

DÉPARTEMENT
DE LA SEINE-MARITIME

ARRONDISSEMENT DE ROUEN

CANTON DE
CAUDEBEC-LES-ELBEUF

VILLE DE
SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF

OBJET

Urbanisme

Restauration du Droit de Prémption

Commercial
TRANSMIS PREFECTURE

Le 09/04/09

DATE DE CONVOCATION

26 mars 2009

DATE D’AFFICHAGE

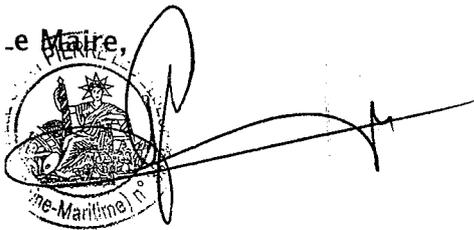
26 mars 2009

Nombre de Conseillers

en exercice : 29

Nombre de présents : 24

Nombre de votants : 29



RETOUR PREFECTURE

Le 09/04/09

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2009/04/34

L’an deux mil neuf

le vendredi trois avril à dix huit heures trente

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s’est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrice DESANGLOIS, Maire.

Etaient présents :

M. Desanglois – M. Cuigniez – Mme Bault – M. Grisel – Mme Esclasse – M. Leguillon – Mme Belaggoune – Mme Loiseau – M. Gravigny – Mme Jaffrennou – M. Schneider – Mme Desanglois – Mme Lépron – M. Hazet Mathieu – Mme Vandel – M. Hazet Jacques – Mme Duhazé – M. Bulard – M. Ansermet – M^{elle} Rioult – M. Defromerie – M. Persichetti – M. Marginier – Mme Daimez – M. Romanski

Absents ayant donné pouvoir :

M^{elle} Mezrar à Mme Bault – M. Buttard à Mme Loiseau – M. Evrard à M. Desanglois – M. Hazet Mathieu à Mme Duhazé – Mme Putz à Mme Esclasse

Mme Loiseau est nommée secrétaire de séance.

Vu :

- La loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises, et notamment son article 58,
- La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 sur la modernisation de l’économie,
- Le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux,
- Le code de l’urbanisme, et notamment les articles L. 214-1 à L. 214-3,
- le Plan Local d’Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du 29 septembre 2006,
- l’avis de la Chambre de Commerce et d’Industrie d’Elbeuf-sur-Seine, en date du 9 février 2009 ;
- l’avis de la Chambre des Métiers et de l’Artisanat d’Elbeuf-sur-Seine, en date du 12 janvier 2009 ;
- le rapport analysant la situation du commerce et de l’artisanat de proximité sur la commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf.

Considérant :

- que l’élaboration du P.L.U. a mis en évidence la nécessité de renforcer l’attractivité et le dynamisme du centre-ville ;
- que ce dynamisme passe par une préservation de l’activité artisanale et commerciale ;

- qu'une orientation majeure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune est de « conforter les centralités de quartier en valorisant leurs vocations respectives » ;
- que le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux permet de lutter pour la sauvegarde des commerces de proximité au coeur de la commune ;
- qu'il permet de préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné fixé par la présente délibération.

Depuis la loi du 2 août 2005, et son décret d'application du 26 décembre 2007, une commune peut intervenir directement sur la présence commerciale

pour maintenir, voire accroître la diversité des activités commerciales et/ou artisanales.

L'une des orientations majeures de la municipalité de Saint-Pierre-lès-Elbeuf est la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et le renforcement de l'attractivité et du dynamisme de son centre-ville et du secteur de la rue de Louviers.

Pour ce faire, la ville a donc initié une démarche partenariale avec la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Elbeuf (CCI), la chambre des Métiers de Seine-Maritime et l'Union Artisanale et Commerciale de Saint-Pierre-lès-Elbeuf.

Le droit de préemption constitue ainsi le complément incontournable des actions menées par la Ville.

Seront soumises au droit de préemption :

- o les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux opérées à titre onéreux ;
- o les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés.

