

Ville de Fleury-les-Aubrais



## Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

**SÉANCE DU LUNDI 28 FÉVRIER 2022**

Délibération n°2022\_015

### **4) Institution du droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, et baux commerciaux de la commune**

L'an deux mille vingt deux, le vingt huit février, le Conseil municipal de la commune de Fleury-les-Aubrais était réuni dans la salle du conseil en mairie sous la présidence de Mme Carole CANETTE, Maire, par suite d'une convocation individuelle en date du **21 février 2022** annoncée au public, conformément aux dispositions de la loi du 2 mars 1982, relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions.

#### **Présent.e.s :**

Mme Carole CANETTE, M. Bruno LACROIX, Mme Mélanie MONSION, M. Grégoire CHAPUIS, Mme Marilyne COULON, M. Johann FOURMONT, Mme Nasera BRIK, M. Bernard MARTIN, Mme Guylène BORGNE, M. Hervé DUNOU, Mme Christelle BRUN-ROMELARD, M. Sébastien VARAGNE, M. Michel BOITIER, M. Alain LEFAUCHEUX, M. Thierry METAIS, Mme Tetiana GOUESLAIN, Mme Karine PERCHERON, M. Edoukou BOSSON, M. Zouhir MEDDAH, M. Benjamin DELAPORTE, Mme Martine ROUET-DAVID, Mme Isabelle MULLER, M. Rémi SILLY, M. Nicolas LE BEUZE, M. Eric BLANCHET, M. Stéphane KUZBYT, Mme Christine BOUR, M. Bienvenu François NIOMBA DAMINA

#### **Absent.e.s avec pouvoir :**

Mme Evelyne PIVERT (donne pouvoir à Mme Mélanie MONSION), M. Patrice AUBRY (donne pouvoir à M. Bruno LACROIX), Mme Isabelle GUYARD (donne pouvoir à Mme Carole CANETTE), Mme Valérie PEREIRA (donne pouvoir à M. Johann FOURMONT), Mme Sandra SPINACCIA (donne pouvoir à M. Grégoire CHAPUIS), Mme Sandra DINIZ SALGADO (donne pouvoir à M. Nicolas LE BEUZE), M. Maxime VITEUR (donne pouvoir à M. Rémi SILLY)

Mme Karine PERCHERON remplit les fonctions de secrétaire.

Nombre de Conseillers :

En exercice : 35

Présents : 28

Votants : 35

Ville de Fleury-les-Aubrais

## URBANISME

### **4) Institution du droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, et baux commerciaux de la commune**

#### **M. DUNOU, Adjoint, expose**

Le maintien de la diversité du tissu artisanal et commercial est primordial pour assurer la vitalité et l'animation sociale du territoire. Toutefois, les comportements de consommation tendent de plus en plus à privilégier la fréquentation de grandes surfaces, dont la concurrence contribue à fragiliser la situation des commerces et services de proximité.

Ce contexte économique et social a notamment pour conséquence une augmentation du risque de vacance commerciale, avec une influence sur le cadre de vie des habitants.

Conformément à l'article L.214.1 du code de l'urbanisme, la commune a la possibilité 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 artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces, lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux.

Chaque cession y est subordonnée, à peine de nullité de la vente, à une déclaration faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précise notamment le prix et les conditions de la cession. La commune dispose alors de deux mois pour se prononcer.

En cas de préemption, 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 contribuant à préserver la diversité de l'activité artisanale et commerciale dans le secteur concerné. Elle peut également mettre le fonds en location-gérance, ce qui porte à trois ans le délai avant rétrocession. Si celle-ci n'est pas intervenue à l'expiration du délai imparti, l'acquéreur évincé bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition, dans le cas où son identité a été mentionnée dans la déclaration préalable.

La mise en place du droit de préemption commercial constitue un outil complémentaire pour la mise en œuvre des objectifs en faveur du commerce et de l'artisanat de proximité, fixés par le Schéma de Cohésion Territoriale (SCoT), et par le futur Plan Local d'Urbanisme (PLUm) de la Métropole d'Orléans.

Il permet enfin à la commune de mener une politique économique locale dans l'objectif de favoriser le maintien et la diversité des activités artisanales et commerciales de proximité.

Pour la Ville de Fleury-les-Aubrais, les secteurs du centre-ville, de la rue Faubourg Bannier, et des quartiers de Lignerolles, Villevaude, des Andrillons, Barrière St Marc, sont les plus concernés :

- Le centre-ville étant sujet à des enjeux de dynamisme et d'attractivité, il y a lieu de maîtriser les futures installations, plus particulièrement afin d'éviter un déséquilibre de la diversité de l'offre commerciale de cette polarité.

