

Droit de préemption commercial

Elaboration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Rapport de justification du périmètre

1. CONTEXTE D'INTERVENTION ET CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 Contexte de l'intervention

Le commerce est avant tout une affaire de commerçants, mais les pouvoirs publics doivent désormais mettre en œuvre des stratégies de territoires et organiser cette fonction économique comme ils organisent depuis bien longtemps l'habitat, les zones d'activités, les transports ou les équipements.

Il s'agit alors de trouver la bonne place et le bon rôle pour chaque forme de commerce - le centre-ville, les quartiers et la périphérie - dans l'armature économique du territoire, sans stigmatiser ou opposer une forme de commerce par rapport à une autre, et ce dans une recherche permanente de diversité et de complémentarité. Il faut surtout actionner aujourd'hui tous les leviers, depuis la stratégie et l'observation dynamique du commerce et des politiques publiques engagées, jusqu'à des interventions très opérationnelles sur du foncier ou des espaces publics, ou via l'accompagnement individuel et collectif des entreprises.

En ce sens, une des étapes incontournables des stratégies de dynamisation des centralités reste leur traduction en orientations réglementaires et notamment la capacité des collectivités à intervenir sur les cessions de fonds de commerce en s'appuyant sur un périmètre de sauvegarde.

Les études réalisées dans le cadre de la révision du PLU de la Commune de Leucate ont mis en évidence des éléments de contexte nécessaires pour orienter la stratégie commerciale et artisanale sur l'ensemble du territoire, plus précisément :

- Une hausse constante de la population, bien que ralentie depuis le début des années 2010, avec toutefois +450 personnes entre 2011 et 2016 (pour une population totale de 4485 habitants en 2019) ;
- Les activités commerciales représentent le secteur économique le plus important de la Commune, 47,6% du total des emplois en 2016 (pour 105 commerces environ) ;
- A partir des années 2010, on constate un léger accroissement du nombre de commerces, partiellement en lien avec la création d'un nouveau centre commercial de proximité avec station d'essence à l'entrée de port-Leucate. De 2012 à 2017, le nombre de commerces non-alimentaires a progressé de 4 unités, tandis que celui des commerces alimentaires progressait de 2 unités ;
- Les commerces de taille importante sont en nombre réduit : 2 commerces de plus de 300 M2, et trois commerces dans la strate inférieure ;
- Une grande variété d'entreprises (en 2016 : 814 entreprises installées contre 717 en 2011, soit une augmentation de 13,5%).

Les entreprises leucatoises classées par activité principale et par nombre

Activités immobilières à Leucate	Production et distribution d'électricité et d'air conditionné
749 entreprises	5 entreprises
Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles	Production de films cinématographiques et de programmes de télévision
166 entreprises	5 entreprises
Restauration à Leucate	Activités des agences de voyage, voyagistes, services de réservation
159 entreprises	4 entreprises
Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager à Leucate	Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles à Leucate
88 entreprises	4 entreprises
Activités sportives, récréatives et de loisirs à Leucate	Administration publique et défense ; sécurité sociale obligatoire
61 entreprises	4 entreprises
Activités pour la santé humaine à Leucate	Fabrication de textiles à Leucate
54 entreprises	3 entreprises
Travaux de construction spécialisés à Leucate	Activités liées à l'emploi à Leucate
51 entreprises	3 entreprises
Culture et production animale, chasse et services annexes	Imprimerie et reproduction d'enregistrements à Leucate
49 entreprises	3 entreprises
Pêche et aquaculture à Leucate	Génie civil à Leucate
45 entreprises	3 entreprises
Activités des organisations associatives à Leucate	Transports par eau à Leucate
39 entreprises	3 entreprises
Activités des sièges sociaux ; conseil de gestion à Leucate	Activités administratives et autres activités de soutien aux entreprises
38 entreprises	3 entreprises
Autres services personnels à Leucate	Édition à Leucate
37 entreprises	2 entreprises
Hébergement à Leucate	Activités juridiques et comptables à Leucate
29 entreprises	2 entreprises
Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles	Activités de poste et de courrier à Leucate
27 entreprises	2 entreprises
Enseignement à Leucate	Publicité et études de marché à Leucate
21 entreprises	2 entreprises
Activités créatives, artistiques et de spectacle à Leucate	Autres industries extractives à Leucate
18 entreprises	1 entreprise
Industries alimentaires à Leucate	Recherche-développement scientifique à Leucate
16 entreprises	1 entreprise
Construction de bâtiments à Leucate	Organisation de jeux de hasard et d'argent à Leucate
15 entreprises	1 entreprise
Réparation et installation de machines et d'équipements à Leucate	Dépollution et autres services de gestion des déchets à Leucate
8 entreprises	1 entreprise
Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite	Industrie du papier et du carton à Leucate
8 entreprises	1 entreprise
Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques à Leucate	Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques
7 entreprises	1 entreprise
Action sociale sans hébergement à Leucate	Programmation, conseil et autres activités informatiques à Leucate
6 entreprises	1 entreprise
Activités d'architecture et d'ingénierie ; activités de contrôle et techniques	Industrie de l'habillement à Leucate
6 entreprises	1 entreprise
Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance à Leucate	Activités vétérinaires à Leucate
6 entreprises	1 entreprise
Activités de location et location-bail à Leucate	Télécommunications à Leucate
6 entreprises	1 entreprise
Autres industries manufacturières à Leucate	Bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles
6 entreprises	1 entreprise
Transports terrestres et transport par conduites à Leucate	Fabrication de boissons à Leucate
6 entreprises	1 entreprise
Réparation d'ordinateurs et de biens personnels et domestiques	Assurance à Leucate
5 entreprises	1 entreprise
Hébergement médico-social et social à Leucate	Entreposage et services auxiliaires des transports à Leucate
5 entreprises	1 entreprise

Source : Ville de Leucate, site internet



REÇU EN PREFECTURE

le 15/04/2025

Application agréée E-legalite.com



Création d'entreprises par secteur en 2016 : Poids des créations												
	Industrie		Construction		Commerça, transports,		Services marchands entreprises		Services marchands ménages		Total	
	Nombre	Poids	Nombre	Poids	Nombre	Poids	Nombre	Poids	Nombre	Poids	Nombre	Poids
Leucate	0	0%	7	11%	24	38%	17	27%	15	24%	63	100%

Répartition des créations d'établissements par secteur économique – Source : RP INSEE 2016, traitement OBSERV'EAU 2019

Face à ces éléments, la commune de Leucate a souhaité mesurer avec précision les enjeux de maintien des équilibres de l'économie de proximité dans les différentes agglomérations de la ville afin de motiver l'instauration d'un ou de plusieurs périmètres de sauvegarde pour la mise en œuvre du droit de préemption des fonds artisanaux, des fonds de commerce et des baux commerciaux.

Ce rapport d'étude vise en ce sens à répondre à plusieurs objectifs :

1. Dresser un état des lieux de la situation du commerce et de l'artisanat de la commune - Indiquer les évolutions de mutations de commerce depuis le début des années 2010 ;
2. Analyser la clientèle et les comportements d'achats prospectifs des différentes cibles de consommateurs ;
3. Dégager une expertise et des enjeux spatialisés ;
4. Evaluer la nécessité de mettre en place un (des) périmètre(s) de sauvegarde et le cas échéant proposer ce (ces) périmètre(s) sur lequel (lesquels) pourra être exercé le droit de préemption des fonds artisanaux, des fonds de commerce et des baux commerciaux.

1.2 Cadre réglementaire

Toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, délimité par délibération du conseil municipal, peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan, dans le but de préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné (art. 58 de la loi du 02 août 2005, modifié par la loi du 18 juin 2014).

Biens concernés

Les biens susceptibles d'être préemptés dans le cadre de la procédure de droit de préemption commercial sont les suivants :

1. Fonds artisanaux,
2. Fonds de commerce,
3. Baux commerciaux,

-
4. Terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m²

Le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal dont la préemption est envisagée. En cas de cession simultanée des murs et du fonds, l'acquisition des murs relève du droit de préemption urbain.

Enfin, la préemption du fonds de commerce d'un débit de boissons ou d'un restaurant ne peut pas inclure la licence d'exploitation, notamment la licence IV, qui constitue un bien meuble non soumis au droit de préemption.

Délimitation du périmètre de sauvegarde

La procédure de droit de préemption commercial suppose au préalable la délimitation de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dont l'étendue, le contour ou la superficie sont laissés à la libre appréciation du conseil municipal. Il peut s'agir uniquement par exemple du centre-ville, de certains quartiers ou de certaines rues.

Avant son adoption, le projet de délibération doit être soumis à l'avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) et à la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) dans le ressort desquelles se trouve la commune. Les chambres consulaires ont 2 mois pour faire part de leurs observations. Au-delà de ce délai, leur avis est considéré comme favorable.

Une fois adoptée, la délibération du conseil municipal délimitant le périmètre de sauvegarde doit faire l'objet de mesures de publicité et d'information, notamment par un affichage en mairie pendant 1 mois et par une insertion dans 2 journaux diffusés dans le département.

Le périmètre de sauvegarde sera également annexé au PLU en vigueur de la commune.

Préemption de la Commune

Lorsque la commune fait partie d'un EPCI y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie de ses compétences. La commune ou l'EPCI délégataire peuvent également déléguer leur droit de préemption commercial à d'autres structures. Le droit de préemption commercial peut ainsi être exercé par :

- La commune,
- Un EPCI dont elle fait partie,
- Un établissement public,
- Une société d'économie mixte (SEM),
- Le concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire. Lorsque la commune a délégué son droit de préemption, le maire transmet la déclaration d'intention d'aliéner au délégataire. Dans le cas où le délégataire est un EPCI ayant lui-même délégué ce droit, son président transmet à son tour la déclaration à son délégataire.



REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-011-211102025-20250407-02025_021-D

Le maire, ou son délégataire, dispose de 2 mois pour exercer éventuellement le droit de préemption au profit de la commune ou de l'établissement délégataire, ou y renoncer. Le silence équivaut à renonciation d'acheter le commerce. Le cédant peut alors réaliser la vente aux conditions figurant dans sa déclaration.

Rétrocession du commerce

Le maire, ou son délégataire, ayant mis en œuvre son droit de préemption doit, dans un délai de 2 ans, effectuer la rétrocession du fonds de commerce, du fonds artisanal, du bail commercial ou du terrain, au profit d'un commerçant ou d'un artisan exerçant une activité préservant la diversité (ou le développement) des activités dans le périmètre concerné.

Pendant ce délai de revente, la commune peut mettre le fonds artisanal ou de commerce en location-gérance afin de le maintenir en activité. Dans ce cas, le délai de rétrocession peut être porté à 3 ans.

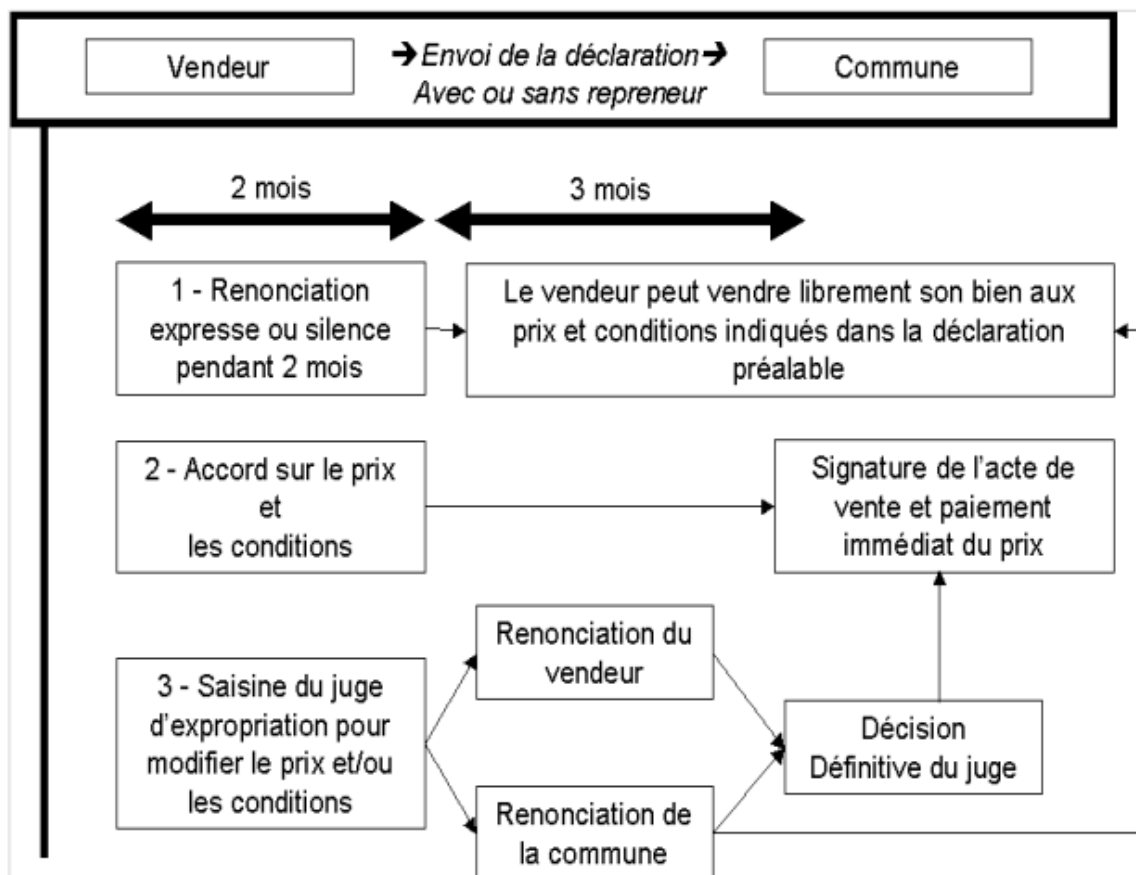
Avant toute décision de rétrocession, le maire doit, dans le mois suivant la signature de l'acte, afficher en mairie pendant 15 jours, un avis de rétrocession : appel à candidatures, description du fonds, du bail ou du terrain, prix proposé et cahier des charges, notamment.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions et justifie le choix du cessionnaire. Un état des lieux est nécessaire avant tout transfert du droit au bail.

