1. Responsabilités de la municipalité	36
2.2. Responsabilités des commerçants	36
2.3. Aides proposées par la CCI	37
2.3.1. La Charte Qualité Commerce-Artisanat-Services	37
2.3.2. Le diagnostic Trans'Atlantique	39
2.3.3. Le réseau Transcommerce	39
2.4. Des manifestations à l'échelle de l'intercommunalité	39
3. Les choix s'offrant au Intermarché	41
3.1. Agrandissement du point de vente	41
3.1.1. Le projet	41

3.1.2. Impact sur la desserte routière	44
3.1.3. Impact global du projet sur les flux de voitures particulières et de véhicules de livraison.	44
3.1.4. Travail de l'offre commerciale	44
3.2. Zone des Ecottais	44
3.2.1. Situation	44
3.2.2. Lieu stratégique : potentiel de population et de réserves foncières	44
3.2.3. Les contraintes	45
3.3. Place de la gare	46
3.3.1. Situation	46
3.3.2. Lieu stratégique	46
3.3.3. Un élément à prendre en compte	47
4. Pérennisation et propositions d'opérations d'urbanisme futures	49
4.1. Requalification du bâtiment rue du Stade	49
4.2. Piétonisation d'une partie de la rue Vice Amiral Halgan	50
 Conclusion	 53
 Annexes	 54

INTRODUCTION

Organisation de l'espace et organisation commerciale sont indissociables : l'emplacement d'un commerce définit sa rentabilité et sa fréquentation.

Dans le passé, la fonction commerciale assurait l'animation et alimentait la puissance d'attraction des villes. Or, depuis les années 1960 de nouvelles logiques se sont développées, comme les nouveaux comportements d'achat motorisés, et ont remis en question l'organisation globale des centres-villes. La hiérarchie par la taille des équipements commerciaux périphériques l'emporte aujourd'hui sur le degré de spécialisation des centres-villes.

La commune de Donges est touchée depuis plusieurs années par ce phénomène à cause du développement commercial périphérique de la ville de Saint-Nazaire.

L'objet de ce dossier est de faire émerger un pôle de centre-ville attractif et qui possède une offre diversifiée pour tous les habitants de la commune.

Avant de faire des propositions, une analyse détaillée du contexte communal s'impose. La localisation de la commune, son histoire, la composition de la population, ses activités économiques sont d'autant d'éléments, qui créent des circonstances particulières, plutôt favorables ou défavorables à l'activité commerciale.

Ensuite, un diagnostic est nécessaire pour comprendre dans quelle situation se trouvent les commerces de Donges.

C'est seulement lorsque tous ces éléments seront connus qu'il sera possible de définir un concept commercial susceptible de relancer l'activité.

L'aménagement devra permettre aux citoyens et aux commerçants d'évoluer dans un cadre convivial et qui donne envie de fréquenter.

PARTIE I

PRESENTATION DE LA COMMUNE :

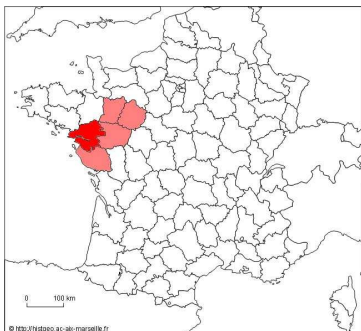
ATOUPS ET HANDICAPS POUR LE COMMERCE

1. Donges une commune dans l'aire d'influence de Saint-Nazaire

La ville de Donges s'inscrit dans la région des Pays de la Loire, dans le département de la Loire-Atlantique.

Elle se situe à environ 15 kilomètres en amont de Saint-Nazaire et est implantée en rive nord de l'estuaire de la Loire.

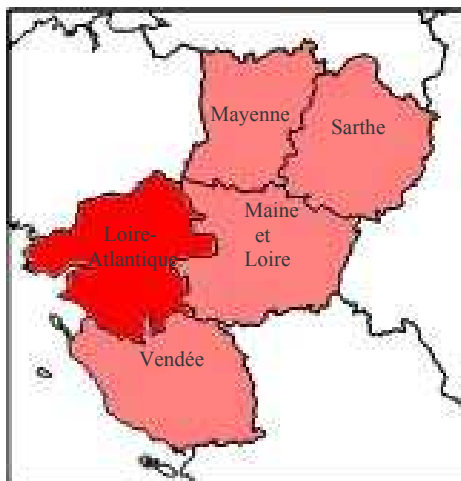
Elle se caractérise par son pôle industriel important et par son appartenance au Parc Régional de la Brière.



Carte 1: Localisation des Pays-de-la-Loire

Source : <http://histgeo.ac-aix-marseille.fr>

Réalisation : E. Souchet



Carte 2: Localisation de la Loire-Atlantique

Source : <http://histgeo.ac-aix-marseille.fr>

Réalisation : E. Souchet

1.1. Une ville fortement marquée par son histoire commune avec Saint-Nazaire

1.1.1. Historique

L'édification du village de Donges remonte au XIII^{ème} siècle. Le site en léger surplomb a permis l'implantation humaine (pêche) ainsi que l'édification de l'église qui servait aussi d'amer pour la navigation sur la Loire.

Jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle le village se caractérise par un labyrinthe de ruelles étroites où s'alignent les habitations des pêcheurs, de quelques marins et d'ouvriers employés sur les sites industriels de Trignac et de Saint-Nazaire (forges et chantiers navals). En effet, dès 1850, Saint-Nazaire affirme progressivement sa fonction d'avant port de Nantes et cela se traduit par un essor industriel.



Carte 3 : Situation de la commune de Donges dans le département de Loire-Atlantique

Source : www.wikipedia.fr

Au début du XX^{ème} siècle la poursuite du développement industrialo-portuaire déborde des limites communales de Saint-Nazaire et concerne directement le site de Donges. C'est surtout à partir de 1917 que la vocation industrielle de la commune s'affirme avec la nécessité de soulager les sites portuaires de Saint-Nazaire de plus en plus saturés, notamment depuis l'arrivée des troupes

américaines. L'embouchure de l'estuaire présente un chenal de navigation avec des profondeurs significatives. Le site de Donges est donc propice à l'accueil de navires. L'aménagement d'un port est programmé.

Les premières infrastructures de transbordement apparaissent sur le territoire communal (appontement pour le débarquement du charbon et du minerai de fer, entrepôt pétrolier, aménagement ferroviaires). Les années trente confirment cette tendance. La spécificité pétrolière de Donges se renforce avec l'implantation de deux raffineries. Ce processus d'industrialisation transforme profondément l'aspect du bourg de Donges qui évolue progressivement vers une ville ouvrière (implantation d'usines, construction de cités ouvrières notamment pour loger les 400 employés des raffineries).

La guerre de 1939-1945 marque un arrêt brutal de cette dynamique. Les importants bombardements de l'été 1944 détruisent la quasi-totalité des villes de Saint-Nazaire et de Donges.

L'immédiate après guerre pose le double problème de la reconstruction et de l'ambition du développement du pôle portuaire de Saint-Nazaire. Les activités industrielles et notamment pétrolières renaissent de leurs cendres et affichent d'importantes volontés d'extensions. Les deux anciennes raffineries fusionnent et le pôle pétrolier Donges/Montoir vise un rayonnement accru. Parallèlement la ville de Donges se reconstruit à un kilomètre de son emplacement initial pour ne pas trop s'éloigner du fleuve et pour laisser la place au nouveau développement industriel. La reconstruction de Donges est achevée en 1954.

Ainsi, l'historique de la commune est intimement lié aux évolutions de Saint-Nazaire.

1.1.2. Le contexte intercommunal

Donges s'implique pour la première fois dans une intercommunalité en 1990 par son intégration au Syndicat Intercommunal de la Région Nazairienne (SIERNA). A la fin de l'année 1999, les nouvelles dispositions législatives en Faveur du renforcement de la coopération Intercommunale encouragent les maires du SIERNA à intensifier leur collaboration. La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) est officiellement créée le 1er janvier 2001 et elle réunit sur 318 km² dix communes :

Besné, Donges, La Chapelle des Marais, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Nazaire et Trignac.



Carte 4 : Les communes de la CARENE

Source : CARENE

Ces dix communes s'engagent à bâtir ensemble un développement harmonieux et solidaire du territoire au bénéfice des 115000 habitants.

Les compétences de la CARENE sont des domaines dans lesquels la Communauté d'agglomération agit à la place et pour le compte des communes. Les compétences choisies par les élus, permettent à la Communauté de s'investir plus particulièrement dans la réalisation de voies structurantes, l'eau, l'assainissement, l'habitat, l'économie, les ordures ménagères et l'environnement, les équipements culturels et sportifs, l'activité touristique, l'enseignement supérieur et la recherche, les études générales.

	Nombre d'habitants	Répartition en %
Besné	2211	1,8
Donges	6338	5,6
La Chapelle des Marais	3140	2,6
Montoir-de-Bretagne	6310	5,5
Pornichet	10423	8,7
Saint-André-des-Eaux	4917	3,2
Saint-Joachim	3772	3,4
Saint-Malo-de-Guersac	3085	2,8
Saint-Nazaire	67200	60
Trignac	7092	6,4
Total	114488	100

**Tableau 1 :
Nombre d'habitants
de chaque commune
de la C.A.RE.N.E
et leur répartition
en février 2007.**

Source : CARENE
Réalisation : E. Souchet

Avec 67 200 habitants, la ville de Saint-Nazaire impose naturellement sa dominance sur tout le territoire.

1.1.3. Une commune intégrée aux logiques économiques de l'agglomération nazairienne

La commune est qualifiée d'industrielle du fait de l'implantation, depuis les années trente, d'équipements spectaculaires de la raffinerie de pétrole. Cette activité qui reste le poumon économique de la commune, est aussi importante dans le panorama économique de l'agglomération nazairienne contenu des emplois et du volume de l'activité portuaire qu'elle conditionne. Cette capacité à accueillir un développement portuaire est un lien fondamental qui associe Saint-Nazaire et Donges.

Il existe d'autres liens qui confirment l'appartenance de Donges à la dynamique de l'agglomération nazairienne. Cette dynamique se traduit notamment par des échanges quotidiens (migrations journalières, utilisation d'équipements à rayonnement, pratiques commerciales, etc...).

1.2. Un centre ville enclavé

Dans cette sous-partie une analyse de la position du centre ville et de sa place dans la ville est réalisée. La centre-ville est considéré comme le reflet du dynamisme de l'activité humaine et par conséquent de l'activité commerciale d'une commune.

1.2.1. Une urbanisation du territoire dispersée

Ce territoire communal dispose d'une superficie de 49,7km². La population n'est ni répartie de manière homogène, ni concentrée en un seul lieu central.

Trois types d'espaces caractérisent l'urbanisation du territoire:

- Les îles, associées à de nombreux hameaux, soulignent les formes d'un habitat dispersés.
- Les marais, l'habitat s'y implante de manière ponctuelle.

Il faut que ces habitations isolées soient des satellites attirés par le bourg, intégrées dans la vie locale, et non pas des sortes d'électrons libres n'ayant plus qu'un sentiment d'appartenance administrative.

- Les espaces urbanisés
 - Les Six-Croix.

Ce secteur est un espace en cours de structuration soulignée par l'émergence d'une zone d'activités déclarée « d'intérêt communautaire à vocation artisanale » par la CARENE qui est desservi par un important carrefour routier. Il compte 14 établissements de sous-traitance industrielle et d'établissements artisanaux. Cet ensemble ne jouxte pas le tissu urbain du centre de Donges.

- Des espaces d'habitat du centre ville aux nouveaux secteurs résidentiels

Le centre ville, héritage de la reconstruction qui suit la seconde guerre mondiale, s'est constitué d'îlots d'habitats organisés autour de la vaste place centrale selon une trame orthogonale régulière. La deuxième phase de la reconstruction s'implante au nord du bourg selon un maillage moins régulier.

Par la suite l'urbanisation pavillonnaire colonise les terrains en bordure des voies communales de la Sencie, de Maca et d'un réseau de voirie départementales (RD 4 et RD 100).

Le secteur d'habitations le plus récent est situé principalement au nord de la commune, au lieu-dit des Ecottais (40 hectares).



