

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille huit, le 21 avril à 18 heures 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à l'Espace Culturel André Bourvil, en séance publique, sous la présidence de M. Noël CARU, Maire.

La convocation du Conseil Municipal
a été faite le 14 avril 2008

Etaient présents : M. CARU, Maire, M. YVON, M. BONNATERRE, M. STOCK, Mme PIGNAUD, Mme FOLIOT, M. PHILIPPE, Mme MOINDROT, Mme COUSIN, Melle DORIVAL, Mme COTTEN, M. DUVALLET, M. MAILLE, Mme BERNARD, Mme PIGNAULT, Melle COLLOMP, M. BARLOT, M. DAVEAU, M. TREUILLARD, Melle GUESREE, M. KERRO, Melle SOUIHI (à partir de 18h40), M. ROUSSEL, M. MAGALHAES, Mme GOMIS, M. RYBA, Mme DIEUDONNE, M. PICOT.

Nombre de Conseillers

Etaient absents excusés : Mme DUBOC

en exercice : 29

Nombre de présents : 28

Procurations : Mme DUBOC à Mme COUSIN

Secrétaire de séance : M. BONNATERRE

Objet : Institution d'un droit de préemption pour les fonds artisanaux, fonds de commerce et les baux commerciaux

Monsieur le Maire donne lecture du rapport suivant :

La Commune est confrontée depuis de nombreuses années à la dégradation de son centre ville, les différentes actions mises en place jusqu'alors n'ont pas permis d'inverser de façon notable ce processus. C'est pourquoi l'attention de la Commune s'est concentrée sur l'objectif de revalorisation de son centre, tant en termes d'habitat que de redynamisation commerciale.

Pour lutter contre la dégradation du commerce en centre ville, la Ville souhaite utiliser les possibilités offertes par la Loi n° 2005-882 du 2 août 2005 qui permet aux communes d'intervenir sur des fonds de commerces qui jusqu'alors, échappaient au droit de préemption urbain puisque seuls les murs des commerces y étaient assujettis. Ce levier est en accord avec les enjeux qui sont en cours de validation dans le cadre de l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme. Pour exercer le droit de préemption urbain, la loi impose à la commune de définir un périmètre d'action dans lequel le droit de préemption s'appliquera, ainsi qu'un rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité dans ce même périmètre (joint en annexe).

Vu les articles L 214-1 et suivants du code de l'urbanisme,
Vu les articles R 214-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Considérant l'engagement de la commune pour préserver le commerce de proximité,

Considérant que le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux permet de lutter contre la disparition des commerces de proximité au cœur de la commune et de préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné, fixé par la présente délibération,

Considérant l'avis favorable en date du 28 février 2008 de la Chambre des métiers et de l'artisanat,

Considérant l'avis tacite de la Chambre de Commerce et de l'Industrie,

Le conseil municipal décide de :

Article 1 :

Autoriser l'exercice du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux

Article 2 :

Retenir comme périmètre d'exercice de ce droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L 214-1, la rue de la République (ci-joint plan).

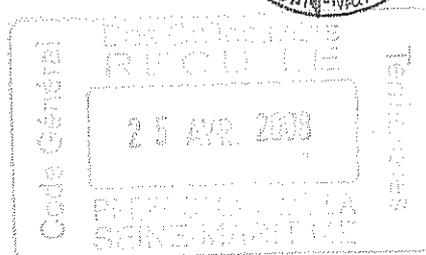
Après délibération, le précédent rapport est adopté à l'unanimité.

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire



Publié, le : 28 AVR. 2008

Transmis, le : 25 AVR. 2008



Rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité

Périmètre de l'étude : rue de la République de la commune de Caudebec-lès-Elbeuf. En annexe 1, est joint un plan du périmètre d'application du droit de préemption urbain, dans la rue de la République de la commune de Caudebec-lès-Elbeuf. Il mentionne tous les commerces exploités (couleur noire) et non exploités (couleur rouge) de la rue.

Etat des lieux, recensement :

Un état des lieux a été réalisé dans la rue de la République, objet du périmètre du droit de préemption, conformément à loi relative au droit de préemption des fonds artisanaux, commerciaux et des baux commerciaux. Pour ce faire, un recensement des commerces en activité et des commerces inexploités a été réalisé. Actuellement la rue de la République compte vingt-huit vitrines commerciales vides et inexploitées pour une centaine de commerces localisées au rez-de-chaussée des immeubles de la rue de la République.

