AR Prefecture

024-212400675-20261023-D2026_122-DE
Reçu le 26/10/2026
Publié le 26/10/2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers
*En exercice : **23***
*Présents : **17***
*Votants : **22***
*Procurations : **5***
*Excusés : **5***
*Absente : **1***

L'An deux mil vingt-six
Le : 23 octobre

Le Conseil Municipal de la Commune du Bugue dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Médiathèque Gérard Fayolle, salle Jean Monestier, sous la présidence de Bernard CROUZET.

Date de convocation du Conseil Municipal : 16 octobre 2026

PRÉSENTS : *Bernard CROUZET, Isabelle NORMAND, Jean TOURNIÉ, Aurore MONTASTIER MORINVAL, Jean-Louis PICARD, Lorène ANDRIEUX, Roger NGUYEN HUU CHIEU, Anne MENEGHELLO, Kathleen SCOTT, Vincent LACHERÉ, Anna SPIJKER LENZ, Thierry ROUCHY, Fouzia CHOUIKH, Jean-Sébastien PÉRUSIN, Mamah BAHLOUL, Nadège TRICARD, Jean-Luc COUDEYRAT*

EXCUSÉS : *Alain SUDRIE, mandat à Jean-Sébastien PÉRUSIN*
Philippe GUINOT, mandat à Bernard CROUZET
Françoise GODFRIN, mandat à Roger NGUYEN HUU CHIEU
Véronique BRASSIER, mandat à Aurore MONTASTIER MORINVAL
David TORRENT, mandat à Isabelle NORMAND

ABSENTE : *Camille TROMPEAU*

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : *Jean-Louis PICARD*

D2026-122

Objet : Validation du droit de préemption urbain sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces – Mise en place d'un périmètre de sauvegarde

Monsieur le Maire rappelle le délibération n° D2026-81 en date du 10 juillet 2026 relative au droit de préemption urbain sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces et me mise en place d'un périmètre de sauvegarde.

La Commune constitue un pôle de proximité structurant à l'échelle de son bassin de vie. Forte d'une centaine de commerces, artisans et services vitrines, elle présente une offre relativement complète pour une commune de cette taille.

La volonté de mise en place de ce droit de préemption urbain permet à la commune de mener une politique économique avec pour objectifs de favoriser le maintien et la diversité des activités commerciales et artisanales de proximité. Le maintien du commerce de proximité constitue un enjeu fort et est générateur d'une dynamique urbaine, de convivialité, d'animation économique et sociale de la Ville.

L'étude réalisée par la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) met en évidence des fragilités qui affectent la vitalité commerciale, et précisément sur le centre-ville :

AR Prefecture
024-212400675-20261023-D2026_122-DE
Reçu le 26/10/2026
Publié le 26/10/2026

- *Une organisation commerciale déséquilibrée par le fait que les établissements ne se répartissent pas de manière homogène entre les différents secteurs d'activité. Ces manques traduisent une offre incomplète, obligeant parfois les habitants à se déplacer vers d'autres pôles pour satisfaire certains besoins, contribuant ainsi à l'évasion commerciale.*

  Une partie de l'offre sédentaire est toutefois ponctuellement complétée par les activités du marché hebdomadaire ; Lequel ne permet pas cependant de combler ces manques de manière saisonnière.

- *Une mutation de commerce marquée par la disparition d'activités traditionnelles.*
  L'évolution du tissu commercial sur les dix dernières années confirme une tendance à l'érosion du commerce traditionnel indépendant. Plusieurs activités emblématiques semblent avoir fermées et font aujourd'hui défaut, particulièrement en centre-ville. Ces fermetures concernent précisément des activités qui structurent habituellement la vie quotidienne et l'identité commerciale d'un centre bourg.

- *Une vacance commerciale élevée avec un taux de vacance global à 17 % spatialement concentrée sur la Rue de Paris, rue de la République et Place du Marché créant ainsi des ruptures dans la continuité commerciale et est un facteur aggravant de la fragilité du tissu commercial.*

- *Une évasion commerciale conséquente : Le commerce local est soumis à une concurrence structurelle importante, notamment des grandes surfaces captant 57 % des dépenses des ménages locaux en produits de consommation courante.*
  La majorité des grandes surfaces est concentrée à l'entrée sud de la Commune route du Buisson.
  Le commerce en ligne est également un concurrent majeur pour le commerce de certains produits.
  Cette situation s'explique essentiellement par une inadéquation entre l'offre locale et les attentes des consommateurs mais, également par l'attractivité des grandes zones commerciales telles que celles de l'agglomération de Périgueux ainsi que les habitudes de déplacement liées aux mobilités.

