



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-deux, le 14 novembre, le Conseil Municipal de la Commune de NORT-SUR-ERDRE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de M. Yves DAUVÉ, le Maire.

**Délibération
N°2211125**

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29
Présents : 22
Absents : 7
Pouvoirs : 4
Votants : 26

**THEME :
ATTRACTIVITE
DU CENTRE-VILLE**

Date de convocation du Conseil Municipal : 8 novembre 2022

**OBJET :
INSTAURATION DU DROIT
DE PREEMPTION SUR LES
FONDS DE COMMERCE
FONDS ARTISANAUX BAUX
COMMERCIAUX ET
TERRAINS PORTANT OU
DESTINES A PORTER DES
COMMERCES**

MMES : Sylvie BIETTE-EFFRAY, Chantal BROCHU, Isabelle CALENDREAU, Nathalie CALVO, Joëlle DAVID, Delphine FOUCHARD, Lydie GUERON, Nathalie HERBRETEAU, Christine LE RIBOTER, Isabelle PLEVIN, Reine YESSO EBEMBE.

MM : Yves DAUVE, Guy DAVID, Pierrick GUEGAN, Cédric HOLLIER-LAROUSSE, Didier LERAT, Thierry PEPIN, Michel BROCHU, Frédéric COURTOIS, Bertrand HIBERT, Emilien VARENNE, Denys BOQUIEN.

ABSENTS :

M. Sylvain LEFEUVRE donne pouvoir à M. Guy DAVID,
M. Carlos MC ERLAIN donne pouvoir à Mme Christine LE RIBOTER,
Mme Marie-Noëlle PATERNOSTER donne pouvoir à M. Denys BOCQUIEN,
M. Philippe MAINTEROT donne pouvoir à Mme Isabelle CALENDREAU,
Mme Aude FREDERICQUE, Mme Gaëlle JOLY, M. Laurent SIMON.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Mme Delphine FOUCHARD a été élue secrétaire de séance.

Monsieur le Maire expose :

L'Opération de Revitalisation du Territoire et l'article L214-1 du code de l'urbanisme offrent la possibilité à la commune de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel elle peut exercer un droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces, lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux. Lorsqu'elle décide de préempter, la commune doit, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. Dans ce délai, elle peut mettre le fonds en location-gérance. Ce droit de préemption permet donc à la commune de mener une politique économique dans l'objectif de favoriser le maintien et la diversité des activités commerciales de proximité.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain » pour lequel la commune est lauréate depuis le 28 avril 2021. Ce programme vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralité, les moyens de concrétiser leurs projets en termes de stratégie d'aménagement pour conforter leur statut de villes dynamiques. La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire

(ORT) qui sera signée en fin d'année 2022, prévoit l'instauration de ce droit de préemption dans son plan d'actions (fiche n°4 « Soutien et mise en valeur du commerce en centre-ville»). Par ailleurs, elle prévoit l'ajout au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'un sous-secteur de protection des linéaires commerciaux, visant à privilégier l'implantation de commerces en équipement, restauration et alimentaire face à l'implantation d'activités de services (création d'un sous-secteur de la zone UA).

Dans le cadre de l'élaboration de l'ORT, la commune et l'intercommunalité ont mandaté entre janvier et avril 2022, l'agence Lestoux&Associés pour réaliser une étude stratégique de développement économique et commerciale du centre-ville de Nort-sur-Erdre.

Le diagnostic de l'étude met notamment en avant un enjeu de renforcer la diversité du tissu commercial en cœur de ville : « 85 commerces sont recensés ouverts sur le centre-ville. Parmi eux, la filière services (banques, assurances, agences immobilières, ...) est la plus représentée avec 23 établissements identifiés soit 27% de l'offre globale. Une situation qui témoigne d'une tertiarisation de certains linéaires. » [...] Le taux de diversité commerciale observé sur le centre-ville de Nort sur Erdre est de 13%. Un taux inférieur aux moyennes habituelles qui ne permet pas de rayonner mais qui intègre une première offre en équipement de la personne notamment. » Phase I – Le diagnostic de l'économie de proximité (p.18). En phase stratégie, le comité de pilotage a ainsi approuvé l'action 1.2 qui propose de : « Mettre en place le droit de préemption commercial sur le cœur de ville. ». Phase IIb – Stratégie & feuille de route (page 26).

