

RAPPORT D'INSTRUCTION

Instauration du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'aménagements commerciaux.



Narbonne
AU CŒUR DES POSSIBLES

Ville de Narbonne
Rapport I 2025

TABLE DES MATIERES

I. CONTEXTE DE L'INTERVENTION ET CADRE REGLEMENTAIRE

- 1.1 Contexte de l'intervention
- 1.2 Cadre réglementaire du droit de préemption commercial

II. LA CONJONCTURE A L'ECHELLE DE LA VILLE DE NARBONNE

- 2.1 Contexte géographique de Narbonne
- 2.2 Contexte démographique de Narbonne
- 2.3 Contexte économique et social Narbonnais
- 2.4 Conséquences

III. DÉTERMINATION DU PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE

- 1. Secteur n°1 : Le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)
 - a. Secteur de la Gare
 - b. Site Patrimonial Remarquable (SPR)
 - c. Les aménagements urbains dans le site patrimonial remarquable
- 2. Secteur n°2 : Zones à densifier et à développer
- 3. Secteur n°3 : Narbonne Plage
 - a. Le Boulevard de la Méditerranée et le Front de mer
 - b. La Place des Karantes et le port de Narbonne plage

IV. CONCLUSION

I. CONTEXTE DE L'INTERVENTION ET CADRE RÉGLEMENTAIRE

1.1 Contexte de l'intervention

Le commerce repose avant tout sur les commerçants eux-mêmes, mais il est désormais impératif que les autorités publiques élaborent des stratégies adaptées aux spécificités des territoires. Ces stratégies doivent intégrer l'organisation de cette activité économique.

Aujourd'hui, il est essentiel d'activer l'ensemble des leviers disponibles. Cela inclut la mise en place de stratégies globales, l'analyse dynamique des évolutions commerciales et des politiques publiques, ainsi que des actions concrètes.

Enfin, un élément clé des politiques de revitalisation des centralités réside dans leur traduction en orientations réglementaires, notamment par l'intervention sur les cessions de fonds de commerce via des dispositifs comme le droit de préemption commercial.

Depuis le début des années 2010, plusieurs rapports émanant du Conseil économique, social et environnemental, ainsi que d'organismes de contrôle gouvernementaux, ont mis en évidence le déclin progressif des activités commerciales dans les petites agglomérations et les villes de taille moyenne. Ces villes jouent pourtant un rôle essentiel en centralisant de nombreux services publics et privés : elles accueillent dans leurs centres des activités économiques, des emplois, des établissements de santé et d'enseignement, des équipements scolaires, sportifs et culturels, des sites patrimoniaux, ainsi que des infrastructures de transport. Cependant, malgré leur importance stratégique et leurs nombreux atouts, les villes moyennes sont confrontées à des défis majeurs notamment en ce qui concerne le commerce.

Les commerces des centres villes subissent une forte concurrence de la part des zones commerciales en périphérie et du commerce en ligne. Les loyers élevés, le manque de diversité dans l'offre, et parfois l'incapacité de certains commerces à s'adapter aux attentes des nouvelles générations aggravent cette situation. La vacance commerciale devient alors un problème, accentuant le déclin des centres villes et compromettant leur dynamisme.

Ainsi, ces multiples défis appellent des réponses adaptées et innovantes pour préserver et revitaliser le rôle central des villes moyennes dans nos territoires.

Face au déclin progressif de l'activité et de l'attractivité des villes moyennes, le gouvernement a lancé le programme « Action Cœur de Ville » (ACV). Ce programme a pour ambition de redynamiser les centres villes en difficulté, en apportant un soutien financier et stratégique. Dans ce contexte, la ville de Narbonne a choisi de candidater à cette initiative et a été retenue parmi les bénéficiaires.

En 2018, Narbonne a ainsi signé une convention-cadre « Action Cœur de Ville », marquant le début d'un projet de revitalisation ambitieux. Deux ans plus tard, en 2020, la ville a franchi une nouvelle étape en établissant une convention-cadre pour une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). L'objectif principal de l'ORT est de permettre à la commune-centre et à son intercommunalité de s'accorder sur une stratégie commune, élaborée à partir d'un diagnostic approfondi des besoins, des atouts et des potentiels du territoire.

De plus, l'ORT offre des avantages juridiques significatifs, en permettant la mise en place de mesures spécifiques sur un périmètre délimité, facilitant ainsi les projets de redynamisation. Parmi ces mesures, la possibilité de renforcer l'activité commerciale en centre-ville est un axe central.

Dans le prolongement de cette dynamique, la ville de Narbonne a décidé de reconduire l'intention d'Action Cœur de Ville (ACV) en 2023, suite aux résultats positifs observés lors de la première phase d'ACV 1. Une demande de prolongation pour ACV 2 a ainsi été adressée, permettant de maintenir l'effort de revitalisation du centre-ville.

Au-delà du programme ACV, la ville poursuit sa volonté d'amélioration continue. En 2024, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été approuvé, et en 2025, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera révisé pour renforcer encore davantage la qualité de vie des habitants et l'attractivité du territoire.

Le présent rapport a pour objectif de justifier, au regard du contexte local, la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune de Narbonne, préalable obligatoire à l'exercice du droit de préemption commercial. Il vise donc à présenter une synthèse du diagnostic de l'appareil commercial de la commune afin de mettre en exergue les enjeux et menaces pesant sur celui-ci.

1.2 Cadre réglementaire du droit de préemption commercial

Le droit de préemption, institué par la loi du 2 août 2005 pour soutenir les petites et moyennes entreprises, offre aux communes un moyen d'acquérir en priorité certains biens.

Ce droit concerne les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial. Il permet à une commune ou à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) sur délégation de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'aliénation; pour cela le bien doit être situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini par délibération du conseil municipal. Cet outil a été créé pour permettre aux communes de rétrocéder le bien à une entreprise commerciale ou artisanale « en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné » (C. urb., art. L. 214-2, al. 1er partiel¹).

Les biens susceptibles d'être préemptés dans le cadre de la procédure de droit de préemption commercial sont les suivants :

- Des fonds artisanaux
- Des fonds de commerce
- Des baux commerciaux

- Depuis la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m² dans un délai de 5 ans à compter de leur aliénation. Il doit s'agir de magasins de vente au détail ou de centres commerciaux au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce.

Sont exclus de ce dispositif, les biens faisant l'objet :

- d'un plan de sauvegarde (article L. 626-1 du code de commerce),
- d'un plan de cession d'entreprise au titre d'un redressement judiciaire (article L. 631-11 du Code de commerce) ou
- d'une liquidation judiciaire (article L. 642-1 à 17 du code de commerce).

LE DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL ET L'ORT :

L'ORT¹ a notamment pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité et lutter contre la vacance des locaux commerciaux et artisanaux. Elle délimite un périmètre des secteurs d'intervention. À cette fin, l'ORT peut donner lieu, outre à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé, à l'instauration du droit de préemption commercial.

DELIMITATION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE :

Pour pouvoir exercer son droit de préemption, la commune (ou le cas échéant, l'EPCI bénéficiant d'une délégation de la commune) doit au préalable délimiter le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dont l'étendue, le contour ou la superficie sont laissés à la libre appréciation du conseil municipal.

¹ Créée par l'article 157 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et codifiée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.

Sa mise en œuvre doit être dûment motivée au regard du contexte local. Le projet de délibération, soumis par le maire ou le Président de l'EPCI pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA), doit être accompagné du projet de plan délimitant le périmètre ainsi que d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce dernier. Les chambres consulaires ont alors 2 mois pour faire part de leurs observations. Au-delà de ce délai, leur avis est considéré comme favorable.

Une fois adoptée, la délibération du Conseil Municipal délimitant le périmètre de sauvegarde doit faire l'objet de mesures de publicité et d'information, notamment par un affichage en mairie pendant 1 mois et par une insertion dans 2 journaux diffusés dans le département. Le périmètre de sauvegarde sera annexé au PLU en vigueur de la commune.

DECLARATION PREALABLE :

Le cédant, sous peine de nullité de la vente, avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial, situé dans le périmètre de sauvegarde des commerces de proximité, doit en informer la commune dans laquelle se situe le bien cédé par une déclaration préalable. Cette déclaration, accompagnée du bail commercial, doit mentionner les informations suivantes :

- le prix et les conditions de la cession envisagée,
- l'activité de l'acquéreur pressenti,
- le nombre de salariés du cédant et la nature de leur contrat de travail,
- le chiffre d'affaires réalisé par le cédant.

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION :

Lorsque la commune fait partie d'un EPCI, elle peut, en accord avec ce dernier, lui déléguer tout ou partie de ses compétences. La commune ou l'EPCI délégataire peuvent également déléguer leur droit de préemption commercial à d'autres structures.

