

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

–  
PLUi

## 4H. Droits de préemption commerciaux et artisanaux

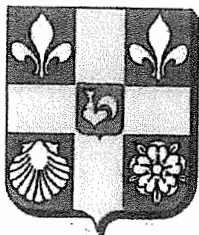
pièce n° 1 2 3 4 5

ABC  
DEF  
GHI  
JKL  
M

**VERSION POUR APPROBATION -  
MARS 2026**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
TERROIR DE CAUX**





Le 12 février 2014

## ***Droit de Préemption des fonds de commerces, fonds artisanaux ou baux commerciaux***

**Afin de redynamiser le commerce dans le centre bourg, le Conseil Municipal réuni en séance publique le 3 février 2014 a décidé d'instituer un droit de préemption sur les aliénations à titre onéreux de fonds de commerces, fonds artisanaux ou baux commerciaux.**

Cette initiative s'inscrit dans le cadre des dispositions offertes par la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 modifiée par la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 qui permettent aux communes d'intervenir sur les aliénations à titre onéreux de fonds de commerces, fonds artisanaux ou baux commerciaux. En effet, ces cessions échappaient jusqu'alors au droit de préemption urbain puisque seuls les murs des commerces y étaient assujettis.

Considérant la nécessité de sauvegarder le commerce de proximité au cœur du village, la commune de Val de Saâne a souhaité mettre en place ce dispositif Place Daniel Boucour, Impasse de la Rivière, Rue des Peupliers, Route de Varvannes et Route d'Eurville ce afin, de conserver cette zone de chalandise. En effet, la Commune constate que dans ces quartiers, des locaux commerciaux sont inoccupés et sont transformés, de plus en plus souvent en habitation. Ceci a pour conséquence de réduire l'attractivité, la diversité et l'équilibre commercial.

En 1997, une étude a été réalisée par la Chambre de Commerce et d'industrie de Dieppe, pour évaluer le potentiel commercial du quartier résidentiel des « Peupliers ». La Commune comptait 1257 habitants. Le tissu commercial de la Commune était composé de 18 commerces. On pouvait dénombrer alors, 6 commerces alimentaires et 12 commerces non alimentaires. La Commune disposait également de plusieurs types de services : cabinet médical, dentiste, kinésithérapeute, garage, assurances, ambulances et pompes funèbres. La plupart de ces commerces étaient situés sur la place Daniel Boucour. Seuls, deux établissements étaient localisés à l'intérieur du lotissement les Peupliers : la pharmacie et un salon de coiffure.

Aujourd'hui, La Commune compte 1458 habitants et 13 commerces sont encore en activité : 4 commerces alimentaires et 9 commerces non alimentaires. Les différents services existants sont : un cabinet médical, un dentiste, une auto-école, un électricien, deux chauffagistes, les pompes funèbres, les ambulances et taxis.

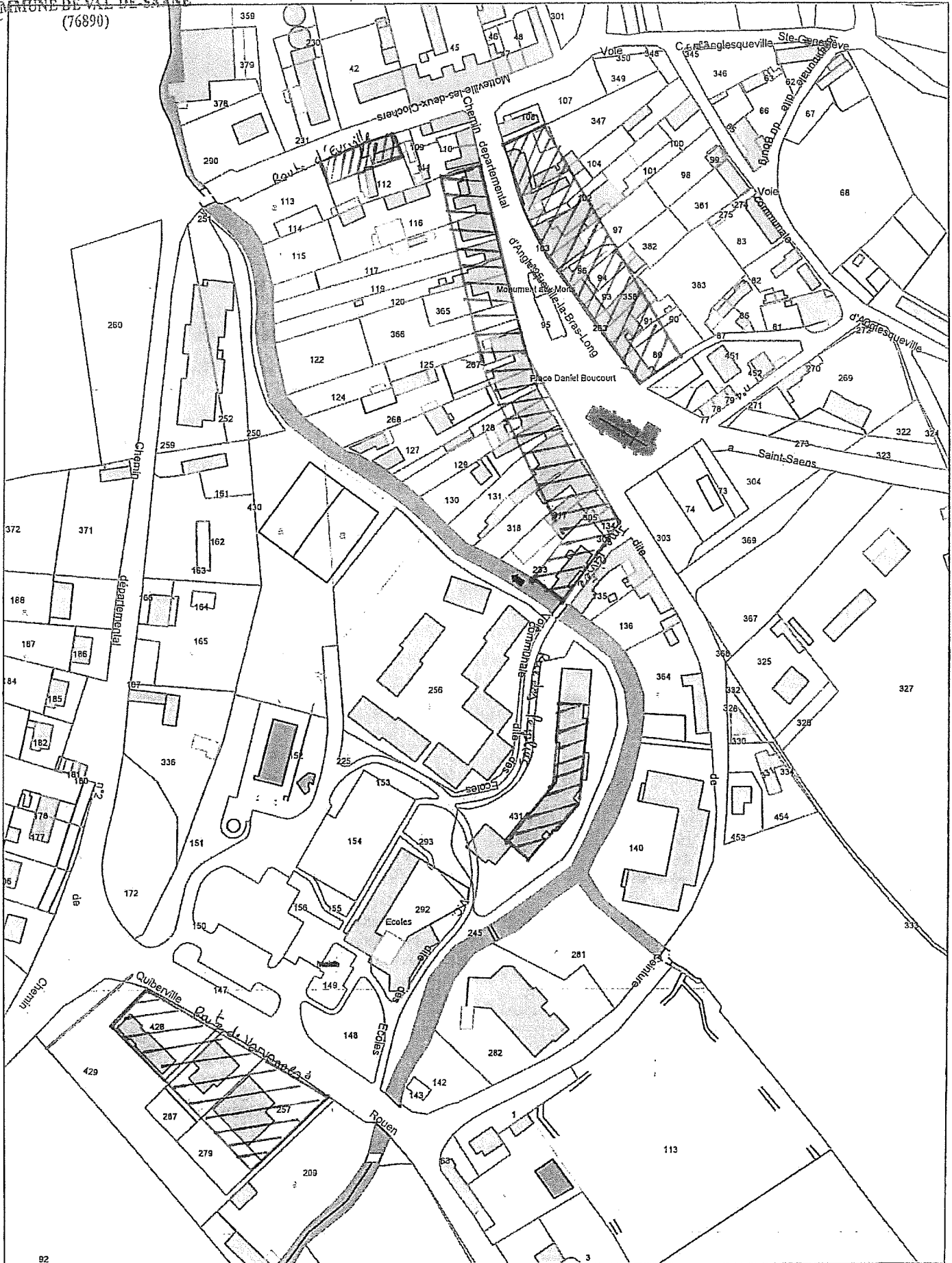
Par ailleurs, la Commune vient de déplacer la Mairie au cœur du centre bourg, dans l'ancien presbytère réhabilité. Ce transfert s'inscrit dans une démarche de développement et de revitalisation et concourt à la redynamisation du Commerce et de l'Artisanat de proximité. De même, depuis l'année 2002, la Commune a procédé à de nombreux aménagements du centre bourg visant à améliorer les conditions de stationnement et d'accessibilité des commerces.

C'est la raison pour laquelle le Conseil Municipal, réuni en séance publique le 3 février 2014, a adopté une délibération aux fins :

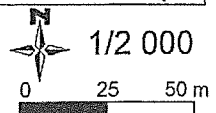
- de délimiter des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans les quartiers du centre du village, Place Daniel Boucour, Impasse de la Rivière, Rue des Peupliers, Route de Varvannes et Route d'Eurville
- d'instituer à l'intérieur de ces périmètres un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et les baux



# Extrait cadastral



Périmètre de préemption 



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2014 01 02

L'an deux mil quatorze  
Le trois février à 20 heures 30

OBJET :

Délimitation d'un  
périmètre soumis  
au droit de  
préemption par la  
Commune sur les  
fonds artisanaux,  
fonds de  
commerce et baux  
commerciaux

Le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous  
la présidence de Monsieur Norbert GAINVILLE, Maire  
Étaient présents :

MEMBRES									
N. GAINVILLE	P	G. PAUMIER	E	N. GILLE	P	S. LASNON	P	M. RAILLOT	P
R. SÉNÉCAL	P	J-L. LEMOINE	P	B. DUBOC	P	B. ROUET	P	J-P. SOUBLIN	P
J-M. TURPIN	P	R. MARÉCHAL	P	A. MAROIS	E	H. ADAMIAK	P	P. MOUCHARD	P

Mme Perrine MOUCHARD a été élue Secrétaire.

Vu les articles L 214-1, L 214-2 et L 214-3 du code de l'urbanisme définissant les modalités  
d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et  
baux commerciaux,

Vu l'arrêté ministériel du 29 février 2008 relatif à la déclaration préalable à la cession de fonds  
artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et modifiant le code de l'urbanisme,  
Considérant qu'il est indispensable de sauvegarder le commerce de proximité et de préserver la  
diversité de l'activité commerciale, et les intérêts de la Commune,

Monsieur le Maire précise que le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, codifié aux articles R  
214-1 et suivants du code de l'urbanisme, est relatif au droit de préemption des communes sur les  
fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux. Concernant la délimitation du  
périmètre, les dispositions en vigueur précisent que, lorsqu'une Commune envisage d'instituer le droit  
de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, le Maire  
soumet pour avis le projet de délibération du Conseil Municipal à la Chambre de Commerce et  
d'Industrie territoriale et à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat dans le ressort desquelles se  
trouve la Commune.

Le projet de délibération est accompagné :

- du projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ;
- d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce  
périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale ;

En l'absence d'observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale et de la Chambre  
des Métiers et de l'Artisanat dans les deux mois de leur saisine, l'avis de l'organisme consulaire est  
réputé favorable.

La délibération du Conseil Municipal fait l'objet de mesures de publicité et d'information.

Concernant l'exercice du droit de préemption : il est prévu qu'il peut s'exercer sur les fonds  
artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux, à  
l'exception de ceux qui sont compris dans la cession d'une ou plusieurs activités prévue à l'article  
L 626-1 du code de commerce ou dans le plan de cession arrêté en application de l'article L 631-22  
ou des articles L 642-1 à L 642-17 du code de commerce.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,  
À l'unanimité,

**DÉCIDE :**

- de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur  
duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce  
ou de baux commerciaux.

Le périmètre concerne les quartiers suivants : Route d'Eurville, Place Daniel Boucour, Impasse de la  
Rivière, Rue des Peupliers et Route de Varvannes.

Chaque cession sera subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à

DATE DE CONVOCATION  
28 janvier 2014

DATE D'AFFICHAGE  
28 janvier 2014

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE

15

PRÉSENTS ou  
REPRÉSENTÉS

13

VOTANTS

13

ADRESSÉ À LA S/P  
LE 17/02/2014

SEINE-MARITIME  
ARRONDISSEMENT DE BULLEVE  
CANTON DE TOIES  
COMMUNE DE VAL-DE-SAÛNE  
(76890)

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2014 01 02

L'an deux mil quatorze  
Le trois février à 20 heures 30

OBJET :

**Délimitation d'un  
périmètre soumis  
au droit de  
préemption par la  
Commune sur les  
fonds artisanaux,  
fonds de  
commerce et baux  
commerciaux**

Le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Norbert GAINVILLE, Maire  
Étaient présents :

MEMBRES									
N. GAINVILLE	P	G. PAUMIER	E	N. GILLE	P	S. LASNON	P	M. RAILLOT	P
R. SÉNÉCAL	P	J-L. LEMOINE	P	B. DUBOC	P	B. ROUET	P	J-P. SOUBLIN	P
J-M. TURPIN	P	R. MARÉCHAL	P	A. MAROIS	E	H. ADAMIAK	P	P. MOUCHARD	P

Mme Perrine MOUCHARD a été élue Secrétaire.

la Commune. Cette déclaration précisera le prix et les conditions de cession.

Le droit de préemption sera exercé selon les modalités prévues par les articles L 213-4 à L 213-7. Le silence de la Commune pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration vaudra renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le cédant pourra alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

DATE DE CONVOCATION  
28 janvier 2014

DATE D'AFFICHAGE  
28 janvier 2014

Pour extrait certifié conforme,  
À Val de Saône, le 14 février 2014

NOMBRE DE CONSEILLERS

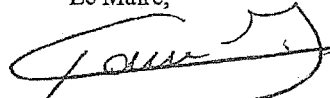
EN EXERCICE **15**

PRÉSENTS ou  
REPRÉSENTÉS **13**

VOTANTS **13**



Le Maire,

  
N. GAINVILLE

ADRESSÉ À LA S/P  
LE 17/02/2014

# DROIT DE PRÉEMPTION ARTISANAL ET COMMERCIAL

RAPPORT D'ANALYSE

---

**Val-de-Scie**

Septembre 2023

---



# SOMMAIRE

Contexte	3
Le droit de préemption	4
Situation	6
État du commerce et de l'artisanat et menaces	8
Enjeux	16
Le périmètre retenu	17
Annexes	19

# 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 Val-de-Scie 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,
- Requalification, portée par la Commune, des espaces publics du centre-bourg de Val-de-Scie (espace sud de la place de la République en lien avec la gare, berges de la Scie avec le parking Monreal Del Campo, rue Jules Ferry) celle-ci se poursuit avec de nouveaux projets comme la requalification de la place du Général de Gaulle,
- Accompagnement numérique des commerçants assuré conjointement par les services de Communauté de communes et la Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole,
- Développement de la gare en pôle multimodal pour favoriser l'accessibilité au centre-bourg,

- 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 d'Auffay Val-de-Scie.

*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 Val-de-Scie, l'institution du droit de préemption « commercial et artisanal » répond à la volonté de préserver la diversité du tissu commercial du centre-bourg d'Auffay, 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](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_dp_commercial_v2_cle79ea3e.pdf)

[https://www.epfbretagne.fr/img\\_ftp/2328\\_EFPB-FicheBAO-FONC10-201029.pdf](https://www.epfbretagne.fr/img_ftp/2328_EFPB-FicheBAO-FONC10-201029.pdf)

# SITUATION

La Commune de Val-de-Scie fait partie de la Communauté de communes Terroir de Caux née de la fusion en 2017 de :

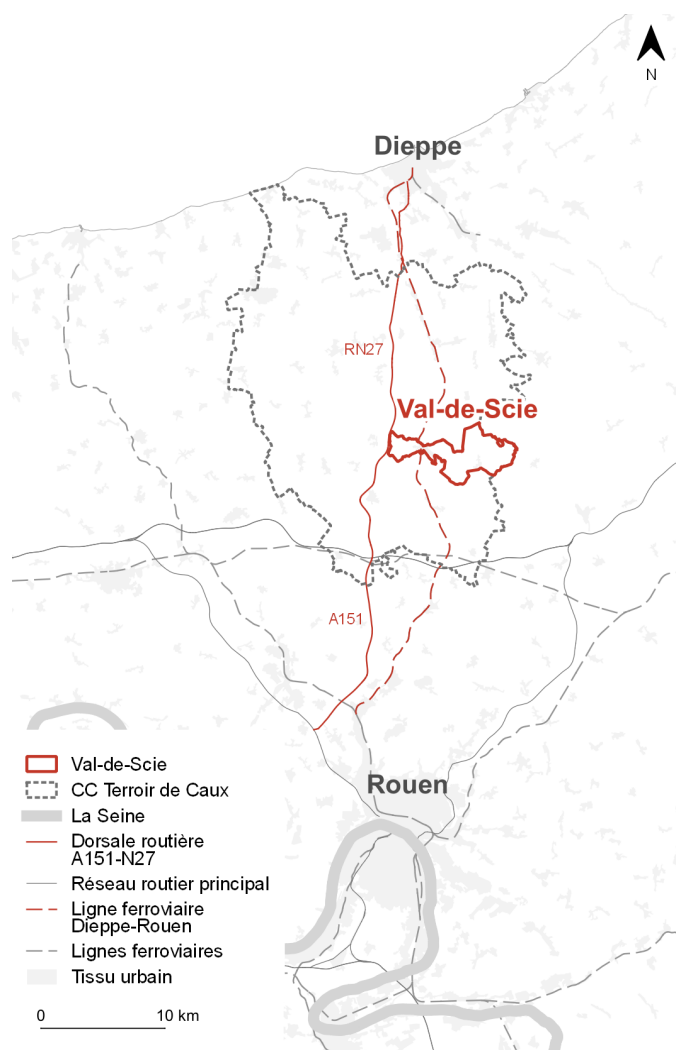
- la Communauté de communes Saône et Vienne,
- la Communauté de communes Varenne et Scie,
- la Communauté de communes des Trois Rivières,
- les Communes de Bracquetuit, Cressy, Cropus.

