

DROIT DE PRÉEMPTION ARTISANAL ET COMMERCIAL

RAPPORT D'ANALYSE

Tôtes

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 Tôtes 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,
- Venue d'architectes en résidences, à l'initiative de la Commune, dans le cadre d'une démarche d'urbanisme transitoire avec un travail collaboratif avec la population pour l'amélioration du cadre de vie,
- Création d'arrêts minutes devant les commerces par la Commune,
- Accompagnement numérique des commerçants assuré conjointement par les services de Communauté de communes et la Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole,
- Programme national Petites Villes de Demain (PVD) en faveur de la revitalisation des centres-bourgs.

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 et artisanal » en particulier sur les polarités du territoire intercommunal dont fait partie le centre-bourg de Tôtes.

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 Tôtes, 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 dans le cadre du programme national Petites Villes de Demain (PVD) 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 Tôtes fait partie de la Communauté de communes Terroir de Caux née de la fusion en 2017 de :

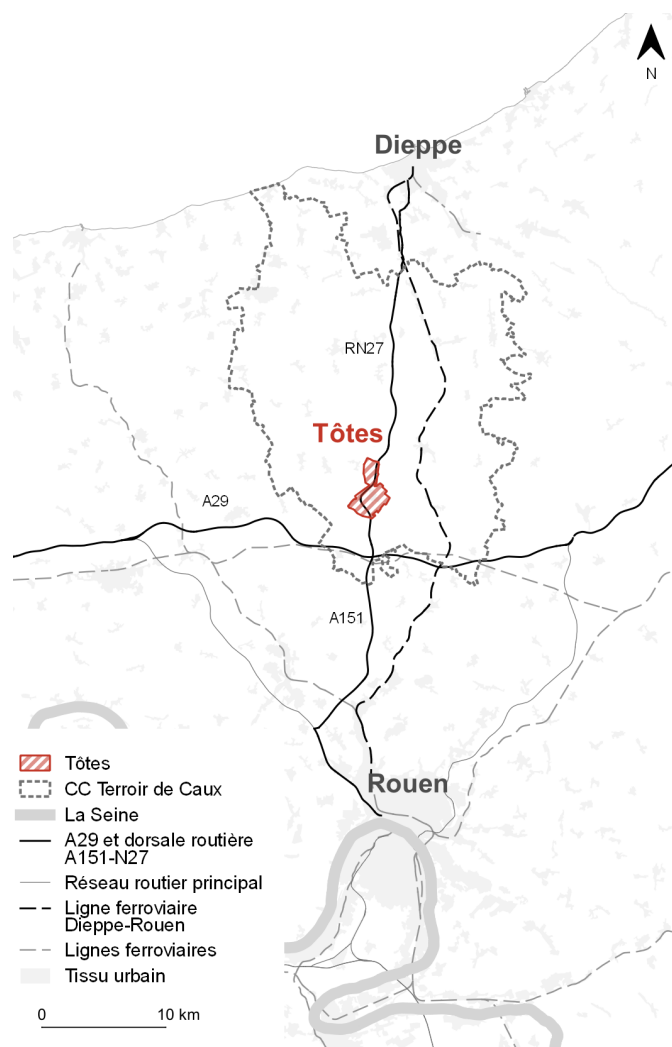
- la Communauté de communes Saâne et Vienne,
- la Communauté de communes Varenne et Scie,
- la Communauté de communes des Trois Rivières,
- les Communes de Bracquetuit, Cressy, Cropus.

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, Tôtes 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 d'Auffay à moins de 10 min. en voiture.
- 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 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

Tôtes est l'une des 4 communes retenues à l'Appel à Manifestation d'Intérêts Petites Villes de Demain avec Bacqueville-en-Caux, Luneray 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.

