

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL N° 7-07/2018

Date de convocation : 24 janvier 2018

Date d'affichage : 24 janvier 2018

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

L'an deux mil dix-huit et le trente-et-un janvier à 20 heures 15, le Conseil Municipal de la commune de Clérieux régulièrement convoqué par le Maire, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur LARUE Fabrice, Maire.

Présents : Mrs, Mmes LARUE Fabrice - MANEVAL Frédéric - BOISSIEUX Thierry - SILVESTRE Rachel - WOZNIAK Jean-Marie - AUROUX François - LABLANQUI Jean-Marie - GRACIANO Manu - BETON Brigitte - CAMU Géraldine - JUVENON Marie-Hélène - TRINEAU Marie-France - ANGE Josiane - GIROT Dominique.

Absents excusés : GRANGER Franck - ROBIN Christelle - DERBIER Paul

Absents : BAILLIEZ Anne-Sophie - GIRERD-CHANEL Laurence

Procurations : ROBIN Christelle à TRINEAU Marie-France

Jean-Marie LABLANQUI a été élu secrétaire de séance.

Vu les articles L214-1, L214-2 et L214-3 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,

Vu les avis favorables délivrés par la Chambre du Commerce et de l'Industrie et par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

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 L626-1 du code de commerce ou dans le plan de cession arrêté en application de l'article L631-22 ou des articles L642-1 à L642-17 du code de commerce.

Chaque cession sera subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à 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 L213-4 à L213-7. 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

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

DECIDE 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 (plan ci-joint) :

- Le centre bourg
- Les Mas
- Pont de l'Herbasse

Il est applicable à compter de sa publication dans deux journaux locaux et à la date de son affichage en mairie.

AUTORISE le Maire à effectuer toutes les diligences nécessaires à la bonne exécution de la présente décision

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits par les membres du Conseil Municipal soussignés.

Extrait certifié conforme.