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 km<sup>2</sup>.

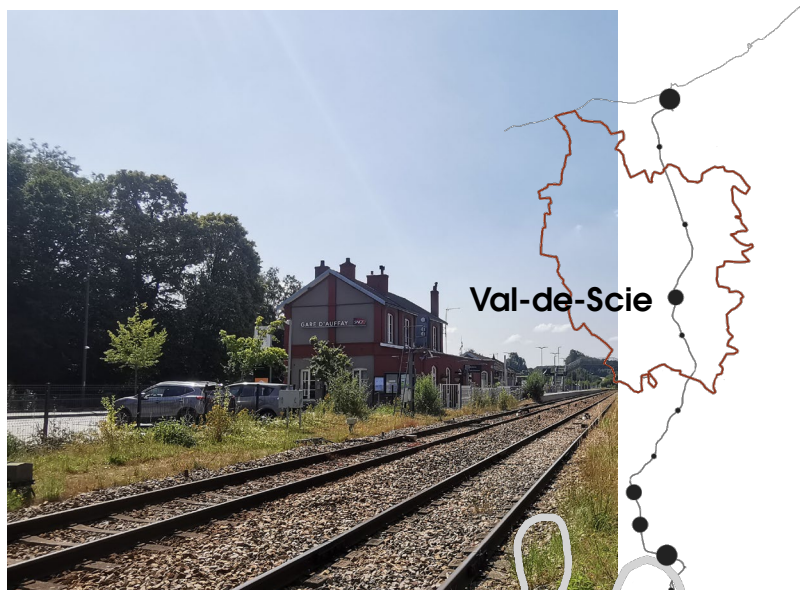
## Une position stratégique sur l'axe structurant Dieppe - Rouen

À l'interface des agglomérations dieppoise et rouennaise, Val-de-Scie 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.
- 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).



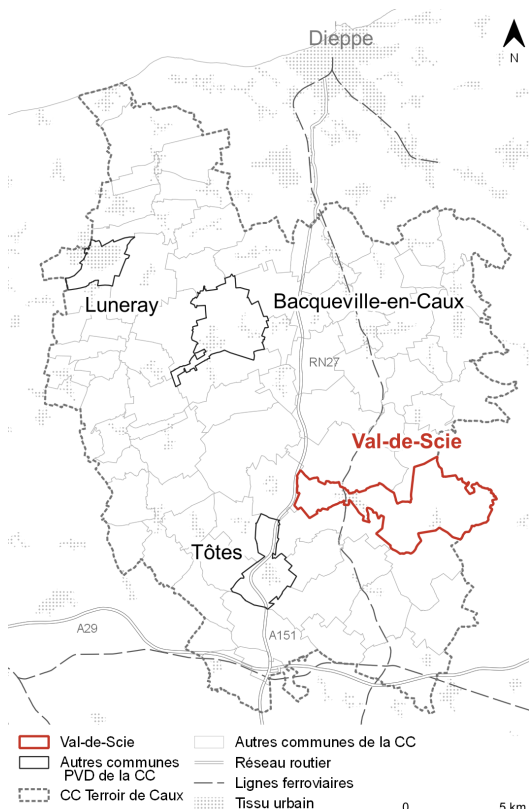
## Une accessibilité facilitée grâce à la gare



Systématiquement desservie par les TER qui transitent sur la ligne Dieppe-Rouen, la gare est la plus fréquentée de l'intercommunalité avec près de 250 000 personnes accueillies par an (voyageurs et non voyageurs).

Située en centre-ville, ses abords ont été réaménagés pour constituer un véritable pôle d'échanges comprenant plus de 250 places de parking (dont PMR et taxis), des places de stationnement pour les bus, un abri vélo et des bornes de recharge pour voitures électriques.

Au point de convergence de nombreux bourgs situés non loin, elle joue un rôle stratégique pour l'attractivité du territoire et la réduction des déplacements automobiles.



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

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

- La part la plus importante de population avec 2535 habitants,
- Le plus de logements (1291 log.),
- 8% des emplois,
- 19% des commerces.

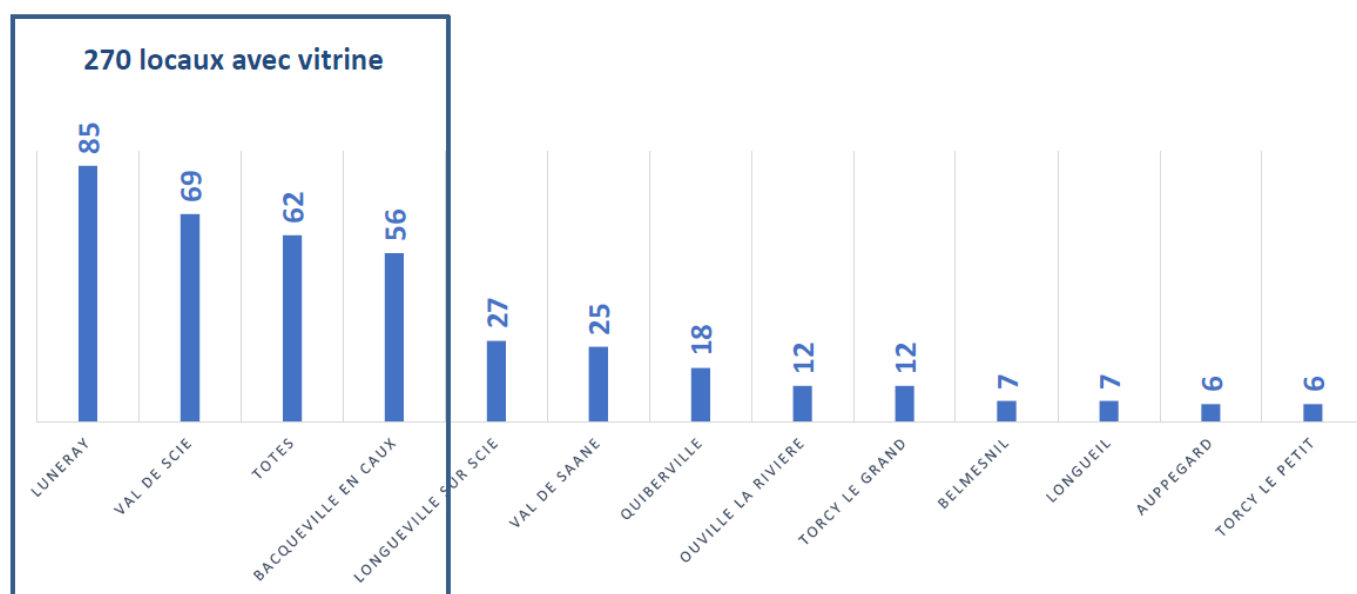
Elle constitue un relais de commerces, de services et d'activités de proximité pour les communes limitrophes. Elle regroupe les commodités et les structures nécessaires au bien-être des populations locales notamment avec la présence d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Elle permet de renforcer 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

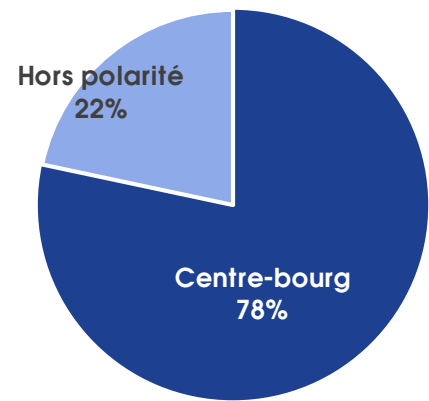
### Les locaux avec vitrines

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 69 sur Val-de-Scie.



## ACTIVITÉ COMMERCIALE

Parmi ces 69 locaux avec vitrine, tous sont situés sur le territoire de la commune déléguée d'Auffay dont 54 dans le centre-bourg (soit 78%).



	Auffay - Val-de-Scie		Centre-bourg		Hors polarité	
Activité commerciale	60	87%	47	87%	13	87%
Hors activité commerciale	7	10%	5	9%	2	13%
Local vacant	2	3%	2	4%	0	0%
<b>Locaux avec vitrine</b>	<b>69</b>		<b>54</b>	<b>78%</b>	<b>15</b>	<b>22%</b>

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

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



## Les activités commerciales

	Auffay - Val-de-Scie		Centre-bourg		Hors polarité	
<b>Commerce de détail</b>	<b>24</b>	<b>40%</b>	<b>21</b>	<b>45%</b>	<b>3</b>	<b>23%</b>
Alimentaire	11	18%	9	19%	2	15%
Alimentaire généraliste	3	5%	1	2%	2	15%
Alimentaire spécialisé	8	13%	8	17%	0	0%
Non alimentaire	13	22%	12	26%	1	8%
Équipement de la personne	2	3%	2	4%	0	0%
Équipement de la maison	5	8%	4	9%	1	8%
Culture - Loisirs	2	3%	2	4%	0	0%
Hygiène - Beauté - Santé	3	5%	3	6%	0	0%
Divers (commerces spécialisés ou non divers)	1	2%	1	2%	0	0%
<b>Services</b>	<b>21</b>	<b>35%</b>	<b>18</b>	<b>38%</b>	<b>3</b>	<b>23%</b>
Services aux particuliers (coiffure, soin de beauté, etc.)	8	13%	5	11%	3	23%
Autres services (Intérim, auto-école, location, etc.)	13	22%	13	28%	0	0%
Dont services financiers, assurances, immobiliers	11	18%	11	23%	0	0%
<b>Café, hôtel, restaurant (CHR)</b>	<b>9</b>	<b>15%</b>	<b>8</b>	<b>17%</b>	<b>1</b>	<b>8%</b>
<b>Auto-moto</b>	<b>6</b>	<b>10%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>6</b>	<b>46%</b>
	<b>60</b>		<b>47</b>		<b>13</b>	

Le **poids du commerce de détail** n'apparaît que légèrement supérieur au poids des autres secteurs d'activités commerciales, et notamment au poids des activités de services aux particuliers (écart de 5 points). Il est important de veiller à ce que cet écart ne continue pas de se réduire au fil du temps.

Ce constat est important car le commerce de détail, et plus particulièrement l'offre non alimentaire, constitue le principal « moteur » de l'attractivité commerciale d'un territoire. Or, la part du **commerce de détail non alimentaire** représente moins d'un quart des activités commerciales du centre-bourg et de la commune, ce qui influence négativement l'attractivité commerciale de la commune.

Le secteur café-hôtel-restaurant représente moins d'une activité commerciale sur cinq ce qui limite le potentiel touristique.

Le taux de tertiarisation de l'activité commerciale (assurances, agences immobilières) est élevé à Val-de-Scie (18%).

Le secteur auto-moto représente 10% 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 <sup>1</sup>	Eqpt à la personne	Eqpt de la maison	Culture, loisirs, divers	Hygiène, beauté, santé
<b>Commune</b>	<b>94,7</b>	<b>11,8</b>	<b>31,6</b>	<b>7,9</b>	<b>19,7</b>	<b>11,8</b>	<b>11,8</b>
CCTC	43,6	4,5	12,1	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

### Auffay - Val-de-Scie

<b>Alimentaire généraliste</b>	<b>3</b>	<b>27%</b>
Hypermarché	0	0%
Supermarché	1	9%
Hard discount	1	9%
Supérette - Alimentation générale	1	9%
<b>Alimentaire spécialisé</b>	<b>8</b>	<b>73%</b>
Boucherie - charcuterie	3	27%
Boulangerie - pâtisserie	4	36%
Primeur	0	0%
Poissonnerie	0	0%
Caviste	0	0%
Alimentaire spécialisé divers	1	9%

Auffay Val-de-Scie dispose d'une offre alimentaire complète<sup>2</sup> 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.

<sup>1</sup> Sans distributeurs

<sup>2</sup> 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% ; Val-de-Scie : 2 soit 3%), ainsi que de culture et de loisirs (CC : 11 soit 6.7% ; Val-de-Scie : 2 soit 3%),
- 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** suivants<sup>3</sup> : matériel médical, optique, horlogerie bijouterie, articles de sport et de loisirs, parfumerie, électroménager et audio vidéo, vêtements, chaussures, et librairie papeterie, journaux.

---

<sup>3</sup> 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 d'Auffay Val-de-Scie 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. 25 commerçants / artisans ont répondu, soit 74 % de la cible, ce qui permet de bénéficier d'un échantillon d'une bonne précision.

Tranche d'âge	Centre-bourg d'Auffay	
20-49 ans	17	68%
50-59 ans	6	24%
60 ans et plus	1	4%
Ne souhaite pas le communiquer	1	4%

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

- 7 enquêtés sont âgés de plus de 50 ans,
- Près de 30% des enquêtés exploitent leur point de vente depuis plus de 10 ans,
- 3 enquêtés ont déclaré avoir un projet de cession dans plus de 3 ans afin de prendre leur retraite et n'ont pas encore trouvé officiellement 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 d'Auffay	
Moins de 3 ans	7	28%
Entre 3 et 10 ans	11	44%
10 ans et plus	7	28%

Près 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.

#### Centre-bourg d'Auffay

Propriétaire	5	20%
Locataire	20	80%

80% 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 :

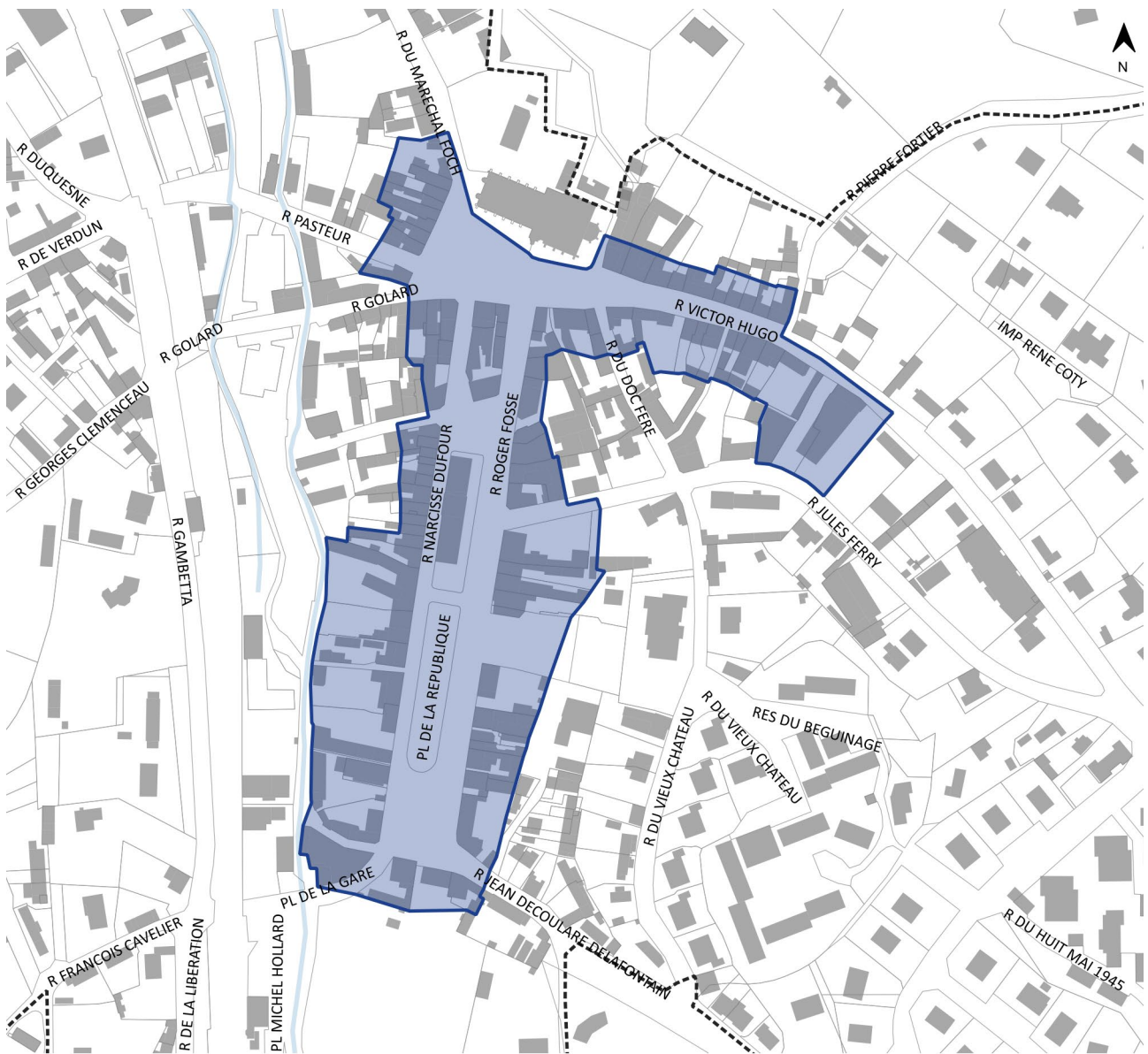
- Maintenir/dynamiser l'activité commerciale du territoire,
- Maîtriser/conserver le taux de vacance actuel.