Carte 5 : Territoire communal de Donges

Source : CARENE

1.2.2. Les facteurs d'enclavement

- La gare (simple quai, sans distributeur de billets) se trouve au sud du territoire à 1,2 kilomètres du centre ville. La gare est desservie par le TER Pays de la Loire de la ligne 1 Nantes/Saint-Nazaire/Le Croisic, train passant au sein de la Raffinerie TOTAL. 17 trains s'y arrêtent chaque jour. Ils permettent de rejoindre Saint-Nazaire en 10 minutes et Nantes en 40 minutes. Malgré une déserte adaptée aux horaires des scolaires et des actifs, sa situation peut être caractérisée de peu stratégique.

La gare est souvent considérée comme un élément fort de centralité au même titre que l'église et la mairie.

- Le centre ville de Donges est isolé au sud de la commune. La localisation rend difficile sa dominance sur toute la totalité du territoire. D'autre part, l'axe principal (RD100) qui traverse le territoire forme une large boucle doublement connecté à la RN 171 (axe Laval/Savenay/Saint-Nazaire). Aux abords de Donges, deux échangeurs assurent les liaisons entre cette route départementale et le reste du réseau routier:

- L'échangeur de Prinquiau au nord est de la commune.
- L'échangeur des Six-Croix, situé au nord ouest.

Cette boucle est un axe structurant pour la commune car elle est empruntée par les habitants et elle permet aussi d'accéder à la raffinerie. Du fait de sa spécificité locale et industrielle, cette route départementale renferme la commune sur elle même.

Il doit s'imposer comme un véritable « pôle central » garant de l'homogénéité de la commune.

Un autre élément est à prendre en compte dans l'analyse de la centralité et de l'isolement du centre ville. La commune de Donges est desservie par un réseau de lignes urbaines et scolaires par la Société de Transports de l'Agglomération Nazairienne. La ligne urbaine 5 Saint-Nazaire/Donges est un service de minibus en correspondance avec des bus du périmètre urbain de Saint-Nazaire. Elle possède plusieurs points d'arrêt sur Donges. Dans la pratique, ce moyen de transport est très lent et peu adapté aux longs trajets: il faut compter 45 minutes à partir de Donges pour atteindre le centre Saint-Nazaire. D'autre part ce service est peu utilisé pour réaliser des trajets au sein de la commune.

- L'attraction de l'agglomération nazairienne est considérable. Elle se traduit par des migrations alternantes. S'y ajoutent en plus des déplacements professionnels, la fréquentation des commerces plus spécialisés et de loisirs du centre-ville de Saint-Nazaire et des zones commerciales aux entrées de l'agglomération. Les principales enseignes de la grande distribution dont un hypermarché Auchan sont accessibles en moins d'un quart d'heure par la voie rapide RN 171. Ainsi, Donges est directement situé dans l'aire d'attraction commerciale de Saint-Nazaire.

1.2.3. « Elements-repères » actuels du centre ville

- Le bâti commercial du centre ville est à la recherche d'une identité, les façades des commerces ont fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine. Le ravalement de façade à la charge du commerçant est subventionné à la hauteur de 200 euros et la couleur de la peinture doit être vive. Cette opération apporte une convivialité urbaine.

- L'élément architectural le plus remarquable est sans aucun doute, l'église Saint-Martin, oeuvre de l'architecte Jean Dorian. Elle remplace l'église primitive datant du XIIIème siècle, détruite par les bombardement de l'été 1944.

La mairie et l'église s'élèvent sur une vaste place centrale vide. Cet îlot marque le centre ville et est

caractérisé par une faible densité. Cette place donne une vision espacée du bourg. Cette perception est renforcée par le fait d'une faible hauteur des bâtiments R+2 et de larges espaces publics. Les deux points précédents placent donc les éléments architecturaux comme des repères visuels omniprésents dans la vie des dongeois.



Photo 1 : La mairie et l'église

1.3. Le contexte réglementaire

1.3.1. La Charte d'orientation commerciale de la région nazairienne par la CARENE

Signée en juillet 2003, cette charte a pour but un développement commercial de la région nazairienne maîtrisé et orienté en permettant son adaptation aux besoins et aux attentes de la population.

Les signataires se sont engagés à apprécier les projets commerciaux en les classant selon quatre pôles :

- le pôle centre d'agglomération (centre-ville de Saint-Nazaire)
- le commerce diffus
- les pôles commerciaux périphériques
- les pôles commerciaux de proximité (quartiers et centres-bourgs)

Cette charte affirme trois objectifs principaux :

- Assurer le renforcement qualitatif et quantitatif des centres-villes.
- Maîtriser la croissance des pôles périphériques.
- Maintenir et restaurer les pôles commerciaux de proximité.

On constate une démarche partenariale qui tente de canaliser l'essor commercial en renforçant les pôles existants et en évitant de nouvelles dispersions.

1.3.2. Des risques industriels qui engendrent de contraintes d'urbanisme

- La raffinerie classée pour la protection de l'environnement

Dans le cadre de la réalisation du futur Plan Local d'Urbanisme de Donges, le préfet de la Loire-Atlantique a porté à connaissance au maire en octobre 2006 de nouvelles dispositions relatives aux risques et aux nuisances industriels.

Compte-tenu des travaux réalisés sur l'unité « alkylolation » de la raffinerie Total, le projet de protection contre les dommages liés aux risques industriels n'est plus adapté.

Trois nouvelles zones ont été définies:

- Zones d'effets graves et significatifs sur la vie humaine

Dans un rayon de 1000 mètres autour des sphères de pentane, toute construction nouvelle est interdite, hormis celles liées aux établissements de la raffinerie Total.

La moitié du centre-ville se situe dans ce périmètre.

- Zones d'effets indirects sur la vie humaine

Dans cette zone, des recommandations constructives peuvent s'inscrire dans le rapport de présentation du PLU (mise en place de vitrages feuilletés, de volets bois ou métalliques sur les fenêtres, renforcement de l'ancrage des cadres des ouvertures extérieures, limitation des surfaces vitrées). De même, ces recommandations peuvent figurer dans les réponses aux demandes d'autorisation de construire disposées dans ce périmètre.

- Zones d'effets dangereux à cinétique lente

Dans cette zone, l'implantation de nouvelles structures difficilement évacuables telles que maison de retraite, hôpital, école sont interdites.

- Le transport de matières dangereuses

Le transport de matières dangereuses souterrain, par canalisation, sur le territoire de Donges est concerné par :

- Cinq canalisations de gaz
- Deux canalisations d'hydrocarbures
- Un azoduc

Les infrastructures routières et ferroviaires sont aussi concernées par le transport de matières dangereuses.

1.3.4. Les protections des milieux naturels

La commune est concernée par des milieux naturels en raison de sa situation particulière dans l'estuaire de la Loire et en bordure de la Brière :

- Neuf Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 et 2 (ZNIEFF)
- Deux Zones importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
- Un arrêt de protection de biotope
- Deux sites Natura 2000
- Loi du littoral

2. Etude démographique, états des lieux des activités et des équipements

2.1. La population

En 2006, la commune Donges compte 6338 habitants, soit une densité de 127 habitants au km².

2.1.1. Regain démographique ou stagnation?

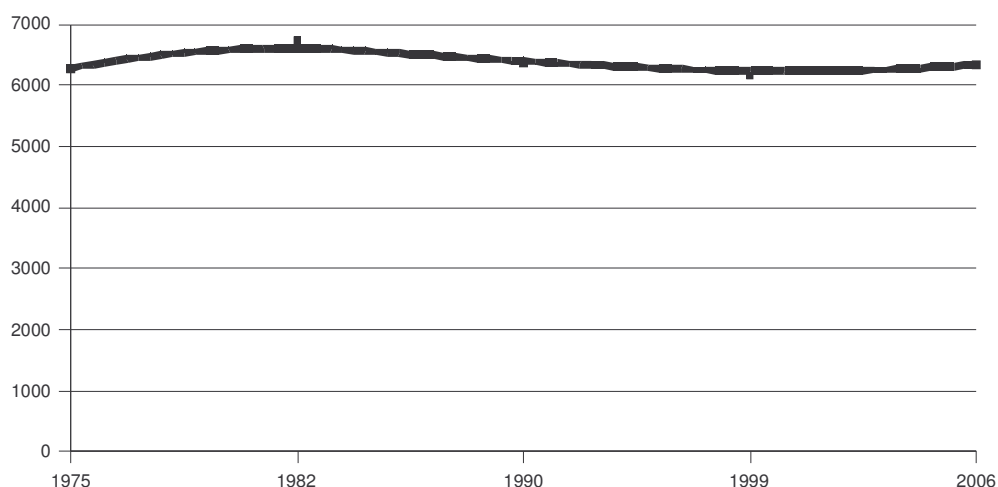
Années	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre d'habitants	6281	6726	6377	6157	6338

Tableau 2 : Evolution de la population communale depuis 1975

Source : Mairie de Donges

Réalisation : E. Souchet

La fin des années 70 et le début des années 80 marquent le tournant dans l'évolution de la population communale. En effet, après une période de forte croissance liée à des afflux de main d'oeuvre pour accompagner l'extension de la raffinerie, le contexte économique issu du choc pétrolier ralenti cette dynamique. Cette évolution s'est traduite par une légère diminution de la population. Ainsi, le léger « sursaut démographique » observable en 1982 n'apparaît qu'anecdotique et la dynamique démographique communale semble s'inscrire dans une logique de stagnation entre 1975 et 1999.



Graphique 1 : Evolution de la population communale depuis 1975

Source : Mairie de Donges

Réalisation : E. Souchet

Depuis 1999, la commune connaît un léger regain de la population. Cette nouvelle vitalité démographique est à mettre en relation avec la croissance démographique de l'aire urbaine de l'agglomération nazairienne due à l'amélioration économique des Chantiers de l'Atlantique couplée à l'augmentation des emplois tertiaires. Elle se caractérise sur le territoire communal par l'achèvement d'un important programme de construction de logements sur la zone des Ecottais.

L'urbanisation de Donges est limitée. Les espaces réservés pour l'extension de l'activité portuaire ainsi que les zones naturelles des marais occupent une grande partie du territoire communal. Les secteurs dévolus à l'urbanisation résidentielle sont essentiellement concentrés autour du centre-ville. En effet, les marais constituent une sorte de ceinture naturelle qui enserre le centre-ville et ses prolongements (îles et marais). La seule possibilité pour le développement urbain est dans le secteur des Ecottais Nord, ainsi qu'une possibilité limitée au sud au lieu-dit La Métairie.

2.1.2. Une population vieillissante

	Donges 1990	Donges 1999	CARENE 1999
Part des personnes de moins de 20ans	28	25	27
Part des personnes de 20 à 59 ans	53	51	53
Part des personnes de plus de 60 ans	19	22	22

Tableau 2 : Proportion des trois grands groupes d'âge sur la commune de Donges et sur la CARENE (en%).

Source: INSEE, recensement de la population de 1999

La population peut être divisée en trois groupes d'âge correspondant à des besoins spécifiques

- Les jeunes (moins de 20 ans)

Les enfants de 0 à 16 ans sont ceux qui, majoritairement, restent présents quotidiennement dans la commune. Ce sont les principaux utilisateurs des équipements de sport et de loisirs. Ils peuvent y être gardés ou scolarisés. Le niveau de scolarisation de la commune s'étend de la maternelle au collège répartis sur six établissements. Depuis 1999, à chaque année scolaire entre 990 et 1000 enfants sont scolarisés. Dans ce contexte, aucune fermeture n'est envisagée. Les jeunes de 16 à 19 ans sont essentiellement scolarisés à Saint-Nazaire mais résident encore chez leurs parents.

Au total, les moins de 20 ans représentent 25% de la population totale de la commune en 1999. Ce chiffre est légèrement inférieur à la moyenne de la CARENE. Par ailleurs, ils représentaient 29% de la population totale de la commune en 1990.

- Les adultes (de 20 à 59 ans)

Ils constituent la population active de Donges. Leur comportement est le principal responsable de la vie communale. Ce sont leurs habitudes de consommation qui vont déterminer l'avenir des commerces de la ville.

Ils représentent 51% de la population totale en 1999 contre 53% au recensement précédent. Cette tranche d'âge subit au même titre que la tranche d'âge des moins de 20 ans une diminution.

- La population de plus de 60 ans

Cette classe d'âge est en augmentation. Les plus de 60 ans représentent 22% de la population en 1999 soit 3% de plus qu'en 1990.

En conclusion, on observe un vieillissement de la population entre les deux recensements. Dans le contexte intercommunal, Donges présente des valeurs similaires à celle observées à

l'échelle urbaine de Saint-Nazaire.

