

Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal

Commune de PONT DE CHERUY

n°80/2018

L'an **deux mil dix-huit**, le 18 décembre, à 20 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Pont de Chéruy, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, en Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis **ANDREU**, Maire-Adjoint.

Présents : MM. Jean-Louis **ANDREU**, Mme Viviane **GOY**, M. Bernard **FOUR**, Mme Martine **BLACHE**, MM. Philippe **LAURENT**, Franck **BRON**, Jean-Pierre **KHELLOUFI**, Mmes Josiane **PAVIET-GERMANOZ**, Paraskévi **PARPILLON**, M. Patrick **MOLLARD**, Mme Eugénie **GRAND**, MM. Philippe **DANGELY**, Steve **BIANCHI**, Mmes Pascale **MERCIER**, Catherine **LEPETIT**, MM. Philippe **ZUCCARELLO**, Franck **LAURENT**, Pascal **PALLET**, Mme Monique **RAVOUNA**

Procurations : M. Alain **TUDURI**, (pouvoir à M. Jean-Louis **ANDREU**), M. Jean-François **CAMIER** (pouvoir à M. Franck **BRON**), Mme Nathalie **GALARD** (pouvoir à M. Philippe **ZUCCARELLO**), M. Franck **POSSEY** (pouvoir à M. Philippe **LAURENT**).

Absents : Mmes Anne-Marie **SPIRLI**, Carine **KARAKACHIAN**, M. Nicolas **DURIF**, Mmes Nadia **LAÏDI**, Farah **GUILLAUMONT**, Sarah **DEROUSSIN**.

M. Pascal **PALLET** a été élu Secrétaire de séance.

Objet : INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LES FONDS DE COMMERCES, BAUX COMMERCIAUX ET FONDS ARTISANAUX AU CENTRE-BOURG

Exposé du Maire-Adjoint

Monsieur **ANDREU**, 1er Adjoint, représentant le Maire empêché au titre de l'Article L2122-17 du Code Général des Collectivités Territoriales rappelle que le conseil avait, par délibération du 07 décembre 2017 instauré à l'unanimité, le principe de la mise en place du droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux sur un périmètre restant à définir dans le centre-bourg.

Depuis, un important travail a été réalisé courant 2018 par la commune en vue d'élaborer un projet de périmètre et un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité dans ce périmètre et démontrant les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.

En effet, il existe sur le territoire défini dans les documents annexés un risque de disparition du commerce et de l'artisanat ainsi qu'un risque d'unification de l'offre commerciale.

Certains locaux devenus vacants dans le centre-bourg de Pont de Chéruy sont majoritairement reloués pour y installer une seule catégorie d'activité, en particulier des commerces de bouche, notamment de restauration rapide, ce qui nuit fortement à la nécessaire diversification des commerces de proximité dont ont besoin les habitants.

La commune se sent particulièrement démunie pour réguler l'affluence ou l'absence de certaines catégories de commerces, alors qu'elle entend bien poursuivre et amplifier son action de diversification des commerçants et artisans en centre-ville, élément déterminant de sa stratégie de revitalisation et de requalification de son centre-bourg engagée depuis 2014.

La finalité du droit de préemption ne doit pas conduire la collectivité à conserver la propriété du fonds qu'elle aura acquis. Elle doit le rétrocéder à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, dans un délai d'un an à compter de la prise d'effet de la décision.

A défaut, et dans le cas où la déclaration préalable aurait fait mention de l'identité de l'acquéreur évincé, ce dernier bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

Pour pouvoir bénéficier de ce droit, la commune doit déterminer un périmètre de sauvegarde s'accompagnant d'un rapport relatif à la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et soumettre, pour avis, son projet de délibération aux chambres consulaires dans le ressort desquelles se trouve la commune.

Monsieur Jean-Louis ANDREU, précise que cette procédure de préemption constitue une réelle capacité d'action pour enrayer la disparition des commerces de proximité, le phénomène de banalisation des commerces qui touche les centres-villes (restaurations rapides, enseignes de services...) et l'appauvrissement de l'offre commerciale.

Le maintien du commerce de proximité constitue un enjeu fort, tant pour des raisons économiques que sociales. Si le commerce peut avoir une fonction économique importante, il est aussi générateur d'une dynamique urbaine, de convivialité, d'animation économique et sociale de la commune.