Dans le cas où le droit de préemption a été délégué, le délégataire transmet l'avis de rétrocession au maire qui en assure la publicité.

En cas de préemption d'un bail commercial, le bailleur, dont l'accord est obligatoire, peut s'opposer au projet de rétrocession en saisissant en référé le président du Tribunal Judiciaire.

Synthèse de la procédure de préemption :



2. CONTEXTE LOCAL ET ENVIRONNANT MARCHAND

2.1 Profil sociologique de la clientèle

La Commune de Leucate s'inscrit dans une dynamique positive et favorable à la consommation au regard de l'évolution de sa population, sa localisation ainsi que le nombre de commerces diversifiés.

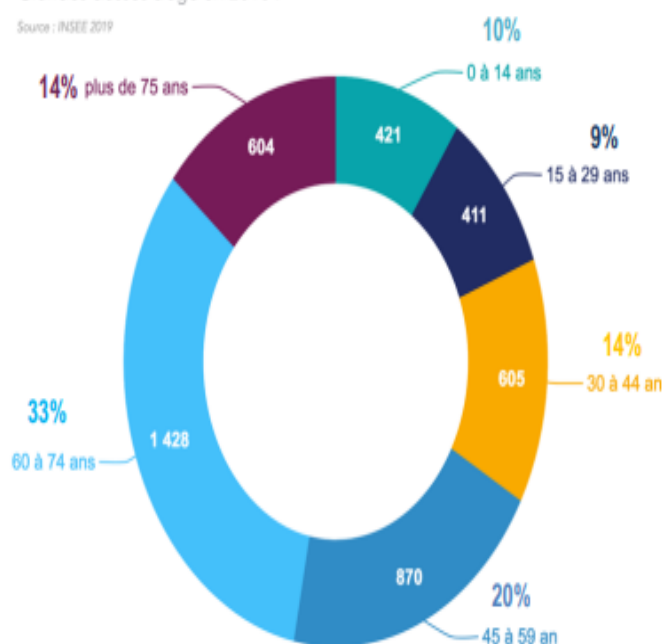
- 1- Le niveau des revenus représente en quelque sorte un bilan des activités économiques réalisées à Leucate. De ce point de vue, le revenu fiscal moyen s'établit à 21 360€ annuels par ménage, nettement plus élevé que dans les communes voisines ;
- 2- Du fait de sa localisation littorale et de son attractivité, elle connaît de forts flux touristiques et des pics de fréquentation particulièrement marqués : La population permanente (moyenne annuelle) peut, elle, être estimée à 5000-8000 personnes, soit 8,2 fois la population résidente (en tenant compte du fait que, malgré la forte

tension touristique estivale, une partie de la population résidente locale est en vacances à l'extérieur pendant l'été) ;

- 3- L'histoire démographique de la Commune est caractérisée par un départ (pour études, pour le travail) des jeunes et une arrivée de personnes d'âge élevé et notamment de retraités, ce qui aboutit à une structure démographique caractéristique du vieillissement de la population.

Grandes classes d'âge en 2016 :

Source : INSEE 2019



Les « plus de 60 ans » représentent 47 % de la population

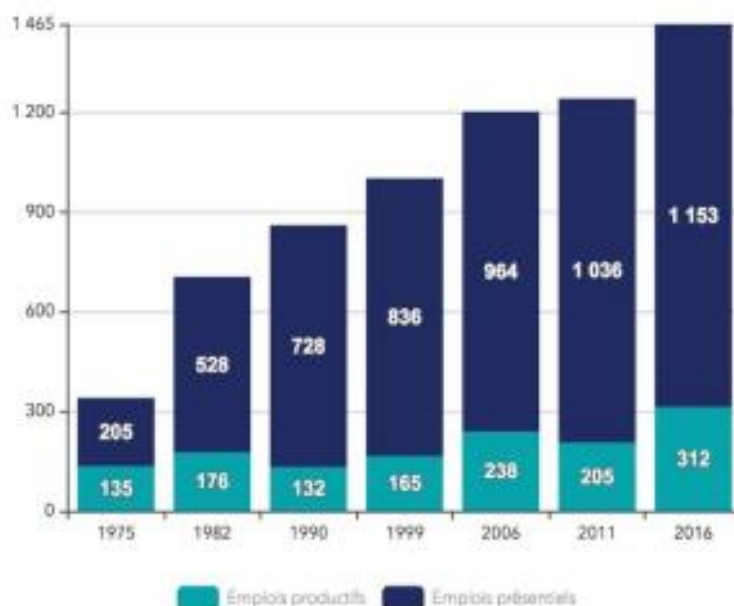
Source : INSEE, traitement OBSERVEAU, 2019

Par ailleurs, la commune dispose d'un bassin d'emploi local dynamique compte tenu de sa localisation. On recense ainsi 1466 emplois sur le territoire répartis de la manière suivante :

- Pour une part, par des activités productives et nonprésentielles (donc des activités « exportatrices » de biens et de services au-delà de la commune) ;
- Et, surtout, par des activités présentes au service des flux touristiques (hébergements marchands et résidences secondaires) Au sein de ces emplois, on constate que la sphère présente représente 79 % des emplois, et la sphère productive, 21 %, avec, cependant, une certaine remontée dans la dernière période :

Nombre d'emplois productifs et présents depuis 1975 :

Source : INSEE 2019



2.2 Environnement concurrentiel

La commune de Leucate se situe au sein de la Communauté d'agglomération du Grand Narbonne, territoire de 37 communes dans lesquelles vivent plus de 126 000 habitants (2015) pour environ 48 900 emplois.

La commune s'insère au cœur d'un environnement concurrentiel assez dense en GMS (grandes et moyennes surfaces de plus de 300 m²) constitué de différentes polarités commerciales, notamment :

- Une majorité de surface commerciales autour de Perpignan ;
- Un territoire narbonnais toujours plus attractif.

Cependant, l'évasion commerciale est relativement faible et, au plan global, les activités commerciales représentent le secteur économique le plus important de la Commune, 47,6%, du total des emplois en 2016. La progression de ces emplois est également remarquable, presque 100 emplois, ce qui, en valeur absolue, est la plus importante de la période 2011/2016.

Au total, on compte 105 commerces, Leucate présentant des surfaces commerciales relativement limitées par rapport, naturellement, aux grands pôles voisins (Narbonne, Perpignan), mais également aux communes littorales voisines.

La variété des commerces est élevée, avec, cependant, malgré un très grand nombre de logements (résidences principales et secondaires) une part modeste pour l'équipement de la maison (décoration, électro-ménager, bricolage, ameublement). La saisonnalité



REÇU EN PREFECTURE

le 15/04/2025

Application agréée E-legalite.com

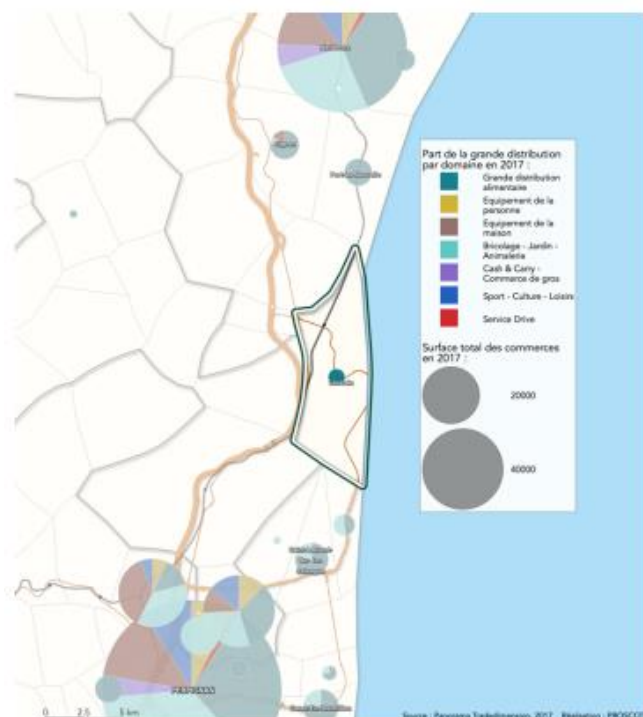
99_DE-011-211102025-20250407-02025_021-D



marque les activités commerciales, avec un nombre significatif de commerces fermant en-dehors de la haute saison.

Cependant, Les commerces de plus de 300 M2 sont exclusivement alimentaires, ce qui constitue une spécificité de Leucate.

En effet, les communes voisines possèdent souvent une gamme plus étendue, notamment dans l'équipement de la maison. Par ailleurs, à Leucate, la part de la grande distribution (plus de 300 M2) reste modeste, comparée aux communes voisines.



Part et typologie de la grande distribution, par commune, en 2017
 Source : TD 2017, traitement OBSERV'EAU, 2019

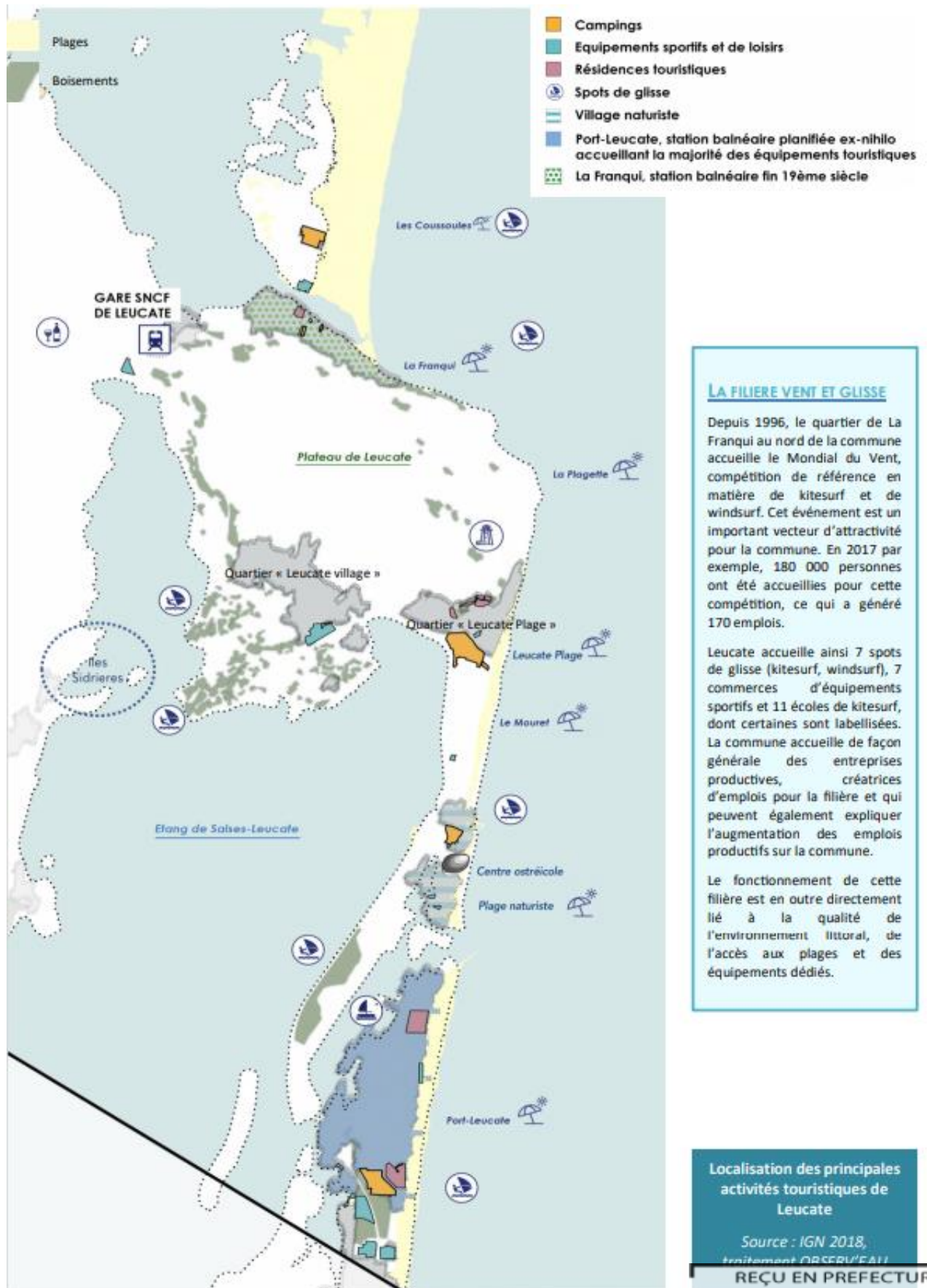
Par ailleurs, Les commerces de taille importante sont en nombre réduit : 2 commerces de plus de 300 M2, et trois commerces dans la strate inférieure.