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 d'Auffay Val-de-Scie, 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 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 d'Auffay Val-de-Scie. 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.



■ Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ■ Bâti - - - Limites communales □ Parcelles

0 60 m

## Récapitulatif des parcelles

Localisation	Références cadastrales *		
Place de la république	AC96	AC203	AC233
	AC97	AC204	AC235
	AC98	AC206	AC304
	AC99	AC209	AC305
	AC100	AC210	AC336
	AC102	AC212	AC367
	AC103	AC213	AC436
	AC105	AC214	
AC202	AC215		
Place du Général de Gaulle	AB24	AB34	AC109
	AB25	AB35	AC119
	AB29	AB58	AC263
	AB30	AC75	AC309
	AB31	AC76	AC389
	AB32	AC108	
Place du Lieutenant Rémondy	AC106		
Rue Jules Ferry	AC328	AC329	
Rue Narcisse Dufour	AC77	AC89	AC332
	AC78	AC90	AC333
	AC85	AC94	AC503
	AC86	AC95	AC504
	AC87	AC307	
Rue Roger Fossé	AC110	AC115	AC264
	AC111	AC252	AC342
	AC114	AC253	AC343
Rue Victor Hugo	AB44	AB52	AC171
	AB45	AB258	AC172
	AB46	AB333	AC173
	AB48	AC121	AC274
	AB49	AC167	AC275
	AB50	AC169	AC361
	AB51	AC170	AC362

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

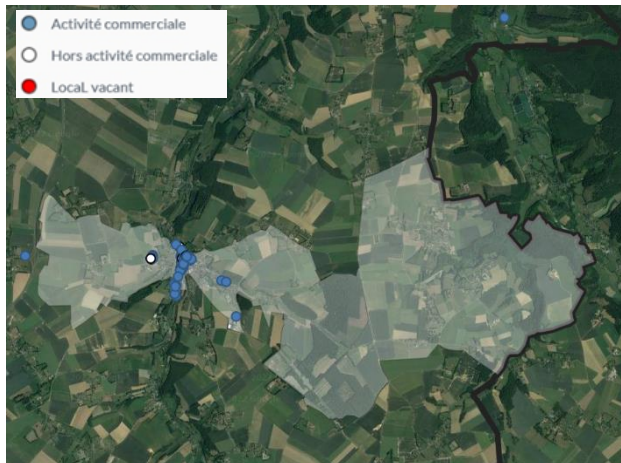
# ANNEXES

Chiffres-clés 2022 pour la commune de Val-de-Scie, Observatoire du commerce de la CC Terroir de Caux - CCI Rouen Métropole

**OBSERVATOIRE COMMERCE  
CC Terroir de Caux**

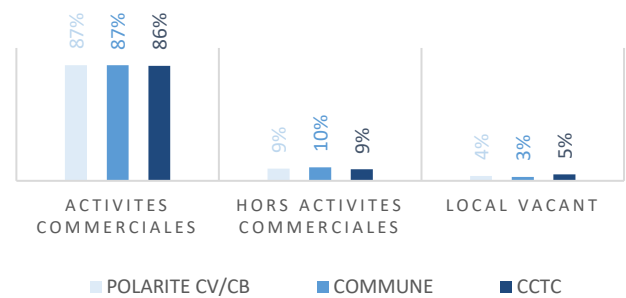
**Val-de-Scie  
Chiffres – Clés 2022**

**Les locaux avec vitrine\* en 2022**

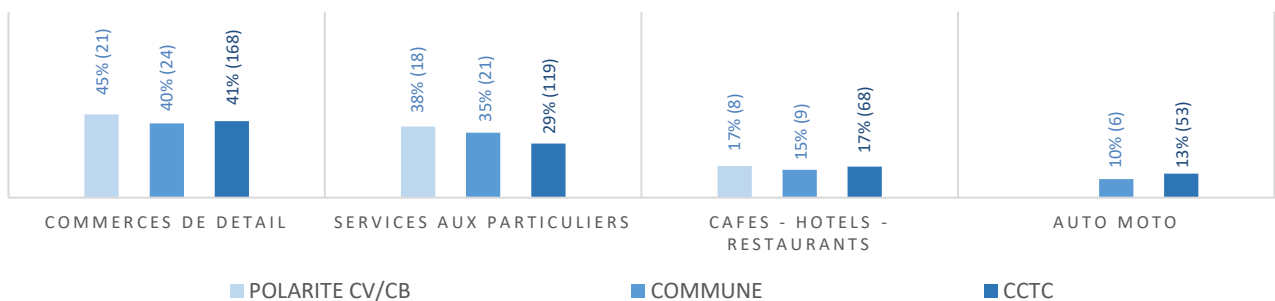


**69 locaux avec vitrine\* ont été recensés en 2022**

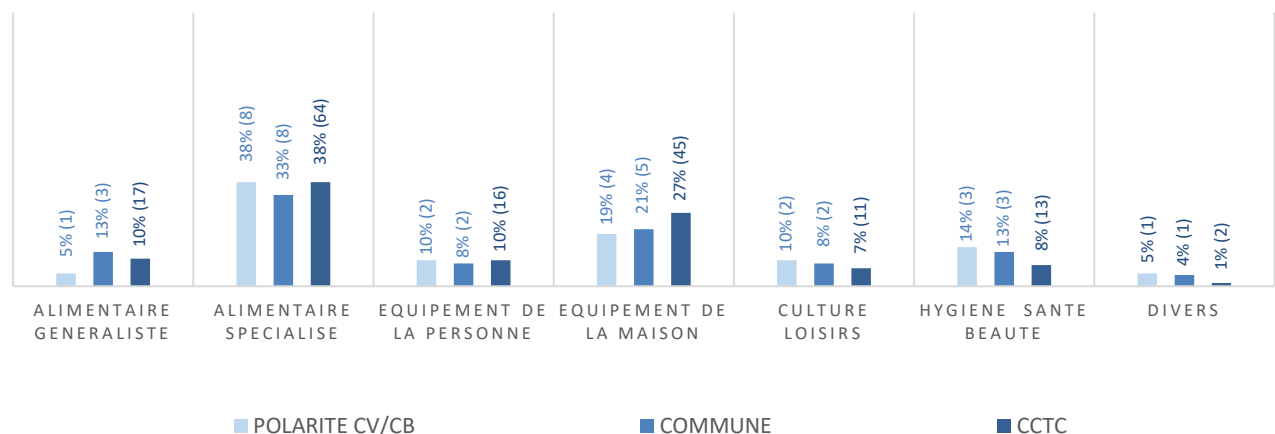
Répartition des locaux avec vitrine :



**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% (4)	1. Boulangerie Pâtisserie 17% (4)	1. Alimentaire spécialisé divers 14% (24)
2. Boucherie Charcuterie 15% (3)	2. Boucherie Charcuterie 13% (3)	2. Boulangerie Pâtisserie 11% (19)
3. Pharmacie 10% (2)	3. Grande surface alimentaire 8% (2)	3. Habillement HFE 8% (13)
4. Fleuriste 10% (2)	4. Pharmacie 8% (2)	4. Boucherie Charcuterie 8% (13)
5. -	5. Fleuriste 8% (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
<b>Commune</b>	94,7	11,8	31,6	7,9	19,7	11,8	11,8
<b>CCTC</b>	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 <sup>2</sup> (en %)	Entre 300 et 1 000 m <sup>2</sup> (en %)	> 1 000 m <sup>2</sup> (en %)
<b>Polarité CV/CB</b>	21	95%	5%	0%
<b>Commune</b>	24	87%	13%	0%
<b>CCTC</b>	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	Val-de-Scie polarité Auffay centre-bourg	83,3
Polarité qui fonctionne bien	51 à 74		
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"> <li>o Faible taux de vacance (<i>commune et polarité CV</i>),</li> <li>o Constitue l'une des 4 principales communes du territoire en termes d'offre commerciale,</li> <li>o Polarité de CV qui fonctionne très bien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Commerce de détail non alimentaire représente moins d'un quart des activités commerciales (= <i>impact négatif sur attractivité</i>),</li> <li>o Renouvellement récent significatif des commerçants sur la polarité du CV,</li> <li>o Un taux de tertiariation élevé,</li> <li>o La signalétique pour indiquer les commerces de la polarité du CV (<i>retour commerçants</i>),</li> <li>o Absence d'un périmètre de préservation des linéaires commerciaux,</li> <li>o Absence d'un périmètre de préemption.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Maintenir un faible niveau de vacance (<i>commune et polarité CV</i>),</li> <li>o Implanter dans la mesure du possible davantage d'activités de commerces de détail non alimentaire et rester vigilant sur la diversité commerciale (= <i>droit de préemption</i>),</li> <li>o 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>),</li> <li>o Éviter les changements de destination en habitation sur les principaux linéaires marchands de la polarité du CV (= <i>périmètre de préservation des linéaires commerciaux</i>),</li> <li>o 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,</li> <li>o Relancer une UCA et sensibiliser les commerçants sur l'importance de l'animation commerciale de la ville,</li> <li>o Favoriser les éventuels projets de « fusions de locaux » sur la polarité du CV de manière à augmenter sensiblement les surfaces de vente pour essayer d'attirer des enseignes nationales, et plus particulièrement du commerce de détail non alimentaire,</li> <li>o Envisager de renforcer/rénover la signalétique à destination des commerces de la polarité du CV,</li> <li>o Inciter les propriétaires à rénover régulièrement les façades d'immeubles du centre-ville,</li> <li>o 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.</li> </ul>

\* 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



# Ville de Val-de-Scie

Nombre de Membres en exercice : 27  
Présents : 18  
Votants : 23

Date de convocation : 18/01/2024  
Date d'affichage : 18/01/2024

## Extrait du Registre des Délibérations Conseil Municipal du 25 JANVIER 2024 à 18 H 30

L'An deux mil vingt-quatre le Vingt-cinq Janvier à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de Val-de-Scie, légalement convoqué, s'est réuni, au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Christian SURONNE, Maire.

Mme Catherine RENAULT est nommée secrétaire de séance.

NOM Prénom		NOM Prénom		NOM Prénom	
SURONNE Christian	P	NOURRICHARD Gérard	P	LETELLIER Olivier	P
VANDERPLAETSEN Michel	P	CHEVALLIER Nadine	PVR	THIERRY Stéphane	P
PELISSE Virginie	PVR	AUVRAY Patrice	P	LETEURTRE Céline	P
DELAUNAY Olivier	P	DELAFONTAINE Isabelle	P	PEUDEVIN Vincent	A
BOUDIN Françoise	P	JARNOUX Chantal	PVR	LEMERCIER Monique	E
FRANC Claude	P	CONTREMOULIN Anne-Marie	P	PINEL Emmanuel	P
LESUEUR Claudine	P	CABIN Antoinette	A	DUBOIS Arnaud	P
CHOMANT Jean	PVR	RENAULT Catherine	P	SOULET Virginie	A
MOREL Maryse	P	PETIT Marc	P	GOSSE Anne	PVR

(Légende : P : présent - A : absent - E : excusé - PVR : pouvoir)

### Pouvoirs :

Mme Virginie PELISSE donne pouvoir à Mme Catherine RENAULT  
M. Jean CHOMANT donne pouvoir à M. Gérard NOURRICHARD  
Mme Nadine CHEVALLIER donne pouvoir à Mme Maryse MOREL  
Mme Chantal JARNOUX donne pouvoir à Mme Claudine LESUEUR  
Mme Anne GOSSE donne pouvoir à M. Marc PETIT

### Excusée :

Mme Monique LEMERCIER

### Absents :

Mme Antoinette CABIN  
M. Vincent PEUDEVIN  
Mme Virginie SOULET

Formant la majorité des membres en exercice.

## Délibération n° 03/2024

### Projet de délibération pour l'institution du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial

Le Conseil municipal dispose de la possibilité d'établir par délibération un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Cet outil a pour objectif de préserver la vitalité et la diversité du commerce de proximité et ainsi préserver l'animation urbaine des centres-bourgs. Il s'agit d'un outil de veille qui peut permettre à la collectivité d'intervenir en cas d'enjeux ou de menaces pour la vitalité commerciale.

En effet, suite à l'instauration du droit de préemption commercial, toute cession de fonds de commerce, de fonds artisanal, de bail commercial ou de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, inscrite dans un périmètre de sauvegarde délimité par le Conseil municipal, devra être subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune, qui disposera alors d'un délai de deux mois pour se porter éventuellement acquéreur du fonds ou bail commercial ou terrain.

Si une cession représente un enjeu ou une menace pour le dynamisme commercial, la Commune pourra décider d'acquérir le bien en priorité. La finalité du droit de préemption n'est pas que la collectivité conserve la propriété du fonds qu'elle aura acquis, celle-ci doit le rétrocéder, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'acquisition, à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal ; à défaut, et dans le cas où la déclaration préalable aurait fait mention de l'identité de l'acquéreur évincé, ce dernier bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

Vu :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-19 définissant les modalités d'application d'un droit de préemption les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,
- le rapport d'analyse sur la situation du tissu commercial de la commune de Val-de-Scie et le plan du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat défini en annexe de la présente délibération,
- la saisine des chambres consulaires par la Commune en date du 24 octobre 2023,
- la délibération de l'Assemblée Générale de la Chambre de Commerce et d'industrie (CCI) Métropolitaine Rouen Métropole, consultée à distance du 1<sup>er</sup> au 8 décembre 2023, émettant un avis favorable sur le projet de mise en place d'un Droit de Préemption en matière commerciale dans la commune déléguée d'Auffay,
- En l'absence d'observations de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) Normandie dans les deux mois de sa saisine, l'avis de l'organisme consulaire est réputé favorable conformément à l'article R214-1 du Code de l'urbanisme,

Après explications, le Conseil municipal à l'unanimité (M. Christian SURONNE, M. Michel VANDERPLAETSEN, M. Olivier DELAUNAY, Mme Françoise BOUDIN, M. Claude FRANC, Mme Claudine LESUEUR pour elle-même et pour Mme Chantal JARNOUX qui lui a donné procuration, Mme Maryse MOREL pour elle-même et pour Mme Nadine CHEVALLIER qui lui a donné procuration, M. Gérard NOURRICHARD pour lui-même et pour M. Jean CHOMANT qui lui a donné procuration, M. Patrice AUVRAY, Mme Isabelle DELAFONTAINE, Mme Anne-Marie CONTREMOULIN,

Envoyé en préfecture le 08/02/2024

Reçu en préfecture le 08/02/2024

Publié le 08/02/2024

ID : 076-200083152-20240125-DELIB032024-DE

Mme Catherine RENAULT pour elle-même et pour Mme Virginie PELISSE qui lui a donné procuration, M. Marc PETIT pour lui-même et pour Mme Anne GOSSE qui lui a donné procuration, M. Olivier LETELLIER, M. Stéphane THIERRY, Mme Céline LETEURTRE, M. Emmanuel PINEL, M. Arnaud DUBOIS) décide :

- d'instituer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément au plan joint en annexe,
- d'établir un droit de préemption au profit de la Commune de Val-de-Scie sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial à l'intérieur de ce périmètre,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer toute pièce administrative se rapportant à ce dossier,
- que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et sera diffusée dans deux journaux diffusés dans le département.

