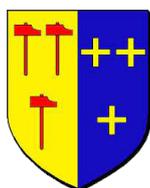


DROIT DE PRÉEMPTION ARTISANAL ET COMMERCIAL

RAPPORT D'ANALYSE

Bacqueville-en-Caux

Septembre 2023



SOMMAIRE

Contexte	3
Le droit de préemption	4
Situation	6
État du commerce et de l'artisanat et menaces	8
Enjeux	15
Le périmètre retenu	16
Annexes	18

CONTEXTE

Depuis plusieurs années, les villes et en particulier les petites et moyennes villes font face à une déprise de leurs centres-bourgs. Leurs commerces et leur artisanat sont confrontés à un environnement en constante mutation.

La crise sanitaire a exacerbé les évolutions des modes de vie, de nouvelles pratiques de consommation et de déplacement sous l'impulsion notamment des technologies de l'information et de la communication.

Pour le maintien et le développement de la diversité commerciale sur les territoires, il devient déterminant de prendre en compte les enjeux liés :

- à l'apparition de nouvelles formes de concurrence,
- à l'évolution des comportements des consommateurs,
- aux dynamiques entre les centres-bourgs et les zones périphériques (coûts immobiliers, fonciers ...),
- à l'évolution sociodémographique des commerçants (transmission des commerces).

Le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité, surtout en centre-bourg, constitue un enjeu fort, tant pour des raisons économiques que sociales (générateur de dynamique urbaine, de convivialité, d'animation).

Dans ce contexte, la Communauté de communes Terroir de Caux et la Commune de Bacqueville-en-Caux ont mis en place plusieurs programmes et actions favorisant le maintien de l'activité commerciale et artisanale ces dernières années :

- Subventions de la Communauté de communes pendant la crise Covid telle que la participation au dispositif Impulsion Résistance porté par la Région Normandie,
- Subvention « aide à l'immobilier » de la Communauté de communes cofinancée avec le Département de la Seine-Maritime destinée aux entreprises artisanales et commerciales,
- L'élaboration d'une stratégie de revitalisation du centre-bourg portée par la Commune et la mise en œuvre des actions prévues :
 - La réalisation par la Commune d'une connexion mode doux entre le centre-bourg et la polarité du château d'eau,
 - La piétonisation de la rue Jules Morel par la Commune,
 - L'aménagement d'un quartier mixte en continuité du centre-bourg avec la création d'une maison de santé pluridisciplinaire par la Communauté de communes,

- Le programme national Petites Villes de Demain (PVD) en faveur de la revitalisation des centres-bourgs,
- La mise en place du Droit de Prémption Urbain (DPU),
- L'implantation de la France Services par la Communauté de communes place du Général de Gaulle,
- L'accompagnement numérique des commerçants assuré conjointement par les services de Communauté de communes et la Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole.

En continuité de ces actions et dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, la Communauté de communes Terroir de Caux a souhaité développer une connaissance fine de son tissu commercial local (localisation des activités commerciales, localisation des grandes surfaces commerciales, localisation des locaux vacants, etc.). La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Rouen Métropole a ainsi mis en place, en 2022, un observatoire du commerce à l'échelle de Terroir de Caux dans le cadre d'une convention partenariale avec la Communauté de communes et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) Normandie.

Cet observatoire identifie les actions susceptibles de renforcer l'attractivité commerciale des principaux centres-bourgs du territoire comme l'institution du droit de préemption « commercial » en particulier sur les polarités du territoire intercommunal dont fait partie le centre-bourg de Bacqueville-en-Caux.

Les données présentées ci-après sont issues de cet observatoire sur la base des enquêtes menées entre mai et juillet 2022.

LE DROIT DE PRÉEMPTION

Dans les secteurs à enjeux, les Communes peuvent instituer le droit de préemption « commercial et artisanal ». Cet outil donne la possibilité de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux disponibles à la vente (fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et certains terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial) afin de pérenniser et/ou diversifier l'offre commerciale et artisanale en centre-bourg.

Pour la commune de Bacqueville-en-Caux, l'institution du droit de préemption « commercial et artisanal » répond à la volonté de préserver la diversité du tissu commercial du centre-bourg, de prévenir le développement des activités de services sur certains axes stratégiques et de lutter contre la vacance.