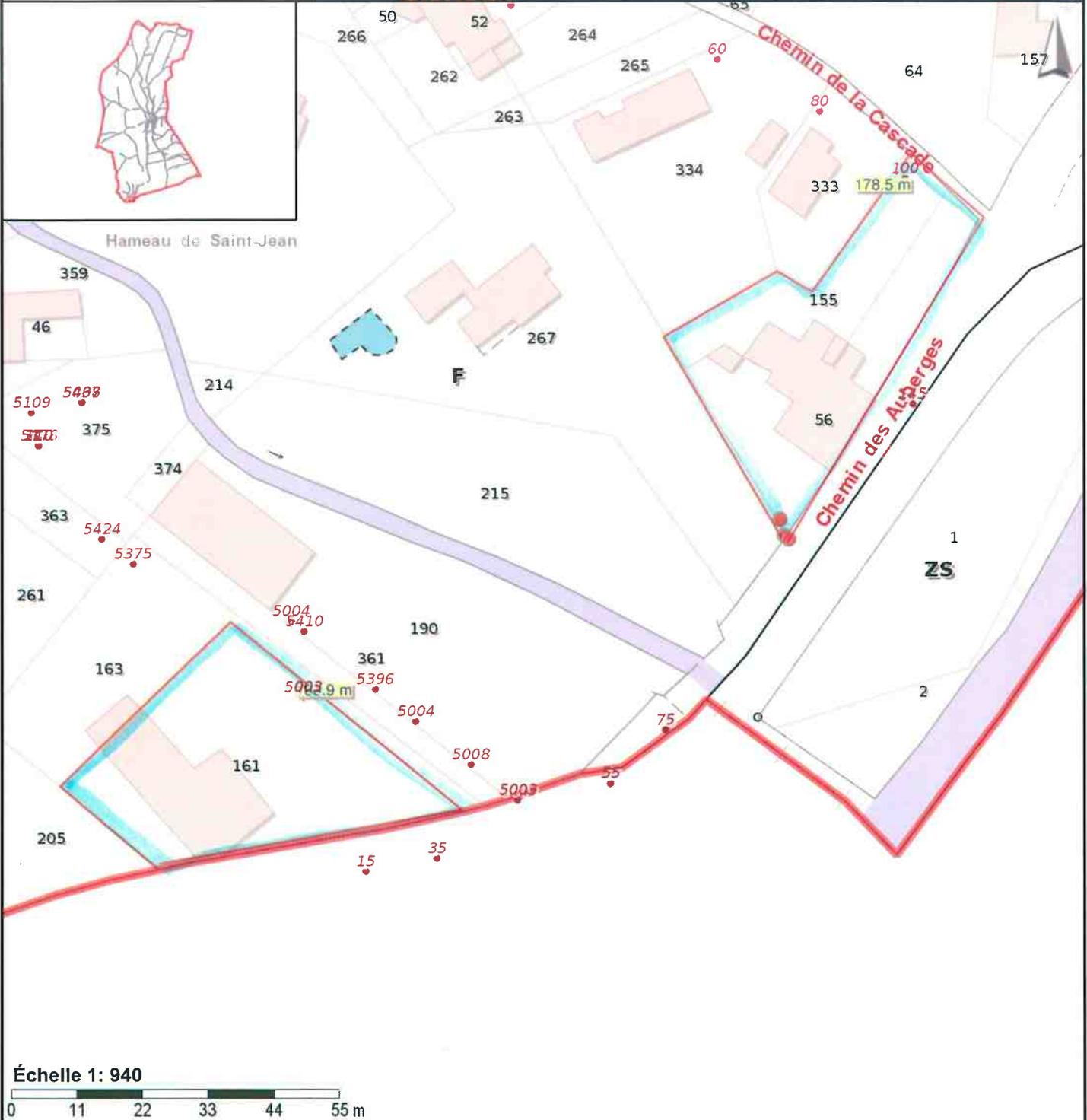
Fait à Clérieux, le 1^{er} février 2018

Le Maire

Fabrice LAFFITE



Clérieux



Échelle 1: 940



Cadastre

Communes

Parcelles

Batiments

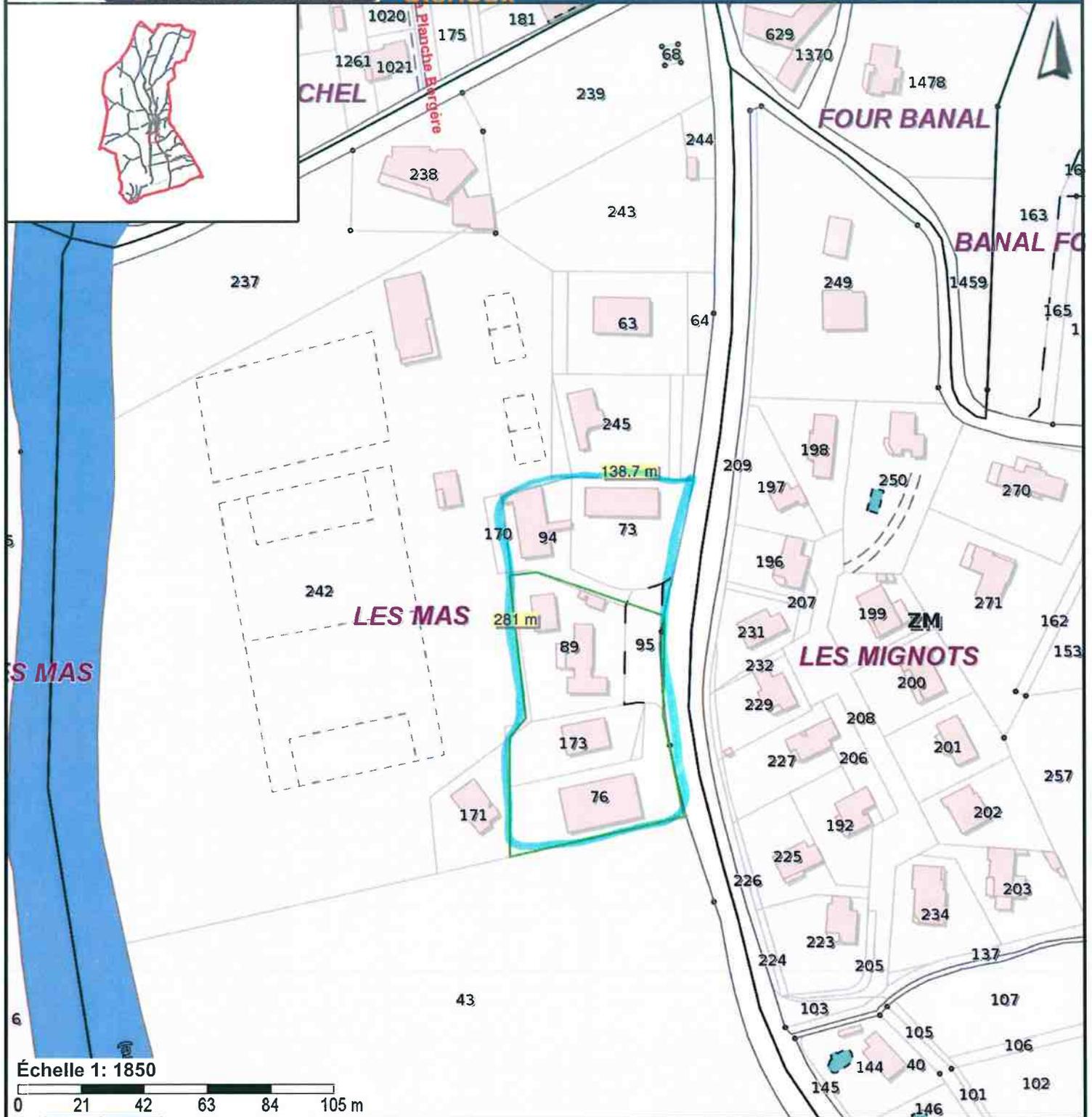
Bâtiment en dur

Construction légère

Sections cadastrales

Subdivisions de section

Voirie et Hydrographie



Cadastre

Communes

Parcelles

Batiments

Bâtiment en dur

Construction légère

Sections cadastrales

Subdivisions de section

Voirie et Hydrographie

**MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU
COMMERCE ET DE L'ARTISANAT
- DROIT DE PREEMPTION -

RAPPORT D'ANALYSE**

La commune de Clérieux, soucieuse du maintien de son commerce de proximité, souhaite mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur son territoire par le biais du dispositif de droit de préemption commerciale défini dans le Code de l'urbanisme.

I. Situation générale du commerce et de l'artisanat à Clérieux

1. Contexte géographique et démographique clérieuxois

La commune de Clérieux est une commune drômoise d'environ 1 300 hectares et de près de 2 100 habitants, située à une dizaine de kilomètres de Romans-sur-Isère, en direction de Tain l'Hermitage et à une vingtaine de minute au nord de Valence.

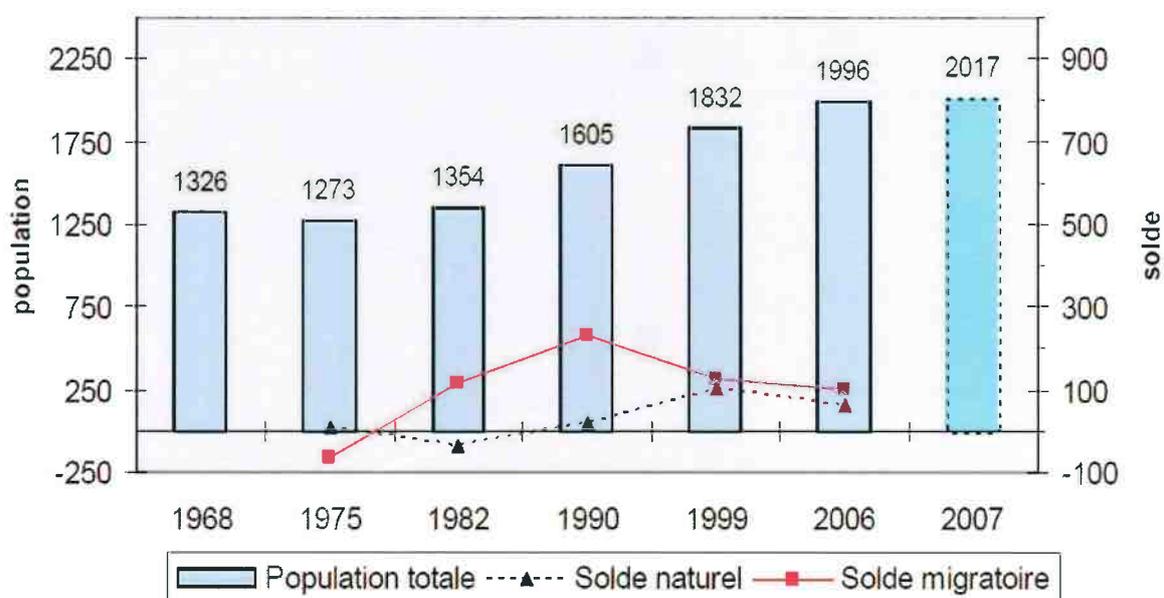
Commune au tissu économique et associatif développé, Clérieux accueille notamment des grandes entreprises (ESAL, Cheddite France), des petits commerces de proximité (boulangerie, boucherie-épicerie, tabac-presse...), quelques exploitations agricoles et pas moins de trente-deux associations qui font de Clérieux une commune où il fait bon vivre.

Clérieux possède également un pôle médical (médecin généraliste, infirmier, kinésithérapeute, ostéopathe, orthophoniste) et deux écoles : l'école privée du Sacré-Cœur et l'école publique élémentaire Georges Brassens.

Clérieux est une commune dynamique, qui ne connaît pas de baisse de sa population actuellement.

La commune a connu une diminution de sa population dans les années 1960-1970, essentiellement liée à la fermeture d'une importante entreprise de fabrication de chaussures. Cette tendance conjoncturelle s'est inversée à partir des années 1980 avec une croissance démographique soutenue jusqu'en 1990, essentiellement liée à un solde migratoire positif. Depuis 1990, le niveau de croissance est ralenti mais reste au-dessus de 1% par an en moyenne. Cette croissance est plus équilibrée puisque l'augmentation de population liée au solde naturel est pratiquement similaire à celle due à l'apport migratoire.