- *Des fragilités structurelles : Au-delà des aspects économiques, des facteurs fonctionnels peuvent contribuer à fragiliser le commerce de proximité : population vieillissante (plus d'un habitant sur 2 a plus de 60 ans), un niveau de revenu médian par UC inférieur à la moyenne départementale et un plus faible pouvoir d'achat.*
  Ces facteurs tendent à limiter le dynamisme de la consommation locale et à freiner le renouvellement de la clientèle. L'activité de la plupart des commerces de proximité à des degrés variants, dépend de la fréquentation touristique.
  Le stationnement est essentiellement concentré en centre-ville, malgré le nombre conséquent de parcs de stationnement sur la Commune. Il pose également des questions d'accessibilité et de circulation.

- *Des perspectives de cessation d'entreprises à moyen terme fragilisant à moyen terme le tissu commercial par la cessation d'activité envisagée par une dizaine de dirigeants*

Au vu de ces éléments, les enjeux de la préservation du commerce de proximité consistent à :

- *Préserver une offre diversifiée répondant aux besoins quotidiens, en préservant un commerce de proximité en reconstituant une offre commerciale complète et cohérente.*

  Il s'agit ainsi de :

  - *préserver les commerces alimentaires spécialisés,*
  - *maintenir les activités fragilisée*
  - *soutenir les activités liées à l'équipement de la personne,*
  - *favoriser le retour des services disparus*

L'objectif est de garantir une réponse aux besoins courants des habitant et à veiller géographiquement à la cohérence des activités de pôle en évitant la délocalisation des commerces de proximité du centre-ville vers les zones périphériques,

AR Prefecture
024-212400675-20261023-D2026_122-DE
Reçu le 26/10/2026
Publié le 26/10/2026

- *Maitriser les mutations commerciales : la transformation du tissu commercial appelle à une régulation des évolutions en cours. Le développement des services peu générateurs de flux ou la surreprésentation de certains secteurs doivent être maitrisés.*

- *La réduction de la vacance commerciale constitue un enjeu prioritaire avec une action sur les rues les plus fragilisées.*
  La priorité d'intervention concerne le centre-ville, notamment les artères principales ainsi que le début de l'entrée de ville sud, à savoir :

  • *La rue de Paris,*
  • *La Rue de la République,*
  • *La Place du Marché,*
  • *L'avenue de la Libération*

- *Renforcer l'attractivité et la fréquentation*

- *Réduire l'évasion commerciale*

- *Accompagner les commerçants et anticiper les mutations*

Dans ce contexte, la préservation du commerce et de l'artisanat de proximité constitue un enjeu stratégique, à la croisée de l'aménagement du territoire, du développement économique mais aussi de la qualité de vie de ses habitants.

Ainsi, vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2122-22,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants,

Vu l'avis favorable de la Commission urbanisme réunie le 30 mars 2026 et le 3 juillet 2026,

Vu la saisine de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, en date du 20 juillet 2026,

Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne, en date du 07 septembre 2026,

Considérant que la non-réponse de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat dans un délai de 2 mois, vaut acceptation,

Considérant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption institué, les aliénations à titre onéreux des fonds artisanaux, des fonds de commerce ou de baux commerciaux ainsi que les aliénations à titre onéreux de terrains portant, ou destinés à porter, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés, proposé lors de la précédente délibération, comme suit :

- *Places de l'Hôtel de Ville, Place du marché centre-ville, Rue de Paris, Grand Rue*
- *Rue de la République, Avenue de la Gare jusqu'au droit de la parcelle AN 1134*
- *Avenue de la Libération, Route du Buisson*
- *Zone artisanale « La Plaine » selon plan annexé*

Les plans délimitant ce périmètre sont annexés à la présente délibération.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré ;

- *Se prononce favorablement sur l'instauration du droit de préemption commercial sur les fonds artisanaux, de commerces, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés, selon le plan défini,*

AR Prefecture

024-212400675-20261023-D2026_122-DE
Reçu le 26/10/2026
Publié le 26/10/2026

- *Charge Monsieur le Maire de procéder à toutes mesures de publicités nécessaires afin de porter ce périmètre à la connaissance de toute personne intéressée,*
- *Autorise Monsieur le Maire à exercer, au nom de la Commune, le droit de préemption tel que défini à l'article L.214-1 du code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales,*
- *Autorise Monsieur le Maire à signer tout document s'y rapportant.*