Cette institution répond aux objectifs fixés dans les documents stratégiques suivants :

- Le Contrat de Relance et de Transition Écologiques (CRTE) 2021-2026 : axe 1 « Aménager durablement le territoire tout en favorisant l'économie, l'habitat et le tourisme », sous-axe 2 « Renforcer les pôles de proximité (création de commerces de proximité, développement des circuits-courts) » ;
- La stratégie de revitalisation des centres-bourgs élaborée en 2019, réadaptée dans le cadre du programme national Petites Villes de Demain (PVD) et formalisée à travers la convention cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Cette stratégie s'appuie notamment sur l'étude « Shop'in » réalisée dans le cadre du marché à bons de commande de la Banque des Territoires, AMO destinée à accompagner les collectivités afin de :
 - proposer un panorama représentatif de la santé de l'activité commerciale des centres-bourgs et de mesurer leur niveau de résilience,
 - repérer rapidement les secteurs fragilisés voire défaillants, pour mettre en œuvre les outils d'action publique les mieux adaptés,
 - permettre in fine aux communes de prioriser efficacement leur politique de relance et leurs investissements ;
- Les enjeux issus du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUIH) en cours d'élaboration : « Soutenir le tissu commercial et la vitalité des centres-bourgs en adoptant une politique d'encadrement de l'installation des enseignes commerciales et en priorisant les localisations destinées à accueillir du commerce » ;
- Les recommandations, comme vu précédemment, de l'observatoire du commerce.

Le droit de préemption « commercial et artisanal » est encadré par le code de l'urbanisme, en particulier par les chapitres IV des parties législative et réglementaire : « Droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial » (articles L214-1 à L214-3 et R214-1 à R214-19).

Des fiches pédagogiques sont disponibles sur internet :

http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_dp_commercial_v2_cle79ea3e.pdf

https://www.epfbretagne.fr/img_ftp/2328_EPFB-FicheBAO-FONC10-201029.pdf

SITUATION

La commune de Bacqueville-en-Caux fait partie de la Communauté de communes Terroir de Caux née de la fusion en 2017 de :

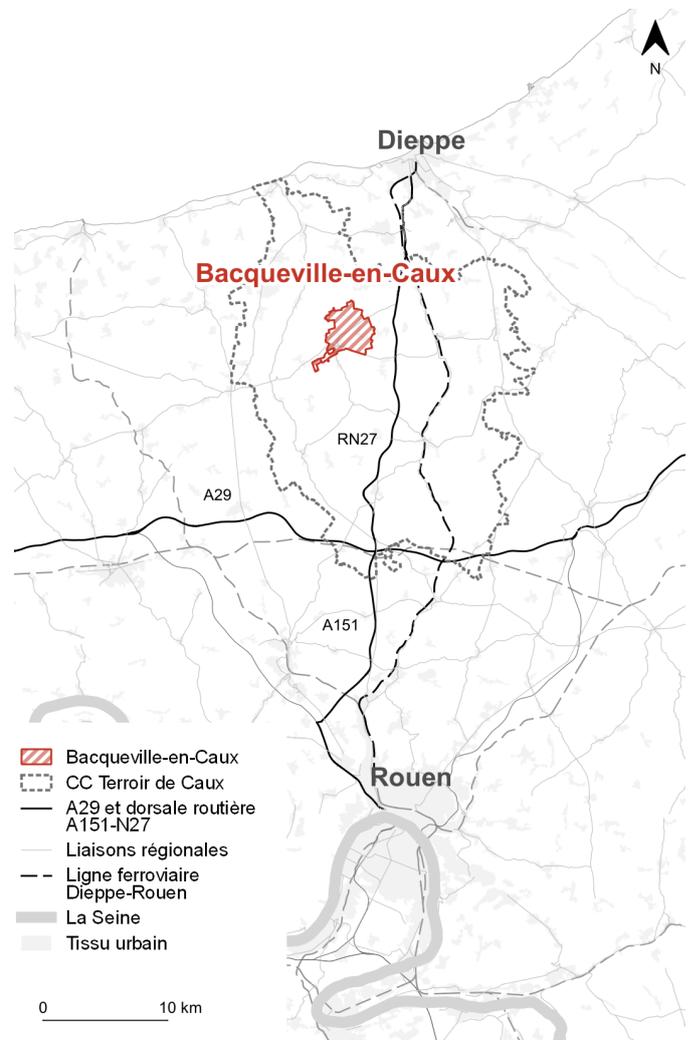
- la Communauté de communes Saône et Vienne,
- la Communauté de communes Varenne et Scie,
- la Communauté de communes des Trois Rivières,
- les communes de Bracquetuit, Cressy, Cropus.

Composée de 79 communes, elle se situe au nord du département de la Seine-Maritime et accueille 37 872 habitants (Insee 2019) sur 489,3 km².

Une position stratégique sur l'axe structurant Dieppe – Rouen

À l'interface des agglomérations dieppoise et rouennaise, Bacqueville-en-Caux profite d'infrastructures de transports structurantes facilitant la desserte vers l'espace régional et national.

