

## ARRETE DU PRESIDENT

**P2S-LE-2015/04-N°30.15**

### **Arrêté portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Etienne-du-Rouvray**

Le Président,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5217-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-1 et suivants, L.214-1 et suivant, R.123-22, R.214-1, R123-13, R123-14 ;

VU le décret n°2014-1604 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée « Métropole Rouen Normandie » ;

VU la délibération du Conseil Métropolitain en date du 13 octobre 2014 arrêtant le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération n° 2014-06-26-36 du Conseil Municipal de Saint-Etienne-du-Rouvray en date du 26 juin 2014 adoptant le schéma local de développement commercial durable ;

VU la délibération n° 2014-10-16-49 du Conseil Municipal de Saint-Etienne-du-Rouvray en date du 16 octobre 2014 prescrivant la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ainsi que l'instauration d'un droit de préemption urbain commercial ;

VU les avis favorables de la Chambre de Commerce de Rouen en date du 30 janvier 2015 et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 15 février 2015 conformément à l'article R.214-1 du code de l'urbanisme ;

VU la délibération n° 2015-03-26-51 du Conseil Municipal de Saint-Etienne-du-Rouvray en date du 26 mars 2015 approuvant la délimitation du périmètre du commerce et de l'artisanat de proximité et instituant le droit de préemption commercial;

CONSIDERANT que, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, en application de l'article L.5217-2 2° du CGCT, la Métropole Rouen Normandie dispose de plein droit de la compétence « plan local d'urbanisme et documents en tenant lieu » ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article R.123-22 du code de l'urbanisme, la mise à jour du PLU est constatée par un arrêté du Président de l'EPCI ;



## ARRETE DU PRESIDENT P2S-LE-2015/04-N°30.15

CONSIDERANT que, dans ce contexte, la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray a sollicité la mise à jour des pièces du PLU par courrier en date du 10 avril 2015 ;

CONSIDERANT que la mise à jour des documents d'urbanisme porte sur l'institution d'un droit de préemption commercial sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial situés à l'intérieur dudit périmètre.

### ARRETE :

#### Article 1 :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet est ajoutée au PLU une annexe « L » intitulée « droit de préemption commercial » institué sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial.

#### Article 2 :

La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public au siège de la Métropole Rouen Normandie situé au 14 bis avenue Pasteur à Rouen, ainsi que dans les locaux de la Mairie situés Place de la Libération à Saint-Etienne-du-Rouvray.

#### Article 3 :

Le présent arrêté est affiché pendant 1 mois au siège de la Métropole ainsi qu'à la Mairie de Saint-Etienne-du-Rouvray.

#### Article 4 :

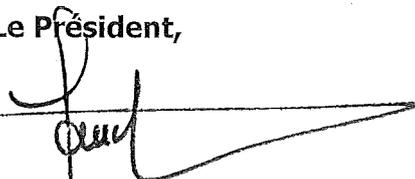
Une copie du présent arrêté est adressée à Monsieur le Préfet de Haute-Normandie ainsi qu'à Monsieur le Maire de la Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray.

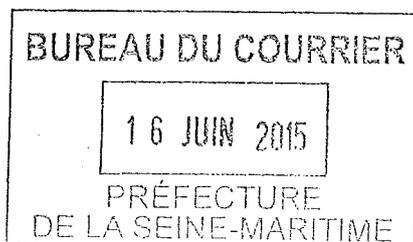
#### Article 5 :

Monsieur le Directeur Général des Services de la Métropole Rouen Normandie est chargé de l'exécution de cet arrêté.

A Rouen, le 11 JUIN 2015

Le Président,

  
Frédéric SANCHEZ





**Conseil municipal** | Séance du 26 mars 2015

## **Extrait du registre des délibérations**

**Délibération n° 2015-03-26-51** | Commerces, services et offre de soins - Mise en place d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité et Mise en place d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux, et les terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial

**Sur le rapport de** Mme Fabienne Burel, 10<sup>ème</sup> adjoint

Nombre de conseillers en exercice : 35

Nombre de conseillers présents à l'ouverture de la séance : 28

Date de convocation : 20/03/2015

L'An deux mille quinze, le 26 mars, à 18 h 30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Hubert Wulfranc, Maire

### **Etaient présents :**

Monsieur Joachim Moyse, Madame Francine Goyer, Monsieur David Fontaine, Monsieur Jérôme Gosselin, Madame Danièle Auzou, Madame Murielle Renaux, Monsieur Patrick Morisse, Madame Léa Pawelski, Madame Fabienne Burel, Monsieur Daniel Launay, Madame Réjane Gard Colombel, Monsieur Philippe Schapman (à partir de la délibération n°22), Monsieur Francis Schilliger, Madame Michelle Ernis, Madame Marie-Agnès Lallier, Monsieur Antoine Scicluna, Monsieur Daniel Vézie, Monsieur Gabriel Moba M' Builu, Monsieur Didier Quint, Madame Nicole Auvray, Madame Najia Atif, Madame Samia Lage, Monsieur Pascal Langlois, Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Florence Boucard, Madame Carolanne Langlois, Monsieur Jocelyn Chéron, Monsieur Philippe Brière

### **Etaient excusés avec pouvoirs :**

M. Michel Rodriguez donne pouvoir à Mme Fabienne Burel  
Mme Thérèse-Marie Ramaroson donne pouvoir à M. David Fontaine  
Mme Catherine Olivier donne pouvoir à Mme Danièle Auzou  
Mme Pascale Hubart donne pouvoir à M. Patrick Morisse  
M. Gilles Chuette donne pouvoir à M. Daniel Vézie  
Mme Noura Hamiche donne pouvoir à M. Philippe Brière

### **Etait excusé :**

Monsieur Philippe Schapman (jusqu'à la délibération n°21)

### **Secrétaire de séance :**

Monsieur Antoine Scicluna

### **Exposé des motifs :**

Une offre de proximité adaptée aux besoins des populations actuelles et futures constitue un enjeu important que la ville souhaite soutenir, pour préserver la qualité de vie, l'animation et l'attractivité de la ville, mais aussi pour soutenir l'emploi et l'activité. A tous ces égards, les commerces et services de proximité occupent une place importante dans le projet de ville et l'agenda 21 municipal. L'objectif est de consolider une offre de proximité aussi qualitative et complète que possible en favorisant un environnement propice au maintien, au renouvellement et au développement de ces activités.