Après un travail collégial de la municipalité, le **périmètre d'exercice du droit de préemption concernera les secteurs suivants :**

- o les bâtiments à vocation potentiellement commerciale du centre-ville situés sur la rue de la Résistance, l'allée Louise Michel, la place Pierre Mendès-France.
- o et les activités artisanales et commerçantes de la rue de Louviers.

Un plan des activités et bâtiments concernés sont annexés à la présente délibération.

La CCI d'Elbeuf et la Chambre des Métiers de Seine-Maritime ont émises un avis favorable à la proposition de périmètre réalisée par la commune.

Le Conseil Municipal est invité à approuver l'instauration de ce dispositif.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- 1) de créer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces et de baux commerciaux,
- 2) de retenir comme périmètre d'exercice, conformément aux dispositions de l'article L 214-1, les rues suivantes : allée Louise Michel, la place Pierre Mendès-France, ainsi que les activités commerçantes et artisanales de la rue de Louviers,
- 3) PRÉCISE que ce droit de préemption entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire lorsqu'elle aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une insertion dans les deux journaux suivants : Paris-Normandie, et le Journal d'Elbeuf.

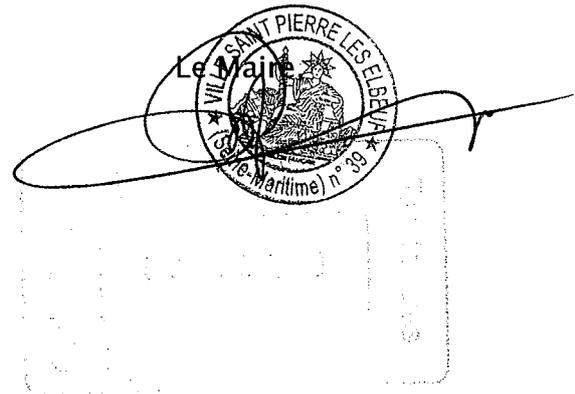
Le périmètre d'application du présent droit de préemption sera annexé au PLU.

Il sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par l'exercice de ce droit de préemption ainsi que les noms des entreprises immatriculées au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers auxquels le fonds artisanal, le fonds de commerce ou le bail commercial ont, conformément à l'article L 214-2, été cédées.

Une copie de la présente délibération et du plan annexé sera transmise :

- à Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime,
- à Monsieur le Directeur départemental des services fiscaux,
- à Monsieur le Président du Conseil supérieur du Notariat,
- à la Chambre départementale des notaires de Seine-Maritime,
- au barreau constitué de grande instance de Rouen,
- au greffe du tribunal près ce même tribunal de grande instance.

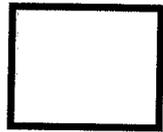
Le conseil municipal approuve, à l'unanimité, ce dispositif.



