

DEPARTEMENT
DU
VAL DE MARNE

COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

ARONDISSEMENT
DE NOGENT

EXTRAIT
du

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-trois, le mardi 11 avril, à 20h00, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le mercredi 5 avril 2023, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Charles ASLANGUL, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Nombre de Conseillers présents : 25

Étaient Présents :

M. Charles ASLANGUL, Maire
Monsieur Rodolphe CAMBRESY, Madame Véronique CHEVILLARD,
Monsieur Bruno POIGNANT, Madame Sylvie ROBY, Monsieur Christophe ARZANO, Madame Béatrice MAZZOCCHI, Monsieur Olivier ZANINETTI, Madame Virginie PRADAL, Monsieur Pierre LECLERC, Adjoints au Maire.
Monsieur Etienne RENAULT, Monsieur Jean-Antoine GALLEGO, Monsieur Didier SALAÛN, Madame Valérie RODD, Monsieur Laurent TUIL, Madame Chrystel DERAY, Madame Sandra CARVALHO, Madame Anne-Sophie DUGUAY, Monsieur Didier KHOURY, Madame Rosa SAADI, Monsieur Stefano TEILLET, Monsieur Serge GODARD, Madame Sandrine LALANNE, Monsieur Augustin KUNGA, Madame Djedjiga ISSAD, Conseillers municipaux.

Ont donné pouvoir :

Mme Nicole BROCARD à Mme Véronique CHEVILLARD.
Mme Armelle CASSE à M. Charles ASLANGUL.
M. Julien PARFOND à Mme Sylvie ROBY.
M. Robin ONGHENA à Mme Sandrine LALANNE.

Absents excusés :

Mme LANTRAIN Marilyne.

Absents :

M. BRAYARD Thierry, M. PINEL Vincent, M. MAINGE Pascal.

Secrétaire de séance : Jean-Antoine GALLEGO

2023DELIB0018 - INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ AUTORISANT M. LE MAIRE À EXERCER LE DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX ET LES BAUX COMMERCIAUX

DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n° 2005-882 du 02 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises (article 58) instaurant, au profit des communes, le droit de préemption sur les cessions de fonds de commerces, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, destiné au maintien de la diversité du commerce et de l'artisanat de proximité, et son décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007,

Vu la loi n°2008-776 du 04 août 2008 de modernisation de l'économie, notamment son article 101,

Vu la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, notamment son article 17,

Vu les articles L.214-1 à L.214-3 et les articles L.213-4 à L.213-7 du Code de l'urbanisme, définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds de commerces et artisanaux et sur les baux commerciaux,

Vu le rapport d'analyse sur la situation du commerce et de l'artisanat de la commune de Bry-sur-Marne, réalisé en février 2023 par la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Île de France, en collaboration avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Île de France, tel qu'annexé à la présente délibération,

Vu le plan du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat proposé dans le rapport précité,

Vu l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Île-de-France en date du 10 mars 2023,

Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Île-de-France en date du 18 mars 2023,

Vu l'avis de la Commission Marchés Publics, Développement économique, Emploi, Communication, Commerces, Artisanat et TPE du 22 mars 2023,

Considérant la volonté de la ville de Bry-sur-Marne de mettre en œuvre un projet de développement territorial durable permettant de favoriser un développement équilibré des activités économiques et commerciales de la commune, notamment en préservant la diversité de l'offre commerciale et artisanale de proximité,

Considérant les menaces qui pèsent sur la diversité commerciale et artisanale sur la commune, où le commerce et l'artisanat sont confrontés à un danger patent de disparition ou de manque de diversité,

Considérant que le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité concernant la commune de Bry-sur-Marne a vocation à répondre à deux objectifs que sont « Sauvegarder le commerce et l'artisanat de proximité » et « Préserver une diversité artisanale et commerciale ».

Après en avoir délibéré, et par 29 voix pour

ARTICLE 1^{er} : DÉCIDE L'INSTAURATION d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune, s'articulant autour des secteurs, voies et numéros de voiries suivants :

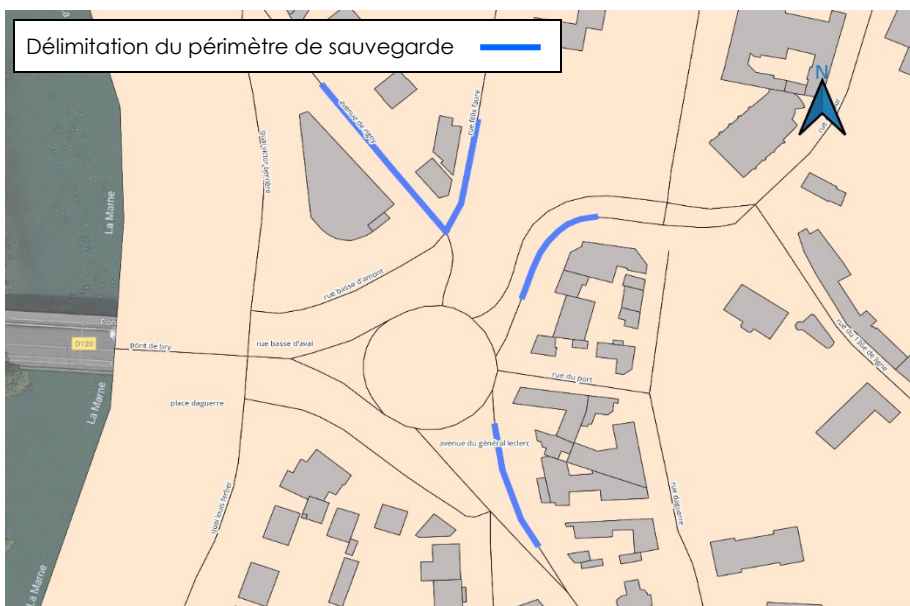
Le secteur de l'entrée de ville-Pont de Bry :

La place Daguerre : du n°1 au n°3

L'avenue du Général Leclerc : le n°3

L'avenue de Rigny : le n°1

La rue Félix Faure : le n°1



Le secteur Centre-ville (sud, centre, nord) :

La Grande rue Charles de Gaulle : du n°3 au n°74

La rue de la République : du n°1 au n°10

La rue Paul Barillet : le n°9

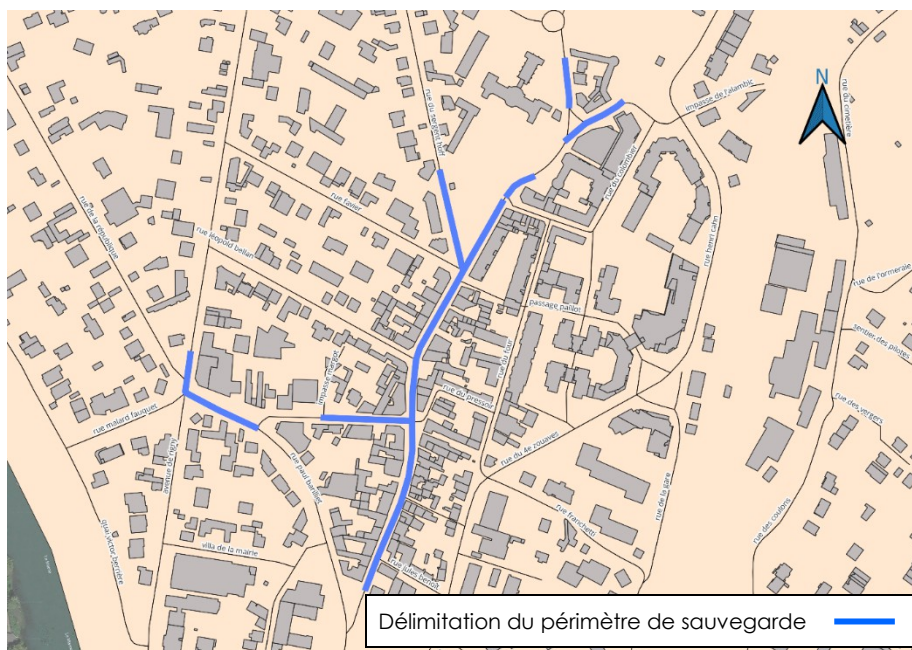
L'avenue de Rigny : du n°1 au n°32

La rue Léopold Bellan : du n°1 au n°2 Bis

La rue du Sergent Hoff : du n°3 au n°5

La rue de Noisy le Grand : du n°2 au n°4

Le boulevard Gallieni : le n°4



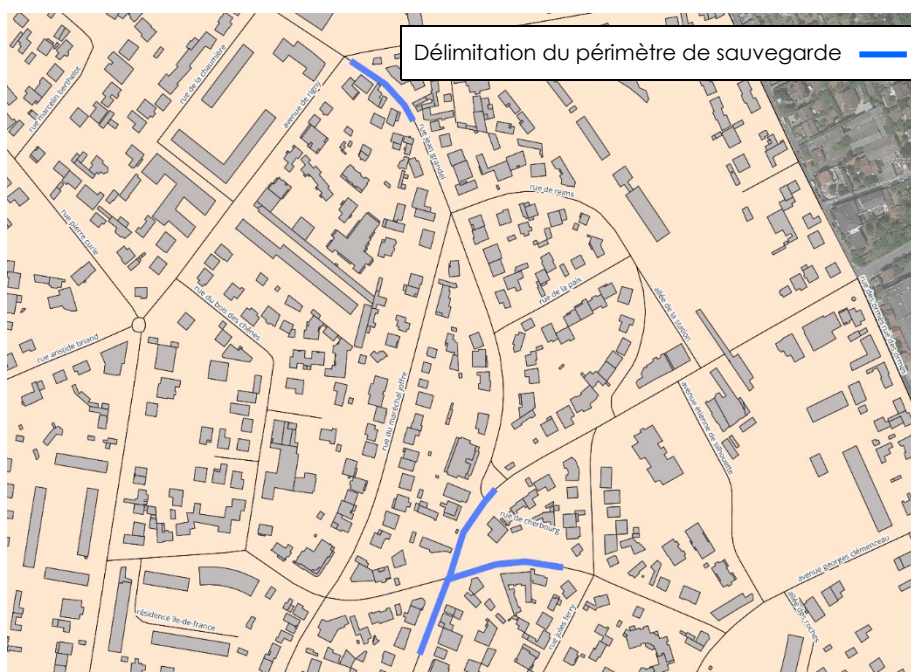
Le secteur Carnot :

Le boulevard du Général Gallieni : du n°34 au n°41

La place Carnot : le n°6

La rue de Cherbourg : le n°18

La rue Jean Grandel : du n°25 et n°30 Bis

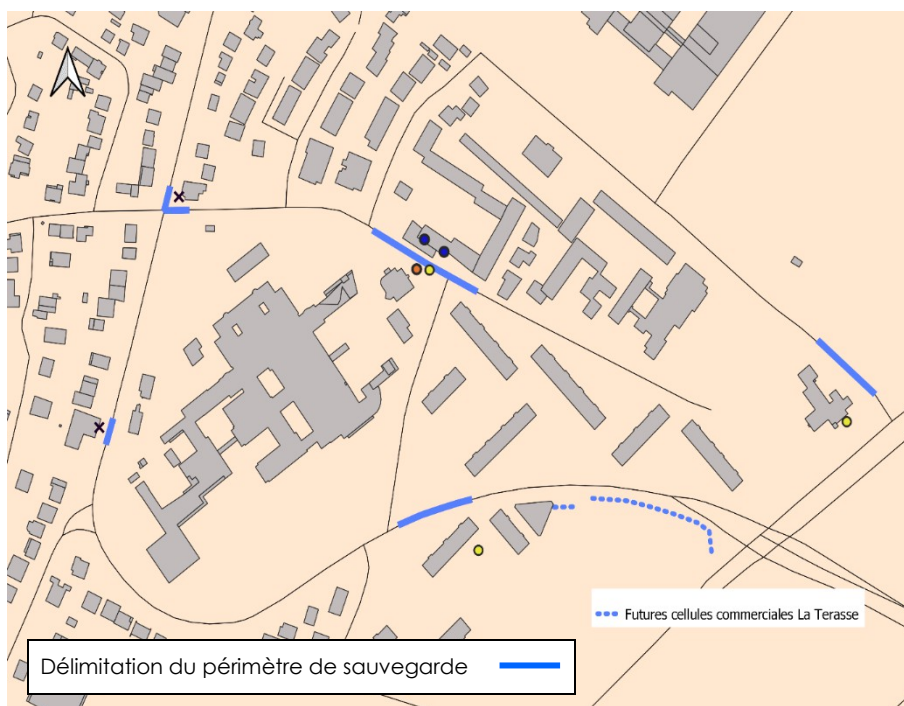


Le secteur des Hauts de Bry :