Ce droit de préemption doit permettre à la commune de conforter sa politique économique dans l'objectif de favoriser le maintien et la diversité des activités artisanales et commerciales de proximité dans la mesure où les commerces et services de proximité de la commune sont précieux pour la vie, la cohésion sociale et l'attractivité de son territoire. Ils participent à son identité, son animation et à la valorisation du cadre de vie.

Ainsi, et au sein du périmètre de sauvegarde, chaque aliénation, à titre onéreux, de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux ou de terrains, est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration faite par le cédant à la commune. Cette déclaration, établie sur le formulaire CERFA n° 13644*02, doit être adressée en quatre exemplaires par pli recommandé avec demande d'avis de réception à l'attention de Monsieur le Maire (Article R. 214-4 du code de l'urbanisme). L'instauration de ce droit présente donc également l'avantage de donner à la Collectivité une vision des échanges des biens commerciaux, notamment les fonds de commerce, et de leur valorisation en tant qu'indicateur du dynamisme économique du territoire.

Pour permettre une bonne cohérence et lisibilité dans la politique de maintien d'une offre commerciale et artisanale diversifiée dans le cœur de ville, le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat est similaire au périmètre du linéaire commercial et est à annexer au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) conformément à l'article R 123-13-4 du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir entendu le rapport de M. Guy DAVID, 1er Adjoint délégué à l'aménagement de l'espace et aux commerces,

Vu la loi de modernisation de l'économie (LME) n° 2008-776 du 4 août 2008 (article 101) et ses textes d'application, qui a étendu ce droit de préemption à des cessions de terrains destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m², dans le cadre de mesures en faveur du commerce de proximité,

Vu le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, codifié aux articles R214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux,

Vu les articles L 214-1 à L 214-3, R 214-1 à R 214-19 du Code de l'urbanisme définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18 décembre 2019, modifié les 27 janvier 2021 et 23 février 2022 et son PADD définissant ses grandes orientations,

Vu la délibération n°D2103059 du Conseil municipal en date du 23 mars 2021 approuvant la convention d'adhésion de la commune de Nort-sur-Erdre au dispositif Petites Villes de Demain signée le 28 avril 2021,

Considérant l'étude stratégique de développement économique et commerciale du centre-ville de Nort-sur-Erdre achevée en mars 2022, réalisée par le cabinet Lestoux&Associés,

Considérant le projet de convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire, et particulièrement sa fiche action n°4 « Soutien et mise en valeur du commerce en centre-ville »,

Considérant l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 12 octobre 2022,

Considérant l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 10 octobre 2022,

Considérant l'ensemble du dossier présenté,

Le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **VALIDE** le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat tel que proposé en annexe.
- **INSTITUE** à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, au titre de l'article L2122-22-21 du Code Général des Collectivités Territoriales, à exercer au nom de la commune ce droit de préemption.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, à signer tous les documents se rapportant à la présente délibération.

Le Maire,
Yves DAUVÉ



« Pour extrait conforme au registre »
Pour ampliation et par délégation,
Charles-Henri HERVÉ
Directeur Général des Services

La Secrétaire de séance,
Delphine FOUCHARD



Le Maire informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la date soit de transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.
Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Acte qui a été reçu en Préfecture le 18/11/2022 et publié à la mairie le 18/11/2022

N° de télétransmission... 044 214401101... 2022.11.14... 022.11.125... DE

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité - Nort-sur-Erdre