- En raison de l'aménagement du secteur Interives, relativement proche du Faubourg Bannier, il convient que la commune se dote d'outils pour préserver l'offre de commerces du quotidien sur le Faubourg.

- Les polarités commerciales de quartier constituent une offre de proximité précieuse pour les habitants, mais demeurent fragiles. Du fait du nombre limité de cellules, il fait sens que la commune veille à l'équilibre et la diversité de l'offre commerciale de proximité de ces secteurs.

Il est ainsi proposé au Conseil municipal d'instaurer un droit de préemption par la commune, d'une part sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, et d'autre part sur les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000m<sup>2</sup>, avec comme périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Ville de Fleury-les-Aubrais

les secteurs suivants : Lamballe - centre-ville, Faubourg Banner, Lignerolles, Villevaude, les Andrillons, et la Barrière Saint Marc.

Vu le Code de général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2122.22,

Vu le Code de l'urbanisme notamment ses articles L.214.1 et suivants et R.214.1 et suivants,

Vu le rapport présentant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale, ainsi que le périmètre de sauvegarde afférent, annexés à la présente délibération,

Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 08 décembre 2021,

Vu l'avis réputé favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat consultée le 22 novembre 2021,

Vu l'avis de la commission Transition écologique – Rénovation urbaine – Patrimoine bâti – Logement du 1er février 2022,

Vu l'avis de la commission Coopération économique du 8 février 2022,

Considérant l'état des lieux établi, l'accompagnement de la dynamique commerciale du centre-ville et des pôles de proximité nécessite un droit de regard sur les cessions de fonds de commerce et de baux commerciaux,

Après en avoir délibéré,

**Le Conseil municipal :**

- instaure un droit de préemption par la commune, d'une part sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, et d'autre part sur les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000m<sup>2</sup>.

- approuve le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur les secteurs suivants : Lamballe - centre-ville, Faubourg Banner, Lignerolles, Villevaude, les Andrillons, et la Barrière Saint Marc, conformément au plan joint en annexe,

- autorise Madame la Maire ou son représentant à exercer au nom de la commune le droit de préemption défini à l'article L.214.1 du code de l'urbanisme et à signer tous les documents nécessaires pour ce faire.

**Adopté à l'unanimité.**

**Pour extrait certifié conforme.**

**Certifié exécutoire**

Reçu en préfecture le : **01 MARS 2022**

Publié/notifié le : **02 MARS 2022**

Fleury-les-Aubrais, le 1 mars 2022

Pour la Maire,

La Directrice générale des services

Florence FRESNAULT



Envoyé en préfecture le 01/03/2022

Reçu en préfecture le 01/03/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214501470-20220228-2022\_015-DE

## Ville de Fleury-les-Aubrais

Le Tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département pour contrôle de légalité ;
- date de sa publication.

Saisine possible par l'application informatique "télérecours citoyens" sur le site Internet <https://www.telerecours.fr>