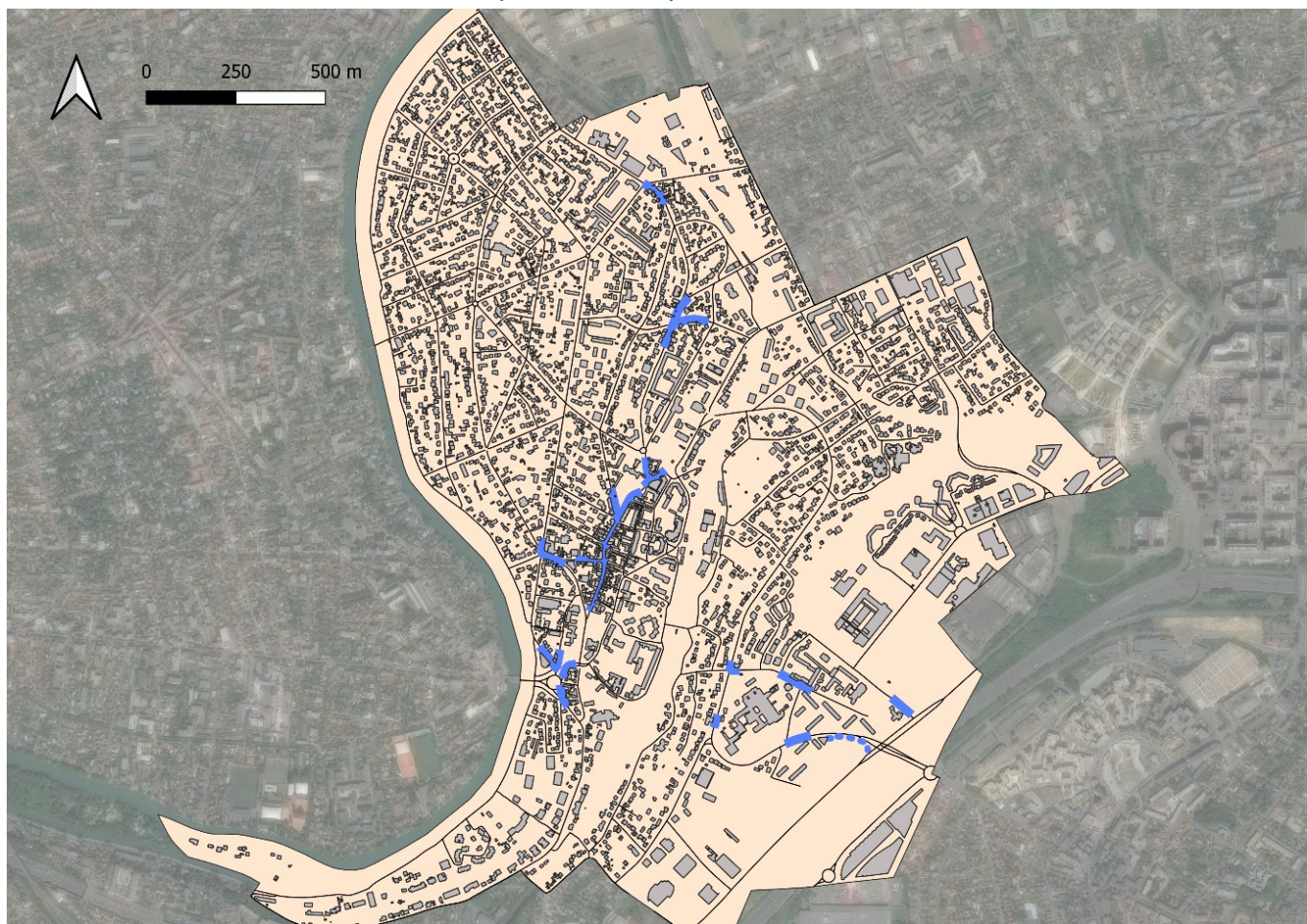
La rue du 2 décembre 1870 : du n°13 au n°19

Le boulevard Pasteur : le n°226

L'avenue de l'Europe : le n°1



Délimitation cartographique globale du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à Bry-sur-Marne



ARTICLE 2 : PRÉCISE qu'à l'intérieur du périmètre défini à l'article 1^{er}, sont soumises au droit de préemption les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerces et de baux commerciaux, ainsi que les aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m² ; ceci dans le cadre de la dynamique de développement économique et de la préservation de la diversité de l'offre artisanale et commerciale de proximité de la commune.

ARTICLE 3: PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Une mention sera insérée dans deux journeaux diffusés dans le département, et ampliation en sera faite auprès de la direction régionale des finances publiques, de la Chambre des notaires du Val-de-Marne, du barreau et du greffe du Tribunal de Grande Instance de Créteil.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.

Publiée le : 14 avril 2023

Secrétaire de séance
Jean-Antoine GALLEGO



Pour copie conforme,
Le Registre dûment signé,
Charles ASLANGUL,

Maire de Bry-Sur-Marne



RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT



Source photos : Ville de Bry-sur-Marne

Février 2023



VILLE DE BRY-SUR-MARNE
Moult viel que Paris

Sommaire

Présentation de la ville de Bry-sur-Marne et de son contexte socio-économique	2
I. L'appareil commercial et artisanal de proximité de Bry-sur-Marne.....	4
Les polarités commerciales et artisanales de la commune.....	4
L'offre commerciale et artisanale de proximité.....	6
II. Analyse de l'offre commerciale et artisanale par polarités.....	9
Composition de l'offre de proximité de l'entrée de ville-Pont de Bry	10
Composition de l'offre de proximité du Centre-ville.....	13
Evolution des activités de proximité sur le Centre-ville entre 2011 et 2023.....	24
Composition de l'offre de proximité du secteur Carnot.....	25
Composition de l'offre de proximité des Haut de Bry.....	30
Composition de l'offre de proximité du centre commercial les Armoiries.....	34
III. Proposition de création du périmètre de sauvegarde de Bry-sur-Marne.....	35
Pourquoi instaurer un périmètre de sauvegarde sur la commune ?.....	35
Proposition de création du périmètre de sauvegarde.....	36
Récapitulatif de l'instauration du périmètre de sauvegarde par rues.....	40
Le périmètre de sauvegarde en chiffres.....	41

Présentation de la ville de Bry-sur-Marne et de son contexte socio-économique

Contexte local et enjeux commerciaux et artisanaux

La ville de Bry-sur-Marne est située au nord-est du département du Val-de-Marne, à 12km de Paris et limitrophe au département de la Seine-Saint-Denis (Noisy-le-Grand). La ville possède une superficie de 335 hectares et 17 525 habitants (INSEE, 2019) et fait partie du site naturel des boucles de la Marne.

La commune fait partie du nouvel établissement public territorial PEMB, composé de 13 communes et 520 000 habitants.

La ville est desservie par la ligne A du RER à la station Bry-sur-Marne (ligne reliant Marne la Vallée à Saint-Germain en Laye ou Cergy), 4 lignes de BUS (120, 210, 220, 520) et l'autoroute A4 axe Paris-Metz via la sortie Champigny-Bry-sur-Marne.

5 polarités commerciales et artisanales sont identifiées sur la commune :

- L'Entrée de ville-Pont de Bry (en venant du Perreux)
- Le Centre-ville,
- Le quartier RER en intégrant la Place Carnot, la rue de Cherbourg et la rue Grandel
- Les Hauts de Bry avec le boulevard Pasteur, la rue du 2 décembre 1870 et la rue des Pères Camilliens.
- Le quartier du centre-commercial

De plus, d'autres activités de proximité sont implantées dans le diffus de la commune.

Avec une population d'environ **18 000 habitants en 2022**, la ville comptabilise **7 813 actifs occupés** sur la commune, dont **1 228 travaillent et habitent sur la commune**. **67%** sont des ménages avec familles (67% sur Paris Est Marne et Bois) et **67%** des résidences principales occupées sont des propriétaires.

Bry-sur-Marne recense **303 entreprises artisanales**. Avec **173 entreprises artisanales pour 10 000 habitants et 290 emplois dans l'artisanat**, nous notons une forte représentation des **métiers de la fabrication** avec environ **16%** de son tissu artisanal.

Dans sa volonté de préserver son appareil commercial et artisanal de proximité qualitatif la commune de Bry-sur-Marne souhaite agir en faveur du développement économique de son territoire en préservant la diversité des activités. Pour cette raison, la ville souhaite se doter d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel il sera possible d'utiliser le droit de préemption (dit « commercial »).

La ville a confié à la CMA IDF - 94 la mission d'élaboration d'une proposition de périmètre de sauvegarde, qui s'est attachée à recueillir l'ensemble des données sur les activités DE proximité de la commune de Bry-sur-Marne. Un travail cartographique et de reportage a été effectué dans le but de permettre à la ville d'argumenter l'instauration d'un périmètre de préemption commercial sur plusieurs secteurs.

L'article 58 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises (dite loi PME) et le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption définissent les conditions d'intervention des communes dans les transactions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de bail commercial lorsque la sauvegarde de la diversité commerciale est menacée.

L'instauration de ce droit de préemption nécessite :

- La définition d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de commerce, de baux commerciaux ou de certains terrains à usage commercial seront soumises au droit de préemption. Ce périmètre doit être motivé par un rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité énonçant les menaces pesant sur la diversité artisanale et commerciale,
- La saisie préalable des chambres consulaires pour un avis consultatif,
- Enfin, l'approbation du périmètre de sauvegarde et la mise en application par le Conseil Municipal.

I. L'appareil commercial et artisanal de proximité de Bry-sur-Marne

Les polarités commerciales et artisanales de la commune

5 secteurs commerciaux présents à Bry-sur-Marne :

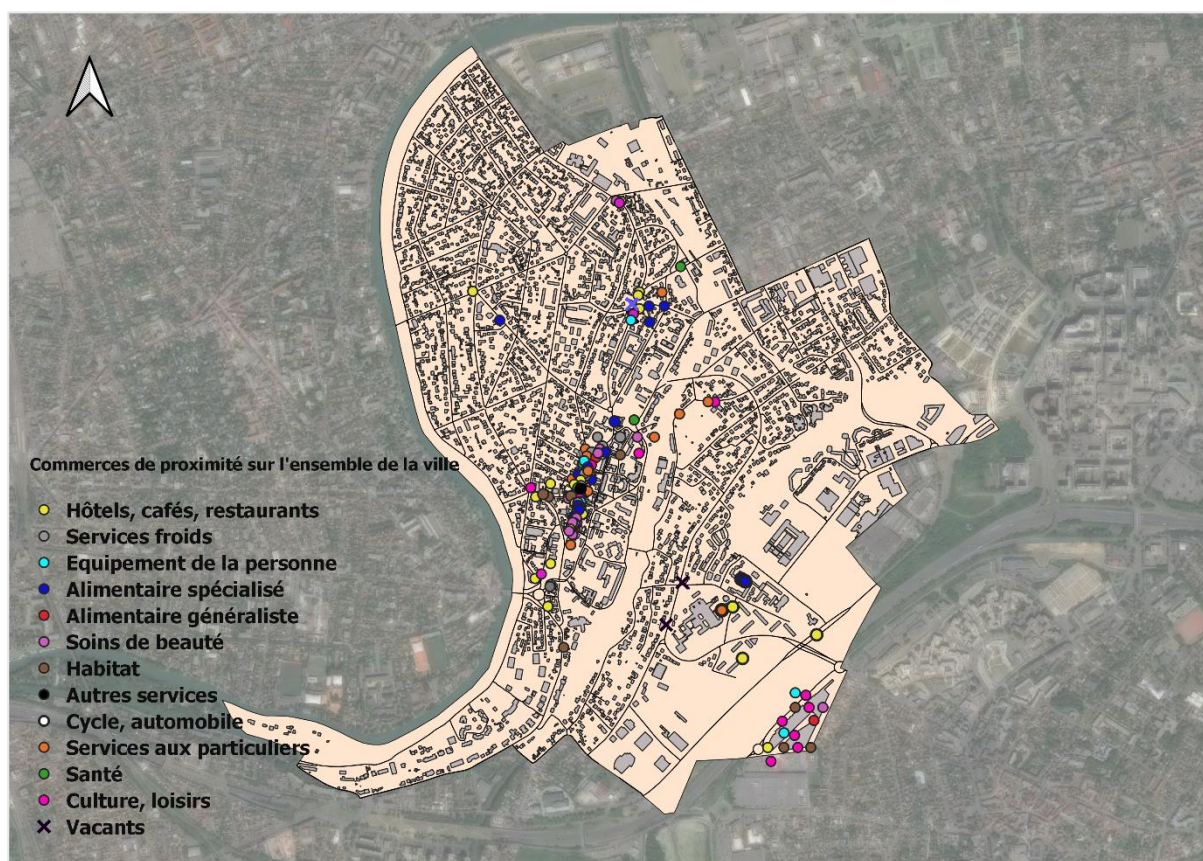
L'entrée de ville-Pont de Bry est une petite polarité avec un appareil commercial peu dense située au niveau du Pont de Bry-sur-Marne, au sud-ouest de la ville. C'est un axe stratégique avec un flux de passagers important. Ce secteur est accessible aux consommateurs avec la possibilité de stationner sur le parking de la Mairie. Il fait également l'objet d'une bonne desserte routière et de transport par le bus ainsi qu'une piste cyclable.

Le secteur du Centre-ville concentre la plus importante densité artisanale et commerciale de proximité de la ville, avec comme axe principal la Grande rue Charles de Gaulle. La halle de marché située entre la Mairie et l'entrée de ce secteur apporte (à raison de 2 fois par semaine) une dynamique positive supplémentaire sur cet axe.

Les Hauts de Bry est un quartier très peu dense en offre de proximité, avec une offre dispersée et composé d'habitats collectifs. L'hôpital *Saint-Camille* à proximité amène un potentiel flux de consommateurs (personnel de l'hôpital, visiteurs). D'autre part, l'Institut National de l'Audiovisuel (INA) présent au nord de ce secteur, amène un potentiel de consommateurs salariés.

Le secteur Carnot est un quartier résidentiel avec essentiellement du pavillonnaire individuel. La proximité avec le RER A entraîne un flux de consommateurs sur ce pôle. De plus, la présence du groupe scolaire *Henri Cahn* crée une animation pour les commerces de restauration (traditionnelle comme rapide) : c'est un apport de clients non négligeable (professeurs, élèves...). L'offre artisanale et commerciale est peu dense mais assez complète pour ses habitants.

Le centre commercial *Les Armoiries* est un pôle commercial en rupture avec le reste de la commune et notamment des Hauts de Bry, de par la présence de l'autoroute A4. Celui-ci vient compléter l'offre commerciale de l'enseigne IKEA à Villiers-sur-Marne. Cette offre commerciale de proximité reste une offre de centre commerciale et se différencie de l'offre de proximité existante dans la ville.



Cartographie de l'ensemble de la ville de Bry-sur-Marne recensant les commerces de proximité par secteurs d'activité

Source : recensement ville, relevés terrain octobre 2022

Nous pouvons constater qu'en plus des diverses polarités commerciales et artisanales (L'entrée de ville-Pont de Bry, le Centre-ville, Hauts de Bry, Carnot, les Armoiries), d'autres commerces de proximité sont dispersés dans le diffus de la ville.

