

	Délibération n° 2015/144
Département de Seine-Maritime Arrondissement de ROUEN Canton de NOTRE DAME DE BONDEVILLE  <b>Commune de MALAUNAY</b>	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  SEANCE DU 17 DECEMBRE 2015</b>
<u>Nombre de Conseillers :</u> X En exercice : 29 X Présents : 20 X Votants : 27 X Pouvoirs : 7	L'An deux mil quinze, le dix-sept décembre à dix huit heures trente, les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués par Monsieur Guillaume COUTEY, Maire, conformément à l'article 4 du Code de l'Administration Communale, se sont réunis en séance ordinaire et publique, sous la présidence de Monsieur Guillaume COUTEY, Maire. L'affichage réglementaire a été effectué.
<p><u>ETAIENT PRESENTS :</u> MM. COUTEY, MARTINE, STALIN, ADDARI, DOGUET, TESSON, NUNES, BARAY, MICHEL, BEAUPERE, PLANQUAIS, Mmes LEUMAIRE, SERBIN, CORGNE, DUCLOS (arrivée à 18 h 52), REDIER-CIVES, BONNESOEUR, TANNAI, BERNAY, GLATIGNY</p> <p><u>ABSENTES OU EXCUSEES :</u> Mme TERRIER, Mme LEFEBVRE</p> <p><u>AVAIENT DELIVRE POUVOIR :</u> M. PERQUIER (représenté par Mme SERBIN), M. METAYER (représenté par M. COUTEY), Mme CAPRON P. (représentée par Mme BONNESOEUR), Mme CAPRON M. (représentée par M. MARTINE), M. BERNAY (représenté par Mme BERNAY), M. PAVIE (représenté par M. STALIN), Mme LETULLIER (représentée par Mme LEUMAIRE).</p> <p>M. Florian PLANQUAIS remplit les fonctions de secrétaire de séance.</p>	

## **OBJET : DELIMITATION DU PERIMETRE ET INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN POUR LES COMMERCES DE PROXIMITE**

La loi de modernisation de l'économie (LME) n°2008-776 du 4 août 2008 a étendu le droit de préemption à des cessions de terrains, dans le cadre de mesures en faveur du commerce de proximité.

Le droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux constitue un outil qui permet aux communes d'intervenir pour le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou agences bancaires, et de faciliter la venue et l'installation de nouveaux commerces dans les secteurs urbains fragilisés.

La ville de Malaunay s'était dotée d'un tel dispositif par délibération du conseil municipal en date 7 Juillet 2011. A cette occasion, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité avait été validé sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme. La Chambre de Commerce et de l'Industrie de Rouen et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Seine Maritime avaient été sollicitées, en application de l'article R 214-1 du code l'urbanisme, pour émettre un avis sur le projet de délibération et sur le périmètre.

Depuis, la ville de Malaunay a engagé une procédure de révision de son document d'urbanisme et c'est dans ce cadre que la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Rouen a remis quelques chiffres sur la situation et l'offre commerciale sur le territoire de Malaunay. Il convient de prendre à nouveau une délibération instituant le Droit de Préemption Commercial sur les bases d'un nouveau territoire, plus axé sur le centre-ville, en partant du 22 route de Dieppe (direction Le Houleme/Malaunay) jusqu'au croisement de la route de Montville / route de Dieppe. Un plan du périmètre est annexé à cette délibération.

VU,

- la délibération du 7 juillet 2011, définissant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

- les articles R211.2 et L213.13 du Code de l'urbanisme
- l'avis favorable de la CCI de Rouen en date du 4 novembre 2015
- l'avis de la Commission Ville Durable en date du 8 décembre 2015.