Le droit de préemption commercial peut ainsi être exercé par :

- la commune,
- un EPCI dont elle fait partie,
- un établissement public,
- une société d'économie mixte (SEM),
- le concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Le titulaire du droit de préemption commercial dispose d'un délai de 2 mois, à compter de la réception de la déclaration préalable, pour notifier sa décision de préempter au profit de la commune ou de l'établissement délégataire, ou y renoncer. Le silence équivaut à renonciation d'acheter le commerce. Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

RETROCESSION DU COMMERCE :

Le titulaire du droit de préemption n'a pas vocation à conserver le bien préempté. Il doit, dans un délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de la cession effectuer la rétrocession du fonds de commerce, du fonds artisanal, du bail commercial ou du terrain, au profit d'un commerçant ou d'un artisan exerçant une activité préservant la diversité (ou le développement) des activités dans le périmètre concerné. La rétrocession doit être autorisée par le Conseil Municipal, ou lorsque le droit de préemption a été délégué, par l'organe délibérant de l'EPCI délégataire, qui en fixe les conditions et justifie le choix du cessionnaire.

Pendant ce délai de revente, la commune peut mettre le fonds artisanal ou de commerce en location-gérance afin de le maintenir en activité. Dans ce cas, le délai de rétrocession peut être porté à 3 ans.

Avant toute décision de rétrocession, le Maire doit, dans le mois suivant la signature de l'acte, afficher en mairie pendant 15 jours, un avis de rétrocession :

- appel à candidatures,
- description du fonds, du bail ou du terrain,
- prix proposé,
- cahier des charges.

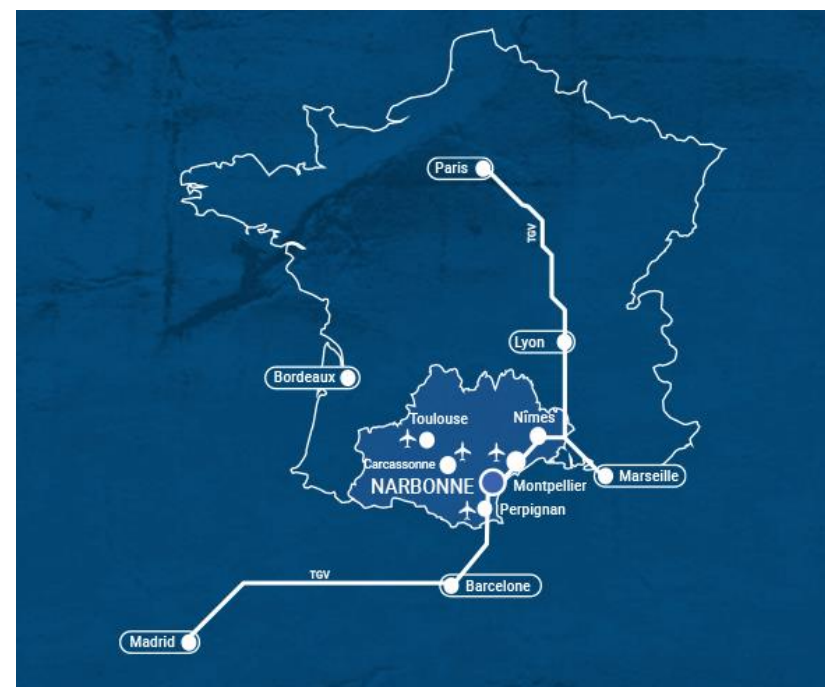
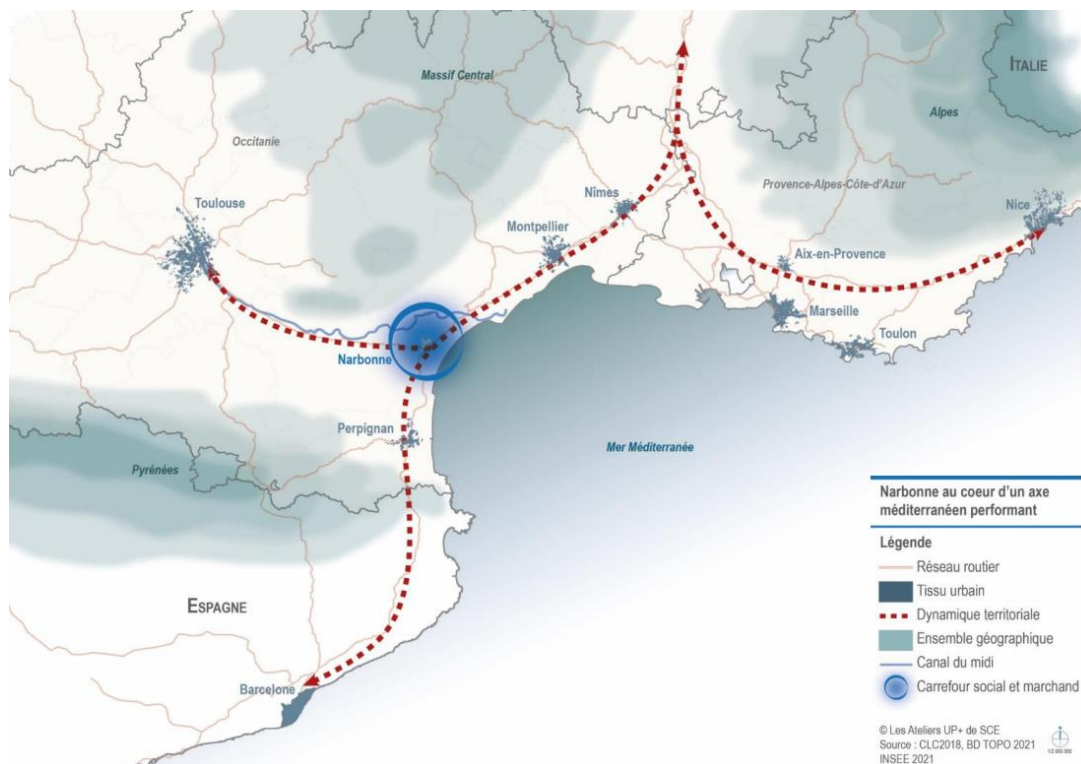
II. LA CONJONCTURE A L'ECHELLE DE LA VILLE DE NARBONNE

2.1 Contexte géographique de Narbonne

La commune de Narbonne est une ville située dans le sud de la France, dans le département de l'Aude, en région Occitanie. Elle se trouve à environ 15 km de la mer Méditerranée, dans une plaine alluviale traversée par plusieurs cours d'eau, notamment la Robine, un canal reliant la ville à la mer. Narbonne occupe une position stratégique entre la mer et les montagnes des Pyrénées, avec le massif de la Clape, une zone de relief, à proximité immédiate.

Narbonne, commune d'environ 17 296 hectares, comptait 56 692 habitants en 2022. Elle est la 7^e ville la plus peuplée d'Occitanie, 1^e ville la plus peuplée de l'Aude est située à 27 km au sud-ouest de Béziers et 53 km au nord de Perpignan.

De plus la ville est située sur des axes de communication majeurs. Elle est traversée par l'autoroute A9, qui relie le nord de la France à l'Espagne, et par l'A61, qui la connecte à Toulouse.



Cette situation géographique privilégiée a fait de Narbonne un important carrefour économique et commercial depuis l'Antiquité. Narbonne ville moyenne reflète la facilité avec laquelle la commune est desservie par les transports en commun nationaux (aéroport, gare) et les transports individuels (route). Narbonne est à 42min d'un aéroport international, on y retrouve également une gare.

C'est une commune au tissu économique et associatif développé, accueillant de grandes entreprises, de petits commerces de proximité (boulangerie, tabac...), des exploitations agricoles (La viticulture représente 78% des surfaces agricoles du Grand Narbonne).

Narbonne est également un pôle régional pour l'éducation et les services publics. On y trouve plusieurs établissements d'enseignement secondaire, ainsi que des infrastructures de santé et des services publics variés qui permettent à la ville de répondre aux besoins de sa population. Narbonne possède 19 écoles maternelles, 18 écoles primaires, 6 collèges, 4 lycées et 2 formations Universitaires.

2.2 Contexte démographique de Narbonne

En 2019, la population communale de Narbonne était de 55 516 habitants et compte 56 692 habitants en 2022. Sa répartition démographique est caractérisée par une forte proportion de retraités, ce qui reflète une tendance générale observée dans de nombreuses villes du sud de la France, particulièrement celles en bord du littoral ainsi que dans des régions où le climat et la qualité de vie attirent une population plus âgée. Depuis 1968, la ville connaît une croissance démographique soutenue, mais cette évolution s'accompagne d'un vieillissement de la population.

Bien que la population de Narbonne continue de croître, une part importante de celle-ci est composée de personnes âgées, ce qui engendre des défis spécifiques en matière de services adaptés aux seniors, de mobilité et d'aménagement urbain. Les besoins de cette tranche d'âge nécessitent une attention particulière, notamment pour garantir un cadre de vie accessible et confortable.

