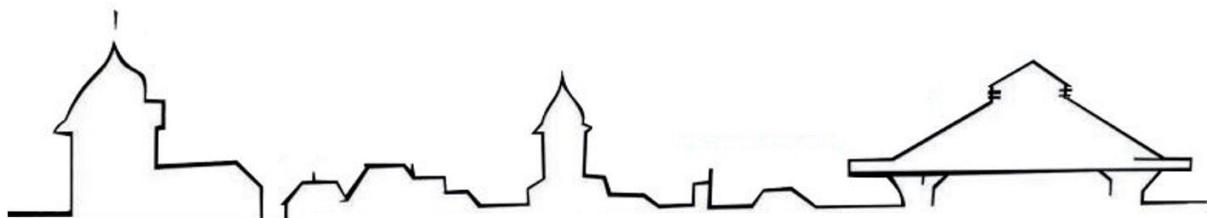




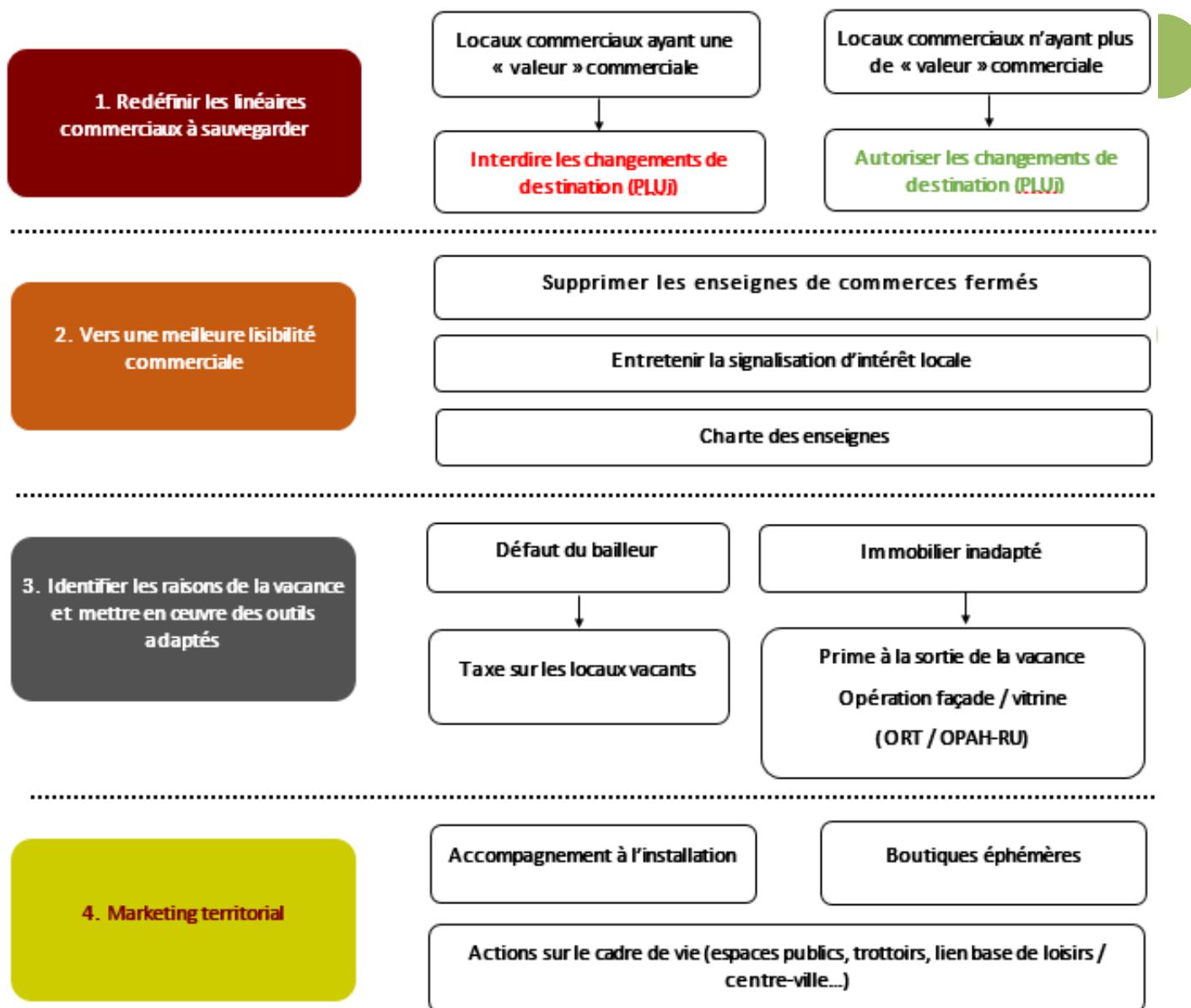
Observatoire du Commerce

Rapport activité
Décembre 2025



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

(février 2023)