LE CONSEIL MUNICIPAL DECIDE,

- D'ABROGER la délibération n°2011/061 relative à l'instauration du périmètre de préemption pour les commerces de proximité,
- DE MODIFIER le périmètre institué sur le territoire,
- D'APPLIQUER le périmètre du droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et baux commerciaux à l'intérieur du périmètre défini précédemment ;
- D'EXERCER ce droit de préemption au nom de la ville de Malaunay.
- DE DESIGNER la commune de MALAUNAY comme le bénéficiaire du droit de préemption urbain, la délégation est consentie à Monsieur le Maire par cette délibération pour exercer au nom de la commune un droit de préemption urbain.
- DIT que la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois et que mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département conformément à l'article R.211.2 du code de l'urbanisme.
- DIT que la présente délibération sera notifiée avec un exemplaire du plan à :

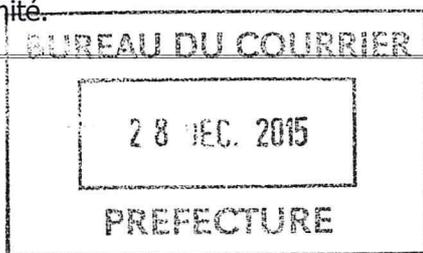
- Monsieur le Préfet de la région de Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime,
- Monsieur le Directeur Régional et Départemental de l'Equipement – Service de l'aménagement du Territoire SAT/PEG,
- Monsieur le Directeur Régionale et Départemental de l'Equipement- Bureau des Affaires Juridiques SGP/BAJ,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerces et d'Industrie de Rouen,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- Monsieur le Directeur des services fiscaux,
- Monsieur le Président du Conseil supérieur du notariat,
- Monsieur le Président de la Chambre départementale des notaires,
- Monsieur le Président du barreau près du Tribunal de Grande Instance,
- Monsieur le Greffier du Tribunal de Grande Instance.

- DIT que la présente délibération sera exécutoire après l'ensemble des formalités de publicité, à savoir :

- Après le 1er jour de l'affichage en mairie, qui durera un mois,
- Après parution des insertions dans la presse visées au paragraphe 3 ci-dessus, conformément à l'article R.211.2 du code de l'urbanisme.

– DIT qu'un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert en Mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213.13 du Code de l'urbanisme.

Adopté à l'unanimité.



Pour Extrait Certifiée Conforme  
Aux Registres des Délibérations  
LE MAIRE

Guillaume COUTEY



Acte rendu exécutoire le :  
Après réception Préfecture le :  
Et affichage ou notification le :



Aide en ligne Déconnexion



DIAGNOSTIC TERRITORIAL PRELIMINAIRE  
A LA MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE  
DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

SEPTEMBRE 2015

**I – INTRODUCTION**

Ce document a pour objectif d'analyser la situation du commerce sur deux secteurs à enjeux majeurs de la ville d'Oullins : le centre-ville et le quartier de la Saulaie. Il est réalisé en vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, préalable à la mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux.

Ce projet de mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat s'inscrit dans une politique menée depuis plusieurs années par la commune et ses partenaires (Etat, Métropole Rouen Normandie, CCI, CMA, UCAM) en vue de préserver la diversité de son appareil commercial et d'assurer son développement.

Les commerces et l'artisanat des villes sont aujourd'hui confrontés à un environnement en constante mutation. La prise en compte des enjeux liés à l'apparition de nouvelles formes de concurrence et de nouveaux comportements des consommateurs, à la dynamique des centres urbains et de leur périphérie (coûts immobiliers, fonciers...) et à l'évolution socio-démographique des commerçants (transmission des commerces), devient déterminante pour le maintien et le développement de la diversité commerciale sur les territoires. Les dernières années sont marquées par une évolution importante des modes de vie, de nouvelles pratiques de consommation et de déplacement en constant renouvellement sous l'impulsion notamment des technologies de l'information et de la communication.

Le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité, surtout en centre urbain, constitue un enjeu fort, tant pour des raisons économiques que sociales. Si ce commerce peut avoir une fonction économique importante, il est aussi générateur de dynamique urbaine, de convivialité, d'animation économique et sociale de la ville et des quartiers.