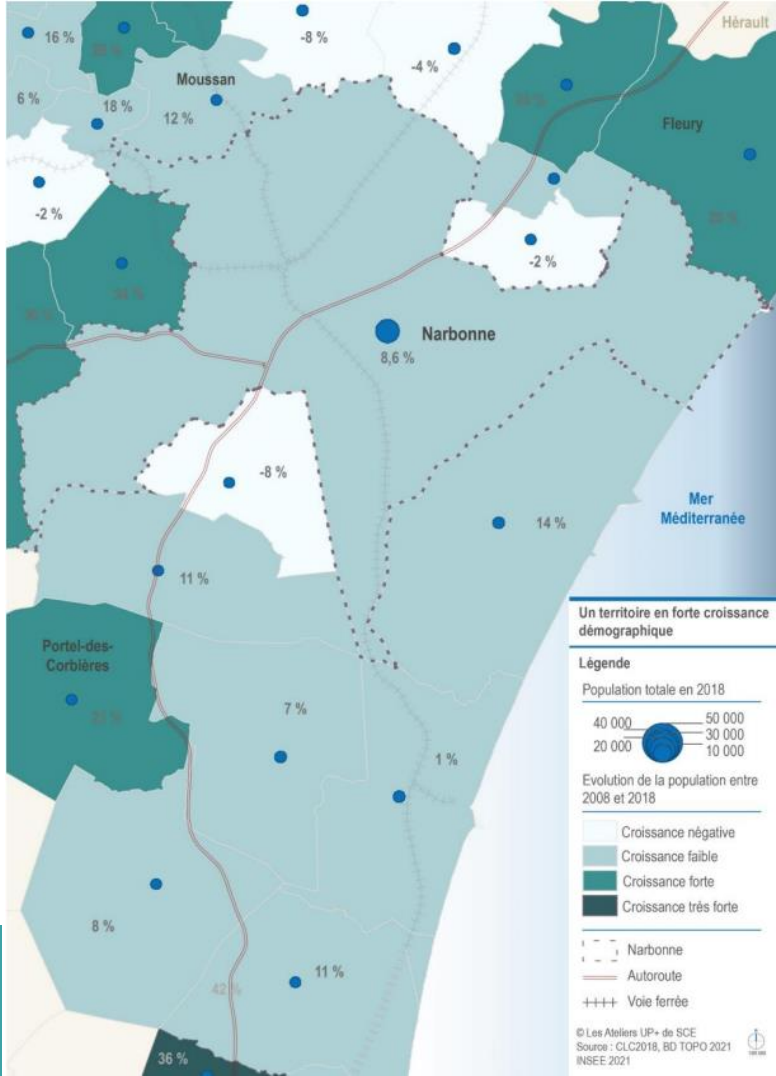
En effet, les personnes âgées de 60 ans et plus représentent une proportion significative de la population. Toutefois, la ville parvient également à attirer de jeunes ménages, contribuant ainsi à un équilibre démographique.

En 2021, 48,6 % de la population avait moins de 45 ans, tandis que 51,4 % étaient âgés de plus de 45 ans, illustrant ainsi une certaine diversité générationnelle. Cette mixité d'âges pose des enjeux importants pour la ville, qui doit concilier les attentes des jeunes actifs avec les besoins des seniors, afin de créer un environnement urbain inclusif et durable pour toutes les tranches d'âge.

Entre 2015 et 2021, la ville de Narbonne a observé un taux de natalité inférieur à son taux de mortalité, avec un taux de natalité de 10,3 % comparé à un taux de mortalité de 11,9 %.

Population par grandes tranches d'âges
Source : Insee

	2010	2015	2021
0 à 14 ans	16,2	15,7	15,4
15 à 29 ans	17,9	17,7	17,0
30 à 44 ans	17,9	17,0	16,2
45 à 59 ans	19,5	19,2	19,2
60 à 74 ans	16,3	18,1	19,5
75 ans ou +	12,2	12,3	12,7



Indicateurs démographiques	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,9
due au solde naturel en %	-0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,1
Taux de natalité (‰)	10,3
Taux de mortalité (‰)	11,9

Titre : Indicateurs démographiques
Source : Insee

En 2021, Narbonne compte 15 083 familles. Sur ces familles, 45.8 % sont des couples sans enfant, 29.8 % des couples avec enfant et 24.4 % des familles monoparentales.

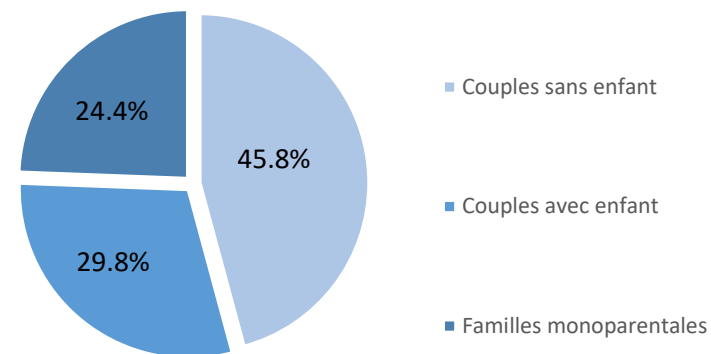
Cependant, la structure des familles a connu des changements significatifs. La proportion de couples avec enfant a diminué, passant de 34 % en 2008 à 31 % en 2018, puis à 29,8 % en 2021, soit une baisse notable, tout comme celle des couples sans enfant passant de 46 % en 2018 à 45,8 % en 2021. À l'inverse, les familles monoparentales ont augmenté, représentant 19 % des familles en 2008, 23 % en 2018, et 24,4 % en 2021.

Ces données reflètent une diversité des configurations familiales, avec un nombre conséquent de familles, qu'elles soient classiques ou monoparentales, ce qui exige une offre de services et d'infrastructures adaptée à ces différentes réalités sociales.

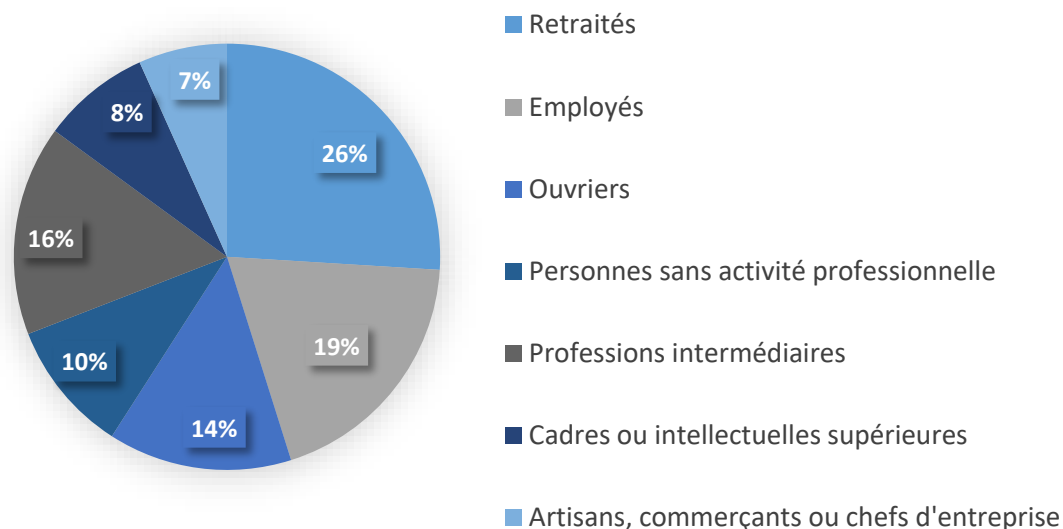
Parmi l'ensemble des ménages :

- 6,7 % sont artisans, commerçants ou chefs d'entreprise
- 8,2 % exercent des professions de cadres ou intellectuelles supérieures
- 15,9 % occupent des postes de professions intermédiaires
- 10 % sont des personnes sans activité professionnelle
- 13,9 % sont ouvriers
- 19,1 % sont employés
- 25,9 % sont retraités

Composition des familles en 2021



Emplois 2021



2.3 CONTEXTE ECONOMIQUE ET SOCIAL NARBONNAIS

Narbonne est une ville dynamique, riche de son héritage historique et de ses nombreux atouts géographiques. Son économie repose sur trois piliers essentiels : le tourisme, l'agriculture et les services.

L'attractivité de Narbonne ne cesse de croître, tant sur le plan résidentiel que touristique. La ville séduit de plus en plus de nouveaux habitants, attirés par la proximité du littoral et par la qualité de vie paisible qu'elle offre. De plus, la ville connaît un afflux croissant de résidents étrangers, principalement en provenance de pays européens tels que l'Espagne, l'Allemagne, les Pays-Bas, mais aussi du Royaume-Uni, renforçant ainsi sa diversité et son attractivité internationale.