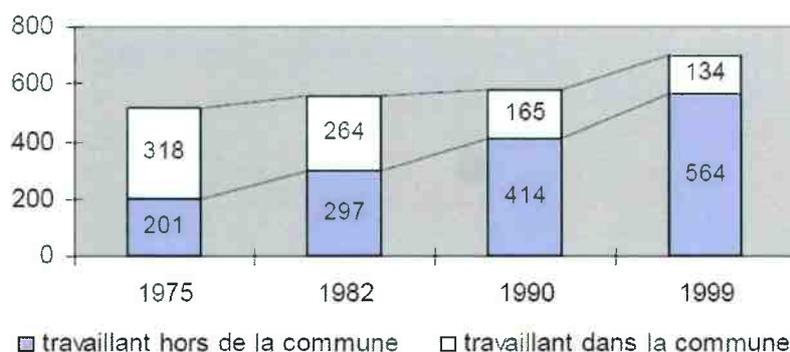
EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE



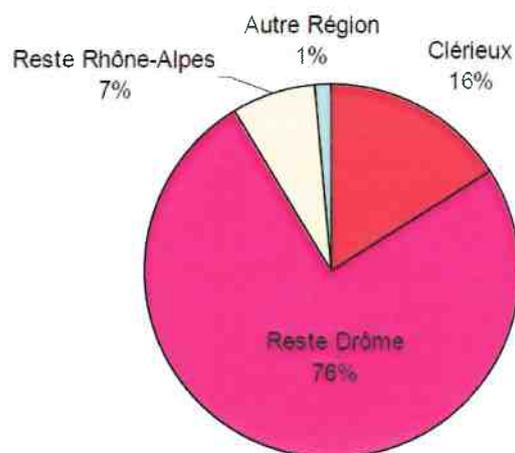
De plus, contrairement à ses voisins, la commune de Clérieux connaît un rajeunissement de sa population et une part importante de personnes jeunes y vivent. D'après les chiffres de l'INSEE, 28 % de la population a moins de 20 ans et 56 % de la population a entre 20 et 64 ans.

Or, cette population jeune et dynamique travaille souvent à l'extérieur du territoire communal. Sur le territoire communal, en 2006, la commune compte 913 actifs, soit 45,7 % de la population. En 2006, 84 % des actifs travaillent en dehors du territoire communal et la commune doit donc rester attractive pour maintenir ses commerces et continuer de proposer à ses habitants des services pour favoriser une consommation sur le territoire communal et non à l'extérieur sur le lieu de travail par exemple.

MIGRATIONS JOURNALIÈRES



Ces déplacements domicile-travail se font pour 76% dans le reste de la Drôme et pour 8 % en dehors du département.



Enfin, Clérieux compte également une part importante de population en difficulté ou aux revenus modestes, qui ne possède pas toujours de véhicule ou limite ses déplacements et qui se rend dans les commerces locaux pour les courses, le coiffeur,...

2. Contexte économique et social clérieuxois

La commune de Clérieux, commune rurale mais située à de 10 minutes de Romans et à proximité de la Vallée du Rhône, est encore une commune agricole ; avec une superficie agricole utilisée communale de 744 ha en 2000, l'agriculture utilise un peu plus de la moitié du territoire communal (55 %), même si le nombre d'exploitations agricoles diminue.

Orientations technico-économiques des exploitations en activité :

	nombre d'exploitations
Grandes cultures + vergers (à dominante grandes cultures) + maraichage pour 1 et vigne pour 1	5
Polyculture (y compris vignes et/ou vergers pour 2 exploitations) + élevage	5
Grandes cultures (à dominante céréales)	3
Monoproduction :	
- élevage seul	1
- viticulture seule	1
- horticulture seule	1

Mais la commune compte également de nombreux artisans et quelques commerçants.