L'offre commerciale et artisanale de proximité

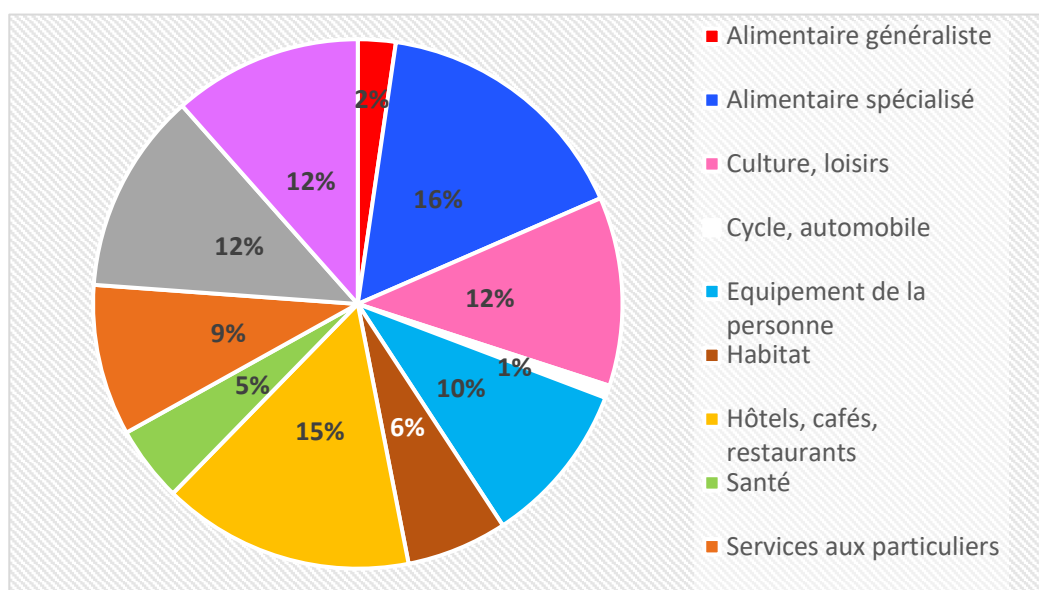
La ville compte **131 commerces** en activité en 2022.

Répartition des établissements de proximité bryards en activité par secteurs d'activité

Secteurs d'activité	Nombre d'établissements	Part en % des établissements dans l'offre communale globale
Alimentaire généraliste	3	2,3%
Alimentaire spécialisé	21	16%
Culture, loisirs	15	11,5%
Cycle, automobile	1	0,8%
Equipement de la personne	13	9,9%
Habitat	8	6,1%
Hôtels, cafés, restaurants	20	15,3%
Santé	6	4,6%
Services aux particuliers	12	9,2%
Services froids	16	12,2%
Soins de beauté	15	11,5%
Autres services	1	0,8%
Total général	131	100%

Source : base de données ville, relevés terrain octobre 2022.

Le tissu artisanal et commercial bryard selon les secteurs d'activités



Le secteur de **l'alimentaire spécialisé** correspond à **16%** de l'offre de proximité de Bry-sur-Marne. **A titre de comparaison, à Saint-Mandé, l'alimentaire spécialisé représente 13% de l'offre de proximité (étude CMA IDF – 94, 2022).**

Viennent ensuite les **hôtels, cafés, restaurants** qui représentent **15%** des commerces de proximité bryards. Le 3^{ème} secteur d'activité le plus présent dans la commune est celui des **soins de beauté**, soit **12%** de l'offre de proximité (**contre 7% de l'offre sur le Val-de-Marne**).

Par ailleurs, les secteurs des « **cycles et automobiles** » et **l'alimentaire généraliste** sont moins présents dans le tissu commercial et artisanal.

Répartition des établissements de proximité bryards en activité par secteurs d'activité et sous-catégories

Secteurs d'activité	Activités	Nombre d'établissements	Part en % des établissements
Alimentaire généraliste	Alimentation générale	1	0,8%
	Supermarché	2	1,5%
Total alimentaire généraliste		3	2,3%
Alimentaire spécialisé	Boucherie	4	3%
	Boulangerie, pâtisserie	6	4,6%
	Poissonnerie	1	0,8%
	Primeur, primeur bio	6	4,6%
	Vente de vins et spiritueux	2	1,5%
	Fromagerie	1	0,8%
	Chocolaterie, confiserie	1	0,8%
Total alimentaire spécialisé		21	16%
Culture, loisirs	Salle de billard/salle de loisirs	2	1,5%
	Salle de sport	1	0,8%
	Magasin d'articles de sport	2	1,5%
	Fleuriste/jardinerie	3	2,3%
	Herboristerie	1	0,8%
	Magasin discount	1	0,8%
	Cigarettes électroniques	1	0,8%
	Magasin de jouets	1	0,8%
	Librairie, presse	3	2,3%
Total culture, loisirs		15	11,5%
Cycle, automobile	Auto-école	1	0,8%
Total cycle, automobile		1	0,8%
Equipement de la personne	Bijouterie	2	1,5%
	Chapellerie	1	0,8%
	Prêt à porter	6	4,6%
	Optique-Lunetterie	4	3,0%
Total équipement à la personne		13	9,9%
Habitat	Ameublement	5	3,8%
	Tapiserie	1	0,8%
	Electroménager	2	1,5%
Total habitat		8	6,1%
Hôtels, cafés, restaurants	Hôtel	1	0,8%
	Café - Brasserie - Tabac	3	2,3%
	Restauration rapide	4	3,0%
	Restauration traditionnelle	12	9,2%
Total hôtels, cafés, restaurants		20	15,3%
Santé	Audio-prothésiste	1	0,8%
	Vente de matériels médicaux	1	0,8%
	Pharmacie	4	3,0%
Total santé		6	4,6%
Services aux particuliers	Ambulances	1	0,8%
	Cordonnerie, multiservices	2	1,5%
	Pompes funèbres	2	1,5%
	Toilettage canin	1	0,8%
	Pressing, retouche, laverie	4	3,0%
	Droguerie-Quincaillerie	1	0,8%
	Services à la personne	1	0,8%
Total services aux particuliers		12	9,2%
Services froids	Agence immobilière	8	6,1%
	Assurance	1	0,8%
	Banque	7	5,3%
Total services froids		16	12,2%

Soins de beauté	Institut de beauté	3	2,3%
	Onglerie	3	2,3%
	Coiffure, salon de coiffure	9	6,9%
Total soins de beauté		15	11,5%
Autres services	Courtage en prêts	1	0,8%
Total général		131	100%

Source : base de données ville, relevés terrain octobre 2022.

Le secteur de **l'alimentaire spécialisé** regroupe le plus de commerces avec **21 commerces**, soit **16%** de l'offre de proximité bryarde. Les **boulangeries-pâtisseries** sont au nombre de **6**, soit presque **5%** de l'offre de proximité.

Les **hôtels, cafés, restaurants** occupent **15%** du tissu commercial et artisanal de Bry-sur-Marne, dont **12 commerces de restauration traditionnelle** (soit **9,2%** de l'ensemble de l'offre de proximité).

Les **soins de beauté** représentent près de **12%** du tissu commercial et artisanal, **dont 9 salons de coiffure (6,9%)**.

Le secteur des **services froids** (banques, agences immobilière, assurances...) est aussi très présent sur la commune avec **12%** des commerces de proximité.

Le secteur de **l'alimentaire généraliste** occupe une part infime du tissu artisanal et commercial de la commune : environ **2%** des commerces appartiennent à ce secteur, soit **3 commerces sur 131**.

II. Analyse de l'offre commerciale et artisanale par polarités

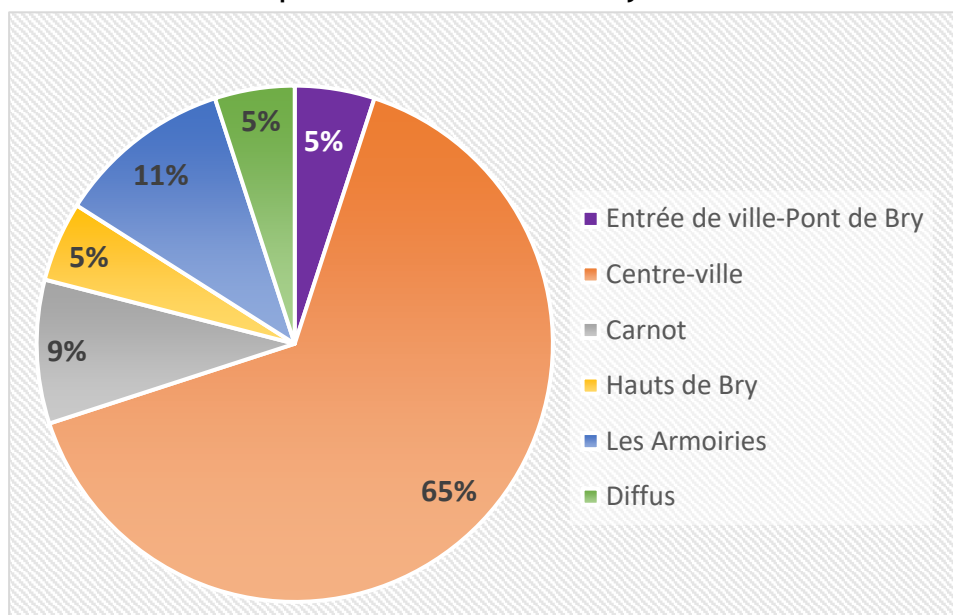
Les chiffres et les statistiques de ce document sont formulés sur la base d'un recensement des commerces de proximité transmis par la ville de Bry-sur-Marne. Cette analyse est également complétée par la réalisation d'une étude terrain effectuée en octobre 2022.

La ville de Bry-sur-Marne regroupe **131 commerces en 2022**, répartis sur plusieurs polarités :

- **L'entrée de ville** est composée de **6 commerces de proximité**, soit **5%** du tissu commercial et artisanal.
- **Le Centre-ville (Centre ancien)** comptabilise **85 commerces**, soit **65%** de l'offre commerciale,
- **Sur le secteur Carnot** nous dénombrons **12 commerces**, soit **9%** du tissu commercial et artisanal,
- Nous comptons **6 commerces** sur le secteur des **Hauts de Bry**, ce qui équivaut à **5%** du nombre total des commerces.
- Et le secteur du **centre-commercial des Armoiries** comptabilise **14 commerces**, soit **11%** de l'offre de proximité bryarde

Le reste des cellules commerciales de proximité (**soit 5%**) sont réparties dans le diffus de la ville.

Part en % des commerces de proximité dans l'offre communale totale selon les polarités commerciales à Bry-sur-Marne



La plupart des commerces de proximité bryards se concentrent sur le Centre-ville et plus particulièrement sur **la Grande rue Charles de Gaulle**, où la densité artisanale et commerciale est la plus élevée. Effectivement, **59 commerces** y sont implantés (pour une rue de 450 mètres de long), ce qui représente au total **44%** du tissu artisanal et commercial de Bry-sur-Marne et plus largement **64%** sur la polarité Centre-ville.

❖ Composition de l'offre de proximité de l'entrée de ville-Pont de Bry

Le secteur de l'entrée de ville-Pont de Bry est situé à proximité immédiate du Pont de Bry-sur-Marne (permettant la liaison avec Le Perreux-sur-Marne). Nous dénombrons **6 commerces de proximité** du n°1 à 3 de la Place Daguerre, au n°3 de l'Avenue du Général Leclerc, au n°1 de l'Avenue de Rigny et au n°1 de la rue Félix Faure.



Recensement des activités de proximité - Entrée de ville-Pont de Bry

Secteurs d'activité	Activités	Nombre d'établissements	Etablissements	Adresses
Hôtels, cafés, restaurants	Café - Brasserie - Tabac	1	La navette de Bry	1 Place Daguerre
	Restauration traditionnelle	2	Le joyau de la Marne La plume	1 Avenue de Rigny 3 Avenue du Gal Leclerc
Services froids	Agence immobilière	2	Cabinet Portland Mise en vente	1 Place Daguerre 3 Place Daguerre
Soins de beauté	Onglerie	1	Nailshy	1 Rue Félix Faure
Total général		6		

Source : base de données ville, relevés terrain octobre 2022.

Les commerces à l'entrée de ville sont répartis sur plusieurs secteurs d'activité : les « hôtels, cafés, restaurants », les services froids et les soins de beauté. **L'offre est très peu dense sur ce secteur, mais il est important de maintenir ces commerces compte tenu de son emplacement stratégique.**



Etablissements proposant une offre de restauration et de réception

L'offre de restauration est assez conséquente sur ce petit secteur, avec **3 commerces sur 6** (donc la moitié des commerces de cette polarité), dont un café/brasserie/tabac et 2 restaurants traditionnels.

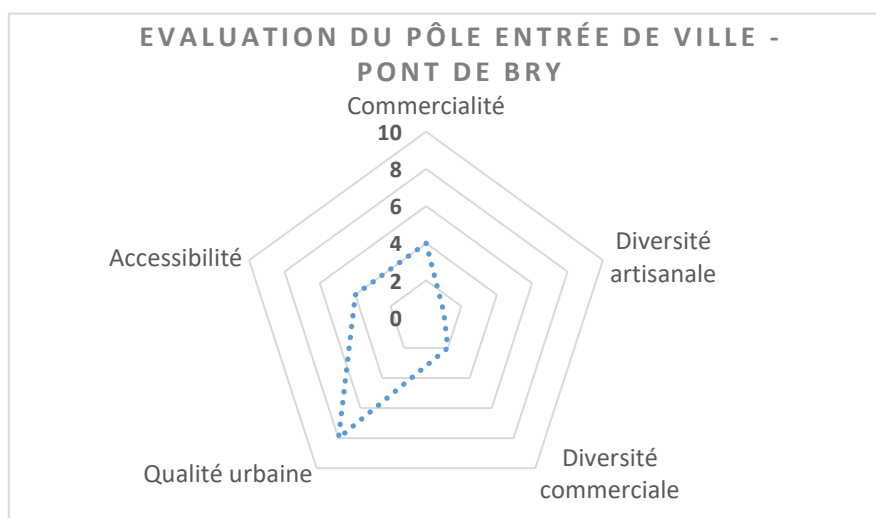


Services froids (agences immobilières et cabinet de gestion)

Deux agences immobilières (secteur des services froids) sont situées sur cette petite polarité de l'entrée de ville. Les services froids représentent **2 commerces sur 6**.