- La ligne ferroviaire Rouen-Dieppe donne accès aux liaisons nationales et internationales via Rouen et Paris grâce à la gare de Longueville-sur-Scie.
- La RN27 et l'A151 constituent la dorsale routière Nord-Sud entre Dieppe et Rouen, connectant le territoire:
 - à l'A29 / E44 au sud de la CC (Le Havre - Amiens vers l'Europe du Nord),
 - à l'A13 / E5 (Caen - Paris vers l'Espagne),
 - à la liaison Transmanche Dieppe-Newhaven grâce au port de Dieppe, un des principaux ports de la côte normande pour les flux transmanche (le 3ème port normand en termes de flux de passagers).

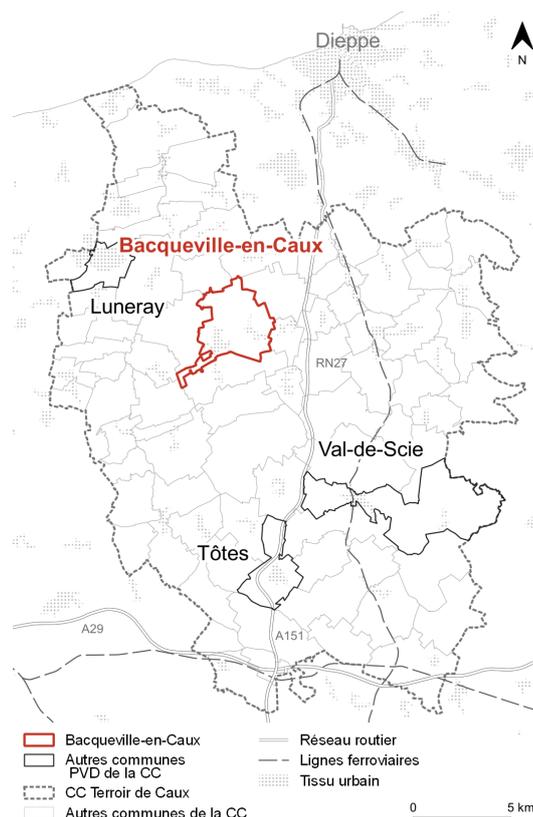


1 des 4 Petites Villes de Demain de la Communauté de communes

Bacqueville-en-Caux est l'une des 4 communes retenues à l'Appel à Manifestation d'Intérêts Petites Villes de Demain avec Luneray, Tôtes et Val-de-Scie. Elle a été définie comme étant l'un des pôles d'équilibre par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Dieppois Terroir de Caux approuvé le 28 Juin 2017.

Au sein de la Communauté de communes, elle accueille :

- Une des parts les plus importantes de population avec 1910 habitants,
- 976 logements,
- 8% des emplois,
- 10% des commerces.



Elle constitue un relais de commerces, de services et d'activités de proximité pour les communes limitrophes. Elle regroupe les commodités et de structures nécessaires au bien-être des populations locales notamment avec la présence d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Elle permet, entre autres, aux habitants d'avoir accès aux différents niveaux de services et aux emplois.

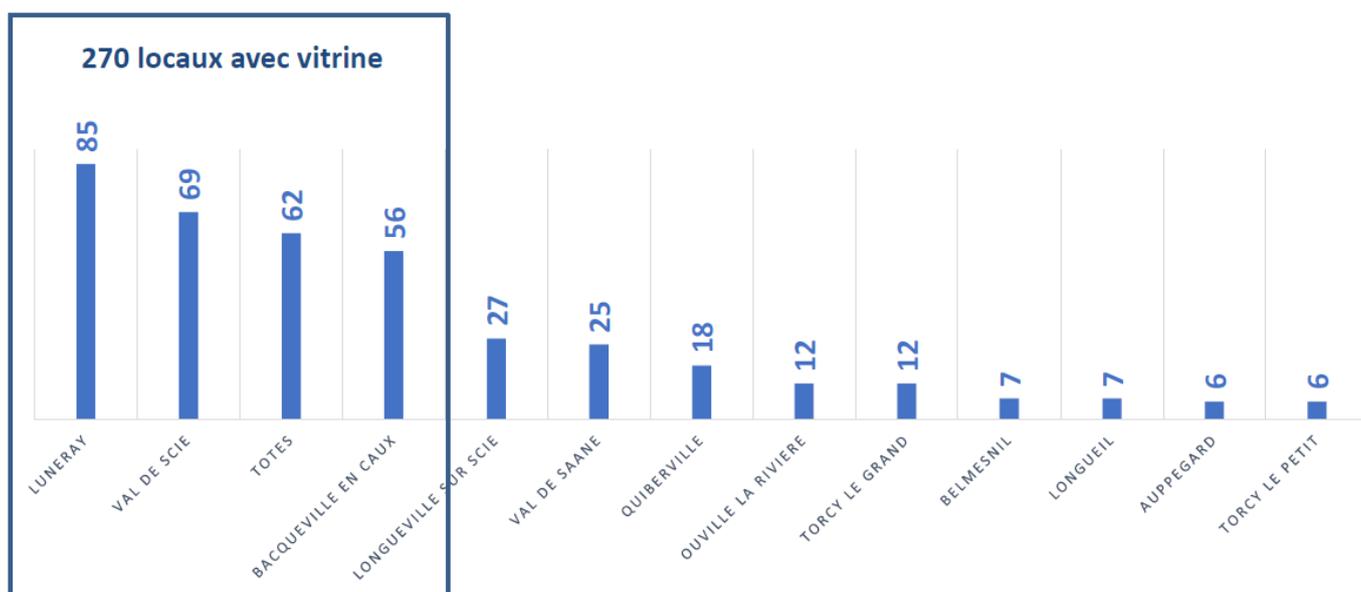
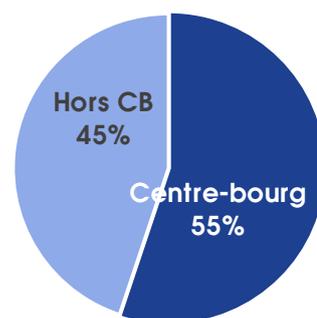
Malgré tout, cette fonction de polarité reste fragile et les services tendent peu à peu à disparaître, le risque étant que le territoire se renferme progressivement dans une mono-fonction résidentielle.