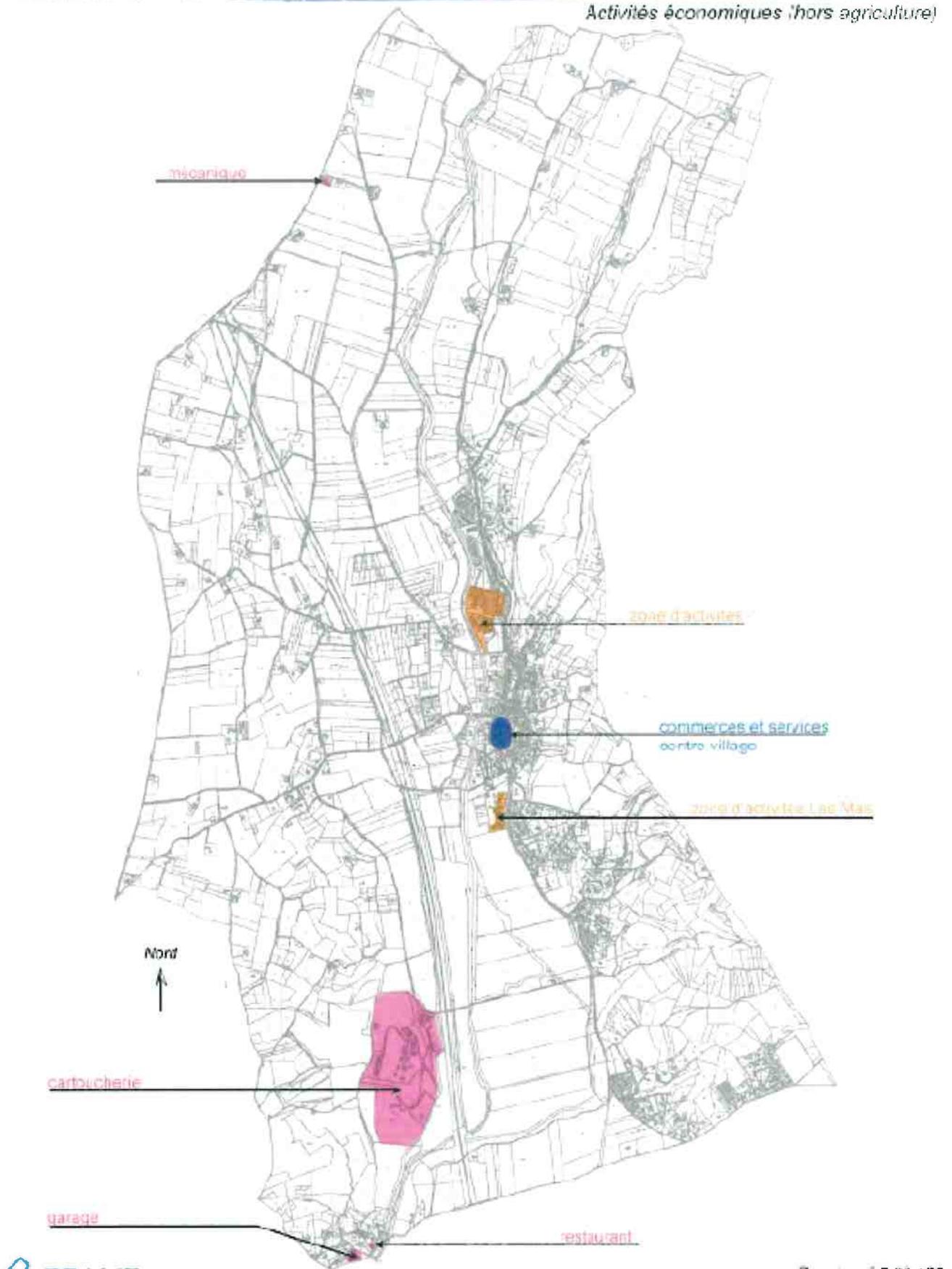
La commune compte quelques commerces « de base » dans le village : boulangerie, boucherie, épicerie (supérette), tabac-presse ainsi qu'un magasin d'électricité-électro-ménager et un restaurant. Des services médicaux sont également présents : une pharmacie, des médecins, des kinésithérapeutes et des infirmières.

La zone d'activités des Mas à l'entrée sud-ouest du village accueille un garage et station services, un institut de beauté, une pizzeria (à emporter), un coiffeur ainsi qu'une fabrication de caisses et palettes en bois.

Clérieux dispose aussi de la cartoucherie CHEDDITE, un site SEVESO qui représente une cinquantaine d'emplois, la biscuiterie ESAL dans la Zone d'activités au nord du village qui représente trente emplois permanents environ et jusqu'à 80 saisonniers et également, un restaurant et un garage agricole à Pont de l'Herbasse, une entreprise de travaux publics, une entreprise de négoce de fruits et légumes, une entreprise d'organisation de spectacles, d'importation de minéraux et fossiles (Minéralia), une entreprise de commerces de matériaux de construction écologiques (Alterbati), une société de maintenance mécanique.

De surcroît, une zone d'activité a été réalisée au sud de la commune par la communauté d'agglomération (ZA des Bouviers) mais n'accueille pour l'instant pas encore d'artisans.

Activités économiques (hors agriculture)



Il peut donc être fait le constat, en ce qui concerne Clérieux, que la commune dispose d'une multitude d'activités, réparties sur diverses portions du territoire, activités commerciales qui doivent être maintenues voire développées, comme le souligne déjà le diagnostic établi dans le cadre de la révision du Plan local de l'Urbanisme (PLU) en 2012.