Soins de beauté



La polarité entrée de ville-Pont de Bry et ses quelques commerces doivent faire l'objet d'une attention particulière compte tenu de son emplacement stratégique. Il est également important d'implanter une offre de qualité et diversifiée afin de dynamiser ce secteur.

❖ Composition de l'offre de proximité du Centre-ville

Répartition des activités de proximité sur l'ensemble du secteur du Centre-ville

Secteurs d'activité	Activités	Nombre d'établissements	Part en % des établissements
Alimentaire généraliste	Alimentation générale	1	1,2%
	Supermarché	1	1,2%
Total alimentaire généraliste		2	2,4%
Alimentaire spécialisé	Boucherie	3	3,5%
	Boulangerie, pâtisserie	3	3,5%
	Poissonnerie	1	1,2%
	Primeur, primeur bio	3	3,5%
	Vente de vins et spiritueux	2	2,4%
	Fromagerie	1	1,2%
	Chocolaterie, confiserie	1	1,2%
Total alimentaire spécialisé		14	16,5%
Culture, loisirs	Magasin d'articles de sport	1	1,2%
	Fleuriste/jardinier	2	2,4%
	Cigarettes électroniques	1	1,2%
	Librairie, presse	3	3,5%
Total culture, loisirs		7	8,2%
Cycle, automobile	Auto-école	1	1,2%
Total cycle, automobile		1	1,2%
Equipement de la personne	Bijouterie	1	1,2%
	Prêt à porter	5	5,9%
	Optique-Lunetterie	2	2,4%
Total équipement à la personne		8	9,4%
Habitat	Ameublement	1	1,2%
	Tapiserie	1	1,2%
	Electroménager	3	3,5%
Total habitat		5	5,9%
Hôtels, cafés, restaurants	Restauration rapide	2	2,4%
	Restauration traditionnelle	6	7%
Total hôtels, cafés, restaurants		8	9,4%
Santé	Audio-prothésiste	1	1,2%
	Vente de matériels médicaux	1	1,2%
	Pharmacie	3	3,5%
Total santé		5	5,9%
Services aux particuliers	Services à la personne	1	1,2%
	Ambulances	1	1,2%
	Cordonnerie, multiservices	2	2,4%
	Toiletage canin	1	1,2%
	Pressing, retouche, laverie	3	3,5%
Total services aux particuliers		8	9,4%

Services froids	Agence immobilière	6	7%
	Assurance	1	1,2%
	Banque	7	8,2%
Total services froids		14	16,5%
Soins de beauté	Institut de beauté	2	1,3%
	Onglerie	2	2,4%
	Salon de coiffure	7	8,2%
Total soins de beauté		11	12,9%
Autres services	Courtage en prêts	1	1,2%
Total général		85	100%
Vacant		1	1,2%*

* Cette part a été calculée en intégrant les locaux vacants dans le total général des cellules commerciales de la polarité Centre-ville (soit sur un total de 86 cellules commerciales).

Le secteur du **Centre-ville** vient se placer dans la continuité de l'entrée de ville, vers le sud de la ville. Cette polarité concentre la plus grande densité de commerces de proximité et constitue une **centralité commerciale importante de la ville**. Le marché alimentaire se situe à proximité de la Mairie, à mi-chemin entre l'entrée de ville-Pont de Bry et le Centre-ville (au 1 Grande rue Charles de Gaulle) et possède une bonne visibilité : celui-ci vient compléter et renforcer l'offre de proximité de ces deux secteurs.

Nous recensons au total 85 commerces de proximité : du n°3 au 74 de la Grande rue Charles de Gaulle, du n°1 au 10 rue de la République, au n°9 rue Paul Barilliet, du n°1 au 32 de l'Avenue de Rigny, du n°1 au 2 Bis rue Léopold Bellan, du n°3 au 5 de la rue du Sergent Hoff, du n°2 au 4 de la rue de Noisy le Grand et le 4 boulevard Gallieni.



Le début de la Grande rue Charles de Gaulle



Le marché alimentaire,
1 Grand rue du Général de Gaulle

Ce secteur possède des activités commerciales et artisanales diversifiées, avec des boutiques qualitatives.



Exemples de devantures de boutiques qualitatives - Grande rue Charles de Gaulle

Néanmoins, d'autres devantures de la Grande rue peuvent sembler dégradées ou vieillissantes.



Ver'optic – 42 Gd rue Charles de Gaulle



Fiber Sport et Bry Pressing – 62 Gd rue Charles de Gaulle



Chauss'confort – 38 Gd rue Charles de Gaulle



Poissonnerie le Cap Coz – 13 Gd rue Charles de Gaulle

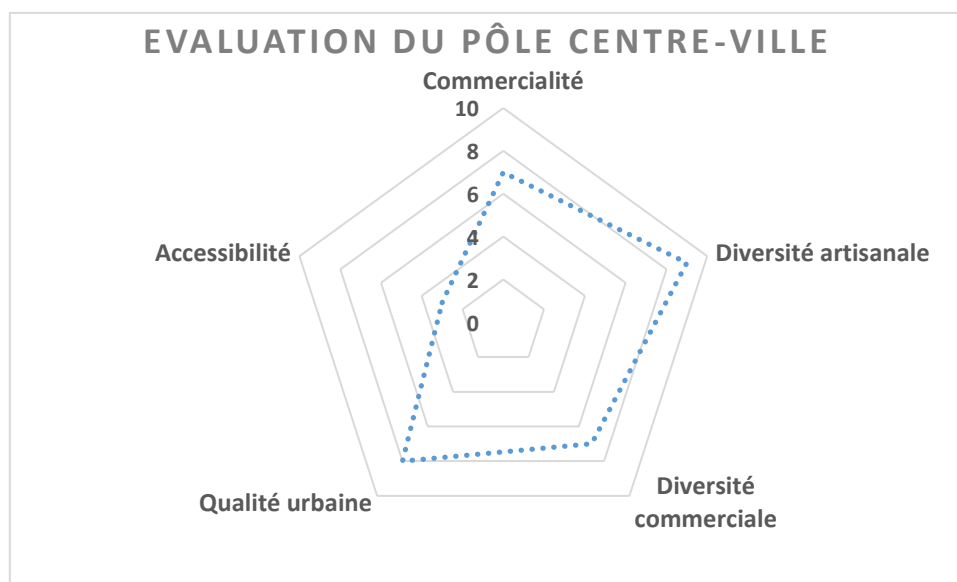
De plus, certaines parties de la Grande rue concentrent des activités de services froids ce qui crée des points de rupture dans l'attractivité commerciale de cette rue historique.



Linéaires de « services froids » - Grande rue Charles de Gaulle

Afin de formuler une analyse claire et ciblée, le secteur **Centre-ville** a été découpé selon **3** sous-secteurs :

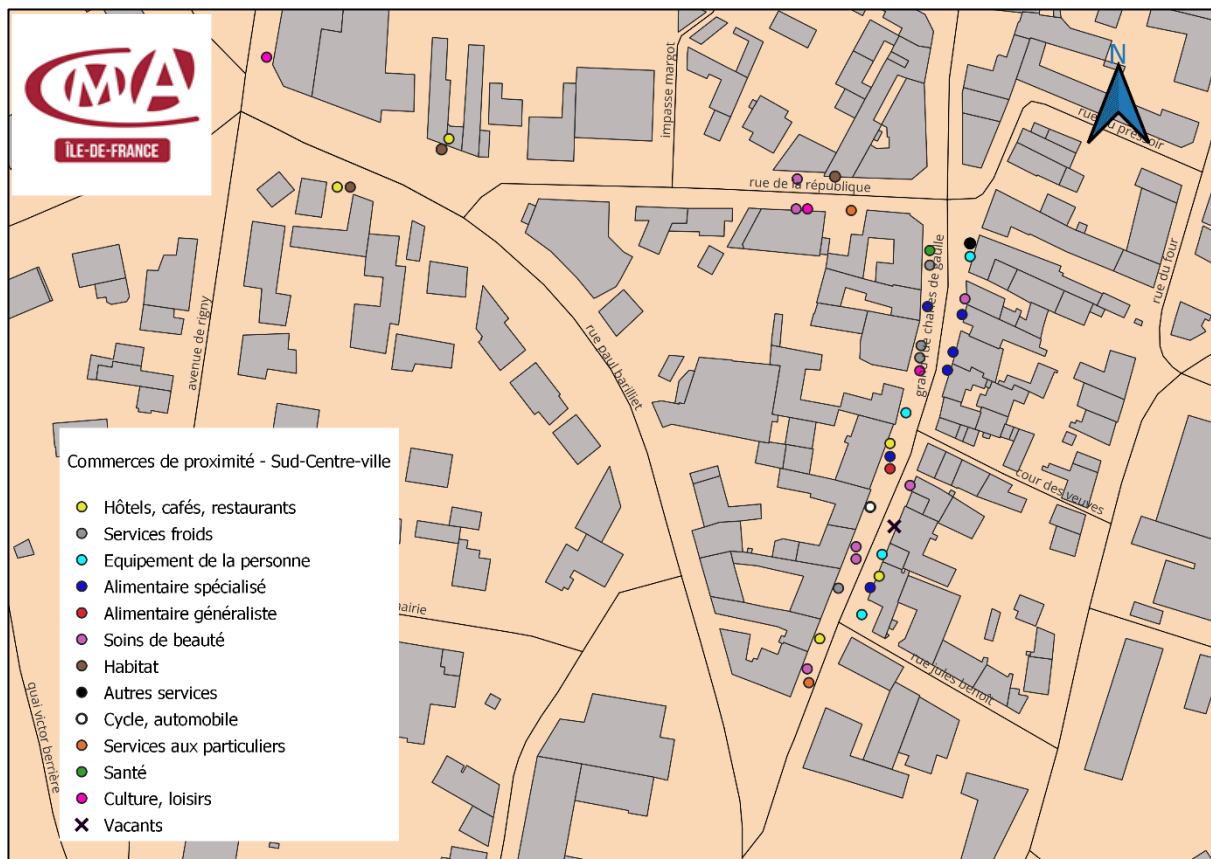
- Le Centre-ville sud,
- Le Centre-ville centre,
- Le Centre-ville nord.



En plus d'une densité commerciale élevée, le pôle Centre-ville possède une diversité artisanale et commerciale très satisfaisante. L'offre de proximité y est effectivement très complète, avec une bonne qualité urbaine.

○ Le Centre-ville Sud

Le **Centre-ville Sud** représente **46%** de l'offre de proximité de la polarité Centre-ville avec **39** commerces situés sur la **Grande rue Charles de Gaulle du n°3 au n°38**, la **rue de la République du n° 2 au n°10**, la **rue Paul Barillet au n°9** et l'**Avenue de Rigny au n°32**.



Nous recensons un local vacant sur cette partie du Centre-ville, au **12 Grande rue Charles de Gaulle**. Ce local se situe alors au début de la rue et n'est pas favorable au dynamisme de ce secteur car il constitue une rupture dans le linéaire commercial et artisanal et donne une image peu qualitative de la rue.

Répartition des activités de proximité - Centre-ville Sud

Secteurs d'activité	Activités	Nombre d'établissements	Part en % des établissements
Alimentaire généraliste	Alimentation générale	1	2,6%
Total		1	2,6%
Alimentaire spécialisé	Poissonnerie	1	2,6%
	Boulangerie, pâtisserie	1	2,6%
	Fromagerie	1	2,6%
	Boucherie	1	2,6%
	Vins et spiritueux	1	2,6%
	Chocolaterie	1	2,6%
Total		6	15,4%
Culture, loisirs	Fleuriste	1	2,6%
	Cigarette électronique	1	2,6%
	Librairie	1	2,6%
Total		3	7,7%
Cycle, automobile	Auto-école	1	2,6%
Total		1	2,6%
Equipement de la personne	Bijouterie	1	2,6%
	Prêt à porter, chaussure	3	7,7%
Total		4	10,3%
Habitat	Tapissier	1	2,6%
	Electroménager, multimédia	3	7,7%
Total		4	10,3%
Hôtels, cafés, restaurants	Restauration rapide	1	2,6%
	Restauration traditionnelle	4	10,3%
Total		5	12,8%
Santé	Pharmacie	1	2,6%
Total		1	2,6%
Services aux particuliers	Laverie	1	2,6%
	Cordonnerie	1	2,6%
Total		2	5,1%
Services froids	Banque	1	2,6%
	Agence immobilière	2	5,1%
	Assurance	1	2,6%
Total		4	10,3%
Soins de beauté	Onglerie	2	5,1%
	Salon de coiffure	4	10,3%
	Institut de beauté	1	2,6%
Total		7	17,9%
Autres services	Courtage en prêt	1	2,6%
Total général		39	100%
Vacance		1	2,5%*

Source : base de données ville, relevés terrain octobre 2022.

* Cette part a été calculée en intégrant les locaux vacants dans le total général des cellules commerciales de la polarité Centre-ville Sud (soit sur un total de 40 cellules commerciales).

Les commerces de proximité implantés sur le Centre-ville Sud appartiennent à des secteurs d'activité diversifiés.

« **Les soins de beauté** » est le secteur prédominant, il représente **17,9% de l'offre de proximité** sur cette partie du Centre-ville. On recense 4 salons de coiffure, 2 ongleries et un institut de beauté.

Le secteur de « **L'alimentaire spécialisé** » est aussi relativement présent avec **15,4% des commerces de proximité**. Au sein de ce secteur, nous recensons une multitude de commerces de proximité qui répondent aux besoins de la population bryarde (poissonnerie, fromagerie, boulangerie, chocolaterie...)

Enfin, les **services froids** représentent **10,3%** des commerces (agences immobilières, assureur) et l'activité de courtage en prêts presque **3%** : les agences immobilières occupent **5%** du tissu artisanal et commercial de cette partie de la polarité du Centre-ville.