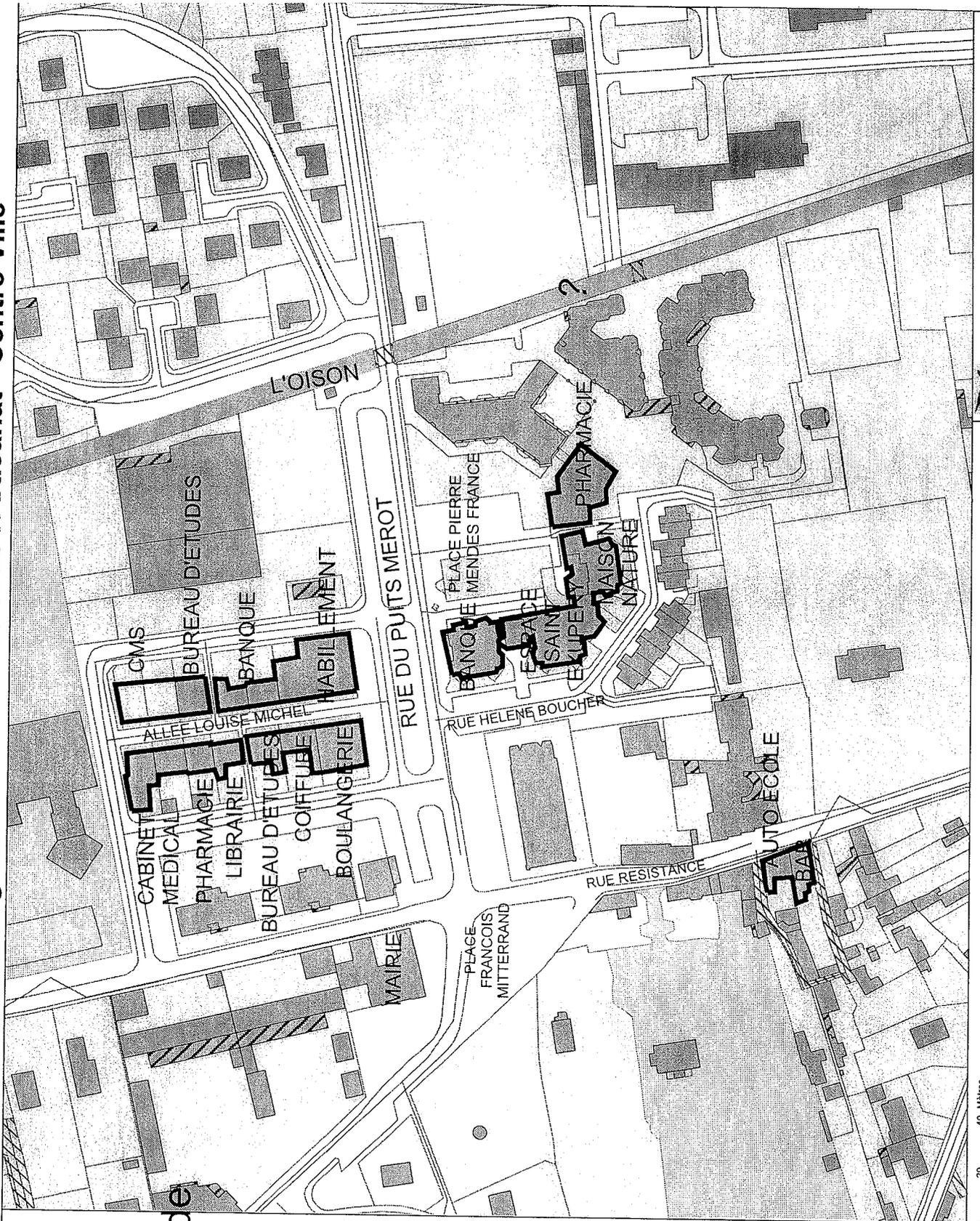
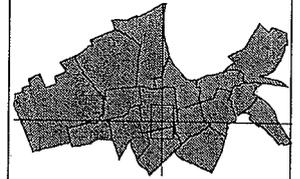
Mairie de Saint Pierre lès Elbeuf

Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat - Centre Ville

Bâtiments concernés par le droit de préemption



-  Bâti Dur
-  Bâti Léger
-  Parcelle rejetée
-  Parcelle

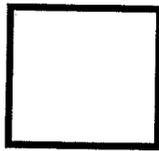


1:2000

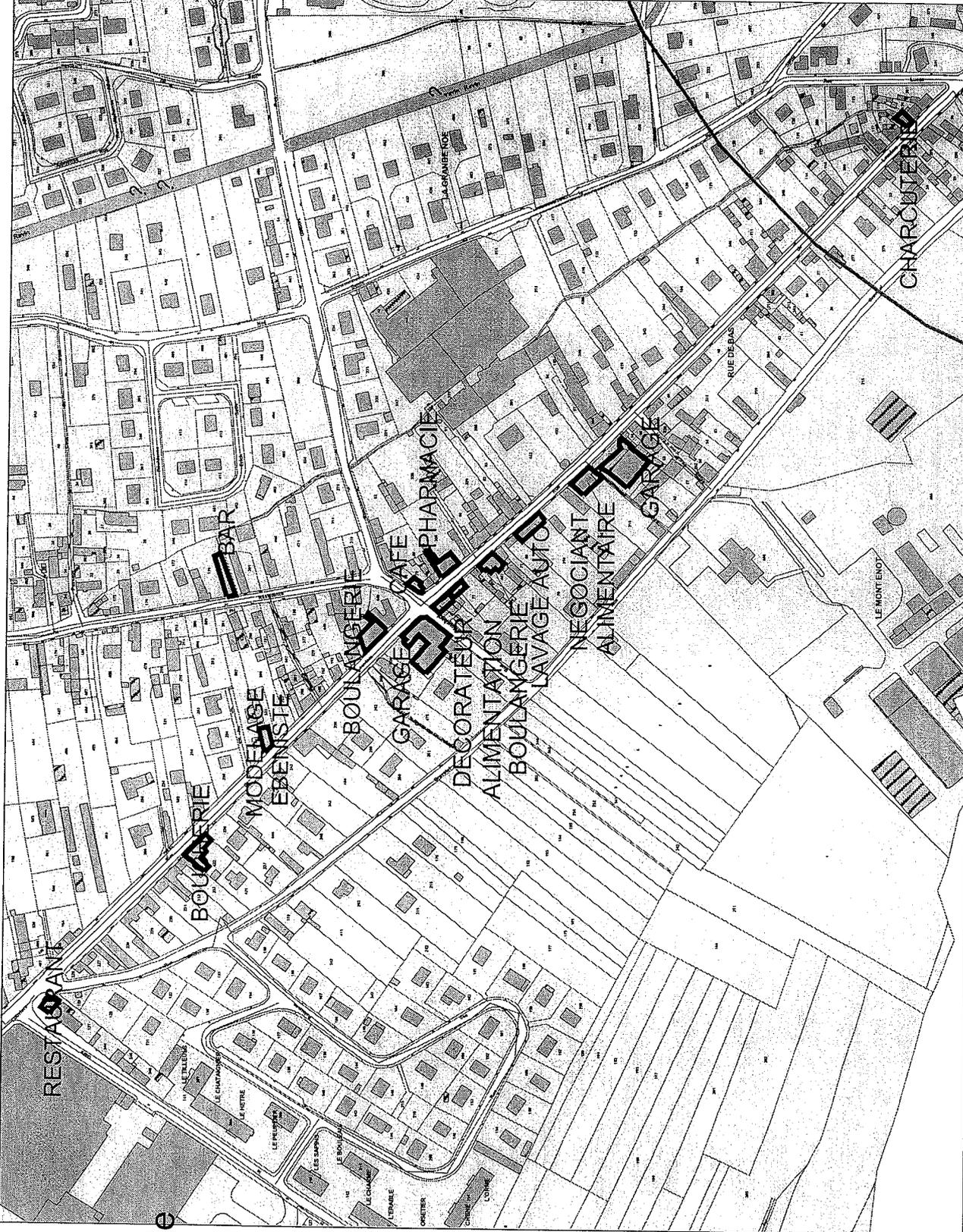
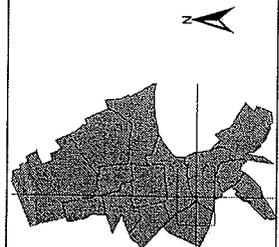
Mairie de Saint Pierre lès Elbeuf

Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat - Rue de Louviers

Bâtiments concernés par le droit de préemption commercial



-  Bâti Dur
-  Bâti Léger
-  Parcelle rejetée
-  Parcelle



1:3466

DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL**RAPPORT à joindre à la Délibération****1. OBJECTIFS D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE**

La Ville de Saint-Pierre-lès-Elbeuf 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.

Pour rappel, la Ville dispose déjà d'un droit de préemption depuis 1997 qui lui permet de s'assurer la maîtrise foncière de biens nécessaires à la politique de construction et d'équipement qu'elle poursuit.

La Commune souhaite en outre redynamiser le commerce de proximité et redonner de l'attractivité aux fonctions artisanales et commerciales du centre ville.

C'est pourquoi, lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, l'une des orientations majeures du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'est portée sur l'objectif de **revalorisation de son centre ville** dans ses fonctions essentielles. La ville a inscrit le souhait de renforcer l'attractivité et le rôle du centre ville actuel, ainsi que la préservation du centre bourg « historique » de la rue de Louviers :

« Conforter les centralités de quartier en valorisant leurs vocations respectives

- revaloriser le centre ancien, cœur historique de la ville

- valoriser les commerces et leur accessibilité par la requalification de la Rue de Louviers (...)*

- marquer un centre-ville récent plus ouvert, consacré aux activités commerciales, administratives et économiques