5. PERSPECTIVES ECONOMIQUES

Les zones d'activités communales au nord du village et des Mas, sont aujourd'hui entièrement occupées.

Une zone d'activités intercommunale de 8 ha est programmée au sud du territoire, quartier Bouviers.

Le maintien d'un tissu de commerces et services de proximité, en dehors des zones spécialisées, est par ailleurs à favoriser pour conserver, voire renforcer le niveau de services à la population et ainsi diminuer les besoins de déplacements.

II. Situation économique du périmètre de sauvegarde retenu à Clérieux

Après étude des lieux où sont actuellement implantées les différentes activités commerciales et artisanales sur le territoire communal, trois secteurs pourraient à l'avenir mettre en péril le bon développement économique clérieuxois si leur activité s'avérait être cessée.

1. Le centre-bourg

Le centre du village est marqué par une dominante de commerce de proximité « de la vie de tous les jours » qu'il est important de conserver. Chaque activité ne compte qu'un seul commerce du même type et si le fonds venait à être vendu pour voir exercer une autre activité, le centre du village connaîtrait un déséquilibre de l'offre commerciale à proposer aux clérieuxois.

Un recensement des activités a été effectué en 2017 et permet, pour le centre-bourg, de constater l'existence actuellement des activités suivantes :

Locaux d'activité	Nombre	Nom
- Activités commerciales, artisanales	9	
* Bar, restaurant	1	Lou Savino
* Alimentation générale (épicerie)	1	Epicerie de l'Herbasse
* Boulangerie	1	Aux délices du palais
* Boucherie	1	Epicerie de l'Herbasse
* Ameublement, décoration	1	Brillance Elec
* Habillement, textile, chaussure	0	
* Pharmacie, hygiène, santé, beauté	1	Pharmacie BOISSY
* Tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	1	Au rendez-vous des amis
* Garage (auto, matériel agricole...)	0	
* Services commerciaux dont banques	0	
* Artisanat, bâtiment, production	2	KFA, Brillance Elec
* Autre commerce de détail	0	
- La Poste	1	Relai poste commerçant (Epicerie de l'Herbasse)
- Professions libérales	8	1 médecin, 1 ostéopathe, 3 infirmières, 3 kiné
- Locaux vacants ou en mutation	1	1 bar restaurant
TOTAL	19	

2. Les Mas

Le quartier des Mas est une zone d'activité située à l'entrée sud du village, au bord de la départementale et qui compte, malgré son nom, également des commerces de proximité et de service. A proximité du stade de foot, du Dojo et de la crèche intercommunale, à deux pas de la maison des associations et des écoles, les Mas est un pôle finalement près du pôle loisir de la commune, qui en fait donc un quartier à préserver autant qu'en centre bourg.

Le quartier sera en plus amené à se développer au regard du PLU communal.

3. ZONE A URBANISER AUF « LES MAS SUD »

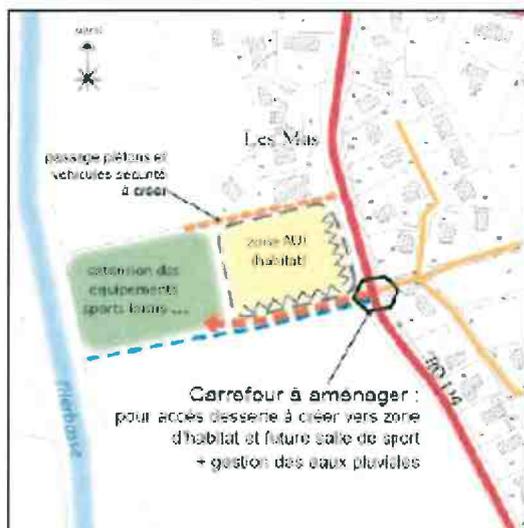
Description générale :

Terrain plat en contrebas de la RD114 et de la zone d'activités des Mas, à l'entrée sud-ouest du village. Cette zone AUF occupe 0,67 ha.

Enjeux :

- créer un quartier d'habitat dense permettant de structurer et d'améliorer l'aspect de l'entrée principale du village aujourd'hui caractérisée par des bâtiments d'activités parfois disparates.
- aménager un accès sécurisé au futur quartier d'habitat (et à la future installation sportive), en réaménageant le carrefour existant entre la RD 114 et la voie d'accès aux lotissements des Mignots et des Platanes.
- améliorer l'écoulement des eaux pluviales en provenance du coteau urbanisé situé de l'autre côté de la RD 114, à l'est du site.

Principes d'aménagement pressentis, qui seront précisés lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone :



- la zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble après réalisation par la commune du carrefour d'accès et d'une desserte principale desservant également le futur espace sportif à l'arrière ;

- cette desserte publique s'accompagnera d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales en provenance du talweg à l'est pour les diriger vers l'Herbasse.