En somme, les commerces de proximité implantés sur la polarité Centre-ville Sud sont qualitatifs et diversifiés. L'offre de proximité est adaptée aux besoins des habitants avec la présence du secteur de l'équipement à la personne, des services aux particuliers, des hôtels, cafés et restaurants etc. Toutefois, nous notons une forte présence des soins de beauté et des services froids.



Salon Y, 3 Grand rue Charles de Gaulle



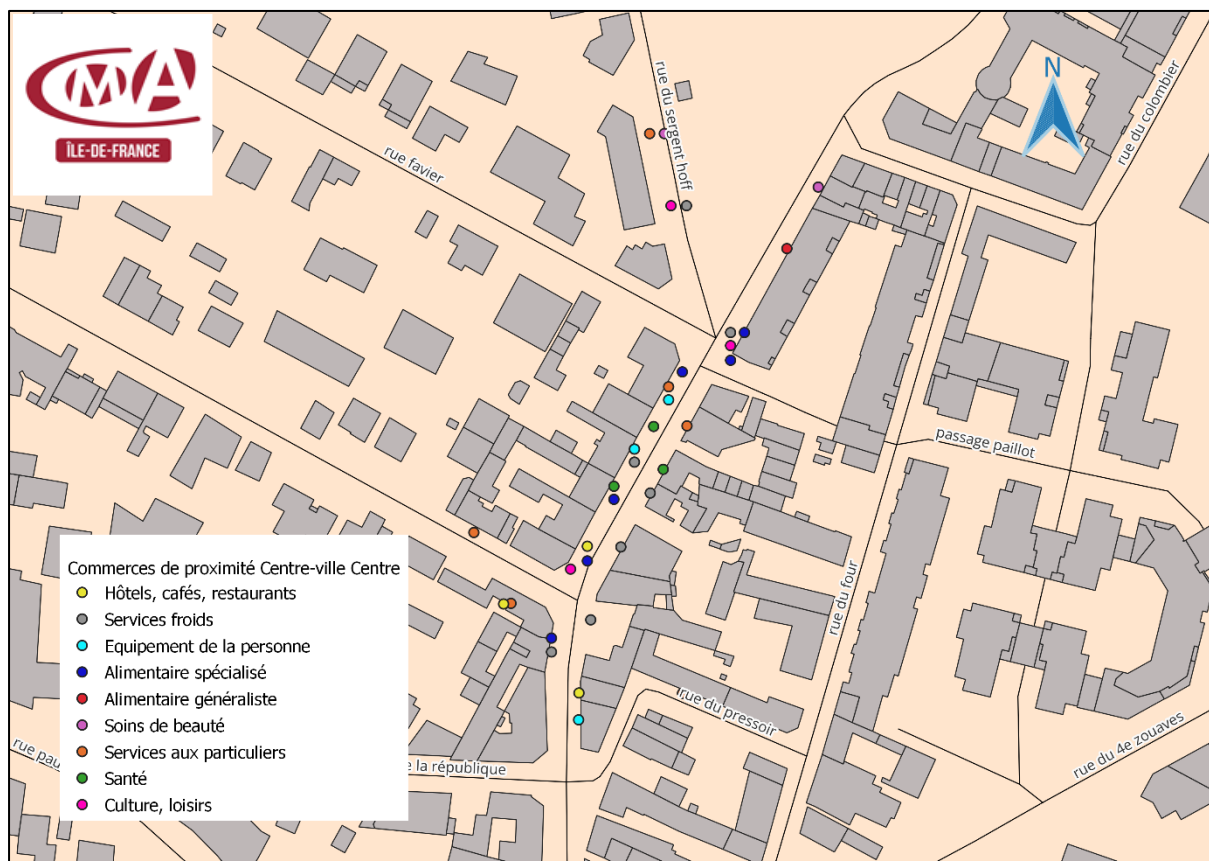
Atelier d'isa, 32 Avenue de Rigny



L'atelier de Séverine, 2 rue de la République

○ Le Centre-ville – Centre

Le Centre-ville - Centre représente **44%** de l'offre de proximité de la polarité Centre-ville avec **37 commerces** situés sur la Grande rue Charles de Gaulle du n°31 au n°74, la rue Léopold Bellan le n°1 et le n°2 et la rue du Sergent Hoff aux n°3 au n°5.



Répartition des activités de proximité - Centre-ville Centre

Secteurs d'activité	Activités	Nombre d'établissements	Part en % des établissements
Alimentaire généraliste	Supermarché	1	2,7%
	Total	1	2,7%
Alimentation spécialisée	Boulangerie, pâtisserie	1	2,7%
	Boucherie	2	5,4%
	Épicerie fine, primeur	3	8,1%
	Vin et spiritueux	1	2,7%
Total		7	18,9%
Culture, loisirs	Librairie	1	2,7%
	Fleuriste	1	2,7%
	Magasin d'articles de sport	1	2,7%
Total		3	8,1%
Equipement de la personne	Opticien	2	5,4%
	Prêt à porter	2	5,4%
Total		4	10,8%
Hôtels, cafés, restaurants	Restauration rapide	1	2,7%
	Restauration traditionnelle	2	5,4%

Total		3	8,1%
Santé	Pharmacie	1	2,7%
	Audio-prothésiste	1	2,7%
	Vente de matériel médical	1	2,7%
Total		3	8,1%
Services aux particuliers	Toilettage canin	1	2,7%
	Ambulances	2	5,4%
	Cordonnerie	1	2,7%
	Pressing	1	2,7%
	Retoucheur	1	2,7%
Total		6	16,2%
Services froids	Banque	3	8,1%
	Agence immobilière	4	10,8%
Total		7	18,9%
Soins de beauté	Salon de coiffure	3	8,1%
Total		3	8,1%
Total général		37	100%

Source : base de données ville, relevés terrain octobre 2022.

Sur le Centre-ville Centre, les secteurs d'activité sont relativement moins diversifiés. **L'alimentaire spécialisé** est également majoritaire sur ce linéaire du Centre-ville, avec quasiment **19%** de l'offre commerciale et artisanale.

Les **services froids** sont également importants sur ce linéaire du Centre-ville : ils constituent presque **19%** de l'offre de proximité.

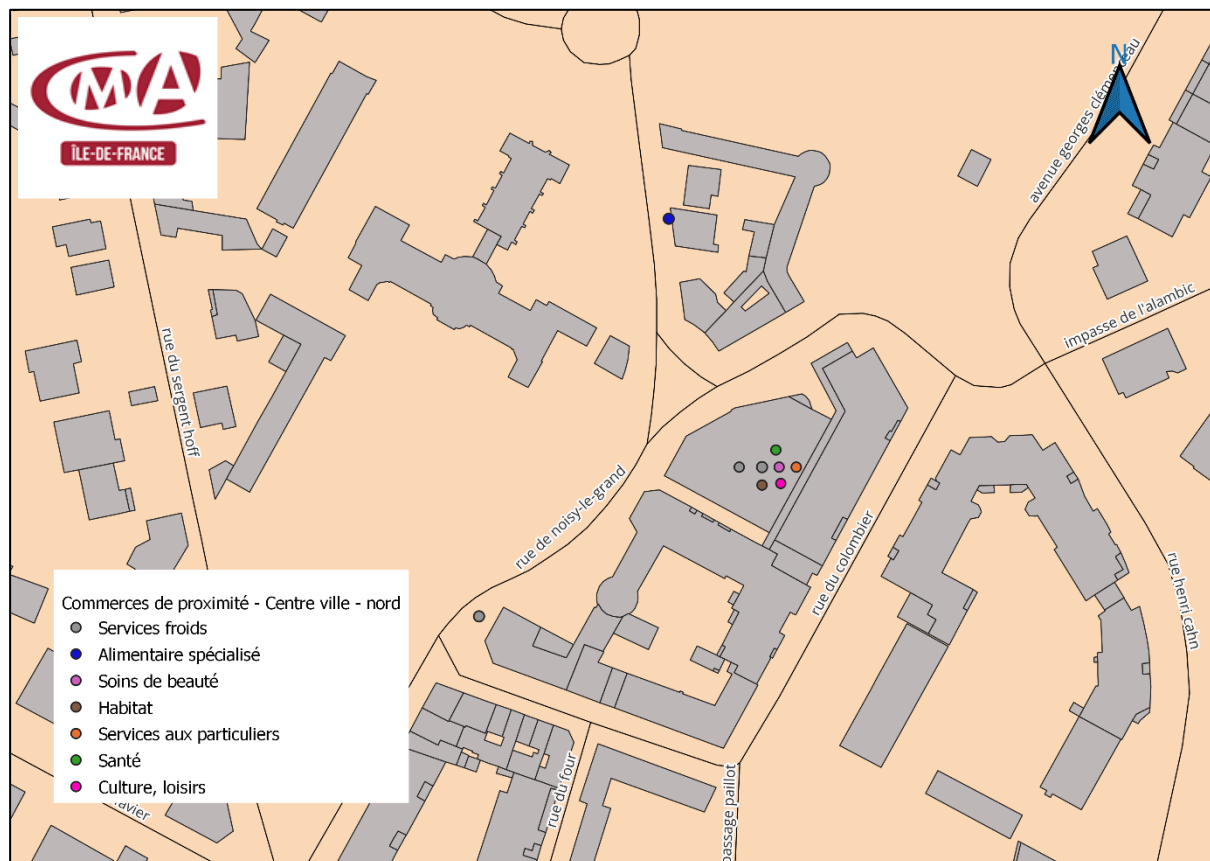
Au contraire, l'offre peut être incomplète. Nous ne recensons que très peu de commerces concernant le secteur de **l'alimentaire généraliste (1 commerce et 2,7% de l'offre de proximité)** et nous ne dénombrons aucun commerce du secteur de **l'habitat**.



Commerces de proximité – secteur Centre-ville Centre

○ Centre-ville – Nord

Le Centre-ville - Nord représente 11% de l'offre de proximité sur la polarité Centre-ville avec 9 commerces situés sur la rue de Noisy le Grand.



Recensement des activités de proximité - Centre-ville nord

Secteurs d'activité	Activités	Nombre d'établissements	Etablissements	Adresses
Alimentaire spécialisé	Boulangerie, sandwicherie	1	Pause Gourmande	4 Boulevard du Général Gallieni
Culture, loisirs	Librairie	1	Mangamania	4 rue de Noisy le Grand
Habitat	Ameublement	1	Bry Confort	4 Rue de Noisy le Grand
Santé	Pharmacie	1	Pharmacie du Colombier	4 rue de Noisy le Grand
Services froids	Banque	3	BNP PARIBAS Caisse d'épargne Crédit mutuel	2 Rue de Noisy le Grand 4 Rue de Noisy le Grand 4 Rue de Noisy le Grand
Services aux particuliers	Services à la personne	1	Dom Vita	4 rue de Noisy le Grand
Soins de beauté	Institut de beauté	1	Institut corps pour L	4 rue de Noisy le Grand
Total général		9		

Source : base de données ville, relevés terrain octobre 2022.

L'offre est assez variée sur le nord du Centre-ville (alimentaire spécialisé, habitat, services aux particuliers, santé, culture et loisirs, soins de beauté, services froids). Cependant, les **services froids** représentent **3 commerces sur 9** ce qui ne facilite pas l'attractivité et le dynamisme de ce secteur.



Commerces de proximité - secteur Centre-ville Nord



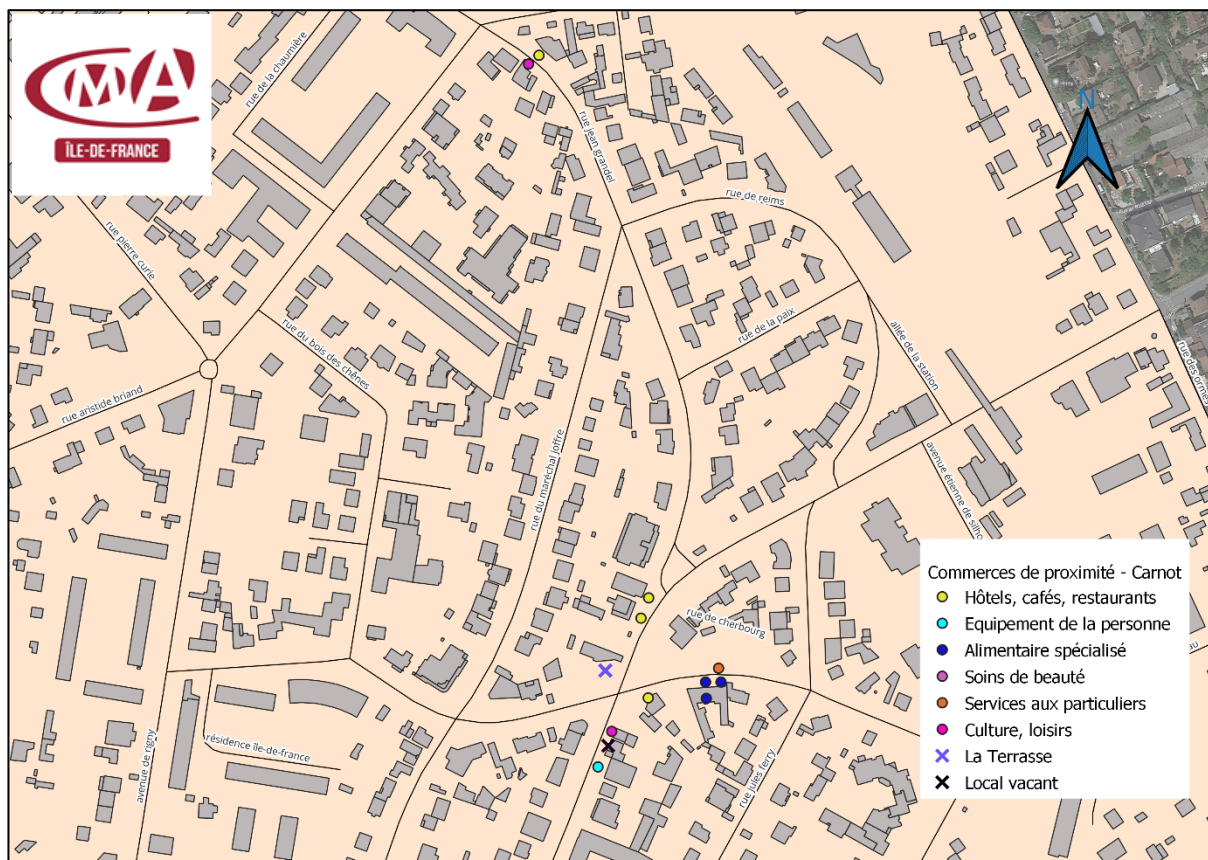
○ Evolution des activités de proximité sur le Centre-ville entre 2011 et 2023

Nous notons une forme de stabilité concernant les commerces de proximité sur la période 2011-2023.