2.1.3. La population active

- Près d'un actif sur deux effectuent des migrations pendulaires dans l'aire urbaine nazairienne

Depuis 1982, la part des actifs travaillant à l'extérieur de la commune augmente régulièrement. Aujourd'hui, plus de la moitié des actifs de Donges travaillent en dehors du territoire communal ce qui génère un volume croissant de migrations alternantes vers d'autres pôles d'emplois de la régions nazairienne

La majorité des actifs qui quittent la commune quotidiennement se dirigent vers Saint-Nazaire, puis vers Montoir-de-Bretagne et Trignac. Les destinations ont peu évolué depuis 1990: Besné et Saint-Brévin-les-Pins figurent désormais parmi les dix premières communes lieux de travail, pour tout un petit nombre d'actifs cependant.

- L'autre moitié travaille sur la commune

Après Saint Nazaire, Donges est la seule commune de la CARENE à présenter un très fort taux d'actifs occupés résidant et travaillant sur la commune: 45%. La raffinerie et les installations portuaires offrent de nombreux emplois, notamment ouvriers.

La présence de cet important pôle d'emploi sur le territoire communal permet d'éviter une spécialisation « dortoir » de la commune.

Pourtant, ce taux a baissé depuis 1990: 53%, bien que le nombre des emplois localisés à Donges n'ait pas diminué.

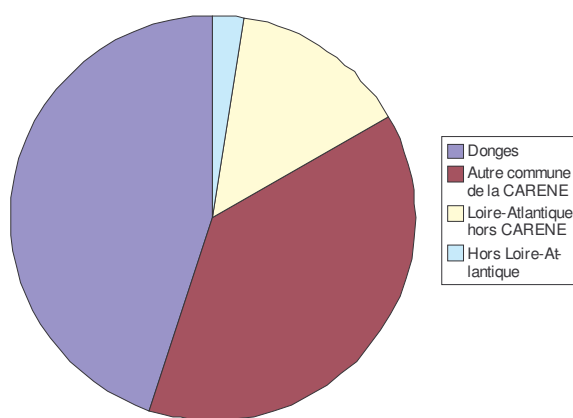


Diagramme 1 : Actifs ayant un emploi selon le lieu de travail

Source : INSEE, recensement de la population de 1999

Réalisation: E. Souchet

A titre de comparaison, une commune telle que Trignac ne retient sur son territoire que 19,4% de leurs actifs occupés.

L'INSEE définit une « ville-dortoir » par le rapport entre le nombre d'actifs ayant un emploi dans la commune et le nombre d'actifs de la commune ayant un emploi est de 110%. Ce ratio étant supérieur à 100%, la ville de Donges n'est pas considérée comme une « ville-dortoir ».

2.1.4. Les professions et catégories socioprofessionnelles des habitants

- Les agriculteurs ne représentaient plus que 1,3 % de la population totale en 1968. En 1999, ils ne représentent plus que 0,7 % de la population de la commune.
- Entre 1990 et 1999, la part des professions intermédiaires a augmenté. Elle est passé de 6,7 à 8,9 % de la population totale de la commune.
- Les employés regroupent 15,9 % des dongeois dont 82,6 % de femmes. Cette catégorie est en augmentation entre les deux recensements.
- Les ouvriers rassemblent 21,1 % de la population totale dont 84,6 % d'hommes. Cette catégorie est en légère baisse depuis 1990.
- Les inactifs représentent la moitié de la population. La proportion des retraités est en légère progression (+ 4 % depuis 1990). Le groupe des personnes sans activité professionnelle rassemble 30 % de la population communale. Ce groupe est en légère diminution du fait de la baisse de la part des moins de 20 ans entre 1990 et 1999.

Pour résumer, professions intermédiaires, employés et ouvriers regroupent 46 % de la population de Donges.

2.2. Les activités économiques de la commune

2.2.1. Un secteur secondaire prépondérant

A Donges, les terrains occupés par des industries et des équipements de transbordement représentent une superficie d'environ 530 hectares dont la grande majorité est concernée par la raffinerie. Le site industrialo-portuaire est occupé par les activités suivantes:

- La raffinerie du groupe Total concerne 560 emplois directs et 1700 emplois en sous-traitance. Cet équipement assure 12% de la capacité de production nationale soit un volume de 11 millions de tonnes par an.
- Le terminal pétrolier sert directement à l'alimentation de la raffinerie. Le transbordement depuis les navires pouvant atteindre 350 mètres est assuré par 7 postes capables de recevoir différents types de produits. Un de ces postes est destiné à l'alimentation de l'oléoduc Donges-Melun-Metz.

Ainsi, la raffinerie Total conditionne de nombreux éléments de la vie dongeoise. Elle est le premier employeur de la commune et représente une part importante de la taxe professionnelle perçue. Dans son sillage, de nombreuses activités se sont implantées (dont cinq sociétés d'intérim sur la commune) et elle assure au secteur secondaire la première place dans l'économie dongeoise (57% de la population active).

Sur le plan spatial, la raffinerie et le terminal pétrolier se localisent entre le bourg de Donges et l'estuaire ce qui forme une coupure nette entre la ville et le fleuve.

Il est à noter que cet équipement fait et fera l'objet de nouveaux investissements conséquents pour moderniser le site.

2.2.2. Un avenir incertain pour le secteur agricole

A Donges les cultures sont très limitées. C'est l'élevage bovin qui est la forme agricole dominante sur le territoire.

En 2000, la commune compte 55 structures agricoles contre 164 en 1965. Cette situation se calque sur celle du département de la Loire-Atlantique. Le nombre d'exploitations départementales est passé de 30 000 à près de 8 500 entre 1965 et 2000.

Deux agriculteurs sur trois ont entre 35 et 55 ans. A Donges cette caractéristique est accentuée car 40% des chefs d'exploitations de la commune ont plus de 55 ans et il semble que dans de nombreux cas, la reprise des activités ne soit pas garantie.

Ainsi, selon le répertoire des exploitations agricoles 2000 de la chambre d'agriculture, parmi les 29 exploitations où le chef a plus de 50 ans, seule une reprise apparaît d'ores et déjà assurée. Le problème des successions est donc de l'avenir de l'activité agricole dans la commune est posée.

2.2.3. Le commerce, les services et l'artisanat

Les commerces sont localisés dans le centre ville au sud du territoire. Ce sont des commerces de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants. L'activité commerciale sera plus longuement étudiée dans quelques pages.

Par ailleurs, la commune présente une gamme complète de services généraux tels que la poste, les banques et les services administratifs.

De nombreuses professions libérales existent depuis longtemps et perdurent. Il s'agit de quatre médecins généralistes, de deux kinésithérapeutes, de deux dentistes, d'un pédicure et d'infirmières libérales.

Les métiers de l'artisanat sont bien représentés et la commune dispose de tous les corps de métiers du bâtiment (maçon, plâtrier, peintre, plombier, électricien...). Les entreprises sont recensées.

L'activité artisanale est implantée dans les zones d'activités de la commune notamment sur la zone des Six-Croix et de Jouy.

Les services à l'automobile sont assurés par la présence de garagistes et de distributeurs de carburants.

2.3. Le niveau d'équipements publics

2.3.1. Les équipements sportifs

Deux grands pôles se distinguent.

Le pôle au contact des groupes scolaires constitué d'un terrain de sport de plein air et d'une halle des sports qui contient au sein du même bâtiment trois gymnases. Ce complexe accueille en semaine les scolaires du primaire au collège et les nombreux clubs en semaine et le week-end pour les compétitions.

Le pôle le long de la RD 100 à l'ouest du bourg destiné plus spécifiquement au club de football de Donges. Ce pôle est constitué de trois différents terrains: un terrain et sa tribune, un terrain synthétique et un terrain stabilisé. Ce complexe s'accompagne d'une aire de jeux pour enfants, de deux terrains de tennis et de la piscine. Dans les années 2000 et 2001, cette piscine a connu des travaux pour devenir couverte. Cette transformation a permis d'élargir les possibilités d'utilisation sur l'ensemble de l'année et d'attirer les habitants des communes avoisinantes en devenant la plus moderne des piscines de l'aire urbaine nazairienne. L'espace Neptune affiche les mêmes tarifs que les quatre autres piscines de la CARENE.

2.3.2. Les équipements socio-culturels

Dans le domaine culturel l'offre communale est couverte par une nouvelle salle polyvalente

et par la médiathèque Jules Verne qui complète le fond documentaire de la bibliothèque. Par ailleurs, la commune dispose aussi d'un espace culturel-cinéma qui exerce son attractivité sur les communes limitrophes en proposant un large éventail de films et de séances, des représentations de théâtre et de chorale mensuelles.

Sur le plan social les principaux équipements de la commune sont une halte-garderie, une maisons des jeunes et une maison des associations. Ces bâtiments encadrent le centre-bourg. Par ailleurs, il existe des services et des équipements spécifiques pour la santé et les personnes âgées (centre médico et aide à domicile). L'hôpital local de Donges a récemment améliorer ses capacités d'accueil pour les personnes âgées.

2.3.3. Les équipements scolaires

La commune dispose de quatre écoles publiques et d'une école privée, avec des classes maternelles. Elles se localisent au nord du centre- bourg.

Les enfants scolarisés à Donges peuvent poursuivre leurs études au collège de la commune.

En complément de ces équipements, différents services assurent le bon fonctionnement de la scolarisation dans la commune est assuré par différents services tels que la canine scolaire, l'accueil périscolaire, une structure d'accueil pour les plus petits, le ramassages scolaire.

Au- delà du collège, les élèves de la commune peuvent intégrer les lycées généraux ou professionnels, les enseignements post-bac et universitaires de Saint-Nazaire et de Pontchâteau situés à moins de quinze kilomètres.

La commune dispose d'une gamme complète en équipements de proximité pouvant répondre aux besoins exprimés par la population. Le niveau d'équipement global apparaît conséquent ce qui permet à Donges d'exercer un certain rayonnement vis à vis des communes limitrophes. C'est notamment le cas de la piscine et de la salle de cinéma.

3. Diagnostic commercial

3.1. Analyse de l'offre commerciale extérieure de la commune

3.1.1. Dans l'agglomération nazairienne, une densité commerciale élevée

D'après l'étude de l'observatoire du commerce en mai 2004, par la volonté des Chambres de Commerces et d'Industries des Pays de la Loire, le commerce de détail de l'agglomération nazairienne est représentée par:

- 1 014 commerces
- une zone de chalandise de 250 000 habitants
- 198 926 m² de surface de vente couverte
- 4 769 emplois
- une densité commerciale élevée : 1 811 m²/1 000 habitants

- Les hypermarchés et supermarchés

L'équipement commercial de l'agglomération nazairienne est caractérisé par l'existence de quatre pôles commerciaux comportant quatre hypermarchés, trois dits de périphérie et un de centre ville. Un hypermarché est un commerce de détail, vendant à la fois des produits alimentaires et non alimentaires, de grande taille. La surface minimale doit être de 2 500m² en France.

- Auchan est le hypermarché le plus proche Donges. Il se situe à 15km pour une durée de 10 min en voiture. Il possède une surface de vente de 9 700 m². Situé dans la ZAC de la fontaine au brun, l'hypermarché est inséré dans le centre commercial Grand Large d'une surface de 15 628 m², composé de 38 magasins. Il est ouvert depuis 1982.
- Géant d'une surface de vente de 8 740 m², est situé sur le site d'Océanis et est ouvert depuis 1973. L'hypermarché est inséré dans le centre commercial « Géant » composé actuellement de 40 magasins, représentant une surface totale de 16300 m². A 18km pour une durée de 18 min.
- Leclerc est situé sur la route du Point du Jour et possède une surface de vente de 6 997 m². Cet hypermarché est équipé d'une galerie de 499 m² composée de 7 boutiques. Il a été ouvert en 1977. A 18km pour une durée de 18 min.
- Champion est un hypermarché d'une surface de 3 000 m² dans le centre ville de Saint-Nazaire. Il est ouvert depuis 2003. A 18km pour une durée de 18 min.

Ces grands pôles exercent une attraction sur la population dongeoise.

Les supermarchés (établissement de 300 à 2 500 m²), sont au nombre de 19. Ils jouent un rôle de proximité de plus ou moins grande importance, au rayonnement local, communal ou intercommunal.