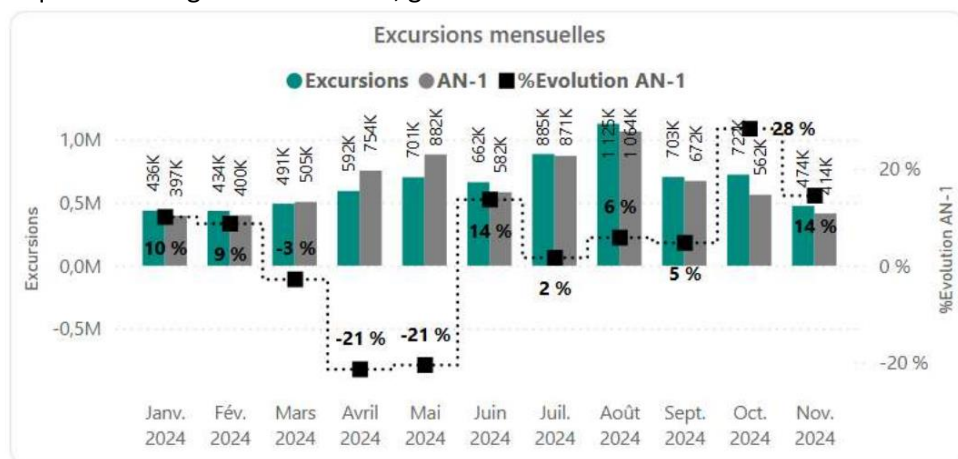
Selon l'agence départementale du tourisme (ADT) et l'office du tourisme narbonnais, entre 2016 et 2019, Narbonne a accueilli en moyenne 1 150 000 touristes avec une moyenne journalière en période estivale de 8 200 visiteurs.

Le tourisme est un pilier central de l'économie narbonnaise.

De janvier à novembre 2024, la ville de Narbonne a enregistré 7 226 000 excursions, marquant une évolution de 1,7 % par rapport à la même période en 2023, soit une différence notable de 123 000 visiteurs.

Ces chiffres illustrent l'importance du tourisme dans l'économie locale, avec une activité qui varie selon les saisons.

L'été reste la saison la plus fréquentée, attirant 32 % de l'affluence annuelle, suivi par le printemps avec 23 %, l'automne à 17 %, et l'hiver, qui conserve une fréquentation significative à 28 %, grâce à ses événements.



Les touristes sont attirés par le patrimoine historique de la ville, par son cadre méditerranéen et sa proximité avec le littoral. Les sites emblématiques, comme la Cathédrale Saint-Just-et-Saint-Pasteur ou l'Horreum, témoignent de la richesse antique et médiévale de la ville. Le secteur de l'hôtellerie, de la restauration et des activités de loisirs est donc particulièrement dynamique. De plus, la présence du Canal de la Robine classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, renforce l'attractivité touristique de la ville.

La viticulture est une autre activité clé à Narbonne, la ville étant située au cœur de plusieurs appellations viticoles, telles que le Corbières, le Minervois ou encore la Clape. Les vignobles locaux produisent des vins de qualité, et le secteur viticole joue un rôle crucial dans l'économie locale en termes de production, d'exportation, et d'œnotourisme ainsi les exploitations viticoles génèrent de nombreux emplois, directs et indirects. La commune regroupe près de 6270 ha de vins d'Appellation d'Origine Contrôlée réparties sur 3 AOC l'AOC Corbières, l'AOC La Clape, l'AOC Languedoc. 40% du vignoble narbonnais est en appellation AOC.

En ce qui concerne le taux de chômage, celui-ci reste légèrement supérieur à la moyenne nationale. En 2021, le taux de chômage à Narbonne était relativement élevé, avec environ 19,3% de la population au chômage, soit au-dessus de la moyenne nationale de 9,5% pour les villes similaires. Cela peut être partiellement attribué à la forte présence de secteurs saisonniers, tels que le tourisme et l'agriculture, qui offrent des emplois principalement temporaires. De plus, la population active est en partie vieillissante, ce qui complique davantage la situation du marché de l'emploi.

En tant que sous-préfecture de l'Aude, Narbonne est un centre de services administratifs et publics. Le secteur tertiaire, comprenant les services aux personnes, le commerce, et les services publics, est également un contributeur majeur à l'économie.

De plus, la ville connaît une pression immobilière modérée et combine des quartiers historiques et anciens avec des zones résidentielles plus modernes en périphérie. Les projets de rénovation urbaine visent à revitaliser certains secteurs, améliorer les infrastructures et répondre à une demande croissante en logements, tout en conservant l'aspect historique de la ville.

Selon les données de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) de l'Aude, 2 077 établissements sont inscrits au registre du commerce et des sociétés en date du 13 décembre 2024. Les commerces de proximité tels que des boulangeries, épicerie, boucheries, supérettes ou poissonneries, se répartissent principalement dans le centre-ville, autour de la place de l'Hôtel de Ville et du front de mer à Narbonne, ainsi que dans les zones commerciales en périphérie.

Une polarisation de l'offre commerciale se dessine autour des axes routiers de la ville :

- dans le centre-ville : Rue de l'ancien courrier, du pont marchand, de la rue droite et de la rue Jean Jaurès qui convergent par la suite vers la place de l'Hôtel de ville;
- dans la périphérie : le long de la route de Perpignan, de l'avenue de Bordeaux et de l'avenue Anatole France;
- dans la station balnéaire : le long du boulevard de la Méditerranée plage, de l'avenue des Cigales et du Front de mer.

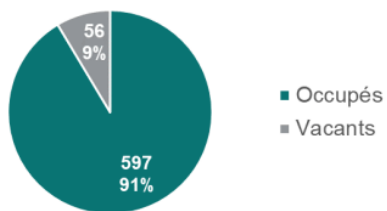
La concentration des commerces de centre-ville, tourne autour de la place de l'Hôtel de ville, avec 4 principaux axe marchand : la rue du pont des marchand, la rue Jean Jaurès, la rue de l'Ancien Courrier et la rue droite.

En 2021, sur l'hyper-centre marchand la vacance commerciale était de 9 %, une nette diminution comparée à 12% en 2019. (Par exemple, la ville de Mont-de-Marsan est passée de 15,1% en 2018 à 10,0% en 2022).

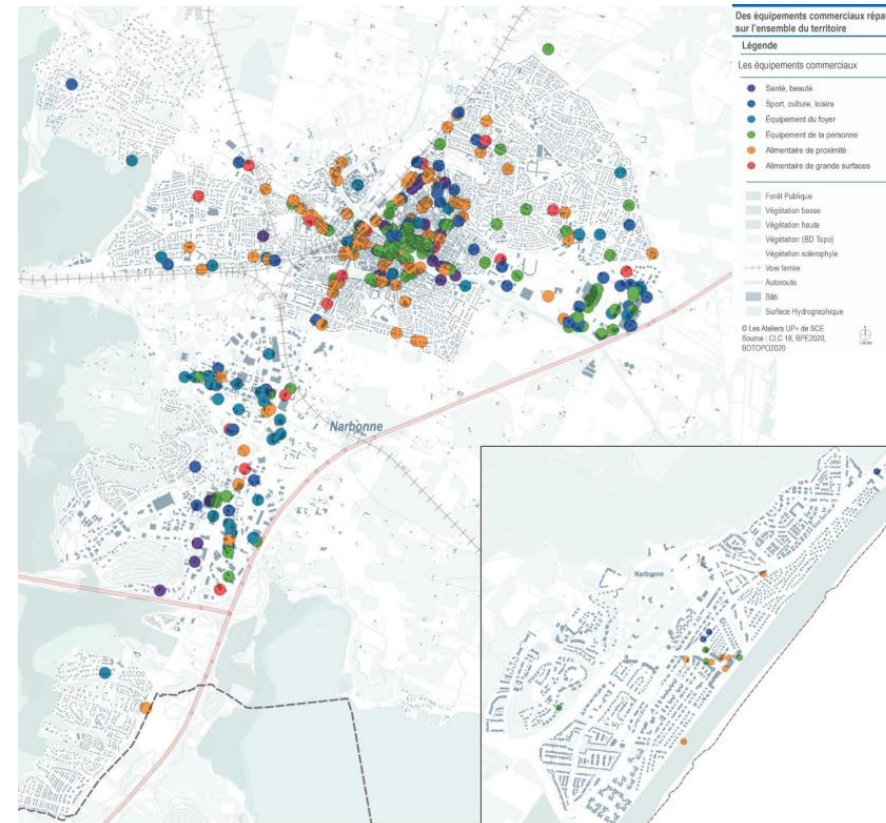
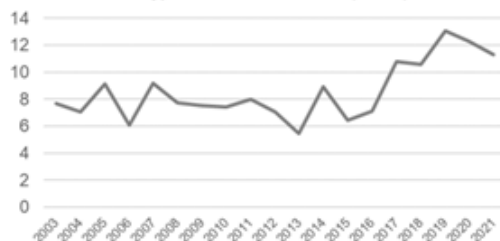
Cette vacance peut être liée, d'une part par la recherche de locaux plus grands et donc le départ des commerces vers les zones d'activités périphériques. Et d'autre part, à des loyers plus importants dans les zones centrales.

Le taux de vacance commerciale moyen des villes ACV est passé de 13,15 % en 2018 à 12,50 % en 2022, soit une baisse de 0,65 point en 4 ans.