L'article 58 de la loi du 2 août 2005 et son décret d'application paru le 27 décembre 2007 offrent aux communes la possibilité d'exercer un droit de préemption lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. Les objectifs de ce droit de préemption sont variés :

- Permettre la sauvegarde du commerce de proximité,
- Maintenir une offre commerciale diversifiée au sein de périmètres communaux définis précisément,
- Eviter que des locaux commerciaux soient transformés de façon inconsidérée en bureaux, logements,
- lutter contre la mono activité dans certains secteurs et faciliter la venue et l'installation de nouveaux commerçants et artisans.

La délimitation du périmètre de sauvegarde est un outil indispensable à la mise en œuvre de ce dispositif. Un diagnostic préalable, qui sera soumis pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen et à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, avant délibération du conseil municipal.

La démarche :

- la fixation d'un périmètre d'intervention : délibération du Conseil municipal accompagnée d'un plan du périmètre précis et justifié ainsi que d'un rapport analysant les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale de la commune. Envoi aux chambres consulaires (CCI – CMA) qui disposent d'un délai de 2 mois pour formuler un avis consultatif sur la définition du périmètre.
- L'exercice de la préemption par la commune : à réception du projet de cession (déclaration préalable du cédant), la commune dispose d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption. Elle peut le faire aux conditions fixées entre les parties ou saisir le juge de l'expropriation en cas de désaccord sur le prix.
- La rétrocession : la commune dispose d'un délai d'un an pour trouver un repreneur. En l'absence de repreneur à cette échéance, l'acquéreur pressenti avant la préemption bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

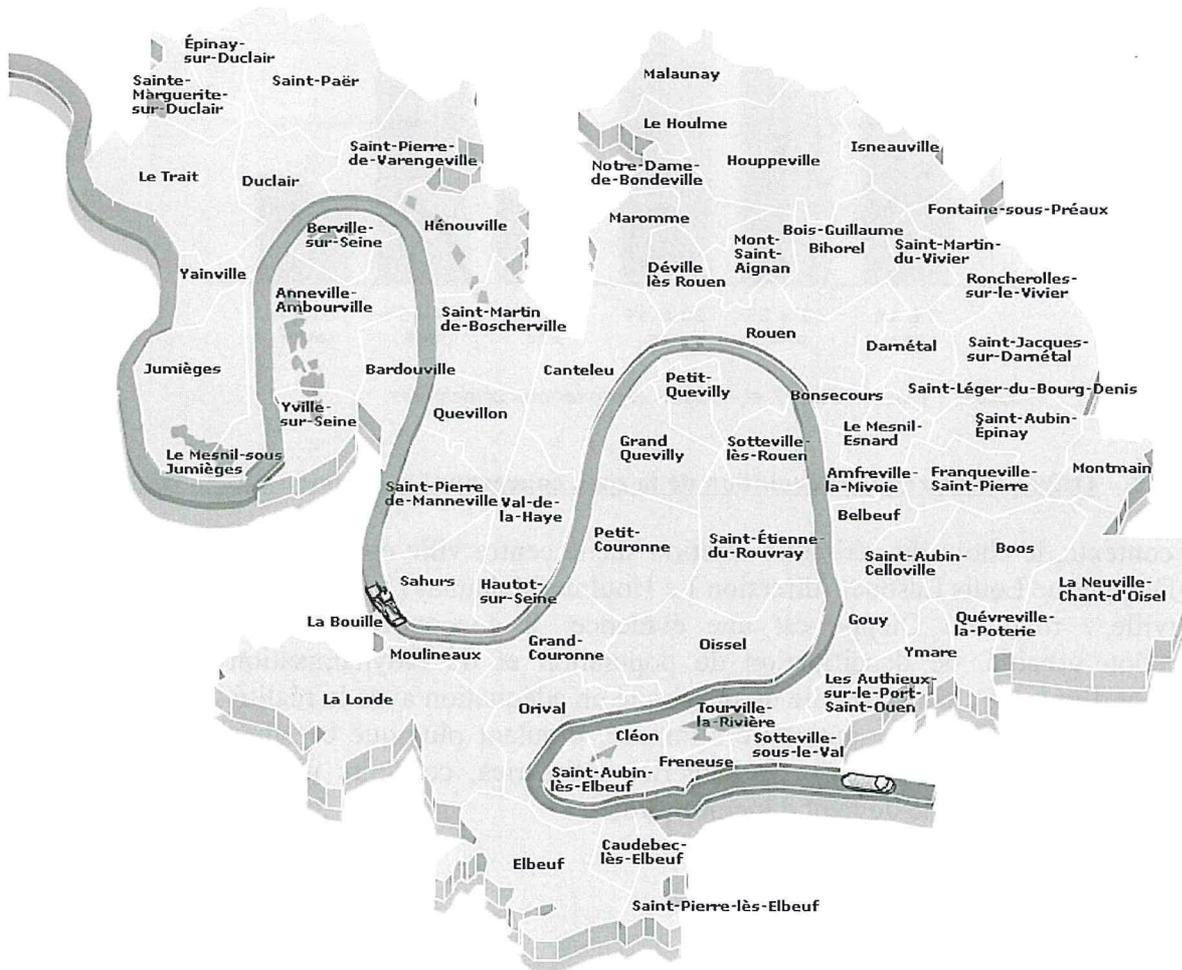
## **II – LE CONTEXTE GENERAL DE LA VILLE DE MALAUNAY**

