



République Française

Département de l'Ariège

## **COMMUNE DE VERNIOLLE**

### **RAPPORT ANALYSANT LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ**

**EN VUE DE LA MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE SOUMIS AU DROIT DE  
PRÉEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, FONDS ARTISANAUX ET  
BAUX COMMERCIAUX**

## TABLE DES MATIÈRES

### 1. Objectifs

### 2. Contexte

### PORTRAIT COMMERCIAL

### PROPOSITION D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE

### CONCLUSION

L'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises (dite loi P.M.E.), complété par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption, définit les conditions d'intervention des communes dans les transactions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de bail commercial lorsque la sauvegarde de la diversité commerciale est menacée. Notons que les baux professionnels, utilisés en particulier pour les professions libérales, ne sont pas soumis par ce droit de préemption.

L'instauration de ce droit de préemption requiert :

1. La définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité
2. La saisine préalable des chambres consulaires pour avis consultatif (objet de la présente note)
3. L'approbation du périmètre de sauvegarde et de la mise en application du droit de préemption par le Conseil Municipal

Ce périmètre doit être motivé par une analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du secteur et par les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale

Le rapport accompagné, d'un plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et du projet de délibération motivée est soumis pour avis à la chambre de commerce et d'industrie (CCI) et à la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA).

## PRÉAMBULE

### 1. OBJECTIFS

Le présent rapport a pour objectif de justifier, au regard du contexte local, la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune de Verniolle.

Ce rapport est un préalable obligatoire à l'exercice du droit de préemption commercial.

Il vise à présenter une synthèse du diagnostic du tissu commercial de la commune afin de mettre en avant les enjeux et les menaces pesant sur celui-ci.

### 2. CONTEXTE

La Commune de VERNIOLLE est située au centre-nord du département de l'Ariège. Elle est située à environ 7 km au sud de Pamiers, et à 16km au nord de Foix.

VERNIOLLE est située dans la basse plaine de l'Ariège.

La commune bénéficie de la proximité de la RN20 (voie de grand trafic à 2 fois 2 voies), ainsi que des gares SNCF de Pamiers et de Varilhes (avec projet de liaison entre le bourg de Verniolle et la gare de Varilhes).

La commune est située dans l'axe stratégique central du territoire SCOT.

Le SCOT de la vallée de l'Ariège, identifie VERNIOLLE comme faisant partie de l'axe stratégique central en raison de sa proximité à un pôle urbain structurant (Pamiers), et du fait qu'elle est dotée d'une capacité d'accueil significative alliée à des exigences d'intensification socio-urbaine maximisée. Verniolle partage également avec Varilhes, pôle relais, d'importantes zones d'activités qui participent à la structuration de la vallée de l'Ariège.

La commune appartient aussi à l'aire urbaine de PAMIERS (29 communes).

L'activité économique est très importante à Verniolle avec une offre totale de 1120 emplois ; les points forts reposent sur l'industrie (à travers la zone d'activités d'Escoubétou) et sur le commerce (Zacom de Graussette) : la zone d'activité Delta Sud est labellisée au niveau régional et considérée comme stratégique dans le territoire du SCOT. Ce dynamisme est à rapprocher de la proximité de la voie express RN20 (Delta Sud bénéficie d'un échangeur). Le commerce de proximité reste présent dans le centre-bourg, mais il s'agit d'un tissu économique fragile qu'il convient de conforter.

De plus, depuis 2020, Verniolle est en zone ORT (opération de revitalisation du territoire). Cet outil, à disposition des collectivités locales, permet de mettre en œuvre des projets dans les domaines urbain, économique et social afin de lutter notamment contre la dévitalisation des centres-villes.

D'autre part, la commune a réaffirmé dans son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 décembre 2024, sa volonté de soutenir le commerce et l'activité artisanale de proximité en centre-ville en interdisant notamment la transformation des locaux commerciaux :

*Extrait du règlement de la zone UA :*

## ARTICLE UA 2 - INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

*En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Dans le secteur UAcc : le changement de destination de commerce, même désaffecté,

Dans ce cadre, la commune de Verniolle souhaite s'inscrire dans une dynamique de revitalisation des commerces en cœur du bourg et travailler à maintenir un tissu équilibré de services et d'équipements.

Aujourd'hui, le tissu commercial et artisanal est confronté à un environnement en pleine mutation.