ÉTAT DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT ET MENACES

ACTIVITÉ COMMERCIALE

Les locaux avec vitrines

En mai 2022, 472 locaux avec vitrine ont été recensés sur le territoire de la communauté de communes. Un peu plus de la moitié sont localisés sur les 4 communes bénéficiant du programme PVD, dont 56 sur Bacqueville-en-Caux.



Parmi ces 56 locaux avec vitrine, seulement 32 se situent dans le centre-bourg (soit 57%). L'offre commerciale est dispersée sur 2 autres polarités :

- « Le château d'eau » à proximité du centre-bourg avec 10 vitrines dont la pharmacie et les 2 grandes surfaces alimentaires,
- Le parc d'activités avec 8 vitrines.

	Bacqueville-en-Caux		Centre-bourg		Hors CB	
Activité commerciale	49	88%	27	84%	22	92%
Hors activité commerciale	4	7%	3	9%	1	4%
Local vacant	3	5%	2	6%	1	4%
Locaux avec vitrine	56		32	57%	24	43%

Les conclusions de l'observatoire du commerce sont que la polarité commerciale du centre-bourg fonctionne très bien avec :

- 27 locaux accueillant une activité commerciale,
- 3 locaux accueillant une activité non commerciale,
- Seulement 2 locaux vacants, soit un taux de vacance faible.

Cependant, depuis le recensement terrain réalisé en mai 2022 dans le cadre de cet observatoire, 4 vitrines ont vu leur activité commerciale cesser : la poissonnerie, la presse, un fleuriste et l'établissement bancaire situé dans la zone d'activités. Ce dernier s'installera dans le local de l'ancienne presse et la poissonnerie devrait être remplacé par un primeur. Deux locaux restent ainsi vacants. **En moins d'un an, la vacance a doublé**, portant le taux à plus de 10%.



Les activités commerciales

	Bacqueville-en-Caux		Centre-bourg		Hors CB	
Commerce de détail	20	41%	10	37%	10	45%
Alimentaire	7	14%	3	11%	4	18%
Alimentaire généraliste	2	4%	0	0%	2	9%
Alimentaire spécialisé	5	10%	3	11%	2	9%
Non alimentaire	13	27%	7	26%	6	27%
Équipement de la personne	3	6%	1	4%	2	9%
Équipement de la maison	6	12%	3	11%	3	14%
Culture - Loisirs	2	4%	2	7%	0	0%
Hygiène - Beauté - Santé	2	4%	1	4%	1	5%
Divers (commerces spécialisés ou non divers)	0	0%	0	0%	0	0%
Services	18	37%	11	41%	7	32%
Services aux particuliers (coiffure, soin de beauté, etc.)	9	18%	4	15%	5	23%
Autres services (Intérim, auto-école, location, etc.)	9	18%	7	26%	2	9%
Dont services financiers, assurances, immobiliers	7	14%	5	19%	2	9%
Café, hôtel, restaurant (CHR)	5	10%	5	19%	0	0%
Auto-moto	6	12%	1	4%	5	23%
	49		27		22	

Le commerce de détail, et plus particulièrement l'offre non alimentaire, constitue le principal « moteur » de l'attractivité commerciale d'un territoire. À Bacqueville-en-Caux, la part du **commerce de détail non alimentaire** représente plus d'un quart des activités commerciales du centre-bourg et de la commune, un poids significatif qu'il convient de maintenir.