Commerce de plus de 100 M2- 2017 : données brutes			
Enseigne	Nature	Domaine	Surface en m2
CARREFOUR CONTACT	Supermarché	Grande distribution alimentaire	914
LIDL	SDMP	Grande distribution alimentaire	796
ACCASTILLAGE DIFFUSION	Sport	Sport - culture - loisirs	225
CASINO SHOP	Superette	Grande distribution alimentaire	181
SPAR	Superette	Grande distribution alimentaire	138
PULSAT	Electrodomestique	Equipement de la maison	120

étendu à 1000 m2 depuis

Les commerces de plus de 100 M2 en 2017 – Source c : TD, traitement OBSERV'EAU 2019

2.3 Générateur de flux



LA FILIERE VENT ET GLISSE

Depuis 1996, le quartier de La Franqui au nord de la commune accueille le Mondial du Vent, compétition de référence en matière de kitesurf et de windsurf. Cet événement est un important vecteur d'attractivité pour la commune. En 2017 par exemple, 180 000 personnes ont été accueillies pour cette compétition, ce qui a généré 170 emplois.

Leucate accueille ainsi 7 spots de glisse (kitesurf, windsurf), 7 commerces d'équipements sportifs et 11 écoles de kitesurf, dont certaines sont labellisées. La commune accueille de façon générale des entreprises productives, créatrices d'emplois pour la filière et qui peuvent également expliquer l'augmentation des emplois productifs sur la commune.

Le fonctionnement de cette filière est en outre directement lié à la qualité de l'environnement littoral, de l'accès aux plages et des équipements dédiés.

Localisation des principales activités touristiques de Leucate

Source : IGN 2018, traitement OBSERV'EAU

REÇU EN PREFECTURE

Le 15/04/2025

Application agréée E-legalite.com



De fait de son attrait touristique, Leucate est une commune qui concentre un nombre élevé de générateur de flux de clientèle, constituant un attrait pour le commerce local, notamment :

- 5 espaces de vie, offrant une variété d'ambiances et d'activités ;
- Le tourisme balnéaire, favorisé par l'héliotropisme, reste un des atouts majeurs du territoire. Il a amené le développement d'une offre complète autour des activités de pleine nature.
- Le surf (le kitesurf, le wind surf), le char à voile et, plus généralement, les sports de glisse aquatique, représentent une activité de loisir emblématique de Leucate.
- Des événements majeurs (Mondial du Vent), ont contribué à une notoriété nationale et internationale de ce sport. n De grands événements : Mondial du Vent, Sol y Fiesta, Generali Solo, Voix d'étoiles, animations et feux d'artifices, etc...
- Les activités marines et lacustres : sorties en mer, pêche (sur l'étang, en mer à « la caluche »), plongée.
- Un port de plaisance de 1 270 anneaux, un des plus grands d'Europe, labellisé Pavillon Bleu. Un projet d'extension est en cours : port-hôtel avec services, accueil de bateaux plus longs, 500 anneaux supplémentaires, développement des commerces et gestion environnementale exemplaire.
- Les activités nautiques (voile, jet ski, bouée tractée, etc.) se sont développées.
- Le vélo a modifié des pratiques de déplacements des touristes, grâce aux pistes cyclables (« la Méditerranée à Vélo Leucate/Narbonne à partir du Plateau de Leucate) qui sillonnent le territoire. Ajoutée aux randonnées à cheval et à pied, ces activités mettent l'accent sur le « bien-être » et la santé qui sont désormais des sujets essentiels de l'attractivité touristique.
- La nature, en lien avec le PNR, qui offre des promenades, des points de vue, l'observation des oiseaux (bird watching), des découvertes, très prisés.
- Le patrimoine, avec notamment le Château de Leucate et le patrimoine du XX^e siècle (Candilis).
- Le naturisme avec ses villages, fait de Leucate une des grandes destinations naturistes en France.
- La gastronomie représente également un potentiel important, liée à la viticulture et aux autres productions locales ou régionales : restauration, ostréiculture, viticulture (Fitou, Corbières, Muscat de Rivesaltes, etc.).
- Les marchés, qui fournissent une ambiance méditerranéenne décontractée,
- Les équipements sportifs (tennis, stades, piscine, ..) et culturels (cinéma, médiathèque).
- Les jeux de hasard (casino).
- Les sites proches (Narbonne, le Canal du Midi, les château cathares, les abbayes...)

Ces différents générateurs de flux assurent donc au commerce de Leucate un flux régulier et significatif de clients permettant de renforcer et de diversifier le potentiel client.

3. ANALYSE DE L'ACTIVITE COMMERCIALE

3.1 Le fonctionnement commercial de Leucate

Au total, on compte 105 activités commerciales et de services recensés sur l'ensemble de la Commune, qui se trouve pour partie :

- 1- Sur Leucate Village : dans le centre ville et autour du centre commercial ;
- 2- Sur Leucate Plage : le long de l'avenue de la ruino et du chemin du Mouret, ainsi qu'autour de l'avenue de la côte rêvée ;
- 3- Sur Leucate Naturistes : principalement dans la résidence Aphrodite (mis à part quelques commerces dans les autres copropriétés) ;
- 4- Sue Port Leucate : autour des quai, du port de plaisance, sur le front de mer et au sud de l'avenue du Languedoc, ainsi que les centres commerciaux ;
- 5- Sur la Franqui : au bout de l'avenue de la Méditerranée et de l'avenue Henri de Monfreid.

L'offre est diversifiée et répond aux attentes de la clientèle locale pour les achats du quotidien. La variété des commerces est élevée, avec, cependant, malgré un très grand nombre de logements (résidences principales et secondaires) une part modeste pour l'équipement de la maison (décoration, électro-ménager, bricolage, ameublement). La saisonnalité marque les activités commerciales, avec un nombre significatif de commerces fermant en-dehors de la haute saison.

On constate un léger accroissement du nombre de commerces, partiellement en lien avec la création d'un nouveau centre commercial de proximité avec station d'essence à l'entrée de port-Leucate. De 2012 à 2017, Le nombre de commerces non-alimentaires a progressé de 4 unités, tandis que celui des commerces alimentaires progressait de 2 unités (*source : INSEE BPE*).

Par ailleurs, l'offre commerciale présente dans les différentes agglomérations permet d'assurer le maintien des services de proximité. Elle comprend des activités alimentaires (boulangeries, superettes, boucheries...) ainsi que des bars/cafés et des bureaux de tabac pour les polarités de Leucate Village, Leucate Naturistes, Port Leucate et Leucate Plage. Chacune des polarités est facile d'accès et connectée avec son environnement urbain. De plus, une trame de stationnement viennent compléter cette offre.

A noter toutefois plusieurs risques :

- 1- Un certain nombre de locaux vacants sur Port Leucate, autour des quais et au nord de la station (Kyklos, Carrats, Hacienda...) en raison d'un défaut d'entretien des bailleurs et / ou d'un manque d'attractivité ;
- 2- L'absence de certains services de proximité à La Franqui et une offre moins complète par rapport aux autres secteurs ;
- 3- Une multiplication des commerces de même nature à Leucate Village.

Enfin, de par ses 5 entités (Port Leucate, Leucate Village, les Villages Naturistes, Leucate Plage et La Franqui), Leucate propose de nombreux marchés, avec un minimum d'un marché par entité.

Marchés ouverts à l'année :

- Leucate Village : les mardis et samedis de 8h à 13h, Place de la République et Rue de l'Eglise ;
- Port Leucate : les mercredis et dimanches de 8h à 13h, Rue de la Vixiège.

Marchés ouverts l'été en complément de ceux à l'année :

- La Franqui : les lundis et jeudis (15 juin à 15 septembre) de 8h à 13h, Parking de l'Office de Tourisme ;
- Leucate Plage : les mercredis et vendredis (15 juin au 15 septembre) de 8h à 13h, Place des Tennis.

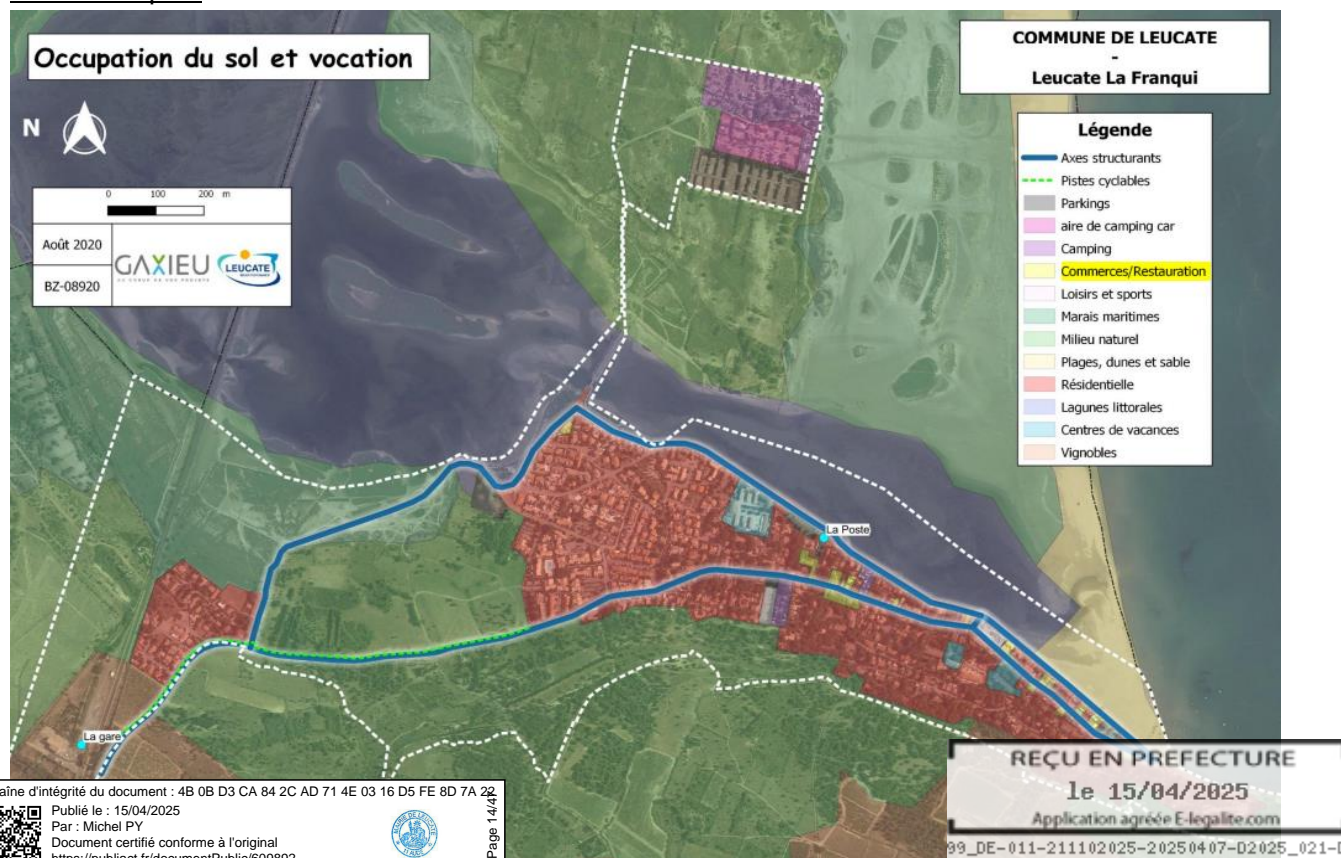
Marchés nocturnes ouverts l'été :

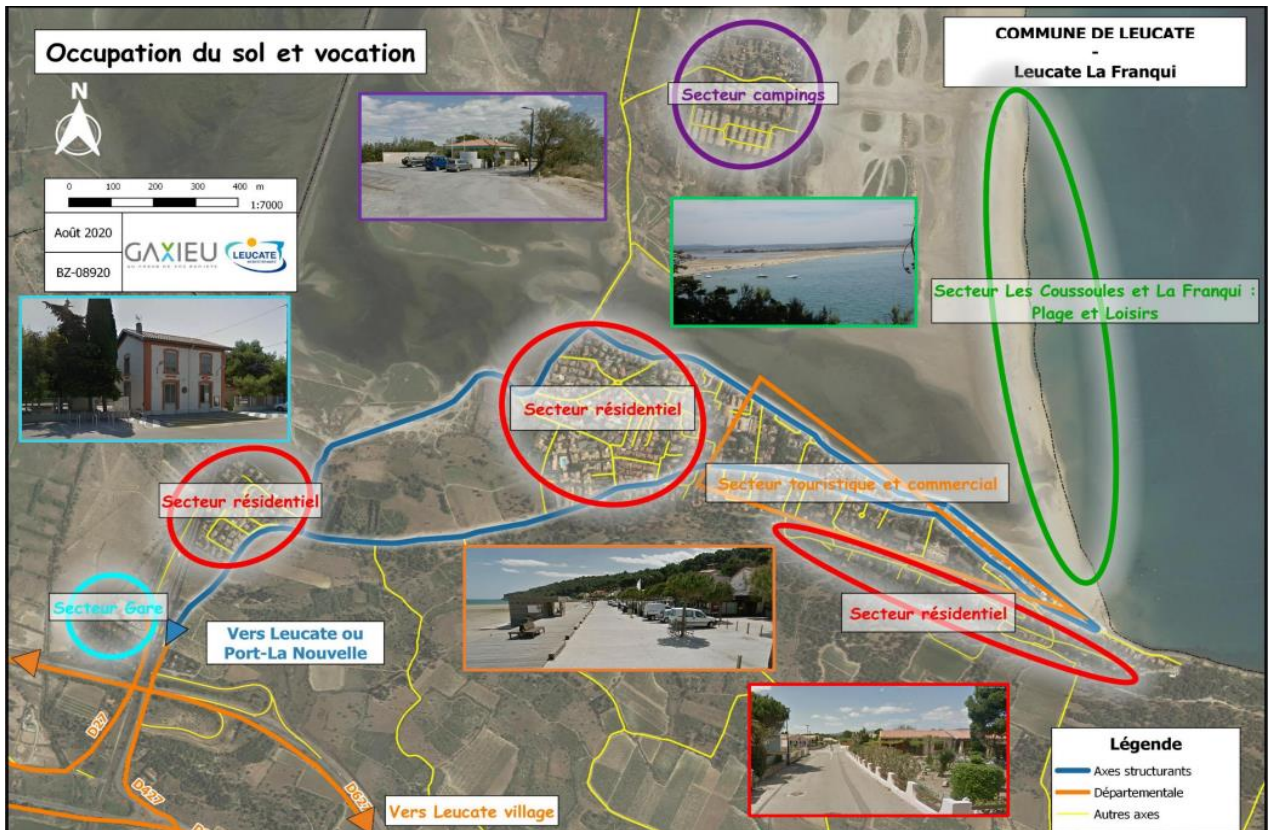
- Port Leucate : Marché artisanal nocturne : tous les soirs de 19h à minuit (juillet / août), Quais Tabarly ;
- La Franqui : Marché "Art, Artisanat et Saveurs" : tous les mardis soirs de 18h à 23h, Avenue du Front de Mer ;
- Leucate Village : "Les Jeudis Artistiques" : tous les jeudis soirs de 18h à 23h, Place République.