La prise en compte de l'apparition de nouvelles formes de concurrence, de nouveaux comportements des consommateurs, la dynamique des périphéries, la mutation des activités commerciales est essentielle.

La sauvegarde du tissu commercial de proximité est un enjeu fort pour la commune de Verniolle. Pour ce motif, la commune a engagé au début de l'année 2025 la réhabilitation d'un bâtiment communal en vue d'y installer une activité de bar et petite restauration.

Verniolle souhaite mettre en place une politique volontariste pour mieux observer, réguler et maîtriser les implantations commerciales en se dotant d'un nouvel outil opérationnel, fondé sur le droit de préemption commercial.

Par la création de ce droit de préemption, renforcé par la présence de Verniolle au sein du dispositif ORT, la commune montre son envie et sa volonté d'agir sur le maintien et la sauvegarde des commerces de proximité et de l'artisanat.

### PORTRAIT COMMERCIAL

La commune de VERNIOLLE compte selon les derniers chiffres de la CCI (chambre de commerce et d'industrie) 29 cellules commerciales sur son territoire qui se répartissent comme suit :

- 5 cellules liées à l'alimentation ;
- 6 cellules liées à l'automobile/moto ;
- 5 cellules de types café/restaurant ;
- 1 cellule liée à l'équipement à la personne ;
- 4 cellules liées au bricolage, jardinage, fleurs.
- 1 cellule liée à la culture et loisirs ;
- 4 cellules liées à l'hygiène, santé, beauté ;
- 3 cellules liées au Bazar, occasion, divers ;

L'offre commerciale dans la zone de chalandise est dense. A l'échelle de la zone de chalandise, l'offre commerciale couvre l'ensemble des familles de produits. Cette zone de



chalandise inclut le pôle commercial appaméen avec son tissu économique réparti entre les communes de Pamiers, Saint Jean du Falga et La Tour du Crieu.

Les cellules commerciales se concentrent aujourd'hui essentiellement :

- au niveau de la zone commerciale de Graussette, autour du supermarché SUPER U ;
- au niveau du centre bourg

Le taux de vacance commerciale sur la commune de Verniolle est très faible.

La commune a pour projet de maintenir son tissu commercial sur les prochaines années.

### **PROPOSITION D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE**

Le périmètre de sauvegarde ne pouvant être délimité de façon arbitraire et sur l'ensemble de la commune, la commune de Verniolle propose la liste de rues suivantes :

- Place de l'Eglise
- Place de l'Hôtel de Ville
- Jardin de l'Esperanto
- Place de la République
- Une portion de la rue Carabin
- Une portion de l'avenue des Pyrénées
- Une portion de la rue de la République
- Une portion de l'avenue de Mirepoix

### **CONCLUSION**

La mise en œuvre du droit de préemption commercial sur la commune de Verniolle apparaît comme un levier pour lutter contre la vacance commerciale, la mutation du tissu commercial et maintenir une attractivité des activités économiques.