POUR : 22 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

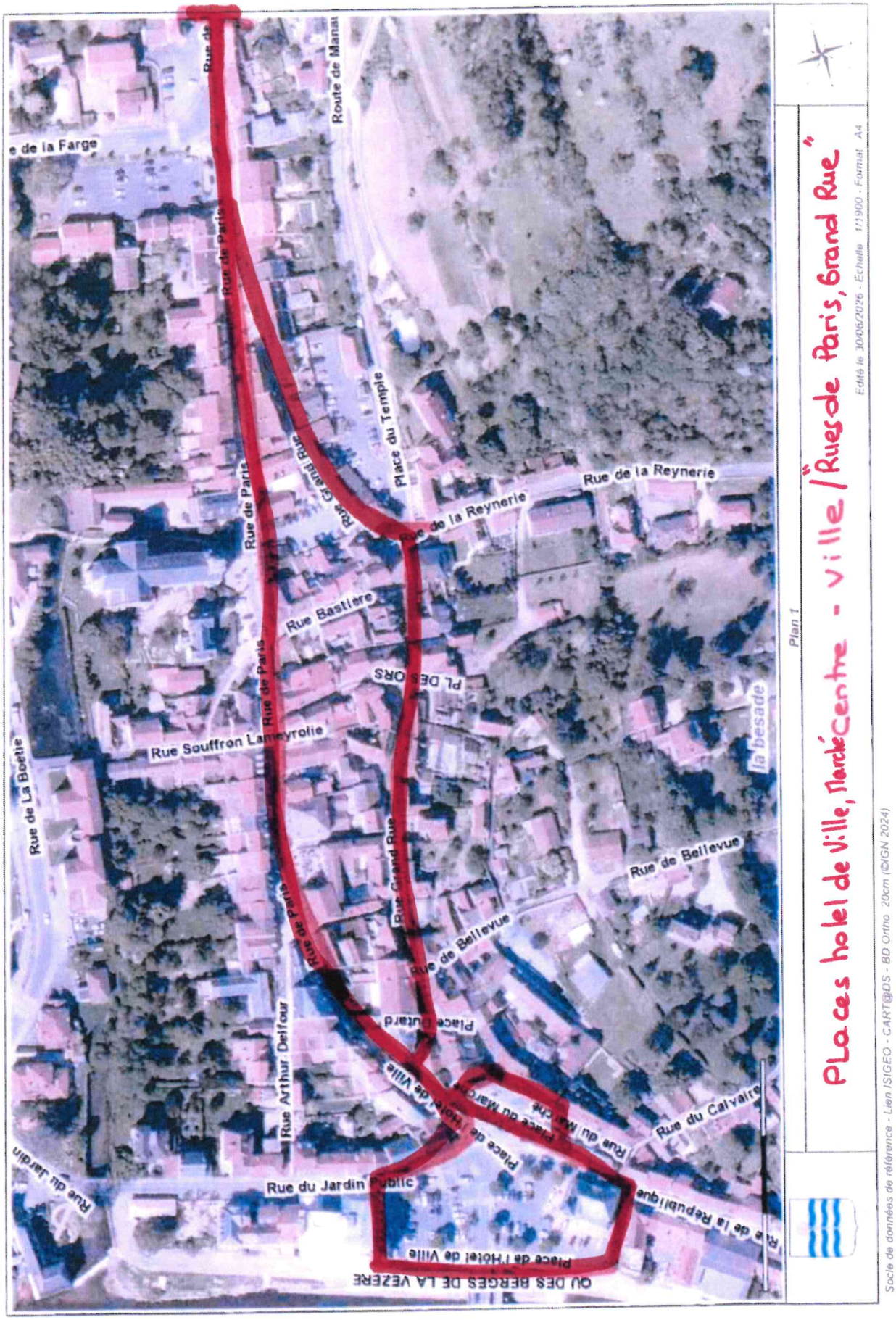
Le Secrétaire,
Jean-Louis PICARD

Le Maire,
Bernard CROUZET

MAIRIE DE LE BUGUE
R.F.
24 (Dordogne)

AR Prefecture

024-212400675-20261023-D2026_122-DE
Reçu le 26/10/2026
Publié le 26/10/2026



AR Prefecture
024-212400675-20261023-D2026_122-DE
Reçu le 26/10/2026
Publié le 26/10/2026