- aménager un espace public central formant le parvis de la mairie, point de convergence des principaux axes de déplacements et de desserte du centre ville, et permettant de mettre en valeur les équipements publics (mairie, église, école, parc public), les commerces et services de la rue du Puits Mérot,*

- améliorer l'accessibilité et la lisibilité des commerces et équipements publics par le biais d'actions tendant à les rattacher visuellement et physiquement à l'espace public central : création d'un nouvel accès à l'école depuis cette place, à côté de la mairie (...)*

« - affirmer la lisibilité du maillage local et plus particulièrement

- améliorer l'image de la rue du Puits Mérot comme axe de desserte commerciale de centre ville (traitement de l'axe intégré à la valorisation du centre ville récent : travail*

sur les espaces publics, les stationnements, le paysage, les accès aux équipements, commerces et services...)

• restructurer la rue de la Résistance comme un axe de desserte locale et de transition entre le centre ville récent et le centre bourg ancien par un traitement des espaces publics, des accès riverains, du stationnement, et des accès au square et au centre petite enfance. »

Cette volonté municipale est en cohérence avec les documents supra-communaux que sont le Schéma de Cohérence Territoriale Rouen-Elbeuf (SCOT), et le Schéma de Développement Commercial (en cours d'élaboration).

Ceux-ci préconisent :

- de renforcer les fonctions fondamentales des centres-villes et des centre-bourgs de l'agglomération,
- de maintenir un maillage de proximité,
- et de contribuer à une gestion rationnelle et économe de l'espace.

L'implantation d'équipements commerciaux doit ainsi répondre à une logique de besoin, et non à une logique d'opportunité foncière.

2. STRUCTURATION DU COMMERCE SUR SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF

Sur la ville, 54 entreprises sont répertoriées dans les secteurs du commerce et des services, répartis sur 3 zones : l'allée Louise Michel, la rue de Louviers, la zone commerciale de l'Oison.

Le commerce de détail draine essentiellement une clientèle de proximité localisée sur les communes de Saint-Pierre et Caudebec. Cette population représente environ 18 000 habitants, ce qui correspond à 7 266 ménages. On peut y ajouter une partie des habitants des plateaux avoisinants de l'Eure, qui travaillent sur le secteur ou viennent y faire leurs courses.

Les dépenses de consommation par ménage, tous secteurs confondus, sont de 9 733,82 euros / an. La part estimée du commerce de centre ville était d'environ 2,5 millions d'euros en 2006 (source : CCI d'Elbeuf).

Malgré un certain nombre d'atouts (offre de qualité et de proximité, implantation à proximité des services ou sur des axes de circulation importants, etc.), le commerce de proximité subit le voisinage d'un pôle commercial lié à la grande distribution, à moins de 5 minutes en voiture, qui draine une aire de chalandise allant bien au-delà du territoire de la ville et de l'agglomération.

Par ailleurs, plusieurs facteurs sont susceptibles d'influer à terme sur le flux de la clientèle de passage : évolution du coût des carburants et du transport, des flux de circulation, création d'un axe secondaire de délestage (projet de contournement Est de l'Agglo).

3. PERIMETRE DU CENTRE VILLE ACTUEL

L'allée Louise Michel bénéficie d'une localisation centrale au milieu d'un tissu résidentiel, à proximité des équipements et des services (écoles, mairie, poste, etc.). Le stationnement et les déplacements y sont relativement facilités. Malgré cela, cet axe a connu depuis plusieurs années un déclin de son activité, avec des fermetures et des remplacements de commerce par des activités économiques ne favorisant pas les fonctions attendus d'un pôle de centralité d'une commune moyenne.

Le périmètre de sauvegarde comprendra donc l'ensemble de cette voie, ainsi que la place Pierre Mendès France et deux locaux de la rue de la Résistance.

L'incorporation de la place Pierre Mendès France permettra d'avoir un aménagement cohérent du centre ville, et une complémentarité des 2 espaces (allée L. Michel et Place Mendès France) avec une liaison traversant la rue du Puits Mérot. Cet espace bénéficie d'une large place ouverte sur l'espace public, mais la faible attractivité des locaux présents et les usages sociaux qui y sont liés donnent l'image d'un espace public relativement « sous-utilisé ». Des activités commerciales lui donneraient un rôle de centralité plus affirmé.