Il faut rappeler que la désertification des centres-villes s'amplifie et ce phénomène est national. L'offre des centres-villes se fragilise comme en témoigne la progression de la vacance commerciale qui atteint à l'échelle nationale 8,5 % en 2017 contre 7,8 % en 2013 et 6 % en 2001.

Des outils existent cependant, notamment la loi n°2005-882 du 02 août 2005, laquelle donne aux Conseils Municipaux la possibilité de créer des zones de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité soumises au droit de préemption.

Les articles L 214-1 à L 214-3 du Code de l'Urbanisme permettent également au Conseil Municipal de délimiter, par délibération motivée, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises les aliénations à titre onéreux des fonds artisanaux, fonds de commerce ou baux commerciaux.

A l'intérieur de ce périmètre, sont également soumises au droit de préemption les aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Afin de concrétiser cette action, la commune a réalisé un dossier particulièrement détaillé incluant le périmètre de sauvegarde proposé, dossier argumenté démontrant la nécessité d'instaurer ce droit de préemption commercial, conformément à l'article R 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par courrier du 26 octobre 2018, le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nord-Isère accuse réception de ce dossier et confirme notamment que *"ce droit de préemption est un outil qui va permettre à la commune de Pont de Chérury d'optimiser et de favoriser la diversité de l'offre commerciale dans le cœur de la ville et la création de boutiques test permettant aux commerces d'expérimenter leurs projets et de les consolider"*.

Ces éléments confortent pleinement le projet municipal visant à préserver le petit commerce et l'artisanat de proximité sur le périmètre proposé dans l'hyper centre par le maintien d'une diversification répondant pleinement aux besoins de la population locale.

Il faut rappeler que la commune a engagé des moyens importants pour assurer le maintien et la diversification de ce commerce de proximité, à savoir :

Février 2016 : Recrutement à temps plein d'un animateur chargé de développer le commerce local et l'artisanat en vue de faciliter le maintien et l'implantation de commerces non ou peu représentés dans la ville (presse, papeterie, chaussures, vêtements...).

Mars 2016 : Aménagement rue Grammont au cœur du centre-bourg d'un local spécifique dénommé "Observatoire de la vie économique" mis à disposition de l'animateur précité mais également des commerçants et artisans locaux.

Septembre 2016 : L'action menée par l'animateur municipal chargé du développement du commerce local a favorisé la création d'une nouvelle association de développement du commerce et de l'artisanat local dénommée "CLUB PRO de Pont de Chéruy".

Mai 2017 : Aménagement d'une "boutique-test" en plein centre-ville et mise à disposition pour une durée limitée de ce local par la commune à des conditions préférentielles en faveur d'un jeune artisan réparant les téléphones portables et tablettes informatiques.

Au vu de cet exposé, Monsieur Jean-Louis ANDREU propose au Conseil :

- d'instaurer, en vertu des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment des articles L 214-1 à L 214-3 du Code de l'Urbanisme, sur la base du périmètre de préemption et du rapport d'analyse annexés à la présente décision, **le droit de préemption sur les fonds de commerces, baux commerciaux et fonds artisanaux** situés dans le périmètre de sauvegarde, lequel comporte les voiries, parties de voiries et places publiques suivantes :

1. rue de la Liberté (dans son intégralité)
2. rue Centrale (dans son intégralité)
3. rue Grammont - numéros pairs et impairs (du n°24 au n°60 et du n°11 au n°35)
4. rue de la République - numéros pairs et impairs (du n°2 au n°30 et du n°1 au n°19)
5. place baron de Verna (dans son intégralité)
6. place René Duquaire (dans son intégralité)
7. rue César Sornin (du n°1 au n°2)
8. rue Neyret (dans son intégralité)
9. place des Ecoles (dans son intégralité)

Il convient aussi d'intégrer à la place des Ecoles l'immeuble dénommé "Le Ruisseau de la Fontaine" dont l'adresse cadastrale est rue du 8 mai 1945, l'adresse postale impasse du Petit Paris mais dont l'accès aux locaux commerciaux se fait depuis la place des Ecoles.