## **VILLE DE FLEURY-LES-AUBRAIS**

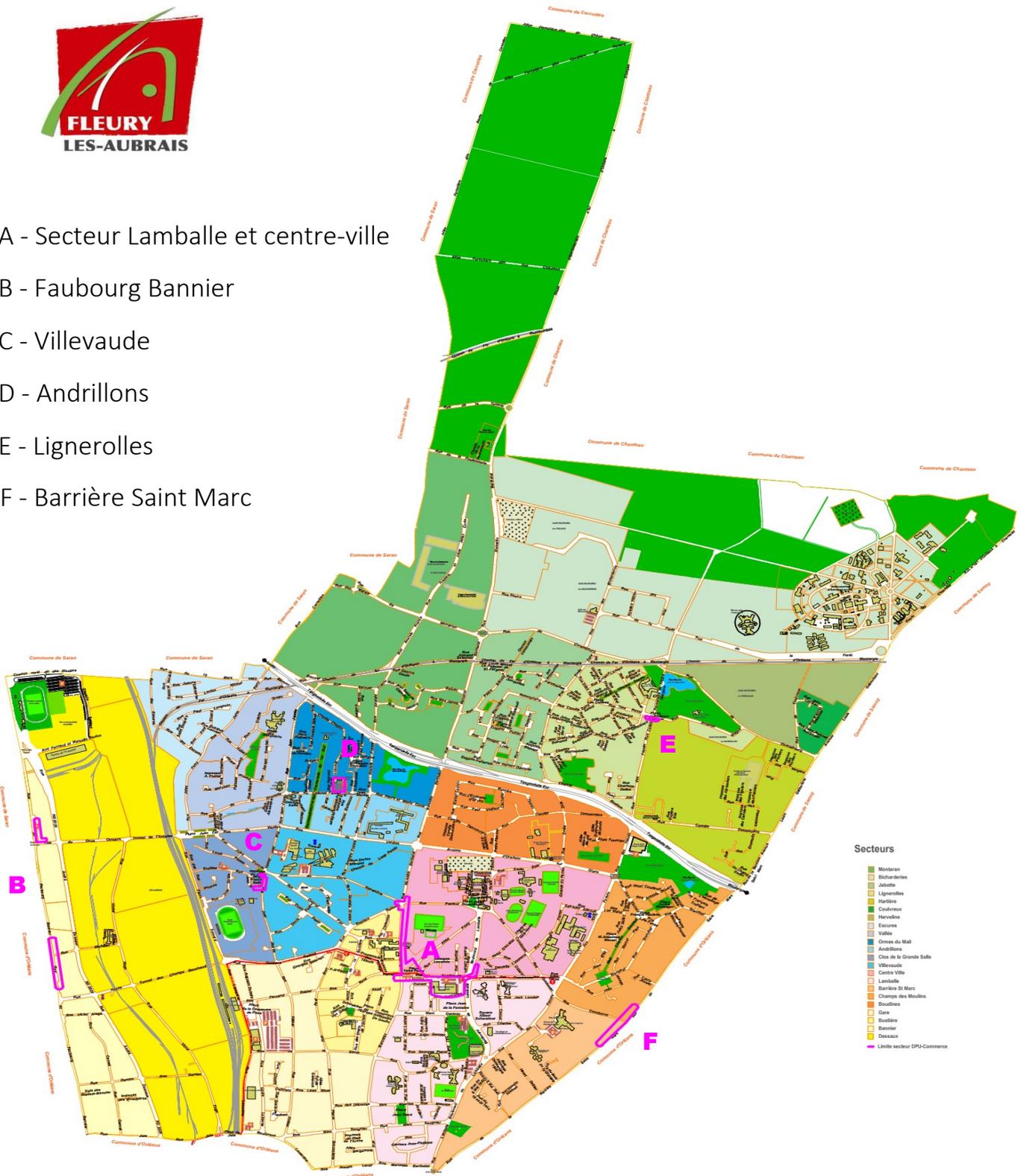
### **ÉTAT DES LIEUX DU COMMERCE LOCAL**

### **JUSTIFIANT LE CHOIX D'UN PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE POUR LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL**

## Présentation des secteurs commerciaux sauvegarder



- A - Secteur Lamballe et centre-ville
- B - Faubourg Bannier
- C - Villevaude
- D - Andrillons
- E - Lignerolles
- F - Barrière Saint Marc