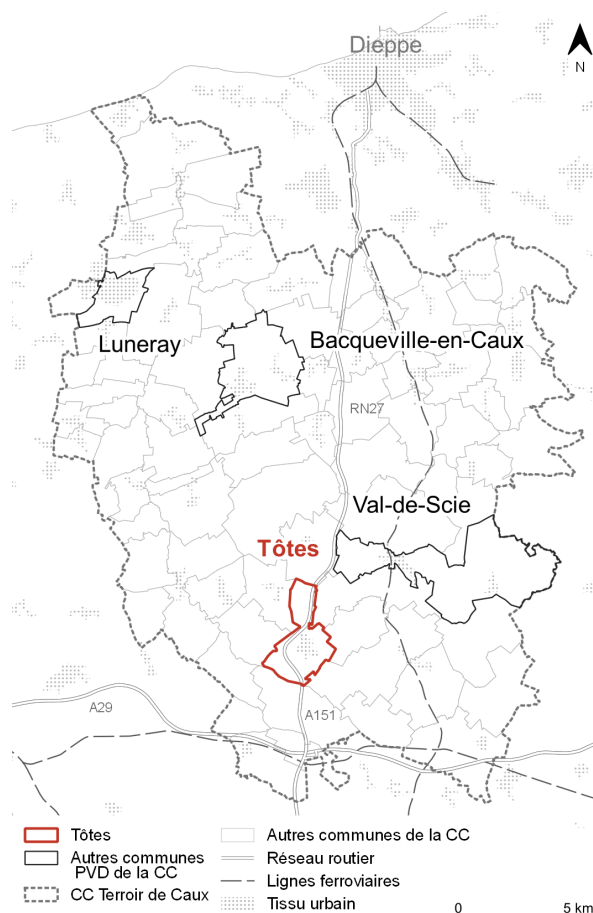
Au sein de la Communauté de communes, elle accueille:

- Une des parts les plus importantes de population avec 1576 habitants,
- 711 logements,
- Près de 8% des emplois,
- Près de 11% des commerces.

Elle constitue un relais de commerces, de services et d'activités de proximité pour les communes limitrophes.

Elle regroupe les commodités et les structures nécessaires au bien-être des populations locales notamment avec renforcer entre autres l'accessibilité la présence d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Elle permet de renforcer entre autres l'accessibilité aux différents niveaux de services et aux emplois.

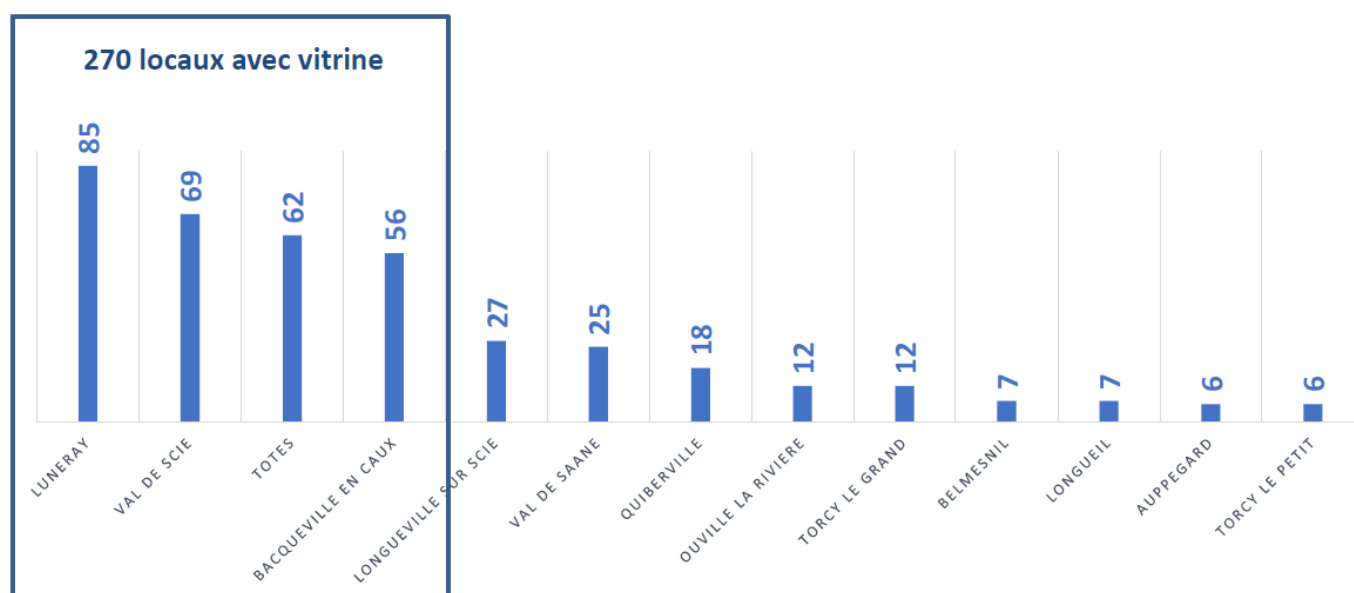
Malgré tout, cette fonction de polarité reste fragile et les services tendent peu à peu à disparaître, le risque étant que le territoire se renferme progressivement dans une mono-fonction résidentielle.