- Les magasins spécialisés

101 commerces spécialisés sont aussi implantés dans l'agglomération. A 10 min de Donges, sur le site Fontaine au brun/Savine, il est à mentionner un regroupement important de grandes surfaces spécialisées autour de l'hypermarché Auchan. Avec 34 enseignes à la tête desquelles se trouvent « LeroyMerlin », « Jardiland », « Conforama », elles représentent 1/3 des magasins spécialisés de l'agglomération.

La concurrence de ces grands spécialistes sur le commerce de proximité est moins forte que celui des multi-spécialistes car ils offrent des produits différents de ceux que l'on trouve dans les petites communes.

- Le centre-ville de Saint-Nazaire

30% des commerces se situent dans le centre-ville de Saint-Nazaire. Cette part doit évoluer favorablement avec le projet Ruban Bleu avec 17 000 m² de commerces. La création de ce nouveau pôle commercial à vocation de renforcer la centralité de Saint-Nazaire avec une offre de haut de gamme et des enseignes commerciales n°1. L'ouverture est prévue pour le fin 2008.

- Les marchés

Montoir de Bretagne: lundi

Trignac: mercredi et samedi

Pornichet: En centre-ville mercredis et samedis toute l'année. Les Halles sont ouvertes du 15 juin au 15 septembre.

Saint-Nazaire : mardi, vendredi et dimanche.

Seuls les marché de Pornichet peuvent attirer la population dongeoise car se sont de grands marchés et touristiques l'été.

3.1.2. Concurrence voisine

Malgré sa forte densité, l'offre commerciale nazairienne reste insuffisante pour satisfaire une zone de chalandise de 250 000 habitants, à laquelle s'ajoutent 200 000 touristes en saison. L'évasion commerciale vers l'agglomération nantaise sur certains segments est encore très présente (équipement de la maison, informatique, high-tech...).

Donges fait aussi partie de la zone de chalandise de l'agglomération nantaise car la ville se situe à 44 kilomètres pour une durée de 38 minutes des premiers centres commerciaux de Nantes.



Carte 6 : Localisation des pôles commerciaux dans la région nazairienne

Source : Délégation au Développement de la Région Nazairienne

3.2. Inventaire et analyse détaillée de l'offre commerciale du centre-ville

D'après une enquête de la CCI en 2003 sur les pôles commerciaux en région nazairienne, Donges possède un pôle de proximité dit centre de commune. Il s'agit d'un pôle ayant un caractère urbain, assurant une fonction centrale pour la commune. Il regroupe des magasins de petites surfaces et un ou plusieurs supermarché qui fait fonction de locomotive commerciale. Il répond aux besoins quotidiens, notamment alimentaires, de la population résidente.

3.2.1. Le commerce alimentaire

- généraliste
 - 8 à huit
 - Spar
- spécialisé
 - Boucherie-Traiteur Le Corne
 - Boulangerie Jamet
 - Boulangerie Leroy
 - Boulangerie Besnard
 - Cave du Sommelier

3.2.2. Le commerce non-alimentaire

- équipement à la personne
 - Laverie Libre-Service
- équipement de la maison
 - Fleuriste
 - Cadolune-quincallerie
- hygiène-beauté-santé
 - - Pharmacie centrale
 - Pharmacie
 - Salon de coiffure espace coiffure
 - Salon de coiffure Manu'elle & lui
 - Salon de coiffure Mix Attitude
 - Institut de beauté Améthys
- sport-culture-loisirs
 - Presse-Tabac Le Chiquito
 - Presse-Tabac Mag Presse

3.2.3. Les agences

- agence bancaire
 - Crédit Mutuel



Photo 2 : La cave du sommelier



Photo 3 : La boulangerie-pâtisserie Jamet

- Crédit Agricole
- Caisse d'épargne
- autre agence ou service
- Agence intérim ENM
- Agence intérim Adecco
- Assurances Groupama
- Agence immobilière La Forêt

3.2.4. Les hôtels-café-restaurants

- Bar-Brasserie Le Central
- Bar-Snack Au p'tit bonheur
- Bar-PMU Le Sulky
- Bar-Hôtel-Restaurant Café de la Paix
- Bar-Brasserie-Restaurant Café de la Poste
- Restaurant L'Halgan
- Bar-Hôtel L'Amiral
- Bar-Sandwich-Brasserie Le Welcome



Photo 4 : Le café de la paix

Le centre bourg compte 33 cellules commerciales actives. L'offre commerciale est composée de :

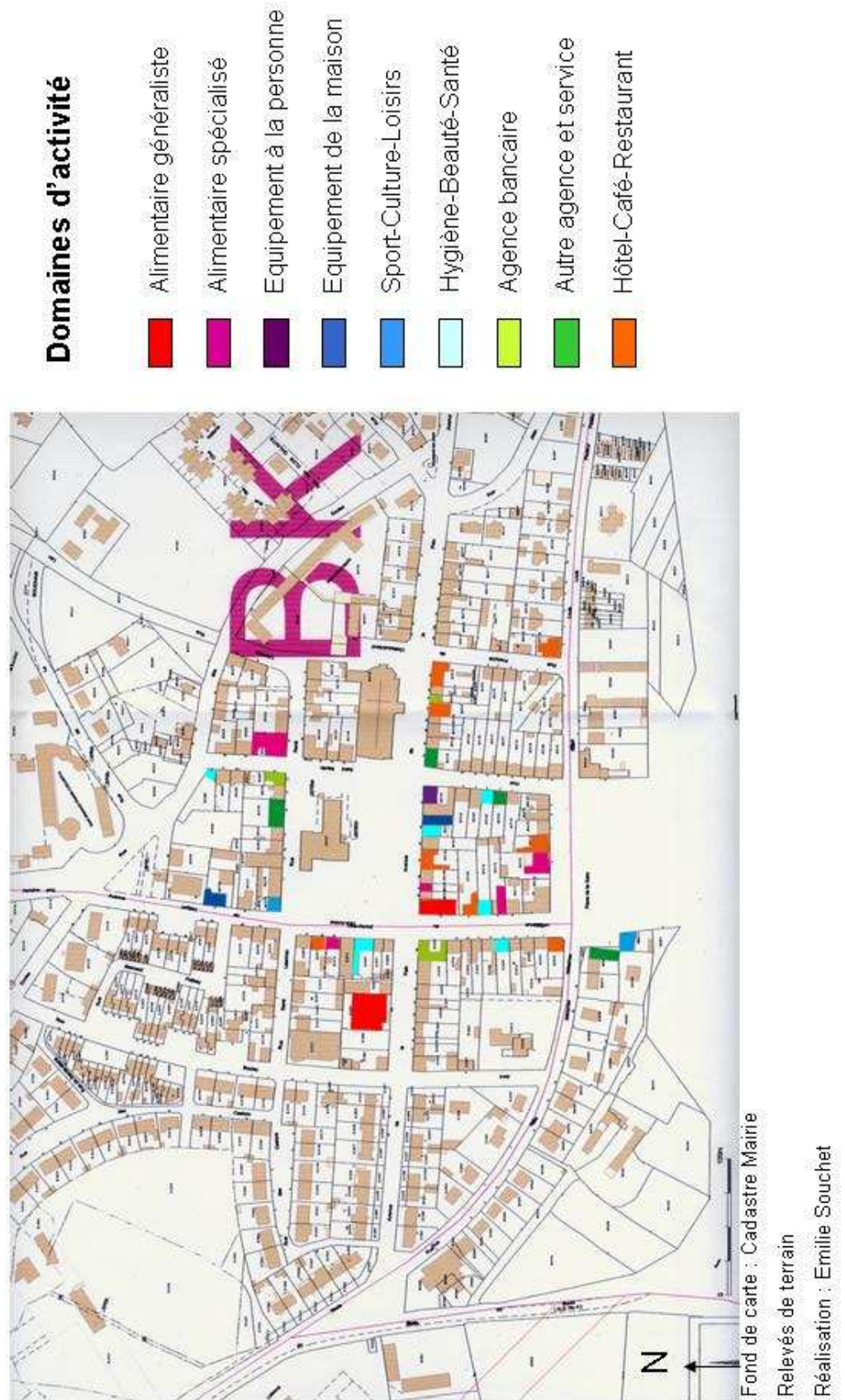
- 19% de commerces alimentaires soient 7 cellules qui répondent aux besoins de la population locale. (Les métiers de bouche sont peu représentés). Ces commerces sont de fréquentation régulière, quotidienne ou hebdomadaire, et on une portée de rayonnement assez courte.
- 81% de commerces non-alimentaire, agence et services de proximité. Ces commerces et services sont de fréquentation plus irrégulière, hebdomadaire ou bi-hebdomadaire.
- un commerce de plus de 300 m². Il s'agit du supermarché 8 à huit d'une surface de vente de 407 m².

Le commerce alimentaire spécialisé est représenté en grande partie par les boulangeries pâtisseries.

L'équipement à la personne est seulement représenté par un commerce. C'est une laverie automatique.

Une tendance se dégage avec le domaine d'activité hygiène-beauté-santé, celle des services à la personne. En effet, dans les deux années précédentes un salon de coiffure et un institut de beauté se sont installés dans le centre-ville.

Les agences et les cafés se portent bien et ceux depuis de nombreuses années.



3.2.5. Les locaux commerciaux vacants actuels et à venir à court terme

L'histoire des bâtiments sera développée pour mieux comprendre l'état vacant actuel ou à venir des locaux commerciaux qui rencontrent des problèmes de transmission

1. La boucherie. Le fond de commerce sera libre en juin 2007 car l'actuel commerçant prendra sa retraite. Le boucher M. Cheveau, avec l'aide de la mairie, n'a pu trouver un successeur. Les difficultés qu'a le commerçant à trouver un successeur s'expliquent par le fait que le laboratoire de ce commerce alimentaire n'est plus aux normes sanitaires. La mise aux normes du laboratoire est onéreuse. Les propriétaires des murs ont décidé de reconverter le commerce en logements.

2. Le magasin d'électroménager TV-Hifi-Vidéo
Le couple de commerçants actuels sera en retraite en juin 2007. Ils sont propriétaires de leur fond de commerce mais ils n'ont pas réussi à le vendre. Seul le pas de port a été vendu, ils pensent que leur commerce sera remplacé par un service.

3. L'ancienne charcuterie. Les locaux n'ont connu aucune activité depuis trois ans. Selon l'élus aux commerces de la mairie de Donges les locaux serviront à accueillir un service non communicable à l'heure actuelle.

4. Le local de l'ancienne quincaillerie. Dans les années 1980, le magasin était entouré de quatre commerces (boucherie, épicerie, fleuriste, boulangerie). Ces magasins ont fermés les uns après les autres. C'est pourquoi le commerçant qui se sentait en retrait par rapport au reste du cœur commercial, a décidé de transférer son offre dans le magasin de sa femme en 1995. Les deux magasins regroupés sous le nom de Cadolune se situent à côté d'une pharmacie, donnant plus de proximité aux clients. Les locaux sont vides depuis 12 ans. Les premières années, Mr Richard propriétaire du fond de commerce a eu l'espoir de créer un autre magasin de petits meubles. Mais devant la conjoncture des ces dernières années (peu de fréquentation des commerces du centre-ville, ville peu dynamique), il a décidé de vendre le pas de porte. Cela fait 7 ans que le bail est à céder.