B - Faubourg Bannier

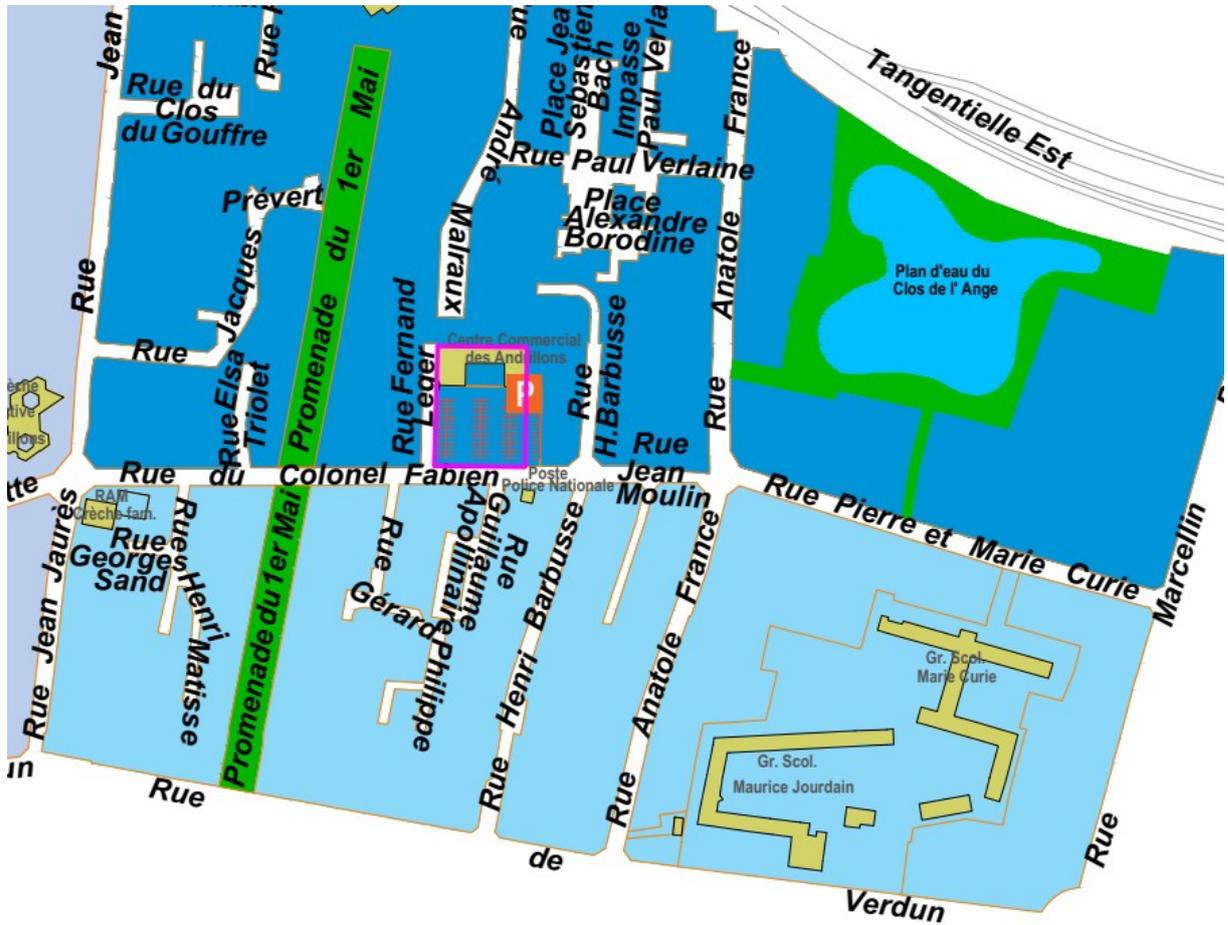




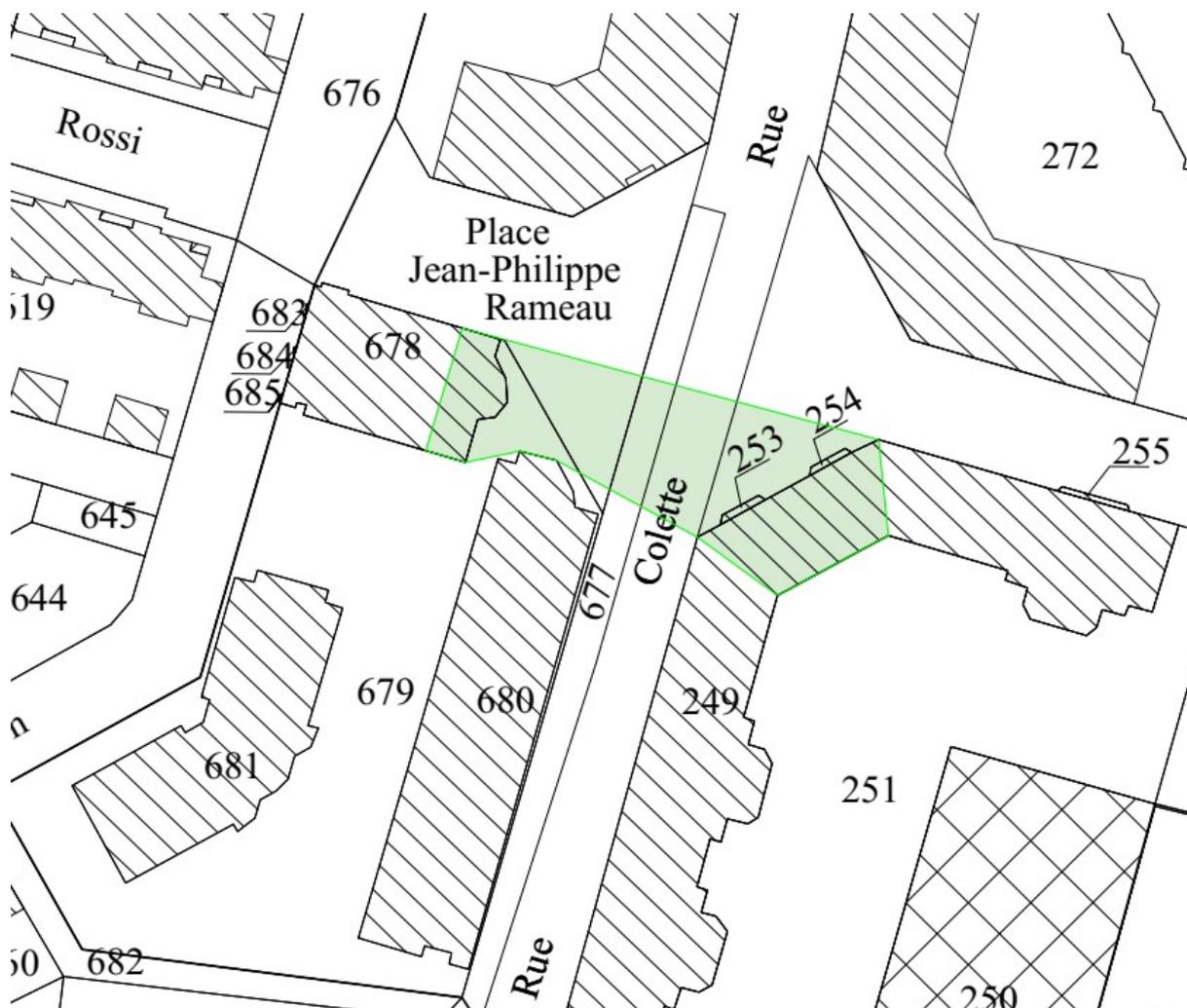