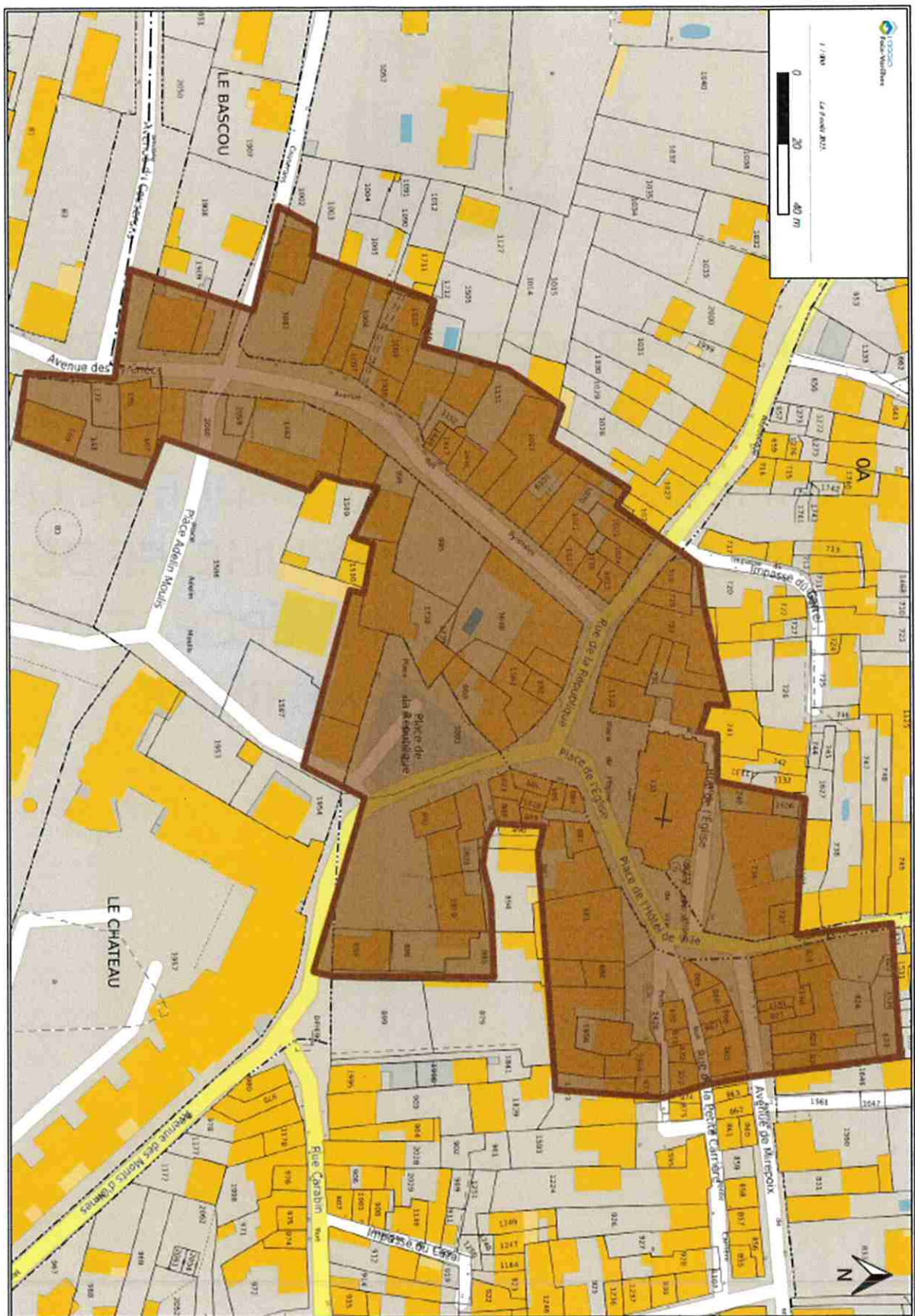
A l'intérieur du périmètre de sauvegarde, les acteurs économiques sont responsabilisés et deviennent partie prenante du dynamisme commercial du centre bourg.

Aussi, la commune de Verniolle souhaite instituer un périmètre de sauvegarde au sein duquel elle pourra, si nécessaire, faire usage de la préemption afin de maintenir une offre commerciale diversifiée et répondant de manière optimale aux besoins et aux attentes des habitants.





PLAN DU PERIMETRE POUR L'EXERCICE  
DU DROIT DE PREEMPTION  
COMMERCIALE DANS LE CADRE DE LA  
MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE  
SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE  
L'ARTISANAT DE PROXIMITE





## Instauration du périmètre de sauvegarde des fonds de commerce, baux commerciaux et fonds artisanaux

### Liste des parcelles

Secteur	parcelle	adresse
Centre bourg	A 737	1 rue de Mounic
	A 736	3 place de l'hôtel de Ville
	A 740	11 place de l'hôtel de Ville
	A 1626	rue de l'église
	A 825	2 rue de Mounic
	A 1190	1 avenue de Mirepoix
	A 1191	3 avenue de Mirepoix
	A 824	2A rue de Mounic
	A 827	5 avenue de Mirepoix
	A 828	avenue de Mirepoix
	A 829	9 avenue de Mirepoix
	A 869	avenue de Mirepoix
	A 868	2A avenue de Mirepoix
	A 866	2 avenue de Mirepoix
	A 867	4 avenue de Mirepoix
	A 865	4 avenue de Mirepoix
	A 870	1 place de l'Hôtel de Ville
	A 871	place de l'Hôtel de Ville
	A 872	place de l'Hôtel de Ville
	A 873	1A place de l'Hôtel de Ville
	A 877	6 place de l'Hôtel de Ville
	A 1955	6 place de l'Hôtel de Ville
	A 1956	6A place de l'Hôtel de Ville
	A 879	4 place de l'Hôtel de Ville
	A 880	2 place de l'Hôtel de Ville