L'agrandissement et la rénovation de l'enseigne Maxicoop, ainsi que l'installation programmée d'un Centre Médico-Social sont des éléments qui, dès à présent, participent ou vont à la revitalisation du secteur.

Deux locaux, situés au nord de la rue de la Résistance et distincts physiquement des autres activités du centre-ville, sont incorporés dans le périmètre de sauvegarde. La fragmentation de l'activité commerciale nuit à la lisibilité et à la valorisation d'un réel centre-ville.

Par ailleurs, la rue de la Résistance se caractérise par un manque de stationnement latéral hors chaussée, ce qui a pour effet de ralentir fortement le trafic mais également de complexifier l'accès aux commerces et équipements. Le repositionnement de ces activités vers l'espace central permettrait non seulement de renforcer les usages sociaux de cet espace central, mais également de fluidifier la circulation automobile.

Pour compléter le dispositif de sauvegarde du commerce, des actions complémentaires sont envisagées, en particulier :

- un réaménagement urbain du centre-ville, notamment pour intégrer davantage l'allée Louise Michel et la place Mendès France dans l'espace public,
- la constitution éventuelle d'un dossier F. I. S. A. C. (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) pour accompagner la rénovation des devantures commerciales et renforcer l'animation du site.

L'aménagement du centre-ville devrait fidéliser la clientèle locale et attirer une nouvelle clientèle. Il devrait aussi faciliter les déplacements doux (piétons et cyclistes), en tenant compte des objectifs du développement durable voulus par la ville et de l'évolution des modes de vie et des usages sociaux.

4. PERIMETRE DE LA RUE DE LOUVIERS

La rue de Louviers correspond à un axe historique de développement de la commune, avec les anciens hameaux ruraux. Le bourg ancien s'y est développé.

Par ailleurs, il s'agit d'une voie qui connaît un trafic journalier assez important, avec une moyenne de 11 200 véhicules / jour (source : comptage DDE 76 – 2006), et un stationnement difficile aux abords des commerces.

Cet axe dispose d'une offre commerciale et artisanale entre le chemin de la Côte et la rue du Diguët, concentrée pour l'essentiel entre le passage de la cour d'enfer et l'impasse du Coq Rôti.

Ces activités participent à donner une animation et une vie de quartier à cette voie pourtant très fréquentée. Pour cette raison, il est important pour la municipalité de conserver et conforter les activités qui y sont présentes. Le périmètre de sauvegarde comprendra donc les locaux mentionnés ci-dessus.

A l'avenir, la réalisation d'un contournement Est de l'Agglomération permettra de désengorger fortement la circulation et de réaffirmer le caractère historique de « centre-bourg » de cet axe.

5. ACTIVITES CONCERNEES

Afin de répondre à la fois à la diversité du commerce, et aux objectifs de la municipalité, le périmètre de sauvegarde s'attachera à préserver, conforter et développer certains types d'activités commerciales et artisanales, davantage pourvoyeuses d'attractivité et de dynamisme pour la vie locale.

En particulier, les « métiers de bouche » seront préférentiellement maintenus et développés, à l'exception des activités de restauration rapide.

De même, les activités participant à la vie quotidienne, au maintien du lien social, et à des déplacements doux de courte distance, tels que boulangerie, pharmacie, commerces traditionnels indépendants, etc. seront privilégiés.

Une attente forte en matière de proximité, qui se vérifie particulièrement dans le domaine alimentaire, favorise ce choix :

- vieillissement de la population, ce qui a notamment des conséquences en matière de besoins nouveaux concernant l'offre de proximité,
- complémentarité du commerce avec les services,
- démarche de développement durable, en favorisant l'accessibilité à pied, en deux roues ou en transports en commun, activités de proximité renforçant les liens et usages sociaux, etc.
- souci de gain de temps vers des surfaces de vente de taille plus raisonnable, etc.

Ainsi, l'instauration d'un périmètre de sauvegarde permettra d'assurer le maintien d'une certaine diversité et vitalité du commerce de proximité de Saint-Pierre-lès-Elbeuf.