ÉTAT DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT ET MENACES

Les locaux avec vitrines

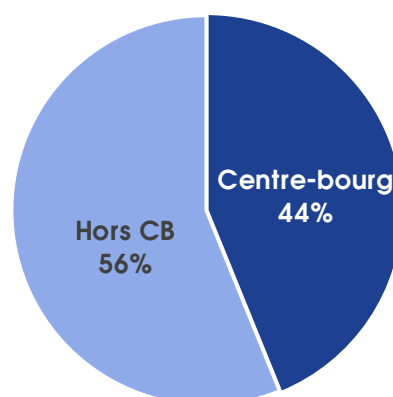
En mai 2022, 472 locaux avec vitrine ont été recensés sur le territoire de la communauté de communes. Un peu plus de la moitié sont localisés sur les 4 communes bénéficiant du programme PVD, dont 62 sur Tôtes.



Parmi ces 62 locaux avec vitrine, seulement 28 se situent dans le centre-bourg (soit 45%). L'offre commerciale est dispersée entre 3 polarités :

- la zone d'activité,
- la zone commerciale : la délocalisation en périphérie de l'Intermarché initialement implanté en centre-bourg a entraîné la délocalisation et l'implantation d'autres commerces et services sur cette zone,
- le centre-bourg dont le linéaire commercial s'effrite depuis plusieurs années avec la transformation de vitrines en habitations.

ACTIVITÉ COMMERCIALE



	Tôtes		Centre-bourg		Hors CB	
Activité commerciale	57	92%	25	89%	32	94%
Hors activité commerciale	3	5%	1	4%	2	6%
Local vacant	2	3%	2	7%	0	0%
Locaux avec vitrine	62		28	45%	34	55%

La polarité commerciale que constitue le centre-bourg fonctionne très bien avec :

- 25 locaux accueillant une activité commerciale,
- 1 local accueillant une activité non commerciale,
- Seulement 2 locaux vacants, soit un taux de vacance faible.

À noter que depuis le recensement de mai 2022 :

- Le local vacant au sud du centre-bourg a été repris par une activité de construction,
- Un fleuriste événementiel a ouvert sur la place du Général de Gaulle.



Les activités commerciales

	Tôtes		Centre-bourg		Hors CB	
Commerce de détail	23	40%	8	32%	15	47%
Alimentaire	7	12%	4	16%	3	9%
Alimentaire généraliste	2	4%	0	0%	2	6%
Alimentaire spécialisé	5	9%	4	16%	1	3%
Non alimentaire	16	28%	4	16%	12	38%
Équipement de la personne	0	0%	0	0%	0	0%
Équipement de la maison	10	18%	1	4%	9	28%
Culture - Loisirs	2	4%	1	4%	1	3%
Hygiène - Beauté - Santé	3	5%	2	8%	1	3%
Divers (commerces spécialisés ou non divers)	1	2%	0	0%	1	3%
Services	14	25%	7	28%	7	22%
Services aux particuliers (coiffure, soin de beauté, etc.)	7	12%	2	8%	5	16%
Autres services (Intérim, auto-école, location, etc.)	7	12%	5	20%	2	6%
Dont services financiers, assurances, immobiliers	5	9%	4	16%	1	3%
Café, hôtel, restaurant (CHR)	11	19%	9	36%	2	6%
Auto-moto	9	16%	1	4%	8	25%
	57		25		32	

Le commerce de détail, et plus particulièrement l'offre non alimentaire, constitue le principal « moteur » de l'attractivité commerciale d'un territoire. A Tôtes, la part du **commerce de détail non alimentaire** représente plus d'un quart des activités commerciales de la commune, ce qui constitue un poids significatif qu'il convient de maintenir.