- la desserte publique marquera la limite sud de la zone constructible dans le cadre du présent PLU

- un passage au nord le long de la zone d'activités jusqu'aux espaces sportifs sera également réservé pour la commune : passage piétons, véhicules sécurité ...

- le bâti devra être structuré en façade de la RD114 et en limite sud, de manière à constituer une entrée de village « qualitative ».

Habitat - formes urbaines :

- habitat dense, composé de petits collectifs et habitat groupé, hauteur jusqu'à R+2. Importance de l'aspect architectural et de la structuration du bâti pour marquer l'entrée du village.
- logements sociaux : au moins 30 % de locatif social.

Un recensement des activités a été effectué en 2017 et permet de constater l'existence actuellement des activités suivantes :

Locaux d'activité	Nombre	Nom
- Activités commerciales, artisanales	5	
* Bar, restaurant	1	Pizzéria
* Alimentation générale (épicerie)	0	
* Boulangerie	0	
* Boucherie	0	
* Ameublement, décoration	0	
* Habillement, textile, chaussure	0	
* Pharmacie, hygiène, santé, beauté	2	Coiffeur, esthéticienne
* Tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	0	
* Garage (auto, matériel agricole...)	1	Garage auto
* Services commerciaux dont banques	0	
* Artisanat, bâtiment, production	1	Entreprise de palette
* Autre commerce de détail	0	
- La Poste	0	
- Professions libérales	0	
- Locaux vacants ou en mutation	1	Ancien traiteur
TOTAL	6	

3. Pont de l'Herbasse

Enfin, le quartier de Pont de l'Herbasse, à la situation stratégique incontestable, hors du centre et au bord de la départementale très fréquentée qui relie Romans sur Isère à Tain l'Hermitahe, est un quartier plutôt agricole. On y trouve en effet, une cave, un producteur de fruits et légumes, un ébéniste, un horticulteur mais également deux commerces à fort potentiel qu'il paraît important de conserver : un restaurant et un garage agricole.

Locaux d'activité	Nombre	Nom
- Activités commerciales, artisanales	2	
* Bar, restaurant	1	La brasserie de l'Herbasse
* Alimentation générale (épicerie)	0	
* Boulangerie	0	
* Boucherie	0	
* Ameublement, décoration	0	
* Habillement, textile, chaussure	0	
* Pharmacie, hygiène, santé, beauté	0	
* Tabac, presse, culture, cadeaux, loisirs	0	
* Garage (auto, matériel agricole...)	1	Agri Herbasse
* Services commerciaux dont banques	0	
* Artisanat, bâtiment, production	0	
* Autre commerce de détail	0	
- La Poste	0	
- Professions libérales	0	

- Locaux vacants ou en mutation	0	
TOTAL	2	

III. Délimitation du périmètre de sauvegarde retenu

1. Problèmes et menaces

Il peut être constaté pour Clérieux l'existence d'un tissu commercial de proximité bien pourvu, qui compte diverses activités, malgré la proximité de villes comme Romans, Valence ou Saint Donat qui propose plus d'offre à 10 minutes du centre du village.

Cela est donc plutôt positif mais ce tissu commercial local reste très fragile.

La présence des villes à proximité, où toutes les commodités peuvent être trouvées sur place (boulangerie, supermarché, boucherie...) et alors que de nombreux clérieuxois y travaillent constitue une menace. En effet, les commerces de Clérieux doivent pouvoir attirer une population qui peut trouver ce dont elle a besoin sur son lieu de travail ou lors de son trajet retour et voir alors Clérieux rapidement devenir une « cité dortoir ».

De plus, la fragilité du tissu commercial local est également lié à l'unité de l'offre commerciale. Ainsi, comme il a pu être vu dans l'état des lieux, Clérieux compte de nombreux commerces diversifiés (une boulangerie, une boucherie, un coiffeur, un garage...) mais pour chaque activité, il n'existe finalement qu'un commerce. Dès lors, si la boulangerie vient à fermer par exemple, et si un nouveau boulanger ne s'installe pas, Clérieux ne comptera plus de boulangerie sur son territoire. Les habitants ne trouvant plus de pain à Clérieux, ils iront à Saint Donat où ils profiteront également d'être là-bas pour acheter leur viande et leurs fruits et légumes. Chaque activité, unique à Clérieux, est donc fragilisée lors de la fermeture d'un local ou lors d'un changement d'activité.

