

SCoT

Intercom Bernay Terres de Normandie

ANNEXES

A.1.2. Diagnostic économique et commercial

11-13 rue de Bouin / 22400 Lamballe
34 Rue Desaix / 75015 Paris
Tel. 02 96 50 55 01
www.lestoux-associes.com

**LA
BOITE
DE
L'ESPACE**
URBANISTES ASSOCIÉS

LA!
LESTOUX &
ASSOCIÉS

DM
EAU

dixit • net

Etude Prospective /
Programmation urbaine
& commerciale / Stratégie

Sommaire

PARTIE I. Les dynamiques démographiques	Page 3
PARTIE II. Le bilan d'attractivité économique	Page 9
PARTIE III. Le bilan d'équipement commercial	Page 18
PARTIE IV. Le bilan du foncier économique	Page 38
PARTIE V. Le bilan d'attractivité économique et commerciale	Page 61
Annexe. Le bilan des rencontres élus	Page 64

Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

Publié le 01/10/2024

ID : 027-200066413-20240926-173_2024-DE



Partie 1

Les dynamiques démographiques

UN TERRITOIRE EN RETRAIT DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

L'intercommunalité de Bernay Terres de Normandie présente une dynamique démographique négative (-0,1% / an entre 2013 et 2018).

On observe une dynamique de croissance sur certaines intercommunalités voisines, qui profite de leur proximité avec la métropole de Rouen (ex. CC Lievin Pays d'Auge +3% , CC du Pays de Neubourg +2,5%).

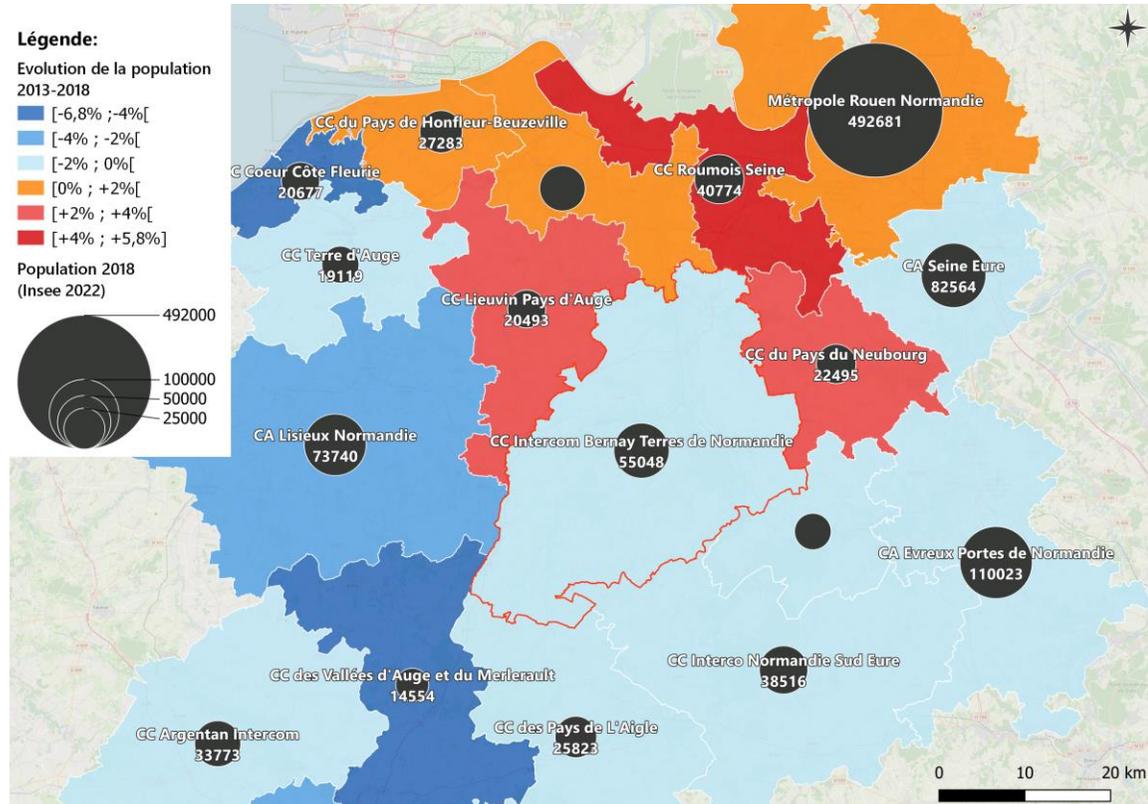
A l'inverse, on observe que les EPCI les plus éloignés stagnent ou perdent des habitants sur la période 2013-2018.

Territoire	Population 2018
Bernay	9 951 hab.
Bernay Terres de Normandie	55 048 hab.

ELEMENTS A RETENIR

L'intercom de Bernay Terres de Normandie ne bénéficie pas de la dynamique du pôle d'emploi de Rouen.

DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE PAR EPCI



UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE PLUS FAVORABLE SUR LES FRANGES EST ET OUEST

De 2013 à 2018, l'intercommunalité a connu une **légère décroissance** de sa population (-0,4% entre 2013 et 2018), équivalent à une perte de 227 habitants.

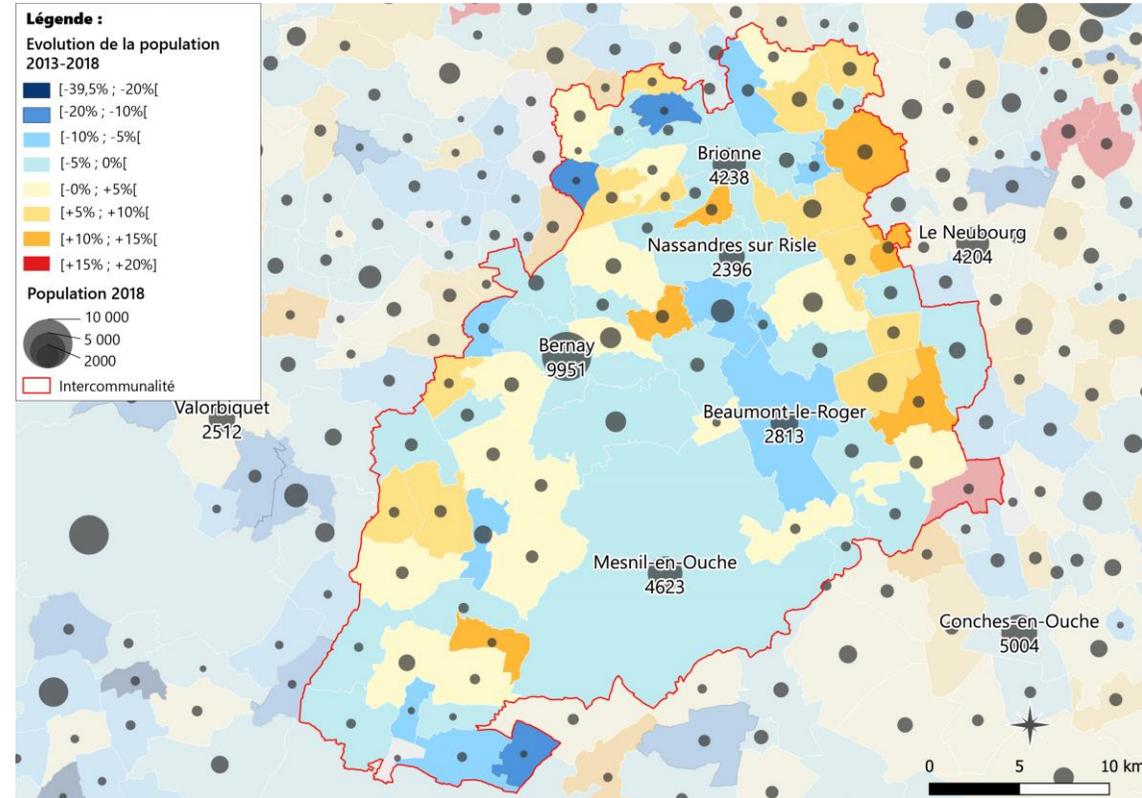
A noter que sur les 75 communes qui composent l'intercommunalité, la moitié (38) ont perdu des habitants entre 2013 et 2018, signe d'une **situation très contrastée au sein du territoire.**

En témoigne, les écarts de dynamique observés entre des communes comme Beaumont-le-Roger (-5,3%) et La Neuville-du-Bosc (+12,5%).

Seulement 33% des habitants du territoire travaillent au sein de leur commune de résidence. Un taux qui révèle d'importants flux d'actifs qu'il convient de capter lors de leurs déplacements domicile-travail.

On dénombre seulement 4 communes à plus de 2 000 habitants qui concentre 44% des habitants de l'Intercom dont 18% pour Bernay. Le rapport de la ville centre sur le territoire intercommunal s'élève à 5,5, un seuil élevé qui souligne ici le rayonnement important de Bernay. A noter que ces 4 communes ont connu une baisse moyenne de 2,6% de leurs habitants en 5 ans.

POPULATION 2018 ET ÉVOLUTION DE POPULATION SUR LE TERRITOIRE



Le profil sociodémographique du territoire

UN VIEILLISSEMENT IMPORTANT DE LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE

De même que le territoire connaît une évolution démographique négative entre 2013 et 2018 (-0,4%), cette **dynamique s'observée également de manière soutenue à l'échelle de Bernay** (-3,2%) et de son bassin de vie (-1,4%).

Plus d'un habitant sur trois du territoire est aujourd'hui âgé de plus de 60 ans (36,8%). Un nombre en nette progression depuis 2013 (+3,4 points) qui est encore plus marquée à l'échelle du bassin de vie de Bernay (+4,2 points). A l'inverse, la part des moins de 15 ans est assez limitée (17,7%), notamment sur la ville centre (13,7%).

La **médiane des revenus à l'échelle du territoire est légèrement inférieure à celle du département** (autour de 3%) Un écart qui est plus marqué sur la ville-centre (10%).

La **part des personnes seules** sur Bernay (51,2%) est supérieure de 17 points à la moyenne de l'EPCI (34%). De la même manière, la part des ménages avec enfants sur l'agglomération (35,8%) est, en comparaison de la ville pôle, supérieure de près de 12 points (23,3%).

Une **très forte polarité en emplois de la ville centre** (indice de concentration de 184) qui souligne un fort niveau de rayonnement et d'importantes migrations pendulaires.

	Bernay		Bassin de vie de Bernay		Bernay Terres De Normandie		Eure	
	2013	2018	2013	2018	2013	2018	2013	2018
Population 2018 (Insee 2022)	9 951		18 139		55 048		3 407 769	
Population 2013	10 275		18 390		55 275		3 414 826	
Evolution 2013-2018	-3,2%		-1,4%		-0,4%		-0,2%	
% personnes de 60 ans et plus	31,4%	36,8%	30,0%	34,2%	27,5%	30,9%	26,3%	28,8%
% personnes <15 ans	15%	13,7%	16,5%	15,3%	18,7%	17,7%	18,1%	17,4%
Médiane des revenus par UC* 2016	19 480 €		21 683 €		21 050 €		21 700 €	
Nb ménages 2018 (Évolution des ménages 13-18)	5327 +3,1%		8 763 +3,8%		24 688 +3,6%		1 550 471 +2,5%	
% ménages personne seule 2018	45,8%	51,2%	36,6%	40,7%	31%	34%	34,8%	37,1%
% ménages familles avec enfant(s) (parmi nb ménages) 2018	26,9%	23,3%	31,5%	28,9%	35,8%	35,8%	33,9%	33,9%
% ménages emménagés <5 ans 2018	38,2%		31,4%		27,6%		30,5%	
Nb emplois 2018(et évolution depuis 2013)	6 080 -3,2%		7 646 -4,3%		17 297 -5%		1 268 217 -2,2%	
Indicateur de concentration d'emplois 2018 (nb emplois/actifs occupés)	169,8	184	113,1	114,4	84,2	81,6	93,5	92,9
Taux de vacance en logements (et évolution depuis 2013)	9,5% +1,6%		7,9% +2,4%		8,4% +16%		9,8% 13,9%	

UC* Unité de consommation pour un ménage

UNE CONCENTRATION DES EMPLOIS AU NORD DU TERRITOIRE

L'analyse du rapport entre le nombre d'emplois par commune et le nombre d'actifs résidents permet de mettre en évidence la très forte polarité en emplois de Bernay. Avec près de 6000 emplois sur la commune, la ville regroupe plus d'un tiers (35%) des emplois du territoire.

Les communes de Brionne (1881 emplois), Mesnil-en-Ouche (987 emplois), Beaumont-le-Roger (1324 emplois) ou encore Serquigny (1037 emplois) se distinguent, elles aussi, assez nettement en matière d'emplois sur le territoire.

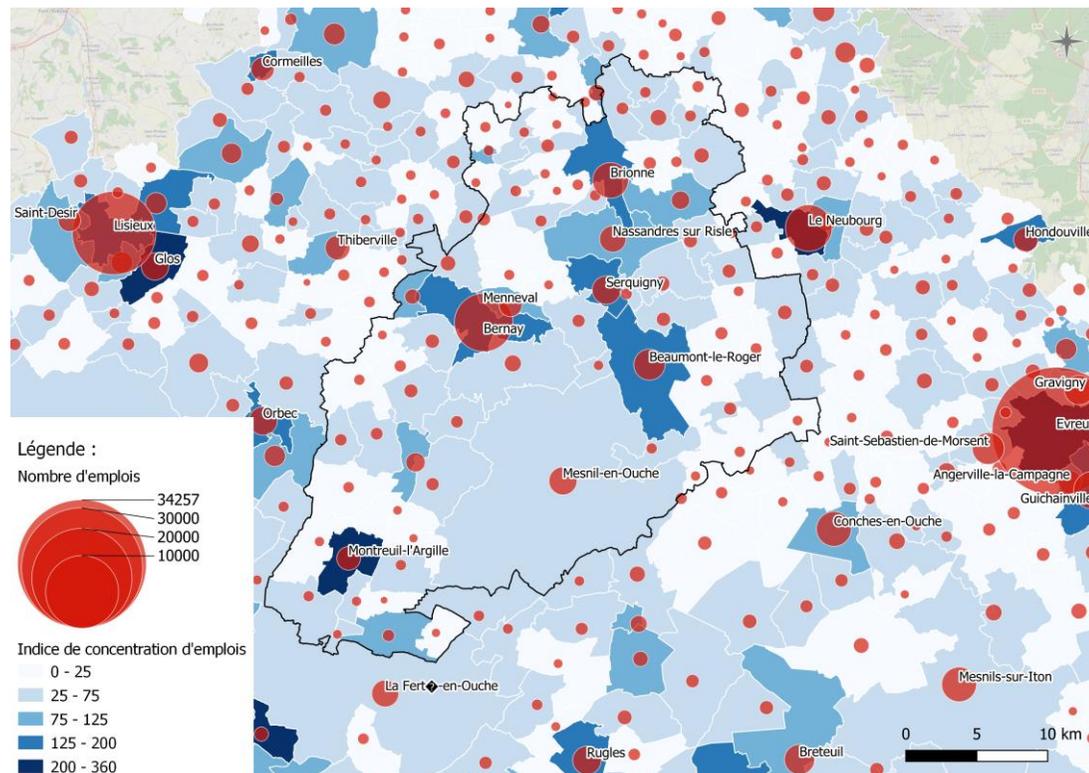
On notera également la forte polarisation de Montreuil-l'Argillé avec un indice de concentration d'emplois très important (222).

Au-delà du territoire intercommunal, la ville du Neubourg capte de nombreux actifs tout comme Evreux ou Lisieux qui profitent d'un important bassin d'emplois (respectivement 13500 et 35 000).

ELEMENTS A RETENIR

Un rayonnement notable du pôle d'emplois de Bernay qui bénéficie au développement des communes limitrophes

NOMBRE D'EMPLOIS ET INDICE DE CONCENTRATION D'EMPLOIS PAR COMMUNE





Partie 2

Le bilan d'attractivité économique

Les trajectoires économiques



Les caractéristiques du tissu économique

UNE STRUCTURE DE L'EMPLOI EN MUTATION

Sur la dernière décennie le nombre d'emplois sur la CC Intercom – Bernay Terres de Normandie a diminué de 7% soit une perte de 1200 emplois par rapport à 2008.

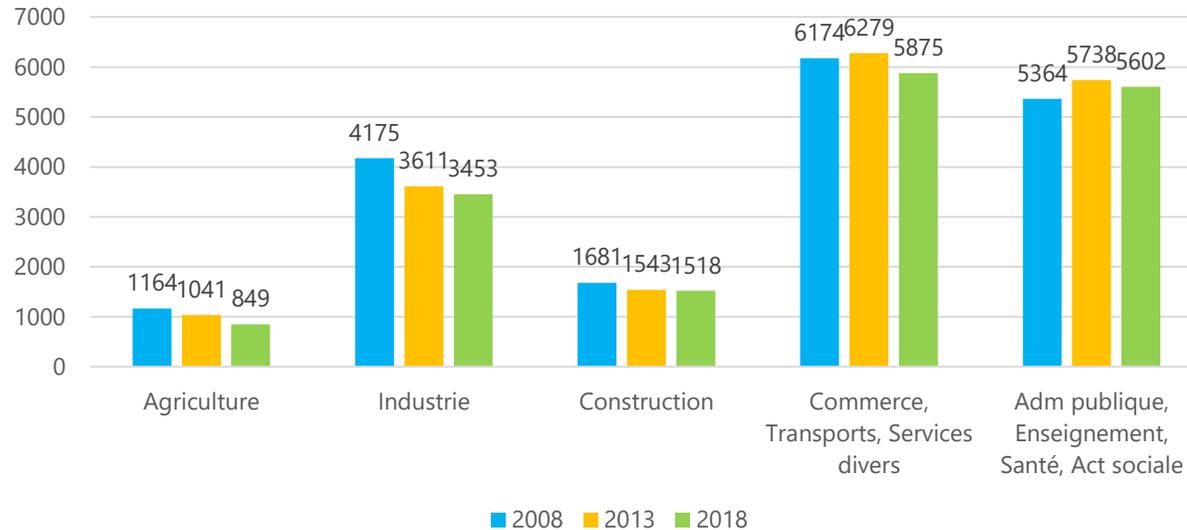
La structure de l'emploi a fortement évolué avec notamment de fortes baisse de l'emploi dans l'agriculture et l'industrie (-27% et -17%) alors que le secteur public / enseignement et santé est le seul à avoir progressé (+4%).

En terme de répartition, l'industrie reste relativement bien représentée à l'image du département mais son poids reste dix points inférieur à celui du commerce, transport et services qui reste la principale filière du territoire.