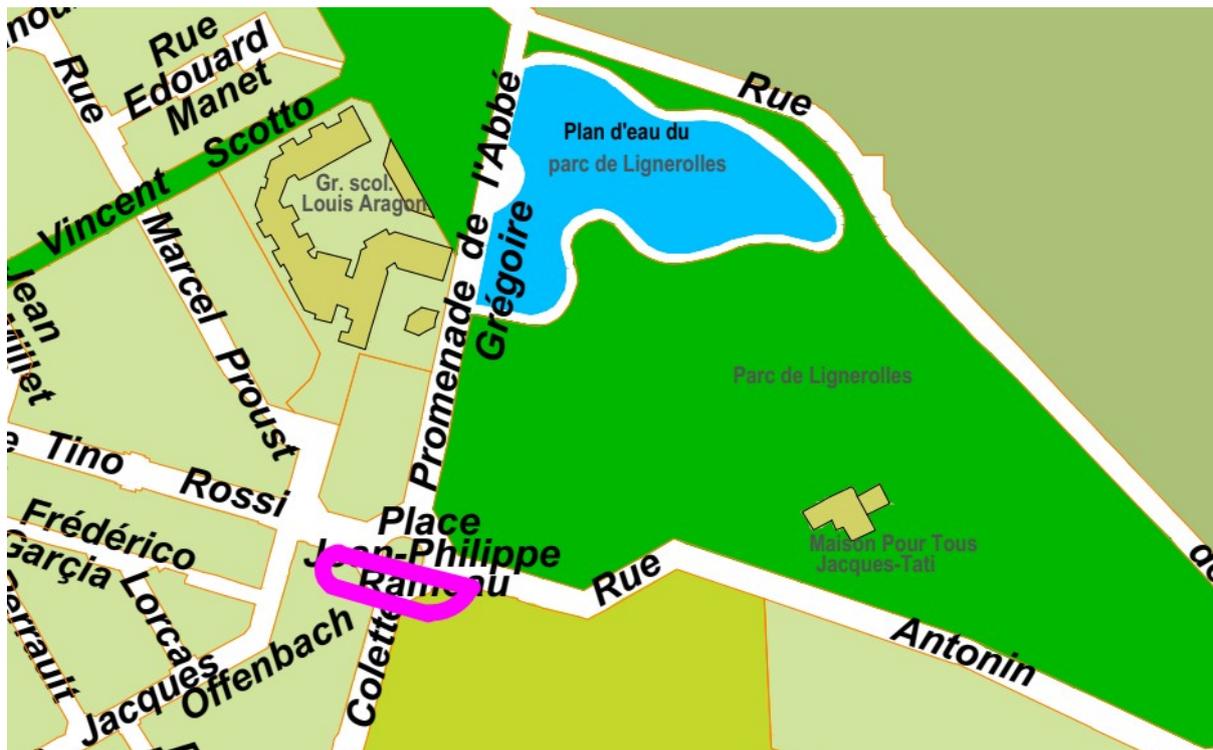
C - Villevaude



D • Centre commercial des Andrillons



E. Lignerolles



F - Barrière Saint Marc