Axes stratégiques	Action à mener	Echéancier de mise en œuvre
1. Redéfinir les linéaires commerciaux	Mise en application du futur PLUi	ORT (fiche action spécifique) : convention approuvée (délibération du Conseil Municipal n°2024-09 en date du 18 mars 2024) Matérialisation de linéaires commerciaux dans le PLUi de la Communauté de Communes Cœur Coteaux Comminges approuvé (délibération du Conseil Communautaire n°2024-04 en date du 17 mars 2025) (point 1)
2. Vers une meilleure lisibilité commerciale	Supprimer les enseignes de commerces fermés	Point traité (cf. rapport activité 2023)
	Entretenir la signalisation d'information local	Point traité (cf. rapport activité 2024)
	Charte des enseignes	Action à mener à plus long terme. Action faisant l'objet d'une fiche action ORT Décentralisation de la police de la publicité de l'Etat vers la Commune (point 2)
3. Identifier les raisons de la vacance et mettre en œuvre des outils adaptés	Taxe sur les locaux vacants	Taxe sur les logements vacants votée (délibération du Conseil Municipal n°2023-38 en date du 05 juillet 2023) Possibilité de voter une taxe sur les friches commerciales (TFC) qui pourrait s'appliquer aux locaux commerciaux vacants du centre-ville
	Prime à la sortie de vacance, opération façade en lien avec l'ORT et l'OPAH-RU	Convention OPAH-RU et règlement des aides spécifiques approuvés (délibérations du Conseil Municipal n°2024-45 et 46 en date du 06 juin 2024) - point traité (cf. rapport activité 2024)
4. Marketing territorial	Accompagnement à l'installation	Point traité (cf. rapport activité 2023) Bilan annuel de l'action (point 3)
	Boutiques éphémères	Point traité (cf. rapport activité 2023)
	Actions sur le cadre de vie	Action faisant l'objet de fiches actions ORT Action spécifique sur le mobilier urbain - point traité (cf. rapport activité 2024)
	Action supplémentaire : Concours de la plus belle vitrine de noël 2022	Point traité (cf. rapport activité 2023)

1. PROTECTION DES LINEAIRES COMMERCIAUX

L'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme prévoit la possibilité d'identifier et de délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Afin de privilégier le maintien des commerces en centre-bourg, des linéaires commerciaux ont donc été identifiés dans le règlement graphique sur la commune de Montréjeau. Ces linéaires sont assortis de prescriptions visant à interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers une sous-destination autre que celles de la destination « commerces et activités de service ». Autrement dit, la transformation d'une cellule commerciale en habitation ou en garage est interdite sur l'emprise de ce linéaire.

5

Le linéaire retenu intègre les principales sections de rues commerciales : la place de Verdun, des sections de la rue du Barry, la place Valentin Abeille, la rue Pelleport, la rue Ebelot et le début de la rue Nationale.

Extrait du règlement graphique du PLUi – Commune de Montréjeau



Extrait du règlement écrit du PLUi – Commune de Montréjeau

ARTICLE UA-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Linéaire commercial à préserver : Sur les secteurs à « linéaire commercial à préserver » au titre de l'art. L. 151-16 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique sur la commune de Montréjeau, est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers une sous-destination autre que celles de la destination « commerces et activités de service ».

2. DECENTRALISATION DE LA POLICITE DE LA PUBLICITE

La loi climat et résilience du 22 août 2021 instaure la décentralisation de la police de la publicité. Depuis le 1^{er} janvier 2024, la compétence assurée par les services de l'Etat est transférée aux Maires. Cette compétence peut être transmise au président de l'EPCI pour les EPCI compétents en matière PLU et, pour toutes les communes de moins de 3 500 habitants. Toutefois, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur Coteaux Comminges a décidé de ne pas prendre cette compétence, la laissant entre les mains des communes. La Ville de Montréjeau est donc à ce jour compétente en matière de publicité et instruit les dossiers d'autorisation liés. Ainsi, en 2024 puis en 2025, 3 dossiers ont été instruits par an.

Au-delà de l'instruction des nouveaux dispositifs, l'enjeu est également de vérifier la légalité de l'ensemble des dispositifs (publicités et enseignes) en place sur le territoire. En 2025, un relevé exhaustif des supports publicitaires existants a été réalisé par les services municipaux et chacun d'entre eux a été inspecté pour vérifier leur légalité vis-à-vis du Règlement National de Publicité (RNP). Un certain nombre de dispositifs apparaissent en infraction pour plusieurs raisons :

- Les commerces dont les dispositifs font la publicité sont fermés ou inexistant.
- Les dispositifs sont implantés dans le périmètre de monuments historiques.
- Les dispositifs sont caractérisés de publicités, or la publicité est interdite dans les communes de moins de 10 000 habitants.
- Les dispositifs sont fixés sur des supports interdits : clôtures non aveugles, arbres, poteaux de réseaux, ponts...
- Certains dispositifs devraient intégrés les supports de Signalisation d'Intérêt Locale (barrette) comme présenté dans le rapport d'activité de 2024.