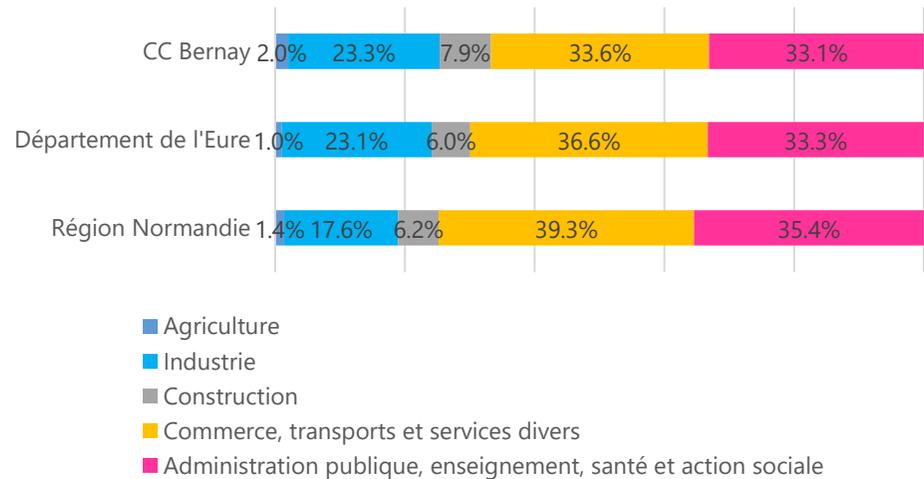
ELEMENTS A RETENIR

Un poids de l'industrie sur le territoire qui se réduit et une économie de plus en plus dépendante des activités de proximité : administration, santé, commerce et services

EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITE SUR LA CC INTERCOM – BERNAY TERRES DE NORMANDIE



REPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITE SUR LA CC INTERCOM – BERNAY TERRES DE NORMANDIE





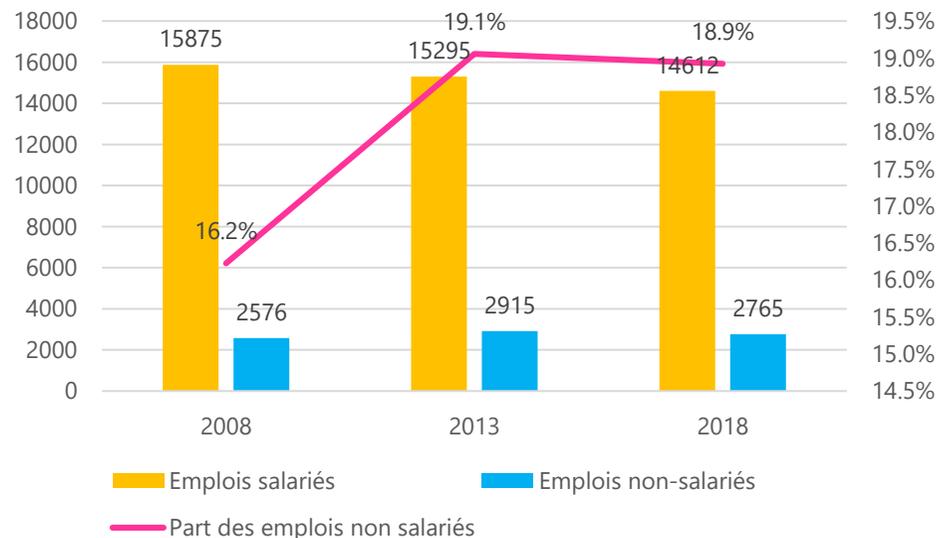
Les caractéristiques du tissu économique

UN DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI NON SALARIE

Si l'emploi total a diminué sur le territoire sur la période 2008-2018, le nombre d'emplois non salariés a en revanche progressé de 7%.

Les emplois non salariés représentent désormais 19% des emplois sur le territoire (contre 16% en 2008).

EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS SALARIES ET NON SALARIES ET PART DES EMPLOIS NON SALARIES



ELEMENTS A RETENIR

Une progression significative de l'emploi non salarié qui représente près d'un emploi sur cinq sur le territoire.



UNE SPHERE PRÉSENTIELLE PRÉDOMINANTE

Alors que la CC Bernay Intercom se caractérisait par un poids très important de sa sphère productive au début des années 2000, son poids s'est fortement réduit. Le territoire présente désormais un profil proche des moyenne départementale et régionale avec 62% des emplois relevant de la sphère présenteielle.

ELEMENTS A RETENIR

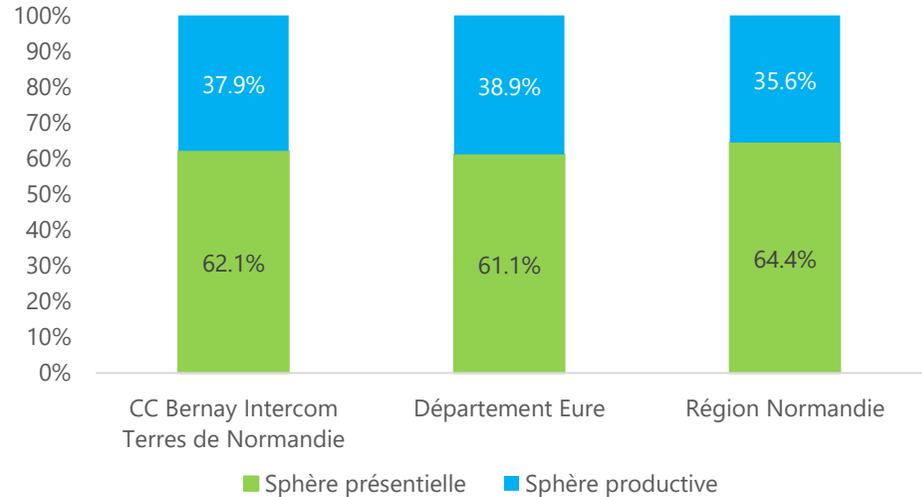
Une sphère productive (agriculture, industrie) qui s'affaiblit et une économie qui accroît sa dépendance à la sphère présenteielle.

Définitions : Les sphères présenteielle et productive

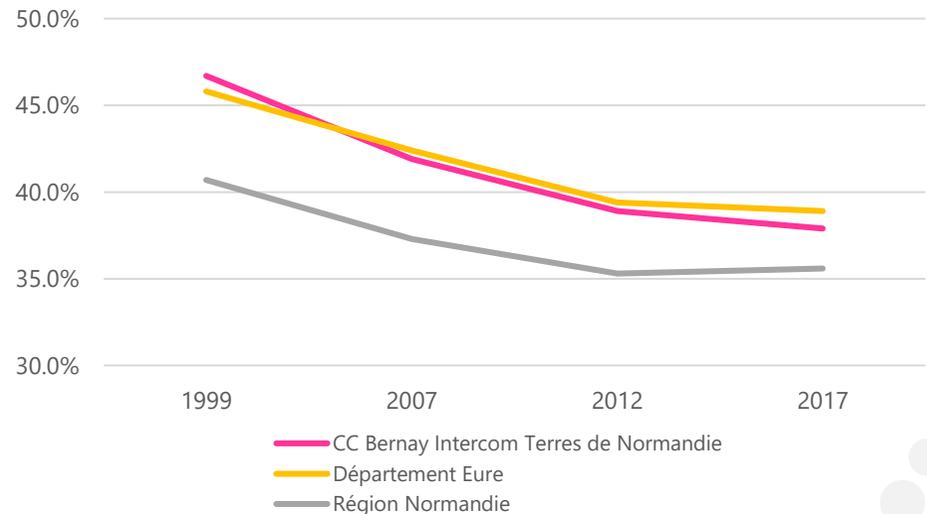
Les activités présenteielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone

RÉPARTITION DE L'EMPLOI SELON LES SPHÈRES PRODUCTIVES ET PRÉSENTIELLES



EVOLUTION DU POIDS DE LA SPHERE PRODUCTIVE

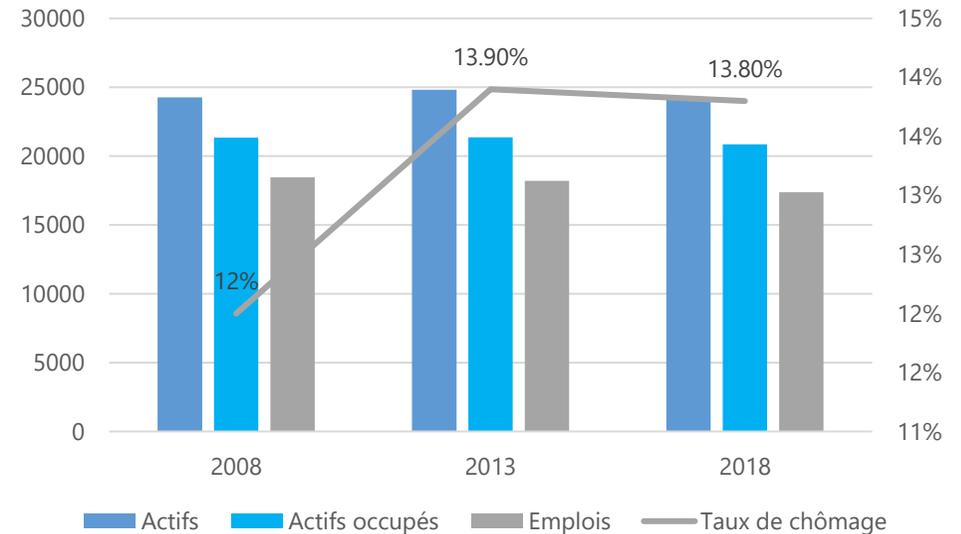


AUGMENTATION DU TAUX DE CHOMAGE

La CC Intercom Bernay Terres de Normandie regroupe près de 17377 emplois pour 20861 actifs occupés résidents soit un indice de concentration d'emplois de 82 (moins d'emplois que d'actifs résidents sur le territoire). Par rapport à 2008 cet indice a diminué de 4 points.

La diminution de l'emploi sur le territoire s'est accompagnée d'une baisse de la population active occupée mais d'une stabilité de la population active totale. Ces évolutions se sont traduites par une augmentation du taux de chômage passant de 12% à près de 14% en 10 ans.

EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS, DU NOMBRE D'ACTIFS, D'ACTIFS OCCUPÉS ET DU TAUX DE CHOMAGE SUR LA CC INTERCOM BERNAY TERRE DE NORMANDIE



ÉLÉMENTS À RETENIR

Un diminution plus rapide de l'emploi que de la population active qui se traduit par une élévation du taux de chômage et par un territoire qui devient plus résidentiel.

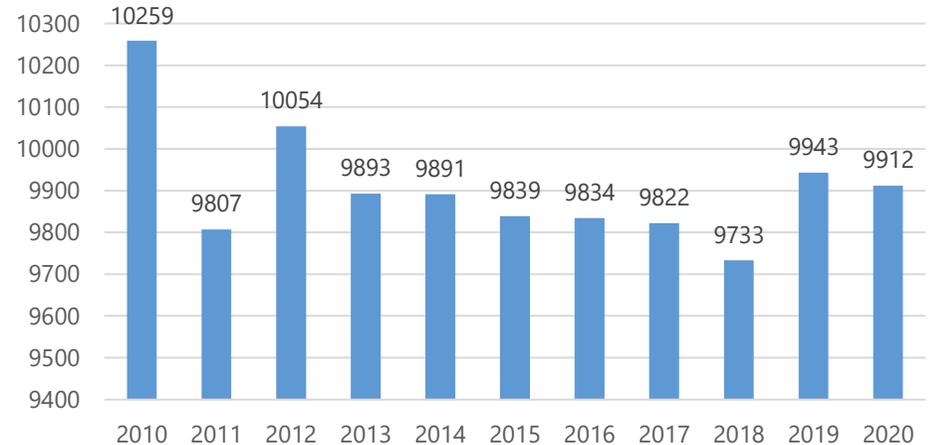
REPRISE DE L'EMPLOI SALARIE DEPUIS 2019

Le **nombre d'emplois salariés privés a diminué de 3,4% par rapport à 2010** sur l'intercom de Bernay Terres de Normandie. Une baisse sensiblement plus marquée que les moyennes départementale et régionale. Après plusieurs années de baisse entre 2012 et 2018, les créations d'emplois ont repris depuis 2019.

ÉLÉMENTS À RETENIR

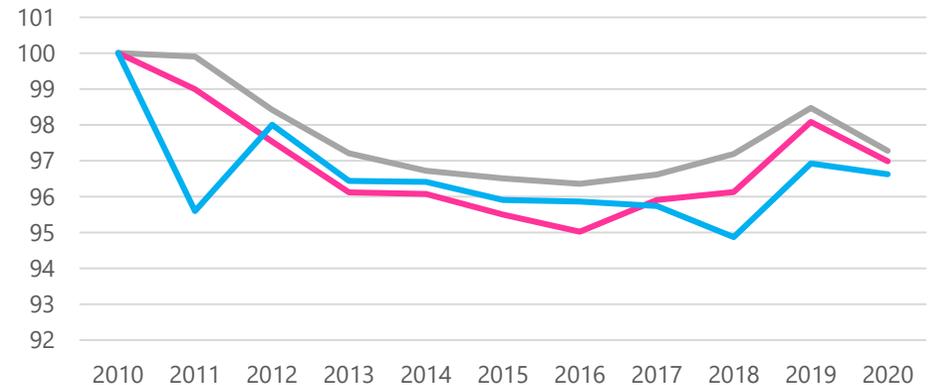
Une évolution de l'emploi salarié privé négative sur 10 ans mais qui semble repartir à la hausse ces dernières années.

EVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIE DU SECTEUR PRIVE SUR LA CC BERNAY INTERCOM



Données Accoss Urssaf
Effectifs hors agriculture

EVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIE DU SECTEUR PRIVE SUR LA CC BERNAY INTERCOM (indice base 100 en 2010)



— Région Normandie
— Département de l'Eure
— CC Intercom Bernay Terres de Normandie

COMMERCE ET SERVICES EN CROISSANCE

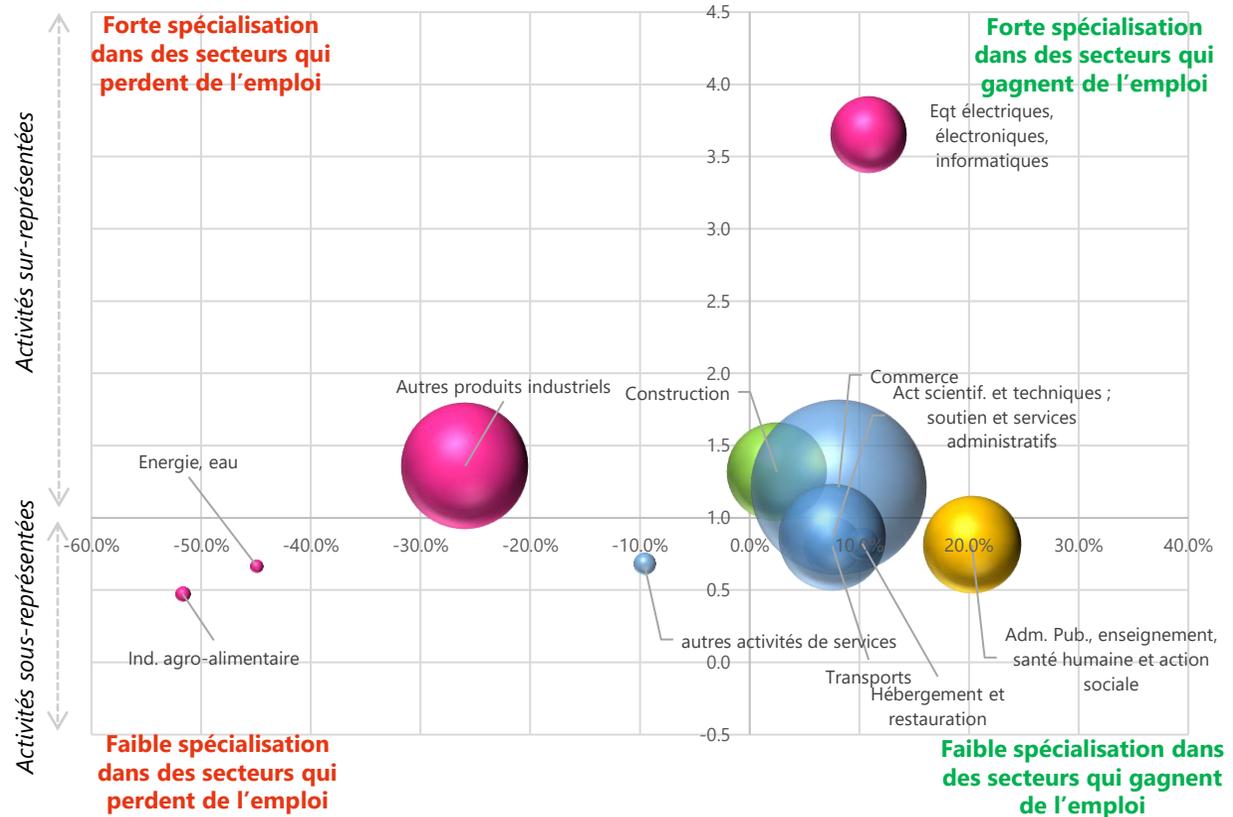
Le territoire conserve une spécialisation industrielle forte et en croissance avec les équipements électriques (Schneider, Zalkin). Néanmoins les effectifs industriels restent globalement en diminution.

A l'inverse les effectifs dans le commerce et les activités de services sont en augmentation même si le territoire n'affiche aucune spécialisation très marquée dans ces domaines. Les effectifs liés au secteur public / santé affichent la plus forte progression avec une croissance de 20% de leurs effectifs en 10 ans.

ÉLÉMENTS À RETENIR

Des spécialisations industrielles qui restent fortes mais des effectifs qui progressent dans les secteurs de l'économie résidentielle (commerce, construction, santé) et dans les services.

LES SPÉCIALISATIONS ET L'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI PAR SECTEUR D'ACTIVITE



- Industrie
- Construction
- Tertiaire
- Tertiaire non marchand

Source : données Acoff Urssaf (effectifs salariés privés, hors agriculture)

Note des lectures :

La taille des cercles représente l'importance des effectifs salariés

Le positionnement sur l'axe horizontal représente l'évolution des effectifs

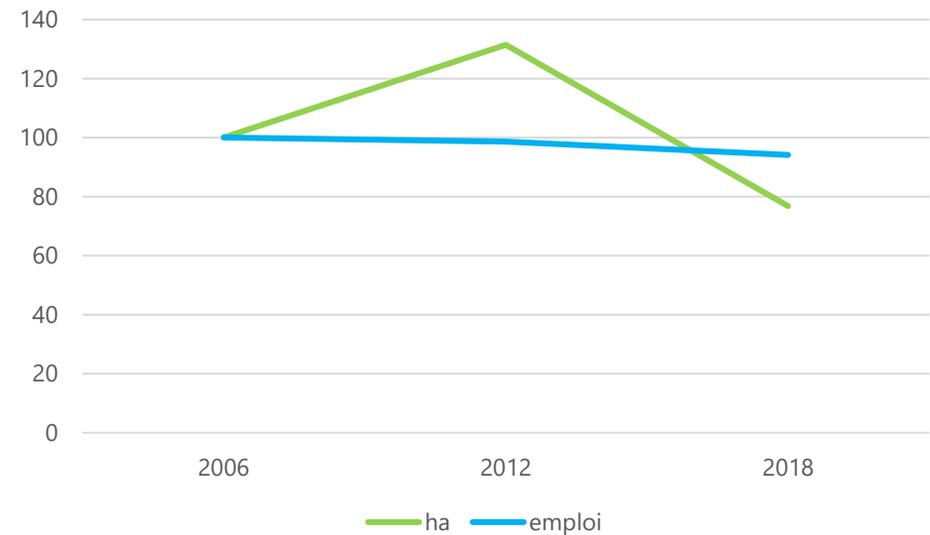
Le positionnement vertical, le niveau de spécificité du secteur (rapport entre la part du nombre d'emplois salariés d'un secteur dans l'emploi salarié total d'un territoire donné et celle du territoire de référence)

NET RALENTISSEMENT DE LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR L'ÉCONOMIE

Selon l'observatoire Corine Land Cover, la consommation d'espaces pour l'économie a fortement progressé entre 2006 et 2012. Cette progression ne s'est pour autant pas accompagnée d'une progression de l'emploi sur le territoire.

Depuis 2012, la consommation d'espaces pour l'économie a fortement ralenti et ce, sans conséquence sur l'évolution de l'emploi qui est resté quasi-stable sur la période.

ÉVOLUTION COMPAREE BASE 100 DE L'EMPLOI ET DE L'OCCUPATION DES SOLS POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES



Source : Corine Land Cover, 2006, 2012, 2018 et Insee

ÉLÉMENTS À RETENIR

Une faible efficacité de la consommation foncière sur l'emploi.

UNE PRODUCTION D'IMMOBILIER ECONOMIQUE AXEE SUR LE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE ET DES SERVICES PUBLICS

Depuis 2010, **151 207 m² de locaux à vocation économique** ont été construits sur le territoire de l'Intercom Bernay Terres de Normandie.