3.2 Les secteurs d'étude (structuration de l'offre commerciale par secteur)

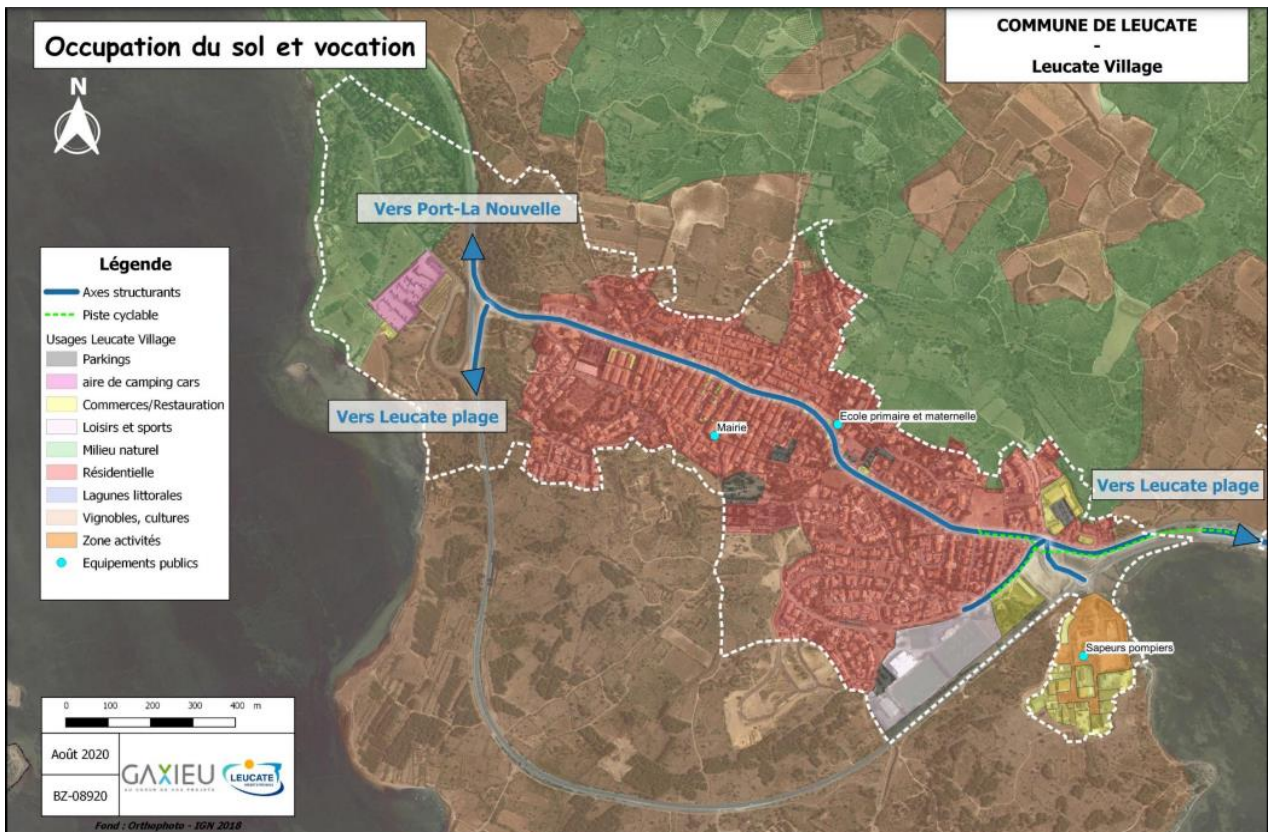
Compte tenu du morcellement de la Commune, la présente étude a été menée en distinguant les secteurs d'étude ci-après :

1-La Franqui :



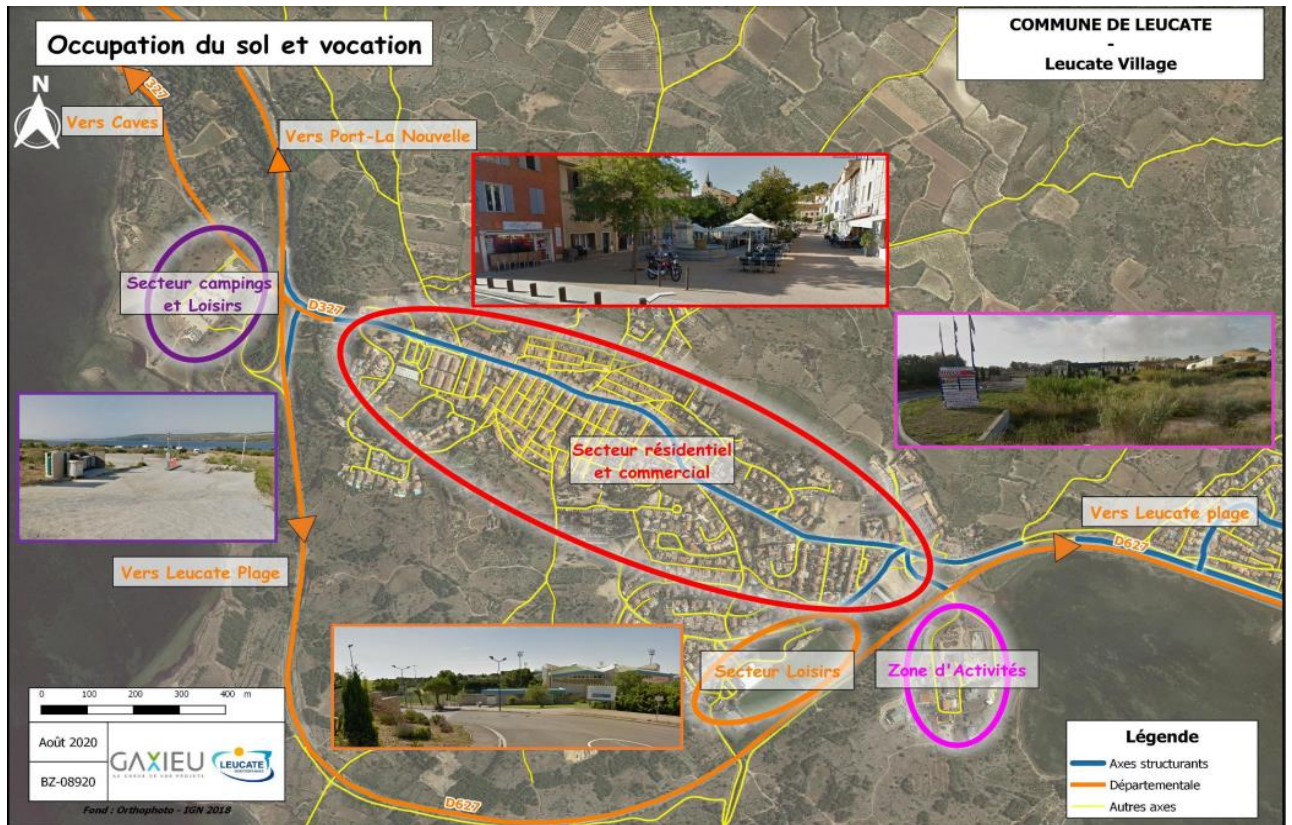


2-Leucate Village :

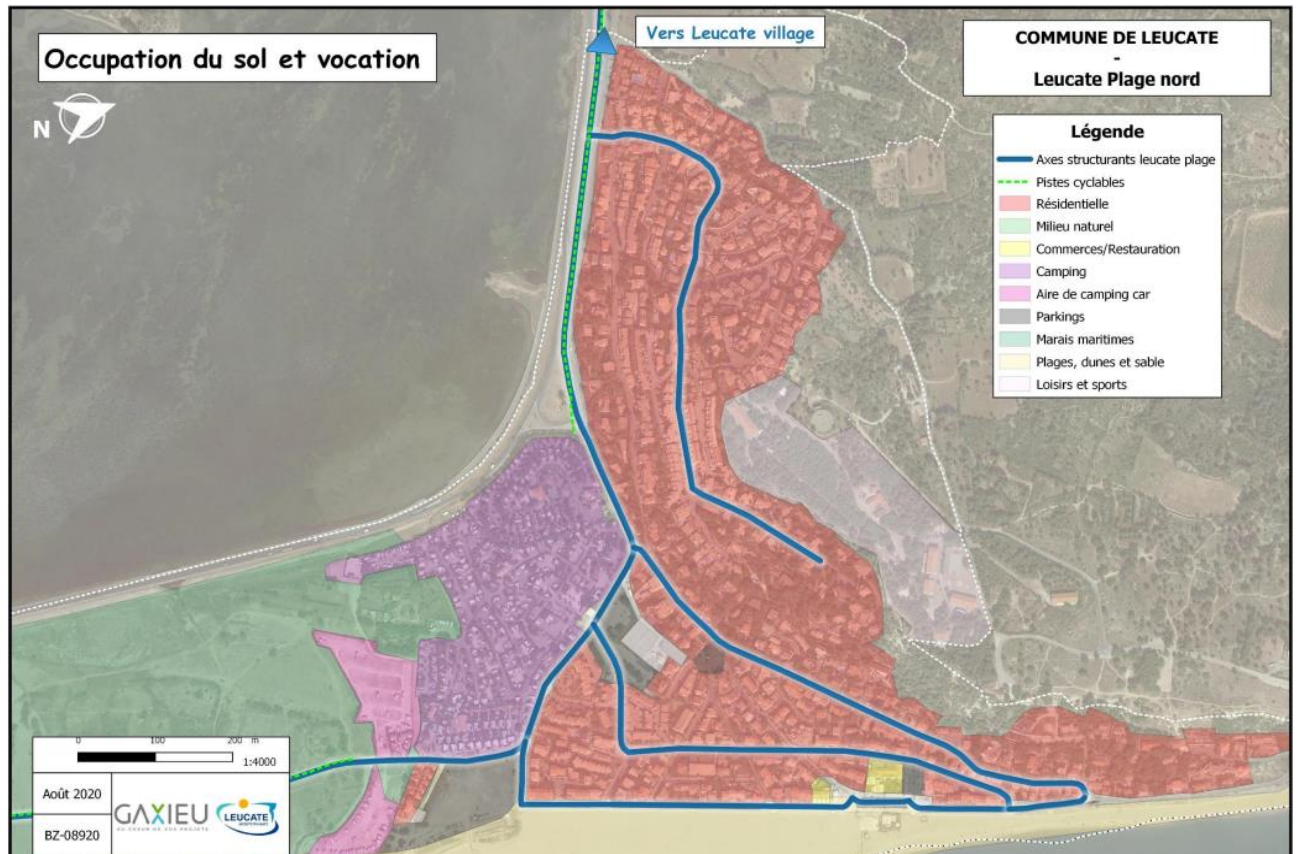



REÇU EN PREUVE
 le 15/04/2025
 Application agréée E-legalite.com
 99_DE-011-211102025-20250407-02025_021-D





3-Leucate Plage :