Pour Extrait Conforme,

Le Maire  
Christian SURONNE

Le Secrétaire de Séance  
Catherine RENAULT



Je soussigné Certifie exécutoire  
la Présente Délibération  
Val-de-Scie le 08/02/2024



Le Maire  
Christian SURONNE



# Ville de Val-de-Scie

Nombre de Membres en exercice : 27

Présents : 14

Votants : 23

Date de convocation : 20/06/2024

Date d'affichage : 20/06/2024

## Extrait du Registre des Délibérations Conseil Municipal du 27 JUIN 2024 à 18 H 30

L'An deux mil vingt-quatre le Vingt-Sept Juin à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de Val-de-Scie, légalement convoqué, s'est réuni, au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Christian SURONNE, Maire.

M. Stéphane THIERRY est nommé secrétaire de séance.

NOM Prénom		NOM Prénom		NOM Prénom	
SURONNE Christian	P	NOURRICHARD Gérard	P	LETELLIER Olivier	A
VANDERPLAETSEN Michel	PVR	CHEVALLIER Nadine	PVR	THIERRY Stéphane	P
PELISSE Virginie	PVR	AUVRAY Patrice	PVR	LETEURTRE Céline	P
DELAUNAY Olivier	P	DELAFONTAINE Isabelle	P	PEUDEVIN Vincent	A
BOUDIN Françoise	P	JARNOUX Chantal	PVR	LEMERCIER Monique	PVR
FRANC Claude	PVR	CONTREMOULIN Anne-Marie	PVR	PINEL Emmanuel	P
LESUEUR Claudine	P	CABIN Antoinette	A	DUBOIS Arnaud	P
CHOMANT Jean	PVR	RENAULT Catherine	P	SOULET Virginie	A
MOREL Maryse	P	PETIT Marc	P	GOSSE Anne	P

(Légende : P : présent - A : absent - PVR : pouvoir)

### Pouvoirs :

M. Michel VANDERPLAETSEN donne pouvoir à Mme Claudine LESUEUR  
 Mme Virginie PELISSE donne pouvoir à Mme Catherine RENAULT  
 M. Claude FRANC donne pouvoir à M. Christian SURONNE  
 M. Jean CHOMANT donne pouvoir à Mme Maryse MOREL  
 Mme Nadine CHEVALLIER donne pouvoir à Mme Françoise BOUDIN  
 M. Patrice AUVRAY donne pouvoir à Mme Céline LETEURTRE  
 Mme Chantal JARNOUX donne pouvoir à Mme Isabelle DELAFONTAINE  
 Mme Anne-Marie CONTREMOULIN donne pouvoir à M. Marc PETIT  
 Mme Monique LEMERCIER donne pouvoir à M. Arnaud DUBOIS

### Absents :

Mme Antoinette CABIN  
 M. Olivier LETELLIER  
 M. Vincent PEUDEVIN  
 Mme Virginie SOULET

Formant la majorité des membres en exercice.

## Délibération n° 15/2024

### Délégation du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial à la Communauté de Communes Terroir de Caux

Vu :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'urbanisme et notamment l'article L214-1-1,
- la délibération du Conseil communautaire du 25 septembre 2018 décidant de retenir comme d'intérêt communautaire la compétence « Toutes opérations de redynamisation et restructuration du commerce et de l'artisanat »,
- la délibération du Conseil communautaire en date du 11 décembre 2023 donnant son accord à l'ensemble des communes du territoire pour qu'elles lui délèguent, si elles le souhaitent, l'exercice du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,
- la délibération du Conseil municipal en date du 25 janvier 2024 instituant le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,

Après explications le Conseil municipal décide à l'unanimité (M. Christian SURONNE pour lui-même ainsi que M. Claude FRANC qui lui a donné procuration, M. Olivier DELAUNAY, Mme Françoise BOUDIN pour elle-même ainsi que pour Mme Nadine CHEVALLIER qui lui a donné procuration, Mme Claudine LESUEUR pour elle-même ainsi que pour M. Michel VANDERPLAETSEN qui lui a donné procuration, Mme Maryse MOREL pour elle-même ainsi que pour M. Jean CHOMANT qui lui a donné procuration, M. Gérard NOURRICHARD, Mme Isabelle DELAFONTAINE pour elle-même ainsi que pour Mme Chantal JARNOUX qui lui a donné procuration, Mme Catherine RENAULT pour elle-même ainsi que pour Mme Virginie PELISSE qui lui a donné procuration, M. Marc PETIT pour lui-même ainsi que pour Mme Anne-Marie CONTREMOULIN qui lui a donné procuration, M. Stéphane THIERRY, Mme Céline LETEURTRE pour elle-même ainsi que pour M. Patrice AUVRAY qui lui a donné procuration, M. Emmanuel PINEL, M. Arnaud DUBOIS pour lui-même ainsi que pour Mme Monique LEMERCIER qui lui a donné procuration, Mme Anne GOSSE) de :

- De déléguer, à la Communauté de communes Terroir de Caux, l'exercice du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Pour Extrait Conforme,

Le Maire

Christian SURONNE



Le Secrétaire de Séance

Stéphane THIERRY

Je soussigné Certifie exécutoire  
la Présente Délibération

Val-de-Scie le 04/07/24



Le Maire  
Christian SURONNE

# DROIT DE PRÉEMPTION ARTISANAL ET COMMERCIAL

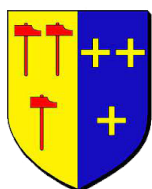
RAPPORT D'ANALYSE

---

**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](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_dp_commercial_v2_cle79ea3e.pdf)

[https://www.epfbretagne.fr/img\\_ftp/2328\\_EPFB-FicheBAO-FONC10-201029.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 :

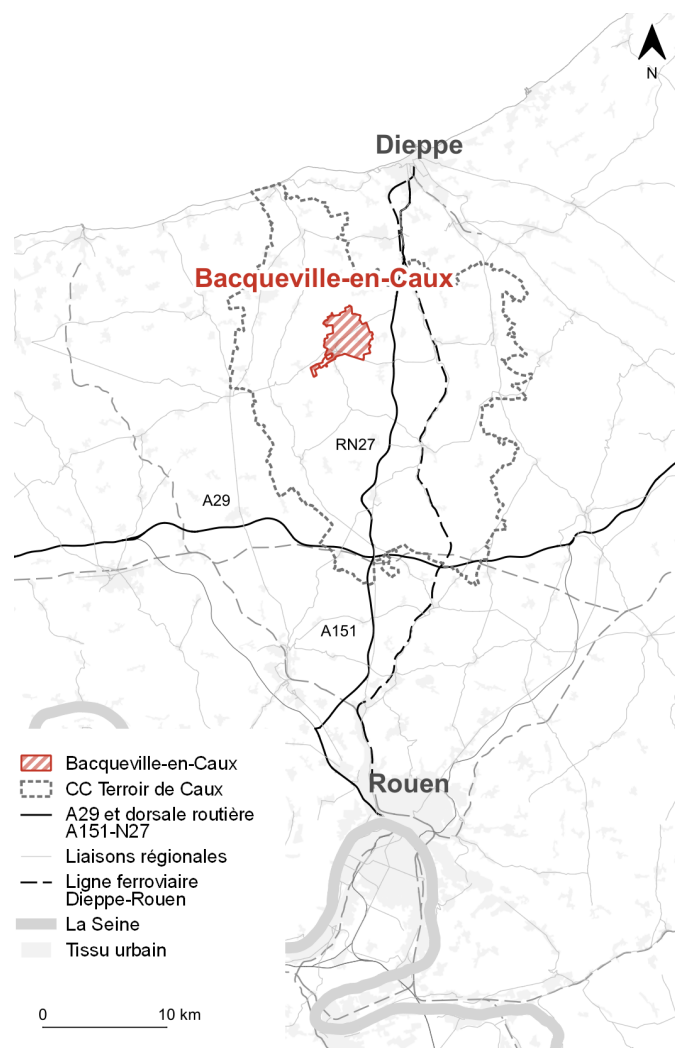
- la Communauté de communes Saône et Vienne,
- la Communauté de communes Varenne et Scie,
- la Communauté de communes des Trois Rivières,
- les communes de Bracquetuit, Cressy, Cropus.

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 km<sup>2</sup>.

## 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).

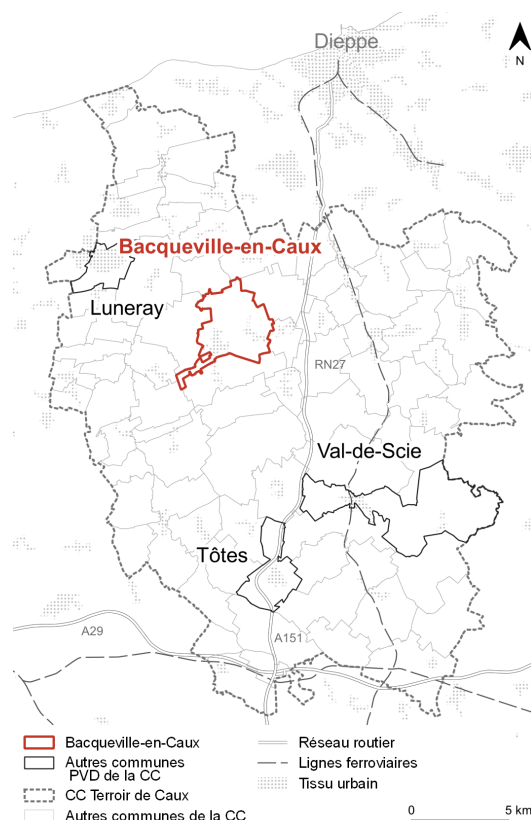


## 1 des 4 Petites Villes de Demain de la Communauté de communes

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.

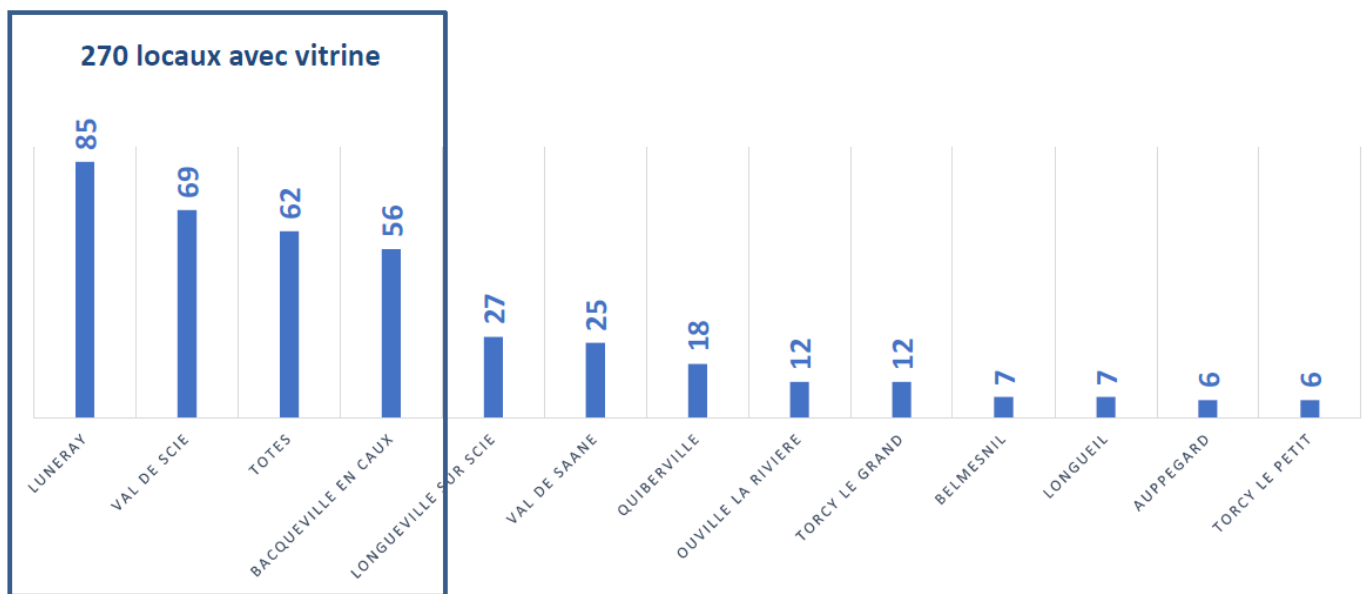
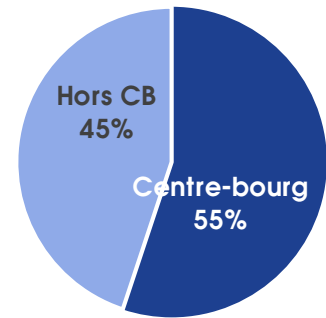
Malgré tout, cette fonction de polarité reste fragile et les services tendent peu à peu à disparaître, le risque étant que le territoire se renferme progressivement dans une mono-fonction résidentielle.

# 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%
<b>Locaux avec vitrine</b>	<b>56</b>		<b>32</b>	<b>57%</b>	<b>24</b>	<b>43%</b>

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	
<b>Commerce de détail</b>	<b>20</b>	<b>41%</b>	<b>10</b>	<b>37%</b>	<b>10</b>	<b>45%</b>
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%
<b>Services</b>	<b>18</b>	<b>37%</b>	<b>11</b>	<b>41%</b>	<b>7</b>	<b>32%</b>
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%
<b>Café, hôtel, restaurant (CHR)</b>	<b>5</b>	<b>10%</b>	<b>5</b>	<b>19%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Auto-moto</b>	<b>6</b>	<b>12%</b>	<b>1</b>	<b>4%</b>	<b>5</b>	<b>23%</b>
	<b>49</b>		<b>27</b>		<b>22</b>	

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 <sup>1</sup>	Eqpt à la personne	Eqpt de la maison	Culture, loisirs, divers	Hygiène, beauté, santé
<b>Commune</b>	<b>104,7</b>	<b>10,5</b>	<b>26,2</b>	<b>15,7</b>	<b>31,4</b>	<b>10,5</b>	<b>10,5</b>
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

<b>Alimentaire généraliste</b>	<b>2</b>	<b>29%</b>
Hypermarché	0	0%
Supermarché	1	14%
Hard discount	1	14%
Supérette - Alimentation générale	0	0%
<b>Alimentaire spécialisé</b>	<b>5</b>	<b>71%</b>
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 complète<sup>2</sup> 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.

<sup>1</sup> Sans distributeurs

<sup>2</sup> 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** suivants<sup>3</sup> : matériel médical, optique, horlogerie bijouterie, articles de sport et de loisirs, parfumerie, électroménager et audio vidéo, vêtements, chaussures, et librairie papeterie, journaux.