Ainsi, tous les immeubles, tenements et parcelles desservis par les rues, places et espaces publics ci-dessus mentionnés sont concernés par l'instauration de ce droit de préemption sur le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

- d'autoriser le Maire ou Monsieur Jean-Louis ANDREU, en cas d'empêchement du Maire, à mener la procédure de préemption au nom de la commune (article L2122-21 du CGCT),

- d'annexer au Plan Local d'Urbanisme le périmètre de ce droit de préemption commercial arrêté par le Conseil Municipal comme le stipule l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme.

- de prendre toutes les mesures de publicité et d'information relatives à l'instauration de ce droit de préemption.

Vous voudrez bien statuer.

Décision

Le Conseil, après avoir entendu l'exposé de Monsieur Jean-Louis ANDREU, 1er Adjoint et après en avoir délibéré :

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2122-22.21 ;

-Vu la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises notamment son article 58 qui instaure le droit de préemption au profit des communes sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux au sein d'un périmètre de sauvegarde défini par le Conseil Municipal ;

- Vu le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption au profit des communes sur les fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux ;

- Vu les articles L.214-1, L.214-2, L.214-3 du Code de l'Urbanisme définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux ;

- Vu les articles du Code de l'Urbanisme notamment les articles L.151-16, R.211-2, R.214-1 et R.214-2 ;

- Vu la loi de modernisation de l'économie n°2008-776 du 04 août 2008 et notamment son article 101 ;

- Vu le rapport d'analyse sur la situation du tissu commercial et artisanal de la commune ;

- Vu le plan du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat établi par la commune ;

☞ Décide d'instaurer **par 22 voix pour et 1 abstention (Madame Monique RAVOUNA)**, en vertu des articles L214-1 à L214-3 DU Code de l'Urbanisme, **un droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux** dans la zone délimitée par le document graphique annexé à la présente délibération et le rapport d'analyse du commerce et de l'artisanat réalisé par la commune.

Ce droit de préemption concerne les immeubles situés dans le périmètre ci-annexé et comprenant les voiries suivantes :

1. rue de la Liberté (dans son intégralité)
2. rue Centrale (dans son intégralité)
3. rue Grammont (du n°24 au n°60 et du n°11 au n°35)
4. rue de la République (du n°2 au n°30 et du n°1 au n°19)
5. place baron de Verna (dans son intégralité)
6. place René Duquaire (dans son intégralité)
7. rue César Sornin (du n°1 au n°2)
8. rue Neyret (dans son intégralité)
9. place des Ecoles (dans son intégralité)

Il convient aussi d'intégrer à la place des Ecoles l'immeuble dénommé "Le Ruisseau de la Fontaine" dont l'adresse cadastrale est rue du 8 mai 1945, l'adresse postale impasse du Petit Paris mais dont l'accès aux locaux commerciaux se fait depuis la place des Ecoles.

☞ Dit que tous les immeubles, parcelles et tenements desservis par ces voiries et places publiques figurant dans le rapport d'analyse et accessibles à partir du périmètre ci-annexé sont concernés par l'application de ce droit de préemption sur les fonds de commerce, baux commerciaux, fonds artisanaux, en vue de protéger la nécessaire diversification du petit commerce et de l'artisanat de proximité.

☞ Dit que sont également soumises au droit de préemption, des aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

☞ Autorise le Maire ou Monsieur ANDREU en cas d'empêchement du Maire, à mener la procédure de préemption au nom de la commune, conformément aux dispositions de l'article L 2122-21 du Code Général des Collectivités Territoriales et à signer tout document pertinent relatif à ce dossier.

☞ Décide d'annexer au Plan Local d'Urbanisme de la commune le périmètre de préemption sur les fonds de commerce, baux commerciaux et fonds artisanaux arrêté par le Conseil Municipal, en vertu de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.

☞ Dit que toutes les mesures de publicité prévues seront opérées, notamment par un affichage en Mairie de la présente délibération pendant un mois, ainsi que par la publication d'une mention spécifique dans deux journaux locaux diffusés dans le Département de l'Isère.

Cette délibération sera également transmise :

- au Préfet de l'Isère et au Sous-Préfet de La Tour du Pin
- aux chambres consulaires concernées dans le ressort desquelles se trouve la commune

Pour copie certifiée conforme
Pont de Chérucy, le 27 février 2019
Le Maire,