- Implantation d'un salon de coiffure (**soins de beauté**)
- Implantation d'une agence immobilière et d'une activité de courtage en prêt (**services froids et autres services**)
- Implantation d'un caviste de vins et spiritueux (**alimentaire spécialisé**)
- Disparition d'une mercerie au profit d'une **librairie de livres anciens** (**culture et loisirs**)
- A venir : disparition d'une activité de service froid (**assureur IPCA**)

❖ Composition de l'offre de proximité du secteur Carnot

Situé au sud de Bry-sur-Marne, le **secteur Carnot** recense **12 commerces de proximité** : du n°34 au 41 Boulevard du Général Gallieni, au n°6 Place Carnot, au n°18 rue de Cherbourg, au n°25 et 30 Bis rue Jean Grandel.



Recensement des établissements - Carnot

Etablissements	Secteurs d'activité	Adresses
Au plaisir de voir	Opticien	34 Boulevard du Général Gallieni
Le Blé d'Or	Epicerie Bio	36 Boulevard du Général Gallieni
Coté salon	Salon de coiffure	38 Boulevard du Général Gallieni
Le Score	Bar/brasserie	39 Boulevard du Général Gallieni
Le Totem	Bar, tabac	41 Boulevard du Général Gallieni
Bolkiri	Restauration rapide	6 Place Carnot
Boucherie du bourg	Boucherie	18 rue de Cherbourg
Boulangerie Bygdade	Boulangerie	18 rue de Cherbourg
Epicerie du coin	Epicerie	18 rue de Cherbourg
Prestige pressing retoucherie	Pressing, retoucherie	18 rue de Cherbourg
Café du stade	Bar, restaurant	25 rue Jean Grandel
Fabrice Coiffure	Salon de coiffure	30 Bis rue Jean Grandel
Total	12	
<i>Projet (La Terrasse)</i>	<i>Restaurant traditionnel</i>	<i>3 Place Carnot</i>

10 commerces de proximité (sur 12) de ce secteur sont répartis autour de la Place Carnot. Ce sont surtout des commerces liés au secteur de **l'alimentaire spécialisé (4 sur 12 commerces)** et de la **restauration (4 commerces)**. Nous recensons également des activités appartenant au secteur des **services aux particuliers, à l'équipement de la personne et des soins de beauté**.

Une activité de **restauration** et une du secteur des **soins de beauté** sont situées rue Jean Grandel, à l'écart des autres activités Place Carnot.



Secteur de l'alimentaire spécialisé, secteur Carnot



Le secteur de **l'alimentaire spécialisé** est diversifié sur le secteur Carnot, avec une boulangerie, une boucherie, une épicerie bio et un primeur.



Hôtels, cafés, restaurants, secteur Carnot



L'offre du secteur des « hôtels, cafés, restaurant » est elle aussi assez diversifiée sur le secteur Carnot, avec **4 activités**. Nous recensons un bar/restaurant (*Le Score*), un café/presse (*Le Totem*), un café/restaurant (*le Café du stade*) et une activité de restauration rapide (*Bolkiri*).



Soins de beauté, secteur Carnot

Deux salons de coiffure viennent compléter l'offre de proximité sur le secteur Carnot.



Services aux particuliers

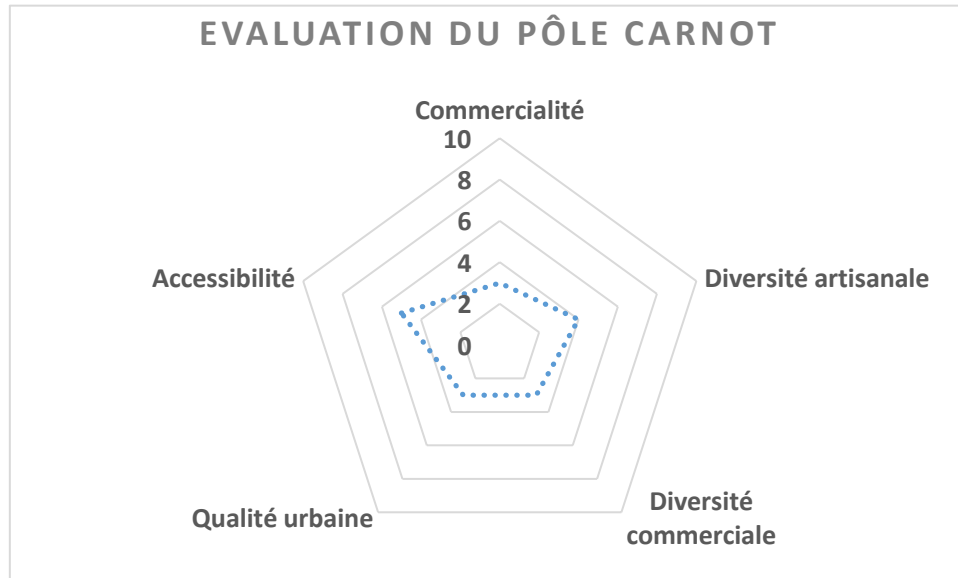


Equipement de la personne



Projet La Terrasse, 3 Place Carnot

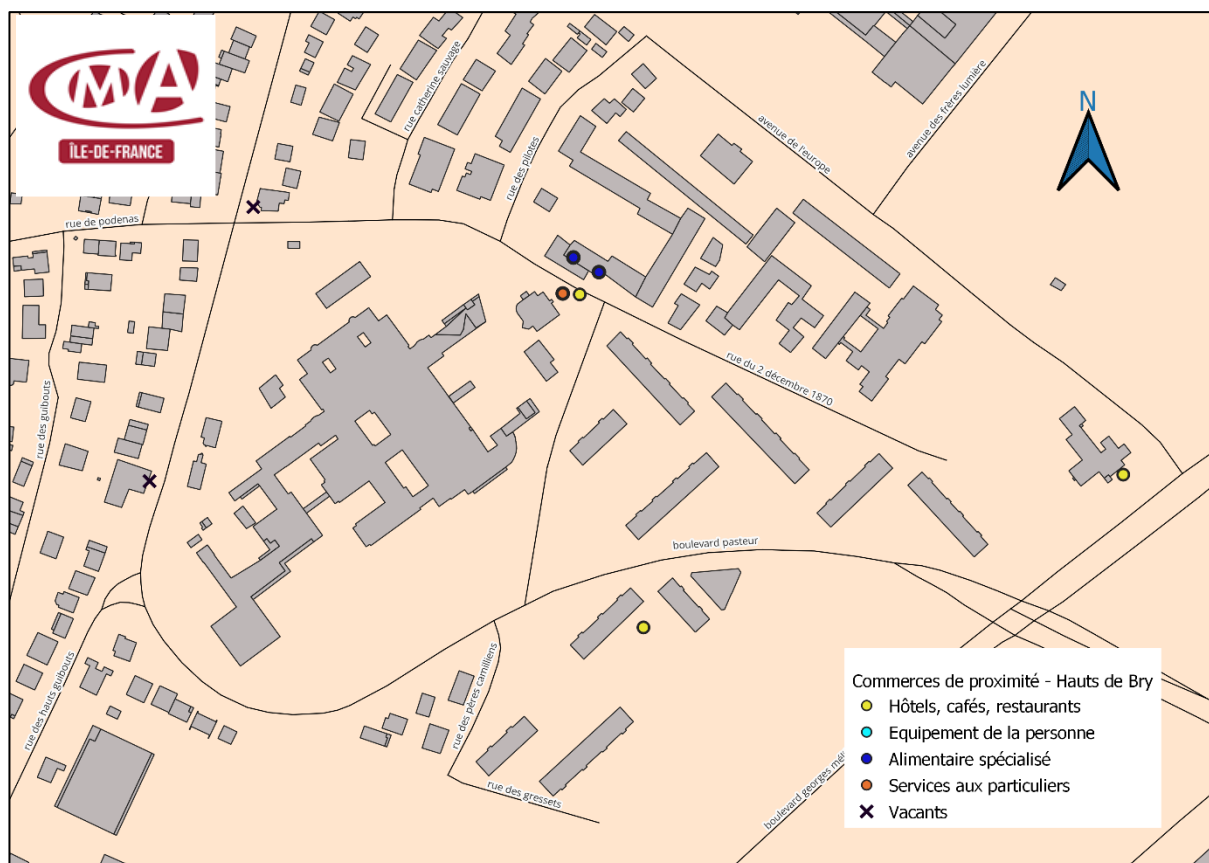
Le local de la Place Carnot (anciennement *La Terrasse*) est une case commerciale à préserver compte tenu de son emplacement stratégique et de sa bonne visibilité. Il est important de conserver sa destination de restauration traditionnelle de façon à maintenir une offre de restauration de qualité sur ce secteur. Il faut effectivement éviter l'apparition de nuisances (sonores et de stationnement) avec l'implantation d'activités de restauration rapide et de vente à emporter. **Prochainement, ce local vacant fera l'objet d'une implantation d'une activité de restauration traditionnelle, qui viendra compléter l'offre de proximité déjà existante.**



Avec une assez bonne accessibilité (RER A), nous constatons un manque de diversité artisanale et commerciale sur le secteur Carnot. Il est essentiel de densifier et de compléter cette offre de proximité déjà existante compte tenu de la bonne desserte de ce quartier et de potentiel consommateurs.

❖ Composition de l'offre de proximité des Hauts de bry

Situé au nord de la ville, le secteur **des Hauts de Bry** comptabilise **6 commerces de proximité** : au n°1 Avenue de l'Europe, au **226 Boulevard Pasteur** et du n°13 au n°19 rue du **2 Décembre 1870**.



Recensement des établissements - Hauts de Bry

Etablissements	Secteurs d'activité	Adresses
IBIS BUDGET Marne la Vallée	Hôtellerie	1 Avenue de l'Europe
BBQ Brazilian Steakhouse	Restauration	226 Boulevard Pasteur
SG supermarché	Epicerie	13 Rue du 2 Décembre 1870
Bry bazar	Bazar	15 Rue du 2 Décembre 1870
Bry Pizza	Restaurant	17 Rue du 2 Décembre 1870
La tradition du pain	Boulangerie, pâtisserie	19 Rue du 2 Décembre 1870
Total	6	
<i>Vacant (le Grand Bry)</i>	<i>Bar, restaurant</i>	Boulevard Pasteur
<i>Vacant (ex Brasseries Ramos)</i>	<i>Brasserie, restaurant</i>	200 Boulevard Pasteur

Avec **6 commerces de proximité**, le secteur des **hauts de Bry** est peu dense. Cependant, avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express il y aura un apport de consommateurs supplémentaires et l'offre actuelle ne suffira pas à répondre à la demande et aux besoins de

la population résidentielle actuelle sur ce quartier. L'offre de proximité n'est actuellement pas assez qualitative et doit tendre vers une amélioration.

Par ailleurs, c'est un secteur où se situent des structures et des entreprises apportant de potentiels consommateurs **comme l'hôpital Saint Camille, l'Institut National de l'Audiovisuel (INA) et les studios Transpalux.**

Enfin, la liaison commerciale est difficile entre le secteur des Hauts de Bry et le centre commercial des Armoiries du fait de la rupture produite par l'A4.

Les commerces implantés sur les Hauts de Bry appartiennent aux secteurs de **l'alimentaire spécialisé, des services aux particuliers et des « hôtels, cafés, restaurants ».**



Hôtels, cafés, restaurants, secteurs Hauts de Bry



Alimentaire spécialisé, secteur Hauts de Bry



Services aux particuliers, secteur Hauts de Bry



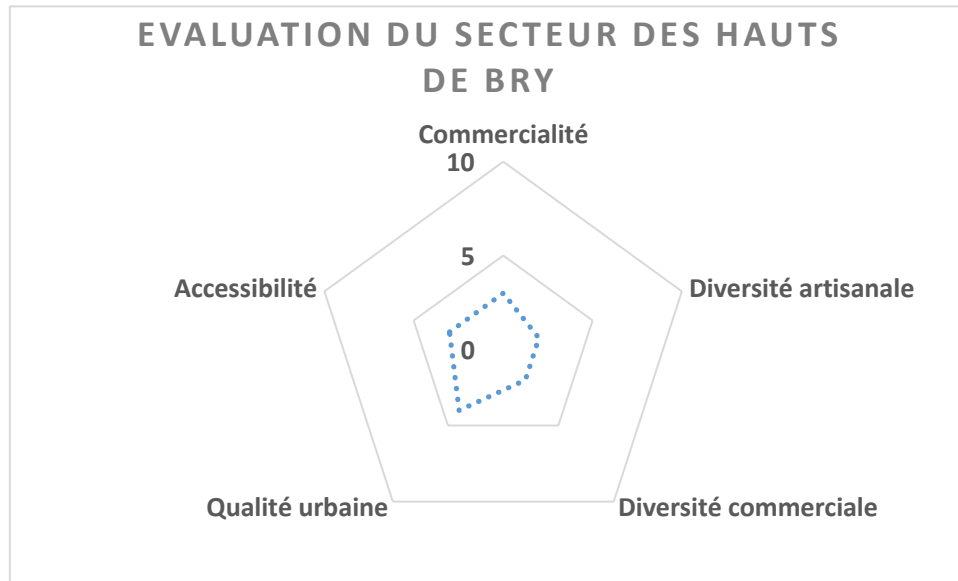
Local vacant, Le Grand Bry, Boulevard Pasteur

Situé à un emplacement stratégique, l'ancien bar/restaurant Le Grand Bry sur le Boulevard Pasteur est aujourd'hui vacant. Celui-ci possède une grande surface commerciale et pourrait venir compléter une offre de restauration insuffisante sur le secteur des Hauts de Bry.



Projet des Brasseries Ramos, 200 Boulevard Pasteur

Ce local (pour le moment vacant), fait l'objet d'une reprise d'activité appartenant au secteur de la restauration traditionnelle. Cette nouvelle offre va venir compléter l'offre de restauration déjà existante sur ce secteur.



Nous constatons un manque de diversité artisanale et commerciale sur le secteur des Hauts de Bry. L'offre de proximité doit être plus qualitative et dense et être plus adaptée aux attentes des habitants ainsi qu'aux potentiels consommateurs.

❖ Composition de l'offre de proximité du centre commercial les Armoiries

Situé au sud-est de la ville, le **centre-commercial des Armoiries** comptabilise **14 commerces de proximité** au n°19 Boulevard Jean Monnet.



Le centre commercial des armoiries est en rupture avec le reste de la ville, à la limite de Villiers-sur-Marne.

Recensement des établissements - Centre commercial des Armoiries

Etablissements	Secteurs d'activité	Adresses
PASSAGE BLEU	Esthétique	19 Bis Boulevard Jean Monnet
ARTEMIS CUISINES & BAINS	Cuisiniste	
HABITAT FRANCE	Décoration, mobilier	
MAISONS DU MONDE FRANCE	Décoration, petits mobiliers	
DECATHLON FRANCE	Équipements de loisirs - sports	
LA GRANDE RECRE	Jeux jouets	
GULLI PARC/LA BOITE AUX ENFANTS	Loisirs	
ALAIN AFFLELOU	Opticien	
ORCHESTRA	Prêt à porter enfants	
SUCRE SALE CREPERIE	Restaurant	
PROGRESS FORM	Salle de sport	
GRAND FRAIS	Supermarché	
ACTION	Magasin discount	
TRUFFAUT	Jardinierie	
Total	14	

Les secteurs de la **culture et du loisir (6 commerces sur 14)** et de **l'habitat (3 commerces sur 14)** dominent sur les Armoiries. D'autres grandes enseignes comme **Truffaut, Décathlon, Action, Grand frais**, viennent compléter l'offre commerciale sur ce secteur.

III. Proposition de création du périmètre de sauvegarde de Bry-sur-Marne

Pourquoi instaurer un périmètre de sauvegarde sur la commune ?

La délimitation d'un tel périmètre permet à la ville d'utiliser un droit de préemption commerciale, c'est-à-dire de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de biens commerciaux. Défini par la **loi du 2 août 2005** et la **loi de modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008**, ce droit de préemption peut s'exercer sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux artisanaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial. Grâce à ce périmètre de sauvegarde, la ville sera informée de toute cession de fonds par une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) qui est obligatoire pour toute vente. La définition d'un périmètre est donc également un outil de suivi et d'information sur les cessions en cours dans le périmètre concerné.

Le périmètre de sauvegarde des fonds artisanaux et commerciaux et des baux commerciaux doit correspondre à une opération déterminée dans un secteur où **le commerce et l'artisanat sont confrontés à un danger patent de disparition ou de manque de diversité.**

Ainsi, le périmètre de sauvegarde poursuit deux objectifs :

- **Sauvegarder le commerce et l'artisanat de proximité**
- **Préserver une diversité artisanale et commerciale**

L'analyse croisée de l'ensemble des informations recueillies permet de justifier ou non de la pertinence du périmètre de sauvegarde proposé dans le cadre d'une action de sauvegarde et de diversification de l'artisanat de proximité.

La ville pourra ponctuellement préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux artisanaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial. Le périmètre doit être ciblé là où les enjeux sont les plus importants et en aucun cas englober tout le territoire de la ville.

À la suite de l'instauration d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat, la ville dispose d'informations sur les mutations commerciales et artisanales grâce à la réception des DIA, permettant ainsi une meilleure visibilité de l'ensemble de l'offre commerciale et artisanale au sein du périmètre de sauvegarde. Dans certains cas, la ville peut ainsi limiter l'implantation de certaines activités néfastes à la diversité du tissu commercial et artisanal de la Ville en dialoguant avec le propriétaire du local. Par ailleurs, le droit de préemption permet indirectement à la ville de contribuer à l'attractivité de ses linéaires commerciaux. **Aujourd'hui, à Bry-sur-Marne, il fait sens d'envisager d'instaurer un périmètre de sauvegarde afin de garantir la diversité commerciale et artisanale sur certaines polarités identifiées.**

Proposition de création du périmètre de sauvegarde

Quatre grands secteurs sur la ville ont été identifiés par la CMA IDF-94 et sont proposés pour la création dudit périmètre :

- Polarité entrée de ville-Pont de Bry

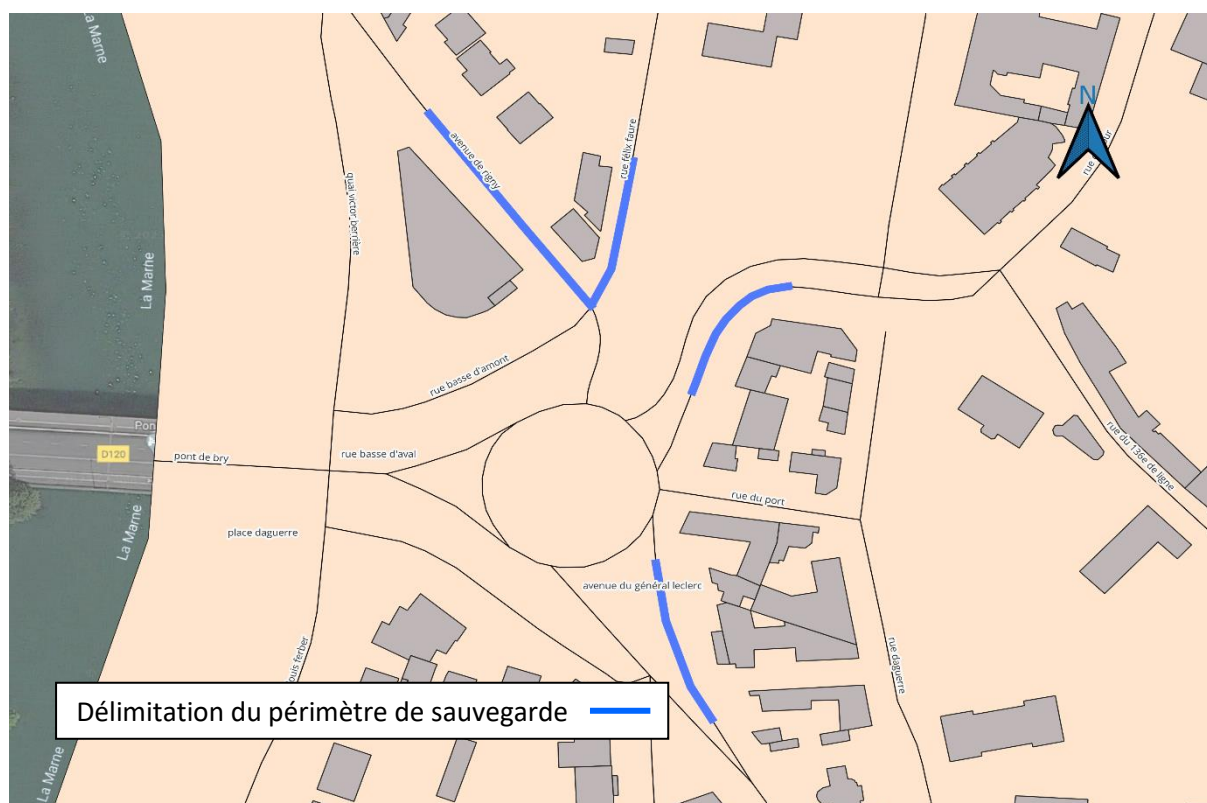
L'entrée de ville est un axe stratégique pour la commune, sur son image et son appareil commercial et artisanal.

Le risque sur ce secteur est potentiellement de voir la brasserie la *Navette de Bry* être remplacée par une activité de restauration rapide (si le propriétaire venait à vendre) avec des plateformes connues de livraison à domicile et les nuisances négatives que cela entraîne. Il est important de maintenir les activités de restauration traditionnelle (compte tenu également du patrimoine historique et touristique de la ville).

Cependant, le projet de reprise du local La Plume est un facteur déterminant pour l'attractivité de ce secteur (activité de restauration qualitative). Cela constitue un signal fort pour valoriser cette polarité.

La présence des activités de services froids (agence immobilière et cabinet de gestion) sur ce secteur peu dense ne participe pas à l'attractivité de cette polarité.

Compte tenu de ces éléments il apparait comme prioritaire d'inclure l'entrée de ville dans la création du périmètre de sauvegarde de Bry-sur-Marne.



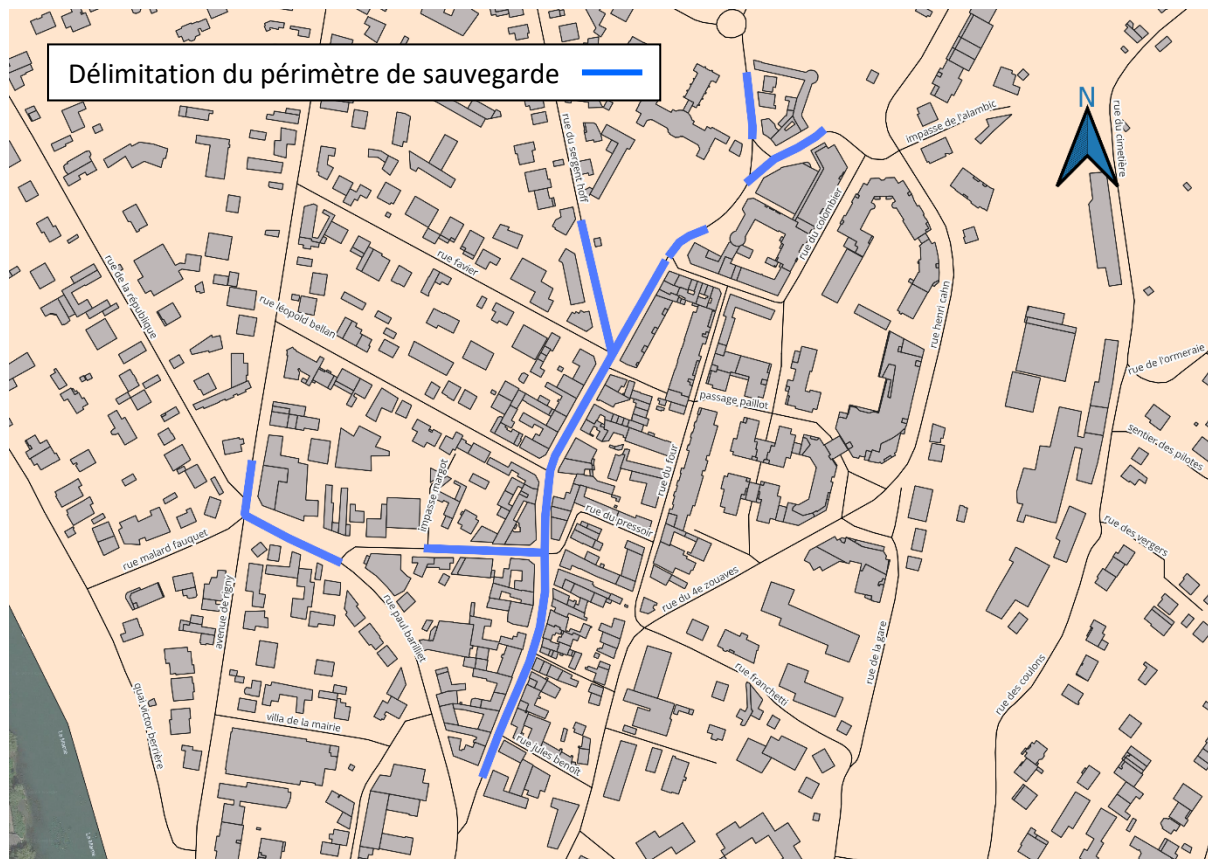
- Polarité Centre-ville et ses sous-secteurs (Centre-ville Sud, Centre-ville Centre, Centre-ville Nord)

Le Centre-ville et tout particulièrement la Grande rue de Charles de Gaulle est un axe stratégique important historique de la ville avec une forte densité commerciale et artisanale, ce qui fait de ce secteur une polarité essentielle. La Grande Rue est desservie par le bus 120, arrêt *Rue du Pressoir*, ce qui permet un apport de consommateurs potentiels. C'est également un axe automobile de circulation important, traversant le Perreux-sur-Marne direction Noisy-le-Grand.

Nous notons la forte présence de services froids (banques, agences immobilière, assurance...) avec des parties linéaires importantes (notamment dans le sous-secteur Centre-ville centre). Ces activités ne participent pas véritablement à l'attractivité du Centre-ville.

De la même manière, **78%** des salons de coiffure de la commune sont implantés sur le secteur du Centre-ville, sur une distance relativement courte (350 mètres).

Compte tenu de ces éléments, afin d'éviter l'implantation de nouveaux commerces dans ces secteurs d'activité et pour préserver et renforcer la qualité visuelle (harmonisation des devantures) de l'offre commerciale et artisanale de proximité, il paraît essentiel que la commune dispose d'un droit d'intervention au travers de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde.