Le centre-bourg est bien doté en offre de restauration et cafés, mais avec une surreprésentation de la restauration rapide.

Le taux de tertiarisation de l'activité commerciale (assurances, agences immobilières) reste maîtrisé à Tôtes (9%).

Le secteur auto-moto représente 16% des activités commerciales ce qui est représentatif d'un territoire rural.

*Nb de commerces
pour 10 000 habitants*

Commerce
de détail

Alimentaire
généraliste

Alimentaire
spécialisé

Eqpt à la
personne

Eqpt de
la
maison

Culture,
loisirs,
divers

Hygiène,
beauté,
santé

Commune	145,9	12,7	31,7	0,0	63,5	19,0	19,0
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

	Tôtes		Centre-bourg		Hors CB	
Alimentaire généraliste	2	29%	0	0%	2	67%
Hypermarché	1	14%	0	0%	1	33%
Supermarché	0	0%	0	0%	0	0%
Hard discount	1	14%	0	0%	1	33%
Supérette - Alimentation générale	0	0%	0	0%	0	0%
Alimentaire spécialisé	5	71%	4	100%	1	33%
Boucherie - charcuterie	2	29%	2	50%	0	0%
Boulangerie - pâtisserie	2	29%	2	50%	0	0%
Primeur	0	0%	0	0%	0	0%
Poissonnerie	0	0%	0	0%	0	0%
Caviste	0	0%	0	0%	0	0%
Alimentaire spécialisé divers	1	14%	0	0%	1	33%
	7		4	57%	3	43%

Tôtes dispose d'une offre alimentaire complète¹ et constitue, au sein de Terroir de Caux, une des 8 polarités de type « intermédiaire » pour une clientèle de proximité et intercommunale. Il apparaît primordial de préserver une telle situation et l'instauration d'un droit de préemption « commercial et artisanal » peut y contribuer.

¹ 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,
- Absence d'enseignes spécialisées dans les produits alimentaires surgelés,
- 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**,
- Peu de commerce de détail d'équipement de la personne (CC : 16 soit 9.7% ; Tôtes : 0), ainsi que de culture et de loisirs (CC : 11 soit 6.7% ; Tôtes : 2 soit 34%),
- 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).

D'après l'observatoire du commerce, il semble qu'il existe 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** suivants² : matériel médical, optique, horlogerie bijouterie, articles de sport et de loisirs, parfumerie, électroménager et audio vidéo, vêtements, chaussures, et librairie papeterie, journaux.

Les commerçants / artisans du centre-bourg

Les commerçants / artisans du centre-bourg de Tôtes 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. 13 commerçants

² 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.

/ artisans ont répondu, soit 68 % de la cible, ce qui permet de bénéficier d'un échantillon d'une bonne précision.

Tranche d'âge **Centre-bourg de Tôtes**

20-49 ans	7	54%
50-59 ans	4	31%
60 ans et plus	1	8%
Ne souhaite pas le communiquer	1	8%

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

- 6 enquêtés sont âgés de plus de 50 ans,
- 3 enquêtés exploitent leur point de vente depuis plus de 10 ans,
- Près de la moitié des commerçants enquêtés a déclaré avoir un projet de cession et la majorité d'entre eux n'a pas encore trouvé de repreneur.

Il sera nécessaire d'anticiper et d'accompagner dans la mesure du possible leur futur départ 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 Tôtes**

Moins de 3 ans	4	31%
Entre 3 et 10 ans	6	46%
10 ans et plus	3	23%

Plus de 30% des enquêtés exploitent leur point de vente depuis moins de 3 ans. On constate ainsi un renouvellement récent significatif des commerçants / artisans du centre-bourg pouvant témoigner d'un turn-over élevé.

Centre-bourg de Tôtes

Propriétaire	2	15%
Locataire	11	85%

85% des enquêtés sont locataires de leur point de vente et disposent d'un bail de type « 3/6/9 ».