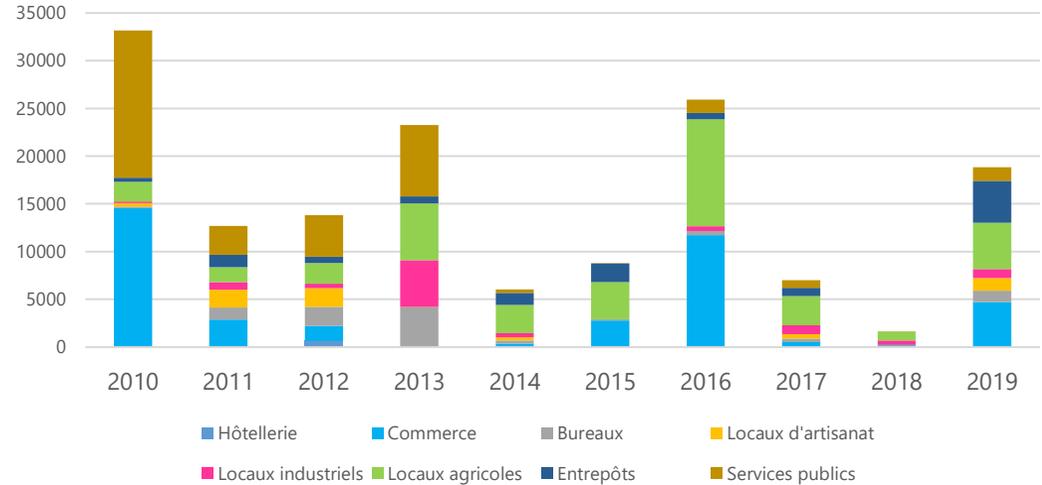
Les **secteurs du commerce et des services publics** ont été les deux principaux moteurs de construction de nouveaux locaux avec respectivement **39252 m² (26%)** et **34 398 m² (23%) produits. Des tendances nettement supérieures à celles observées à l'échelle du Département** (Commerce : +8,5 points, Services publics : +11,6 points).

Par rapport à la moyenne départementale, les constructions de locaux agricoles, artisanaux et industriels ont également été sensiblement surreprésentées. A l'inverse, la construction de bureaux a été faible et le territoire est resté à l'écart de la dynamique de construction d'entrepôts sur le département.

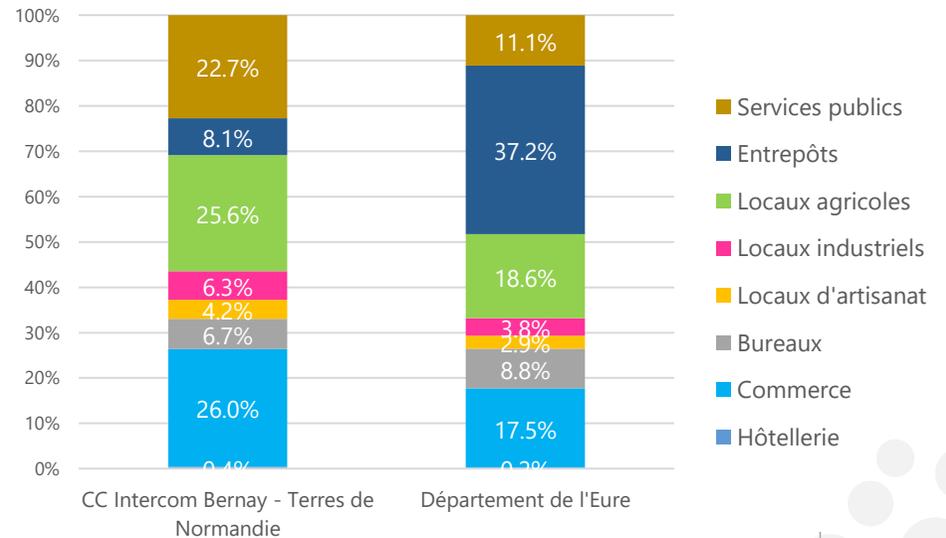
ELEMENTS A RETENIR

Une dynamique de construction tirée par les locaux commerciaux et de services publics

LES CONSTRUCTIONS DE LOCAUX À VOCATION ÉCONOMIQUE SUR LA CC BERNAY INTERCOM – TERRES DE NORMANDIE



REPARTITION DES CONSTRUCTIONS À VOCATION ÉCONOMIQUE





Partie 3

Le bilan d'équipement commercial

UNE FORTE DISPARITE COMMERCIALE

Sur les 75 communes qui composent le territoire de Bernay Terres de Normandie, **55 sont dépourvues de commerces.**

On recense ainsi **436 commerces et services traditionnels** répartis principalement entre les communes de Bernay (217), Brionne (60) et Beaumont-le-Roger (50).

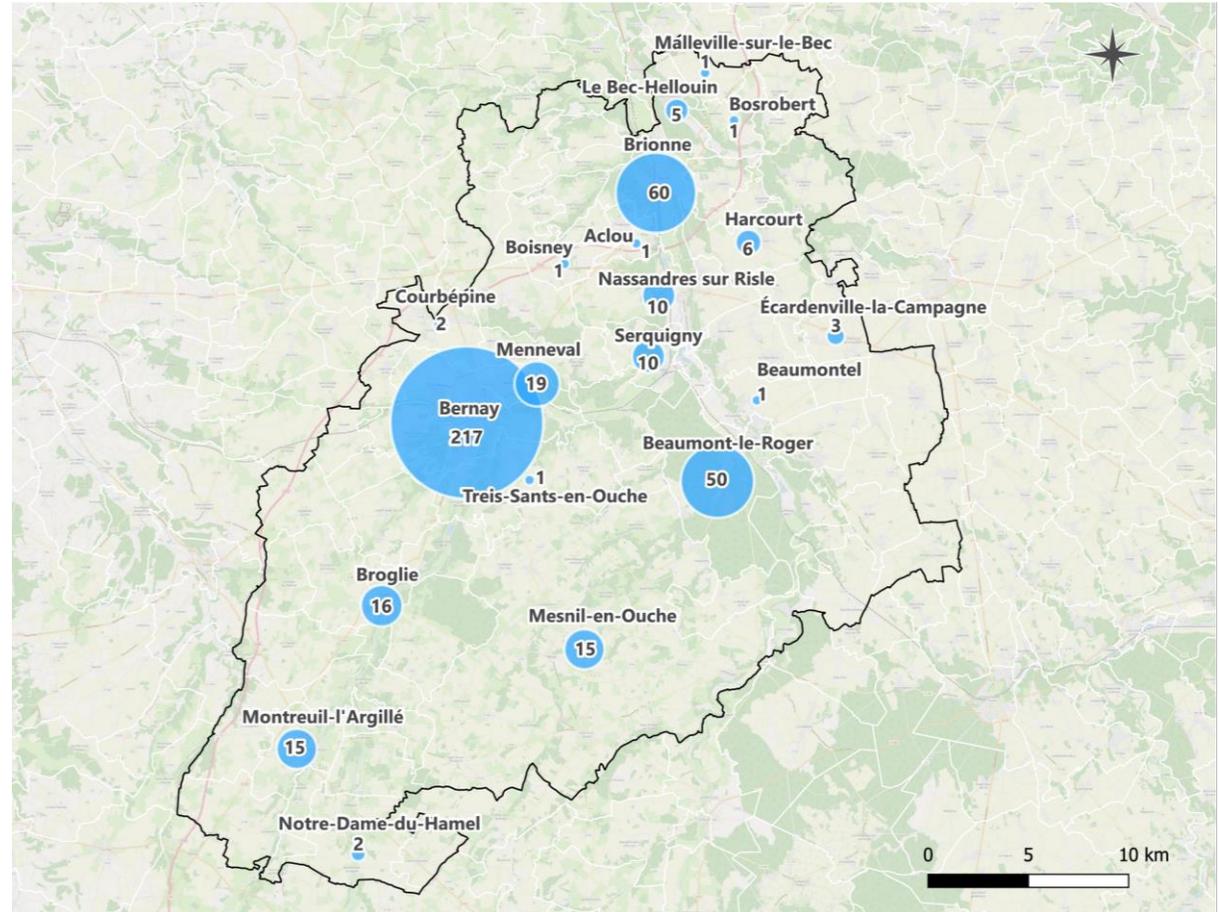
La ville pôle concentre donc la **moitié** de l'offre commerciale du territoire.

On observe que le **maillage est plus faible sur le sud du territoire** avec Broglie, Mesnil-en-Ouche et Montreuil l'Argillé comme pôles principaux (une quinzaine d'activités sur chacune des communes).

ÉLÉMENTS À RETENIR

Un maillage commercial plus dense sur la partie nord du territoire avec Bernay comme principal pôle commercial du territoire.

LOCALISATION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE



Source : Analyse fichier CCI

FORTE PART DES COMMERCES DITS DE CONVIVIALITE

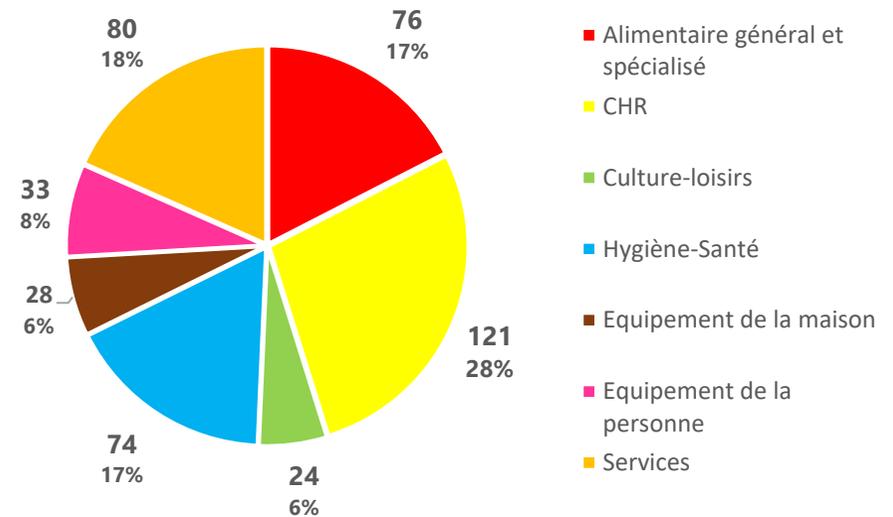
Avec 121 activités soit 28 des activités, la filière CHR* est la plus représentée sur le territoire, dans une proportion 4 à 5 points plus élevée que les moyennes habituelles. Le secteur des services est la seconde filière la plus représentée avec 18% des activités une proportion plutôt inférieure aux moyennes habituelles (20%). Avec 17% des activités la part de l'alimentaire est cohérente par la présence de plusieurs Grandes et Moyennes surfaces.

Le taux de diversité** moyen sur l'ensemble du territoire du SCoT s'élève à 21,8%. Un taux plutôt faible à l'échelle du SCoT mais qui s'explique par le rôle de proximité de la majorité des communes. Sur Bernay, le taux de diversité commerciale atteint 26% un taux supérieur qui illustre le rayonnement de la ville-centre.

ÉLÉMENTS À RETENIR

Une offre commerciale dominée par les activités de CHR mais également une diversité commerciale qui traduit le rayonnement de la ville centre.

REPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE PAR GRAND SECTEUR



Source : Analyse fichier CCI

*CHR : Cafés, hôtels, restaurants,

**Le taux de diversité commerciale est la part de l'offre en équipement de la maison et de la personne sur l'ensemble de l'offre commerciale hors garages et services

UN BON MAINTIEN DU COMMERCE DANS LES CENTRALITÉS

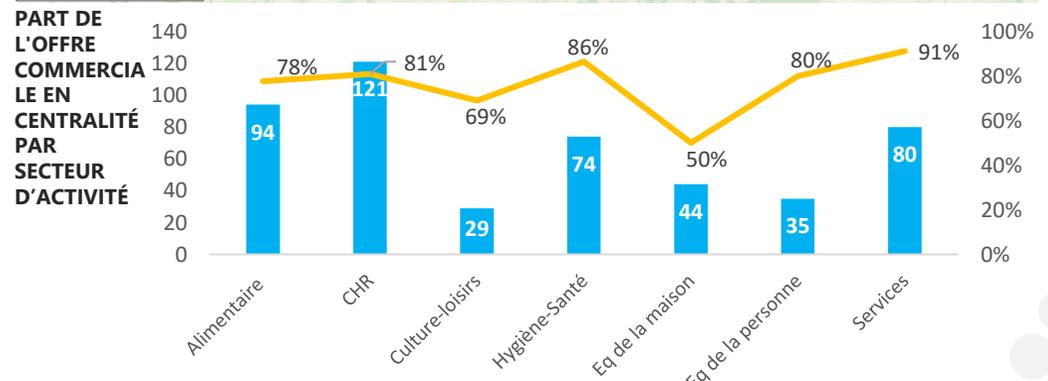
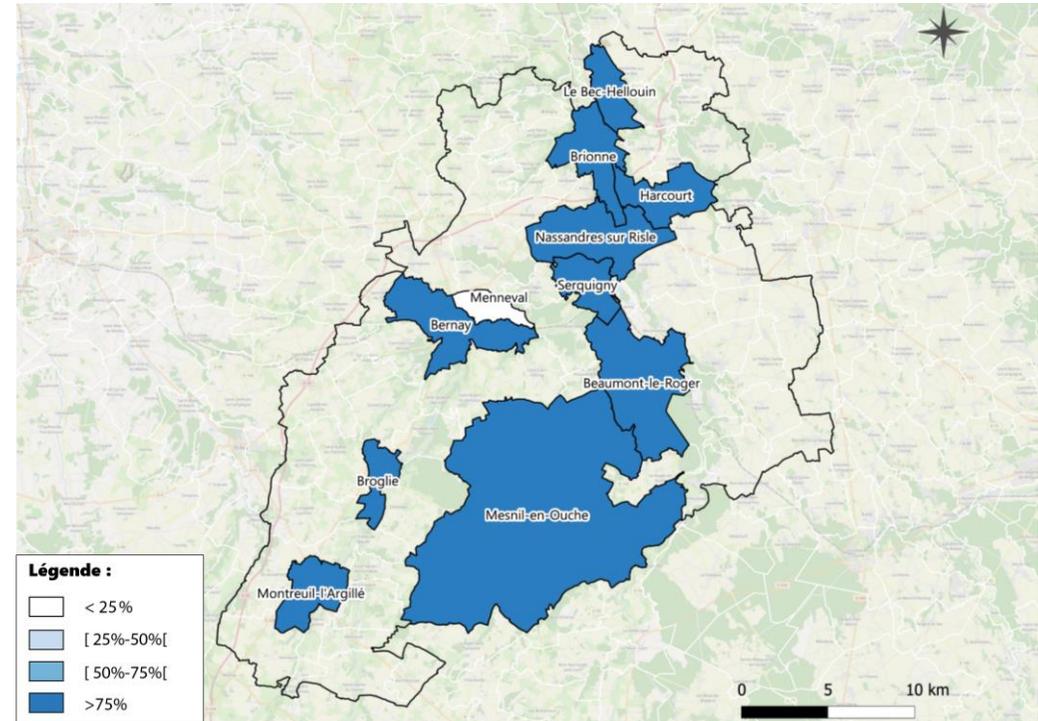
En moyenne **76% des commerces sont situés dans les centralités du territoire**. Ce ratio se situe bien au dessus de la moyenne généralement observée (55-60%). Seul Menneval affiche une part de commerces implantés en centralité inférieur à 25%. Sur **les principaux pôles commerciaux** que sont Bernay, Brionne et Beaumont-le-Roger, la **proportion des commerces en centralité est supérieure à 75%**.

81% des commerces traditionnels de proximité sont implantés en centralité (CHR, Hygiène-Santé-Beauté et Alimentaire). Les filières de l'hygiène-santé-beauté et des services marchands sont les plus présentes en centralité (86% et 91%), tirées par l'offre du centre-ville de Bernay alors que l'équipement de la maison s'implante logiquement majoritairement hors centralité.

ÉLÉMENTS À RETENIR

Des centralités qui conservent leur prérogative en matière d'équipement commercial

PART DES COMMERCES IMPLANTÉS EN CENTRALITÉ (COMMUNES DE PLUS DE 5 COMMERCES)



UN PHÉNOMÈNE DE PÉRIPHÉRISATION MAÎTRISÉE

43% des commerces se sont implantés depuis moins de 5 ans sur le territoire. Le phénomène d'implantation en dehors des centralités reste particulièrement maîtrisé avec **83% des commerces installés en centre-ville, centre-bourg ou pôles de quartier** depuis 2016.

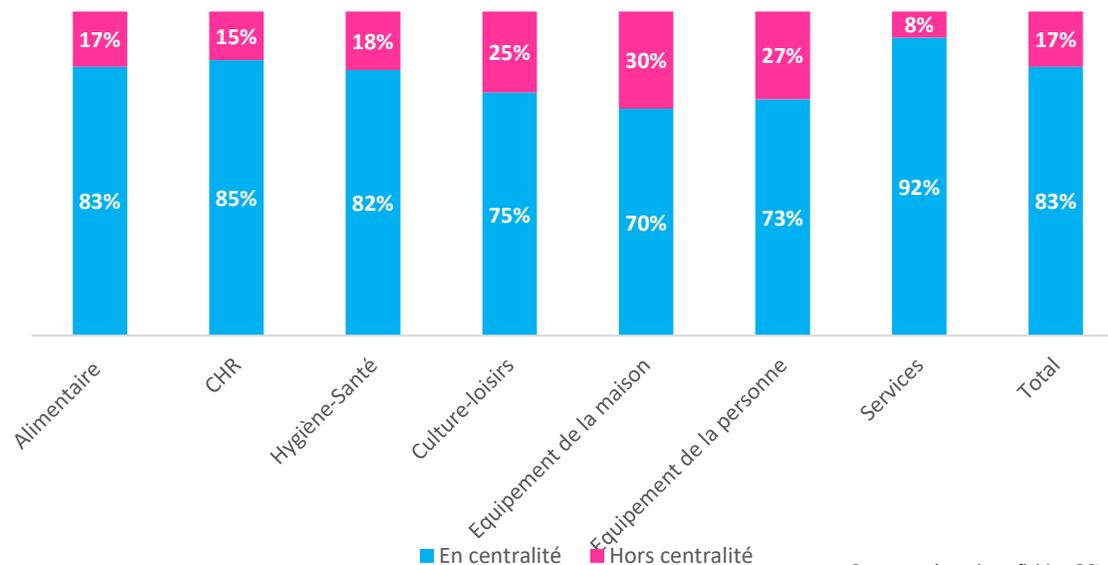
Les secteurs de l'équipement de la personne et de la maison sont les plus concernés par le phénomène de périphérisation avec respectivement 27% et 30% des activités nouvelles qui se sont créées en dehors des centralités.

Reste que l'on observe récemment la création de plusieurs boulangeries sur des entrées de ville (à Menneval).

ÉLÉMENTS À RETENIR

Une périphérisation limitée des activités commerciales, mais une nouvelle tendance de dossiers CDAC de moins de 300 m² de surface de vente.

PART DES COMMERCES IMPLANTÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ SUR LE TERRITOIRE DE BERNAY TERRES DE NORMANDIE



Source : géocodage fichier CCI



UNE OFFRE REDUITE DE L'OFFRE ALIMENTAIRE DE BASE

9 communes disposent d'un tissu commercial de base complet représentant la moitié de la population du territoire (49%).