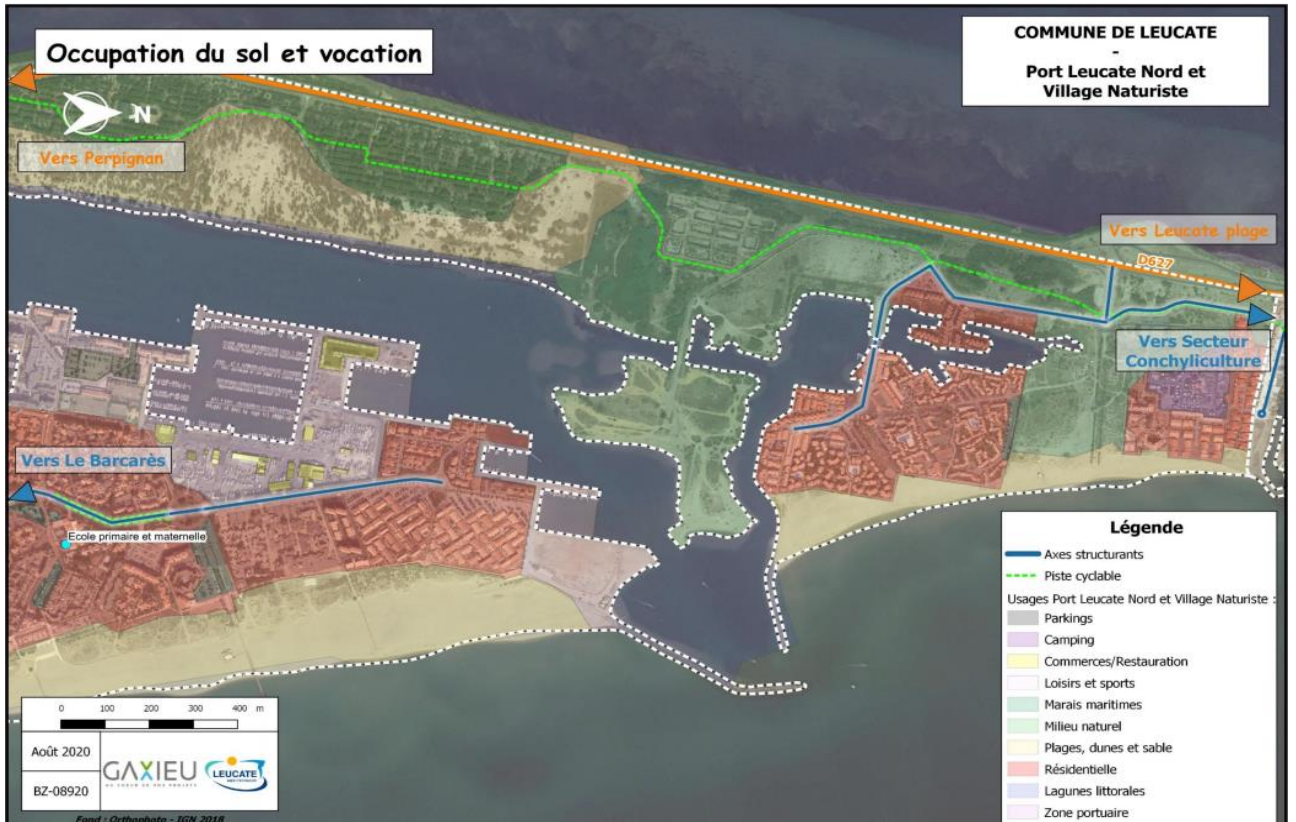


REÇU EN PLEUCATE
 le 15/04/2025
 Application agréée E-legalite.com



4-Port Leucate et Leucate Naturistes :



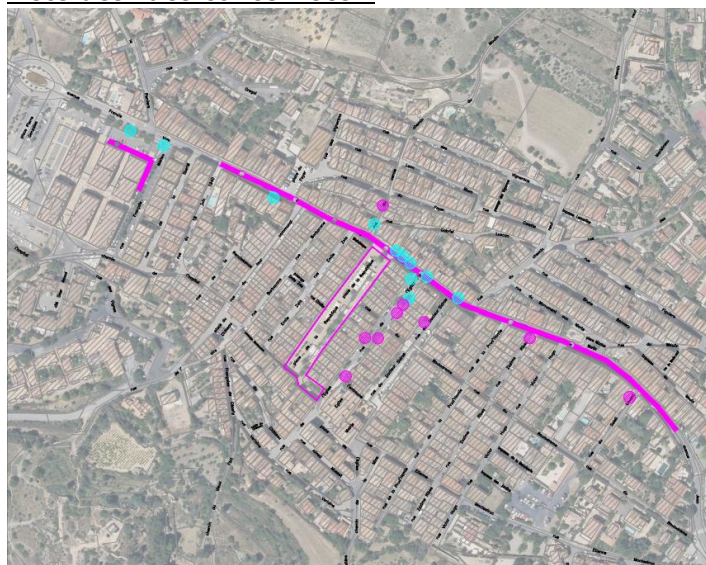


Structuration de l'offre commerciale par secteur Source : Repérage terrain GAXIEU - août 2020



3.2.1 Le secteur de Leucate Village

Liste des rues concernées :



- Avenue Jean Jaurès
- Avenue Francis Valls
- Place de la république
- Rue de l'église
- Rue Francois Marieu

Le secteur de Leucate Village correspond au centre historique de la Commune, l'esprit de village y est fort, sous l'influence de la viticulture. On y retrouve une densité importante d'habitation, allant principalement jusqu'au R+3. La périphérie du centre du village est davantage orientée vers des lotissements dans lesquels on retrouve des habitations plus contemporaines en RDC ou R+1.

Le village s'articule autour d'une artère principale d'ouest en est, en direction de Leucate Plage. Le cœur du village est commercial : on y retrouve des commerces de proximité ainsi que de nombreux restaurants. Le cœur y est vivant tout au long de l'année, même en dehors de la période estivale.

Au niveau du commerce, Leucate Village est organisé autour de 5 grandes entités :

1. Le secteur de camping car et de glisse à l'est, à proximité de l'étang ;
2. Le centre du village, autour de la place de la république, de la rue de l'église, et de l'avenue Jean Jaurès ;
3. La zone commerciale à l'ouest faisant office d'entrée depuis Leucate Plage et le sud de la commune ;
4. La zone d'activités près de la STEP au sud de la route départementale.

S'agissant du centre du village, ce secteur a connu 15 mutations commerciales sur les 24 derniers mois et compte actuellement 4 locaux vacants.

3.2.2 Le secteur de Leucate Plage

Liste des rues concernées :



- Avenue de la côte révé ;
- Boulevard du front de mer ;
- Rue des pins ;
- Avenue de la ruino ;
- Chemin du Mouret.

Leucate plage est composé principalement d'un habitat résidentiel où les équipements et services sont absents. Au niveau commercial, le secteur ne possède que quelques commerces, saisonniers pour la plupart, axés autour du font de mer et en face de la zone des campings.

Dans l'ensemble, Leucate Plage est organisé autour de 4 grandes entités :

1. Le secteur résidentiel au nord dit le « quartier de la falaise », composé uniquement d'habitations ;
2. Le secteur plage avec commerces de proximités et restaurants ;
3. Le secteurs des campings et des zones camping-cars ;
4. Le secteur du Mouret où l'on retrouve des paillotes.

S'agissant du secteur représenté ci-dessus, très peu de mutations sont relevées mais leur localisation présente un intérêt stratégique dans le développement de l'offre commerciale de l'agglomération.

3.2.3 Le secteur de La Franqui

Liste des rues concernées :



- Avenue du Languedoc ;
- Avenue de la méditerranée ;
- Boulevard des coussoules

Historiquement, le secteur de La Franqui a été la première station balnéaire de l'Aude. Située en pied du versant nord du plateau de Leucate, elle s'est développée à partir du début du 20^{ème} siècle. On y retrouve aujourd'hui quelques villas, hôtels, et camping.

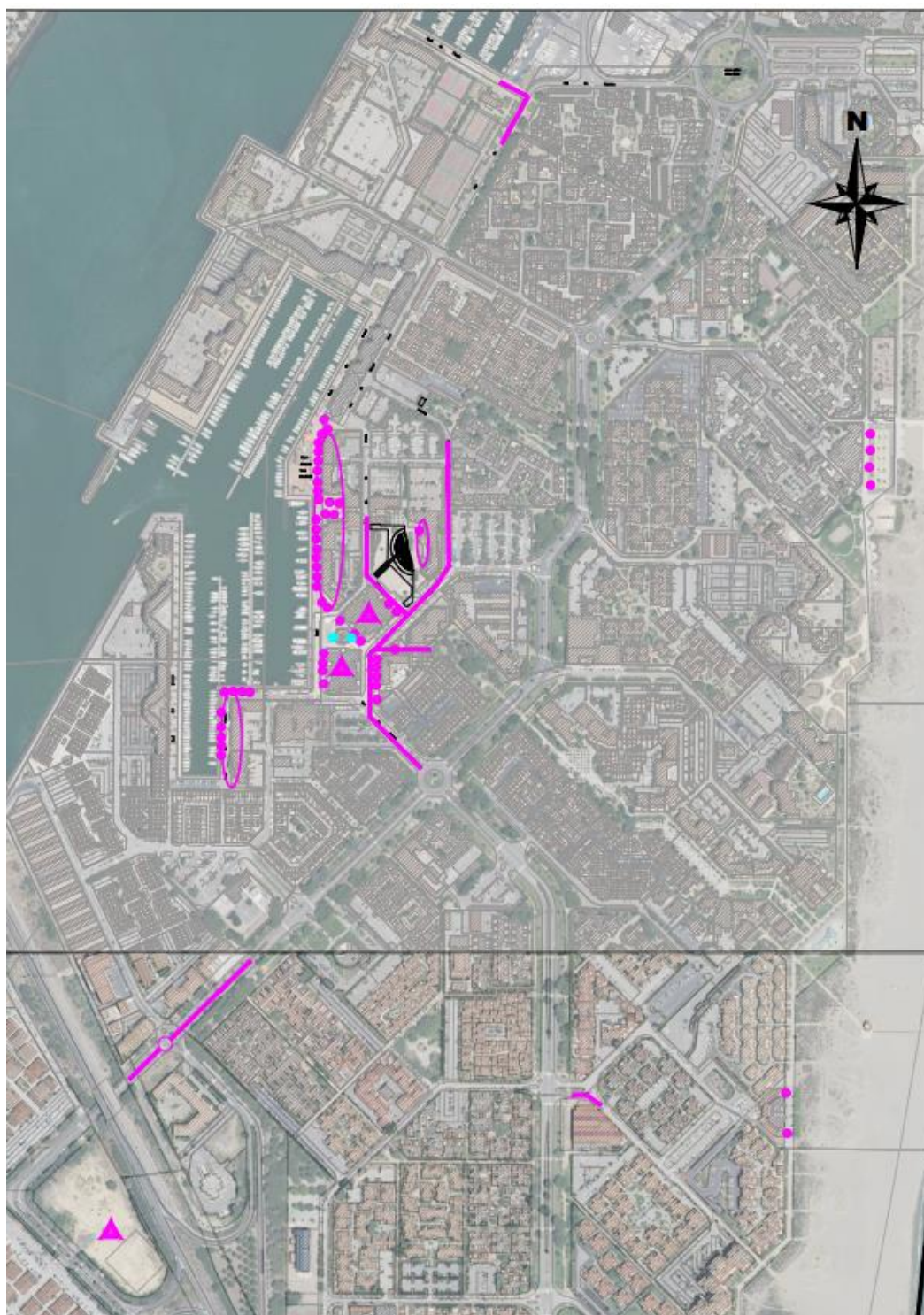
Le secteur est aujourd'hui composé de 7 entités :

- 3 secteurs d'habitat ;
- Le secteur du camping au nord du grau ;
- Le secteur de la gare qui fait office de porte d'entrée de la station ;
- Le secteur touristique et commercial, centralité de La Franqui ;
- Le secteur du grau et de la plage des coussoules.

Au niveau commercial, l'activité est plutôt regroupée dans le cœur historique de la station, autour des axes principaux.

Là-encore, comme le secteur précédent, très peu de mutations sont relevées (1-2 par an) mais leur localisation présente un intérêt stratégique dans le développement de l'offre commerciale de l'agglomération.

3.2.4 Le secteur de Port Leucate



Liste des rues concernées :

- Centre commercial maisons de la mer ;
- Centre commercial le Kyklos ;
- Rue du Levant ;
- Rue de la vixiège ;
- Rue de la Prade ;
- Place Jacques Chirac ;
- Quais tabarly ;
- Quai des pêcheurs ;
- Rue de l'avant port ;
- Avenue des roseaux ;
- Zone de loisirs ;

L'agglomération de Port Leucate est organisée autour de 6 grandes entités du nord au sud :

1. Les villages naturistes ;
2. Le secteur naturel de la corrège ;
3. Le secteur portuaire ;
4. Le secteur résidentiel et commercial ;
5. Le secteur plage et loisirs ;
6. Le secteurs loisirs, sports, camping et nature.

S'agissant du périmètre étudié, ce secteur comprend certaines rues commerçantes historiques ainsi que des rues adjacentes un peu moins commerçantes et présentant plusieurs signaux de fragilité :

- Augmentation de la vacance commerciale et de services non-marchands,
- Mutation de certains linéaires vers des activités de restauration rapide (snack...) ou des commerces communautaires ;
- Délaissement du front de mer et dégradation des installations.

Son attractivité estivale et saisonnière est également un signe de fragilité qui ne permet pas d'affirmer avec certitude le maintien de l'ensemble des commerces de proximités dont le nombre est grandement inférieur aux établissements de restauration.

Enfin, ce secteur est en pleine mutation avec plusieurs projets portés par la municipalité : travaux de la rue de la vixiège, aménagement de la place jacques chirac, création du mail de la clarianelle et du quartier des voiles blanches, reprise des quais...

En intégrant ce secteur dans le périmètre de sauvegarde, cela permet d'assurer le maintien de l'offre de proximité et d'anticiper les mutations à venir.