### **1. Données générales**

La commune de MALAUNAY est située dans le département de Seine Maritime au Nord de Rouen. MALAUNAY fait partie de la Métropole Rouen Normandie. MALAUNAY est située à 12 km de Rouen, à 49 km de Dieppe, à 79 km du Havre et à 110 km d'Amiens. C'est une commune qui se situe au cœur de la Vallée du Cailly avec 8,91 km<sup>2</sup>, soit 891 hectares. Elle est entourée de forêts et de prairie, et est qualifiée de : ville à la campagne.

Aujourd'hui, les habitants bénéficient de plusieurs services de proximité, de commerces, de services de santé et d'activités artisanales... Lorsque ces services sont insuffisants, les habitants de MALAUNAY se dirigent essentiellement vers ROUEN. D'autre part, MALAUNAY possède un tissu économique diversifié. En effet, la commune est le siège de diverses activités artisanales, commerciales ou de services. A noter, la présence d'une entreprise de renommée internationale NUTRISET implantée sur MALAUNAY (site de fabrication et laboratoire de recherches sur 2 sites séparés).

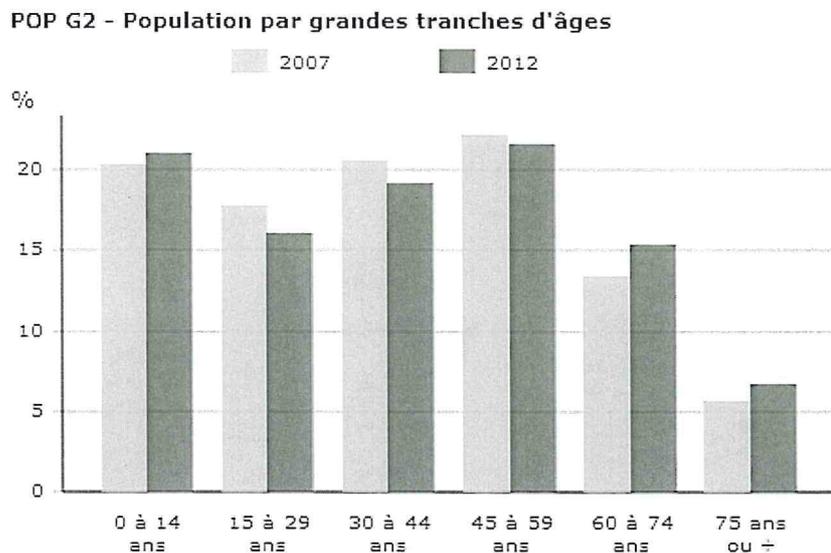
*Figure 1 : Localisation de Malaunay*



Population		Malaunay (76402)
Population en 2012		5 940

Superficie (en km <sup>2</sup> )	9,3
Nombre de ménages en 2012	2 363

*Figure 2 : Age de la population*

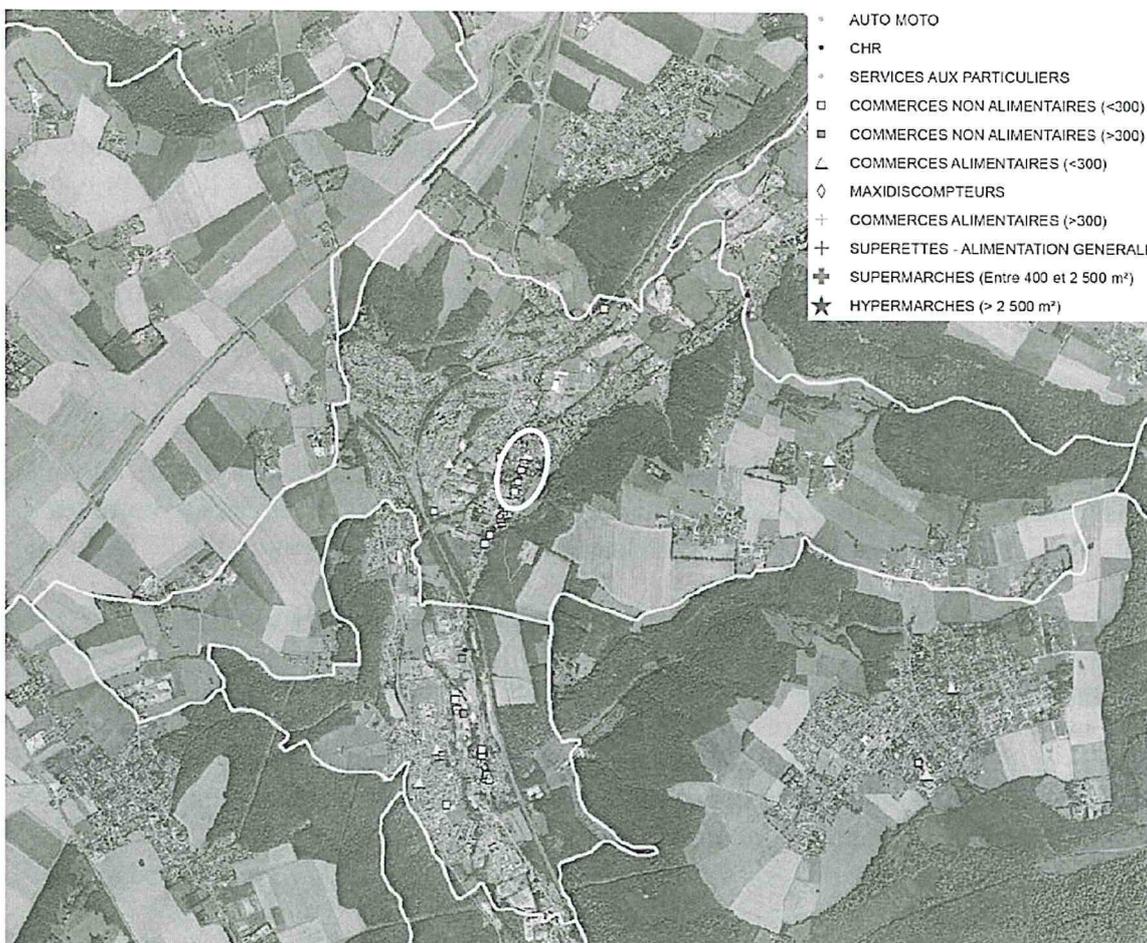


Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

## **2. Offre commerciale et évolution de la zone concernant le périmètre de sauvegarde**

Dans ce contexte, le choix du périmètre d'action sur le centre ville en partant du croisement de la route de Dieppe/rue Louis Lesouëf (direction Le Houleme/Malaunay) jusqu'au croisement de la route de Montville / route de Dieppe est une évidence. Il concentre