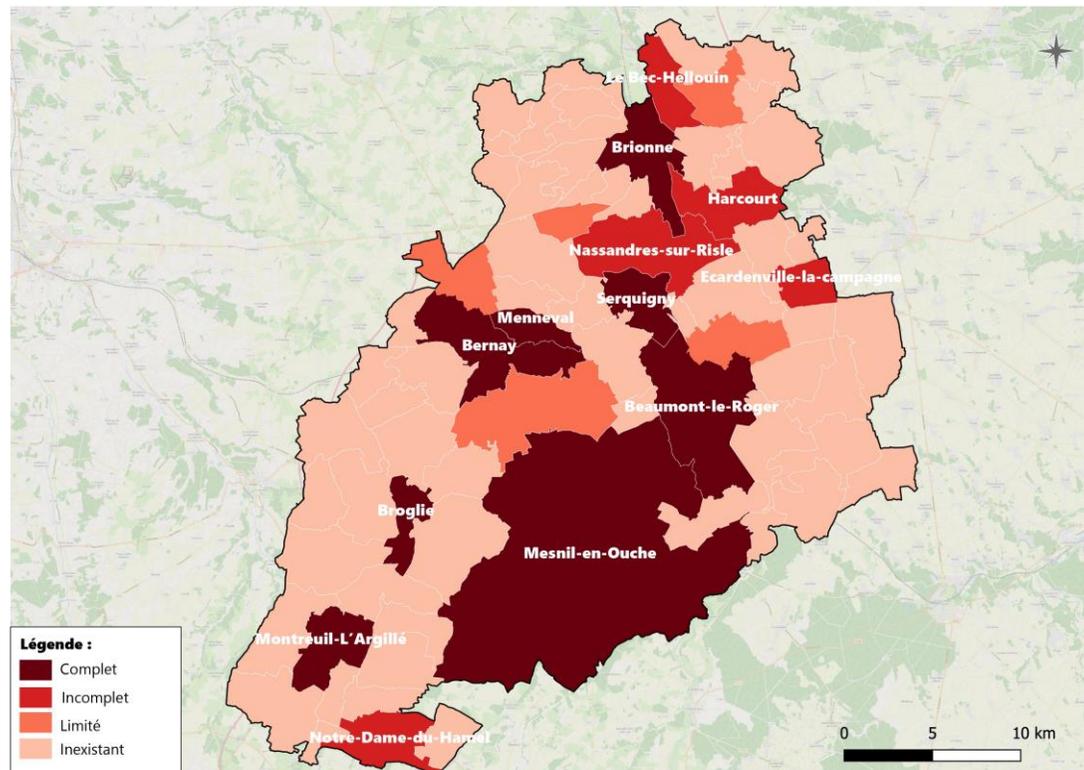
5 autres communes représentant 8% de la population disposent d'un ou deux commerces alimentaires (soit un tissu de base incomplet). Au total, ce sont donc 57% de la population qui disposent d'au moins un commerce alimentaire sur leur commune. A noter que ce sont les communes sans commerce qui ont le plus progressées sur le plan démographique ces 5 dernières années. Pour autant seules 3 communes de plus de 1000 habitants ne disposent d'aucun commerce alimentaire.

Typologie	Nombre d'habitants	Evolution population 2013-2018
Complet	26 865	-1,7 %
Incomplet	4 547	-0,7 %
Limité	3 726	-0,5 %
Inexistant	19 910	+1,9 %
Total	55 048	-0,4%

ÉLÉMENTS À RETENIR

Ce sont les communes sans commerce qui accueillent principalement de nouveaux habitants.

ETAT DU TISSU COMMERCIAL DE BASE PAR COMMUNE



Tissu commercial complet : présence d'1 supermarché ou des 3 commerces de base : alimentation générale, boulangerie, boucherie

Tissu commercial incomplet : 1 ou 2 des commerces de base

Tissu commercial limité : présence d'1 ou plusieurs Café ou restaurant

Tissu commercial inexistant : aucun des 3 commerces de base, aucun café ou restaurant

DES DENSITÉS EN COMMERCES TRADITIONNELS ASSEZ FAIBLES

La densité commerciale permet d'apprécier l'adaptation de l'offre traditionnelle au potentiel de population de proximité. Sur le territoire, la densité en commerces alimentaires traditionnels est inférieure à notre référentiel d'étude avec des carences importantes en boulangerie-pâtisserie.

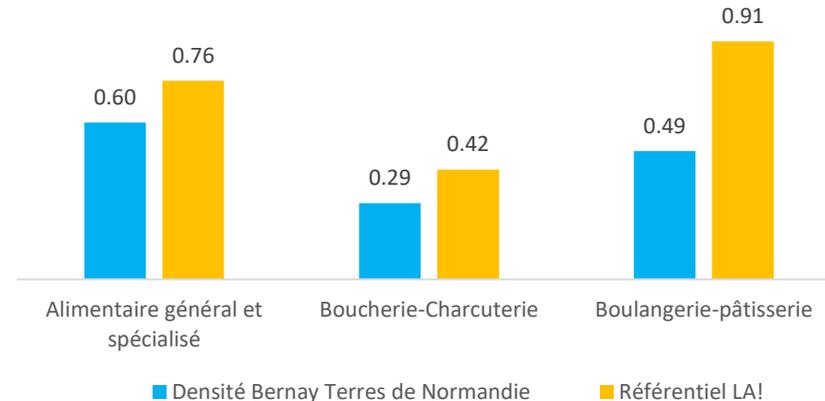
En non alimentaire, **les densités sont également inférieures aux moyennes** habituellement observées notamment en culture-loisirs, équipement de la personne, de la maison et hygiène-santé-beauté. Des résultats qui traduisent l'évasion de la consommation sur des pôles extérieurs au territoire.

ÉLÉMENTS À RETENIR

Des densités qui montrent un niveau d'offre commerciale traditionnelle restreint à l'échelle du SCoT.

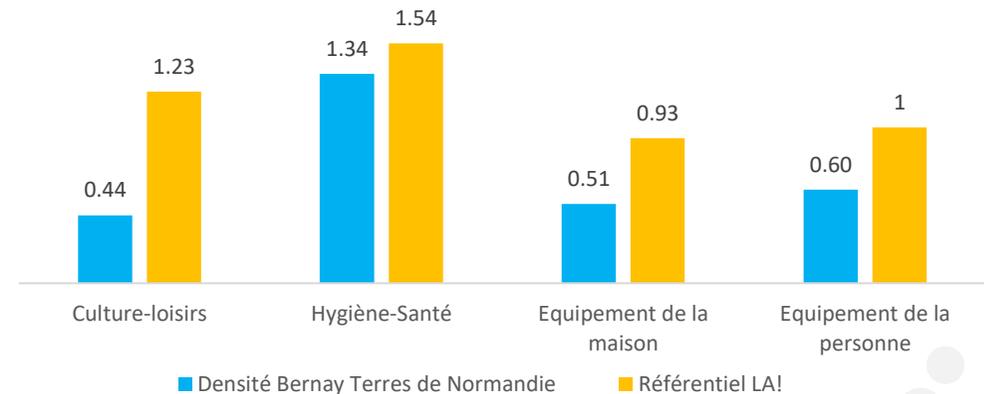
DENSITE EN COMMERCES ALIMENTAIRES TRADITIONNELS

(nombre de commerces pour 1000 habitants)



DENSITE EN COMMERCES NON ALIMENTAIRES TRADITIONNELS

(nombre de commerces pour 1000 habitants)



UNE OFFRE DE MARCHES COHÉRENTE SUR LE TERRITOIRE

13 des 75 communes de l'Intercom bénéficient de la présence d'au moins un marché. La commune de Bernay accueille le plus grand marché de avec environ 100 exposants présents de 8h à 13h chaque samedi.

MARCHÉS À L'ÉCHELLE DE CC BERNAY TERRES D

Commune	Fréquence	Jours de marchés	Nombre d'exposants	Offre alimentaire
Aclou	hebdomadaire	dimanche	1	1
Beaumont-le-Roger	bihebdomadaire	mardi/vendredi	2 le mardi et 15 le vendredi	2 le mardi et 10 le vendredi
Bernay	bihebdomadaire	mercredi/samedi	Environ 100	-
Brionne	bihebdomadaire	vendredi/dimanche	5 le vendredi et 1 le lundi	5
Brogie	hebdomadaire	vendredi	4	4
Capelle-les-Grands	hebdomadaire	dimanche	1	-
Ferrières-Saint-Hilaire	hebdomadaire	dimanche	1	-
Groupil-Othon	hebdomadaire	vendredi	4	3
Le Bec-Hellouin	hebdomadaire	samedi	3	3
Montreuil-l'Argillé	bihebdomadaire	mardi/samedi	7	5
Plasnes	hebdomadaire	vendredi	5	5
Mesnil-en-Ouche	pluri hebdomadaire	lundi/mercredi/samedi	2 le lundi, 6 le mercredi, 5 le samedi	1 le lundi, 3 le mercredi et 4 le samedi
Serquigny	hebdomadaire	vendredi	7	6

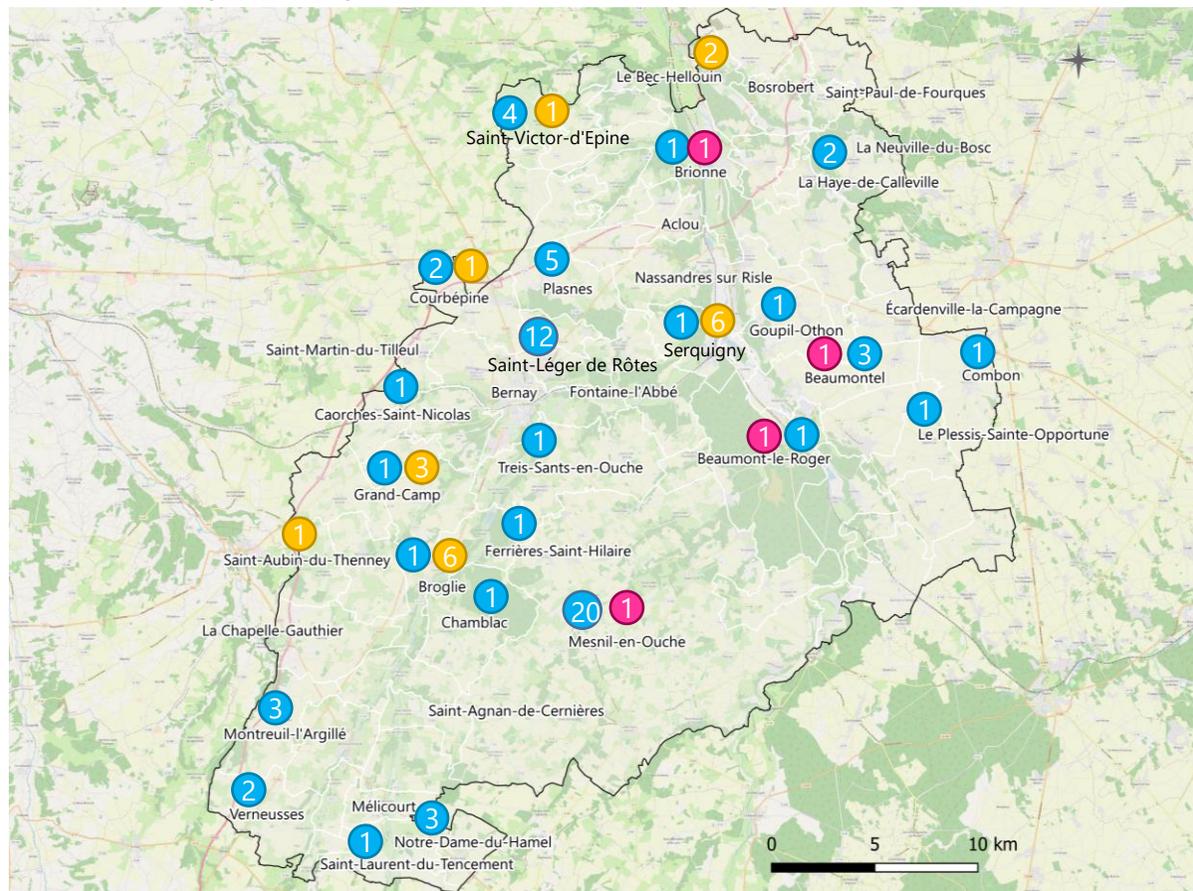
Source : enquêtes mairies (49 répondants), jours de marché.com, Office du Tourisme Bernay Terres de Normandie

PEU DE TOURNÉES ALIMENTAIRES

On recense une soixantaine de producteurs pratiquant la vente directe sur le territoire qui viennent compléter et diversifier l'offre alimentaire, notamment sur les plus petites communes. Les distributions de paniers sont en revanche peu développées sur le territoire. Par ailleurs, on observe un faible développement des tournées à l'exception des communes de Serquigny et Broglie.

Nature des produits	Nombre de producteurs	Part sur l'ensemble du territoire
Légumes	14	21%
Vin, alcool	9	14%
Viandes	18	27%
Produits laitiers	5	8%
Miel	8	12%
Fruits	7	11%
Œuf	5	8%
Total producteurs	66	100,0%

VENTES DIRECTES, TOURNÉES, ET DISTRIBUTION DE PANIERS



- X Nombre de producteurs effectuant de la vente directe
- X Nombre de tournées
- X Distribution de paniers

Source : enquêtes mairies (49 répondants), Office du Tourisme Bernay Terres de Normandie

UNE VACANCE COMMERCIALE MODÉRÉE

Parmi les communes ayant répondu à l'enquête, on recense une **vingtaine de cellules commerciales vacantes** et des **taux de vacance plus ou moins importants** suivants les communes :

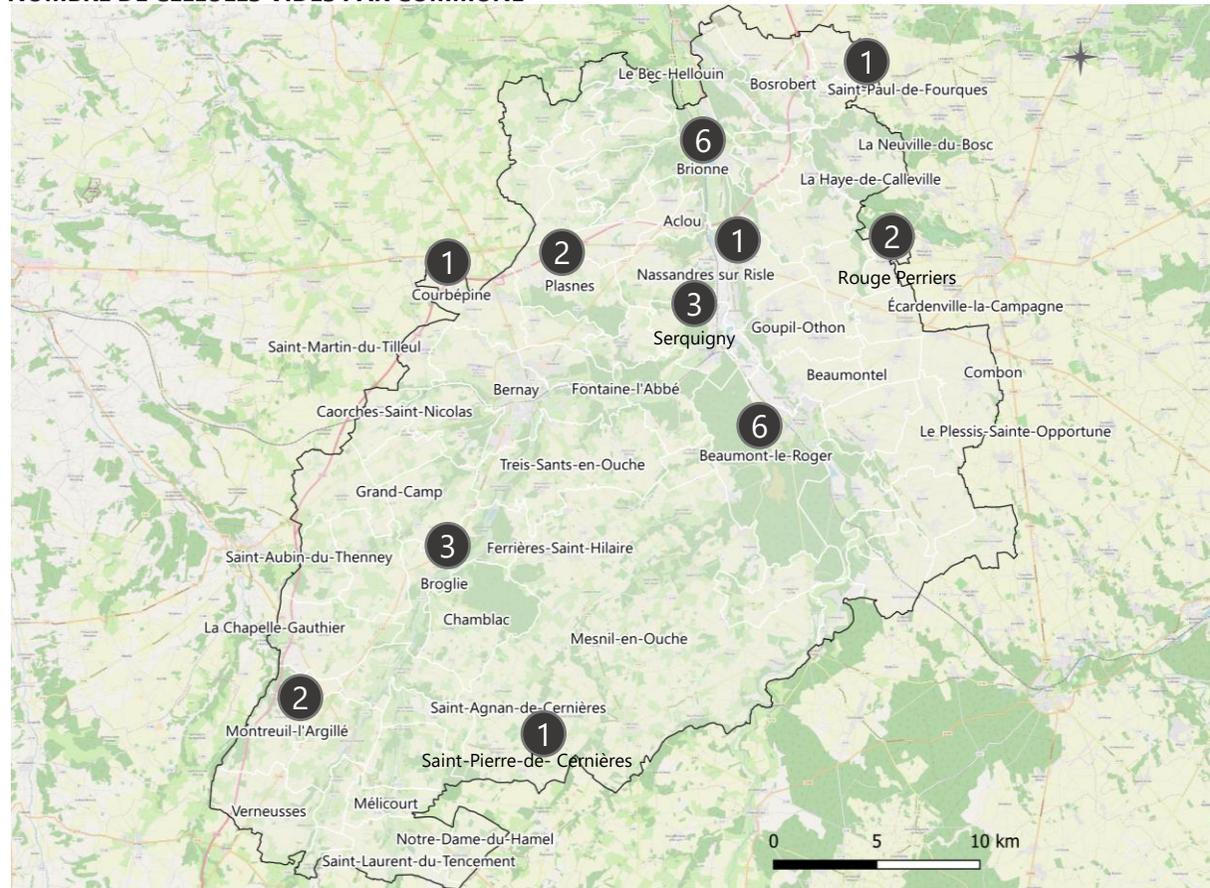
- / **Brionne** : taux de vacance de 9% (60 commerces en centre-ville)
- / **Beaumont-le-Roger** : taux de vacance de 11% (50 commerces en centre-ville)
- / **Serquigny** : taux de vacance de 23% (10 commerces en centre-bourg)
- / **Montreuil-l'Argillé** : taux de vacance de 12% (15 commerces)
- / **Nassandres-sur-Risle** : taux de vacance de 9% (10 commerces)

De plus, parmi ces locaux vacants, **27% le sont depuis plus de deux ans.**

ÉLÉMENTS À RETENIR

Une vacance commerciale modeste mais signe d'une certaine fragilité des centralités.

NOMBRE DE CELLULES VIDES PAR COMMUNE



X Nombre de cellules vacantes

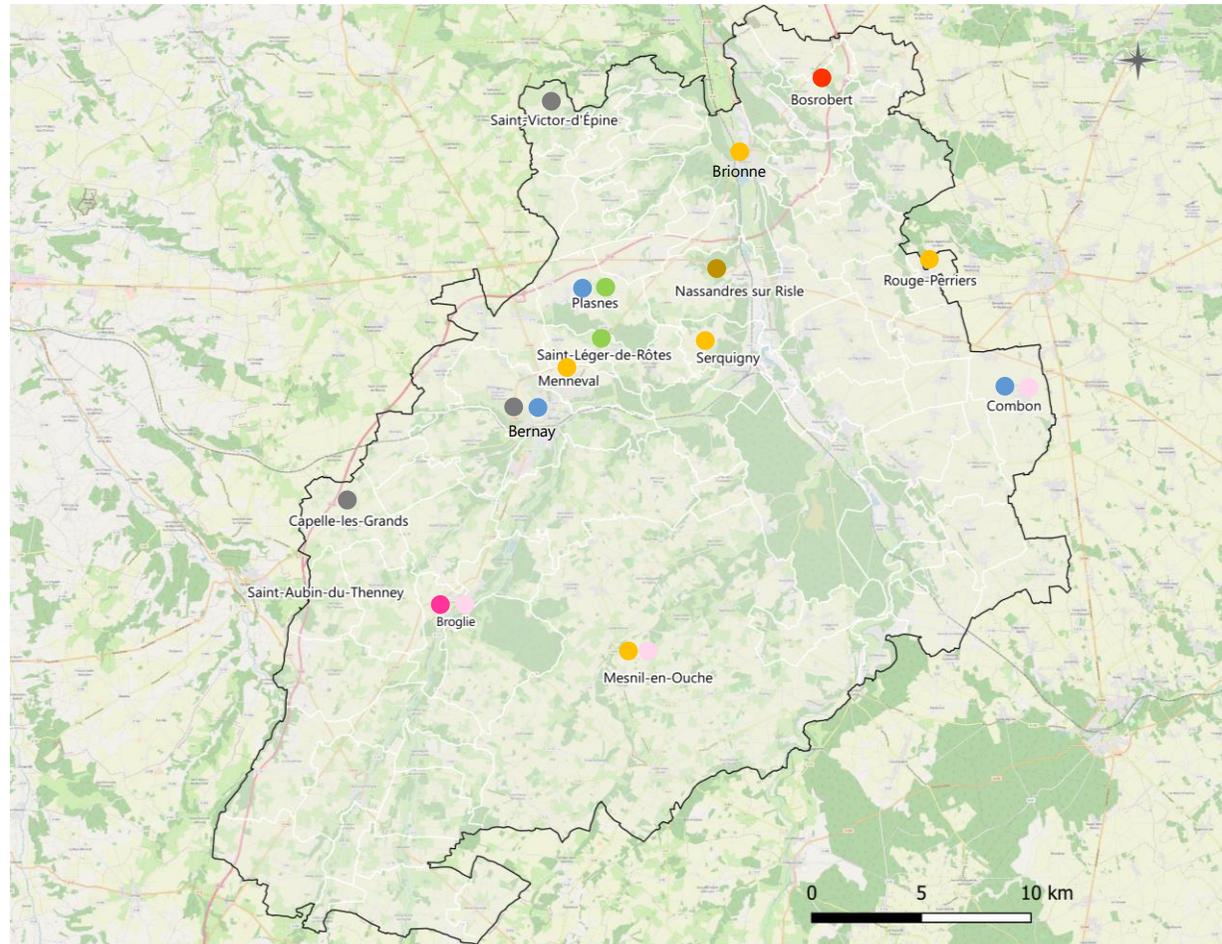
Source : enquêtes mairies (49 répondants)

UNE FAIBLE DYNAMIQUE DE PROJETS

Parmi les communes qui ont répondu à l'enquête, seules 12 communes ont au moins un des projets déclinés ci-dessous :

- Création ou extension de zone(s) d'activités artisanale(s) **(3)**
- Création ou extension de zone(s) d'activités commerciale(s) **(1)**
- Création de cellules commerciales en centre-ville ou centre-bourg **(3)**
- Création de commerce(s) alimentaire(s) en centre-ville ou centre-bourg **(1)**
- Reprise/transmission du dernier commerce alimentaire **(1)**
- Projet mixte habitat/commerce
- Aménagement/rénovation des espaces publics du centre-ville ou du centre-bourg (ou étude d'aménagement) **(2)**
- Création ou déplacement de services médicaux **(2)**
- Création ou modernisation d'un marché ou d'une halle
- Création d'espace ou d'entrepôts logistique

RECENSEMENT DES PROJETS PAR COMMUNE



Source : enquêtes mairies (49 répondants)

UN ENVIRONNEMENT PLUTÔT DENSE EN GMS

Le plancher commercial total du territoire atteint 72 692 m², un plancher supérieur à celui de la CC Pont-Audemer Val de Risle et quantitativement inférieur à celui de la CA Lisieux Normandie (102 000 m²).