4. DETERMINATION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE

4.1 Les éléments de justification à la délimitation du périmètre de sauvegarde

Au vu des éléments évoqués supra, les élus de la commune souhaitent aujourd'hui mettre en place plusieurs périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité notamment :

- 1- Autour du centre ancien de Leucate Village ;
- 2- Sur les axes commerciaux de Leucate Plage ;
- 3- Sur les rues commerciales de La Franqui ;
- 4- Au cœur des ensembles commerciaux de Port Leucate.

Les objectifs diffèrent selon le secteur.

Pour le secteur du centre ancien de Leucate Village :

- Maintenir la densité commerciale ;
- Consolider la diversité de l'offre des commerces de proximité ;
- Développer et réaffirmer la nécessité d'une continuité commerciale de déambulation le long des rues commerçantes du centre-ville historique ;

Pour le secteur de Leucate Plage :

- Développer l'offre commerciale du secteur, plus faible que sur les autres agglomérations de la Commune ;
- Anticiper les projets d'aménagement d'espaces publics, autour notamment du camping municipal (dans le cadre de la révision du PLU) ;

Pour le secteur de La Franqui :

- Consolider l'offre du quartier en complément de la spécialisation de certaines rues stratégiques (activités de restauration) afin de développer un parcours marchand dynamique et attractif

Pour le secteur de Port Leucate :

- Résorber la vacance commerciale sur les emplacements premium (front de mer notamment) ;
- Anticiper l'impact des projets d'aménagement d'espaces publics (rue de la vixiège, place Jacques Chirac, quais...) ;
- Maintenir la diversité de l'offre et une mixité d'activité ;

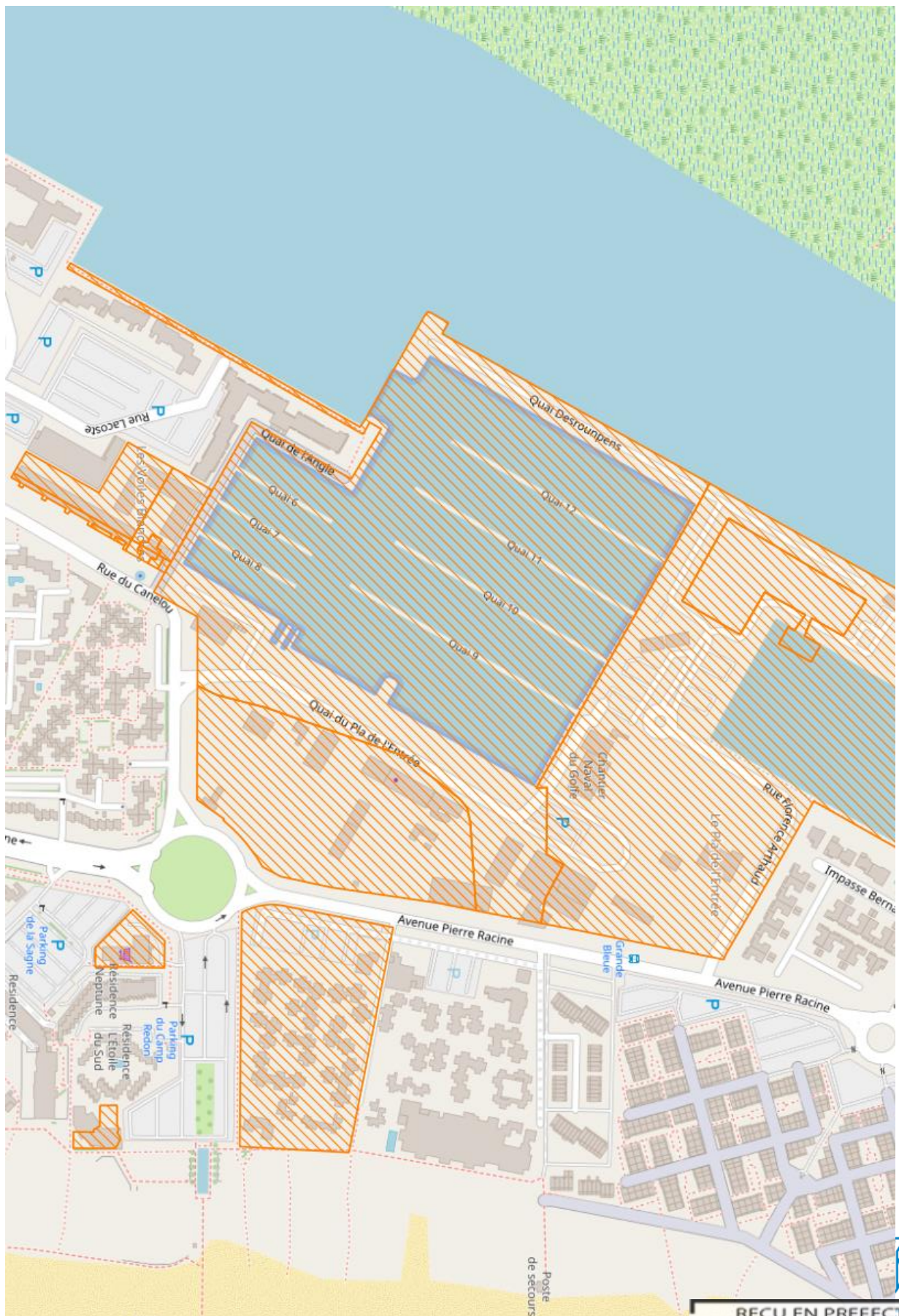
La délimitation de ces périmètres de sauvegarde a ainsi pour objectif global de conforter la vocation commerciale des secteurs susvisés ainsi que leur diversité, tout en maintenant un équilibre d'offre entre les différents secteurs à enjeux, afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants.

4.2 Les périmètres de sauvegarde proposés

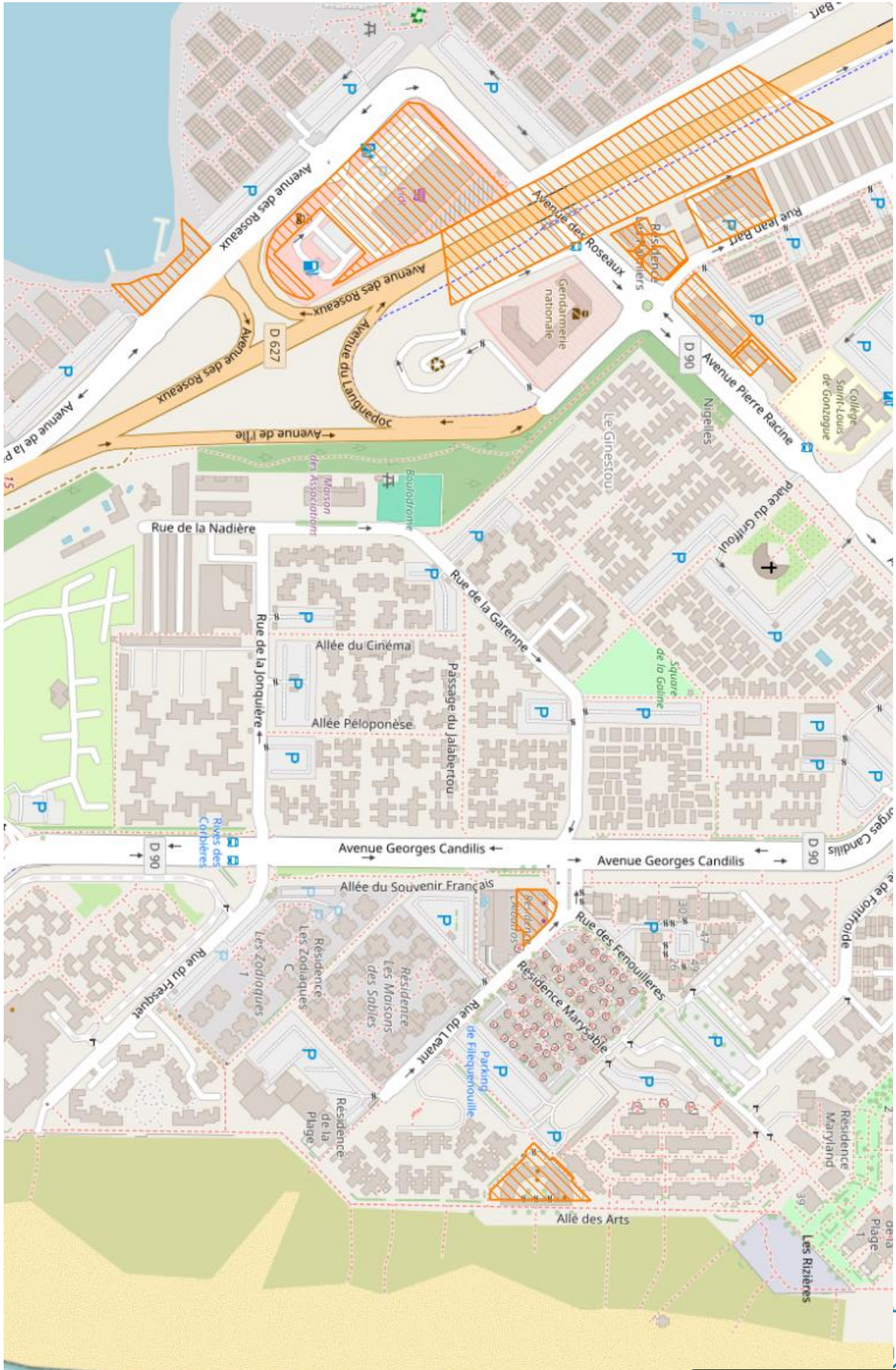
La Franqui :



Port Leucate :



REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2025
Application agréée E-legalite.com



REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2025
Application agréée E-legalite.com



Adresses et références cadastrales :

1- La Franqui :

Référence cad.	Adresse parc.	N° de voirie	Surface m ²
202 BN 146	CHE DES PITCHINOS		615
202 BD 87	LES COUSSOULES MILIEU		38041
202 BL 53	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	21	1247
202 BK 7	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	69	206
202 BK 1	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	57	426
202 BK 2	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	59	798
202 BK 3	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	61	360
202 BK 4	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	63	338
202 BK 5	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	65	234
202 BK 6	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	67	206
202 BK 8	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	48	1651
202 BK 9	RUE DES PINS LA FRANQUI		441
202 BK 43	AV DE LA MEDITERRANEE	8	454
202 BK 44	AV DE LA MEDITERRANEE	6	3864
202 BK 47	AV DE LA MEDITERRANEE	9073	1648
202 BK 49	AV DE LA MEDITERRANEE	5	259
202 BK 50	AV DE LA MEDITERRANEE	7	283
202 BK 52	AV DE LA MEDITERRANEE	9	181
202 BK 61	AV DE LA MEDITERRANEE	21	625
202 BK 65	RUE DE LA DOUANE	1	55
202 BK 66	AV DE LA MEDITERRANEE	10	322
202 BK 67	AV DE LA MEDITERRANEE	14	855
202 BK 68	AV DE LA MEDITERRANEE	16	322
202 BK 69	AV DE LA MEDITERRANEE		29
202 BK 70	AV DE LA MEDITERRANEE	18	353
202 BK 72	AV DE LA MEDITERRANEE	24	260
202 BK 73	AV DE LA MEDITERRANEE	32	208
202 BK 74	RUE DE LA DOUANE	5	62
202 BK 100	AV DE LA MEDITERRANEE	29	246
202 BK 101	AV DE LA MEDITERRANEE	27	267
202 BK 102	AV DE LA MEDITERRANEE	25	271
202 BK 108	AV DU FRONT DE MER		472
202 BK 110	AV DU FRONT DE MER	4	176
202 BK 111	AV DU FRONT DE MER	6	149
202 BK 112	AV DU FRONT DE MER	8	308
202 BK 113	AV DU FRONT DE MER	10	512
202 BK 117	AV DU FRONT DE MER	20	37
202 BK 118	AV DU FRONT DE MER	20	36



REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-011-211102025-20250407-02025_021-D



202 BK 119	AV DU FRONT DE MER	20	556
202 BK 120	AV DU FRONT DE MER	22	62
202 BK 121	AV DU FRONT DE MER	22	145
202 BK 123	AV DU FRONT DE MER	24	186
202 BK 124	AV DU FRONT DE MER	26	156
202 BK 241	AV HENRI DE MONFREID		76
202 BK 259	AV DE LA MEDITERRANEE	9	77
202 BK 261	AV HENRI DE MONFREID		34
202 BK 262	AV HENRI DE MONFREID		34
202 BK 266	AV DE LA MEDITERRANEE	20	90
202 BK 267	AV DE LA MEDITERRANEE	22	98
202 BK 268	AV DE LA MEDITERRANEE	24	42
202 BK 297	RUE DE LA DOUANE	7	91
202 BK 298	RUE DE LA DOUANE	7	47
202 BL 165	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI		3159
202 BL 63	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	31	524
202 BL 67	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	33	563
202 BL 69	AV DU LANGUEDOC	37	1124
202 BL 70	RUE DU GRAZEL	1	520
202 BL 75	AV DU LANGUEDOC	39	228
202 BL 76	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	41	232
202 BL 77	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	43	447
202 BL 78	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	45	328
202 BL 79	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	47	401
202 BL 81	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	49	149
202 BL 83	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	36	563
202 BL 104	RPT F MISTRAL	2	251
202 BL 105	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	30	256
202 BL 106	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	28	314
202 BL 107	RUE DE LA FALAISE	2	304
202 BL 206	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	20	616
202 BL 283	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	24	7092
202 BL 353	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	51	224
202 BK 334	AV DE LA MEDITERRANEE	3	737
202 BK 114	RUE DE LA DOUANE	13	373
202 BK 11	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI		2263
202 BK 289	AV DE LA MEDITERRANEE	23	332
202 BK 288	AV DE LA MEDITERRANEE	23	272
202 BK 54	AV DE LA MEDITERRANEE	11	33
202 BK 265	AV DE LA MEDITERRANEE	13	15
202 BK 344	AV DE LA MEDITERRANEE	2	1017
202 BK 346	AV DE LA MEDITERRANEE	4	4



REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-011-211102025-20250407-02025_021-D



202 BK 343	AV DE LA MEDITERRANEE	2	234
202 BK 260	AV HENRI DE MONFREID		66
202 BK 306	AV HENRI DE MONFREID		5
202 BK 307	AV HENRI DE MONFREID		7
202 BK 308	AV HENRI DE MONFREID		9
202 BK 310	AV DE LA MEDITERRANEE	19	70
202 BK 60	AV DE LA MEDITERRANEE		412
202 BK 99	AV DE LA MEDITERRANEE		344
202 BK 103	AV HENRI DE MONFREID		1615
202 BK 106	AV DU FRONT DE MER		9
202 BK 58	AV DE LA MEDITERRANEE	19	429
202 BK 59	AV DE LA MEDITERRANEE		332
202 BK 336	AV DE LA MEDITERRANEE	3	160
202 BK 335	AV DE LA MEDITERRANEE	3	576
202 BK 348	AV DE LA MEDITERRANEE	4	1222
202 BK 345	AV DE LA MEDITERRANEE	2	224
202 BK 309	AV DE LA MEDITERRANEE		18
202 BK 57	AV DE LA MEDITERRANEE	17	356
202 BK 264	AV DE LA MEDITERRANEE	13	13
202 BK 263	AV HENRI DE MONFREID		65
202 BK 56	AV DE LA MEDITERRANEE	15	27
202 BL 68	AV HENRI DE MONFREID	31	1176
202 BL 84	AV DU LANGUEDOC LA FRANQUI	34	255

2- Leucate Village :

Références cad.	Adresse parc.	N° de voirie	Surface m ²
202 CA 106	RUE EMILE ZOLA	13	46
202 CA 53	AV FRANCIS VALS	26	93
202 CA 54	RUE BARBACANE	2	64
202 CA 55	AV FRANCIS VALS	26	127
202 CA 57	RUE EMILE ZOLA	6	102
202 CA 68	RUE EMILE ZOLA	7	42
202 CA 69	RUE EMILE ZOLA	5	66
202 CA 70	RUE EMILE ZOLA	3	77
202 CA 75	PL DE LA REPUBLIQUE	6	25
202 CA 76	PL DE LA REPUBLIQUE	8	46
202 CA 78	PL DE LA REPUBLIQUE	12	80
202 CA 79	PL DE LA REPUBLIQUE	14	94
202 CA 80	PL DE LA REPUBLIQUE	16	101
202 CA 81	PL DE LA REPUBLIQUE	18	77
202 CA 101	PL DE LA REPUBLIQUE	20	46



202 CA 103	LE VILLAGE		4
202 CA 104	PL DE LA REPUBLIQUE	24	39
202 CA 105	PL DE LA REPUBLIQUE	26	113
202 CA 107	PL DE LA REPUBLIQUE	28	46
202 CA 108	PL DE LA REPUBLIQUE	30	71
202 CA 109	PL DE LA REPUBLIQUE	32	43
202 CA 110	RUE EMILE ZOLA	15	74
202 CA 111	PL DE LA REPUBLIQUE	34	106
202 CA 112	PL DE LA REPUBLIQUE	35	69
202 CA 113	RUE DE L EGLISE	40	64
202 CA 114	RUE DE L EGLISE	38	68
202 CA 115	PL DE LA REPUBLIQUE	35	32
202 CA 116	PL DE LA REPUBLIQUE	33	32
202 CA 117	PL DE LA REPUBLIQUE	31	59
202 CA 118	RUE DE L EGLISE	36	61
202 CA 119	RUE DE L EGLISE	34	41
202 CA 120	PL DE LA REPUBLIQUE	29	38
202 CA 121	PL DE LA REPUBLIQUE	27	38
202 CA 122	RUE DE L EGLISE	32	40
202 CA 124	PL DE LA REPUBLIQUE	25	45
202 CA 125	PL DE LA REPUBLIQUE	23	42
202 CA 127	RUE DE L EGLISE	26	52
202 CA 128	PL DE LA REPUBLIQUE	21	45
202 CA 129	RUE DE L EGLISE	24	109
202 CA 130	RUE DE L EGLISE	22	66
202 CA 131	PL DE LA REPUBLIQUE	17	44
202 CA 132	RUE DE L EGLISE	20	119
202 CA 135	RUE DE L EGLISE	18	50
202 CA 136	RUE DE L EGLISE	16	100
202 CA 137	RUE DE L EGLISE	14	48
202 CA 138	PL DE LA REPUBLIQUE	11	46
202 CA 139	PL DE LA REPUBLIQUE	9	43
202 CA 140	RUE DE L EGLISE	12	43
202 CA 141	RUE DE L EGLISE	10	60
202 CA 142	PL DE LA REPUBLIQUE	7	59
202 CA 143	RUE DE L EGLISE	8	43
202 CA 144	PL DE LA REPUBLIQUE	3	70
202 CA 145	RUE DE L EGLISE	6	29
202 CA 146	RUE DE L EGLISE	4	49
202 CA 147	PL DE LA REPUBLIQUE	1	63
202 CA 148	AV JEAN JAURES	28	37
202 CA 149	AV JEAN JAURES	30	23



REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2025
Application agréée E-legalite.com



202 CA 150	RUE DE L EGLISE	2	62
202 CA 151	AV JEAN JAURES	32	27
202 CA 152	RUE DU DOC SIDRAS	2	28
202 CA 153	RUE DU DOC SIDRAS	4	153
202 CA 154	RUE DE L EGLISE	3	40
202 CA 155	RUE DU DOC SIDRAS	6	40
202 CA 156	RUE DU DOC SIDRAS	8	82
202 CA 157	RUE DU DOC SIDRAS	10	38
202 CA 158	RUE DE L EGLISE	7	42
202 CA 159	RUE DU DOC SIDRAS	12	46
202 CA 160	RUE DU DOC SIDRAS	14	57
202 CA 161	RUE DE L EGLISE	9	40
202 CA 162	RUE DE L EGLISE	11	92
202 CA 163	RUE DU DOC SIDRAS	16	49
202 CA 164	RUE DU DOC SIDRAS	18	65
202 CA 165	RUE DU DOC SIDRAS	20	51
202 CA 166	RUE DE L EGLISE	15	69
202 CA 169	RUE DE L EGLISE	19	56
202 CA 170	RUE DU DOC SIDRAS	24	40
202 CA 171	RUE DU DOC SIDRAS	26	62
202 CA 172	RUE DE L EGLISE	21	51
202 CA 173	RUE DE L EGLISE	23	38
202 CA 174	RUE DU DOC SIDRAS	28	35
202 CA 175	RUE DU DOC SIDRAS	30	35
202 CA 176	RUE DE L EGLISE	25	35
202 CA 177	RUE DE L EGLISE	27	42
202 CA 178	RUE DU DOC SIDRAS	32	42
202 CA 218	RUE DE L EGLISE	48	98
202 CA 220	PL DE LA REPUBLIQUE	37	62
202 CA 221	PL DE LA REPUBLIQUE	37	26
202 CA 227	RUE EMILE ZOLA	15	97
202 CA 262	RUE DE L EGLISE	5	37
202 CA 275	PL DE LA REPUBLIQUE	10	43
202 CA 276	PL DE LA REPUBLIQUE	10	41
202 CA 283	PL DE LA REPUBLIQUE	22	145
202 CA 284	PL DE LA REPUBLIQUE	22	24
202 CA 295	PL DE LA REPUBLIQUE	38	101
202 CB 66	RUE DU BOULODROME	16	568
202 CB 67	AV JEAN JAURES	68	547
202 CB 68	AV JEAN JAURES	70	286
202 CB 69	RUE DU BOULODROME	11	482
202 CB 74	AV JEAN JAURES	62	1206



REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-011-211102025-20250407-02025_021-D



202 CB 75	AV JEAN JAURES	64	432
202 CB 76	AV JEAN JAURES	66	258
202 CB 136	AV JEAN JAURES	62	170
202 CB 138	RUE DU SOLEIL LEVANT	3	165
202 CB 211	RUE DU SOLEIL LEVANT	3	145
202 CD 87	AV JEAN JAURES	57	27
202 CD 82	AV JEAN JAURES	47	62
202 CD 83	AV JEAN JAURES	49	79
202 CD 84	AV JEAN JAURES	51	92
202 CD 85	AV JEAN JAURES	53	107
202 CD 86	AV JEAN JAURES	55	131
202 CD 88	AV JEAN JAURES	59	213
202 CD 89	AV JEAN JAURES	61	123
202 CD 92	AV JEAN JAURES	67	226
202 CD 98	AV JEAN JAURES	73	37
202 CD 99	AV JEAN JAURES	75	53
202 CD 100	AV JEAN JAURES	77	34
202 CD 101	AV JEAN JAURES	79	36
202 CD 102	RUE DU CHEMIN NEUF	1	76
202 CD 200	AV JEAN JAURES	117	159
202 CD 201	AV JEAN JAURES	115	114
202 CD 202	AV JEAN JAURES	113	142
202 CD 203	AV JEAN JAURES	111	106
202 CD 204	AV JEAN JAURES	109	82
202 CD 205	AV JEAN JAURES	107	127
202 CD 206	AV JEAN JAURES	105	149
202 CD 207	AV JEAN JAURES	103	142
202 CD 208	AV JEAN JAURES	101	333
202 CD 268	PL NICOLAS MARTIN	5	128
202 CD 269	RUE DU MOULIN	1	53
202 CD 274	AV JEAN JAURES	97	51
202 CD 275	AV JEAN JAURES	95	216
202 CD 276	AV JEAN JAURES	93	105
202 CD 277	AV JEAN JAURES	91	137
202 CD 278	AV JEAN JAURES	89	79
202 CD 279	AV JEAN JAURES	87	83
202 CD 280	RUE DU CHEMIN NEUF	4	69
202 CD 281	AV JEAN JAURES	85	33
202 CD 282	AV JEAN JAURES	83	41
202 CD 283	AV JEAN JAURES	81	52
202 CD 284	AV JEAN JAURES	34	168
202 CD 285	RUE DU DOC SIDRAS	3	476



REÇU EN PREFECTURE

le 15/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-011-211102025-20250407-02025_021-D



202 CD 295	RUE DE LA PRUD HOMIE	2	38
202 CD 296	AV JEAN JAURES	36	161
202 CD 297	AV JEAN JAURES	38	67
202 CD 298	AV JEAN JAURES	40	129
202 CD 299	RUE ZOZIME RIBES	2	102
202 CD 323	AV JEAN JAURES	42	97
202 CD 326	AV JEAN JAURES	48	161
202 CD 332	AV JEAN JAURES	50	622
202 CD 338	AV JEAN JAURES	58	313
202 CD 351	AV JEAN JAURES	56	191
202 CD 362	AV JEAN JAURES	69	115
202 CD 370	AV JEAN JAURES	119	158
202 CD 372	AV JEAN JAURES	65	233
202 CD 383	RUE VICTOR HUGO	2	127
202 CE 33	LE VILLAGE		109
202 CE 34	AV FRANCIS VALS	3	157
202 CE 35	AV FRANCIS VALS	5	135
202 CE 36	AV FRANCIS VALS	7	194
202 CE 37	AV FRANCIS VALS	9	162
202 CE 38	AV FRANCIS VALS	11	129
202 CE 41	LE VILLAGE		39
202 CE 42	AV FRANCIS VALS	15	97
202 CE 47	AV FRANCIS VALS	23	190
202 CE 48	AV FRANCIS VALS	25	79
202 CE 49	AV FRANCIS VALS	27	70
202 CE 101	PL DU FOYER	2	117
202 CE 102	AV FRANCIS VALS	31	84
202 CE 104	AV FRANCIS VALS	33	98
202 CE 105	AV FRANCIS VALS	35	93
202 CE 106	AV FRANCIS VALS	37	154
202 CE 109	AV FRANCIS VALS	41	57
202 CE 110	AV FRANCIS VALS	43	91
202 CE 115	AV FRANCIS VALS	45	79
202 CE 116	AV FRANCIS VALS	24	64
202 CE 117	AV FRANCIS VALS	22	135
202 CE 118	RUE DU FOUR COMMUNAL	2	95
202 CE 142	AV FRANCIS VALS	18	86
202 CE 144	AV FRANCIS VALS	12	254
202 CE 145	AV FRANCIS VALS	10	258
202 CE 164	AV FRANCIS VALS	8	49
202 CE 167	AV FRANCIS VALS	4	124
202 CE 202	AV FRANCIS VALS	16	237



REÇU EN PREFECTURE

le 15/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-011-211102025-20250407-02025_021-D

Chaîne d'intégrité du document : 4B 0B D3 CA 84 2C AD 71 4E 03 16 D5 FE 8D 7A 22



Publié le : 15/04/2025
Par : Michel PY
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/609892>