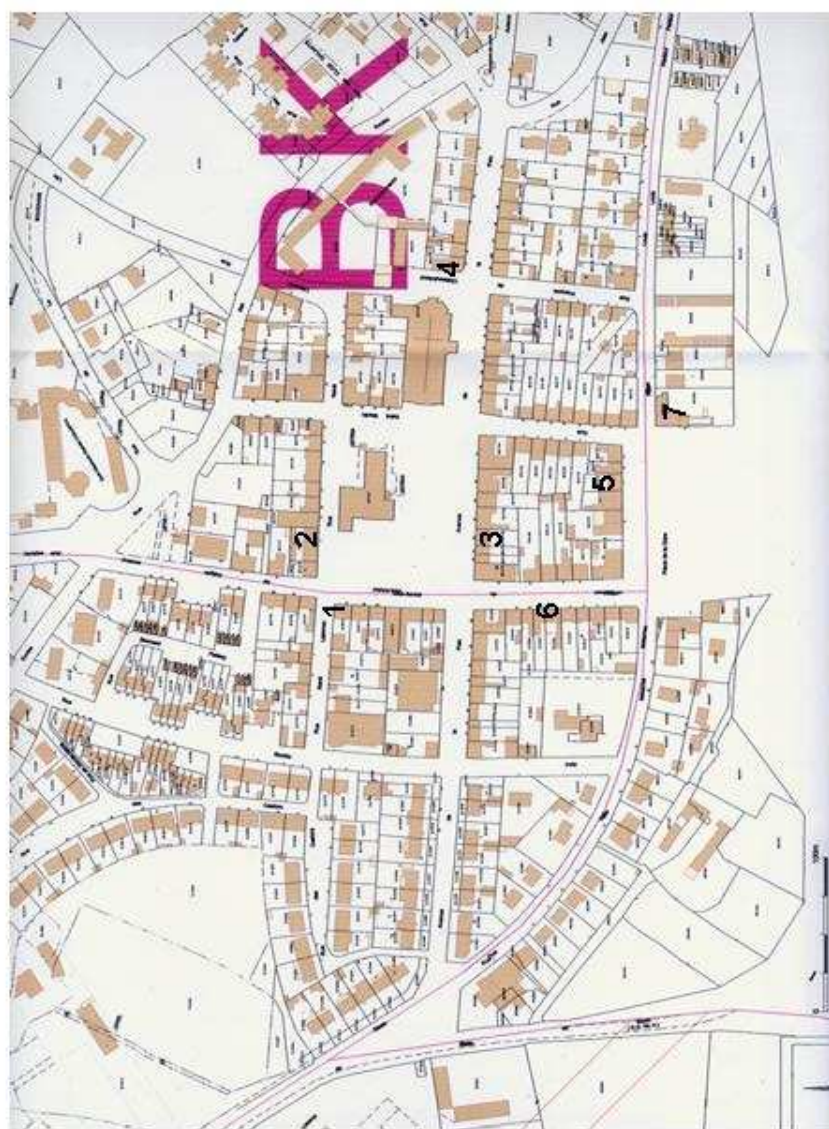
5. Le commerce de l'ancien photographe. Ce local est aussi sujet à des problèmes de succession.

6. L'ancienne poissonnerie. Il y a cinq ans, les deux frères Leray sont partis en retraite. Par la suite, Mme Sardais a acheté le rez-de-chaussée où se trouvait la poissonnerie et le premier étage pour y habiter. La vitrine de l'ancienne poissonnerie est toujours présente. Mme Sardais, actuellement fonctionnaire, la laisse dans cet état afin de pouvoir dans quelques années lancer son propre commerce.

7. L'ancien café -hôtel de la Gare. N'ayant pu trouver des informations à propos de ce bâtiment, il apparaît un problème de succession.

La transmission du commerce de la transmission paraît compliquer à appréhender. Les locaux vides ont du mal à obtenir un acquéreur et reste vide. Il est nécessaire de comprendre les difficultés qu'ont les commerçants dans la transmission de leur fond de commerce afin leur donner des outils adéquats pour les accompagner dans cette étape

Les fonds de commerces actuellement vacants et libres en 2007



Fond de carte : Cadastre Mairie
 Relevés de terrain
 Réalisation : Emilie Souchet

Les fonds de commerce libres en juin 2007



Les fonds de commerces actuellement vacants



3.3. Le commerce diffus au sein du territoire

3.3.1. Intermarché

Le point de vente de l'enseigne Intermarché, d'une surface de vente actuelle de 1 000 m², est situé Rue du stade (RD 4), en entrée de ville Sud de Donges près d'habitations. Il peut être qualifié de magasin de périphérie et de magasin de proximité. Le supermarché, ouvert depuis 1985, dispose d'une station-service, d'une station de lavage et d'un parc de stationnement de 109 places, dont 2 pour les personnes à mobilités réduites. Début 2005, une demande de création de nouveau point de vente Intermarché a été effectuée. Elle était motivée par l'architecture vieillissante du point de vente et par une surface de vente insuffisante pour proposer une gamme plus complète.



Photo 2 : Point de vente Intermarché

Le 28 avril 2005, le CDEC a refusé la création de ce nouveau point de vente Intermarché d'une surface de vente de 1600 m² ainsi qu'une station-services annexée d'une surface de vente de 173,54 m² au lieu-dit « La Petite Lande ». Le motif du refus est que le permis de construire n'aurait jamais été accordé en raison de la Loi du Littoral.

Le magasin voulant s'adapter aux nouveaux modes de consommation pour demeurer suffisamment attractif, souhaite trouver une alternative à ce refus.

3.3.2. Salon de coiffure

- Hair Club, 66 avenue André Pellissier
- Victory's, 12 rue des Métrairies

3.3.3. Commerces et services automobiles

- Garage Jagu, vente et réparation, 15 bis rue Armand de Gramont
- Garage des Métrairies, vente et réparation rue des Métrairies
- Garage S.A.D, dépannage et station-service

3.4. Le Marché

Le marché se déroule le jeudi matin sur la place de la Mairie. Il présente moins de 10 stands d'alimentation courante et d'habillement.

3.5. Le commerce ambulant

- 3.5.1. Pizzas au feu de bois tous les jeudis soir, place de le mairie.
- 3.5.2. Paëlla tous les dimanches soir, rue des Métrairies

3.6. L'association des commerçants

L'association des commerçants est peu dynamique. Le développement de l'action collective se heurte à un manque de solidarité entre les commerçants, à la difficulté de se regrouper et encore plus de se mobiliser. La preuve est que l'association n'organise plus d'événements depuis huit ans et qu'elle réunit peu de commerçants en réunion. Elle n'arrive pas à se fédérer, signe manifeste de

désunion.

L'activité commerciale de Donges apparaît de plus en plus fragile. Le principal problème est la succession. Cette année deux commerçants vont cesser leur activité. En laissant fermer ces magasins sans successeur, ce sont non seulement des produits alimentaires de consommation courante qui ne seront plus vendus, mais aussi toute une gamme de marchandises secondaires de dépannage qui va disparaître. Cela risque d'entraîner la chute des autres commerçants. Le deuxième problème est que le point de vente Intermarché est vieillissant. Il ne couvre plus qu'une partie des besoins courants de la population dongeoise.

Eléments favorables et facteurs défavorables à l'activité commerciale de Donges

<ul style="list-style-type: none">- Place de la mairie et de l'église forment un repère visuel- Concentration d'équipements structurants et des services à la population- La raffinerie TOTAL est un pôle d'emplois important- La moitié des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune- Pas de baisse de la population- Ecoles non menacées de fermeture- Personnes venant travailler sur la commune- Activités tertiaires variées et tissu artisanal diversifié	<ul style="list-style-type: none">- Dispersion spatiale du peuplement- Isolement géographique du centre-ville sur le territoire de la commune- Urbanisation actuelle vers le nord du territoire- Peu de réserves foncières- Fragilité de l'offre commerciale du centre ville- Point de vente Intermarché plus adapté à la demande- Risques industriels qui engendrent des contraintes d'urbanisme- Attraction commerciale de Saint Nazaire élevée- Association des commerçants peu dynamique
---	--

PARTIE II

PROPOSITIONS :

**VERS L'ÉMERGENCE D'UN PÔLE COMMERCIAL DE CENTRE-VILLE
FORT**

1. Les commerces de Donges : constat, causes et enjeux

1.1. Constat

Suite à l'analyse détaillée des différents commerces qui se situent dans le centre-ville, il est important de formuler un constat et d'en expliquer les raisons.

La situation actuelle de l'activité commerciale de Donges peut être considérée comme bloquée et inquiétante.

La concurrence extérieure à la ville n'a jamais été aussi forte. Deux commerçants vont partir en juin 2007, sans transmission pour l'un d'eux très. Lors d'une réunion de l'association des commerçants au mois d'avril 2007, les commerçants estimaient que la commune manquait d'animation et que les commerces étaient trop faiblement fréquentés.

Si rien n'est entrepris, cette évolution risque à long terme d'entraîner la disparition de l'ensemble des magasins, voire à l'extrême une dévitalisation du bourg de Donges. Par conséquent, la prise de conscience de la baisse de l'activité commerciale et la connaissance des moyens pour y remédier sont nécessaires.

1.2. Les causes du déclin commercial

Au cours des trente dernières années, la révolution entreprise par le système de distribution français a façonné de nouveaux rapports, non seulement entre les centres-villes et leurs périphéries mais aussi entre les villes elles-mêmes. Ces modifications ne se sont pas limités aux grandes agglomérations mais ont touchés tous les centres urbains du pays.

- Première étape : Dans les années 1970, explosion des grandes surfaces alimentaires.
- Deuxième étape : Dans les années 1980, montée en puissance simultanée des hypermarchés et des centres commerciaux. On trouve une grande surface et généralement une cinquantaine de boutiques autour. Le rôle de l'hypermarché peut-être qualifié de « locomotive » des centres commerciaux.

Le commerce de centre-ville va alors perdre le monopole de la distribution des produits d'équipement de la personne face à la concurrence des galeries marchandes d'hypermarchés.

- Troisième étape : A partir du milieu des années 1980, essor foudroyant des grandes surfaces spécialisées (GSS). A l'exception d'un très petit nombre d'enseignes phares qui font de l'implantation en centre-ville une image de marque, les GSS s'installent en périphérie où leur développement prolifique contribue à la configuration des entrées de villes françaises.
- Quatrième étape : Essor des hard discounters au début des années 1990.

Les zones périphériques de Saint-Nazaire s'inscrivent dans cette logique. C'est une ville « pôle d'attraction ». La taille et la proximité de la ville pénalisent commercialement Donges. Ceci a pour conséquence une accentuation des disparités d'équipements commerciaux entre ces deux villes.

La ville de Saint-Nazaire connaît un dépassement du modèle de la « complémentarité commerciale » entre centre-ville et périphérie au profit d'un schéma de « multi-polarisation ». D'où la mise en place d'une nouvelle organisation spatiale du commerce qui influe sur le commerce de proximité.

1.3. Les enjeux

Le système multipolaire de l'agglomération nazairienne en place semble être à l'origine du déclin du centre-ville renforcé par les contraintes d'urbanisme, démographiques et spatiales. Les milieux professionnels et consulaires d'une part, les collectivités locales d'autre part doivent prendre conscience de l'équilibre très précaire de ce système commercial. La CARENE a déjà choisi le chemin de la concertation pour élaborer une charte d'orientation commerciale. Mais il reste beaucoup à faire. En effet, aucun enjeu n'a été déterminé pour la commune. Le diagnostic permet d'établir quatre pistes de réflexion pouvant être engagées :

- Enjeu 1 : Maintenir et augmenter les parts de marché de l'offre du territoire communal en achat de proximité.
- Enjeu 2 : Repositionner le centre-ville comme un pôle commercial attractif.
- Enjeu 3 : Dynamiser l'association des commerçants.
- Enjeu 4 : Accompagner la transmission des commerces.

2. Les actions pour revitaliser le centre-ville

D'après les enjeux définis précédemment, le renouveau du commerce urbain doit passer par une politique volontariste axée sur le développement et l'essor économique. Celle-ci implique une coopération des acteurs.

2.1. Responsabilités de la municipalité

La commune devra travailler sur plusieurs axes:

- Accompagnement et aide de l'adjoint au maire de la vie économique et de l'emploi à la transmission du commerçant voulant céder son bien.
 - Volonté de maintenir, de retrouver et de favoriser la diversité de tous les commerces et services. Le premier service que le commerce doit remplir c'est celui de la diversité. Par exemple, la commune doit favoriser l'implantation de commerces adapter aux besoins de la demande actuelle. Par exemple, l'ouverture d'un magasin de laine satisferait les besoins d'une population vieillissante. La création d'un magasin bio répondrait à la recherche par le client d'un produit de qualité. Enfin, il faut offrir un lieu convivial et de détente pour les jeunes tel qu'un snack.

C'est en jouant sur la complémentarité entre ses différentes formes de commerce que le centre-ville pourra retrouver et développer son pouvoir attractif et procurer aux habitants la qualité de vie qu'ils sont en droit d'attendre.

- Il s'agit aussi de créer ou de remodeler une animation commerciale en y implantant une locomotive.
 - Par la suite, mettre en place de simples mesures d'accompagnement comme la création d'une rue piétonne.

2.2. Responsabilités des commerçants

- Travailler l'offre et les prix.
- Embellissement des vitrines et ravalement des façades pour tous les commerces. Ces éléments

participent activement à l'animation sociale. Les vitrines des commerçants sont par exemple un élément fort du plaisir de cheminement dans la rue, de la convivialité urbaine au même titre que des façades de couleur.