Bernay et Menneval concentrent 80% de l'offre en GMS du territoire (avec 25000 m² chacun) en croissance de 69% sur Menneval avec le développement des enseignes du Centre Leclerc. L'offre en GMS se répartit ensuite entre les communes de Brionne (6500 m²) et Beaumont-le-Roger (4500 m²).

Sur ces 14 dernières années, **les surfaces commerciales du territoire ont progressé de 35%** soit plus rapidement que sur certains territoires voisins :

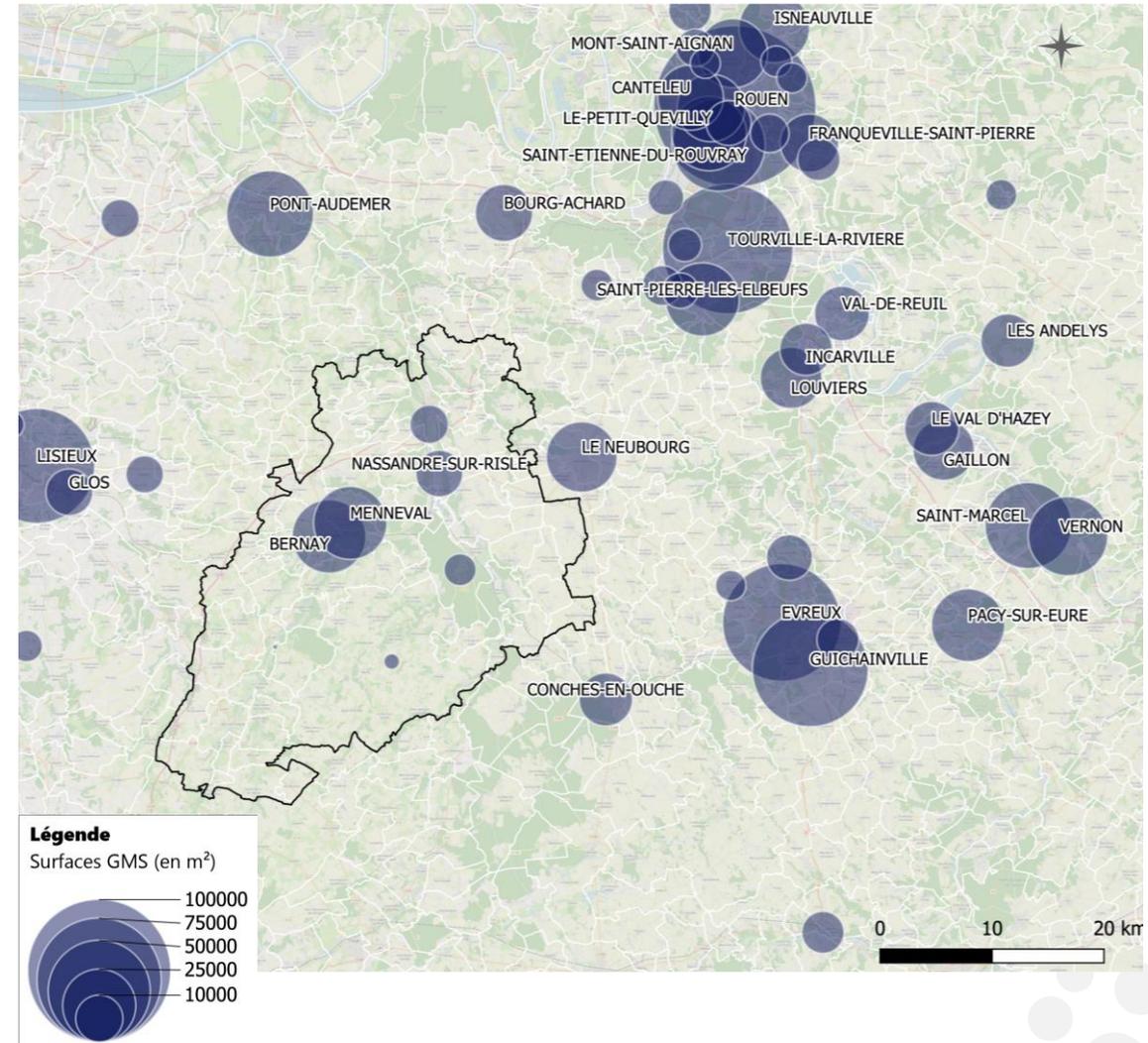
- +10% sur la Métropole de Rouen
- +27% sur la CA de Lisieux Normandie
- +30% sur la CA Evreux porte de Normandie

ÉLÉMENTS À RETENIR

Une croissance forte des planchers commerciaux des pôles environnants qui impacte l'influence de Bernay.

PLANCHER COMMERCIAL EN GRANDES ET MOYENNES SURFACES

(Plancher commercial par commune en m²)



UN DÉVELOPPEMENT PAR EXTENSION ET RENOUVELLEMENT URBAIN

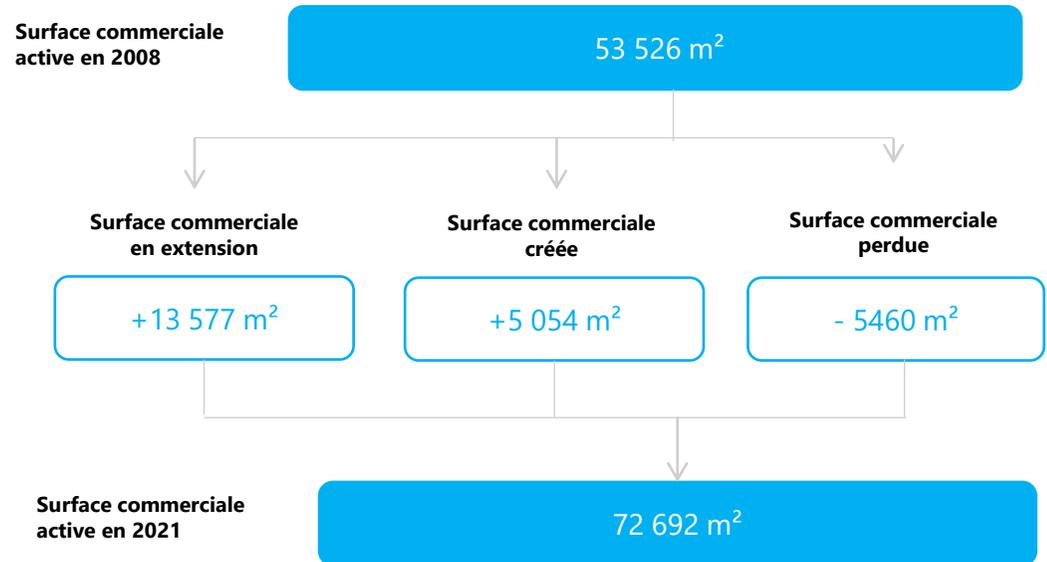
De 2008 à 2022, 18 631 m² de surfaces commerciales ont été autorisées. Ce développement s'est décomposée entre

- +13 577 m² d'extension dont 65% liés à l'extension du Centre Leclerc de Menneval (+ 8919 m²) avec l'ensemble de ses enseignes (animalerie, bricolage et jardinage), et +3495 m² pour le Brico Dépôt de Carsix.
- +5054 m² de nouvelles surfaces commerciales autorisée avec une part significative de surface de moins de 500 m² (Cuisinella, Ixina, BioCoop, La Vie Claire...). Ces créations se sont en partie réalisées sur des disparitions ou transformation d'enseigne représentant une **disparition de 5460 m²** (Netto Brionne, Styléco et Chauss Expo à Menneval, Mr Bricolage, GP Décor à Bernay...)

Au final la croissance nette de surface s'établit à **36%** en moins de 15 ans sans création de vacance commerciale en périphérie. Reste en attente le projet Lidl sur Carsix (abandonné sur Brionne).

Cette démarche de renouvellement urbain s'est néanmoins accompagnée de création de surfaces commerciales de moins de 300 m² notamment pour accueillir des boulangeries (Louise et Marie Blachère à Menneval).

PLANCHER COMMERCIAL EN M² ET ÉVOLUTION DEPUIS 2008 À L'ÉCHELLE DU SCoT



Source : DGCCRF, mis à jour CDEC/CDAC, LSA Expert

DES DENSITES EN FORTE CROISSANCE

Même si la croissance du plancher des GMS a été modeste en 15 ans, elle reste plus rapide que la croissance de population sur la même période. Ainsi les densités ont fortement progressé notamment dans les secteurs de la proximité : alimentaire (+14%), bricolage (+65%), jardinage (+18%). En équipement de la maison, le territoire s'est principalement renforcée par l'arrivée de cuisiniste (Ixina, Cuisinella, Cuisine et Référence). En bricolage/jardinage, la croissance s'explique par les agrandissements combinés de Brico Dépôt à Carsix et Brico-Jardi Leclerc de Menneval. Les densités sont désormais 2 fois plus importantes que les moyennes nationales signe d'un rayonnement qui déborde sur les territoires environnants.

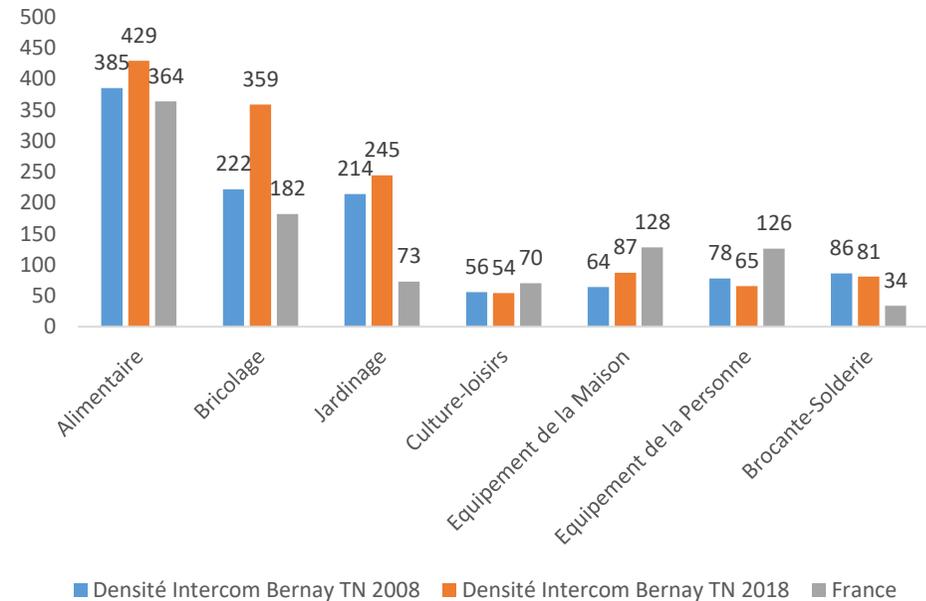
A l'inverse en équipement de la personne, le plancher a diminué avec notamment les fermetures de Styléco, Chauss Expo et l'Entrepôt qui n'ont pas été totalement compensées par l'arrivée de Gémo.

ÉLÉMENTS À RETENIR

Un équipement commercial qui se renforce principalement sur les secteurs de proximité en déconnexion avec la croissance de population.

DENSITES EN GRANDES ET MOYENNES SURFACES PAR SECTEUR D'ACTIVITE

(en m² / 1000 habitants)



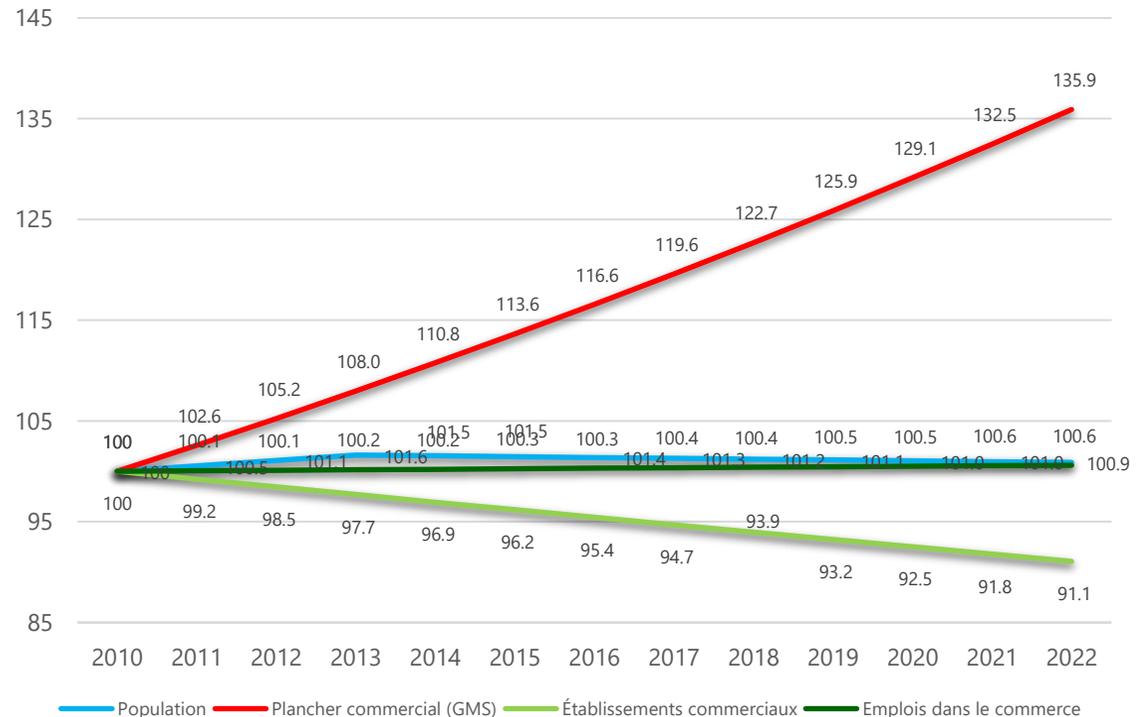
Sources : inventaire DGCCRF, LSA Expert et décisions CDAC

UNE EVOLUTION DU PLANCHER COMMERCIAL DÉCONNECTÉE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

La croissance du plancher des grandes et moyennes surfaces ces dernières années a progressé à un rythme nettement plus rapide que la population.

Malgré cette croissance des m² commerciaux, le nombre d'établissements a plutôt diminué alors que les effectifs dans le commerce sont restés quasi-stables.

ÉVOLUTION DES SURFACES GMS PAR RAPPORT À LA POPULATION ET À L'EMPLOI DANS LA FILIÈRE COMMERCE SUR LA CC INTERCOM BERNAY TERRES DE NORMANDIE (INDICE 100 EN 2010)



ÉLÉMENTS À RETENIR

Une croissance du plancher commercial déconnectée du potentiel de consommation et sans effet sur l'emploi.

UNE PRESENCE IMPORTANTE DE POINTS RELAIS SUR LE TERRITOIRE

L'essor de la logistique urbaine s'explique notamment par le très fort développement de **la livraison de colis, de l'ordre de 8% à 10%/an**, avec une explosion des petits colis. Le e-commerce a ainsi doublé depuis 2012 et devrait encore être multiplié par deux d'ici 2024 (source : La Poste).

On recense ainsi 36 points relais sur le territoire dont 9 sur la seule ville de Bernay. En appliquant une hypothèse basse de 7 colis/jour en moyenne (seuil de rentabilité) et une hypothèse moyenne de 25 colis / jour ce sont donc entre **63 et 225 colis qui sont déposés chaque semaine chez des commerçants de la ville.**

ELEMENTS A RETENIR

Un maillage efficace des points relais pour accompagner le développement de l'e-commerce.