## Instauration du périmètre de sauvegarde des fonds de commerce, baux commerciaux et fonds artisanaux

### Liste des parcelles

Secteur	parcelle	adresse
Centre bourg	A 881	place de l'Hôtel de Ville
	A 883	14 place de l'église
	A 884	12 place de l'église
	A 885	10A place de l'église
	A 886	10 place de l'église
	A 889	10 place de l'église
	A 888	1B place de la République
	A 891	3 place de la République
	A 1628	12 place de l'église
	A 1629	1 place de la République
	A 1828	9 place de la République
	A 1819	9 place de la République
	A 895	1A avenue des Monts d'Olmes
	A 896	1A rue Carabin
	A 898	1 C rue Carabin
	A 892	5 place de la République
	A 1522	2 place de l'église
	A 731	1 rue de l'église
	A 729	2 rue de la République
	A 719	4 rue de la République
	A 718	2 impasse du Garel
	A 1023	5 rue de la République
	A 1024	7 rue de la République
	A 1025	9 rue de la République

## Instauration du périmètre de sauvegarde des fonds de commerce, baux commerciaux et fonds artisanaux

### Liste des parcelles

Secteur	parcelle	adresse
Centre bourg	A 1128	2 avenue des Pyrénées
	A 1022	4 avenue des Pyrénées
	A 1021	6 avenue des Pyrénées
	A 1020	8 avenue des Pyrénées
	A 1019	10 avenue des Pyrénées
	A 1017	12 avenue des Pyrénées
	A 1151	14 avenue des Pyrénées
	A 1446	16 avenue des Pyrénées
	A 1447	18A avenue des Pyrénées
	A 1152	18 avenue des Pyrénées
	A 1448	16 avenue des Pyrénées
	A 1010	24 avenue des Pyrénées
	A 1009	22 avenue des Pyrénées
	A 1008	20 avenue des Pyrénées
	A 1007	26 avenue des Pyrénées
	A 1001	30 avenue des Pyrénées
	A 1909	32 avenue des Pyrénées
	AD 169	9A avenue des Pyrénées
	AD 176	9 avenue des Pyrénées
	AD 167	9B avenue des Pyrénées
	A 2060	30 avenue des Pyrénées
	A 2059	1 place Adelin Moulis
	A 1467	5 avenue des Pyrénées
	A 996	3 avenue des Pyrénées

## Instauration du périmètre de sauvegarde des fonds de commerce, baux commerciaux et fonds artisanaux

### Liste des parcelles

Secteur	parcelle	adresse
Centre bourg	A 995	place de la République
	A 1738	place de la République
	A 1698	3 rue de la République
	A 992	4 place de l'église
	A 993	1 rue de la République
	A 1562	6 place de l'église
	A 990	8 place de l'église
	A 1586	place de la République



Foix, le 26 août 2025

Nos Réf. : JGF/DD/n°58  
N° 45  
Dossier suivi par D. DUBRULLE  
Tél : 05 61 02 03 10

Madame Annie BOUBY  
Mairie de Verniolle  
Place de la République  
09340 VERNIOLLE

**Objet** : Avis sur l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Madame le Maire,

Vous avez sollicité notre avis dans le cadre de la consultation réglementaire relative à la mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains sur votre commune, et nous vous en remercions.

Après examen des éléments transmis, je vous informe que la CCI Ariège porte un **avis favorable** sur la mise en œuvre de cet outil de l'action foncière, qui sera de nature à servir le projet de l'équipe municipale pour la dynamisation du village.

La CCI adhère à la stratégie portée par les élus, cela d'autant que la commune de Verniolle joue un rôle de pôle relais dans l'armature territoriale de la vallée de l'Ariège.

Offrant un pouvoir d'action supplémentaire, cet outil donne si besoin en est, l'opportunité d'agir sur la restructuration de l'offre commerciale, dans l'objectif de préserver la diversité des commerces et services de la commune, éléments essentiels pour la cohésion sociale et l'attractivité du village et favorisant la qualité du cadre de vie des habitants.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

La Présidente

Josiane GOUZE FAURE