Statut d'occupation des locaux en Centre-ville de Narbonne



Evolution du taux de vacance commerciale en hypercentre marchand (en %)



2.4 Conséquences

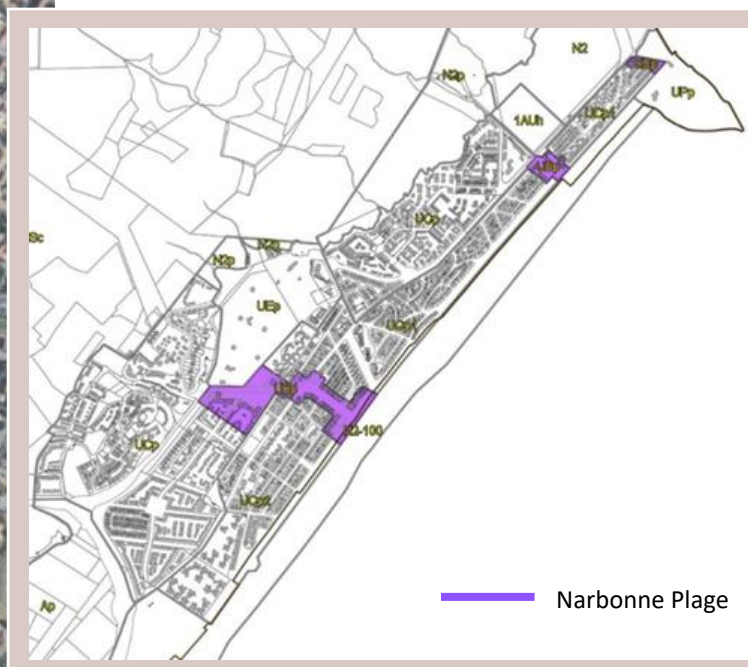
L'offre commerciale de la ville doit non seulement s'adapter aux évolutions de la société, mais aussi anticiper et répondre avec dynamisme aux attentes changeantes de ses habitants. Ainsi, l'offre commerciale et artisanale de proximité doit refléter une diversité accrue, capable de satisfaire de nouvelles aspirations et besoins : en proposant un éventail de produits et de services variés, pour que les habitants puissent effectuer leurs achats et accéder aux services essentiels au plus près de leur lieu de vie.

Ainsi, la ville se transforme, non pas seulement pour répondre à ses défis, mais pour s'élever et devenir un espace où la modernité et la tradition se rencontrent, au service du bien-être collectif.

III. DÉTERMINATION DU PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE



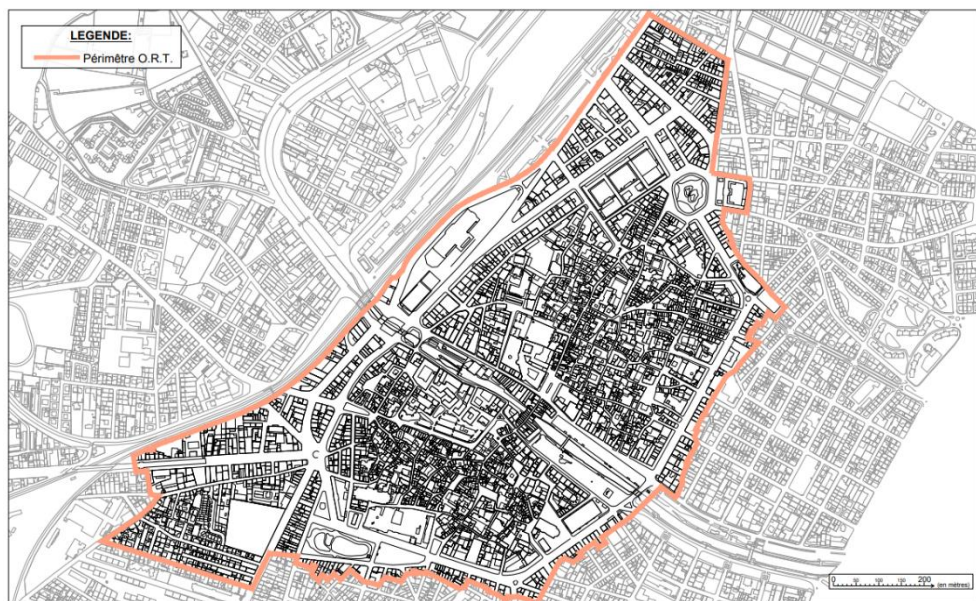
- Entrées de ville
- ORT
- Secteur Gare



Secteur n°1 : Le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT)

Au sein du périmètre de l'opération de revitalisation de territoire est intégré le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). A savoir que le PSMV comprend l'intégralité du centre-ville de Narbonne –Cité et Bourg- sur les deux rives de la Robine.

Le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire, délimité comme ci-dessous, constitue le cœur de la ville de Narbonne. Il rassemble une grande diversité de commerces, renforçant son rôle essentiel en tant que centre névralgique. Pour préserver son attractivité et son dynamisme, il est crucial de maintenir une offre commerciale variée et de qualité.



Afin de préserver le patrimoine architectural de Narbonne et de renforcer l'attractivité de son centre-ville, la Ville a mis en place plusieurs dispositifs d'aides incitatives. Ces initiatives visent à encourager la rénovation et la mise en valeur des bâtiments anciens tout en soutenant le commerce de proximité.

Le dispositif « Action Façades » est mis en place dans le cadre de l'initiative nationale Action Cœur de Ville en 2019, par la ville de Narbonne en collaboration avec le Grand Narbonne. Cette opération a été déployée parallèlement aux projets de requalification des espaces publics menés par la Ville de Narbonne, notamment dans les secteurs de la rue Parerie, de la rue Hyppolyte Faure et de la place Belfort. En 2024, le périmètre d'intervention a été élargi à l'ensemble du centre ancien classé en site patrimonial remarquable, pour accompagner l'entrée en vigueur du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).



Grâce à ce dispositif, une subvention incitative a été instaurée pour encourager les propriétaires à rénover et mettre en valeur leurs façades, dans le respect des spécificités du bâti ancien. Cette démarche contribue non seulement à la préservation du patrimoine architectural de Narbonne, mais également à la revitalisation et à l'embellissement du cœur de ville, renforçant ainsi son attrait tant pour ses habitants que pour ses visiteurs.

Ensuite, pour lutter contre la vacance commerciale et soutenir le commerce de proximité, la Ville de Narbonne a mis en place deux dispositifs majeurs :

- L'aide à la requalification des devantures des locaux d'activités commerciales (depuis 2020). Entre 2020 et 2024, ce sont 33 devantures commerciales qui ont été financées ;
- L'aide aux travaux intérieurs des locaux vacants depuis plus de 6 mois (depuis 2021).

Ces programmes ont pour objectif de faciliter l'implantation de nouveaux commerçants dans des locaux inoccupés, tout en accompagnant la réhabilitation des espaces commerciaux. La Ville joue un rôle d'accompagnement, aussi bien dans la phase de conception que dans la réalisation des travaux, afin de garantir des projets qualitatifs qui respectent et valorisent les contraintes architecturales locales.

En soutenant des projets de rénovation qui respectent, voire dépassent, les exigences architecturales, la Ville contribue à la revitalisation et à la redynamisation du centre-ville. L'objectif est de maintenir et développer le commerce de proximité, tout en renforçant l'attractivité globale du cœur de ville.

Ainsi, grâce à ces dispositifs, Narbonne affirme sa volonté de concilier préservation du patrimoine, dynamisme économique et amélioration du cadre de vie pour les habitants et visiteurs.

a. Secteur de la Gare :

Le projet de création d'un Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) sur le site de la gare SNCF de Narbonne constitue une opportunité stratégique pour repenser l'ensemble du secteur environnant.



Afin d'anticiper les besoins et d'optimiser l'aménagement de cette zone clé, une étude est actuellement en cours pour évaluer le potentiel du foncier disponible autour de la gare. Cette étude vise notamment à favoriser le développement d'activités tertiaires, incluant bureaux, commerces et services, renforçant ainsi l'attractivité économique de la ville.

L'objectif est double : attirer à la fois des entreprises et des commerces pour générer un dynamisme économique autour du PEM tout en développant des services de proximité adaptés aux besoins des résidents, des voyageurs et des travailleurs du quartier.

Dans cette perspective, la ville a maintenu le droit de préemption commercial autour du boulevard Frédéric Mistral jusqu'à l'avenue Carnot, soulignant l'importance de cette zone stratégique pour son développement.

Par ailleurs, le droit de préemption commercial joue un rôle crucial dans ce secteur. Identifié comme un espace nécessitant une vigilance renforcée, ce quartier bénéficie d'une forte densité d'activités et d'une importante fréquentation due à sa fonction de nœud de transports. Cette attractivité représente une opportunité, mais elle exige également une gestion rigoureuse afin d'éviter les risques liés à une surdensification incontrôlée, préservant ainsi la qualité de vie des usagers et des riverains.

Enfin, consciente des risques inhérents à un tel secteur à forte attractivité, la ville s'emploie activement à prévenir l'implantation de commerces illégaux ou pouvant porter atteinte à l'environnement urbain. Cette vigilance permet de maintenir un équilibre harmonieux, garantissant à la fois la sécurité et le dynamisme économique tout en préservant la convivialité et la qualité de l'espace public pour tous les usagers du quartier.

b. Le site patrimonial remarquable (SPR)

Au sein du périmètre de l'ORT est intégré un secteur SPR qui constitue un espace stratégique. Narbonne, riche de son patrimoine historique remarquable, s'attache à préserver et à valoriser l'identité unique de son centre-ville.