Les soixante-douze commerces en activité ont été regroupés en plusieurs catégories :

Artisans :

- deux artisans,

Alimentation :

- cinq commerces d'alimentation générale,
- quatre boulangeries et/ou pâtisseries,
- six boucheries et/ou charcuteries,

Services à la personne :

- La Poste,
- cinq coiffeurs et/ou centres d'esthétique,
- un garage,
- trois banques,
- une agence immobilière,

Bar, café, restauration, distribution de tabac :

- trois bars et/ou tabac,
- trois cafés,
- quatre commerces de restauration,

Vente de biens de consommation :

- deux librairies,
- quatre fleuristes,
- quatre commerces d'équipement de la maison,
- cinq commerces d'équipement de la personne,

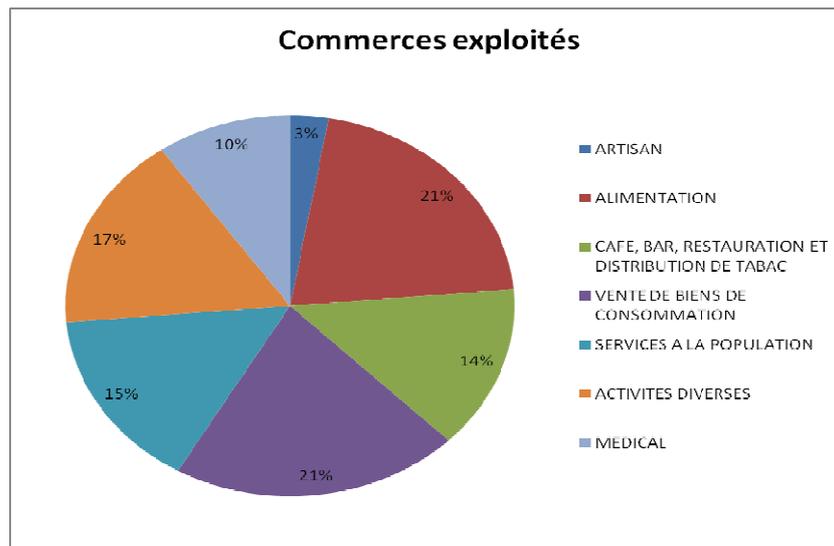
Activités diverses :

- douze

Médical :

- un cabinet d'infirmière,
- trois pharmacies,
- un vétérinaire,
- deux laboratoires.

Figure 1 : Activité commerciale de la rue de la République, en avril 2008 : commerces exploités



Source : services techniques mairie de Caudebec-lès-Elbeuf, avril 2008

Le premier constat est une forte présence des commerces d'alimentation et de vente de bien à la personne. L'artisanat du bâtiment est peu présent dans le centre-ville, et représente seulement 3% de l'activité totale. L'offre médicale est convenable d'autant qu'elle n'inclut pas, dans la présente analyse, tout le corps médical, particulièrement les médecins, les dentistes... Egalement, les services à la population sont bien représentés, soit 15%.

Les vingt-huit commerces inexploités dans la rue de la République ont été regroupés en plusieurs catégories :

Artisan :

- deux artisans des bâtiments,

Alimentation :

- trois boucheries et/ou charcuteries,
- une boulangerie,
- deux commerces d'alimentation,

Services à la personne :

- un commerce coiffeur et/ou centre esthétique

Bar, café, restauration, distribution de tabac :

- deux activités de restauration,
- un café,

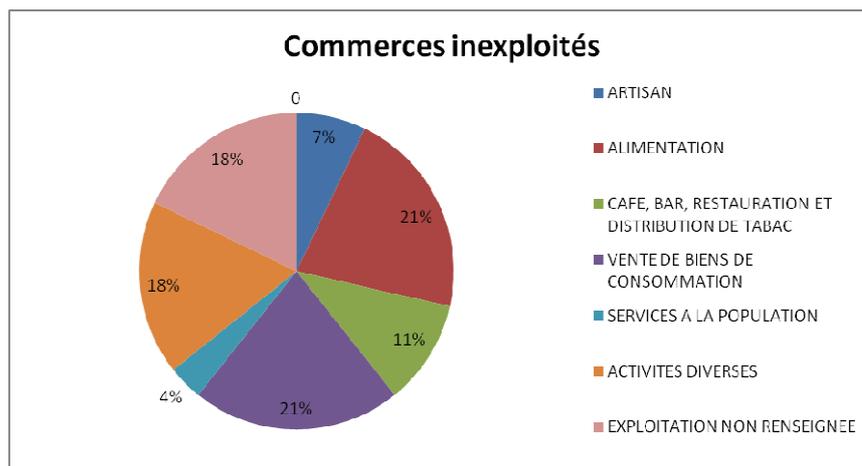
Vente de biens de consommation :