La ville de Saint-Etienne-du-Rouvray a fait réaliser en 2011 une étude portant sur le commerce. Le diagnostic est le suivant : La ville de Saint-Étienne-du-Rouvray s'est développée autour de deux pôles, le centre ancien sur la ville basse en vallée de Seine, et le centre Madrillet, sur le plateau. L'absence d'un pôle unique fédérant les habitants a induit sur le plan commercial, la formation d'une dizaine de pôles de vie, dépourvus d'une réelle lisibilité des hiérarchies et des fonctions. Il en résulte une dispersion des dépenses d'achat qui s'avère préjudiciable à la viabilité économique des commerces. Cependant, l'activité de l'espace commercial Technopôle, organisé autour de l'hypermarché E. Leclerc, joue un rôle moteur dans la dynamique commerciale, qui permet de limiter l'évasion commerciale au-delà de la commune. En revanche, le centre ancien et le centre Madrillet ne jouent pas de rôle moteur sur le plan commercial, leur attractivité réelle se limite aux quartiers d'immédiate proximité.

Dans le prolongement de ses interventions antérieures, Saint-Étienne-du-Rouvray se fixe comme objectif prioritaire, le renforcement du centre ancien et du centre Madrillet dans une organisation du commerce cohérente et complémentaire à l'échelle de la ville. Ce projet est mené en lien avec un projet urbain ambitieux qui porte à la fois sur la requalification du centre ancien, la poursuite de la rénovation urbaine sur le Madrillet, et la création à terme, d'un nouveau quartier sur le secteur Guérin.

Aussi, dans le cadre de la mise en œuvre de son *Schéma de Développement Commercial*, la ville souhaite se doter d'un outil efficace lui permettant d'agir concrètement en faveur de la diversité commerciale, en préservant les activités dont la pérennité est menacée d'une part et, en favorisant l'implantation de nouveaux commerces d'autre part.

Par délibération municipale n°2014-10-16-49, le conseil municipal adopte le projet d'instaurer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'aménagement commercial, dans le périmètre figurant sur le plan annexé.

L'enjeu de sauvegarde de l'artisanat et du commerce porte prioritairement sur les deux pôles de centralité, mais nécessite pour la Ville, de s'assurer de la cohérence des implantations avec les orientations du schéma de développement commercial sur les autres pôles commerciaux de Saint-Etienne-du-Rouvray.

Le périmètre proposé correspond ainsi au périmètre d'exercice du droit de préemption urbaine, hors zones d'activités économiques. Sur ces secteurs où l'enjeu de proximité est moins prégnant, les règles d'urbanisme qui s'appliquent permettent d'autres modes d'intervention et favorisent les contacts avec les porteurs de projets.

Par la même délibération, le Conseil municipal approuve le projet de constituer une commission consultative, dite commission d'examen du droit de préemption commercial, chargée d'examiner les questions relatives à l'usage du droit de préemption commercial sur la commune.

A cette suite, la Chambre de commerce et d'industrie de Rouen et la Chambre de métiers et de l'artisanat de la Seine-Maritime ont été saisies pour avis, en application de l'article R214-1 du Code de l'urbanisme. Elles ont émis un avis favorable. Elles ont également accepté de siéger à la commission qui sera constituée pour chargée examiner les questions relatives à l'usage du droit de préemption commercial sur la commune.

*Le Conseil municipal,  
Après avoir entendu le présent exposé,*

**Vu :**

- Le Code général des collectivités territoriales ;
- Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L214-1 à L214-3, R214-1 à R 214-6 relatifs au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux, et les terrains faisant l'objet d'aménagement commercial ;
- Le décret 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et les baux commerciaux

**Considérant :**

- Le schéma de développement commercial durable adopté par délibération municipale n°2014-06-26-36 du 26 juin 2014,
- L'avis favorable de la Chambre de commerce et d'industrie de Rouen du 30 janvier 2015,
- L'avis favorable de la chambre de métiers et de l'artisanat de la Seine-Maritime du 15 février 2015,
- Le périmètre proposé pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat,
- L'avis des services juridiques de la Métropole en date du 3 mars 2015,

*Après en avoir délibéré,*

**Décide :**

- De délimiter le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en vue de favoriser la préservation et le maintien de ceux-ci, selon le plan annexé ;
  - D'instituer le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial dans le périmètre de sauvegarde ;
- Conformément à l'article L2122-22 alinéa 15 du Code général des collectivités territoriales, la délégation de préemption commerciale serait accordée à Monsieur le Maire ou en cas d'empêchement, à Monsieur le 1<sup>er</sup> adjoint conformément à l'arrêté municipal n°2014-04-0148.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'unanimité la délibération, par 35 votants,

Pour extrait conforme,  
Le Maire de Saint-Etienne-du-Rouvray

Hubert Wulfranc



Commerces, services et offre de soins | Annexe |  
Mise en place d'un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité