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/conserver 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 Tôtes, permettra :

- de suivre les cessions des baux commerciaux,
- de permettre à la collectivité d'intervenir en cas de besoin pour garantir la diversité commerciale essentielle au bon fonctionnement commercial du centre-bourg, avec notamment l'objectif de maintenir le commerce alimentaire en centre-bourg et d'améliorer la diversité du secteur du commerce de détail non alimentaire,
- 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.

LE PÉRIMÈTRE RETENU

Le périmètre retenu est celui de la polarité commerciale du centre-bourg de Tôtes. Il comprend les rues qui constituent le circuit commercial actuel et qui correspondent au tissu historique présentant un intérêt stratégique pour le développement commercial du centre-bourg. Ce périmètre ne comprend pas l'intégralité des cases commerciales présentes dans la commune. Il se concentre sur les rues comportant un linéaire continu de cases commerciales et disposant encore d'une diversité en termes d'activités.



Récapitulatif des parcelles

Localisation	Références cadastrales *		
Rue des Canadiens	AE151	AE329	AE369
	AE152	AE330	AE384
Place du Général de Gaulle	AE137	AE144	AE231
	AE138	AE145	AE373
	AE139	AE167	AE393
	AE140		
Route du Havre	AE150	AE181	AE349
	AE172	AE266	AE400
	AE174	AE268	AE474
	AE175	AE339	AE475
	AE176	AE341	
Rue Guy de Maupassant	AE93	AE153	AI67
	AE95	AE154	AI78
	AE96	AE232	AI82
	AE97	AE240	AI83
	AE98	AE248	AI84
	AE105	AE287	AI86
	AE106	AE499	AI87
	AE107	AH1	AI88
	AE109	AH2	AI110
	AE111	AH3	AI115
	AE113	AI51	AI116
	AE114	AI52	AI140
	AE115	AI53	AI156
	AE116	AI55	AI180
	AE119	AI56	AI195
	AE146	AI57	AI245
	AE149	AI64	

* 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 Tôtes, Observatoire du commerce de la CC Terroir de Caux – CCI Rouen Métropole