- Des horaires mieux adaptés aux besoins des consommateurs,.
- Améliorer l'accueil. C'est le service de base qu'attend la clientèle.
- Créer des animations plusieurs fois par an autour d'événements du calendrier comme la fête des mères, Noël.

Une demande des financements des animations pourrait être effectué à la raffinerie. C'est aussi dans l'intérêt de la raffinerie de participer aux animations pour donner l'image de sa commune d'implantation agréable et dynamique.

Les manifestations vont mobiliser les commerçants et leur faire prendre conscience de la gravité de la situation actuelle et de la nécessité de s'engager collectivement sur des objectifs communs.

Une motivation supplémentaire pour fédérer les commerçants pourrait être celle de s'engager sur une charte de qualité proposée par la Chambre de Commerce et d'industrie de Saint-Nazaire(CCI).

2.3. Aides proposées par la CCI

2.3.4. La Charte Qualité Commerce-Artisanat-Services

La charte Qualité est un outil de mesure de la qualité du service en matière d'accueil, d'écoute et de conseil. Elle concerne les entreprises commerciales et de services de Loire-Atlantique de moins de 11 salariés dont la surface de vent inférieure à 300 m².

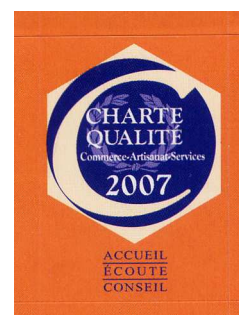
L'acquisition de cette charte se déroule en sept étapes :

- sensibilisation et information des entreprises volontaires
- réalisation d'un pré-diagnostic individuel par des conseillers
- visite d'un client mystère et deux appels téléphoniques par un cabinet extérieur
- analyse et restitution des résultats collectifs et individuels
- apport d'une aide pédagogique et personnalisée
- communication auprès des clients de l'engagement « Qualité »
- renouvellement volontaire de l'attribution
- mesure des résultats

Un kit Charte Qualité est délivré par un comité d'attribution si le commerçant a respecté au moins 60 % de critères.

Pour satisfaire leur clientèle, les commerçants s'engagent à :

- accueillir avec amabilité et courtoisie
- recevoir dans un magasin propre et agréable
- écouter et conseiller les clients en véritable professionnel
- présenter une vitrine originale et attrayante
- honorer les commandes et les délais de livraison
- afficher et respecter les horaires d'ouverture
- accepter les réclamations des clients



**Label Charte Qualité
Commerce-Artisanat-Services**

Le coût est de 180 à 280 euros par commerce.

Aucune subvention n'est accordée par l'Europe, l'état, la région ou autres aux commerçants s'inscrivant dans cette démarche.

Témoignage d'un professionnel engagé dans la démarche :

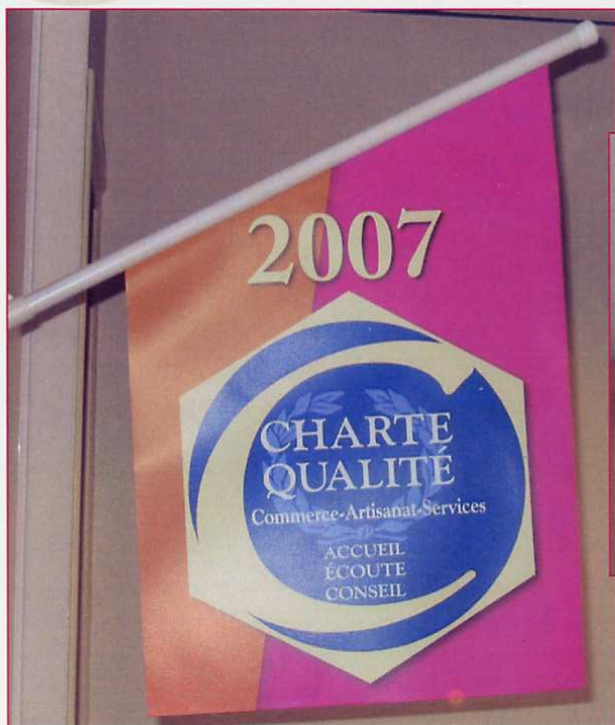
« Notre démarche qualité, depuis quatre ans, nous permet de se cadrer dans une qualité de services. C'est motivant et positif. Face à la concurrence nous sommes obligés de nous démarquer et donc jouer sur des éléments d'accueil ou encore l'apport d'un nouveau service tel que le partage à domicile ».

Charcuterie charrier, Jean-Paul Charrier-St Philbert de Bouaine-Vendée (85).



CCI Nantes St-Nazaire

Kit Charte Qualité 2007



Le kit Charte Qualité est composé de :

- Un diplôme de la Charte Qualité.
- Adhésif à apposer sur le devanture porte ou vitrine.
- Vignettes autocollantes à utiliser sur les courriers, les enveloppes, les papiers cadeaux...
- Un guide des professionnels engagés dans la Charte Qualité dans le but de donner quelques conseils.
- Un fanion avec son support à visser ou à coller à l'extérieur du magasin (repère extérieur pour les clients).
- Bonbons à distribuer aux clients.

Les commerçants adhérents de la démarche qualité ont par ailleurs la possibilité de bénéficier de formations adaptées à prix préférentiels (par rapport aux commerçants non labellisés). Les domaines de formation sont :

- l'accueil et la vente en magasin
- optimiser les relations clients au téléphone
- créer une vitrine attractive
- animer l'équipe commerciale pour les besoins du client
- gestion des conflits
- recrutement
- comptabilité au quotidien

Ces outils d'aide améliorent la qualité du service, la convivialité, l'offre de la présentation. Cela aboutira à une fidélisation de la clientèle. De plus, cela permettra de fédérer les commerçants autour d'une démarche et d'une charte commune.

2.3.5. Le diagnostic Trans'Atlantique

La transmission d'un commerce est souvent une étape délicate. A qui transmettre, comment, quelles sont les questions à se poser ? Le dispositif Trans'Atlantique est un diagnostic qui aide les commerçants à faire le point et les accompagne dans les démarches à accomplir. Le diagnostic permet de préparer la transmission d'entreprise. Un conseiller vient visiter pendant une demi-journée le commerce. Il aide le commerçant à faire le point sur son projet de transmission en insistant sur les atouts et les faiblesses du commerce et l'évaluation du prix. Il permet aux commerçants de prendre des dispositions pour mieux vendre et la manière de trouver un repreneur.

2.3.6. Le réseau Transcommerce

Cet outil facilite la vente d'une entreprise par l'insertion d'une annonce dans des supports de communication accessibles aux acquéreurs potentiels.

Le réseau centralise les offres de vente des entreprises et diffuse les offres dans le journal régional bimestriel d'annonces Transcommerce et sur le site Internet national www.transcommerce.com.

- Annonce passée par le notaire ou l'agent immobilier : gratuite
- Annonce passée par les CCI : gratuite après réalisation d'un diagnostic de transmission Trans'Atlantique ou 150 euros HT dans le cas contraire.

La mairie doit pouvoir réagir avec ces outils de communication dès qu'elle est mise au courant d'une cession de d'activité. Elle proposera des prospectus avant d'informer, de préparer et d'accompagner le commerçant dans sa transmission.

2.4. Des manifestations à l'échelle de l'intercommunalité

Au sein de la CARENE, la situation commerciale n'est pas seulement préoccupante à Donges mais aussi dans les autres villes (exceptée Saint-Nazaire).

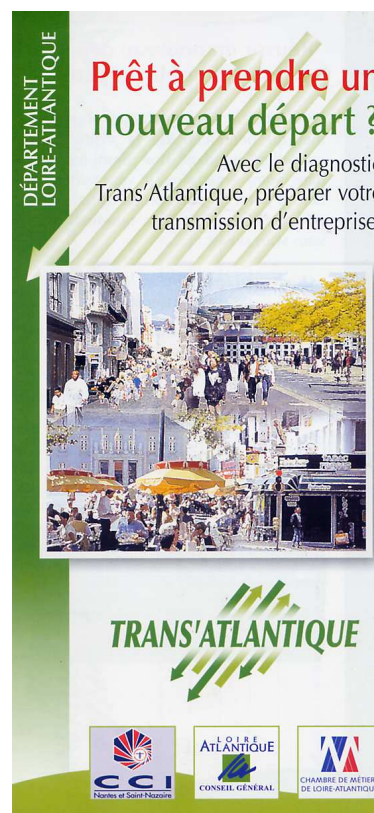
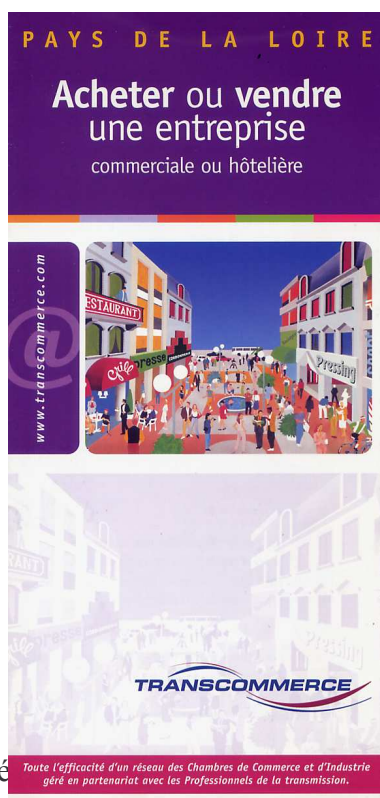
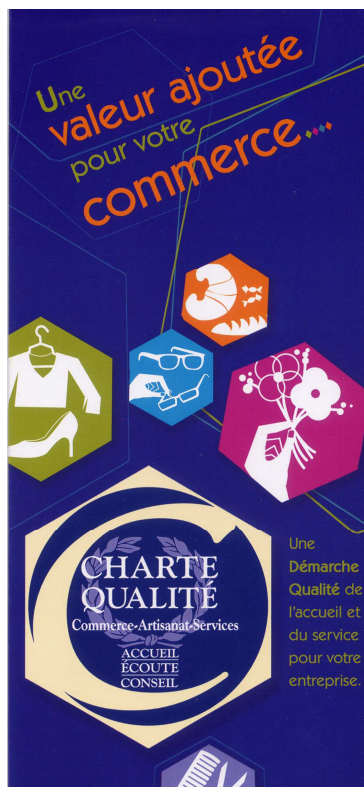
Par ailleurs, il n'existe que trois associations commerciales sur le territoire de l'intercommunalité : Une à Saint-Nazaire, une à Pornichet, et une à Donges.

L'enjeu serait que chaque commune de la CARENE ait son association des commerçants. Ainsi, des événements englobant les dix villes pourront être créés comme par exemple une semaine

d'animation commerciale du petit commerce ou un forum du commerce réunissant les collectivités locales, les chambres consulaires, les banques et les commerçants.

Cette fédération commerciale autour de la CARENE bénéficierait aux commerces en ayant à leur disposition des outils de communication importants.

Les différents prospectus de la CCI de Saint-Nazaire à proposer aux commerçants de Donges.



3. Les choix s'offrant au point de vente Intermarché

Dans cette partie, il s'agit de trouver une alternative au refus de la CDEC d'implantation du Intermarché au lieu-dit de la Petite-Lande.

Le directeur de l'Intermarché, Monsieur Rouvrais, considère le développement du point de vente comme une nécessité.

Il désire présenter « un supermarché de proximité attractif afin d'offrir aux clients une structure plus accueillante et plus pratique dans son usage ». Actuellement, le bâtiment n'est plus fonctionnel et la surface de vente ne convient plus aux attentes de la clientèle.

Une structure vieillissante avec un mobilier vétuste peut être comme un handicap.

De plus, il pense que « face à un manque de diversité de l'offre sur Donges, la clientèle n'est pas satisfaite et se déplace vers les grands pôles commerciaux plus attractifs ».

3.1. Agrandissement du point de vente

3.1.1. Le projet

L'agrandissement doit s'effectuer sur le même terrain. Il est impossible d'entreprendre une extension sur d'autres parcelles. Au nord du bâtiment, se situe une maison résidentielle. L'accès au magasin se fait par la RD 4 à l'est. Les parcelles de terres localisées à l'ouest sont classées en ZICO. Par conséquent, seul un agrandissement du point de vente au sud du bâtiment est réalisable. La principale contrainte est de garder le même nombre de places de parking. C'est pour cela que la surface d'extension est limitée. L'extension pourra se faire sur une petite partie du parc de stationnement actuel et sur le mail actuel. Avec le plan de masse proposé, seulement 4 places de parking ont été enlevées.