Pour cela, l'instauration d'un droit de préemption commerciale représente un outil nécessaire, permettant à la collectivité d'intervenir dans les transactions immobilières pour orienter l'installation de commerces en cohérence avec le caractère sauvegardé de la ville.

Cette démarche favorise une diversité commerciale, soutient les commerces de proximité et privilégie les boutiques artisanales, tout en évitant la prolifération d'activités susceptibles de dénaturer l'identité historique de Narbonne.



En 2021, l'activité commerciale et artisanale du secteur représentait près de 337 établissements en hyper-centre et 595 locaux commerciaux en centre-ville, dont 136 enseignes nationales. L'offre commerciale s'articule majoritairement autour des équipements de la personne, soit 33%.

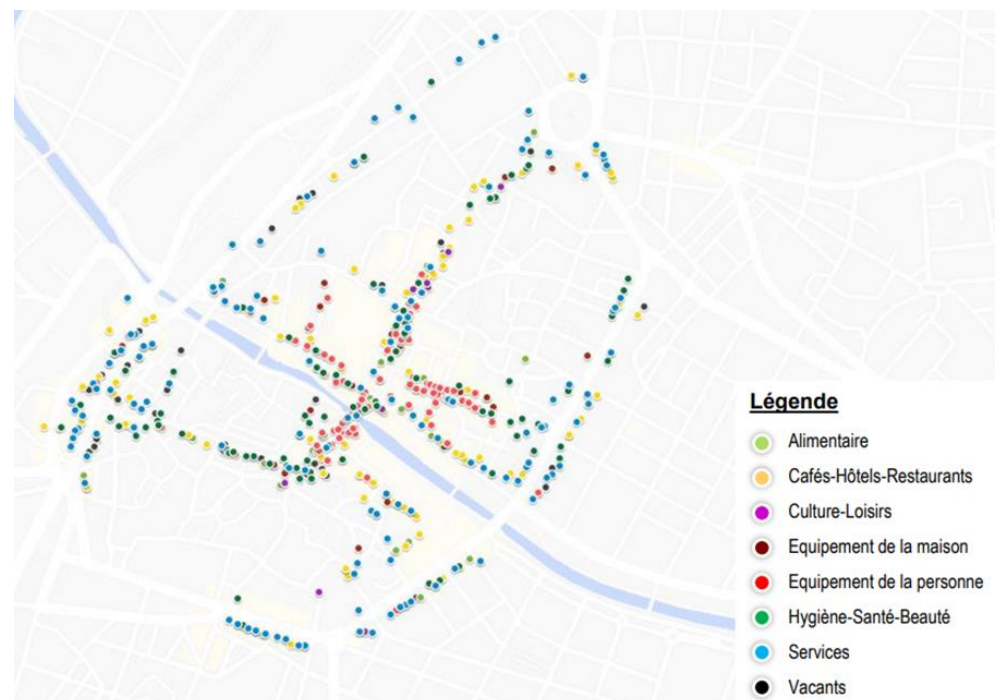
Cependant, le centre historique, pilier du tourisme narbonnais, a longtemps souffert de taux élevés de vacance commerciale, désormais en recul grâce à des actions ciblées. L'objectif de la municipalité est de poursuivre cette tendance en renforçant l'attractivité et la vitalité économique du cœur de ville.

Le droit de préemption permet également d'investir dans des locaux vacants afin d'y implanter des activités adaptées aux attentes des habitants et des visiteurs. Dans un contexte où Narbonne bénéficie d'un tourisme en partie fondé sur son patrimoine, la priorité est de promouvoir des commerces authentiques. Ces initiatives enrichissent l'offre touristique tout en préservant l'authenticité du centre historique.

Malgré une offre commerciale variée, le centre-ville de Narbonne souffre d'un déficit notable en commerces alimentaires de proximité, tels que des boucheries ou des traiteurs. Malgré que les Halles de Narbonne, soient un véritable joyau local, elles offrent une richesse de produits artisanaux et frais, mais leur ouverture limitée au matin ne permet pas à tous les usagers de bénéficier de ces services. Il est donc nécessaire de développer des solutions alternatives pour garantir un accès continu à des produits alimentaires en centre-ville.

Le centre-ville de Narbonne demeure un point névralgique pour certains secteurs d'activité. Les pourcentages mentionnés ci-dessous reflètent la part des interrogés à l'échelle de l'agglomération consommant spécifiquement au sein de la Ville de Narbonne :

- Services de santé et pharmacies : 58 % des consommateurs se tournent vers le centre-ville pour ces services.
- Esthétique et coiffure : 65 % des consommateurs choisissent Narbonne, dont 51 % en centre-ville.
- Sorties et restauration : 76 % des consommateurs privilégient Narbonne pour ces activités, avec 66 % se rendant en centre-ville.



Etude : Diagnostic prédictif flash de la résilience commerciale – Narbonne – 2021 par SCET

Cependant, d'autres secteurs ont tendance à s'orienter vers les zones périphériques :

- Ameublement, décoration et électroménager : 77 % des consommateurs optent pour Narbonne, mais seulement 12 % se dirigent vers le centre-ville.
- Prêt-à-porter: 82 % des achats se font à Narbonne, dont 34 % en cœur de ville.
- Livres, jeux et jouets : seuls 18 % des consommateurs effectuent leurs achats en centre-ville, illustrant une attractivité moindre pour ce type de commerce.

c. Les aménagements urbains dans le site patrimonial remarquable



La sauvegarde du Pont des Marchands



Pacification et aménagements
du quartier de cité



Les placettes de bourg - Cassagnol

• Les placettes de Bourg

La commune s'engage dans une série d'aménagements urbains visant à valoriser les espaces publics, en particulier avec la restructuration des placettes de Bourg et le réaménagement du secteur Jean Denoy – Lamourgier. Ce projet est ambitieux, l'objectif est de créer une liaison commerciale et touristique fluide entre la place des 4 Fontaines, le Cours Mirabeau, et la place Emile Digeon.

Le projet répond à des objectifs stratégiques de revitalisation commerciale et touristique, en créant un parcours cohérent qui favorise le flux piétonnier entre des lieux emblématiques de la ville. Ce réaménagement améliorera non seulement l'esthétique et l'accessibilité de ces espaces, mais il contribuera également à soutenir les commerces locaux en stimulant une fréquentation accrue. Ce projet traduit donc une vision proactive de la ville pour revaloriser son patrimoine urbain et dynamiser son économie locale.

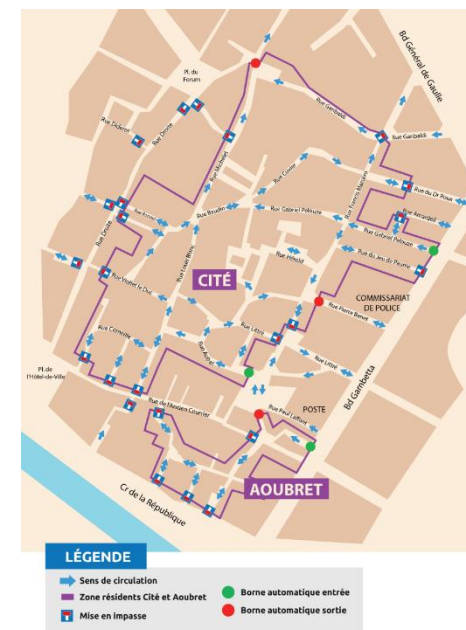


• Pacification et aménagements du quartier Cité

La première phase de pacification et d'aménagement du quartier Cité vise à instaurer un cadre de vie plus calme et ordonné pour ses résidents, tout en intégrant des mesures favorisant la qualité des espaces publics et la régulation du trafic. Cette initiative, dont le lancement est prévu pour le premier trimestre 2025, repose sur l'installation de bornes de contrôle d'accès à lecture de plaques d'immatriculation, réservant ainsi le passage des véhicules aux seuls habitants. Cette limitation des flux extérieurs, en réduisant la circulation et le bruit, devrait améliorer considérablement la tranquillité et la sécurité des résidents, tout en encourageant les déplacements piétons dans le quartier.

Ce dispositif est conçu pour répondre aux besoins des habitants tout en favorisant indirectement les commerces de proximité. En effet, une telle pacification peut contribuer à l'attrait du quartier et, par la même occasion, renforcer sa fréquentation par les habitants.

Cela crée un environnement propice aux commerces locaux, tout en répondant aux besoins de sécurité, notamment lors d'événements importants comme les braderies, où les commerces exposent leurs étalages en extérieur.

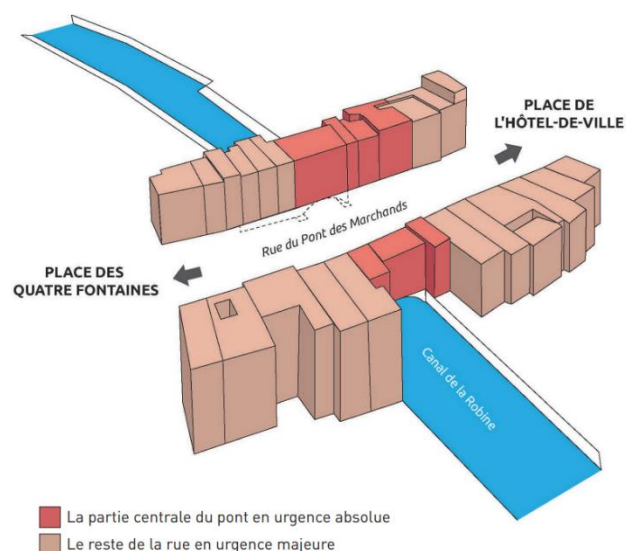


En somme, ce projet ne vise pas seulement l'amélioration de la qualité de vie des résidents, mais également un soutien indirect au tissu commercial, en créant un quartier dynamique et accessible avant tout à ses habitants.