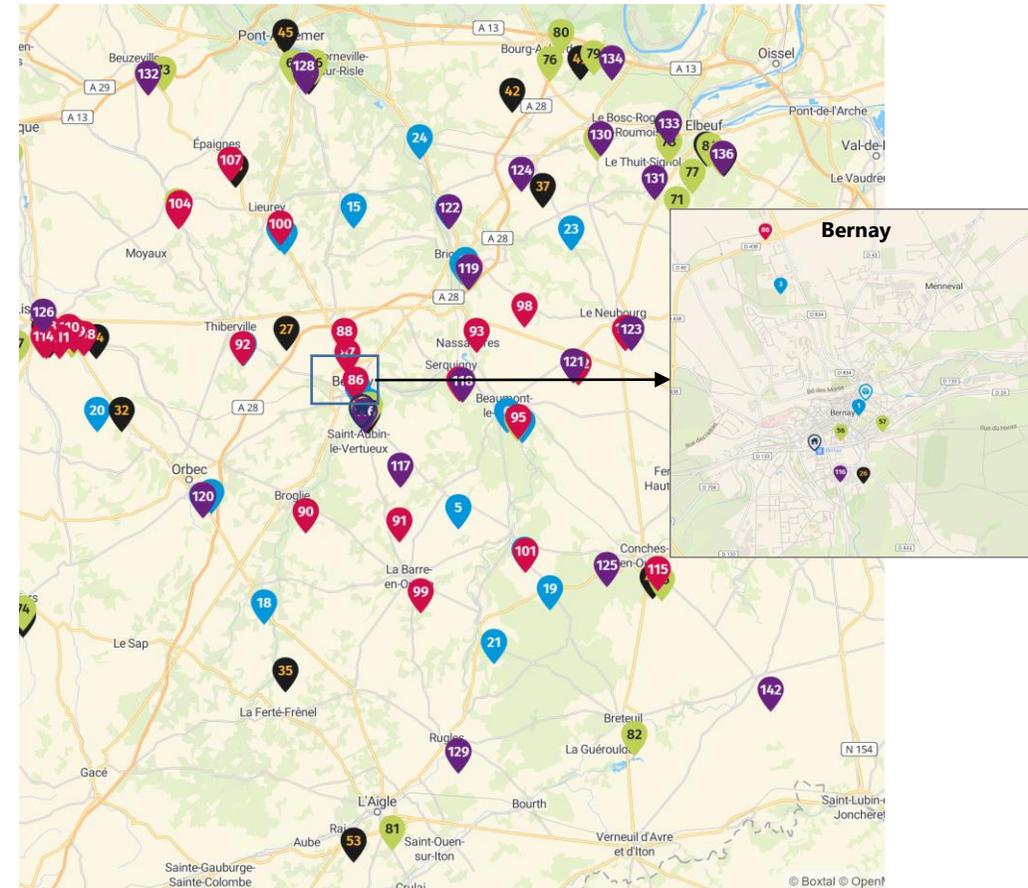
Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

Publié le 01/10/2024

ID : 027-200066413-20240926-173_2024-DE

LOCALISATION DES POINTS RELAIS



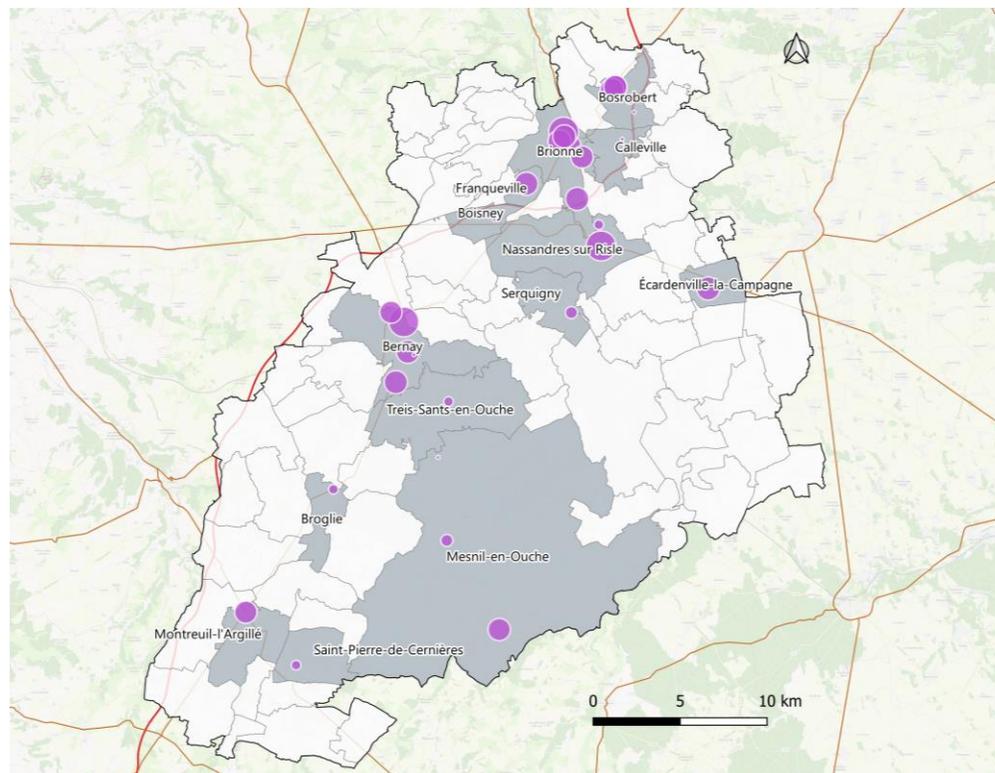
Source : Boxtal.com

● Mondial Relay
 ● Relais colis
 ● Chronopost
 ● UPS
 ● DHL

LOCALISATION DES ENTREPRISES AVEC DES SALAIRES LIEES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT A L'ACTIVITE LOGISTIQUE SUR LE TERRITOIRE

- Cette première approche de la logistique sur le territoire vise à **identifier l'ensemble des entreprises et professionnels** dont le domaine d'activité répond à l'une des quatre nomenclatures d'activité déclinées ci-dessous :

- **Entreposage et stockage non frigorifique** (exploitation pour compte de tiers d'installation d'entrepôts non frigorifique ou de lieux de stockages de type entrepôts, silos, réservoirs, hangars, etc.)
- **Manutention non portuaire** (comprend le changement et le déchargement de marchandises ou de bagages, lors des ruptures de charge (ex. manutention routière, ferroviaire, fluviale et sur aéroports))
- **Messagerie, fret express** (comprend la collecte d'envois multiples (groupage) de moins de trois tonnes, le fret express de marchandises)
- **Affrètement & organisation des transports** (comprend l'affrètement terrestre, maritime, aérien qui consiste à confier des envois sans groupage préalable à des transporteurs publics)
- **Transport routiers de fret de proximité et interurbains** (comprend la livraison de marchandises, emballées ou non, lors de déplacements de courte durée)
- **Centrales d'achat alimentaires et non alimentaires**



Nombre de salariés par entreprises

Commune disposant d'au moins une entreprise avec salarié(s)

14

Nombre de communes qui recensent au moins une entreprise avec salarié(s) liée directement ou indirectement à la logistique

31

Nombre d'entreprises avec au moins un salarié liées directement ou indirectement à l'activité logistique

85

Le nombre total d'entreprises liées directement ou indirectement à l'activité logistique (avec ou sans salarié)

1

Une volonté de restreindre le développement des grandes surfaces en périphérie au regard d'une offre déjà dense et d'une absence de croissance de la population.

2

Lorsque leurs zones économiques sont complètes, **certains élus souhaitent une réflexion sur le positionnement de nouvelles zones** pour anticiper les demandes d'installation.

3

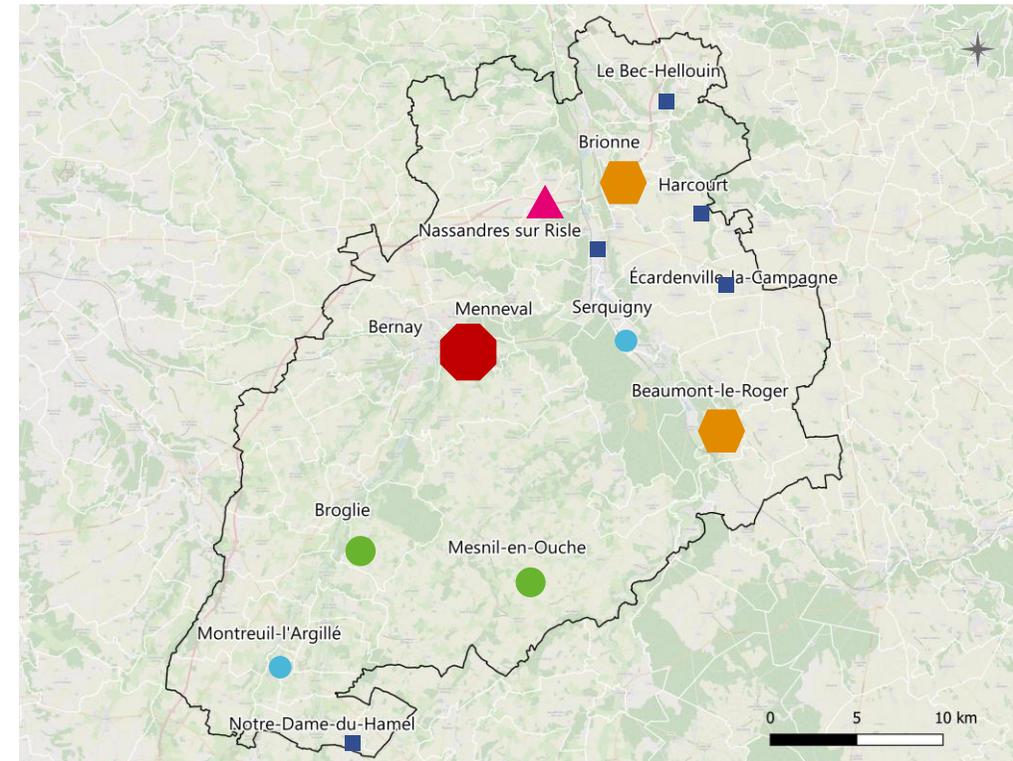
Les centralités commerciales bénéficient d'une bonne dynamique de renouvellement et profite de l'effet « Petite Ville de Demain » pour mutualiser les outils d'accompagnement.

UNE HIERARCHIE DES FONCTIONS COMMERCIALES BASEE SUR CINQ NIVEAUX DE POLARITÉ

L'armature commerciale du territoire s'organise autour de 5 niveaux de pôles commerciaux. Cette armature s'appuie sur la structuration commerciale de chaque centre-ville ou centre-bourg (nombre de commerces, typologie, tissu de base, rayonnement...). Ainsi chaque strate de l'armature n'a pas la même vocation et remplit certaines fonctions selon son classement.

Niveau	Pôle
Majeur	Bernay / Menneval
Secondaire	Brionne, Beaumont-le-Roger
Relais	Broglie, Mesnil-en-Ouche
Proximité (communes au tissu commercial de base complet)	Montreuil-l'Argillé, Serquigny
Hyperproximité (communes au tissu commercial de base incomplet)	Le Bec-Hellouin, Ecardenville-la-Campagne, Harcourt, Nassandres-sur-Risle (Goupillières), Notre Dame du Hamel
Spécifique	Nassandres-sur-Risle (Carsix)

ARMATURE COMMERCIALE DE L'INTERCOM BERNAY TERRES DE NORMANDIE



Armature commerciale :

-  Pôle majeur
-  Pôle secondaires
-  Pôle relais
-  Pôle de proximité
-  Pôle d'hyperproximité
-  Pôle spécifique



Partie 4a

Le bilan du foncier économique

*Analyse foncière des zones
d'activité*

UNE **CONCENTRATION** DES ZONES D'ACTIVITES LES PLUS STRUCTURANTES SUR LA MOITIÉ NORD DU TERRITOIRE

Le territoire de Bernay Terres de Normandie recense **24 zones d'activités économiques, réparties sur 12 communes parmi les 75 qui composent le territoire.**

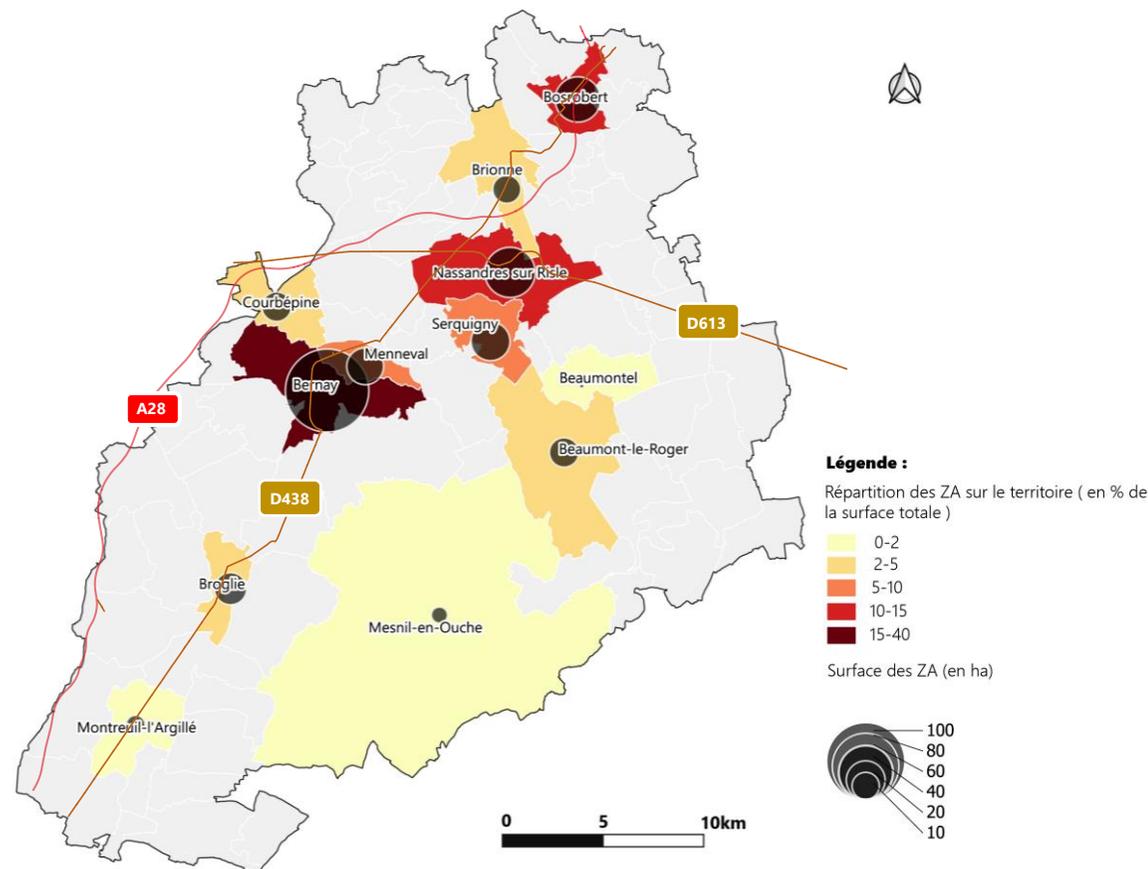
Elles s'étendent sur une **superficie totale de près de 244,7 ha, auxquels s'ajoutent 18 ha de réserves foncières qui se situent en grand partie sur Bernay (Zone de l'Aérodrome, zone des Granges, Zac Maison Rouge).**

Actuellement, **les communes de Bernay, Nassandre-sur-Risle et Bosrobert concentrent 64% de la superficie totale des zones à l'échelle du territoire.** Leur proximité avec les axes de desserte structurants du territoire comme la **D438** et la **D613** ont favorisé le développement de ces zones d'activités.

ELEMENTS A RETENIR

Une concentration des ZA sur la moitié nord du territoire qui s'explique par une meilleure desserte et une meilleure connexion au réseau routier.

ETAT DES LIEUX DES ZONES D'ACTIVITES PAR COMMUNE A L'ECHELLE DE BERNAY TERRES DE NORMANDIE



244,7
ha

Le total des surfaces des ZA à l'échelle du territoire

17 ha

La somme des surfaces disponibles sur le territoire

84%

Le taux d'occupation actuelle des ZA du territoire (prise en compte des lots et m² disponibles)

UNE FAIBLE PRESENCE DE ZONE À VOCATION COMMERCIALE

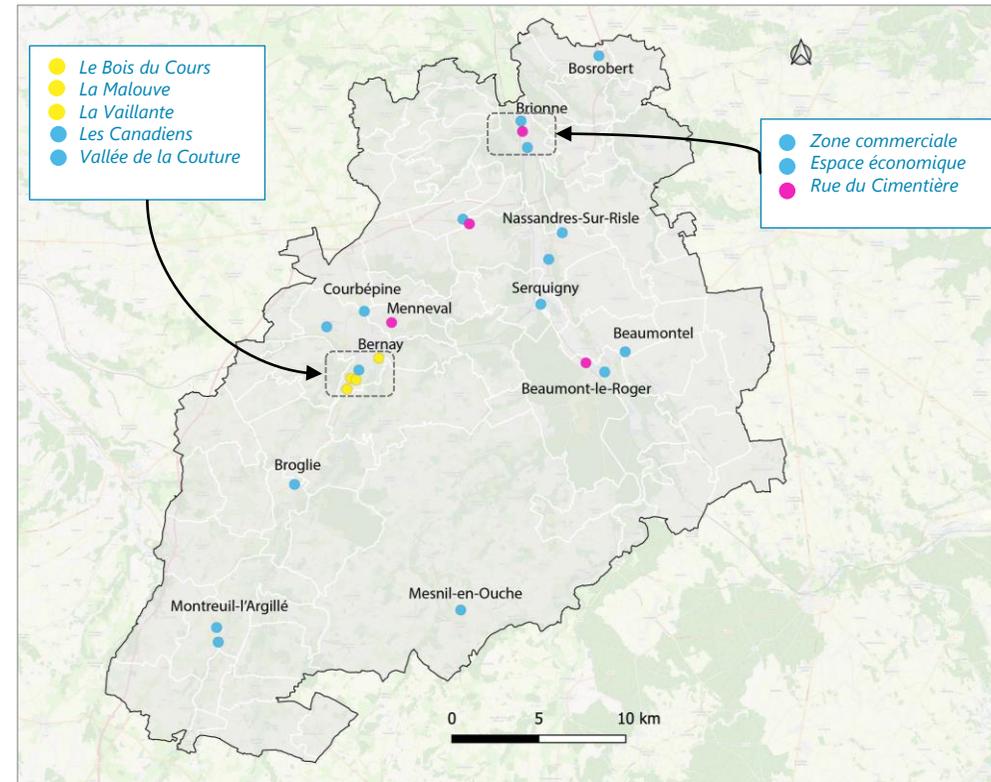
L'analyse des zones d'activités donne à voir une **forte représentation des zones artisanales**, tertiaires, logistiques ou industrielles, ces dernières représentant **67% des zones** et près de **66% des surfaces associées** (hors réserves foncières). On trouve également sur le territoire 4 zones mixtes ainsi que 4 zones à vocation principalement commerciale.

Vocation	Nombre de zones	Superficie (en ha)
Mixte	4	52,5 ha
Artisanat / Tertiaire / Logistique / Industrielle	16	165,8 ha
Commerciale	4	26,5 ha

ÉLÉMENTS À RETENIR

L'activité commerciale de périphérie reste principalement présente dans des zones mixtes.

VOCATION DES ZONES D'ACTIVITES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE



Vocation des zones

- Zone commerciale
- Zone mixte
- Zone artisanale / tertiaire / logistique / industrielle

La hiérarchisation des zones d'activités économiques est basée sur une analyse multicritères, à savoir :

- Le **type d'activité**
- la **superficie totale de la zone** ;
- l'**accessibilité routière** ;

Cette analyse multicritères (détaillée dans le tableau ci-dessous) a permis de distinguer les zones en trois niveaux : **majeure, structurante** et **de proximité**.

Hiérarchie	Symbole	Superficie totale moyenne	Accessibilité	Type d'activités
Zone majeure		Plus de 10 hectares	Accessible par les axes routiers majeurs du département et/ou du territoire	Vocation économique ou commerciale dominante
Zone structurante		Entre 5 et 10 ha	Accessible par les axes routiers majeurs du territoire	Vocation mixte avec la présence d'au moins une locomotive commerciale
Zone de proximité		Inférieure à 5 ha	Desserte indirecte et/ou via des axes secondaires	Vocation mixte économique et/ou artisanale

UNE CONCENTRATION DES ZONES D'ACTIVITES MAJEURES PRES DES AXES STRUCTURANTS DU TERRITOIRE

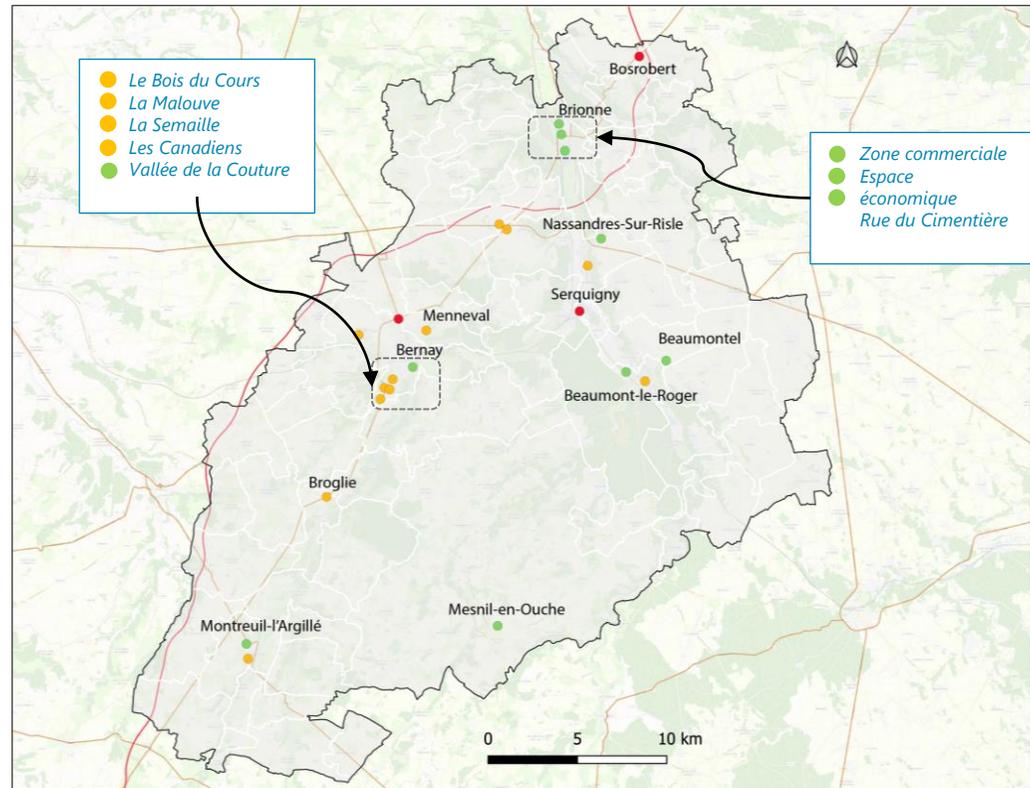
Le territoire de Bernay Terres de Normandie recense **3 zones d'activités majeures** représentant près de 76 hectares soit **31% de la surface totale**. Ces dernières se situent respectivement sur les communes de Bernay et Courbépine (Zone des granges à cheval sur ces deux communes) ; Serquigny (*Le Grand Hamel*), Bosrobert (*Zac Maison Rouge*).