- cinq commerces aux activités diverses (Choc Sécurité, Vidéos Stars, Easy Scooter, Le Nain Jaune, Fil d'or)
- trois commerces d'équipement à la personne,
- trois commerces d'équipement de la maison,

Magasins dont l'exploitation est indéfinie :

- cinq

Figure 2 : Activité commerciale dans la rue de la République, en avril 2008 : commerces inexploités



Source : services techniques mairie de Caudebec-lès-Elbeuf, avril 2008

Dans le centre-ville, la fermeture des commerces de proximité se constate essentiellement pour les magasins d'alimentation, notamment pour les boucheries et les commerces de vente de biens de consommation notamment d'équipements à la personne. A ce chiffre peuvent également être ajouté 18% des établissements commerciaux non renseignés. L'alimentation consacre 21% des commerces inexploités dans la rue de la République.

Globalement, 28% des commerces localisés dans la rue de la République sont vides et inexploités. La plupart des commerces fermés se localisent dans le même secteur, de la place de la République à la rue Mazagran. Cet état des lieux a permis une prise de conscience de l'instabilité commerciale dans le centre-ville et a servi à définir le périmètre d'intervention du droit de préemption urbain. La mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU) est un outil qui s'intègre dans une politique globale de

requalification du commerce. Il inclut une étude qui débutera en avril 2008 avec un volet sur le commerce réalisé selon la méthode PIVADIS. (Annexe 2)

Etat des lieux, intégration paysagère :

De manière générale, la rue concentre des commerces vides aux vitrines délaissées, ainsi que des commerces exploités aux vitrines plus ou moins entretenues. Certains commerces ont des façades anciennes, d'autres nécessitent de l'entretien. En outre, des commerçants font preuve d'un véritable effort d'esthétisme afin de valoriser leur vitrine et leur enseigne. Néanmoins, il existe un risque d'effet boule de neige : les commerçants n'ont pas ou peu envie de faire un effort d'esthétisme dans la mesure où le commerce voisin est fermé ou vétuste. Globalement, il n'y a pas d'harmonie esthétique, ni d'intégration paysagère des enseignes commerciales, dans la rue de la République.



Source : services techniques mairie de Caudebec-lès-Elbeuf, avril 2008

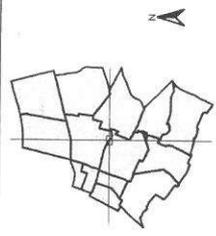
Successivement, il s'agit du restaurant Le Sphinx, le Mazagran café, au blé d'or, boulangerie-pâtisserie, d'un plombier-chauffagiste, d'un commerce d'alimentation, de Normand'immo agence immobilière, d'une boucherie-Volailles Centrale, M. Bougaut, du magasin le nain jaune, du commerce au fil d'or, du Central d'alimentation, d'une boulangerie Délires et couleurs, d'un coiffeur, d'une auto-école, du commerce Meubles Pasquier.

Mairie de Caudebec lès Elbeuf

1



-  Bâti Dur
-  Bâti Léger
-  Parcelle repeinte
-  Parcelle



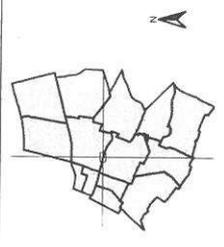
1:497

Mairie de Caudebec lès Elbeuf

3



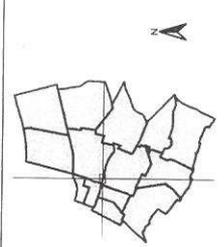
-  Bâti Dur
-  Bâti Léger
-  Parcelle réjetée
-  Parcelle