aujourd'hui les efforts de requalification urbaine, de densification de population et de redynamisation économique. Le renforcement d'une offre commerciale de proximité en adéquation avec la réalité démographique et les attentes des riverains de ce périmètre s'impose, d'autant plus que certaines activités se sont aujourd'hui fortement développées (boulangeries-pâtisseries, coiffeurs notamment). L'enjeu de diversification du centre-ville devient donc primordial.

## Polarité commerciale sur la commune de Malaunay :



Cartographie : CCI de Rouen, DOEE, 2012

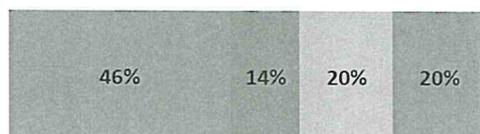
**CCI ROUEN**

**1 pôle intermédiaire : Malaunay centre-ville**

Selon une étude réalisée par la Chambre de Commerces et d'Industrie de Rouen en 2013 :  
56 commerces et services de proximité ont été recensés et localisés,

- 1 polarité commerciale a été identifiée,
- 70% de l'offre commerciale est regroupée en polarité.

### Répartition de l'offre commerciale par secteur d'activité :



- Commerces de détail
- Commerces et services Auto/Moto
- Cafés - Hôtels - Restaurants
- Services aux particuliers

## III. Leviers et outils existants pour le développement et maintien de l'offre

## commerciale

### 1. Urbanisme / Plan Local d'Urbanisme

Le PLU est un outil traduisant lui aussi des grands choix d'aménagements urbains. Il exprime la volonté de privilégier la qualité de vie, les besoins et attentes des habitants. En termes de pôles commerciaux, le PLU permet l'identification des centralités commerciales « à enjeux » telle que le centre ville, centres de quartiers, proximités.

La réflexion engagée aujourd'hui sur l'instauration d'un périmètre de sauvegarde témoigne ainsi de la cohérence des différentes actions entreprises par la commune.