Dans la commune, le secteur café-hôtel-restaurant représente une activité commerciale sur dix, il existe donc un faible potentiel touristique sur la commune.

Le taux de tertiarisation de l'activité commerciale (assurances, agences immobilières) commence à être élevé à Bacqueville-en-Caux (14%). Il apparaît ainsi nécessaire de veiller dans la mesure du possible à ce que ces activités tertiaires n'occupent pas au fil du temps les emplacements marchands numéro 1 du centre-bourg.

Le secteur auto-moto représente 12% des activités commerciales ce qui est représentatif d'un territoire rural.

<i>Nb de commerces pour 10 000 habitants</i>	Commerce de détail	Alimentaire généraliste	Alimentaire spécialisé ¹	Eqpt à la personne	Eqpt de la maison	Culture, loisirs, divers	Hygiène, beauté, santé
Commune	104,7	10,5	26,2	15,7	31,4	10,5	10,5
CCTC	43,6	4,5	16,1	4,2	11,9	2,9	3,4
France métropolitaine	44,4	4,9	10,8	9	5,8	3,7	5,5

L'offre alimentaire

Bacqueville-en-Caux

Alimentaire généraliste	2	29%
Hypermarché	0	0%
Supermarché	1	14%
Hard discount	1	14%
Supérette - Alimentation générale	0	0%
Alimentaire spécialisé	5	71%
Boucherie - charcuterie	0	0%
Boulangerie - pâtisserie	2	29%
Primeur	0	0%
Poissonnerie	1	14%
Caviste	0	0%
Alimentaire spécialisé divers	2	29%

7

Bacqueville-en-Caux dispose d'une offre alimentaire complète² et constitue, au sein de Terroir de Caux, une des 8 polarités de type « intermédiaire » pour une clientèle de proximité et intercommunale. Cependant, l'offre alimentaire en centre-bourg apparaît fragilisée, celui n'accueillant aucun boucher-charcutier et la poissonnerie ayant fermée récemment. Il apparaît primordial de renforcer la fonction commerciale du centre-bourg et de préserver les commerces de détail en place. L'instauration d'un droit de préemption « commercial » peut y contribuer.

¹ Sans distributeurs

² Une offre alimentaire complète comprend un hypermarché, supermarché maxidiscompteur et/ou 3 commerces alimentaires de base minimum (boulangerie ou boucherie ou primeur ou alimentation générale/supérette ou « multiservices »).



Les activités commerciales sur le territoire intercommunal

À noter **qu'à l'échelle intercommunale**, plusieurs activités commerciales sont très faiblement représentées voire manquantes :

- Les activités de primeurs, seulement 2 ont été recensées dans le centre-bourg de Luneray,
- L'absence d'enseignes spécialisées dans les produits alimentaires surgelés,
- Le fort développement des activités alimentaires spécialisées dans la vente de produits locaux (en magasins classiques, en magasins de ferme ou en distributeurs automatiques) mais **peu d'implantations en centres-bourgs**,
- Le peu de commerce de détail d'équipement de la personne (CC : 16 soit 9.7% ; Bacqueville-en-Caux : 3 soit 6%), ainsi que de culture et de loisirs (CC : 11 soit 6.7% ; Bacqueville-en-Caux : 2 soit 4%),
- Excepté pour le secteur alimentaire généraliste, une très faible implantation des enseignes nationales sur le territoire.

Cette faible représentativité des enseignes nationales, et plus particulièrement celle des enseignes de commerces de détail non alimentaire, s'explique par la spécificité rurale du territoire et la présence à proximité du territoire de pôles commerciaux exerçant une très forte attractivité commerciale (Yvetot, Barentin, Rouen, Neufchâtel-en-Bray). Le territoire est probablement confronté à une **forte évasion commerciale pour les achats de biens semi-durables** (habillement) et **durables** (meubles, équipement ménager ou de loisirs).

L'observatoire du commerce fait ressortir qu'il semble exister sur Terroir de Caux un potentiel suffisant en termes de population pour créer **un, voire deux points de ventes supplémentaires sur les activités de commerces de détail** suivants³ : matériel médical, optique, horlogerie bijouterie, articles de sport et de loisirs, parfumerie, électroménager et audio vidéo, vêtements, chaussures, et librairie papeterie, journaux.

³ Néanmoins, il est important de préciser qu'en fonction de l'implantation envisagée sur le territoire, il sera tout de même indispensable de réaliser une étude de potentiel commercial complémentaire de manière à bien s'assurer de la viabilité économique du projet.

