

Département de l'Aube
Arrondissement de Troyes
COMMUNE D'ERVY-LE-CHATEL

Nombre de membres			
Du Conseil Municipal	En exercice	Présents	Pouvoirs
15	15	11	03
Votants	Pour	Contre	Abstention
14	14	-	-

Date de convocation	Date d'affichage
29 juin 2026	29 juin 2026

Délibération n° 2026-22/07-03	

**Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal**

Le **vingt-deux juillet deux mille vingt-six**, le Conseil Municipal de la Commune d'Ervy-le-Châtel s'est réuni en session ordinaire, à vingt heures dans la salle du Conseil municipal, sous la présidence de M. Roger Bataille, Maire.

Etaient présents : M. Roger BATAILLE, Mme Laura DI DIO, M. Joël TRES CARTES, Mme Mélanie DEWILDE, M. Gaël PADIOU, M. Didier LE BELLER, Mme Isabelle DICKIE, Mme Danielle VIGNERONT, Mme Jacqueline BOUY, M. Jacky VIOIX, M. Gilles PORET.

Représentés : M. Davy BAVOIL donne pouvoir à M. Didier LE BELLER.
M. Pierre FLAVIGNY donne pouvoir à M. Jacky VIOIX.
Mme Maylis MOUTON donne pouvoir à Mme Jacqueline BOUY.

Absente : Mme Océane DUPUICH.

Secrétaire de séance : Mme Mélanie DEWILDE.

Objet : DROIT DE PREEMPTION URBAIN COMMERCIAL

Monsieur le Maire d'ERVY-LE-CHÂTEL expose que le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 pris pour l'application de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises donne la possibilité aux communes d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, afin de maintenir et de sauvegarder le commerce de proximité dans les villes.

Le commerce et l'artisanat occupent une place importante à Ervy-le-Châtel, non seulement dans l'économie locale, mais également dans l'animation et l'attractivité de la commune. Aussi, le maintien de la diversité commerciale est fondamental pour assurer la vitalité et le dynamisme du centre-bourg.

De plus, il apparaît que le maintien d'un tissu commercial dynamique en centre-bourg constitue un enjeu d'aménagement, de démographie et de vie locale.

En effet, les actions menées par la collectivité sur la redynamisation du tissu villageois (diagnostic Petites Villes de Demain), intégration au label Petite Cité de Caractère ainsi que les différents diagnostics menés pour ces études (diagnostic Petites Villes de Demain, diagnostic du PLU) convergent vers l'idée que les emplois et la dynamique sociale imputables aux commerces et à l'artisanat sont indispensables pour le déploiement de la stratégie de valorisation du cadre de vie souhaitée par la commune.

Les enjeux suivants peuvent notamment être soulignés :

- la nécessité de maintenir la diversité de l'offre du centre-bourg,
- la nécessité d'anticiper les départs de commerçants pour les secteurs les plus essentiels (boulangerie, restaurant, notamment) ;
- la nécessité de préserver l'attractivité commerciale de certaines rues aux caractéristiques spécifiques et/ou concernées par des risques de mutations de l'offre marchande comme la Place du Marché par exemple ;

Consciente de la nécessité de prendre des mesures visant à maintenir la diversité de l'activité commerciale et artisanale du centre-ville de façon durable, la commune d'Ervy-le-Châtel souhaite utiliser les différents outils législatifs et réglementaires mis aujourd'hui à sa disposition pour instaurer le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

La mise en place de ce droit de préemption répond à l'ensemble des enjeux précités et vise, en premier lieu, un objectif d'observation des transactions commerciales et artisanales. L'ensemble des éléments pointés dans le diagnostic pouvant provoquer une mutation de l'offre marchande, cet outil permettra aux services de la commune de se doter d'un outil de veille spécifique et d'augmenter leur connaissance de l'évolution du tissu commercial et artisanal du centre-ville. Cette observation pourra faciliter les négociations sur certains projets ou certaines installations prioritaires.

L'instauration de ce droit spécifique permettra aussi à la commune d'Ervy-le-Châtel de réaliser des acquisitions ciblées sur des baux ou des fonds commerciaux ou artisanaux stratégiques ou emblématiques.

Le périmètre de mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux proposé comprend l'ensemble de la zone UA du PLU, cœur historique et commerçant de la commune. Il se superpose ainsi à l'espace de centralité commerciale défini au titre de la réglementation du SCoT des Territoires de l'Aube. Il est joint en annexe à la présente délibération.

La mise en place du droit de préemption permettra en particulier :

- De maintenir une mixité d'activités marchandes ;
- De résorber la vacance commerciale sur les emplacements en centre-bourg
- De créer une continuité de déambulation entre le centre-ville historique et les faubourgs ;

Entendu l'exposé du maire ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.214-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 22 juillet 2026 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Le Conseil Municipal, après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité :

1°) **DECIDE** d'instituer un Droit de Préemption Urbain Commercial à l'intérieur du secteur délimité sur le plan ci-annexé comprenant toutes les zones urbaines et à urbaniser du PLU ;

2°) **DECIDE** que le bénéficiaire du Droit de Préemption Urbain Commercial sera la commune d'ERVY-LE-CHÂTEL ;

3°) Monsieur le maire mettra à jour le Plan Local d'Urbanisme dans les conditions définies à l'article R.153-18 du code de l'urbanisme, en faisant reporter le périmètre du DPU Commercial sur une annexe conformément à l'article R.151-52 du code de l'urbanisme ;

4°) **CHARGE** Monsieur le maire d'adresser sans délai, comme prévu à l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération et un plan précisant le champ d'application du DPU Commercial :

- au directeur départemental des services fiscaux ;
- au conseil supérieur du notariat ;
- à la chambre départementale des notaires ;
- au barreau constitué près du tribunal de grande instance ;
- au greffe du tribunal de grande instance.

5°) **CHARGE** Monsieur le maire de faire afficher pendant un mois en mairie la présente délibération et d'en faire insérer une mention dans les 2 journaux diffusés dans le département ;

6°) **CHARGE** Monsieur le maire de faire tenir le registre prévu à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme ;

7°) **CHARGE** Monsieur le maire d'informer de la présente délibération le service instructeur des autorisations d'utiliser le sol ;

8°) La présente délibération sera exécutoire après accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité mentionnées à l'article 4°), ou bien, si elle leur est postérieure, à la date où l'approbation du PLU est rendue exécutoire.

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits.
Extrait certifié conforme,

Le Maire,
Roger BATAILLE