### 2. Union Commerciale et Artisanale de Malaunay

L'association UCAM a un rôle de valorisation de l'offre commerciale et du territoire en général auprès des acteurs économiques et des investisseurs. Dans un rôle d'intermédiaire entre les différents acteurs, l'organisation et la valorisation des commerces du centre ville de Malaunay.

### 3. Mission développement économique, commerce et emploi de la ville

La municipalité souhaite continuer dans sa démarche de maintien du commerce de proximité. Suite aux élections municipales, le Maire a nommé un adjoint en charge du commerce, du développement économique et de l'emploi et a ajouté cette activité au profil d'un agent chargé de la communication externe. Celle-ci est désormais la "porte d'entrée" pour tous les acteurs économiques du territoire sur les questions liées à l'emploi et à l'économie.

Objectifs :

- Développement économique : création d'un marché hebdomadaire,
- Commerces : maintenir tous les pôles commerciaux présents dans chaque quartier grâce à l'établissement d'un diagnostic permettant la définition d'un programme de soutien.
- Emploi : accompagnement des personnes ayant une problématique liée à l'emploi (définition d'un projet professionnel, recherche d'une formation, d'un emploi...).

## IV. Pourquoi un périmètre de sauvegarde concerné

Des menaces sont perçues en centre-ville de Malaunay :

- Une diversité commerciale fragile : certains secteurs ne sont pas présents.

### 4. Quel périmètre ?

Suite à ses objectifs, le périmètre de sauvegarde concerné est en partant du croisement de la route de Dieppe/rue Louis Lesouëf (direction Le Houlme/Malaunay) jusqu'au croisement de la route de Montville / route de Dieppe.