Plan 1

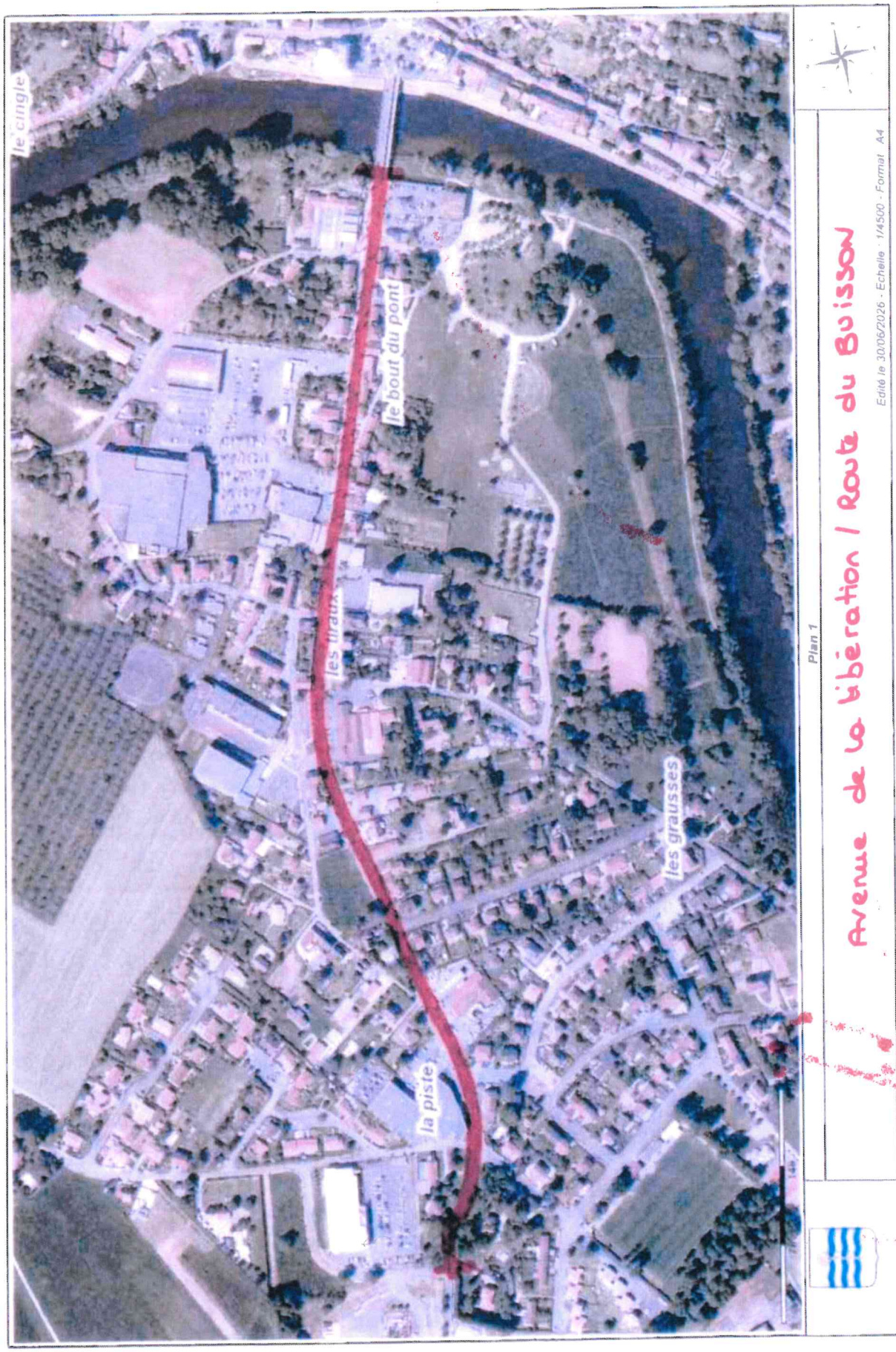
Rue de la République / Avenue de la Gare (AN 1134)

Edité le 30/06/2026 - Echelle 1/6500 - Format A4

Socle de données de référence - Lien ISIGEO - CART@DS - BD Ortho 20cm (©IGN 2024)

AR Prefecture

024-212400675-20261023-D2026_122-DE
Reçu le 26/10/2026
Publié le 26/10/2026



AR Prefecture

024-212400675-20261023-D2026_122-DE
Reçu le 26/10/2026
Publié le 26/10/2026