Les commerçants / artisans du centre-bourg

Les commerçants / artisans du centre-bourg de Bacqueville-en-Caux ont été interrogés dans le cadre de l'enquête qualitative pour la mise en place de l'observatoire. La cible de l'enquête comprend les commerces de détail, cafés-hôtels-restaurants (CHR) et les principaux services aux particuliers (salons de coiffure, agences de voyage, tatoueurs, salons de beauté, etc.). Elle ne comprend pas les services tertiaires (assurances, intérim, etc.), les activités d'auto-moto et les locaux occupés par des activités non commerciales. 18 commerçants / artisans ont répondu, soit 95 % de la cible, ce qui permet de bénéficier d'un échantillon d'une très bonne précision.

Tranche d'âge

Centre-bourg de Bacqueville-en-Caux

20-49 ans	12	67%
50-59 ans	3	17%
60 ans et plus	2	11%
Ne souhaite pas le communiquer	1	6%

La majorité des enquêtés est âgée de moins de 50 ans. Cependant :

- 6 enquêtés sont âgés de plus de 50 ans,
- Plus de 40% des enquêtés exploitent leur point de vente depuis plus de 10 ans,
- 5 enquêtés ont déclaré avoir un projet de cession, dont 3 n'ont pas encore trouvé officiellement de repreneur.

Il sera nécessaire d'anticiper et d'accompagner dans la mesure du possible les futurs départs en retraite et les projets de cession des fonds de commerce, détenus par les commerçants / artisans « anciens » qui connaissent très bien la clientèle locale, de manière à assurer la pérennité commerciale du centre-bourg.

Exploitation du point de vente depuis :

Centre-bourg de Bacqueville-en-Caux

Moins de 3 ans	3	17%
Entre 3 et 10 ans	7	39%
10 ans et plus	8	44%

Moins de 20% des enquêtés exploitent leur point de vente depuis moins de 3 ans. On constate ainsi un faible renouvellement des commerçants / artisans du centre-bourg. Plus de 80% des enquêtés sont locataires de leur point de vente et disposent d'un bail de type « 3/6/9 ».

Centre-bourg de Bacqueville-en-Caux

Propriétaire	3	17%
Locataire	15	83%

ENJEUX

Les différents constats issus de l'observatoire du commerce nécessitent, lorsque cela est possible, de mettre en place des mesures en faveur du commerce avec le double objectif suivant :

- Maintenir/dynamiser l'activité commerciale du territoire,
- Maîtriser / réduire le taux de vacance actuel.

Le droit de préemption commercial et artisanal constitue l'une des mesures permettant de maîtriser l'évolution de l'appareil commercial. La définition et la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur le centre-bourg de Bacqueville-en-Caux, permettra :

- de suivre les cessions des baux commerciaux,
- de permettre à la collectivité d'intervenir en cas de besoin pour garantir et renforcer la diversité commerciale essentielle au bon fonctionnement commercial du centre-bourg, avec notamment l'objectif d'améliorer la diversité du secteur du commerce de détail,
- de veiller, dans la mesure du possible, à ce que les activités tertiaires n'occupent pas au fil du temps les emplacements marchands « numéro 1 » du centre-bourg.

Récapitulatif des parcelles

Localisation	Références cadastrales *		
Route de Dieppe	AB345	AB578	AB617
	AB346	AB579	
	AB552	AB581	
Chemin de la Briquetterie	AB352	AB706	AB741
	AB540	AB708	AB742
	AB541	AB740	AB743
Place du Général de Gaulle	AB195	AB307	AB543
	AB196	AB308	AB596
	AB197	AB309	AB606
	AB200	AB313	AB607
	AB201	AB314	AB608
	AB206	AB315	AB621
	AB208	AB316	AB629
	AB209	AB322	AB646
	AB216	AB323	AB647
	AB217	AB324	AB648
	AB218	AB325	AB652
	AB219	AB326	AB658
	AB220	AB349	AB660
	AB221	AB353	AB673
	AB222	AB355	AB684
	AB240	AB357	AB695
	AB241	AB358	AB696
	AB245	AB359	AB732
	AB249	AB395	AB733
	AB303	AB444	AB735
AB304	AB524	AB744	
AB306	AB542	AB746	
Route de Pierreville	AB362		
Chemin du Quesnay	AB442		

* Références cadastrales correspondant au Plan Cadastral Informatisé (PCI) millésime du 1^{er} janvier 2023 :
<https://cadastre.data.gouv.fr/datasets/plan-cadastral-informatise>