---

<sup>3</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2023 :  
<https://cadastre.data.gouv.fr/datasets/plan-cadastral-informatise>

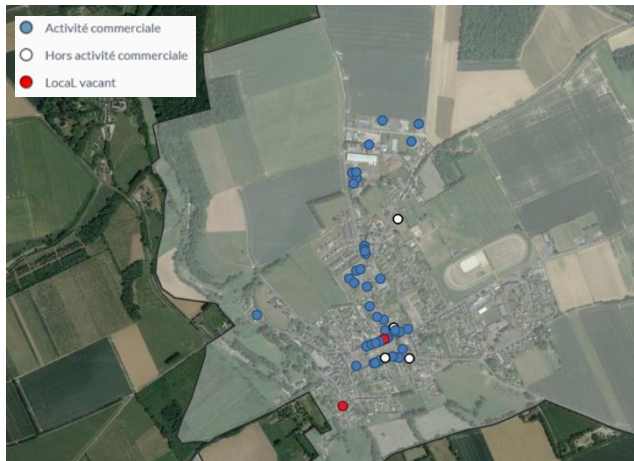
# ANNEXES

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**

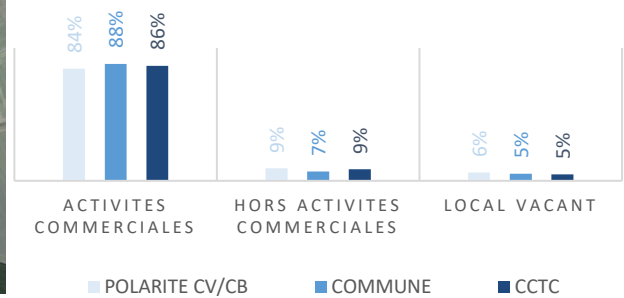
**Bacqueville-en-Caux  
Chiffres – Clés 2022**

**Les locaux avec vitrine\* en 2022**

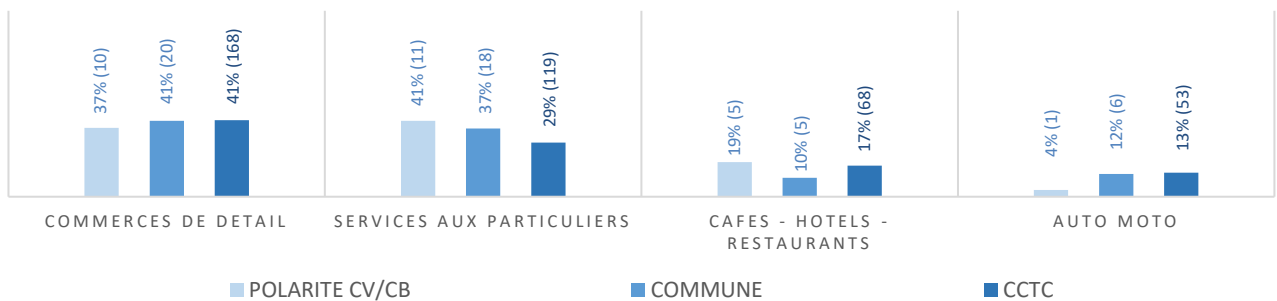


**56 locaux avec vitrine\* ont été recensés en 2022**

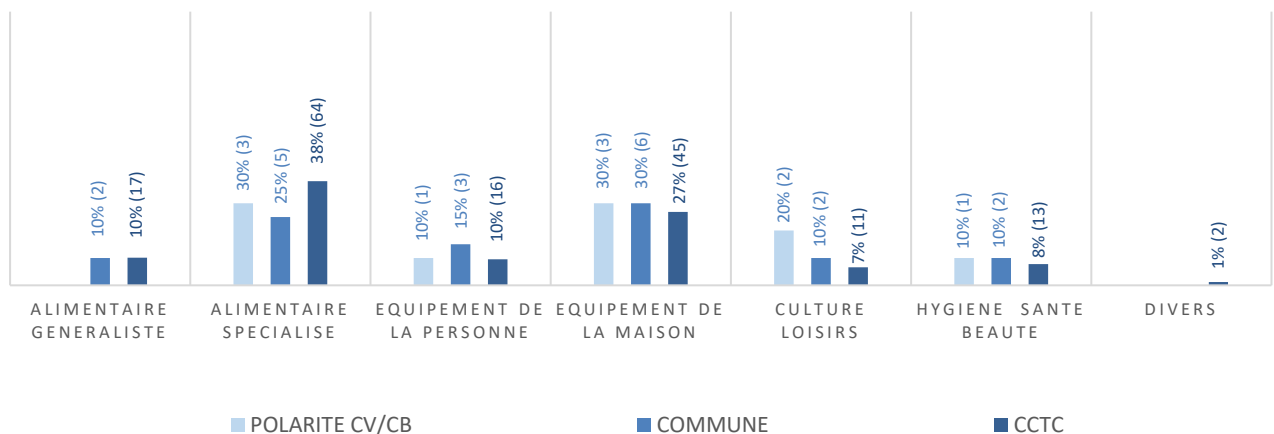
Répartition des locaux avec vitrine :



**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
<b>Commune</b>	104,7	10,5	26,2	15,7	31,4	10,5	10,5
<b>CCTC</b>	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 <sup>2</sup> (en %)	Entre 300 et 1 000 m <sup>2</sup> (en %)	> 1 000 m <sup>2</sup> (en %)
<b>Polarité CV/CB</b>	10	90%	10%	0%
<b>Commune</b>	20	80%	15%	5%
<b>CCTC</b>	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, %
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"> <li>Faible taux de vacance (<i>commune et polarité CV</i>),</li> <li>Commerce de détail non alimentaire représente un peu plus d'un quart de l'offre commerciale (= <i>attractivité</i>),</li> <li>Constitue l'une des 4 principales communes du territoire en termes d'offre commerciale,</li> <li>Polarité de CV qui fonctionne très bien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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>),</li> <li>Taux de tertiarisation commençant à être élevé,</li> <li>Absence d'une activité de charcuterie,</li> <li>Signalétique pour indiquer les commerces de la polarité du CV (<i>retour commerçants</i>),</li> <li>Absence d'un périmètre de préservation des linéaires commerciaux,</li> <li>Absence d'un périmètre de préemption.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir un faible niveau de vacance (<i>commune et polarité CV</i>),</li> <li>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>),</li> <li>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>),</li> <li>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>),</li> <li>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,</li> <li>Continuer de soutenir logistiquement l'UCA et sensibiliser les commerçants non-adhérents,</li> <li>Envisager de renforcer/rénover la signalétique à destination des commerces de la polarité du CV,</li> <li>Inciter les propriétaires à rénover régulièrement les façades d'immeubles du centre-ville.</li> <li>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.</li> </ul>

## Délibération du Conseil Municipal N°019-2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 2 avril à 20h, le Conseil Municipal de Bacqueville en Caux, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu « Salle de Réunions » de la Mairie, sous la présidence de M. Etienne DELARUE, Maire

DELARUE Etienne	P	MASSE Stéphane	P	MOREL Aline	P
ADAM Jean-Marie	P	CARPENTIER Jean-Joseph	P	BOUIC Fabienne	P
GILLOT Glenda	P	FONTAINE Mickaël	P	COISPEL Angélique	A
CHANDELIER Nicolas	A	CORUBLE Julien	P	SIX Aurélie	A
DESBORDES Jessica	E	VENIANT Adrien	P	COMALADA Antoine	E
AUTIN Christelle	A	DELESQUE Cyrille	P	HELUIN Pascal	E
SAINTON Marine	P				

P = présent

E= Excusé

A = Absent

Date de la convocation : 19.03.2024

Nombre de conseillers

- en exercice : 19

- Présents : 12

- Votants : 15

Pouvoirs : - M. Pascal HELUIN donne pouvoir à M. Etienne DELARUE  
- Mme Jessica DESBORDES épouse VENIANT donne pouvoir à M. Adrien VENIANT  
- M. Antoine COMALADA donne pouvoir à M. Julien CORUBLE

Secrétaire de séance : Mme Aline MOREL

### **Objet : Institution du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'aménagement commercial**

Le Conseil Municipal dispose de la possibilité d'établir par délibération un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Cet outil a pour objectif de préserver la vitalité et la diversité du commerce de proximité et ainsi préserver l'animation urbaine des centres-bourgs. Il s'agit d'un outil de veille qui peut permettre à la collectivité d'intervenir en cas d'enjeux ou de menaces pour la vitalité commerciale.

En effet, suite à l'instauration du droit de préemption commercial, toute cession de fonds de commerce, de fonds artisanal, de bail commercial ou de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, inscrite dans un périmètre de sauvegarde délimité par le Conseil Municipal, devra être subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune, qui disposera alors d'un délai de deux mois pour se porter éventuellement acquéreur du fonds ou bail commercial ou terrain.

Si une cession représente un enjeu ou une menace pour le dynamisme commercial, la Commune pourra décider d'acquérir le bien en priorité. La finalité du droit de préemption n'est pas que la collectivité conserve la propriété du fonds qu'elle aura acquis, celle-ci doit le rétrocéder, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'acquisition, à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal ; à défaut, et dans le cas où la déclaration préalable aurait fait mention de l'identité de l'acquéreur évincé, ce dernier bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le



ID : 076-217600519-20240402-19\_2024-DE

Vu :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-19 définissant les modalités d'application d'un droit de préemption les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,
- le rapport d'analyse sur la situation du tissu commercial de la commune de Bacqueville-en-Caux et le plan du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat définit en annexe de la présente délibération,
- la saisine des chambres consulaires par la Commune fin novembre 2023,
- la délibération de l'Assemblée Générale de la Chambre de Commerce et d'industrie (CCI) Métropolitaine Rouen Métropole en date du 11 janvier 2024 émettant un avis favorable sur le projet de mise en place d'un droit de préemption en matière commerciale dans la commune de Bacqueville-en-Caux,
- En l'absence d'observations de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) Normandie dans les deux mois de sa saisine, l'avis de l'organisme consulaire est réputé favorable conformément à l'article R214-1 du code de l'urbanisme,

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément au plan joint en annexe,
- d'instituer un droit de préemption au profit de la Commune de Bacqueville-en-Caux sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial à l'intérieur de ce périmètre,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer toute pièce administrative se rapportant à ce dossier,
- de dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et sera diffusée dans deux journaux diffusés dans le département.

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme.

Etienne DELARUE,  
Maire



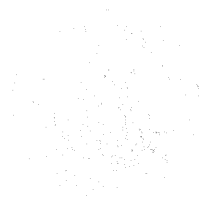
Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 17/05/2024

Publié le



ID : 076-217600519-20240402-19\_2024-DE



# DROIT DE PRÉEMPTION ARTISANAL ET COMMERCIAL

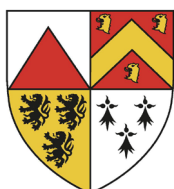
RAPPORT D'ANALYSE

---

**Luneray**

Septembre 2023

---



LUNERAY



# SOMMAIRE

Contexte	3
Le droit de préemption	4
Situation	6
État du commerce et de l'artisanat et menaces	8
Enjeux	17
Le périmètre retenu	18
Annexes	20

# 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 Luneray ont mis en place plusieurs programmes et actions favorisant le maintien de l'activité commerciale et artisanale ces dernières années :

- Les subventions de la Communauté de communes pendant la crise Covid telle que la participation au dispositif Impulsion Résistance porté par la Région Normandie,
- La subvention « aide à l'immobilier » de la Communauté de communes cofinancée avec le Département de la Seine-Maritime destinée aux entreprises artisanales et commerciales,
- Le passage en zone bleue des places de stationnement en centre-bourg,
- Le projet, porté par la Commune, de requalification des espaces publics du centre-bourg,
- L'accompagnement numérique des commerçants assuré conjointement par les services de Communauté de communes et la Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole,
- Le 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 Luneray.

*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 Luneray, l'institution du droit de préemption « commercial et artisanal » répond à la volonté de préserver la diversité du tissu commercial du centre-bourg et de prévenir le développement des activités de services sur certains axes stratégiques.

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](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_dp_commercial_v2_cle79ea3e.pdf)

[https://www.epfbretagne.fr/img\\_ftp/2328\\_EPFB-FicheBAO-FONC10-201029.pdf](https://www.epfbretagne.fr/img_ftp/2328_EPFB-FicheBAO-FONC10-201029.pdf)

# SITUATION

La Commune de Luneray fait partie de la Communauté de communes Terroir de Caux née de la fusion en 2017 de :

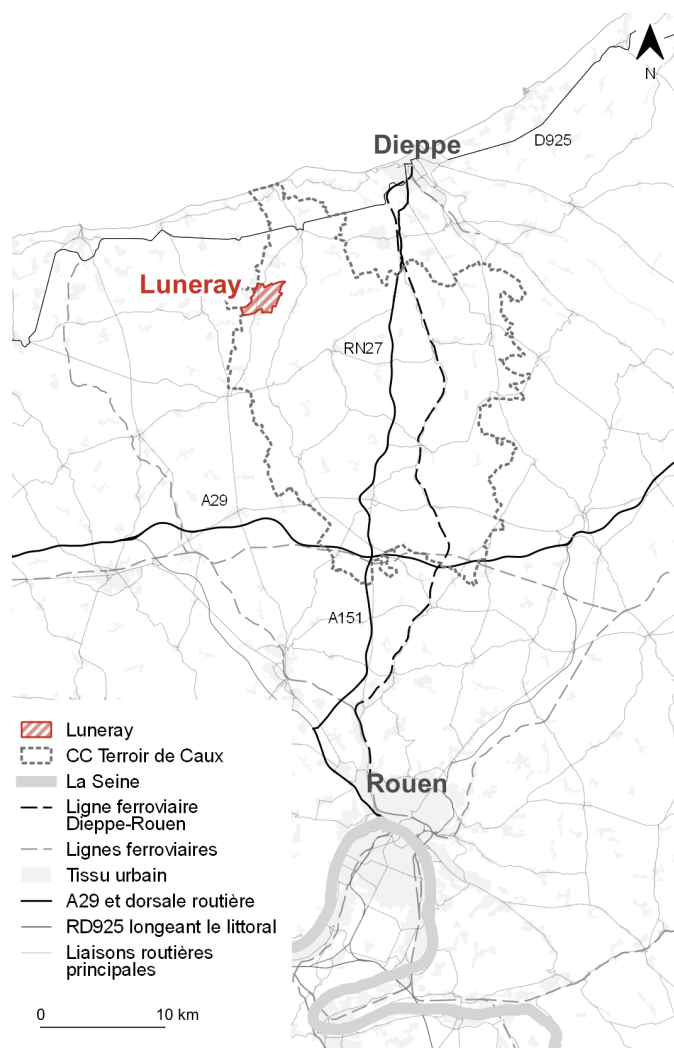
- la Communauté de communes Saône et Vienne,
- la Communauté de communes Varenne et Scie,
- la Communauté de communes des Trois Rivières,
- les Communes de Bracquetuit, Cressy, Cropus.

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 km<sup>2</sup>.

## Une position stratégique à proximité de Dieppe et du littoral

À l'interface de l'agglomération dieppoise, Luneray profite de la proximité :

- du littoral et de l'une de ses principales dessertes routières : la RD925 parallèle à la côte, connectant Le Havre au Tréport en passant par Dieppe, St-Valery-en-Caux et Fécamp;
- de la liaison Transmanche Dieppe-Newhaven via le port de Dieppe, un des principaux ports de la côte normande pour les flux transmanche (le 3ème port normand en matière de flux de passagers et le 4ème pour le fret);
- de la ligne ferroviaire Rouen-Dieppe donnant accès aux liaisons nationales et internationales via Rouen et Paris (à moins d'une demi-heure des gares de Dieppe, Longueville-sur-Scie et Val-de-Scie);
- d'infrastructures de transport structurantes, la RN27 et l'A151, dorsale routière Nord-Sud entre Dieppe et Rouen qui connecte le territoire :
  - à l'A29 / E44 au sud de la CC (Le Havre - Amiens vers l'Europe du Nord),
  - à l'A13 (Caen - Paris vers l'Espagne).

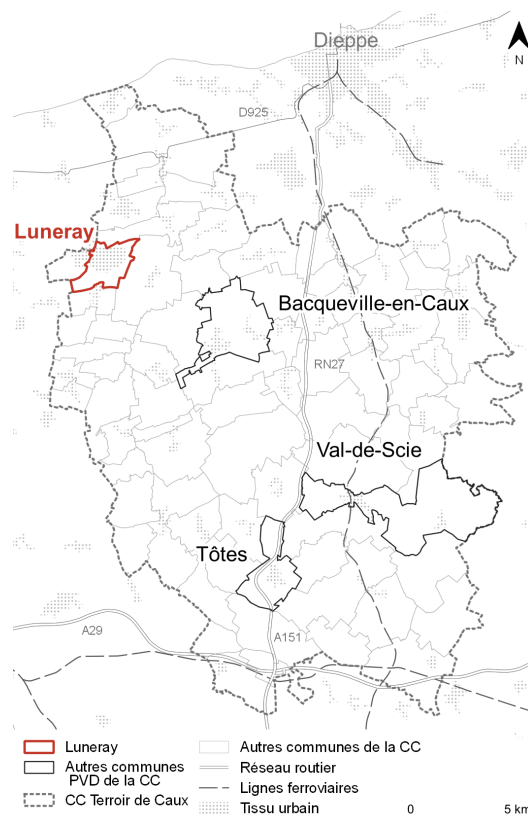


## 1 des 4 Petites Villes de Demain de la Communauté de communes

Luneray est l'une des 4 communes retenues à l'Appel à Manifestation d'Intérêts Petites Villes de Demain avec Bacqueville-en-Caux, 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 2169 habitants,
- de nombreux logements (1154 log.),
- le plus d'emplois : 1 465 emplois soit 16 % des emplois de la CC,
- le plus de commerces : 20 %.