OBSERVATOIRE COMMERCE CC Terroir de Caux

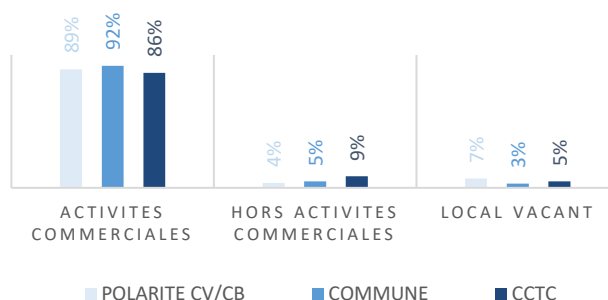
Tôtes Chiffres – Clés 2022

Les locaux avec vitrine* en 2022

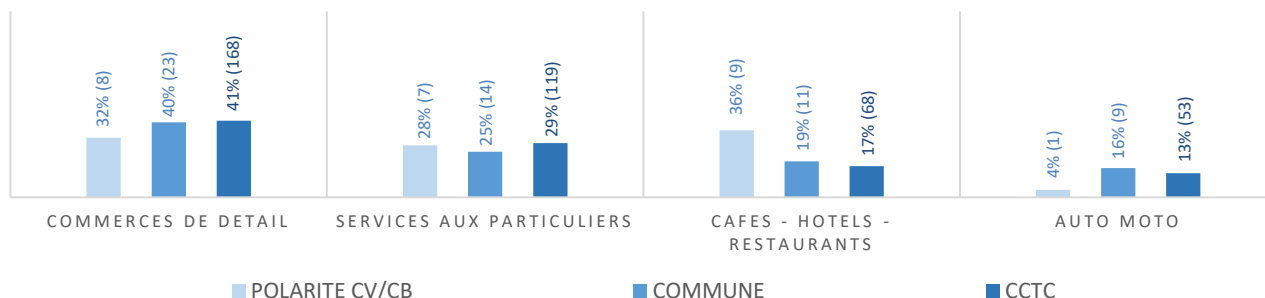


62 locaux avec vitrine* ont été recensés en 2022

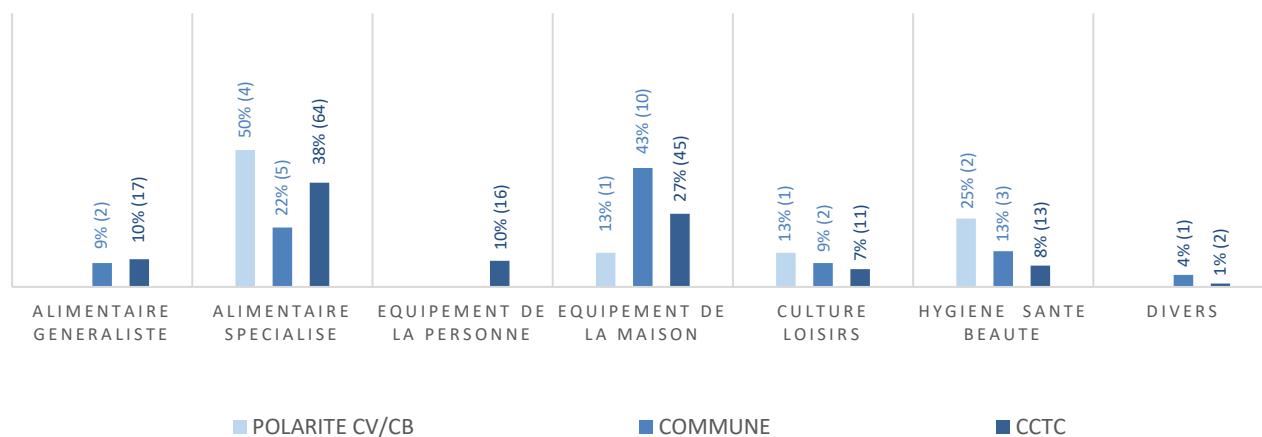
Répartition des locaux avec vitrine :



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. Boucherie Charcuterie 25% (2)	1. Meubles 13% (3)	1. Alimentaire spécialisé divers 14% (24)
2. Boulangerie Pâtisserie 25% (2)	2. Boucherie Charcuterie 9% (2)	2. Boulangerie Pâtisserie 11% (19)
3. -	3. Grande surface alimentaire 9% (2)	3. Habillement HFE 8% (13)
4. -	4. Boucherie Charcuterie 9% (2)	4. Boucherie Charcuterie 8% (13)
5. -	5. Fleuriste 9% (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	145,9	12,7	31,7	0,0	63,5	19,0	19,0
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	8	100%	0%	0%
Commune	23	87%	9%	4%
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	Tôtes polarité zone commerciale	100
Polarité qui fonctionne bien	51 à 74	Tôtes polarité zone d'activités	94,4
Polarité qui présente des signes de fragilités	40 à 50	Tôtes polarité centre-bourg	82,1
Polarité fragilisée	25 à 39		
Polarité très fragilisée	< 25		

Synthèse

Atouts	Points de vigilance	Enjeux spécifiques
- Faible taux de vacance (<i>commune et polarité CV</i>), - Commerce de détail non alimentaire représente plus d'un quart de l'offre commerciale (= <i>attractivité</i>), - Taux de tertiarisation maîtrisé, - Constitue l'une des 4 principales communes du territoire en termes d'offre commerciale, - Polarité de CV qui fonctionne très bien.	- Renouvellement récent significatif des commerçants sur la polarité du CV, - Près de la moitié des commerçants de la polarité du CV ont un projet de cession, - Sécurité piétonne sur la route du Havre en entrée de polarité du CV (<i>au niveau de l'enseigne Distri Club Médical = retour commerçants</i>), - Absence d'un périmètre de préservation des linéaires commerciaux, - Absence d'un périmètre de préemption, - Stationnement (<i>retour commerçants</i>).	- 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 CV (= <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>), - Relancer une UCA et sensibiliser les commerçants sur l'importance de l'animation commerciale de la ville, - Envisager de lancer une réflexion sur la thématique « stationnement », - 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, - Sécuriser/apaiser le passage véhicules sur la route du Havre en entrée de la polarité du CV, - 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.