Page 39/42

202 CE 208	AV FRANCIS VALS	39	272
202 CE 231	AV FRANCIS VALS	14	298
202 CE 242	AV FRANCIS VALS	1	405
202 CE 263	AV FRANCIS VALS	20	131
202 CE 264	AV FRANCIS VALS	20	225
202 CB 212	RUE DU SOLEIL LEVANT	3	339
202 CD 389	AV JEAN JAURES	71	138
202 CE 50	AV FRANCIS VALS	29	104
202 CE 51	AV FRANCIS VALS	29	103
202 CE 247	AV FRANCIS VALS	2	2932
202 CA 224	PL DE LA REPUBLIQUE	36	207
202 CA 226	PL DE LA REPUBLIQUE	34	89
202 CE 251	AV FRANCIS VALS		1432
202 CE 248	AV FRANCIS VALS		1283
202 CE 262	AV FRANCIS VALS		1044
202 CE 259	AV FRANCIS VALS		4687
202 CA 179	PL DE L EGLISE	9001	593
202 CA 180	RUE DU DOC SIDRAS	34	449
202 CA 134	RUE DU BOULODROME	2	26
202 CA 133	PL DE LA REPUBLIQUE	13	26
202 CA 72	PL DE LA REPUBLIQUE	2	95
202 CA 71	RUE EMILE ZOLA	1	23
202 CD 273	AV JEAN JAURES	99	134
202 CD 272	PL NICOLAS MARTIN		185
202 CB 78	AV JEAN JAURES	123	85
202 CB 144	AV JEAN JAURES	9001	2958
202 CD 198	AV JEAN JAURES	121	959
202 CB 77	AV JEAN JAURES	123	163
202 CE 46	AV FRANCIS VALS	21	186
202 CE 45	AV FRANCIS VALS	19	760
202 CD 335	AV JEAN JAURES	54	395
202 CD 334	AV JEAN JAURES	52	148
202 CA 73	PL DE LA REPUBLIQUE	4	22
202 CA 74	PL DE LA REPUBLIQUE	4	25
202 CD 346	AV JEAN JAURES	46	63
202 CD 347	AV JEAN JAURES	46	64
202 CE 39	AV FRANCIS VALS	13	95
202 CA 293	PL DE LA REPUBLIQUE	40	242
202 CE 200	AV FRANCIS VALS	31	33
202 CE 201	AV FRANCIS VALS	31	171
202 CA 126	RUE DE L EGLISE	28	48
202 CA 123	RUE DE L EGLISE	30	50



REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-011-211102025-20250407-02025_021-D



202 CA 167	RUE DU DOC SIDRAS	22	51
202 CA 168	RUE DE L EGLISE	17	51
202 CE 165	AV FRANCIS VALS	6	30
202 CE 166	AV FRANCIS VALS	6	112
202 CD 390	AV JEAN JAURES	71	78
202 CE 198	LE VILLAGE		22
202 CE 196	AV FRANCIS VALS	17	53
202 CE 219	AV FRANCIS VALS	1	35
202 CE 5	AV FRANCIS VALS	1	131
202 CD 90	AV JEAN JAURES	63	76
202 CD 103	RUE DU CHEMIN NEUF		75
202 CE 199	LE VILLAGE		23
202 CE 197	AV FRANCIS VALS	17	52

3- Leucate Plage :

Références cad.	Adresse parc.	N° de voirie	Surface m2
202 CN 103	SAINT PIERRE		74
202 CN 105	AV DE LA ROUINO	11	469
202 CN 106	AV DE LA ROUINO	9	467
202 CN 107	AV DE LA ROUINO	7	134
202 CV 405	AV DE LA FALAISE	5	12
202 CV 33	AV DE LA FALAISE	3	313
202 CV 36	AV DE LA FALAISE	7	235
202 CV 37	AV DE LA FALAISE	7	267
202 CV 38	AV DE LA FALAISE	9	709
202 CV 40	AV DE LA FALAISE	11	242
202 CV 403	AV DE LA FALAISE	5	356
202 CW 16	AV DE LA FALAISE	4	529
202 CW 17	AV DE LA FALAISE	6	618
202 CW 18	AV DE LA FALAISE	8	401
202 CW 19	AV DE LA FALAISE	10	430
202 CW 135	LEUCATE PLAGE		7882
202 CW 136	LEUCATE PLAGE		49549
202 CW 168			
202 CW 169			
202 CX 4	MOURET		820
202 CW 2	LEUCATE PLAGE		17786
202 CW 4	LEUCATE PLAGE		2281
202 CV 39	AV DE LA FALAISE	11	920
202 CN 109	AV DE LA ROUINO	5	338
202 CN 365	AV DE LA ROUINO	3	164



202 CW 15	AV DE LA FALAISE	2	405
202 CW 164	AV DE LA FALAISE		138
202 CW 165	RUE DU PETIT CORENTIN	1	462
202 CV 177	AV DE LA COTE REVEE	20	150
202 CV 190	AV DE LA COTE REVEE	39	1062
202 CV 191	RUE DES PINS	1	157
202 CV 396	AV DE LA COTE REVEE	37	872
202 CV 397	AV DE LA COTE REVEE	37	109
202 CV 179	BD DU FRONT DE MER	55	721
202 CV 309	AV DE LA COTE REVEE	22	116
202 CV 400	RUE DES PINS		35
202 CV 192	RUE JUSTIN BERTRAND	2	237

4- Port Leucate :

Références cad.	Adresse parc.	N° de voirie	Surface m2
202 DX 4	RES LE CANIGOU		7395
202 DS 81	RUE DALI PORT LEUCATE		1676
202 DS 82	CAP DE FRONT		883
202 DS 83	RUE DALI PORT LEUCATE		5936
202 DS 74	CAP DE FRONT		4853
202 DV 76	CAP DE FRONT		1413
202 DN 110	CORAIL HOTEL		993
202 DN 167	RES L'ESPADON		1315
202 DW 57	RES BARRACUDA		2340
202 DN 168	RES L'ESPADON		1270
202 DN 224	RUE LOUIS PASTEUR		463
202 DN 149	RES LE LAMPARO		4834
202 DM 224	PORT LEUCATE		107940
202 DL 76	LE PLA DE L ENTREE		7414
202 DL 77	LE PLA DE L ENTREE		177878
202 DM 218	PORT LEUCATE		25581
202 DM 201	PARKINGS DE LA SAGNE		1835
202 DM 195	VGE DE VACANCES LES CARRATS		20600
202 DM 211	RES LE SARDINAL		825
202 DN 132	CTRE COMMERCIAL		2200
202 DN 133	RES LES PORTES DU SOLEIL		2297
202 DN 128	PORT LEUCATE		701
202 DN 129	PORT LEUCATE		2121
202 DN 130	PORT LEUCATE		1739
202 DN 131	CTRE COMMERCIAL		1900



REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-011-211102025-20250407-02025_021-D



202 DO 6	PORT LEUCATE		403
202 DN 137	PORT LEUCATE		1759
202 DN 138	PORT LEUCATE		1492
202 DN 141	PORT LEUCATE		3862
202 DN 148	RES KARUKERA		1196
202 DN 149	RES LE LAMPARO		4834
202 DN 155	PORT LEUCATE		29
202 DN 156	PORT LEUCATE		82
202 DN 157	PORT LEUCATE		36
202 DN 158	PORT LEUCATE		9
202 DN 163	PORT LEUCATE		200
202 DN 194	RES LA CAPITANE		989
202 DN 195	RES LA CAPITANE		32
202 DO 7	PORT LEUCATE		2155
202 DW 9	PORT LEUCATE		1897
202 DW 10	RUE DU DOUR		1473
202 DN 135	PORT LEUCATE		3
202 DN 134	PORT LEUCATE		1686
202 DN 226	PORT LEUCATE		738
202 DN 231	AV DE SEPTIMANIE		120
202 DN 232	AV DE SEPTIMANIE		41
202 DN 228	PORT LEUCATE		749
202 DN 153	PORT LEUCATE		28
202 DN 154	PORT LEUCATE		24
202 DW 52	PORT LEUCATE		1558
202 DW 87	RES LES PALMIERS	1	66
202 DW 94	RUE JEAN BART	1	489
202 DW 92		1	391
202 DW 97		1	141
202 DW 88		1	290
202 DW 91		1	65
202 DW 72	CAP DE FRONT		17909
202 DV 127	AV DES ROSEAUX	1	10987
202 DW 95	AV DE SEPTIMANIE		25
202 DW 93	AV DE SEPTIMANIE		10
202 DW 118	PORT LEUCATE		231
202 DW 102	AV DE SEPTIMANIE	9001	373
202 DP 170	RUE DE LA MAYRAL		909
202 DO 51	CTRE COMMERCIAL MAISONS DE LA MER		1810
202 DM 242	PORT LEUCATE		61
202 DM 230	PORT LEUCATE		500



REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-011-211102025-20250407-02025_021-D



202 DM 240	PORT LEUCATE		106
202 DM 241	PORT LEUCATE		75
202 DM 246	PORT LEUCATE		126
202 DM 235	PORT LEUCATE		53
202 DM 236	PORT LEUCATE		29
202 DM 229	RUE DU CANELOU	238	4110
202 DM 239	PORT LEUCATE		2311
202 DM 245	PORT LEUCATE		139
202 DN 104	RES LE KYKLOS		2851

N° d'avis officiel : 2025-01

Avis rédigé à Carcassonne, le 30 janvier 2025

Rédacteur : Pôle Entreprises et Territoires - LM/VP/CB/A13922/D4592

La mise en place de périmètres de sauvegarde est une étape clé pour dynamiser les centralités, permettant à la collectivité d'intervenir sur les cessions de baux commerciaux, fonds artisanaux et fonds de commerce, conformément à l'article 58 de la loi du 2 août 2005 modifié par la loi du 18 juin 2014. En effet, l'intervention des pouvoirs publics pour organiser l'activité commerciale, à l'instar d'autres secteurs comme l'habitat ou les transports a pour objectif de trouver un équilibre entre les différents pôles commerciaux (centre-ville, quartiers, périphérie) et formes de commerce (notamment le commerce traditionnel et les grandes et moyennes surfaces), tout en favorisant la diversité et la complémentarité de l'offre, préservant et dynamisant ainsi le tissu économique local.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aude a pris connaissance du rapport de justification relatif à la délimitation de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune de Leucate. Après une étude approfondie du document, la CCI Aude tient à relever les points de vigilance suivants :

- La vacance commerciale, plus particulièrement sur le secteur de Port Leucate : la CCI Aude encourage la commune à surveiller l'évolution de cette vacance et s'assurer que les périmètres de sauvegarde contribuent à améliorer l'attractivité des locaux et non à figer une situation de sous-occupation. Pour renforcer son impact, la mise en place du droit de préemption devrait s'accompagner d'une stratégie globale de revitalisation commerciale.
- L'offre commerciale et la concurrence : eu égard à une multiplication de commerces de même nature à Leucate Village plus particulièrement, et à la tendance à la mutation d'établissements vers la restauration rapide à Port Leucate, il conviendra d'être vigilant quant à la nature des activités qui seront soutenues par le droit de préemption en définissant clairement la notion de diversité afin d'éviter toute interprétation qui pourrait nuire à l'objectif initial de sauvegarde du commerce de proximité.
- L'équilibre entre les secteurs : l'offre commerciale diffère selon les différentes entités de Leucate, avec une offre moins complète à La Franqui par exemple. Il est important de s'assurer que les périmètres de sauvegarde contribuent à un équilibre de l'offre entre les différents secteurs de la commune, en évitant de renforcer les disparités existantes et répondant aux spécificités de chacun.

Toutefois, considérant :

- Les enjeux économiques locaux : Leucate, avec ses spécificités démographiques et touristiques, fait face à des enjeux économiques particuliers. Le commerce représente une part importante de l'emploi local (47,6% en 2016). Sa sauvegarde est donc primordiale. En outre, la commune connaît de fortes variations de population avec des pics touristiques importants. Les périmètres de sauvegarde peuvent aider à **maintenir une offre commerciale variée et adaptée aux besoins de la population résidente et des visiteurs.**





Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

OCCITANIE

AUDE

Monsieur Michel PY
Maire de Leucate
Hôtel de Ville
34, rue du Docteur Sidras
11370 LEUCATE

Affaire suivie par : Secrétaire Général
E.Mail : direction@cm-aude.fr
Nos Réf. : PV/SH/SB
Objet : Plan de Sauvegarde

Carcassonne, le 16 janvier 2025

Monsieur le Maire,


La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Aude a bien pris connaissance de la demande de la commune de Leucate concernant la mise en œuvre d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur son territoire, incluant l'institution d'un droit de préemption.

Après une étude attentive de votre projet, nous souhaitons vous faire part de notre avis favorable et de notre soutien entier à cette initiative. Nous sommes convaincus que la mise en place de ce périmètre contribuera significativement à la dynamisation et à la préservation du tissu artisanal local, en permettant de maintenir et de développer une offre de proximité essentielle pour les habitants.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Aude se tient à votre disposition pour toute collaboration future et pour accompagner les projets de création, de reprise et de développement des entreprises artisanales de votre territoire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour le Président de la CMAR Occitanie
Pyrénées Méditerranée,
Le Président de la CMA de l'Aude,


Pierre VERA



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT OCCITANIE



REÇU EN PREFECTURE

le 15/04/2025

Application agréée E-legalite.com