- **Le Pont des Marchands**

Patrimoine emblématique et historique de Narbonne, artère commerciale dynamique de son cœur de ville, le pont des Marchands est un monument qu'il est essentiel de protéger et de valoriser. Cet édifice emblématique, datant de l'époque romaine et l'un des rares ponts habités en France. La rue du Pont des Marchands a dû être fermée en 2023 en raison de graves problèmes structurels menaçant la sécurité publique. Consciente de cet enjeu majeur, et après plusieurs alertes concernant l'état dégradé de certains immeubles privés qui composent cette structure, la Ville est mobilisée depuis 2023 pour sauvegarder ce pont, en accompagnant les propriétaires et commerçants de ce site.

La commune a pris des arrêtés de péril imminent afin de prescrire aux propriétaires la réalisation de travaux urgents pour 18 bâtiments.



Outre l'impact financier pour les différents propriétaires, ces décisions ont également de lourdes conséquences sur l'attractivité commerciale du cœur de ville. Plusieurs commerces ont été concernés par des évacuations, tandis que la fermeture du pont a interrompu un important circuit de chalandise entre la place de l'Hôtel-de-Ville et la place des Quatre-Fontaines.

Toutefois, l'ampleur des dégradations, exacerbée par le temps et un manque d'entretien, a dépassé les capacités individuelles des propriétaires. Cela a nécessité une intervention publique pour coordonner les travaux de réhabilitation et des expropriations ont été envisagées pour garantir une rénovation coordonnée et complète des bâtiments les plus fragiles.

La ville de Narbonne et ses partenaires travaillent actuellement sur un plan de sauvegarde afin de rétablir et de renforcer l'habitat et les commerces situés sur le pont.





Ce secteur concerne les entrées de la ville, où plusieurs avenues se distinguent :

1. avenue Anatole France,
2. avenue du Général Leclerc,
3. avenue de Toulouse.

En 2023, Narbonne amorce une transformation majeure de son territoire urbain. Après s'être concentrée sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), la stratégie de la ville s'élargit aux entrées de ville, dans le but de revitaliser ces espaces clés. Cette démarche globale vise à redynamiser les quartiers concernés tout en assurant la légalité et la sécurité des activités commerciales qui s'y implantent.

Ces avenues sont situées dans des zones en pleine densification, elles anticipent une croissance démographique significative. Cette évolution rend indispensable la préservation et le renforcement des commerces de proximité, essentiels pour répondre aux besoins quotidiens des habitants.

De plus, dans ce contexte, la ville de Narbonne poursuit la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit l'accueil de 6 000 nouveaux habitants à l'horizon 2034, soit un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de +1 % par an.

Le besoin en logements est estimé à 3 800 unités, soit environ 380 par an, dont 1 900 (50 %) seront intégrés dans l'enveloppe urbaine existante. Pour y parvenir, la ville mise sur la mobilisation des espaces vacants (« dents creuses »), l'intensification urbaine (divisions parcellaires) et le renouvellement urbain, incluant notamment la réhabilitation de 400 logements actuellement vacants. Ces efforts s'inscrivent dans une volonté de conforter les centralités commerciales existantes et de revitaliser le centre-ville, couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé le 16 juillet 2024. Ce cadre incitatif permettra d'accélérer la réhabilitation des logements et locaux vacants, renforçant ainsi l'attractivité et la vitalité du cœur de ville.

Parmi les initiatives majeures, la ville a intégré les avenues de Toulouse et du Général Leclerc dans sa candidature au programme Action Cœur de Ville 2, reconnaissant leur rôle central dans les flux de résidents et de visiteurs.

Concernant l'avenue Anatole France, celle-ci est située dans un quartier dynamique, porté par la vitalité de ses commerçants. Avec une trentaine d'enseignes, on y trouve une diversité de commodités essentielles : un boucher, plusieurs boulangeries et pâtisseries, un fleuriste, plusieurs garages de mécanique automobile, un tabac-presse-loto-PMU, des cafés. Ce quartier abrite également des infrastructures importantes comme le stade Saint-Salvayre, qui participe à son animation locale.

Cependant, ce quartier souffre d'un certain enclavement, étant séparé du reste de la ville par la voie ferrée. Cette configuration accentue l'importance de maintenir et de soutenir les commerces de proximité, car les habitants, confrontés à des contraintes de déplacement, dépendent fortement de ces services pour leurs besoins quotidiens. Préserver cette dynamique commerciale est donc essentiel pour garantir une qualité de vie satisfaisante et éviter une désertification économique du quartier.

Ces trois avenues, bien qu'étant situées dans des zones déjà urbanisées, ces artères présentent plusieurs défis :

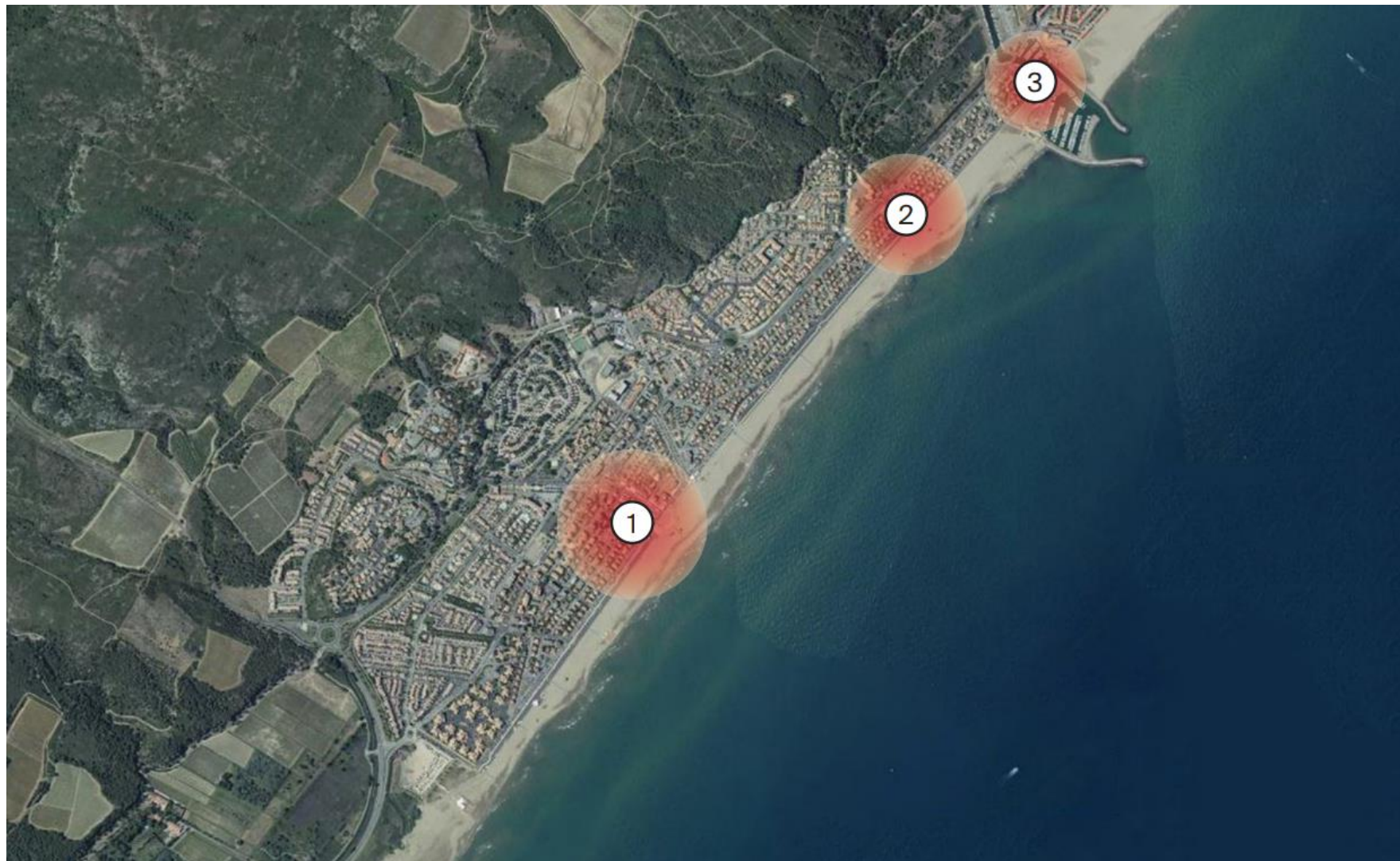
- De logements dégradés, nécessitant des réhabilitations pour améliorer le cadre de vie ;
- D'espaces publics peu accueillants, dominés par la circulation automobile au détriment des piétons et des mobilités douces ;
- D'une offre commerciale inadaptée, souvent de faible qualité et en lutte contre la vacance commerciale.