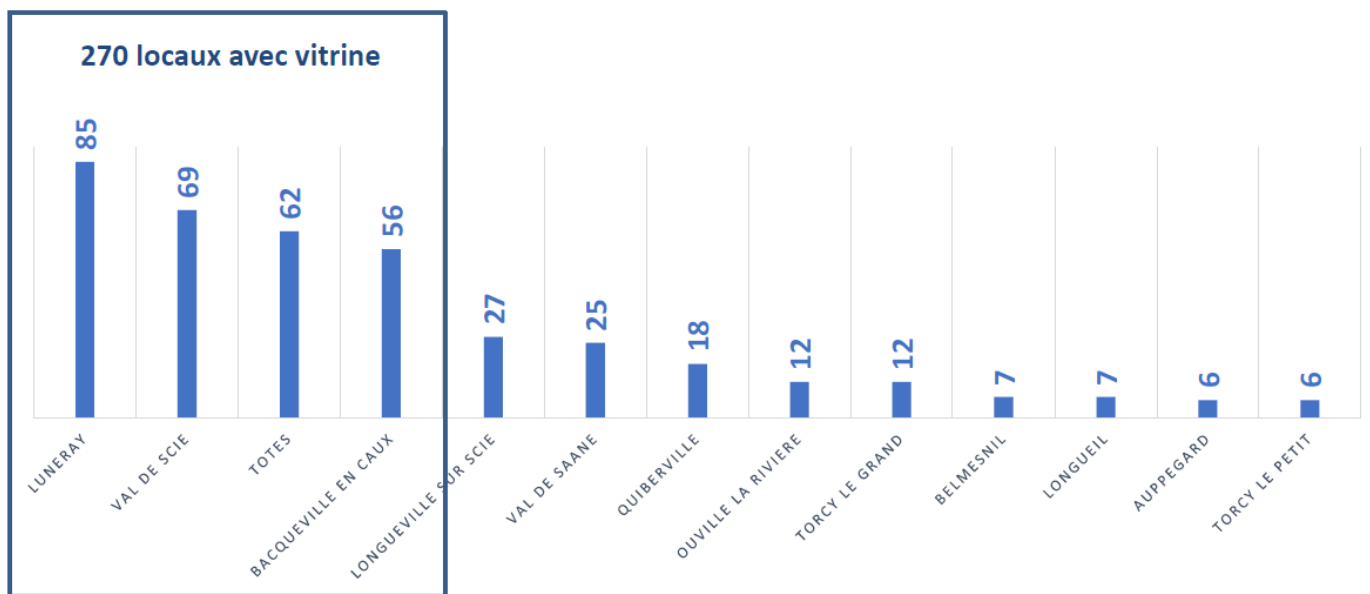
Elle constitue un relais de commerces, de services et d'activités de proximité pour les communes limitrophes. Elle regroupe les commodités et les structures nécessaires au bien-être des populations locales notamment avec la présence d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Elle permet de renforcer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

Malgré tout, cette fonction de relais reste fragile. Le maintien de ses services est essentiel pour éviter que le territoire ne se renferme progressivement dans une mono-fonction résidentielle.

# ÉTAT DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT ET MENACES

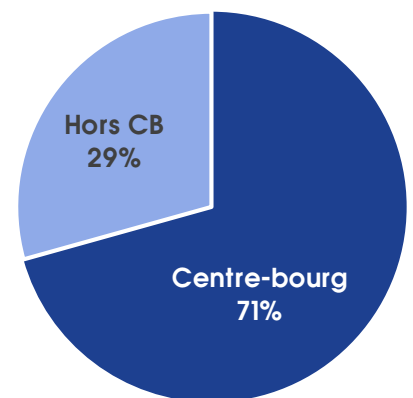
## Les locaux avec vitrines

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 85 sur Luneray.



Parmi ces 85 locaux avec vitrine, 59 se situent dans le centre-bourg (soit 69%) et 7 dans la zone commerciale.

## ACTIVITÉ COMMERCIALE



	Luneray		Centre-bourg		Hors polarité	
Activité commerciale	75	88%	53	90%	22	85%
Hors activité commerciale	7	8%	4	7%	3	12%
Local vacant	3	4%	2	3%	1	4%
<b>Locaux avec vitrine</b>	<b>85</b>		<b>59</b>	<b>69%</b>	<b>26</b>	<b>31%</b>

La polarité commerciale que constitue le centre-bourg fonctionne très bien et présente une diversité commerciale satisfaisante. Elle compte :

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

À noter que depuis le recensement réalisé en mai 2022 :

- le local vacant situé au sud de la commune à proximité de la zone d'activité a été repris pour des activités économiques non commerciales,
- le local situé au sud du centre-bourg devrait prochainement accueillir 2 activités : un restaurant et un commerce de détail d'équipement de la maison,
- la boucherie sur la place a fermé.

Cette fermeture impacterait l'attractivité commerciale du centre-bourg. Une partie de la clientèle se reporterait, depuis, sur le centre-bourg de Fontaine-le-Dun. Il apparaît donc nécessaire d'être vigilant sur l'évolution de la vacance et de la diversité commerciale en mettant en place des outils, tels que le droit de préemption, afin d'assurer la pérennité de cette polarité.



## Les activités commerciales

	Luneray		Centre-bourg		Hors CB	
<b>Commerce de détail</b>	<b>33</b>	<b>44%</b>	<b>26</b>	<b>49%</b>	<b>7</b>	<b>32%</b>
Alimentaire	15	20%	10	19%	5	23%
Alimentaire généraliste	4	5%	1	2%	3	14%
Alimentaire spécialisé	11	15%	9	17%	2	9%
Non alimentaire	18	24%	16	30%	2	9%
Équipement de la personne	8	11%	8	15%	0	0%
Équipement de la maison	6	8%	4	8%	2	9%
Culture - Loisirs	2	3%	2	4%	0	0%
Hygiène - Beauté - Santé	2	3%	2	4%	0	0%
Divers (commerces spécialisés ou non divers)	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Services</b>	<b>25</b>	<b>33%</b>	<b>19</b>	<b>36%</b>	<b>6</b>	<b>27%</b>
Services aux particuliers (coiffure, soin de beauté, etc.)	12	16%	9	17%	3	14%
Autres services (Intérim, auto-école, location, etc.)	13	17%	10	19%	3	14%
Dont services financiers, assurances, immobiliers	10	13%	10	19%	0	0%
<b>Café, hôtel, restaurant (CHR)</b>	<b>8</b>	<b>11%</b>	<b>5</b>	<b>9%</b>	<b>3</b>	<b>14%</b>
<b>Auto-moto</b>	<b>9</b>	<b>12%</b>	<b>3</b>	<b>6%</b>	<b>6</b>	<b>27%</b>
	<b>75</b>		<b>53</b>		<b>22</b>	
	75	100%	53	100%	22	100%

Le **poids du commerce de détail** est significativement supérieur au poids des activités de services aux particuliers. Ce constat est important car le commerce de détail, et plus particulièrement l'offre non alimentaire, constitue le principal « moteur » de l'attractivité commerciale d'un territoire. Près d'une activité commerciale sur quatre est représentée par une activité de commerce de détail **non alimentaire**, ce qui influence positivement l'attractivité commerciale de la commune,

Le secteur café-hôtel-restaurant représente moins d'une activité commerciale sur cinq ce qui limite le potentiel touristique.

Le taux de tertiarisation de l'activité commerciale (assurances, agences immobilières) commence à être élevé à Luneray (13%).

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 <sup>1</sup>	Eqpt à la personne	Eqpt de la maison	Culture, loisirs, divers	Hygiène, beauté, santé
<b>Commune</b>	<b>152,1</b>	<b>18,4</b>	<b>50,7</b>	<b>36,9</b>	<b>27,7</b>	<b>9,2</b>	<b>9,2</b>
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

	Luneray		Centre-bourg		Hors CB	
<b>Alimentaire généraliste</b>	<b>4</b>	<b>27%</b>	<b>1</b>	<b>10%</b>	<b>3</b>	<b>60%</b>
Hypermarché	0	0%	0	0%	0	0%
Supermarché	3	20%	0	0%	3	60%
Hard discount	0	0%	0	0%	0	0%
Supérette - Alimentation générale	1	7%	1	10%	0	0%
<b>Alimentaire spécialisé</b>	<b>11</b>	<b>73%</b>	<b>9</b>	<b>90%</b>	<b>2</b>	<b>40%</b>
Boucherie - charcuterie	4	27%	3	30%	1	20%
Boulangerie - pâtisserie	2	13%	2	20%	0	0%
Primeur	2	13%	2	20%	0	0%
Poissonnerie	1	7%	1	10%	0	0%
Caviste	1	7%	1	10%	0	0%
Alimentaire spécialisé divers	1	7%	0	0%	1	20%
	<b>15</b>		<b>10</b>	<b>67%</b>	<b>5</b>	<b>33%</b>

Luneray dispose d'une offre alimentaire complète<sup>2</sup> 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.

<sup>1</sup> Sans distributeurs

<sup>2</sup> 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% ; Luneray : 8 soit 11%), ainsi que de culture et de loisirs (CC : 11 soit 6.7% ; Luneray : 2 soit 3%),
- 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** suivants<sup>3</sup> : matériel médical, optique, horlogerie bijouterie, articles de sport et de loisirs, parfumerie, électroménager et audio vidéo, vêtements, chaussures, et librairie papeterie, journaux.

---

<sup>3</sup> 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 Luneray 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. 30 commerçants / artisans ont répondu, soit 75 % de la cible, ce qui permet de bénéficier d'un échantillon d'une bonne précision.

Tranche d'âge	Centre-bourg de Luneray	
20-49 ans	12	40%
50-59 ans	11	37%
60 ans et plus	5	17%
Ne souhaite pas le communiquer	2	7%

Un peu plus de la moitié des enquêtés est âgée de plus de 50 ans avec :

- 5 enquêtés sont âgés de plus de 60 ans,
- 50% des enquêtés exploitent leur point de vente depuis plus de 10 ans,
- 12 enquêtés ont déclaré avoir un projet de cession dont :
  - 1 en cours,
  - 5 dans l'année,
  - 2 avant 3 ans
  - 4 dans 3 ans.

L'analyse réalisée dans le cadre de l'observatoire du commerce constate qu'au sein des polarités de la communauté de communes :

- le vieillissement des commerçants et artisans-commerçants est légèrement plus significatif sur la polarité du centre bourg de Luneray,
- le poids des commerçants et artisans-commerçants exploitant leur point de vente depuis plus de 10 ans (50%) est le plus élevé.

Il apparaît donc 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 de par les commerçants / artisans « anciens

» qui connaissent très bien la clientèle locale, de manière à assurer la pérennité commerciale du centre-bourg.

#### **Centre-bourg de Luneray**

Projet de cession	11	37%
Pas de projet de cession	18	60%

#### Exploitation du point de vente depuis : **Centre-bourg de Luneray**

Moins de 3 ans	4	13%
Entre 3 et 10 ans	11	37%
10 ans et plus	15	50%

Parmi les polarités de Terroir de Caux, le centre-bourg de Luneray accueille la part la plus importante de commerçants et artisans commerçants propriétaires des murs de leur commerce.

#### **Centre-bourg de Luneray**

Propriétaire	11	37%
Locataire	19	63%

63% 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 :

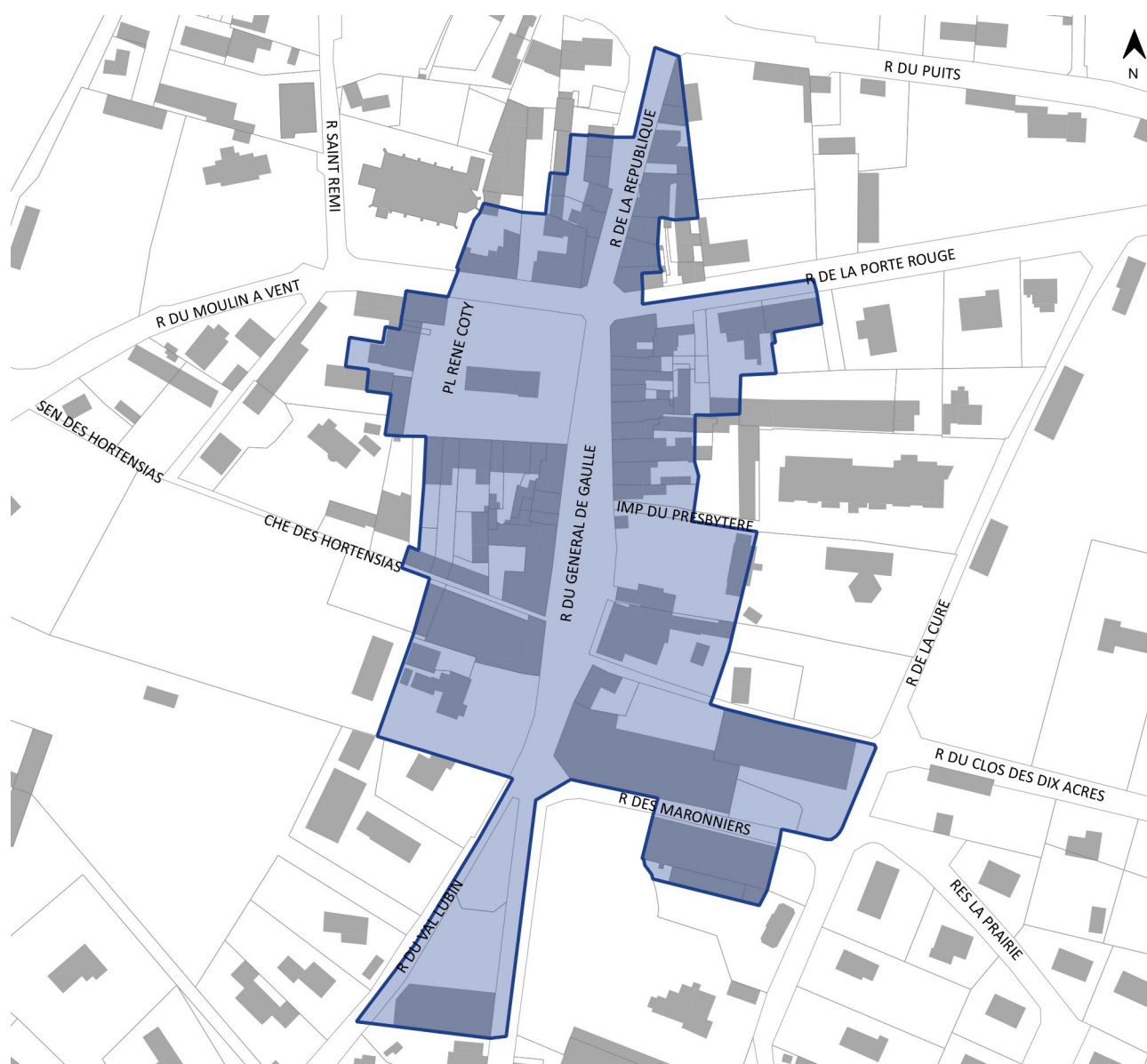
- Veiller à conserver un poids significatif des activités de commerces de détail non alimentaire sur l'offre commerciale et rester vigilant sur la diversité commerciale,
- Maintenir un faible niveau de vacance.

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 Luneray, permettra :

- De 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 centre-bourg,
- 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 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 Luneray. 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.



 Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité  Bâti  Limites communales  Parcelles

0 50 m

## Récapitulatif des parcelles

Localisation	Références cadastrales *		
Rue de la Porte Rouge	AB613	AB910	AB946
Rue de la République	AB143	AB303	AB774
	AB144	AB339	AB794
	AB145	AB466	AB795
	AB146	AB467	
Chemin des Hortensias	AB1189	AB1197	
Rue des Maronniers	AB802	AB980	AB1003
	AB804	AB1002	AB1005
Rue du Général de Gaulle	AB344	AB484	AB1026
	AB379	AB626	AB1072
	AB405	AB668	AB1109
	AB468	AB669	AB1147
	AB469	AB727	AB1148
	AB470	AB747	AB1203
	AB471	AB748	AB1204
	AB483		
Place René Coty	AB147	AB302	AB810
	AB151	AB420	AB811
	AB153	AB421	AB966
	AB253	AB426	AB1146
	AB254	AB474	AB1188
	AB256	AB475	AB1195
	AB259	AB476	AB1196
	AB301		

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

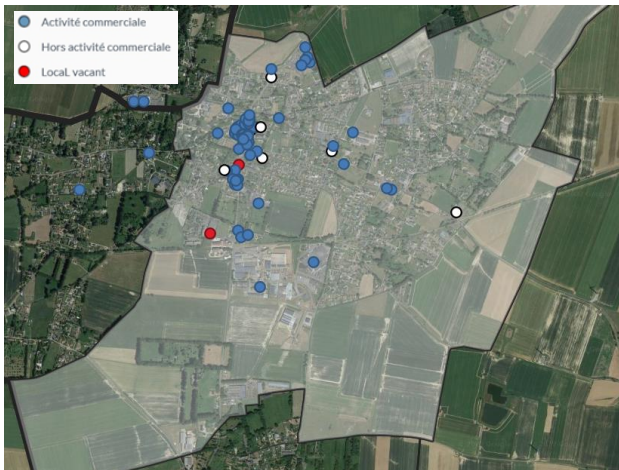
# ANNEXES

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

**OBSERVATOIRE COMMERCE  
CC Terroir de Caux**

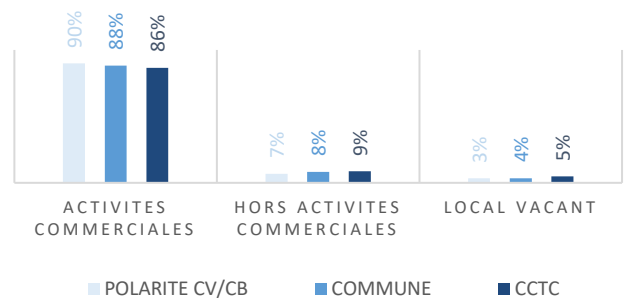
**Luneray  
Chiffres – Clés 2022**

**Les locaux avec vitrine\* en 2022**

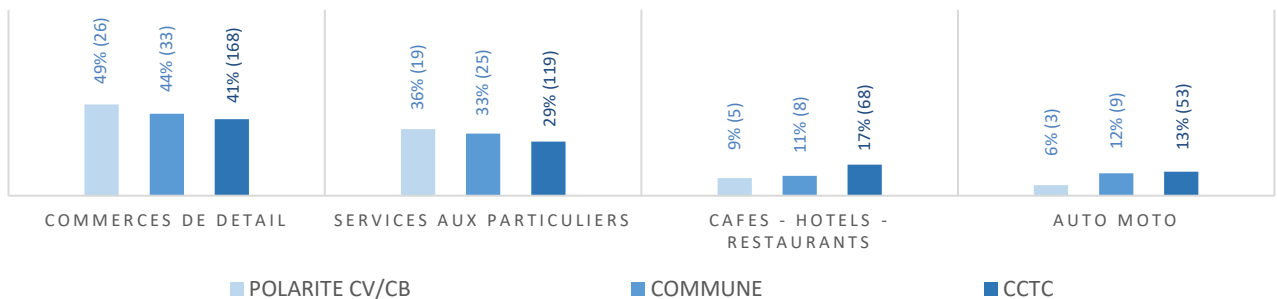


**85 locaux avec vitrine\* ont été recensés en 2022**

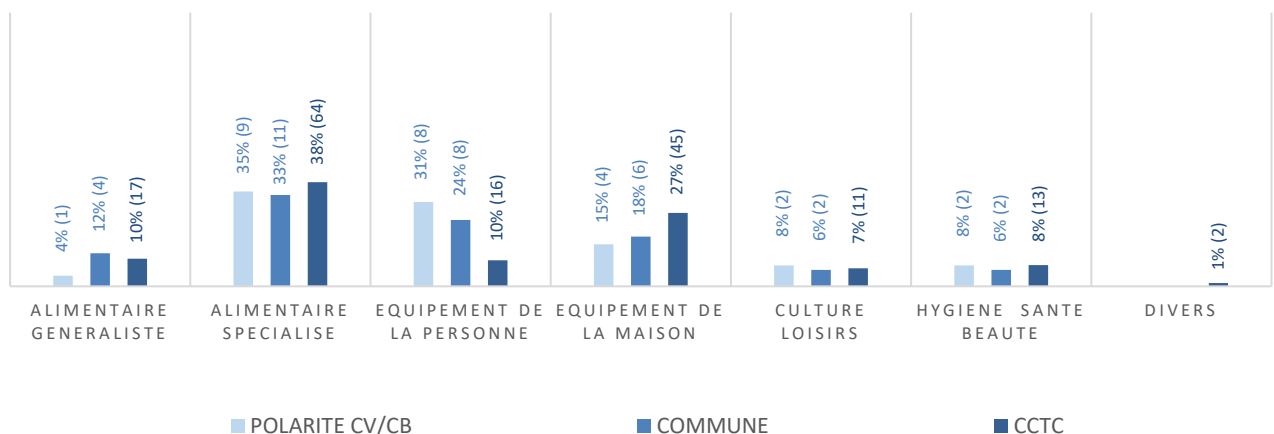
Répartition des locaux avec vitrine :



**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. Habillement HFE 23% (6)	1. Habillement HFE 18% (6)	1. Alimentaire spécialisé divers 14% (24)
2. Boucherie Charcuterie 12% (3)	2. Boucherie Charcuterie 12% (4)	2. Boulangerie Pâtisserie 11% (19)
3. Boulangerie Pâtisserie 8% (2)	3. Grande surface alimentaire 9% (3)	3. Habillement HFE 8% (13)
4. Primeur 8% (2)	4. Primeur 8% (2)	4. Boucherie Charcuterie 8% (13)
5. Chaussures HFE 8% (2)	5. Chaussures HFE 8% (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
<b>Commune</b>	152,1	18,4	50,7	36,9	27,7	9,2	9,2
<b>CCTC</b>	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 <sup>2</sup> (en %)	Entre 300 et 1 000 m <sup>2</sup> (en %)	> 1 000 m <sup>2</sup> (en %)
<b>Polarité CV/CB</b>	26	96%	4%	0%
<b>Commune</b>	33	85%	3%	12%
<b>CCTC</b>	168	89%	7%	4%

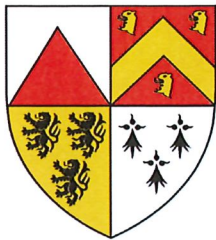
## Indicateur de fragilité des polarités en 2022

	Résultat indicateur fragilité	Polarité	Résultat indicateur fragilité 2022
Polarité qui fonctionne très bien	75 à 100	Luneray polarité centre-ville	86,4
Polarité qui fonctionne bien	51 à 74	Luneray polarité zone commerciale	85,7
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"> <li>o Faible taux de vacance (<i>commune et polarité CV</i>),</li> <li>o Commerce de détail non alimentaire représente un peu plus d'un quart de l'offre commerciale (= <i>attractivité</i>),</li> <li>o Constitue l'une des 4 principales communes du territoire en termes d'offre commerciale,</li> <li>o Polarité de CV qui fonctionne très bien avec une diversité commerciale satisfaisante,</li> <li>o Mise en place d'une zone « bleue » sur la polarité du CV.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Un taux de tertiarisation commençant à être élevé,</li> <li>o Un local de 900 m<sup>2</sup> de surface de vente vacant à proximité de la zone d'activité,</li> <li>o Un vieillissement des commerçants plus marqué sur cette commune du territoire,</li> <li>o Près de la moitié des commerçants de la polarité du CV implantés depuis plus de 10 ans,</li> <li>o Signalétique pour indiquer les commerces de la polarité du CV (<i>retour commerçants</i>),</li> <li>o Absence d'un périmètre de préservation des linéaires commerciaux,</li> <li>o Absence d'un périmètre de préemption.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Maintenir un faible niveau de vacance (<i>commune et polarité CV</i>),</li> <li>o Veiller à conserver un poids significatif des activités de commerces de détail non alimentaire sur l'offre commerciale et rester vigilant sur la diversité commerciale (= <i>droit de préemption</i>),</li> <li>o 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>),</li> <li>o 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>),</li> <li>o 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 centre-ville,</li> <li>o Continuer de soutenir logistiquement l'UCA et sensibiliser les commerçants non-adhérents,</li> <li>o Envisager de renforcer/rénover la signalétique à destination des commerces de la polarité du CV,</li> <li>o Inciter les propriétaires à rénover régulièrement les façades d'immeubles du centre-ville,</li> <li>o 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</li> <li>o Favoriser les éventuels projets de « fusions de locaux » sur la polarité du CV de manière à augmenter sensiblement les surfaces de vente pour essayer d'attirer des enseignes nationales, et plus particulièrement sur le secteur « équipement de la personne ».</li> </ul>

\* 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



LUNERAY

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217604008-20240219-DEL06022024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/02/2024

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL**

**n°6/2/2024**

Nombre de conseillers

. en exercice..... 19

. présents..... 14

. votants ..... 16

Date de convocation : 12 février 2024

Date d'affichage : 12 février 2024

**OBJET : INSTITUTION du DROIT de PRÉEMPTION COMMERCIAL sur les FONDS ARTISANAUX, les FONDS de COMMERCE, les BAUX COMMERCIAUX et les TERRAINS FAISANT L'OBJET de PROJETS d'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL**

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-neuf février à 20 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Guy AUGER.

**Présents :** M. AUGER, M. DÉMOULINS, Mme MALÉTRAS, M. LARCHEVEQUE, Mme BASIRE, M. CAPRON, M. LEFEBVRE, M. GUÉVILLE, Mme SAISON, Mme VAILLANT, M. CORRUBLE, Mme DUFOUR, Mme MORIN, M. LEMAITRE

**Absentes excusées avec pouvoir :** Mme BEAUPERE (pouvoir à M. AUGER)  
Mme ROQUIGNY (pouvoir à Mme MORIN)

**Absents excusés sans pouvoir :** M. HOULLET, Mme DIOLOGENT, Mme LEBLED

Mme DUFOUR est désignée en qualité de secrétaire de séance.

Le conseil municipal dispose de la possibilité d'établir par délibération un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Cet outil a pour objectif de préserver la vitalité et la diversité du commerce de proximité et ainsi préserver l'animation urbaine des centres-bourgs. Il s'agit d'un outil de veille qui peut permettre à la collectivité d'intervenir en cas d'enjeux ou de menaces pour la vitalité commerciale.

En effet, suite à l'instauration du droit de préemption, toute cession de fonds de commerce, de fonds artisanal, de bail commercial ou de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, inscrite dans un périmètre de sauvegarde délimité par le conseil municipal, devra être subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune, qui disposera alors d'un délai de deux mois pour se porter éventuellement acquéreur du fonds ou bail commercial ou terrain.

Si une cession représente un enjeu ou une menace pour le dynamisme commercial, la commune pourra décider d'acquérir le bien en priorité. La finalité du droit de préemption n'est pas que la collectivité conserve la propriété du fonds qu'elle aura acquis, celle-ci doit le rétrocéder, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'acquisition, à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal ; à défaut, et dans le cas où la déclaration préalable aurait fait mention de l'identité de l'acquéreur évincé, ce dernier bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

Vu :

•le Code général des collectivités territoriales,

- le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-19 définissant les modalités d'application d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,
- l'accord du conseil municipal du 29 juin 2023 pour la mise en place du droit de Préemption Commercial et Artisanal,
- le rapport d'analyse sur la situation du tissu commercial de la commune de Luneray et le plan du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat défini en annexe de la présente délibération,
- la saisine des chambres consulaires par la commune en date du 26 septembre 2023,
- la délibération de l'Assemblée Générale de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Métropolitaine Rouen Métropole en date du 30 octobre 2023 émettant un avis favorable sur le projet de mise en place d'un Droit de Préemption en matière commerciale dans la commune de Luneray,
- en l'absence d'observations de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) Normandie dans les deux mois de sa saisine, l'avis de l'organisme consulaire est réputé favorable conformément à l'article R.214-1 du code de l'urbanisme.

Il est proposé au conseil municipal :

- de décider d'instituer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément au plan joint en annexe,
- de décider d'établir un droit de préemption au profit de la commune de Luneray sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial à l'intérieur de ce périmètre,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer toute pièce administrative se rapportant à ce dossier,
- de dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et sera diffusée dans deux journaux du Département.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à la majorité des membres présents (5 voix contre de Mme BASIRE, Mme SAISON, Mme DUFOUR et Mme MORIN (2)), donne son accord et décide donc :

- d'instituer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément au plan joint en annexe,
- d'établir un droit de préemption au profit de la commune de Luneray sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial à l'intérieur de ce périmètre,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer toute pièce administrative se rapportant à ce dossier,
- d'afficher la présente délibération pendant un mois en mairie et de la diffuser dans 2 journaux du Département.

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits.  
Extrait certifié conforme, Le Maire, Guy AUGER





# 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](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_dp_commercial_v2_cle79ea3e.pdf)

[https://www.epfbretagne.fr/img\\_ftp/2328\\_EPFB-FicheBAO-FONC10-201029.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 :

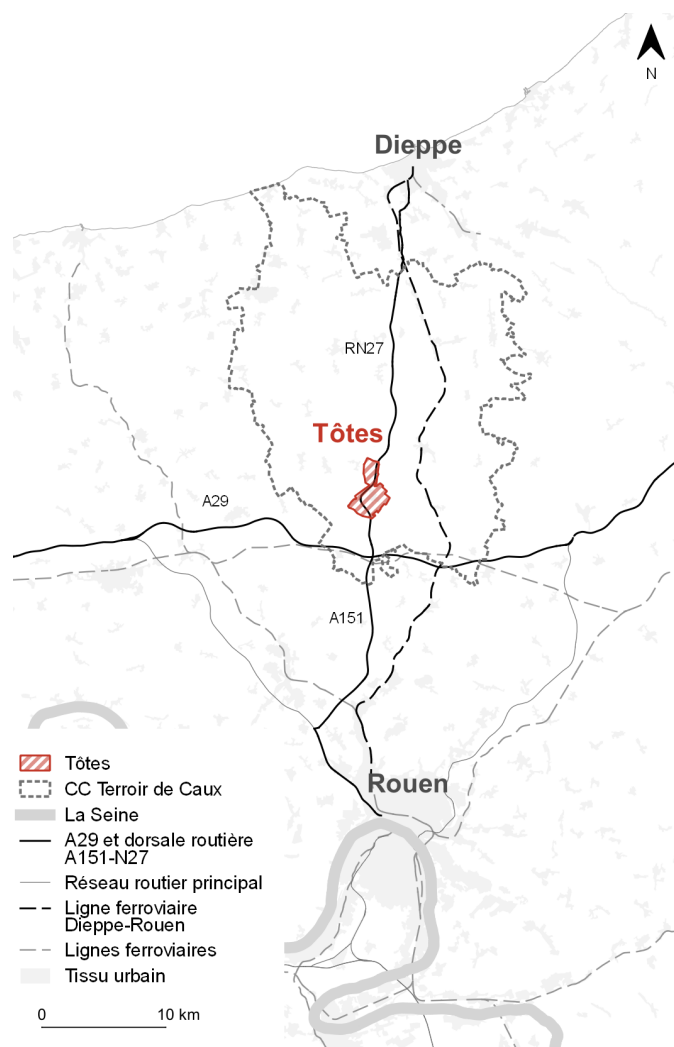
- la Communauté de communes Saâne et Vienne,
- la Communauté de communes Varenne et Scie,
- la Communauté de communes des Trois Rivières,
- les Communes de Bracquetuit, Cressy, Cropus.

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 km<sup>2</sup>.

## 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.

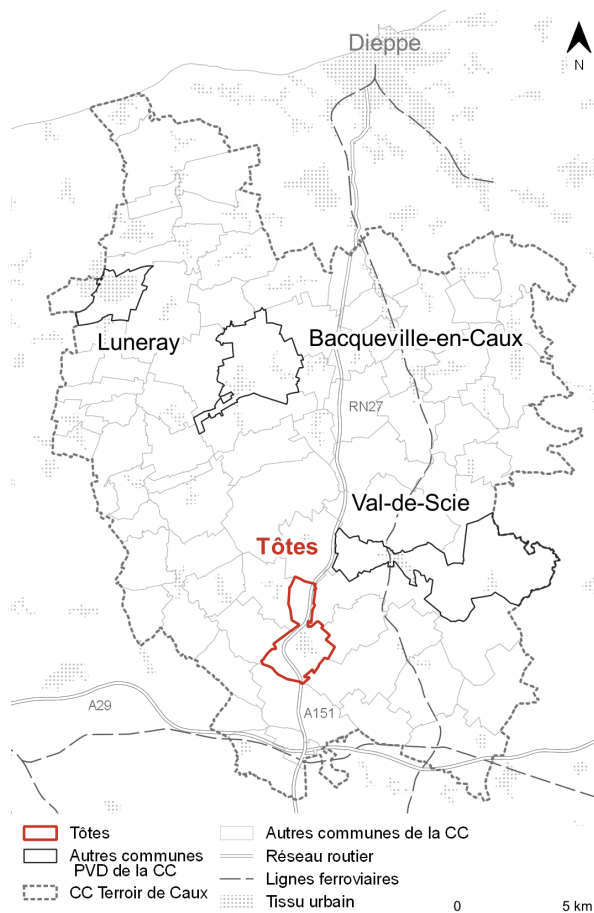
Au sein de la Communauté de communes, elle accueille:

- 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.