Le point de vente pourra exploiter une surface de vente totale maximum de 1500 m².

Pour que cet agrandissement soit possible, une demande doit être effectuée à la Commission Départementale d'Equipeement Commercial de la Loire-Atlantique.

L'implantation ou l'extension d'un point de vente de plus de 500 m² demande l'accord de la CDEC.

Un dossier du projet doit être envoyé à la CDEC.

Une CDEC est composée de six membres :

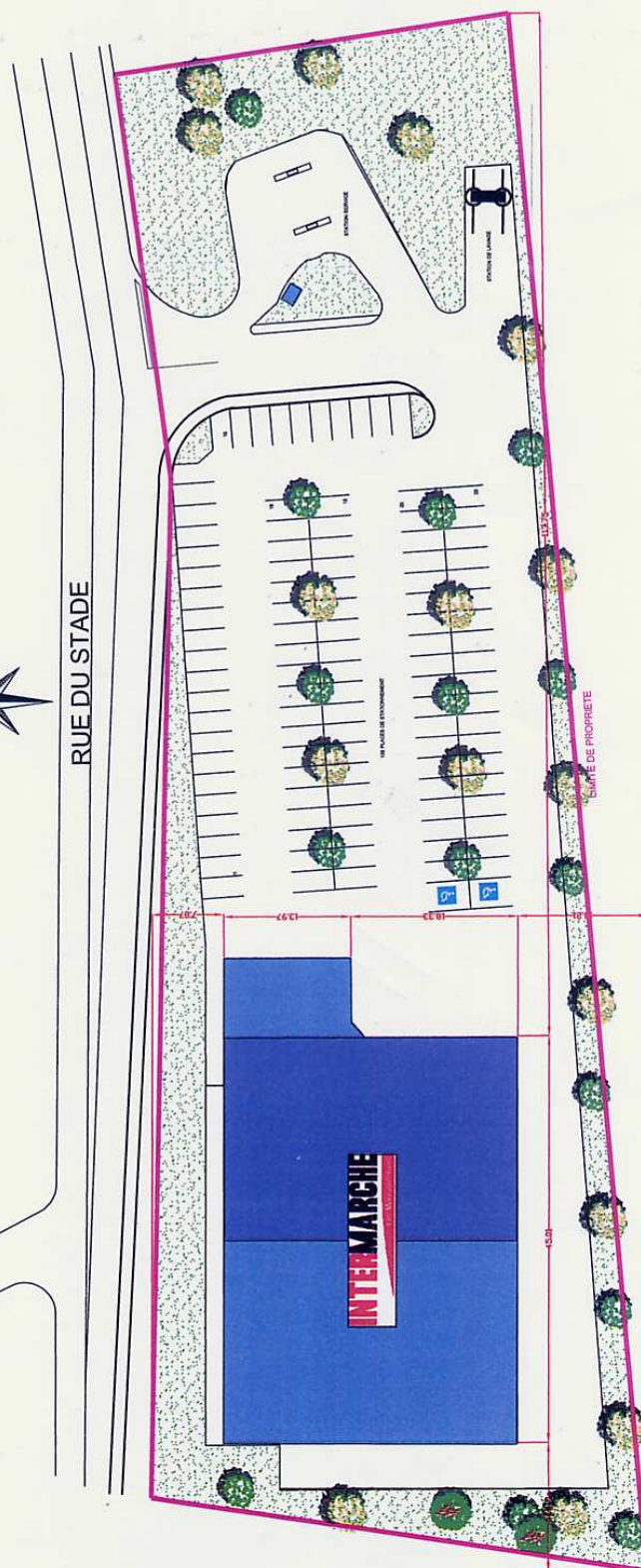
- trois élus locaux
 - . le maire de la commune d'implantation
 - . un représentant de l'établissement public de coopération intercommunale
 - . le maire représentant la commune la plus peuplée de l'arrondissement, autre que la commune d'implantation
- deux représentants des activités commerciales et artisanales
 - . le président de la Chambre de Commerce et d'industrie concernée par le projet
 - . le président de la Chambre des Métiers concernée par le projet
- un représentant des consommateurs
 - . un représentant de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes

Il faut quatre votes sur six pour valider un projet par la CDEC. En cas de refus, l'enseigne peut faire appel à la Commission Nationale d'Equipeement Commercial.

CALQUE FUTUR PLAN MASSE



RUE DU STADE



PLAN MASSE EXISTANT

Source : Dossier "Implantation du point de vente Intermarché sur le lieu-dit de La Petite Lande"

3.1.2. Impact sur la desserte routière

L'accès au point de vente restera inchangé après la réalisation du projet.

3.1.3. Impact global du projet sur les flux de voitures particulières et de véhicules de livraison.

Située en entrée de ville sud de Donges, le projet d'agrandissement n'engendrera pas en lui-même de flux supplémentaires.

L'aménagement interne du site doit lui aussi resté le même. Le parc de stationnement fera toujours l'objet d'une circulation interne au sud du bâtiment. Le trajet direct pour les véhicules de livraison à l'ouest du point de vente sera maintenu.

Cependant, il faudrait augmenter le nombre de places pour les personnes à mobilité réduite et mettre à la disposition de la clientèle un range-vélo.

3.1.4. Travail de l'offre commerciale

Il faut préconiser un développement commercial interne se caractérisant par :

- un élargissement des gammes non-alimentaires tel que le bricolage, la pêche, les accessoires automobiles. Aujourd'hui ces activités sont peu développées au sein du magasin par manque de place.
- la création d'un rayon poissonnerie, activité actuellement absente sur la commune.

L'extension sollicitée ne risque pas d'altérer l'équilibre commercial en place. Le paysage commercial ainsi enrichi et diversifié deviendra complémentaire et non concurrentiel du centre-ville.

Il apparaît que l'agrandissement ne serait bénéfique qu'au point de vente. En aucun cas, il permettra de dynamiser le centre-ville.

3.2. Zone des Ecottais

3.2.1. Situation

Située au nord du centre-ville et à 5min en voiture, cette zone se caractérise par des constructions récentes de logements résidentiels.

La zone des Ecottais est classée en zone Na (zone d'urbanisation). Sa surface globale est de 44,5 hectares. Cependant le potentiel de construction est à reconsidéré en fonction du caractère inondable d'une partie de la zone nord. La zone dispose d'une trentaine d'hectares réellement urbanisable.



Carte 7 : Situation des Ecottais :

3.2.2. Lieu stratégique : potentiel de population et de réserves foncières

Depuis 2000, la construction d'un lotissement est commencée. Il se déroule en trois phases : Les Ecottais 1, 2 et 3. La première phase a permis la construction de 84 logements. Les phases 2 et 3 réalisées sur une période de 7 ans, verront la construction de 220 logements.

Dans les années à venir, les Ecottais semble être le lieu d'accueil des nouveaux résidents voulant s'installer sur la commune. Cette future population constituera une clientèle supplémentaire du Intermarché et des commerces du centre ville. Pourquoi ne pas répondre aux besoins d'une future clientèle non négligeable en délocalisant le point de vente sur la principale zone du territoire où il reste des réserves foncières et non soumise à des contraintes réglementaires.



Photo 6 : Logements sociaux des Ecottais



Photo 7 : Une parcelle disponible pour la future urbanisation

3.2.3. Les contraintes

C'est une zone peu ouverte vers l'extérieur

Seul deux points d'entrée existent à ce nouveau quartier résidentiel :

- accès par la rue de la Sencie, qui est un axe majeur de la commune. l'entrée est clairement signalisée. En effet, la voie est large et surtout on trouve sur le côté un espace paysager avec un cheminement réservé aux piétons.
- accès par la rue de la Basse ville, accès peu évident et l'entrée n'est pas clairement identifiée.

Dans ce nouveau quartier se situe les Ateliers Municipaux-voirie. C'est un équipement non fréquenté par la population.



Photos 8 : Accès aux Ecottais par la rue de la Sencie



Photo 9 : Accès par la rue de la Basse ville

La nouvelle localisation plus au nord du territoire pourrait contribuer au déplacement du centre de gravité du centre-ville. Il peut jouer le rôle d'attraction qui ne pourrait pas bénéficier à l'ensemble des commerces de centre-ville. L'implantation et l'aménagement du nouveau supermarché impliquent une fragmentation des pratiques d'achat. Par exemple, une famille résidant sur la zone des Ecottais pourrait se contenter de faire ses courses que sur ce lieu.

Fonctionnant en autonomie et de façon déconnectée du cœur commercial, on peut s'interroger sur les retombées positives ou négatives sur l'activité des commerces de centre-ville.

3.3. Place de la gare

3.3.1. Situation

La place de la gare est située précisément au sud du centre. Elle se place donc entre le pôle commercial et le pôle ouvrier que représente la raffinerie.

Cette zone se trouve près de l'axe structurant RD 4. Elle est aussi encadrée par deux axes desservant le centre que sont la rue Vice Amiral Halgan à l'ouest et la rue Louis Pasteur et la rue des Métrairies au nord.

Actuellement, cette place sert pour une partie de parc de stationnement pour les voitures particulières et pour une autre partie de parc de stationnement libre (pas de marquage au sol). Avec une superficie de ha, cette zone pourrait accueillir l'implantation d'un supermarché. Cette zone est classée Uba par le Plan d'occupation des Sols en vigueur.



Photos 10 et 11 : La place de la gare

3.3.2. Lieu stratégique

Au nord de la zone, on retrouve la majeure partie de l'offre en commerces et en équipements. La fréquentation est quotidienne.

Les équipements en dehors de la zone sont limités aux services communaux tels que le centre d'incendie et de secours, les ateliers municipaux voirie

Autour de ce lieu, plusieurs pôles d'équipement et de services sont recensés:

- Pôle sportif stade municipal
- Pôle éducatif groupe scolaire une école maternelle, deux écoles primaires et un collège.
- Pôle de vie: pavillons individuels, place du marché et commerces existants (presse, agence d'intérim, boulangerie...).
- Pôle de services: service public (poste, halte-garderie...), services administratifs et services privés (dentiste, médecin,...).

Tous ces éléments assurent un espace de vie où se mêlent différentes générations.

La dernière opération réalisée par la commune en terme d'équipement est la construction d'une maison de l'enfance et de la jeunesse à côté du magasin de fleurs. Elle engendre des flux intergénérationnels supplémentaires.

A l'ouest de la zone se situe une partie de la rue Vice Amiral Halgan. C'est une voie secondaire qui permet d'entrer et de sortir du centre-ville. Elle est connectée à la RD 4. Cette voie environnante constitue un atout par le trafic engendré. De plus, les voitures roulent sur ces deux

voies à une vitesse réduite du fait de la présence d'un giratoire.



Photos 12 et 13 : Les futures entrées du supermarché

3.3.3. Un élément à prendre en compte

La place de la gare actuellement dans le périmètre de la zone d'effets graves et significatifs sur la vie humaine. Il en résulte qu'aucune construction n'est admise.

Ce zonage englobant la moitié du centre-ville est le principal frein au développement du bourg. Cependant, ce zonage n'est pas figé. A plusieurs reprises au cours de ces dernières années, le périmètre de sécurité de cette première zone a diminué successivement passant de 1 500 mètres à 1100 mètres pour atteindre aujourd'hui 1000 mètres. A l'heure actuelle, la mairie souhaite encourager la raffinerie Total a continué ces efforts de travaux de protection de l'unité d'alkylation pour que le périmètre soit de 800 mètres. Ainsi, le centre-ville pourra faire l'objet d'un développement commercial réfléchi sans compromettre la sécurité des habitants. Cette démarche s'inscrit dans une politique opportuniste.

La place de la gare possède tous les atouts pour implanter un supermarché. Des équipements publics structurant la ville l'encadre. Elle se situe près d'un carrefour routier, le magasin pourra intercepter les actifs travaillant à la raffinerie. La voirie est déjà existante. L'emplacement choisi ne se fait pas au détriment des réserves foncières à vocation résidentielle, peu disponibles sur le territoire.

La relance du commerce de centre-ville se fera par l'implication des élus. Ils ont tout intérêt à ce que le périmètre de sécurité soit abaissé pour ne pas aboutir au dépérissement du centre-ville.