En créant des espaces attractifs et modernes, Narbonne souhaite encourager l'installation de commerces diversifiés et de services complémentaires à l'offre du centre-ville. Cette revitalisation commerciale permettra de stimuler la croissance économique, de créer des emplois et d'accroître l'attractivité des entrées de ville.

L'objectif est de prévenir la paupérisation des commerces existants et d'attirer de nouvelles enseignes, en phase avec les besoins des habitants et les aspirations des visiteurs. Pour ce faire, le droit de préemption commercial est un levier précieux, permettant à la municipalité d'intervenir directement pour orienter et structurer l'activité économique de ces quartiers.

Ces entrées de ville doivent être perçues comme des zones complémentaires au centre historique, contribuant à une dynamique urbaine globale. Si le cœur de ville conserve son rôle culturel et touristique, les avenues de Toulouse, du Général Leclerc et d'Anatole France peuvent devenir des pôles modernes, fonctionnels et attractifs, favorisant une croissance harmonieuse.

Secteur n°3 : Narbonne Plage



1. Le Boulevard de la Méditerranée et la promenade du Front de mer
2. La Place des Karantes
3. Le Port de Narbonne Plage

Narbonne-Plage, bien que quartier de Narbonne, se transforme en véritable station balnéaire durant la saison estivale. Elle séduit par son statut de destination touristique prisée, mariant le charme du littoral à l'authenticité d'une commune dynamique.

Selon l'Insee, en 2019, la station dispose de services et équipements au bénéfice d'une population qui passe de 1 690 habitants à l'année, à près de 30 000 en saison.

En raison de la croissance constante de la population dans ce quartier du littoral, il est nécessaire d'assurer la pérennité du commerce et de l'artisanat. Narbonne-Plage étant un pôle d'attraction touristique et résidentiel en expansion, l'offre commerciale locale doit être soutenue pour accompagner cette dynamique. Pour établir des prescriptions qui guideront les futurs aménagements architecturaux et urbains de Narbonne-Plage, il convient de trouver un juste équilibre entre croissance économique, solidarités et préservation de notre environnement.

Trois secteurs géographiquement se discernent :

- Le secteur port qui s'étend du port de Narbonne plage jusqu'à la polarité des Karantes en passant par les Exals.
- La Place des Karantes
- Le Boulevard de la Méditerranée et la promenade du Front de mer.

Les enjeux sur Narbonne plage sont de diversifier et faire "monter en gamme" l'offre en commerces, services et équipements.

La taille humaine de Narbonne Plage, l'immédiate proximité du massif de la Clape et des étangs sont autant d'atouts pour une station exemplaire en termes de loisirs durables. Sa position, en quelque sorte en 'bout' de boucle des départementales 168 et 118 qui traversent magnifiquement le massif de la Clape, la met à l'abri d'un fort trafic routier traversant. Autre atout, l'arrière-pays narbonnais, riche d'agriculture, est la source d'une économie circulaire ; une offre qui doit trouver sa place et sa visibilité à Narbonne Plage dans la saison touristique.



a. Le Boulevard de la Méditerranée et le Front de mer

• **Le Boulevard de la Méditerranée :**

Cette portion de la station est considérée comme l'hyper-centre de par sa vocation hautement commerciale et événementielle et sa proximité directe avec le front de mer et par conséquent son principal atout : la mer. Ce secteur, qui inclut notamment le Boulevard de la Méditerranée et les Terrasses de la Mer, fait actuellement l'objet d'un ambitieux projet de requalification des espaces publics. Cette initiative s'inscrit dans une volonté globale de consolider le centre de la station tout en renforçant son attractivité.

Pendant longtemps axe routier structurant de la station balnéaire, le Boulevard de la Méditerranée fait l'objet d'un processus de piétonisation. Cependant, malgré la fermeture aux véhicules, il conservait des caractéristiques routières marquées : un revêtement en enrobé standard, un éclairage peu convivial, et un mobilier urbain hétérogène.

Aujourd'hui, ce boulevard de 200 mètres de long et 45 mètres de large a été entièrement revalorisé. Le nivellement du revêtement au sol permet désormais de proposer un espace généreux et modulable, adapté à la fois à la promenade et aux événements. Des palmiers majestueux, structurent l'espace, tandis que des bancs et de vastes pergolas ombragées créent des zones de convivialité. Ce nouvel aménagement met en valeur la façade maritime et contribue à renforcer l'identité de la station.

Les pergolas en béton qui encadrent les extensions commerciales ont été revalorisées pour répondre aux enjeux d'harmonie et de fonctionnalité. Auparavant, ces extensions s'étalaient souvent au-delà de leur emprise, avec des bâches tendues de manière disparate par les commerçants. La répartition inégale des surfaces commerciales rendait leur exploitation indépendante du linéaire des façades, contribuant à une impression d'hétérogénéité. Ces aménagements visent désormais à structurer l'espace public de manière cohérente et à renforcer son attractivité commerciale.



Crédit illustration : CMDSD

- **Le Front de mer :**

Le front de mer s'étend sur 5 kilomètres le long de la plage, il est l'un des plus grands atouts de Narbonne-Plage.

La promenade, bien que centrale dans l'identité de la station, se présentait jusqu'à présent sous la forme d'une large étendue d'enrobé noir, dépourvue de qualités esthétiques. En raison de ses caractéristiques morphologiques, elle joue un rôle de catalyseur et de fil conducteur pour la station, tirant son attractivité de la seule présence de la mer. Les projets en cours visent à enrichir les usages de cet espace emblématique et à diversifier ses paysages, afin de rompre avec la monotonie d'une promenade longue de 2 kilomètres.

Depuis 2023, la Ville de Narbonne, en collaboration avec l'Agglomération du Grand Narbonne, investit 13 millions d'euros dans le réaménagement du Boulevard de la Méditerranée et des Terrasses de la Mer. Ce projet bénéficie du soutien de l'État via le Fonds Vert et le Plan Littoral 21 Méditerranée, ainsi que de l'Agence de l'eau et du Conseil départemental de l'Aude.

L'enjeu est d'instaurer une station verte et durable, alliant attractivité touristique, développement commercial, et qualité de vie à l'année. Ce projet ambitieux reflète la volonté de créer une identité territoriale forte et originale pour Narbonne-Plage, en valorisant son patrimoine naturel exceptionnel tout en répondant aux défis environnementaux et économiques contemporains. La livraison des travaux est prévue pour la saison estivale 2025, offrant ainsi aux habitants et visiteurs un espace entièrement réinventé.

b. La place des Karantes et le port de Narbonne Plage

- **La place des Karantes :**

La place des Karantes, bien que stratégiquement située entre la mer et le massif de la Clape, est aujourd'hui davantage perçue comme un simple parking plutôt que comme une véritable place urbaine. Ce lieu privilégié, possède une dizaine de commerces, se situe à proximité immédiate du port. Cette place joue un rôle central en tant que point de jonction entre le port et la promenade emblématique du front de mer de Narbonne-Plage.

- **Le port de Narbonne plage :**

Il se distingue du schéma traditionnel des ports de plaisance côtiers par sa situation excentrée, éloignée du cœur de la station. Cette localisation a entraîné une faible activité commerciale et peu d'animations en dehors des activités maritimes et nautiques. Le port est principalement utilisé à des fins spécifiques, ce qui se traduit par une utilisation monofonctionnelle de l'espace. Cette combinaison de facteurs limite le potentiel de développement et l'attrait du port de Narbonne plage pour les visiteurs et les habitants.

Le port est aussi la conclusion de la promenade du front de mer et se configure donc comme un espace charnière. Aujourd'hui le point de départ de la promenade est marqué par un espace qui n'est pas bien défini. Du côté du port, un rez-de-chaussée actif avec quelques commerces s'étale sur la promenade. Il se termine du côté de la plage avec un espace aménagé en dune, avec une végétation spontanée locale. L'accès au port n'est pas direct, en raison de la présence du Centre Nautique

Le port, lieu emblématique, mériterait à moyen et long terme une requalification afin d'y accueillir des commerces de qualité. L'offre commerciale doit être repensée pour mieux répondre aux attentes des plaisanciers.

IV. Conclusion

L'enjeu pour la commune est donc de renforcer l'attractivité et la vitalité de son centre-ville. Il s'agit pour la Municipalité de maintenir une offre commerciale diversifiée en prévenant le développement de mono-activités sectorielles, mais également en freinant la tertiarisation et en luttant contre les friches commerciales. Les menaces qui pèsent sur le commerce et l'artisanat de proximité justifient une intervention de la Commune pour préserver la richesse de l'appareil commercial de son centre-ville et surtout le consolider. La mise en place d'un périmètre de sauvegarde permet de répondre efficacement à cet objectif.

En effet, cet outil de l'action foncière permettra à la Ville non seulement de se tenir informée de l'évolution de son tissu commercial, mais également d'intervenir sur cette mutation lorsqu'elle juge qu'une cession risque de le fragiliser.