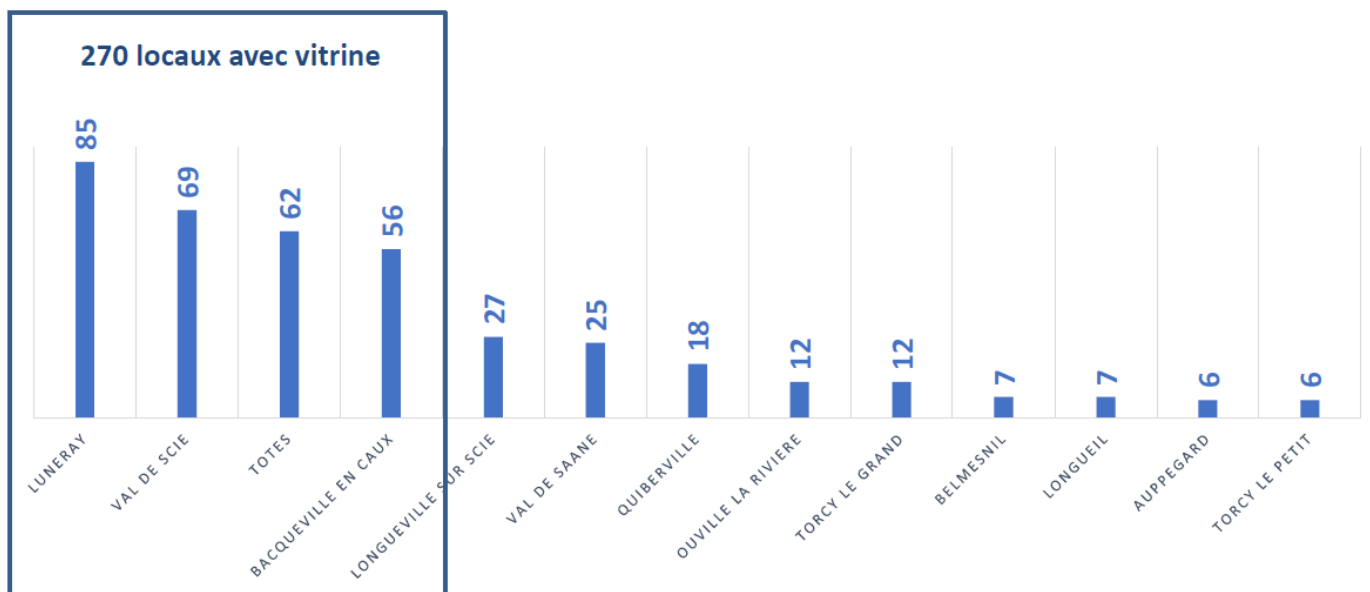
Malgré tout, cette fonction de polarité reste fragile et les services tendent peu à peu à disparaître, le risque étant que le territoire se renferme progressivement dans une mono-fonction résidentielle.



# ÉTAT DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT ET MENACES

## Les locaux avec vitrines

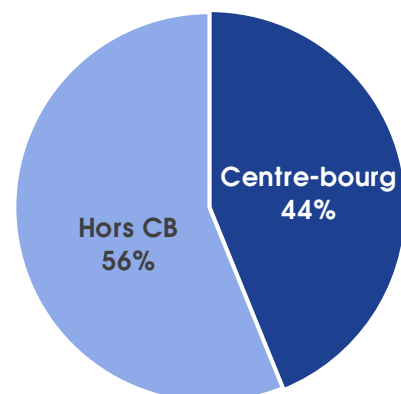
En mai 2022, 472 locaux avec vitrine ont été recensés sur le territoire de la communauté de communes. Un peu plus de la moitié sont localisés sur les 4 communes bénéficiant du programme PVD, dont 62 sur Têtes.



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%
<b>Locaux avec vitrine</b>	<b>62</b>		<b>28</b>	<b>45%</b>	<b>34</b>	<b>55%</b>

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	
<b>Commerce de détail</b>	<b>23</b>	<b>40%</b>	<b>8</b>	<b>32%</b>	<b>15</b>	<b>47%</b>
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%
<b>Services</b>	<b>14</b>	<b>25%</b>	<b>7</b>	<b>28%</b>	<b>7</b>	<b>22%</b>
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%
<b>Café, hôtel, restaurant (CHR)</b>	<b>11</b>	<b>19%</b>	<b>9</b>	<b>36%</b>	<b>2</b>	<b>6%</b>
<b>Auto-moto</b>	<b>9</b>	<b>16%</b>	<b>1</b>	<b>4%</b>	<b>8</b>	<b>25%</b>
	<b>57</b>		<b>25</b>		<b>32</b>	

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.

<i>Nb de commerces pour 10 000 habitants</i>	Commerce de détail	Alimentaire généraliste	Alimentaire spécialisé	Eqpt à la personne	Eqpt de la maison	Culture, loisirs, divers	Hygiène, beauté, santé
<b>Commune</b>	<b>145,9</b>	<b>12,7</b>	<b>31,7</b>	<b>0,0</b>	<b>63,5</b>	<b>19,0</b>	<b>19,0</b>
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	
<b>Alimentaire généraliste</b>	<b>2</b>	<b>29%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>2</b>	<b>67%</b>
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%
<b>Alimentaire spécialisé</b>	<b>5</b>	<b>71%</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>	<b>33%</b>
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%
	<b>7</b>		<b>4</b>	<b>57%</b>	<b>3</b>	<b>43%</b>

Tôtes dispose d'une offre alimentaire complète<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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** suivants<sup>2</sup> : 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

---

<sup>2</sup> 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.



 Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité  Bâti  Limites communales  Parcelles

0 60 m

## 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<sup>er</sup> 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**

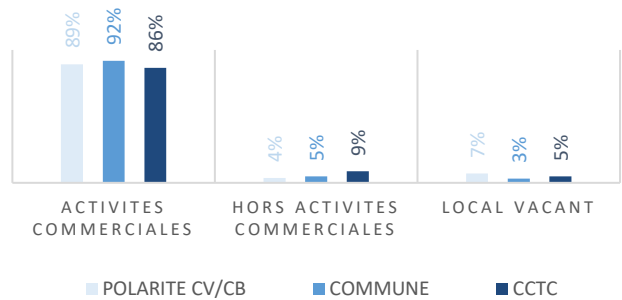
**Tôtes**  
**Chiffres – Clés 2022**

**Les locaux avec vitrine\* en 2022**

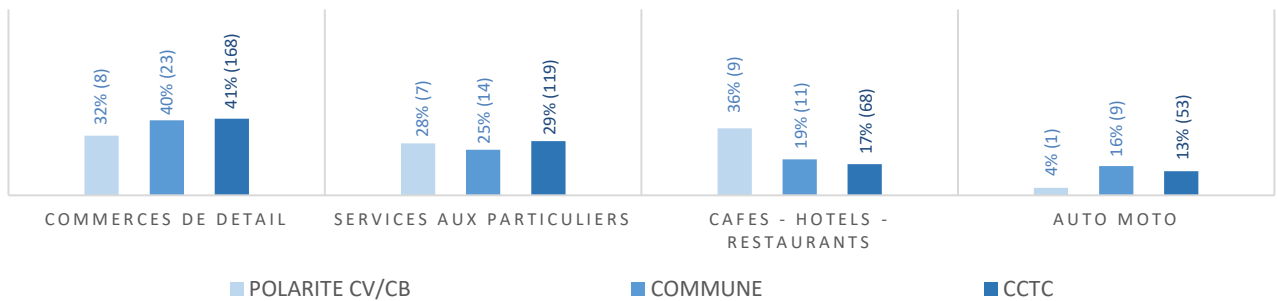


**62 locaux avec vitrine\* ont été recensés en 2022**

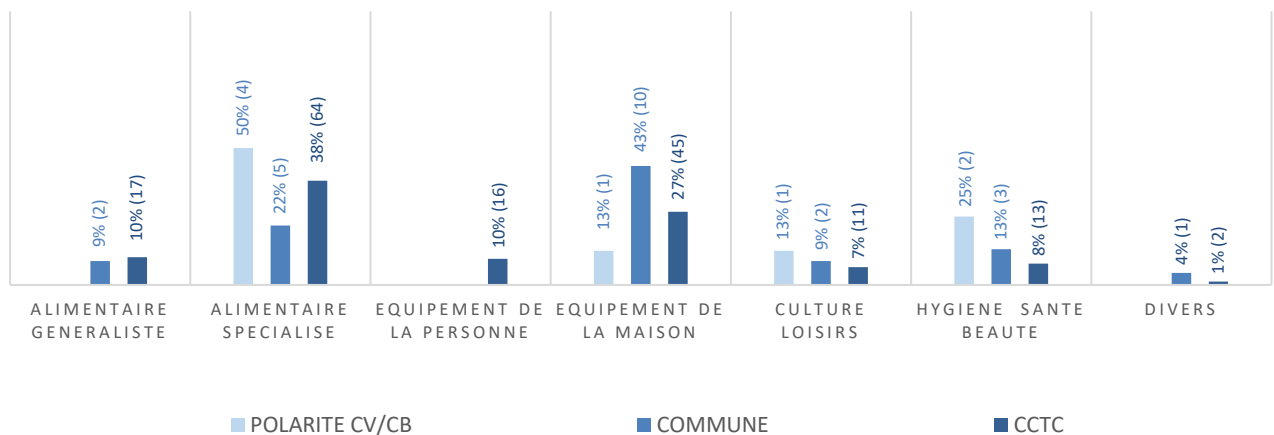
Répartition des locaux avec vitrine :



**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
<b>Commune</b>	145,9	12,7	31,7	0,0	63,5	19,0	19,0
<b>CCTC</b>	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 <sup>2</sup> (en %)	Entre 300 et 1 000 m <sup>2</sup> (en %)	> 1 000 m <sup>2</sup> (en %)
<b>Polarité CV/CB</b>	8	100%	0%	0%
<b>Commune</b>	23	87%	9%	4%
<b>CCTC</b>	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
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Faible taux de vacance (<i>commune et polarité CV</i>),</li> <li>o Commerce de détail non alimentaire représente plus d'un quart de l'offre commerciale (= <i>attractivité</i>),</li> <li>o Taux de tertiarisation maîtrisé,</li> <li>o Constitue l'une des 4 principales communes du territoire en termes d'offre commerciale,</li> <li>o Polarité de CV qui fonctionne très bien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Renouvellement récent significatif des commerçants sur la polarité du CV,</li> <li>o Près de la moitié des commerçants de la polarité du CV ont un projet de cession,</li> <li>o 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>),</li> <li>o Absence d'un périmètre de préservation des linéaires commerciaux,</li> <li>o Absence d'un périmètre de préemption,</li> <li>o Stationnement (<i>retour commerçants</i>).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Maintenir un faible niveau de vacance (<i>commune et polarité CV</i>),</li> <li>o 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>),</li> <li>o 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>),</li> <li>o 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>),</li> <li>o Relancer une UCA et sensibiliser les commerçants sur l'importance de l'animation commerciale de la ville,</li> <li>o Envisager de lancer une réflexion sur la thématique « stationnement »,</li> <li>o 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,</li> <li>o Sécuriser/apaiser le passage véhicules sur la route du Havre en entrée de la polarité du CV,</li> <li>o Envisager de renforcer/rénover la signalétique à destination des commerces de la polarité du CV,</li> <li>o Inciter les propriétaires à rénover régulièrement les façades d'immeubles du centre-ville.</li> <li>o 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.</li> </ul>

**République Française**  
**Département de la Seine-Maritime**  
**Arrondissement de Dieppe**  
**Canton de Luneray**  
**COMMUNE DE TÔTES**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**N° 2024-29-02-01**

L'an deux mille vingt-trois, le sept du mois de décembre à 20h30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en salle du conseil, en réunion ordinaire, sous la Présidence de Jean-Yves Billoré-Tennah, Maire de Tôtes.

**Etaient présents** : Monsieur Jean-Yves Billoré-Tennah, Monsieur Didier Dupuis, Madame Isabelle Barthélémy, Monsieur Félix Tchangou, Madame Alexandra Alonso, Monsieur David Folâtre, Madame Jennifer Levasseur, Monsieur Olivier Leconte, Madame Corinne Lagnel, Monsieur Nicolas Couet, Madame Mélissa Aubert, Monsieur Pierre Martin, Monsieur Mathieu Poncelet, Madame Marie-France Goujon, Monsieur Bruno Tondreau.

**Absentes excusées** :

Monsieur Germano Ferreira donnant pouvoir à Monsieur Nicolas Couet, Madame Aurélie Vandenbulcke donnant pouvoir à Madame Jennifer Levasseur, Madame Emilie Angot-Dupuis, Monsieur Jérôme Bouet,.

**Secrétaire de séance** : Madame Mélissa Aubert.

**Date de Convocation** : Samedi 24 février 2024

**Date d'affichage** : Samedi 24 février 2024

**2024-02-29-01 Institution du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial**

Monsieur le Maire expose que le Conseil municipal dispose de la possibilité d'établir par délibération un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Cet outil a pour objectif de préserver la vitalité et la diversité du commerce de proximité et ainsi préserver l'animation urbaine des centres-bourgs. Il s'agit d'un outil de veille qui peut permettre à la collectivité d'intervenir en cas d'enjeux ou de menaces pour la vitalité commerciale.

En effet, suite à l'instauration du droit de préemption commercial, toute cession de fonds de commerce, de fonds artisanal, de bail commercial ou de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial inscrite dans un périmètre de sauvegarde délimité par le Conseil municipal devra être subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune, qui disposera alors d'un délai de deux mois pour se porter éventuellement acquéreur du fonds ou bail commercial ou terrain.

Si une cession représente un enjeu ou une menace pour le dynamisme commercial, la Commune pourra décider d'acquérir le bien en priorité. La finalité du droit de préemption n'est pas que la collectivité conserve la propriété du fonds qu'elle aura acquis, celle-ci doit le rétrocéder, dans un délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'acquisition, à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal ; à défaut, et dans le cas où la déclaration préalable aurait fait mention de l'identité de l'acquéreur évincé, ce dernier bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

Vu :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-19 définissant les modalités d'application d'un droit de préemption les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,
- le rapport d'analyse sur la situation du tissu commercial de la commune et le plan du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat défini en annexe de la présente délibération,

- la saisine des chambres consulaires par la Commune en date du 2 octobre 2023,
- la délibération de l'Assemblée Générale de la Chambre de Commerce et d'industrie (CCI) Métropolitaine Rouen Métropole, consultée à distance du 1<sup>er</sup> au 8 décembre 2023, émettant un avis favorable sur le projet de mise en place d'un Droit de Préemption en matière commerciale dans la commune de Tôtes,
- En l'absence d'observations de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) Normandie dans les deux mois de sa saisine, l'avis de l'organisme consulaire est réputé favorable conformément à l'article R214-1 du code de l'urbanisme,

**Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :**

- 1) D'instituer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément au plan joint en annexe,
- 2) D'établir un droit de préemption au profit de la Commune de Tôtes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial à l'intérieur de ce périmètre,
- 3) D'autoriser Monsieur le Maire à signer toute pièce administrative se rapportant à ce dossier,
- 4) De dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et sera diffusée dans deux journaux diffusés dans le département.

Pour extrait conforme,  
Le 1<sup>er</sup> mars 2024,  
Le Maire,  
Jean-Yves Billoré-Tennah

Fait et délibéré les jours, mois, an que dessus,  
Et ont signé au registre les membres présents.  
Délibération certifiée exécutoire, compte tenu  
de son dépôt en Préfecture le 1<sup>er</sup> mars 2024