1:497



-  Bâti Dur
-  Bâti Léger
-  Parcelle rejetée
-  Parcelle

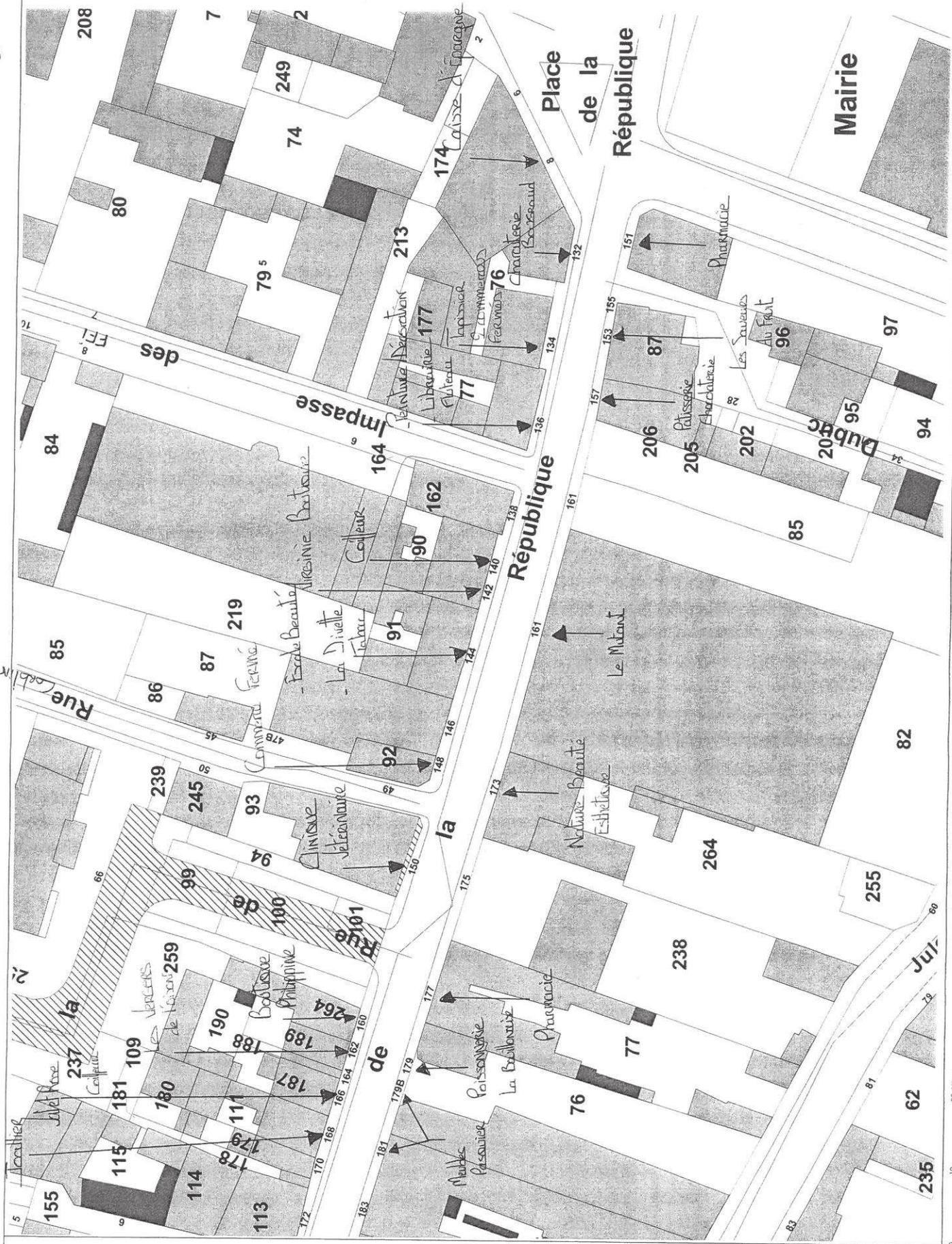


0 10 20 Mètres

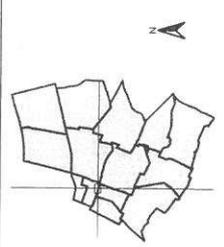
1:497

Mairie de Caudebec lès Elbeuf

5

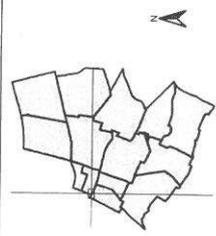


-  Bâti Dur
-  Bâti Léger
-  Parcelle réjetée
-  Parcelle



0 10 20 Mètres

1:497



- Bâti Dur
- Bâti Léger
- Porcelle rejetée
- Porcelle