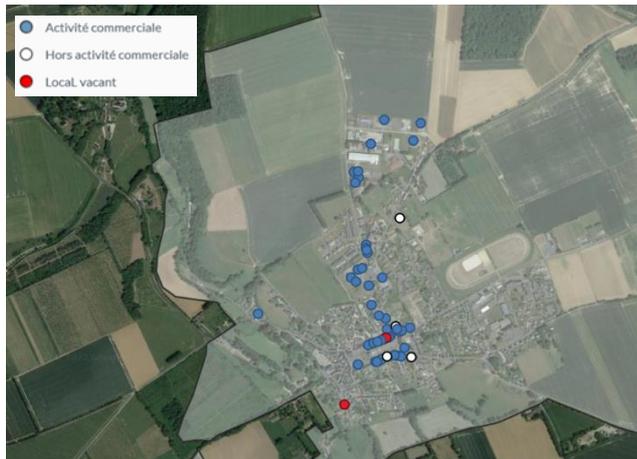
ANNEXES

Chiffres-clés 2022 pour la commune de Bacqueville-en-Caux, Observatoire du commerce de la CC Terroir de Caux – CCI Rouen Métropole

**OBSERVATOIRE COMMERCE
CC Terroir de Caux**

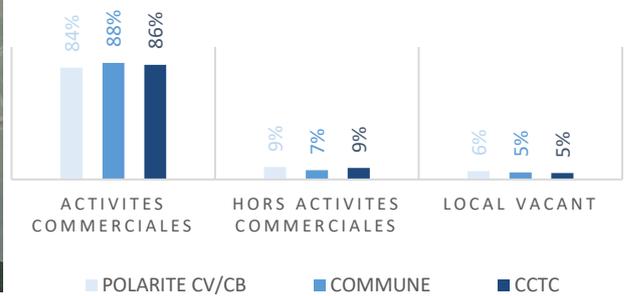
**Bacqueville-en-Caux
Chiffres – Clés 2022**

Les locaux avec vitrine* en 2022

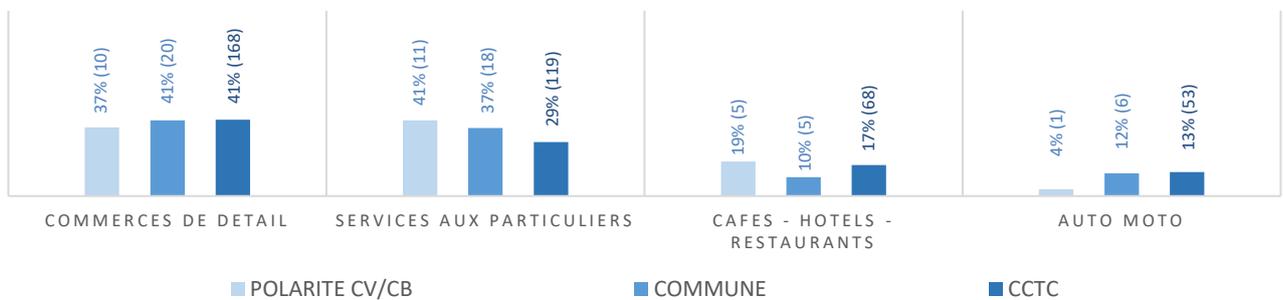


56 locaux avec vitrine* ont été recensés en 2022

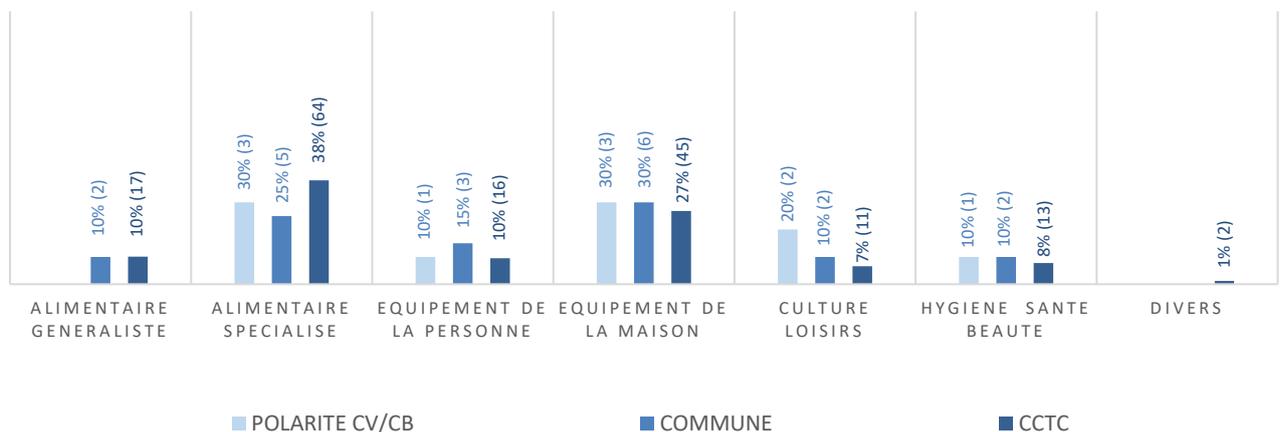
Répartition des locaux avec vitrine :