Ce projet d'urbanisme de centre-ville intégrant une moyenne surface destinée à jouer le rôle de locomotive sera créateur et moteur de croissance commerciale. Elle engendrera une centralité commerciale.

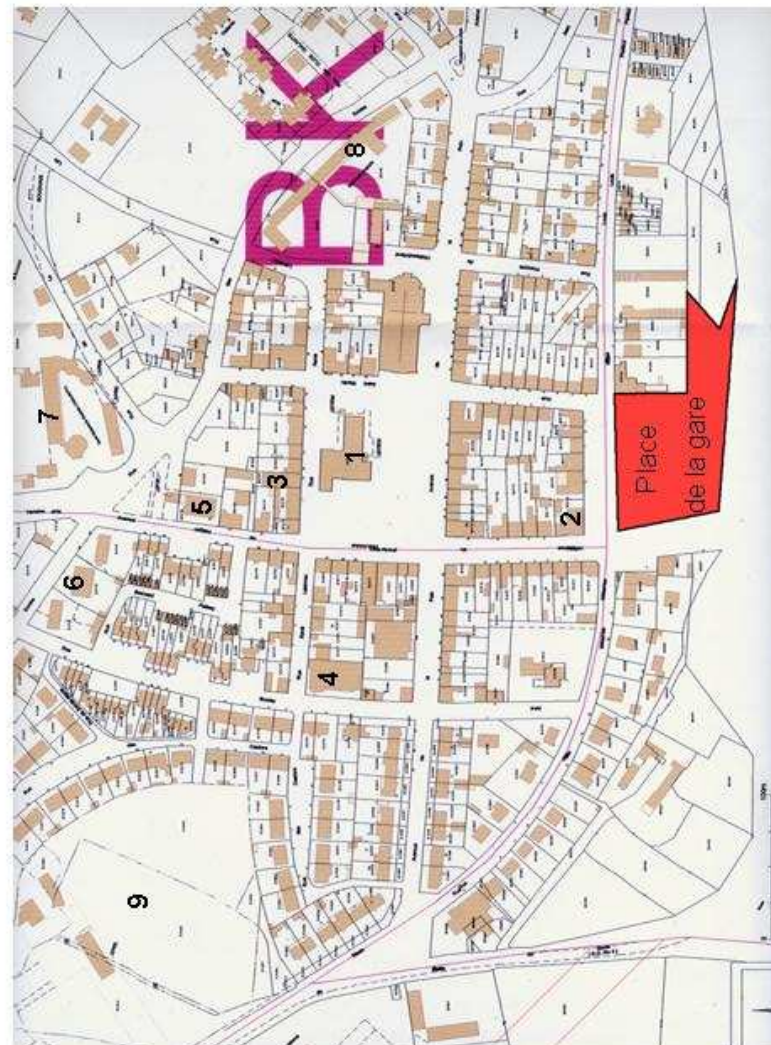
Les commerces actuels joueront le rôle de la galerie marchande. L'offre commerciale sera concentrée dans le centre-ville. La concentration des flux aboutira à un équilibre entre le pôle éducatif, le pôle sportif, le pôle de vie et le pôle de services au bénéfice de la pérennisation des commerces.

Ce projet ambitieux et novateur peut être la recette miracle contre le dépérissement du centre-ville.

Le côté négatif est qu'un supermarché en centre-ville récupère des parts de marché aux

commerces alimentaires. Pour résister, ils doivent cultiver leur différence (la qualité du service, la convivialité, l'originalité de l'offre et de la présentation) tout en surveillant leurs prix. D'où une coopération des acteurs structurée qui doit communiquer les aides existantes aux commerçants.

Les équipements publics entourant le centre-ville



1. Mairie
2. Poste
3. Médiathèque municipale
4. Espace Culturel Renaissance
Cinéma
5. Maison de l'enfance
et de la jeunesse
6. Halte-garderie
7. Groupe scolaire de la
Souchais
Ecole maternelle et
primaire publique
8. Ecole maternelle et
primaire privée
9. Stade municipal

Fond de carte : Cadastre Mairie
Relevés de terrain
Réalisation : Emilie Souchet

4. Pérennisation et propositions d'opérations d'urbanisme futures

L'enjeu de cette partie est de renforcer les atouts de la commune permettant la rentabilité et la stabilité du centre-ville.

4.1. Requalification du bâtiment rue du Stade

Il se pose maintenant le problème du devenir du bâtiment rue du stade. L'idée est de conserver ce bâtiment comme bâtiment à vocation commerciale non alimentaire pour éviter toute concurrence avec le centre-ville. Il faut adapter l'offre aux besoins des habitants.

L'étude de répartition des budgets des familles dongeoises est nécessaire. Celle-ci sera réalisée à partir de la dépense non alimentaire annuelle de point de vente Intermarché de Donges.

LA DEPENSE NON ALIMENTAIRE ANNUELLE DU POINT DE VENTE ETUDIE SE REPARTIT SELON LES POSTES DE PRODUITS SUIVANTS :

Produits et Articles de toilette, beauté et hygiène	492,40 Euro
Articles et produits de lavage et d'entretien	261,32 Euro
Confection Hommes	
Chaussettes Hommes, Femmes, Enfants	61,20 Euro
Sous-vêtements Hommes, Femmes, Enfants	116,00 Euro
Confection Femmes	
Confection Enfants	
Confection Bébé	
Accessoires & fantaisies	30,84 Euro
Chaussures homme, femme, enfant et bébé	
Maroquinerie, articles de voyage	
Lunettes de soleil	13,38 Euro
Bijouterie/Horlogerie	98,95 Euro
Laine, mercerie	24,60 Euro
Meubles	
Literie (bien acheté neuf)	
Tapis, carpettes	
Articles de décoration	65,84 Euro
Luminaires	
Articles d'électricité	45,99 Euro
Bricolage	232,06 Euro
Vaisselle et Articles de cuisine	105,24 Euro
Linge de maison	
Gros appareils électroménagers	
Petits appareils électroménagers	38,41 Euro
Vélos	
Articles pour automobiles	118,97 Euro
Téléphonie	
Image	
Son	
Micro-informatique et jeux vidéo	
Machine à écrire, photocopieur	
Photo	35,57 Euro
Disques et cassettes audio enregistrées	74,29 Euro
Cassettes vidéo enregistrées	84,60 Euro
Films, pellicules photo	14,64 Euro
Développement et tirage de photos et films	85,33 Euro
Abonnement Canal+	
Abonnement câble	
Matériels de camping	17,03 Euro
Equipements et articles de pêche	11,26 Euro
Jeux/Jouets	138,31 Euro
Poussettes et landaus	
Articles et Matériels de jardinage	257,91 Euro
Mobilier de jardin	
Accessoires pour animaux	18,87 Euro
Presse	
Librairie (dont livres scolaires)	152,58 Euro
Autres articles imprimés (cartes postales, routières)	15,53 Euro
Papeterie, articles de bureau	101,65 Euro

Source : Dossier « Implantation d'un nouveau point de vente sur le lieu-dit de La Petite Lande ».

Ce document permet de connaître les postes de produits où la population dongeoise dépense le plus d'argent annuellement. Les budgets des ménages sont conséquents pour :

- Les produits et articles de toilette, beauté et hygiène avec 492,40 euros.
- Les articles et produits de lavage et d'entretien 261,32 euros.
- Les Articles et matériels de jardinage avec 257,91 euros.
- Les articles et matériels de bricolage avec 232,06 euros.

L'implantation d'un magasin de bricolage de type bricomarché semble le choix le plus judicieux. D'autres éléments renforcent ce choix. La cible de ce genre de magasin est les hommes. Aucun magasin sur Donges ne leur ait spécifiquement destiné. Dans l'agglomération nazairienne, on ne trouve pas d'enseigne Bricomarché. Le magasin donnerait une offre différente des grands pôles commerciaux.

Bricomarché est une enseigne de distribution non alimentaire créée par le groupe Les Mousquetaires. Son but est de proposer et assurer les meilleurs produits aux meilleurs prix dans cinq secteurs : construction, décoration, bricolage, jardinage, animalerie. Par cette implantation, le maintien et l'augmentation des parts de marché de l'offre resteront sur le territoire communal. Elle engendrera une attractivité moins forte de Saint-Nazaire.



Photo 14 : Façade d'un Bricomarché

Source : www.lesmousquetaires.com

4.2. Piétonisation d'une partie de la rue Vice Amiral Halgan

Cette partie de la rue est un lien entre la place de la mairie et la place de la gare. Bien que les habitations de type R+2 s'élèvent de 8 à 10 mètres de haut, la rue n'offre pas une sensation de confinement. Elle est assez large et d'une longueur de 30 mètres environ. A certains endroits, les trottoirs sont étroits du fait des emplacements pour stationner les voitures. Elle dispose de 10 places disponibles au total réparties de part et d'autre de la rue. La rue possède des arbres. Un giratoire se situe au sud de la rue, il est très bien fleuri et donne une vue agréable. Deux cafés se situent dans cette rue mais ils ne disposent pas de terrasse. Le centre ne dispose d'aucun accès piétonnier.

Il s'agit de profiter des atouts géographiques et de l'aménagement actuel de la rue pour créer un lieu à caractère social. La piétonisation de la rue autorisera et facilitera les rencontres. La nécessité de cet espace de plein air pour une vie sociale plus agréable paraît évident.

La décision prise est de diviser l'utilisation de la rue en deux périodes qui sont : la semaine et le week-end. La semaine, la rue reste accessible à tous les véhicules, par contre à partir du samedi matin jusqu'au dimanche soir la rue est interdite sauf pour les riverains. La rue est offerte aux piétons et aux commerçants. Par exemple, les cafés pourront installer des

terrasses et le charcutier un étalage extérieur. Leur attractivité serait améliorée.
La rue sera interdite aux voitures lors des animations commerciales, les renforçant ainsi.
Cet aménagement pourra renforcer le rôle de « galerie commerciale » du magasin Intermarché.

L'aménagement consistera en quatre bornes rétractables, voir lumineuses, pour avertir de leur présence la nuit.

Coût : 1910 euros Toute Taxe Comprise par unité.

Dimensions : H 680 x D 160 millimètres



Une borne rétractable

Source : Site internet-mobilier urbain.

Le coût d'ensemble pour l'aménagement de la rue (hors pose des bornes) atteint 7640 euros T.T.C. Les travaux doivent être pris en charge par la commune.

Par ailleurs, dans cette rue se trouve le local vacant de l'ancienne poissonnerie. En créant une rue dynamique et conviviale, le fond de commerce deviendra attractif et convoité soit par Mme Sardais, soit par un potentiel commerçant.

De futurs aménagements seront nécessaires pour pérenniser le projet global d'émergence d'un pôle commercial de centre-ville fort et dynamique. Ils porteront sur le thème de la convivialité et de la diversification de l'offre commerciale.



Photo 15: La Rue Vice Amiral Halgan

CONCLUSION

Le territoire de Donges impose des contraintes majeures quelles soient industrielles ou naturelles : telles sont les constations mises en évidence dans ces pages.

De plus, l'étude de l'offre commerciale dongeoise met en évidence des difficultés. En effet le commerce est en crise, il est peu diversifié et a du mal à se régénérer. Les commerces qui ferment ont tendance à être remplacé par des services.

Une coopération des différents acteurs du commerce s'impose pour atteindre un objectif commun : revitaliser le centre-ville.

En premier lieu, la mairie doit prendre ses responsabilités et avoir une politique opportuniste afin de réaliser le meilleur développement commercial possible.

En second lieu, ce sont aux commerçants d'offrir une approche agréable que sont en droit d'attendre les clients.

L'implantation d'une locomotive comme le supermarché Intermarché sur la Place de la gare va créer des activités commerciales autour d'elle. De nouvelles enseignes feront le pari de s'implanter dans le centre-ville de Donges. Le point de vente permettra de diversifier et d'augmenter l'offre commerciale sur le territoire.

Enfin, il s'agit de travailler le cadre urbain en proposant un aménagement que l'on ne trouve pas sur la commune. La rue piétonne sera un lieu de convivialité et de rencontre.

Le projet global s'inscrit dans l'optique de créer un vrai pôle de proximité de qualité avec de nombreux commerçants satisfaits d'évoluer dans un tel cadre. Le centre-ville doit être attirant et attractif pour les habitants de la commune mais aussi pour les commerçants.

