

## INFRASTRUCTURES STATION-SERVICE

- Recyclage / Reconversion**       Densification / Intensification  
 Démolition / Reconstruction       Démolition / Renaturation

# Commerce des Tourelles Vernon (27)

Une station service transformée en boulangerie



Un boulanger artisanal qui souhaitait s'installer dans le secteur de Vernon a fait appel à la société CEB spécialisée dans la création de boulangerie depuis 15 ans. Grâce au réseau que Laura Kamala (CEB) a su tisser tout au long de ces années, elle a pu trouver en lien avec la Mairie de Vernon une station-service semi-active (garage fermé - station encore en activité). La propriétaire souhaitait partir et la commune souhaitait y installer un autre commerce qu'une station-service. CEB a dû trouver un preneur pour ce deuxième commerce d'alimentation.



## OBJECTIFS

Situé dans un quartier populaire, le souhait de la collectivité était d'une part de valoriser le secteur en le dynamisant par la création d'une zone de vie à la fois pour les riverains, mais également pour les employés des secteurs d'activités voisins ; ce projet qui a généré des créations d'emplois localement (vendeuses) a également permis de désengorger le centre ville de Vernon.

## ENVIRONNEMENT URBAIN

La boulangerie des Tourelles est située en périphérie de Vernon, dans un tissu mixte d'habitat collectif discontinu et d'habitat individuel groupé.

## REPÉRAGE FONCIER

A partir de la demande émise par le boulanger sur un secteur donné, CEB s'est rapproché de la mairie pour connaître les emprises disponibles.

PROPRIÉTAIRE	SCI VERDIM / Laura Kamala
MAÎTRISE D'ŒUVRE	CEB et le boulanger
EXPLOITANT DU SITE	Le boulanger
EMPRISE BÂTIE	800 m <sup>2</sup>
EMPRISE FONCIÈRE	4 000 m <sup>2</sup>
FINANCEURS / INVESTISSEURS	SCI VERDIM / Laura Kamala

## LEVIERS MOBILISÉS

### STRATÉGIE FONCIÈRE

- » La société CEB spécialisée en accompagnement, création et développement de boulangeries propose en premier lieu à ses clients une recherche de terrains et de locaux d'implantation pour l'installation de leur commerce. Un démarchage auprès des collectivités mais également la saisie d'opportunités sur le terrain constituent sa stratégie de repérage du foncier.
- » La présence d'autres commerces alentours, accessibilité facilitée... sont autant d'éléments importants à prendre en compte.

### RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Pas de changement de destination (zone commerciale) donc pas de modification au PLU.

### MOBILISATION DES ÉLUS

- » La mairie a notamment apporté son appui pour l'obtention d'un permis de construire visant à transformer l'ancienne station-service et le garage attenant en commerce.

## CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

### DEPOLLUTION DU SITE

- » Difficulté pour dégazage et coût très important (peu d'entreprises agréées d'où peu de concurrence et des prix excessifs).

### ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

- » Pas de recours sur le permis d'aménager.

### CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » L'accès à la station pour ne pas entraver la circulation ; la mairie en lien avec la Direction interdépartementale des Routes (DIR) ont été facilitateurs.



## RETOURS D'EXPÉRIENCE

### LES ATOUTS DU PROJET

- » Outre le dynamisme qu'il a su redonner au quartier, le commerce des Tourelles est très bien accepté par les riverains d'une part du fait de la création d'emplois qu'il a généré et d'autre part par le service qu'il leur apporte. Par ailleurs, son positionnement face à un château moyenâgeux ouvert au public et au carrefour de routes desservant notamment les villes de Beauvais, Rouen ou bien Evreux est plutôt stratégique et lui assure une clientèle de passage.

### DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Oui, ce projet se situe en entrée de ville, à proximité de logements, d'actifs et de visiteurs de passage (Château).

### RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Oui, partout où il y a des stations services, garages ou bâtiments inutilisés situés dans des lieux de passage propices à l'installation de commerces.
- » Ce type d'opération présente une opportunité pour conforter les centralités secondaires.
- » D'autres stations-services ont déjà été transformées en boulangerie ou en commerce : la boulangerie des Trois-Croix à Argentan (Normandie), la boulangerie Sainte-Croix à Saint-Lô (Normandie), la boulangerie Chez Babeth et Fred à Dijon (Bourgogne), ou encore l'hôtel-restaurant du Pont de Paris à Chagny (Bourgogne).

### MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Vacance du foncier lié à l'activité situé en milieu urbain.

## Sources

Entretien par visio-conférence avec Mme KAMALA

[https://actu.fr/normandie/vernon\\_27681/a-vernonnet-la-station-essence-va-faire-le-pain\\_10681270.html](https://actu.fr/normandie/vernon_27681/a-vernonnet-la-station-essence-va-faire-le-pain_10681270.html)

[https://actu.fr/normandie/vernon\\_27681/la-boulangerie-ouvre-lundi-a-la-place-de-la-station-essence\\_10687620.html](https://actu.fr/normandie/vernon_27681/la-boulangerie-ouvre-lundi-a-la-place-de-la-station-essence_10687620.html)

<https://www.paris-normandie.fr/actualites/economie/deux-nouveaux-commerces-ont-ouvert-dans-le-quartier-de-vernonnet-BA3839175>

<http://www.vernon-direct.fr/vernonnet-bouge/>

## Contact

Laura KAMALA  
CEB Boulangerie  
[ceb@ceboulangerie.com](mailto:ceb@ceboulangerie.com)