La répartition des activités commerciales par secteur d'activité en 2022



La répartition du commerce de détail par secteur d'activité en 2022



* Recensement terrain CCI RM de l'ensemble des locaux avec vitrine en rez-de-chaussée accueillant une activité commerciale + locaux avec vitrine vacants ou occupés par activité non commerciale + locaux en zones d'activité occupés par activité commerciale + distributeurs automatiques

Les 5 activités de commerce de détail les plus représentées en 2022

Polarité CB/CV	Commune	CCTC
1. Boulangerie Pâtisserie 20% (2)	1. Habillement HFE 15% (3)	1. Alimentaire spécialisé divers 14% (24)
2. Presse / Tabac 20% (2)	2. Boulangerie / Pâtisserie 10% (2)	2. Boulangerie Pâtisserie 11% (19)
3. Fleuriste 20% (2)	3. Presse Tabac 10% (2)	3. Habillement HFE 8% (13)
4. -	4. Alimentaire spécialisé divers 10% (2)	4. Boucherie Charcuterie 8% (13)
5. -	5. Fleuriste 10% (2)	5. Grande surface alimentaire 7% (11)

Densité des activités de commerce de détail en 2022

Nb de commerces pour 10 000 habitants	Commerce de détail	Alimentaire généraliste	Alimentaire spécialisé (avec distributeurs)	Eqpt de la personne	Eqpt de la maison	Culture, loisirs, divers	Hygiène, beauté, santé
Commune	104,7	10,5	26,2	15,7	31,4	10,5	10,5
CCTC	43,6	4,5	16,1	4,2	11,9	2,9	3,4
<i>France métropolitaine</i>	44,4	4,9	10,8	9,0	5,8	3,7	5,5

Répartition des commerces de détail par surface de vente en 2022

	Nb commerces de détail (alimentaire et non alimentaire)	< 300 m ² (en %)	Entre 300 et 1 000 m ² (en %)	> 1 000 m ² (en %)
Polarité CV/CB	10	90%	10%	0%
Commune	20	80%	15%	5%
CCTC	168	89%	7%	4%

Indicateur de fragilité des polarités en 2022

	Résultat indicateur fragilité	Polarité	Résultat indicateur fragilité 2022
Polarité qui fonctionne très bien	75 à 100	Bacqueville-en-Caux polarité château d'eau	100,0%
Polarité qui fonctionne bien	51 à 74	Bacqueville-en-Caux polarité CB	78,1%
Polarité qui présente des signes de fragilités	40 à 50		
Polarité fragilisée	25 à 39		
Polarité très fragilisée	< 25		

Synthèse

Atouts	Points de vigilance	Enjeux spécifiques
<ul style="list-style-type: none"> Faible taux de vacance (<i>commune et polarité CV</i>), Commerce de détail non alimentaire représente un peu plus d'un quart de l'offre commerciale (= <i>attractivité</i>), Constitue l'une des 4 principales communes du territoire en termes d'offre commerciale, Polarité de CV qui fonctionne très bien. 	<ul style="list-style-type: none"> Plus des 2/3 des commerçants de la polarité du CV implantés depuis plus de 10 ans (= <i>vigilance sur les projets de transmission</i>), Taux de tertiarisation commençant à être élevé, Absence d'une activité de charcuterie, Signalétique pour indiquer les commerces de la polarité du CV (<i>retour commerçants</i>), Absence d'un périmètre de préservation des linéaires commerciaux, Absence d'un périmètre de préemption. 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir un faible niveau de vacance (<i>commune et polarité CV</i>), Veiller à conserver un poids significatif des activités de commerces de détail non alimentaire et rester vigilant sur la diversité commerciale (= <i>droit de préemption</i>), Veiller dans la mesure du possible à ce que les activités tertiaires n'occupent pas au fil du temps les emplacements marchands numéro 1 du centre-ville (= <i>droit de préemption</i>), Eviter les changements de destination en habitation sur les principaux linéaires marchands de la polarité du CV (= <i>périmètre de préservation des linéaires commerciaux</i>), Suivre et accompagner les projets de cession des commerçants, et plus particulièrement les projets de cession des commerçants implantés depuis plus de 10 ans sur la polarité du CV, Continuer de soutenir logistiquement l'UCA et sensibiliser les commerçants non-adhérents, Envisager de renforcer/rénover la signalétique à destination des commerces de la polarité du CV, Inciter les propriétaires à rénover régulièrement les façades d'immeubles du centre-ville. Inciter les propriétaires à la création d'un accès extérieur pour accéder au(x) logement(s) au-dessus du point de vente sur la polarité du CV.