Les 12 **zones structurantes** représentent quant à elles **135 hectares (55%)** et les **9 zones de proximité 33 hectares soit 14%**.

ELEMENTS A RETENIR

Une concentration des zones structurantes autour de Bernay (axes structurants) avec également la présence d'une zone majeure sur la commune. La commune de Brionne possède quant à elle 3 zones de proximité.

HIERARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE



Vocation des zones

- Majeure
- Structurante
- Proximité

Zone d'activités	Commune	Vocation	Typologie	Superficie totale	Surface occupée	Surfaces disponibles	Surfaces non disponibles	Réserves	Extension potentielle	Taux d'occupation	Densité bâtie
Zone industrielle	Beaumont-le-Roger	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Structurante	4,8 ha	4,8 ha	-	-	-	-	100%	33%
Route de Serquigny	Beaumont-le-Roger	Commerciale	Proximité	1,7 ha	1,7 ha	-	-	-	-	100%	18%
Les Coutures	Beaumontel	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Proximité	2,1 ha	2,1 ha	-	-	-	-	100%	16%
ZA les Canadiens	Bernay	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Structurante	13,3 ha	13,3 ha	-	-	-	-	100%	32%
Zone de l'Aérodrome	Bernay	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Structurante	10,5 ha	4,7 ha	-	-	3 ha	-	45%	14%
Zone des Granges	Bernay-Menneval-Courbépine	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Majeure	28,8 ha	23,9 ha	2 ha	-	2,8 ha	17 ha	83%	9%
Le Bois du Cours	Bernay	Mixte	Structurante	10,3 ha	7,3 ha	-	3 ha	-	2,8 ha	71%	23%
La Malouve	Bernay	Mixte	Structurante	28,3 ha	21,6 ha	-	5,8 ha	0,9 ha	8 ha	76%	22%
La Semaille	Bernay	Mixte	Structurante	9 ha	8,2 ha	0,8 ha	-	-	-	92%	25%
Vallée de la Couture	Bernay	Mixte	Proximité	4,9 ha	3,6 ha	1,3 ha	-	-	-	73%	20%
ZAC Maison Rouge	Bosrobert	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Majeure	28 ha	9,2 ha	2,8 ha	13,8 ha	2,2 ha	-	33%	1%
Espace économique	Brionne	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Proximité	4,3 ha	4,3 ha	-	-	-	-	100%	12%
Zone commerciale	Brionne	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Proximité	3,8 ha	3,4 HA	0,4 ha	-	-	-	89%	12%

Zone d'activités	Commune	Vocation	Typologie	Superficie totale	Surface occupée	Surfaces disponibles	Surfaces non disponibles	Réserves	Extension potentielle	Taux d'occupation	Densité bâtie
Rue du cimetière	Brionne	Commerciale	Proximité	2,2 ha	2,2 ha	-	-	-	-	100%	19%
L'Arquerie	Broglie	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Structurante	12,7 ha	10,2 ha	2,2 ha	0,3 ha	-	-	80%	13%
Route de Rouen	Menneval	Commerciale	Structurante	17,4 ha	17,4 ha	-	-	-	-	100%	28%
Les Près de l'Etang	Mesnil-en-ouche	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Proximité	4,3 ha	3,6 ha	0,7 ha	-	-	-	84%	14%
Les Fossés de l'Orme	Montreuil-L'Argillé	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Proximité	2 ha	2 ha	-	-	-	-	100%	5%
Rue André Zalkin	Montreuil-L'Argillé	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Structurante	3,2 ha	3,2 ha	-	-	-	-	100%	31%
ZA de Perriers la campagne	Nassandresur-Risle	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Proximité	8,3 ha	5,6 ha	1,7 ha	-	1 ha	-	67%	11%
Parc industriel et artisanal de Loisel	Nassandresur-Risle	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Structurante	13 ha	12,3 ha	0,7 ha	-	-	-	95%	19%
Zone de Malbrouck-Carsix	Nassandresur-Risle	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Structurante	7,4 ha	2,5 ha	4,2 ha	-	0,7 ha	-	34%	1%
Zone de Malbrouck-Carsix (Brico-dépôt)	Nassandresur-Risle	Commerciale	Structurante	5,2 ha	5,2 ha	-	-	-	-	100%	13%
Le Grand Hamel	Serquigny	Artisanale / tertiaire / logistique / industrielle	Majeure	19,3 ha	19,3 ha	-	-	-	-	100%	31%

UN ENJEU DE DENSIFICATION DU BATI PREALABLE A L'EXPLOITATION DES RESERVES FONCIERES

- L'analyse des disponibilités foncières selon la hiérarchie des zones d'activités fait apparaître une occupation des zones majeures de l'ordre de 72% et un taux de 90% pour les ZA de proximité tandis que les ZA structurantes présentent un taux d'occupation de 83 %.
- Les disponibilités foncières sont principalement localisées au sein des ZA dites structurantes (51% des surfaces). A ces disponibilités de court terme s'ajoutent les réserves foncières identifiées au préalable, soit 10,7 ha.
- A noter que les ZA majeures et de proximité présentent également un enjeu notable en matière de densification bâtie (7 points de moins que les zones structurantes).

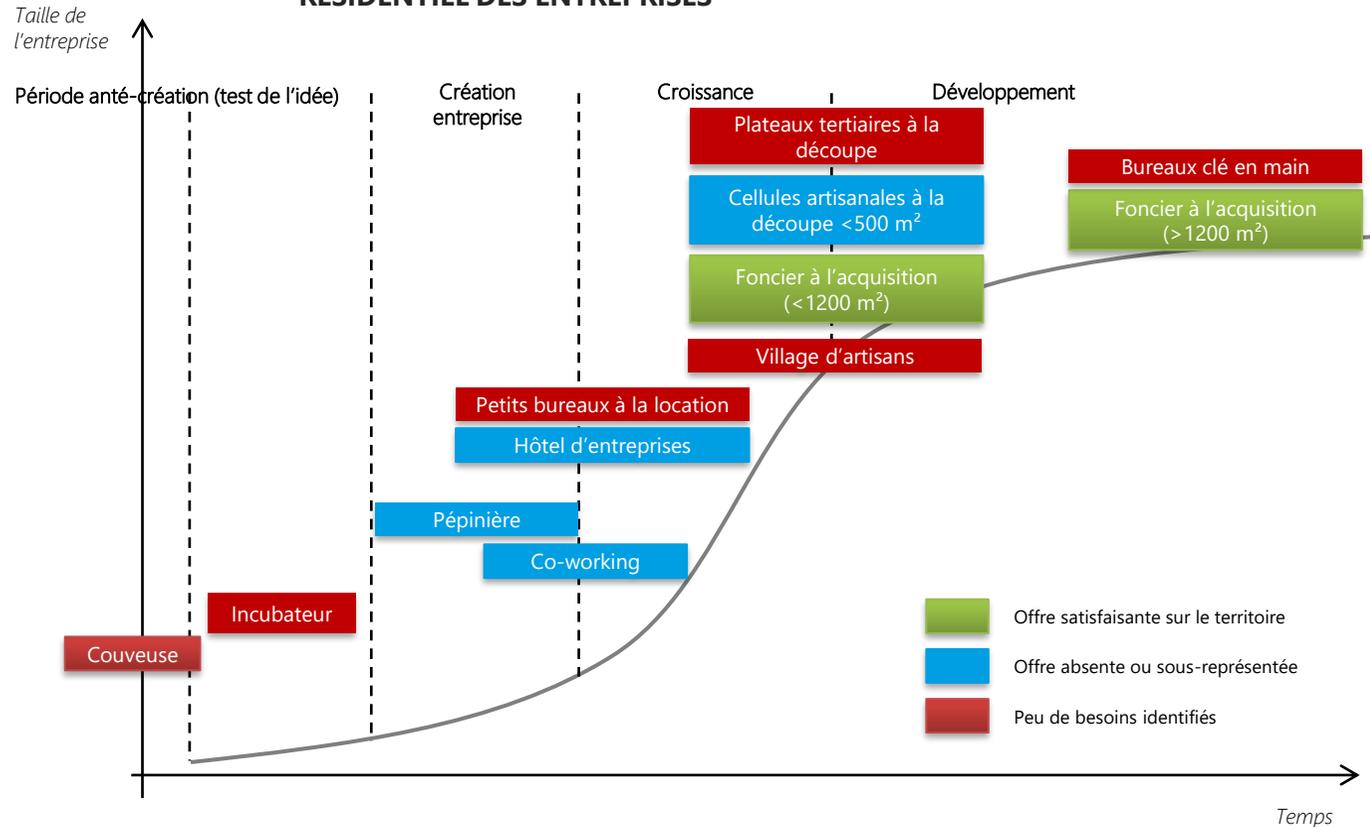
LE BILAN DE LA GESTION FONCIERE

Hiérarchie des ZA	Surface totale	Surface disponible	Surface non disponible	Réserves	Taux d'occupation	Densité bâtie
Majeure	76,1 ha	4,8 ha	13,8 ha	5 ha	72%	13,7%
Structurante	135 ha	7,7 ha	9,12 ha	4,6 ha	83%	21,3%
Proximité	33,6ha	4 ha	-	1,1 ha	90%	13,9%
Total	244,7 ha	16,7 ha	22,9 ha	10,7 ha	Taux d'occupation moyen : 84%	Densité moyenne : 17,6%

UN PARCOURS RESIDENTIEL DES ENTREPRISES A COMPLETER

Au-delà de la question foncière, le parcours résidentiel des entreprises se compose de différentes étapes nécessitant des produits immobiliers diversifiés et adaptés. Malgré l'absence d'une offre complète, la pertinence de développer tout les formats d'immobilier reste discutable au regard des dynamiques observées. Pour autant, le développement de l'artisanat et des PME pourrait s'accompagner d'une réflexion sur une offre locative à la fois en lancement (pépinière, hôtel d'entreprise) puis en phase de développement (cellule artisanales à la découpe).

REpondre aux besoins fonciers et immobiliers du parcours résidentiel des entreprises



Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

Publié le 01/10/2024

ID : 027-200066413-20240926-173_2024-DE

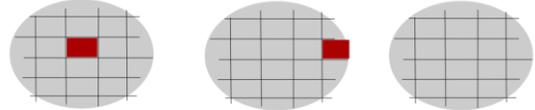


Partie 4b

Le bilan du foncier économique

*L'organisation de l'activité
commerciale en périphérie*

Indicateurs	Critère d'analyse	Évaluation
Surface commerciale	Il s'agit du volume de m ² total en grande et moyenne surface sur la zone commerciale	Permet d'apprécier le poids commercial à l'échelle de la zone
Evolution du plancher commercial depuis 2008	Taux de croissance du plancher des GMS entre 2008 et 2022	Ce ratio permet d'apprécier l'évolution récente de la zone
Diversité commerciale	Rapport entre le plancher de commerces anomaux (culture-loisirs, équipement de la personne et de la maison) et le plancher total sur la zone commerciale.	Ce ratio situe la capacité du pôle à attirer une zone de chalandise large. Au-delà de 30% la zone dispose d'un rayonnement important.
Friche ou disponibilité commerciale	Part du plancher commercial vacant en pourcentage du volume de m ² de la zone commerciale	Ratio permettant d'évaluer l'attrait de la zone pour les investisseurs.

Indicateurs	Les critères d'analyse	Mots-clés
Environnement et desserte	Positionnement de la zone par rapport aux axes structurants du territoire	Facilité d'accès automobile, sécurisation des entrées et sorties, visibilité depuis les axes structurants.
Position dans l'armature urbaine	Positionnement de la zone par rapport à l'urbanisation de la commune	<p>Intégré Lié Déconnecté</p>  <p>Logique de zone globale Logique de zone partielle Logique à la parcelle</p>  <p>Visibilité Accessibilité Sécurité Visibilité partielle Accessibilité Sécurité Visibilité</p>
Logique d'implantation	Organisation globale de la zone, optimisation des déplacements internes et des stationnements	
Attractivité de la zone (qualité urbaine & architecturale)	Intégration et cohérence architecturale du bâti : matériaux, couleurs, enseignes, alignement, gabarits. Qualité de l'environnement urbain et paysager (espaces verts, fleurissement, traitement des abords...) Ambiance et confort d'achat.	<ul style="list-style-type: none"> / Vieillissante / Banale ou classique / Qualitative ou nouvelle génération
Connexion de la zone (accessibilité & déplacement)	Niveau de connexion de la zone aux modes doux : espaces et traversées piétonnes, réseaux de transport en commun, aire de covoiturage, mutualisation des espaces de stationnement.	<ul style="list-style-type: none"> / Fonction routière / Accès piéton aménagé (trottoir adapté) / Piste cyclable



Pôle majeur

Bernay

Indicateurs commerciaux GMS

Surface commerciale	25 251 m ²	
Evolution du plancher commercial depuis 2006	-4%	
Diversité commerciale	21%	●
Friche ou disponibilité commerciale	-	●

Indicateurs urbains

	Le Bois du Cours	La Malouve La Semaille	Vallée de la Couture
Environnement et desserte	●	●	●
Position dans l'armature urbaine	●	●	●
Logique d'implantation	●	●	●
Attractivité de la zone	●	●	●
Connexion de la zone	●	●	●

Bilan d'attractivité

Considérant le magasin Carrefour en centre-ville, la périphérie de Bernay s'organise autour de 3 espaces :

- La zone du **Bois du Cours** qui concentre principalement des activités commerciales et bénéficie d'une certaine cohérence d'ensemble même si les aménagements restent principalement routiers et la place du végétal limitée.
- La **Malouve / La Semaille** avec deux magasins isolés : Darty et Brico Pro. Ces nouvelles enseignes s'organisent en dehors de toute logique de zone commerciale. Elle profite principalement du flux de la D438 même si leur accès n'est pas direct. Malgré leur installation récente, elle n'apportent aucune valeur ajoutée en matière de déplacement ou d'aménagement paysager.
- La zone de la Vallée de la Couture avec notamment les enseignes Intermarché, Jardiland, Kiabi et Comptoir de la Bio. Ce secteur bénéficie d'une organisation d'ensemble et d'aménagements récents avec des parkings qui communiquent les uns avec les autres. La place du végétal est visible sur le pourtour de la zone mais de façon modeste sur les parkings.

ENJEUX SCOT

- Quel statut pour les commerces déconnectés des zones d'activité commerciale profitant du flux de la D438 ?



Pôle majeur

Bernay

**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**

Envoyé en préfecture le 01/10/2024
Reçu en préfecture le 01/10/2024
Publié le 01/10/2024
ID : 027-200066413-20240926-173_2024-DE





Pôle majeur Menneval

Indicateurs commerciaux GMS

Surface commerciale	24 979 m ²	
Evolution du plancher commercial depuis 2008	+69%	
Diversité commerciale	22%	●
Friche ou disponibilité commerciale	-	●

Indicateurs urbains

	Menneval
Environnement et desserte	●
Position dans l'armature urbaine	●
Logique d'implantation	●
Attractivité de la zone	●
Connexion de la zone	●

Bilan d'attractivité

Menneval abrite historiquement l'enseigne Leclerc, principal hypermarché du territoire SCoT avec près de 5000 m². Avec son agrandissement, le site regroupe désormais plus de 18000 m² de surface commerciale. L'hypermarché s'est ainsi renforcé avec des enseignes « Leclerc » du bricolage, jardinage, centre automobile et animalerie. Dans la continuité du site Leclerc, de nouvelles enseignes se sont installées souvent par rénovation de site existant souvent sur des surfaces de moins de 300 m² chacune : Picard, Cuisinella, Général d'Optique, Tape à l'Œil, Coiff&Co, Pimki, Biocoop...

Au total le poids du plancher commercial en GMS atteint celui de Bernay

- #### ENJEUX SCOT
- Quelle stratégie du territoire sur le développement de surface commerciale de moins de 300 m² en périphérie ?



Pôle majeur

Bernay

**DÉLIMITATION DES
ESPACES DE
PÉRIPHÉRIE À
VOCATION
COMMERCIALE**



Envoyé en préfecture le 01/10/2024
Reçu en préfecture le 01/10/2024
Publié le 01/10/2024
ID : 027-200066413-20240926-173_2024-DE



DÉLIMITATION DES ESPACES DE PÉRIPHÉRIE À VOCATION COMMERCIALE

Indicateurs commerciaux GMS

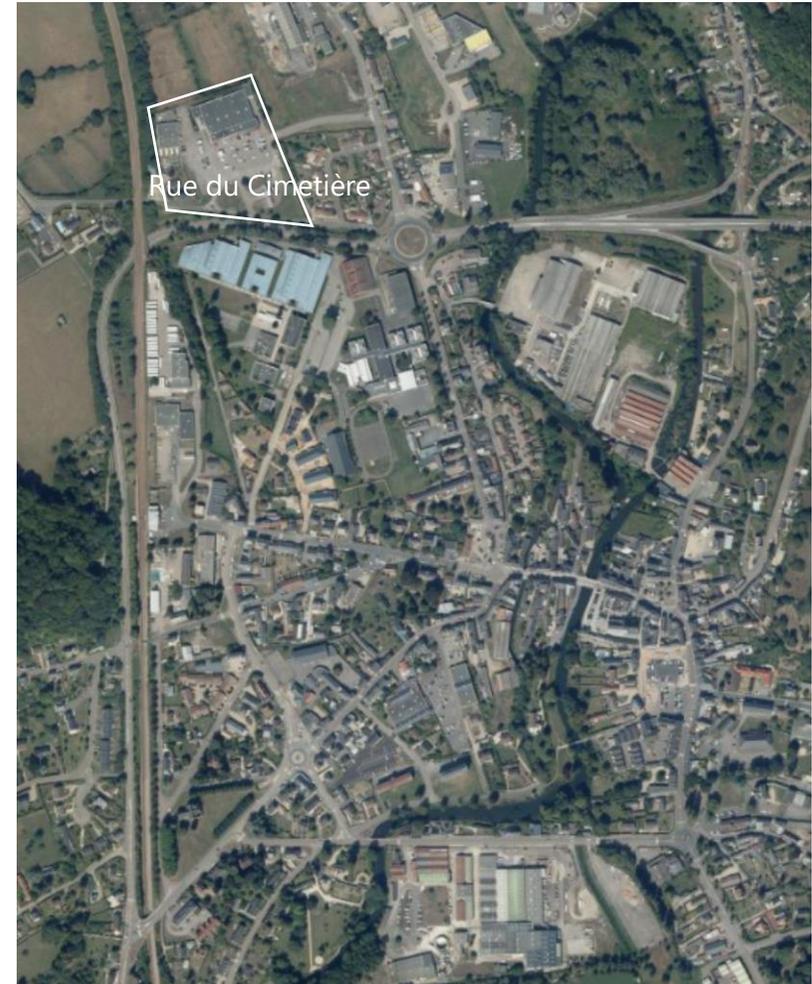
Surface commerciale	6 488 m ²	
Evolution du plancher commercial depuis 2008	+6%	
Diversité commerciale	0%	●
Friche ou disponibilité commerciale	-	●

Indicateurs urbains

	Rue du Cimetière
Environnement et desserte	●
Position dans l'armature urbaine	●
Logique d'implantation	●
Attractivité de la zone	●
Connexion de la zone	●

Bilan d'attractivité

Alors que l'enseigne Intermarché se positionne en centre-ville, Brionne compte véritablement qu'un seul espace de périphérie avec l'enseigne Carrefour Market. Malgré sa proximité avec les espaces d'habitation, aucun accès piéton n'est proposé. La zone conserve une image très banale même si le supermarché mutualise son parking avec le Gamm Vert.