Enfin, les commerçants clérieuxois ont généralement plus de 40 ans. Les MICHEL, par exemple, propriétaires du tabac-presse, sont en fin de carrière et cherche à vendre leur fond de commerce. Les LANGA, qui tenaient une petite supérette, sont partis à la retraite en 2016. La commune a dû aider le boucher M. LABROSSE, pour s'implanter dans le centre du village et proposer, en plus de son activité initiale de boucherie-charcuterie-traiteur, une épicerie et une poste (le bureau de poste ayant fermé en 2015, remplacé par un relais-poste commerçant depuis).

2. Critères de délimitation

Lors de l'étude et du recensement des activités existantes réalisés par la commission urbanisme en début d'année 2017 pour la mise en place du droit de préemption commercial, trois zones commerçantes ont été identifiées comme pouvant être en péril et nécessitant la mise en place d'un périmètre de sauvegarde.

- Le centre bourg et la zone d'activité des Mas : Ces deux zones sont constituées essentiellement par les professions libérales (présence d'un cabinet médical) et les petits commerces de proximité essentiels à la vie quotidienne (boulangerie, boucherie, coiffeur, station-service...). Ces commerces de proximité, dont l'existence est bien fragile, sont d'une grande variété à Clérieux et constitue l'unique offre du village (une seule boulangerie, une seule boucherie, une seule épicerie...).
- Pont de l'Herbasse : L'activité dans ce hameau est plus limitée avec une commerce spécifique de vente et réparation de matériel agricole et un restaurant. Ces deux activités au rayonnement important (au bord d'un grand axe de passage pour le restaurant et une renommée au-delà du territoire communal pour le garage) en font un secteur à protéger et valoriser puisque constituant une des raisons de faire connaître Clérieux.

3. Objectifs du périmètre de sauvegarde

La mise en place d'un périmètre de sauvegarde pour ses trois zones afin d'y voir appliquer un droit de préemption communal sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux s'explique donc ici au travers de quatre objectifs.

- Le centre-bourg, les Mas et Pont de l'Herbasse sont les zones du territoire communal où se trouve le commerce de proximité de la commune, un commerce de proximité à conserver et à valoriser notamment par le biais de ce droit de préemption.
- Ces commerces de proximité, et en particulier au cœur du village et aux Mas, constitue à ce jour un pôle économique formidable sur place, favorisant ainsi le maintien à domicile des personnes âgées. Le centre du village est composé de vieilles maisons de famille et les personnes âgées qui y vivent peuvent facilement faire leur course en se rendant chez les commerçants en bas de chez eux. Cette proximité est d'autant plus importante à l'égard des seniors qu'une résidence avec vieille bienveillante (appartements individuels dans un immeubles collectif avec des parties communes et un service de veille bienveillante assurée par EOVI et des associations) est prévue entre le centre-bourg et le quartier des Mas. Conserver une offre de commerces de proximité est donc fondamental pour attirer une population de seniors sur la commune.
- De nombreux clérieuxois travaillant à l'extérieur de la commune et parfois dans des grandes villes disposant de toutes les commodités (Romans ou Valence), il est nécessaire de proposer à ces actifs une offre commerçante intéressante, diversifiée et de qualité pour les fidéliser, les inciter à consommer dans le village, près de chez eux et non sur leur trajet ou lieu de travail.

- Le maintien du commerce de proximité dans le centre-bourg est également indispensable maintenant que la commune s'est engagée dans une démarche de valorisation de son marché de producteurs du samedi matin. En effet, tous les samedis matins, un petit marché (avec une rôtisserie, des fruits et légumes, du prêt-à-porter...) est organisé sur la place, devant la boulangerie. La commune de Clérieux, en partenariat avec la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo, est en train de prendre contact avec des producteurs locaux pour agrandir encore son marché. L'ambition est ici d'avoir un marché de producteurs locaux, pour valoriser le bio et les circuits courts et créer une vraie synergie et une effervescence dans le village, en partenariat avec les commerçants, le samedi matin.

Ainsi, aujourd'hui, de nouvelles tendances se dessinent quant à l'évolution des modes de consommation. Les habitants sont de plus en plus en demande d'une offre commerciale de proximité qui leur permette de réaliser autant que possible leurs achats et d'accéder aux services au plus près de leur domicile. Le règne du modèle américain basé sur la voiture, l'hypermarché et le remplissage du caddie perd petit à petit du terrain, au profit de modes de déplacement plus diversifiés, d'achats moins volumineux, de la proximité et de la convivialité.

Mais ce processus d'évolution des nouveaux modes de consommation, liés à des modes de déplacement davantage respectueux de l'environnement, n'en est qu'à ses débuts. Aussi, les commerces et les activités artisanales de proximité, fragiles pour beaucoup d'entre eux, ont plus que jamais besoin d'être soutenus, encouragés et valorisés, avec l'aide de la commune qui peut agir par de nombreux outils de communications, financiers et d'urbanisme tel que le droit de préemption commercial que Clérieux se propose de mettre en place.