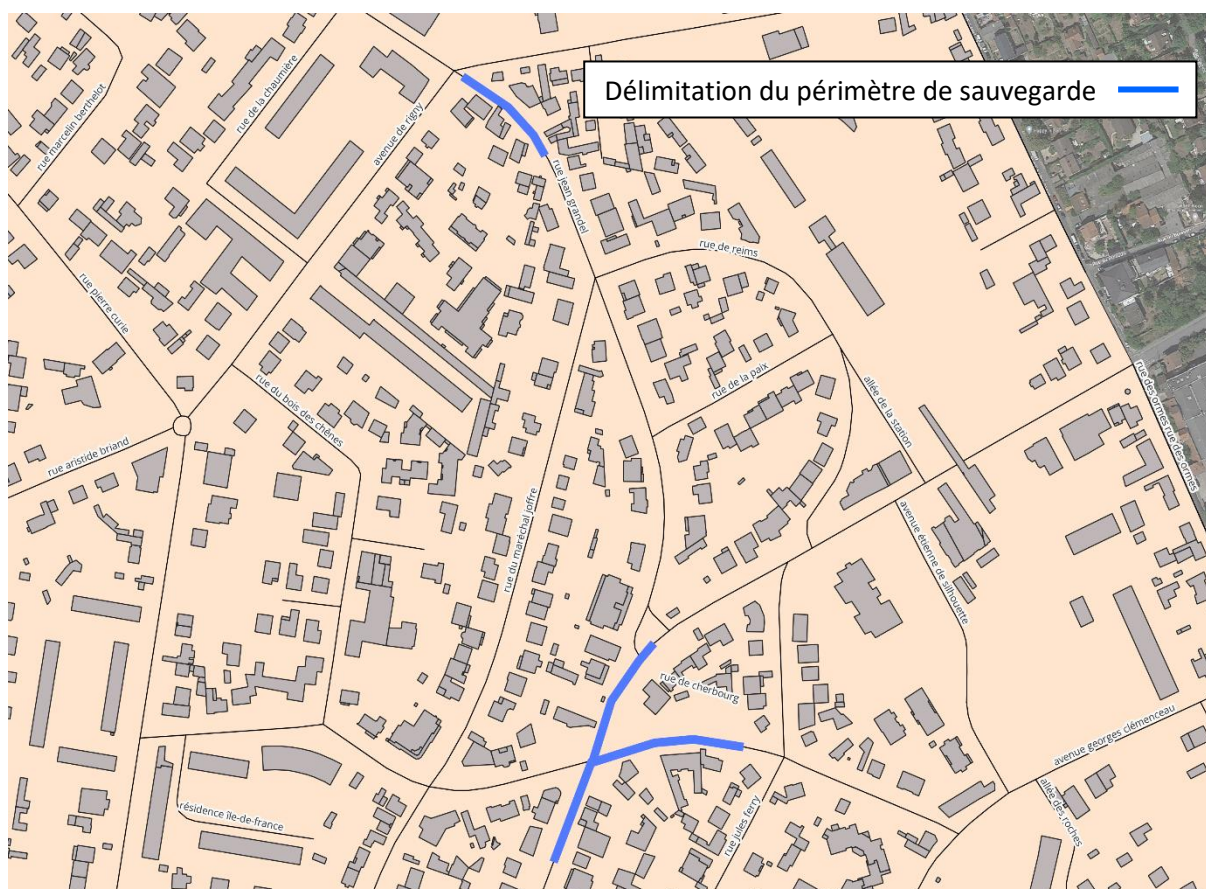
- Polarité Carnot

La proximité de ce secteur avec la station du RER A, la bonne desserte en bus et la présence du groupe scolaire Henri Cahn sont des vecteurs de flux piétons et automobiles importants.

L'offre existante est principalement concentrée sur de l'alimentaire spécialisé, de la restauration et des soins de beauté (salons de coiffure). L'idée pourrait être au travers du futur périmètre de diversifier cette dynamique commerciale avec des implantations d'activité appartenant au secteur des services aux particuliers (tel qu'un pressing ou une retouche) ou de la réparation de matériel informatique.

Il est également important de pouvoir diversifier l'offre de restauration traditionnelle différente de celle déjà existante : le projet de reprise du local La Terrasse devra apporter un vrai plus sur la qualité de l'offre de restauration sur cette polarité.

Afin d'adapter l'offre de proximité aux habitants de ce secteur résidentiel, il fait sens d'inclure cette polarité dans le périmètre de sauvegarde. L'enjeu est de préserver la qualité déjà existante sur la Place Carnot et la rue de Cherbourg (boucherie, boulangerie, épicerie bio...) et d'éventuellement renforcer l'offre déjà existante en restauration traditionnelle (établissement *La Terrasse*).



- Polarité Hauts de Bry

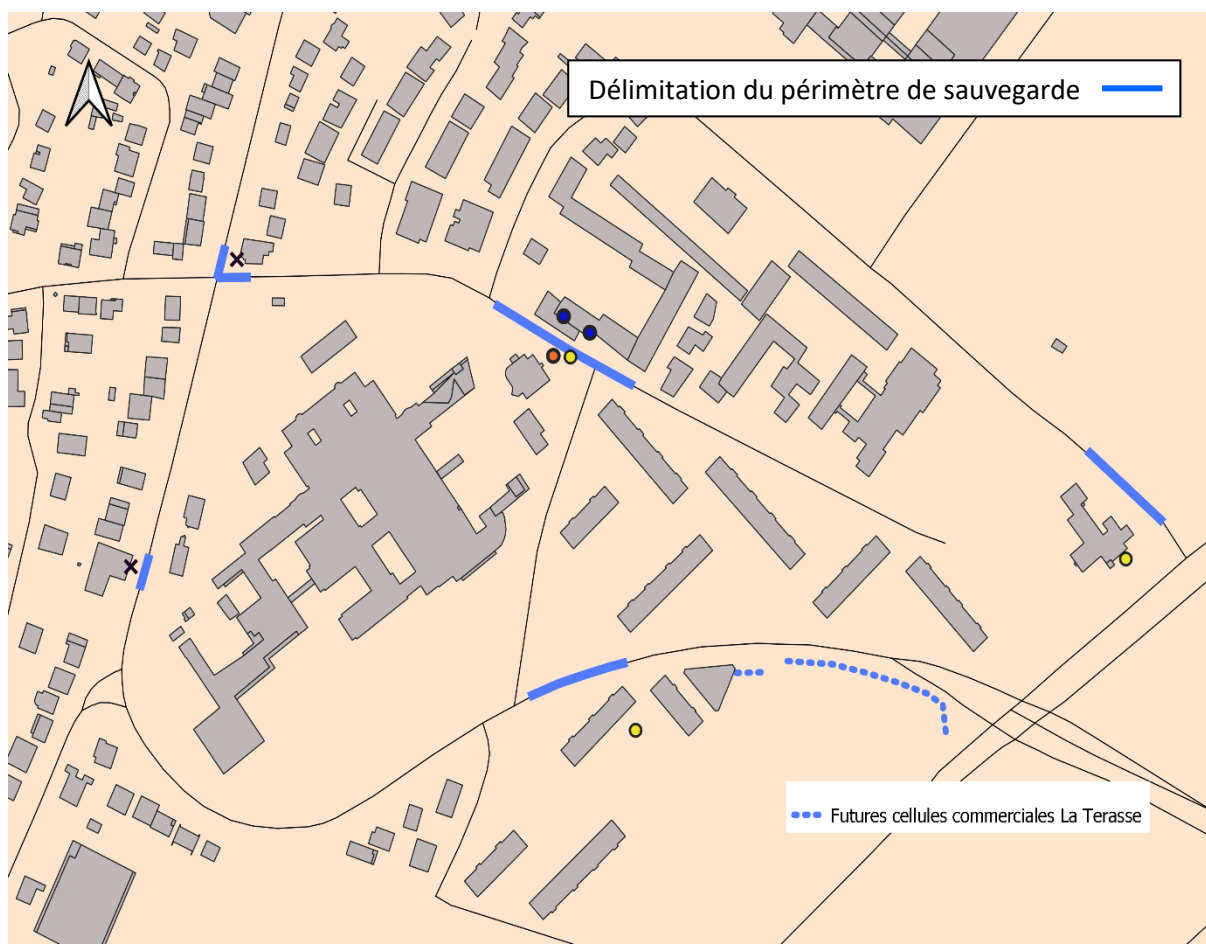
Le secteur des Hauts de Bry est la polarité la plus pauvre en densité, diversité et qualité de l'offre commerciale et artisanale de proximité.

C'est également un quartier avec une densité d'habitants plus importante qu'avant. Pour autant, l'offre commerciale et artisanale reste limitée sur le secteur.

Il apparait un déficit évident de l'offre de restauration sur les Hauts de Bry. Le projet du local des Brasseries Ramos constitue une opportunité de reconstituer une offre de restauration traditionnelle qualitative compte tenu de la spécificité de ce beau local (terrasse et vue aérienne sur la Vallée de la Marne).

Nous constatons un flux de consommateurs intéressants avec le personnel et les visiteurs de l'hôpital Saint-Camille, l'INA et des entreprises des Hauts de Bry (Festo, Laposte...) qu'il serait intéressant de capter sur ce secteur.

L'enjeu en intégrant cette polarité dans le futur périmètre de sauvegarde est de reprendre la main sur l'appareil commercial et artisanal (notamment de la rue du 2 décembre 1870 et Boulevard Pasteur) et de gérer une complémentarité avec les futures implantations commerciales « des Terrasses ».



Récapitulatif de l'instauration du périmètre de sauvegarde par rues

- Le secteur de l'entrée de ville-Pont de Bry :

La Place Daguerre : du n° 1 au n° 3

L'Avenue du Général Leclerc : le n° 3

L'Avenue de Rigny : le n° 1

La rue Félix Faure : le n° 1

- Centre-ville (sud, centre, nord)

La Grande rue Charles de Gaulle : du n° 3 au n° 74

La rue de la République : du n° 1 au n° 10

La rue Paul Barilliet : le n° 9

L'avenue de Rigny : du n° 1 au n° 32

La rue Léopold Bellan : du n° 1 au n° 2 Bis

La rue du Sergent Hoff : du n° 3 au n° 5

La rue de Noisy le Grand : du n° 2 au n° 4

Le Boulevard Gallieni : le n° 4

- Le secteur Carnot

Le Boulevard du Général Gallieni : du n° 34 au n° 41

Place Carnot : le n° 6

La rue de Cherbourg : le n° 18

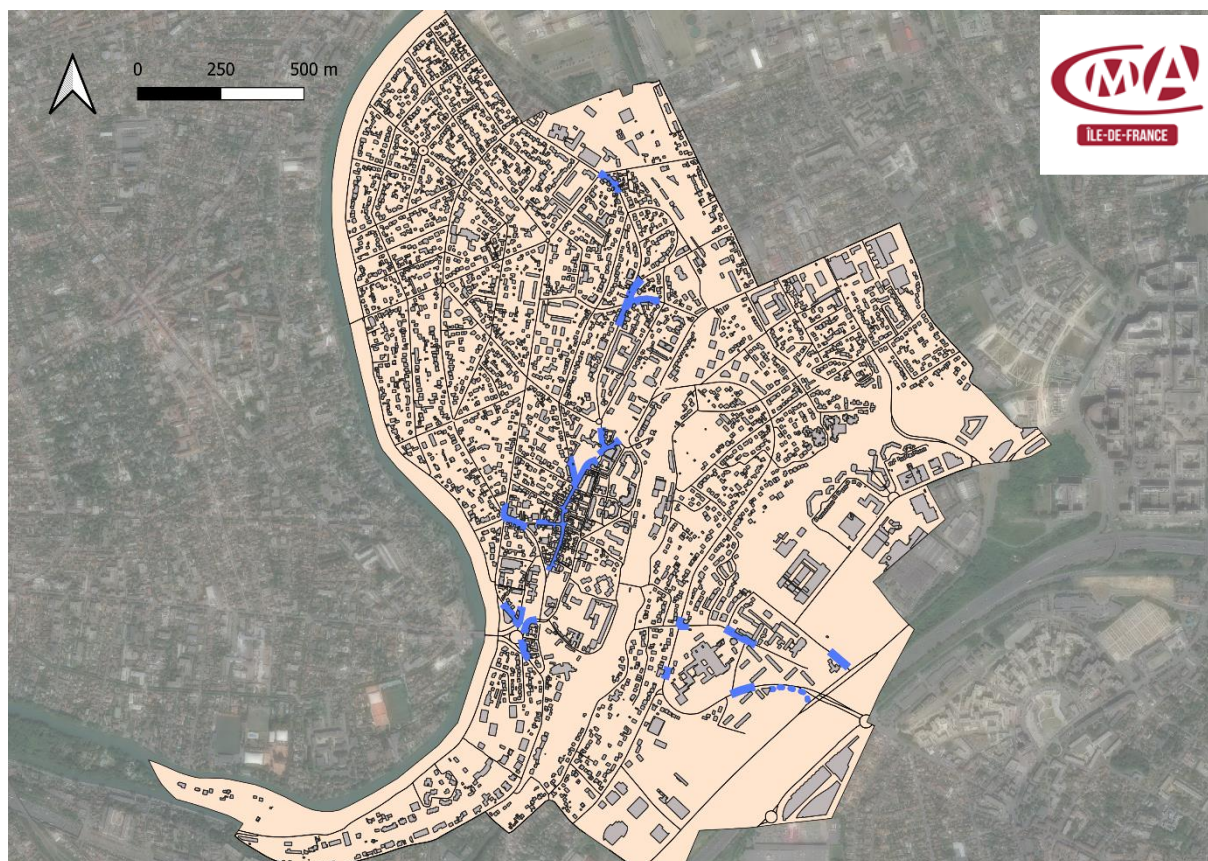
La rue Jean Grandel : du n° 25 et n° 30 Bis

- Hauts de Bry

Rue du 2 Décembre 1870 : du n° 13 au n° 19

Le Boulevard Pasteur : le n° 226

N° 1 de l'Avenue de l'Europe



Délimitation cartographique de la proposition de création du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à Bry-sur-Marne

La proposition de création du périmètre de sauvegarde en chiffres

La proposition de création du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité proposée regroupe :

- **6** cellules commerciales sur la polarité **Entrée de ville-Pont de Bry**
- **85** cellules commerciales concernant le **Centre-ville**
- **12** cellules commerciales pour la polarité **Carnot**
- **6** cellules commerciales sur les **Hauts de Bry**

Le projet de création du périmètre de sauvegarde englobe alors **109 cellules commerciales sur 131, soit 83% du tissu commercial et artisanal de la ville.**