ENJEUX SCOT

- Comment favoriser une montée en qualité des espaces de périphérie notamment en terme de connexion piétonne ?

Indicateurs commerciaux GMS

Surface commerciale	4 452 m ²		
Evolution du plancher commercial depuis 2008	-		
Diversité commerciale	0%	●	●
Friche ou disponibilité commerciale	-	●	●

Indicateurs urbains

	Route de Serquigny	Rue de Foulerie	Rue Aristide Briand
Environnement et desserte	●	●	●
Position dans l'armature urbaine	●	●	●
Logique d'implantation	●	●	●
Attractivité de la zone	●	●	●
Connexion de la zone	●	●	●

Bilan d'attractivité

Alors que les supermarchés Leader Price et Lidl sont dans le tissu résidentiel, seul le supermarché Carrefour Market est véritablement déconnecté.

DÉLIMITATION DES ESPACES DE PÉRIPHÉRIE À VOCATION COMMERCIALE



Indicateurs **commerciaux GMS**

Surface commerciale	589 m ²	
Evolution du plancher commercial depuis 2008	-	
Diversité commerciale	0%	●
Friche ou disponibilité commerciale	-	●

Indicateurs **urbains**

	Rue Augustin Fresnel (Lidl)	
Environnement et desserte	●	
Position dans l'armature urbaine	●	
Logique d'implantation	●	
Attractivité de la zone	●	
Connexion de la zone	●	

Bilan **d'attractivité**

Le magasin Lidl, seul supermarché de la commune se positionne en entrée de ville à près d'1 km du cœur du bourg. L'hypothèse de déplacement vers la D438 risque de renforcer son éloignement des espaces résidentiels.

DÉLIMITATION DES ESPACES DE PÉRIPHÉRIE À VOCATION COMMERCIALE**ENJEUX SCOT**

- Comment contraindre l'enseigne Lidl à se développer sur place ?

Indicateurs commerciaux GMS

Surface commerciale	1195 m ²	
Evolution du plancher commercial depuis 2008	-	
Diversité commerciale	0%	●
Friche ou disponibilité commerciale	-	●

Indicateurs urbains

	Les Prés de l'Etang
Environnement et desserte	●
Position dans l'armature urbaine	●
Logique d'implantation	●
Attractivité de la zone	●
Connexion de la zone	●

Bilan d'attractivité

Si le supermarché Carrefour Contact est en centralité, La Barre Ouche dispose d'un libre service agricole sur la zone des Prés de l'Etang, déconnecté de l'espace résidentiel et sans accès piéton.

DÉLIMITATION DES ESPACES DE PÉRIPHÉRIE À VOCATION COMMERCIALE



Indicateurs commerciaux GMS

Surface commerciale	9 738 m ²	
Evolution du plancher commercial depuis 2008	+38%	
Diversité commerciale	0%	●
Friche ou disponibilité commerciale	-	●

Indicateurs urbains

	Malbrouk
Environnement et desserte	●
Position dans l'armature urbaine	●
Logique d'implantation	●
Attractivité de la zone	●
Connexion de la zone	●

Bilan d'attractivité

Cet espace commercial positionné au carrefour de 2 axes structurants de la Normandie (Rouen / Pont-Audemer / Alençon et Evreux / Caen) a vocation à profiter d'un accès automobile favorable en dehors de toute autre logique d'aménagement du territoire. La locomotive de l'enseigne Brico Dépôt suffit à son attractivité. A noter que l'enseigne Lidl prévoit de s'y installer après l'abandon du projet de Brionne.

DÉLIMITATION DES ESPACES DE PÉRIPHÉRIE À VOCATION COMMERCIALE



ENJEUX SCOT

- Quelle est la valeur ajoutée de cet espace commercial dans l'organisation commerciale du territoire ?

Commune	Nom de l'espace	Plancher commercial GMS	Position dans l'armature urbaine	Implantation	Bilan d'attractivité	Connexion	Potentiel de développement
Bernay	Bois du Cours	6 143 m ²	Liée	Partielle		Piéton	Non
	D438	3 254 m ²	Déconnecté	A la parcelle		Routière	-
	La Charentonne	10 925 m ²	Liée	Globale		Piéton	Non
Menneval	Menneval	24 979 m ²	Liée	Partielle		Piéton	Oui
Brionne	Rue du Cimetière (Carrefour Market)	2 230 m ²	Liée	Globale		Routière	Oui
Beaumont le Roger	Route de Serquigny (Carrefour Market)	2 042 m ²	Lié	Globale		Piéton	Non
	Rue de la Foulerie	660 m ²	Intégré	Partielle		Piéton	Non
	Aristide Briand	750 m ²	Intégré	Globale		Piéton	Non
Broglie	Rue Augustin Fresnel (Lidl)	589 m ²	Lié	Globale		Piéton	Non
Mesnil-en-Ouche (La Barre en Ouche)	Les Prés de l'Etang (Libre service agricole)	550 m ²	Déconnecté	A la parcelle		Routière	Non
Nassandres (Carsix)	Malbrouk	9738 m ²	Déconnecté	Globale		Routière	Oui

DES ZONES COMMERCIALES
PLUTÔT **BANALES** MAIS
INSÉRÉES DANS LA TACHE
URBAINE

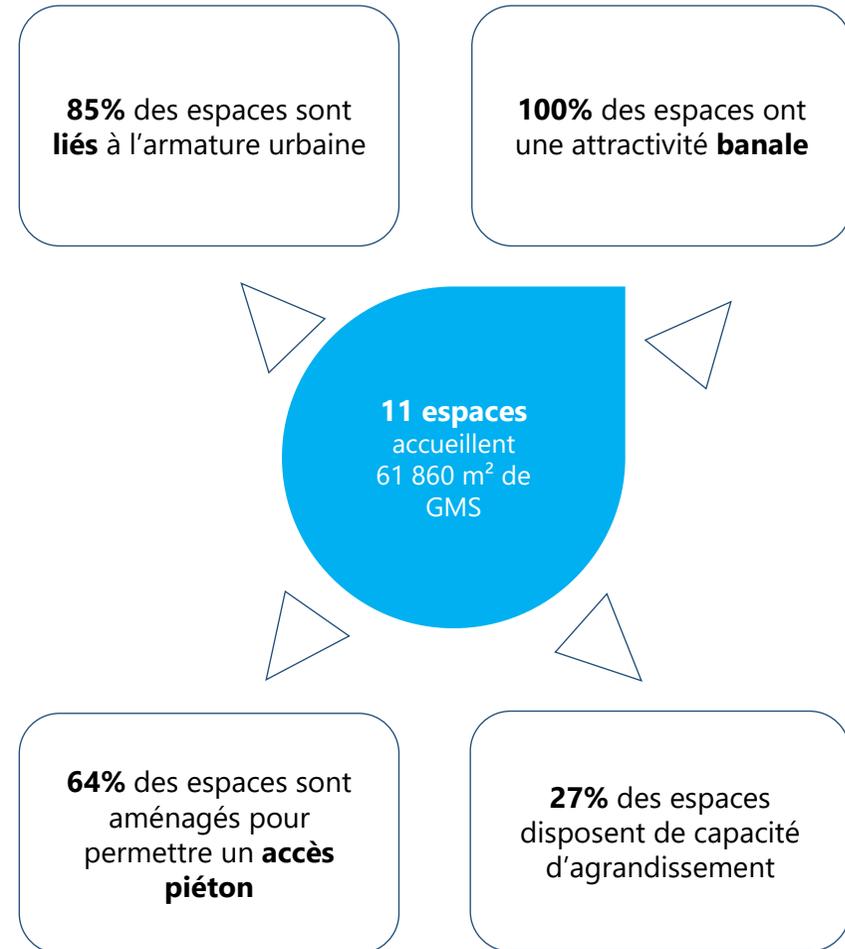
85% du plancher commercial en grandes et moyennes surfaces s'organisent **sur des espaces de périphérie**. Ainsi par différence, le reste des GMS se positionnent en centralité.

85% des espaces sont liés à l'armature urbaine signe d'une certaine proximité avec les lieux d'habitation. Cette organisation tend à réduire les distances de déplacement.

Tous les espaces identifiés disposent d'une attractivité **banale n'apportant aucune valeur ajoutée aux entrées de ville**.

Malgré une certaine banalisation d'aménagement, près des deux tiers des espaces bénéficient de trottoirs qui permettent l'accès piéton.

Les capacités d'agrandissement apparaissent contraintes pour les trois quarts de ces espaces.





Partie 5

Bilan d'attractivité économique et commerciale

Atouts

- Bernay confort une vocation sur un territoire 5 fois plus peuplé que la commune.
- Bernay concentre 35% des emplois du territoire.
- Une certaine reprise du développement de l'emploi privé depuis 2019.
- Plus des trois quarts des commerces sont implantés en centre-ville ou centre-bourg.
- Le développement du plancher des GMS s'est en partie effectué sur du renouvellement urbain.
- L'économie présente et notamment le commerce et la construction porte désormais l'essentiel de l'emploi sur le territoire.
- Les centres-villes se renouvellent avec l'arrivée de nouveaux commerces et une vacance commerciale contenue.

Faiblesses

- Seule la moitié des habitants du territoire dispose d'au moins un commerce alimentaire sur leur commune.
- Les communes les peuplées du territoire perdent des habitants alors que celles sans commerce en gagnent.
- Une perte de 1200 emplois en 10 ans avec un recul du secteur industriel.
- Une croissance du plancher des GMS déconnecté de la croissance démographique.
- Une consommation d'espace pour le développement économique qui ne s'est pas traduit en emploi.
- Un manque de lisibilité des zones économiques avec une forte mixité d'activité avec du commerce.
- Une très faible densité de bâti en zone.
- Des zones commerciales qui n'apportent pas de valeur ajoutée aux entrées de ville.

Opportunités

- La spécialisation industrielle reste présente.
- De nombreuses friches industrielles sont l'occasion de proposer de nouvelles solutions d'implantation sans consommation foncière.
- Mutualisation des moyens autour du dispositif PVD qui concerne 5 communes (Broglie, Beaumont-le-Roger, Bernay, Brionne et Mesnil en Ouche).

Menaces

- Une tendance à l'apparition de commerces traditionnels (moins de 300 m²) en périphérie (boulangerie, coiffure...).
- Peu de disponibilités de foncier à vocation économique disponible.

1

**Volet équilibre périphérie /
centre-ville**

- / Quel regard sur la création de commerces traditionnels en dehors des centralités dans un contexte de faible maillage alimentaire du territoire ?
- / Quelle modalité de préservation des centralités commerciales

2

**Volet qualitatif et lisibilité
des zones d'activité**

- / Quelle mixité à l'intérieur des zones d'activité entre activité commerciale et non commerciale ?
- / Quelle ambition pour l'aménagement architectural et paysager des zones d'activité ?

3

Volet foncier

- / Quel besoin en foncier nouveau pour le territoire au regard de la baisse progressive de la vocation industrielle ?
- / Quel objectif de densification des zones d'activité actuelle ?
- / Quelle capacité de mobilisation des friches industrielles pour offrir de nouvelles opportunités pour les entreprises ?

Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

Publié le 01/10/2024

ID : 027-200066413-20240926-173_2024-DE



Annexe

Bilan des rencontres élus

Communes	Evolutions récentes	Projets	Enjeux SCoT
Bernay	<ul style="list-style-type: none"> • Commune PVD. • Rechercher une nouvelle dynamique démographique et une ambition de territoire. • Phénomène de vieillissement de la population et renforcement des résidences secondaires de franciliens. • Présence de la gare (Caen / Rouen / Evreux). • Le rôle de ville centre entraine beaucoup de charges pour la collectivité. • Une vacance commerciale contenu malgré quelques déplacements vers Menneval. • Plusieurs installations en centre-ville : restauration, épicerie fine, décoration... • Arrivée d'Action sur Bois du Cour, montée en qualité des éleveurs de la Charentonne. • Suppression du stationnement payant en centre-ville. • Relance de l'association de commerçants avec la CCI depuis septembre 2021 (100 adhérents). • Dernier terrain vendu sur la zone du Bois du Cours. 	<ul style="list-style-type: none"> • PLU en cours de révision (Codra) • Projet de pôle multimodale au niveau de la gare : essentiellement aménagement d'espace public • Dynamisation du secteur Intermarché avec la création du cinéma, salle de coworking, salle de sport • Projet de légumerie (secteur gare) • Prairie de la Charentonne : projet culture / loisirs / sport • Poursuivre le développement de la place du végétal en ville. • Projet d'espace culturel sur l'ancien école Jules Ferry • Intermarché aurait un projet de galerie marchande. • Secteur des Granges Nord : création de cellules de 150 m² destinées à des artisans. 	<ul style="list-style-type: none"> • La ville centre a vocation à concentrer l'offre de services, culturelle, associative et l'emploi. • Réussir un équilibre des complémentarités commerciales avec Menneval

Communes	Evolutions récentes	Projets	Enjeux SCoT
Broglie	<ul style="list-style-type: none"> • Commune PVD. • Le magasin primeur va être repris par un brocanteur. • L'ancien hôtel-restaurant à l'angle de la place fermé depuis 3-4 ans (blocage du propriétaire) • Réouverture de la pizzeria. • Crédit Agricole rénové • La Poste reste sur la commune. • La zone d'activité est complète : reste un terrain destiné à accueillir le transfert des pompiers. • L'aire de camping car génère 1000 visites / an. 	<ul style="list-style-type: none"> • Projet d'agrandissement de Lidl souhaite faire 1000 m² mais impossible sur son terrain. Etude en cours pour s'agrandir à l'emplacement des hangars à proximité. Sinon Lidl serait prêt à se transférer à proximité de l'entreprise Le Clerc en bordure de la D438. • Projet de maison médicale et / ou maison de retraite par Age et vie sur 2500-3000 m². La commune pourrait porter le projet de maison de santé mais souhaite impliquer des professionnels de santé. • Projet de restauration du jardin aquatique dans le cadre de PVD. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas favorable au transfert du magasin Lidl : ne pas autoriser le développement de commerce sur la zone en bordure de la D438. • Rond point de l'ancienne communauté de communes : terrain à mobiliser pour développer l'économie

Communes	Evolutions récentes	Projets	Enjeux SCoT
Mesnil-en-Ouche	<p>Commune nouvelle depuis 2016 réunissant 16 communes déléguées avec deux principaux bourg-centres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beamesnil : historiquement chef lieu de canton et mairie principale. Le château accueille 20000 touristes / an. Faire en sorte d'orienter les visiteurs vers les commerces du bourg. • La Barre en Ouche : plus commercial avec petite enfance, médiathèque, ludothèque, supérette... 	<ul style="list-style-type: none"> • Stratégie PVD sur Beamesnil : conforter la vocation touristique avec la création d'un village d'artistes (recherche achat de foncier pour atelier et logement d'artistes), recherche du classement petite cité de caractère. Projet de création d'une aire de camping car. • La Barre en Ouche : réhabilitation de logements communaux (CAUE). • Requalification des espaces publics sur les 2 bourgs-centres • Sur Epinay : projet d'accueil d'un espace de transformation agricole, isolé pour éviter de toutes nuisances mais proche des zones agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone de l'Etang : complète. Besoin d'une nouvelle zone : réfléchir à son positionnement géographique. • Préserver les commerces dans le centre-bourg • S'interroger sur le statut des magasins de producteurs. • Conforter Beamesnil sur le volet touristique et La Barre en Ouche sur les équipements structurants.

Communes	Evolutions récentes	Projets	Enjeux SCoT
Beaumont-le-Roger	<ul style="list-style-type: none"> • La commune abrite l'une des plus grandes forêts privées de France. • Depuis 2012, la rénovation du centre-ville a relancé la dynamique commerciale et renforcer l'attrait touristique de la commune • Arrivée d'un primeur, vendeur de bières, nouvelle boucherie... L'offre non alimentaire n'a jamais été très présente. • Renouvellement urbain : le Moulin de Beaumontel avec un lotissement de 24 logements. • Présence d'une gare sur la ligne Cherbourg / Paris. • Zone d'activité avec garage et service du département (non gérée par la CC). Terrains privés disponibles 	<ul style="list-style-type: none"> • Reconfiguration de la salle des fêtes (danse, théâtre, musique) livraison en 2022. • PDV : Etude pour la création d'une salle omnisport (dojo, bien-être, ping-pong). • Abbaye : projet de gîte touristique (convention avec l'Etat). • Ancienne gare : Fabrique de la Risle, musée de la 2nde guerre mondiale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de développement commercial hors des centres-villes • Pas de besoin en matière de foncier à vocation économique.

Communes	Evolutions récentes	Projets	Enjeux SCoT
Serquigny	<ul style="list-style-type: none"> • Histoire économique forte autour du nœud ferroviaire. • Site de production d'Arkema, 1^{er} chimiste français (450 emplois) + centre de recherche Serdato (250 emplois) • Présence de 3 châteaux : celui proche du site Arkema vendu pour une opération urbaine pour de l'habitat de qualité. • Activité commerciale fragile : rachat de la pharmacie transformée en multiservice tabac / presse / boulangerie / café. • Nouvelle maison communale avec micro crèche et association solidaire. • Zone Le Grand Hamel (Arkema) : vocation tertiaire et médicosociale : récupération des locaux de l'ADAPT pour de l'hébergement d'urgence + exploitation des ateliers (disposant de cuisines) pour un projet de fourniture des restaurants scolaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Salle des fêtes à rénover et à moderniser en conservant son identité des années 60 • Conforter une zone médico-sociale (fixer la fondation Lémi) • Château de Serquigny : ancien siège ADAPT : accompagner la mise en œuvre d'un projet alternatif 	<ul style="list-style-type: none"> • Reconquérir les friches industrielles (exemple sur Fontaine Labbé notamment avec 6000 m² de potentiel)

Communes	Evolutions récentes	Projets	Enjeux SCoT
Brionne	<ul style="list-style-type: none"> Centre-bourg rénové : programme engagé depuis 2010 et poursuite jusqu'en 2022 (dernière phase rue St Denis) Perte de commerces de bouche mais des créations récentes : sushi, vapotage, CBD, supérette, pizzeria, assurance, onglerie... (solde positif de commerce depuis 4 ans). Chercher à relancer l'union commerciale (ABCD) PVD : en cours de recrutement d'un manager de commerce Quelques cellules commerciales restent vides (blocage des propriétaires ou surface inadaptée) : projet d'instauration de la TFC. Existence d'un périmètre de sauvegarde du patrimoine commercial en centre-ville Zone économique et commerciale : pas de disponibilité Zone d'activité du Lac : friche industrielle transformée en ateliers loués par une entreprise. Zone Sévésos : Howa Tramico (250 salariés) 	<ul style="list-style-type: none"> Abandon du projet Lidl. Projet désormais positionné sur Malbrouck (accepté en CDAC mais refusé en CNAC) Carrefour dispose de réserve foncière (ouverture d'un drive en 2020). Friche de la Porte (2 ha) 90% racheté par l'EPFN Friche SIM en centre-ville (0,6 ha) rachat via l'EPFN : réflexion résidence autonome et commerce éphémère ? Territoire pilote AMI accompagné par le CAUE 27 pour la requalification du fond de Vallée : opération Vallée habitée 	

Intercom Bernay Terre de Normandie

Elaboration du volet économique et commerce du SCoT

Vos contacts

Bruno Ménez
Pilote de la mission
bmenez@lestoux-associes.com

Ludovic Corbé
Chargé d'études
lcorbe@lestoux-associes.com

Nos métiers



LESTOUX &
ASSOCIÉS