Rappels des règles du Règlement National de Publicité

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

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

Enseigne : toute inscription, forme ou image apposée sur l'immeuble ou sur l'emprise foncière du lieu où est exercée l'activité.

Les enseignes sont autorisées avec autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de monuments historiques et sans formalité sur le reste du territoire.

La publicité et les pré-enseignes sont interdites hors agglomération et dans les périmètres des monuments historiques. En agglomération et hors périmètre des monuments historiques, la publicité est autorisée avec autorisation/ déclaration préalable selon les cas.

Cette réglementation vise à limiter la pollution visuelle et à protéger les paysages naturels comme urbains notamment en entrée de ville et en centre-ville.

3. ACCOMPAGNEMENT A L'INSTALLATION DES PORTEURS DE PROJETS

3.1. Rappel méthodologique

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

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

7

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

3.2. Bilan de l'action

En 2025 sur le centre-ville, la Mairie a pris contact avec 11 propriétaires de boutiques vacantes et 9 porteurs de projets. Même si 11 boutiques ont baissé le rideau, 5 commerces ont ouvert leurs portes en 2025.

Ouvertures commerces 2025	Fermetures commerces 2025
Tata'Atout	Ink Tattoo Studio
Auto-école Top Départ	Massage du Bazar
Réflexologie plantaire	Auto-école Céline
Barber	La P'tite Boutique
Au snack gourmand	Les Fleurs de Valentin
	Barber
	CBD shop
	Banque Courtois / Société Générale
	Biboulangerie
	Déplacement Princesse Bijoux
	Centre ANANDA
Ouvertures programmées	

Mairie de Montréjeau

Place de l'Église, 31210 Montréjeau ☎ 05 61 95 84 17 @ contact@mairie-montrejeau.fr
<https://www.mairie-montrejeau.com>

Réouverture du restaurant L'Auberge Gascogne place de Verdun (travaux en cours)

Boutiques visitées	Date visite	Commentaires
7 rue Pelleport (anciennement Maison du cadeau)	28/01/2025	Local disponible
2 place Valentin Abeille (anciennement Crédit Agricole)	13/02/2025 25/09/2025	Local disponible. Travaux à réaliser sur les étages.
13 rue du Général Pelleport	25/03/2025	Travaux à prévoir.
11 place Valentin Abeille	10/04/2025	Travaux à prévoir.
6 place Valentin Abeille (anciennement Caisse Epargne)	28/04/2025	Local disponible.
32 rue Nationale (anciennement épicerie bio)	07/05/2025	Travaux à prévoir.
28 place Valentin Abeille	27/05/2025	Local disponible.
17 place Valentin Abeille (Epicentre)	27/06/2025	Une partie de l'immeuble occupée, une partie vacante. Travaux à prévoir.
13 place Valentin Abeille (anciennement Bouquinerie du Mont Royal)	30/06/2025	Local disponible, utilisé dans le cadre des boutiques éphémères été 2025.
39 rue du Barry (anciennement mercerie Pénélope)	25/09/2025	Local disponible.
4 rue du Barry (anciennement quincaillerie Lacoste)	23/10/2025	Travaux à prévoir.

Prises de contacts	
Restauration Kebab	Local trouvé, en attente dépôt dossier pour ouverture
Mise en bouteille sève de bouleau	Recherche de local en cours
Restaurant	Recherche de local en cours
Vente de vêtements	Recherche de local en cours
Céramiste	Recherche de local en cours
Flocage	Recherche de local en cours
Massages thaïlandais	Local trouvé - pas de suite donnée au projet
Laverie	Recherche de local – pas de suite donnée au projet
Barbier	Recherche de local – pas de suite donnée au projet

3.3. Salon RESTART

Afin d'aller à la rencontre des porteurs de projet et des entrepreneurs du territoire, la Ville de Montréjeau a participé au salon RESTART le 5 décembre 2025 au parc des expositions du Comminges. Ce salon organisé par France Travail, le PETR Comminges Pyrénées et la Région Occitanie proposait une matinée d'échanges sur la création et la reprise d'entreprises.

A cette occasion, la Ville de Montréjeau a pu échanger avec des entrepreneurs désirant s'installer dans le Comminges et a pu mettre en avant les conditions d'accueil mises en œuvre par la collectivité (accompagnement à l'installation et catalogue des locaux disponibles sur la commune) ainsi que les opportunités offertes par le marché de plein vent.

Le dispositif des boutiques éphémères a été très apprécié et plusieurs créateurs / artisans ont transmis leur coordonnées pour intégrer cette opération.



