



(VAUCLUSE)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 8 décembre 2020
19 heures 00

GFVC

N° 002621

Urbanisme -
Instauration du droit
de préemption sur les
fonds artisanaux, les
fonds de commerce,
les baux
commerciaux et les
terrains portant ou
destinés à porter des
commerces d'une
surface de vente
comprise entre 300 et
1 000 mètres carrés,
avec délimitation du
périmètre

Affiché le :

VOTES POUR : 30

VOTES CONTRE : 0

ABSTENTION(S) : 0

**Cédric Maros (2
voix) est attendu**

Le mardi 8 décembre 2020 à 19 heures 00 le Conseil Municipal, convoqué le 2 décembre 2020, s'est réuni au nombre de ses membres prescrits par la Loi, dans la SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL, sous la Présidence de **Dominique SANTONI**, Maire.

ETAIENT PRÉSENTS : Mme Dominique SANTONI (Maire), M. Jean AILLAUD (1er adjoint), Mme Emilie SIAS (2ème adjoint), M. Cédric MAROS (3ème adjoint), Mme Gaëlle LETTERON (4ème adjoint), M. Frédéric SACCO (5ème adjoint), Mme Isabelle TAILLIER (6ème adjoint), Mme Sylvie TURC (8ème adjoint), M. Patrick ESPITALIER (9ème adjoint), M. Jean-Louis CULO (Conseiller municipal), M. Pierre DIDIER (Conseiller municipal), M. André LECOURT (Conseiller municipal), M. Pascal CAUCHOIS (Conseiller municipal), Mme Brigitte BENOIT DE SOLLIERS (Conseiller municipal), M. Salah DOUAOUIA (Conseiller municipal), M. Denis DEPAULE (Conseiller municipal), Mme Sandrine BEAUTRAIS (Conseiller municipal), Mme Laurence GREGOIRE (Conseiller municipal), Mme Amélie LEBRETON (Conseiller municipal), Mme Célia BARBIER (Conseiller municipal), M. Nathan SAIHI (Conseiller municipal), M. Dominique THEVENIEAU (Conseiller municipal), M. Rémi ROLLAND (Conseiller municipal), M. Christophe CARMINATI (Conseiller municipal), Mme Céline CELCE (Conseiller municipal), Mme Marie-Christine KADLER (Conseiller municipal), M. Jean-Marc DESSAUD (Conseiller municipal), Mme Céline RIGOUARD (Conseiller municipal)

ONT DONNÉ PROCURATION : M. Yannick BONNET (7ème adjoint) donne pouvoir à M. Cédric MAROS (3ème adjoint), Mme Véronique ARNAUD-DELOY (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Emilie SIAS (2ème adjoint), M. Elhadji NDIOUR (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Jean AILLAUD (1er adjoint), Mme Julie BOVAS (Conseiller municipal) donne pouvoir à Mme Dominique SANTONI (Maire)

ABSENTS EXCUSÉS: Mme Laurence GUIGOU (Conseiller municipal)

ABSENTS :

La séance est ouverte, M. Nathan SAIHI est nommé Secrétaire.

Il est rappelé que le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un 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 de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

La présente délibération vise à motiver d'une part la volonté locale d'exercer ce droit de préemption, et d'autre part à définir un périmètre cohérent de sauvegarde du commerce en vue d'approuver l'instauration.

À ce titre, un rapport d'analyse du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune est annexé à la présente ainsi qu'un plan de zonage qui localise l'exercice du droit de préemption en objet.

Ce périmètre de sauvegarde est justifié dans le centre ancien notamment par un linéaire de diversité commerciale et économique identifié au titre de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme dans le PLU de la commune sur la place Carnot et la totalité de la rue de la République.

Le périmètre de sauvegarde souhaité par la commune inclut par ailleurs les zones :

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20201208-2621-DE
Date de télétransmission : 14/12/2020
Date de réception préfecture : 14/12/2020

- UAa (centre ancien) ;
- UB (faubourg en couronne autour du centre ancien) ;
- UCa (tissu mixte seulement sur la partie correspondant à l'esplanade de la gare en entrée de ville).

Il s'agit pour la collectivité d'avoir une bonne connaissance des transactions des fonds de commerce de proximité afin le cas échéant de les protéger.

Toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux intervenant dans le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, peut faire l'objet d'un droit de préemption de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), c'est-à-dire du droit de l'acheter en priorité pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

Les biens susceptibles d'être préemptés dans le cadre de la procédure de droit de préemption commercial sont les suivants :

- Fonds artisanaux ;
- Fonds de commerce ;
- Baux commerciaux ;
- Terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².

Le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal dont la préemption est envisagée. En cas de cession simultanée des murs et du fonds, l'acquisition des murs relève du droit de préemption urbain.

Par ailleurs, la préemption du fonds de commerce d'un débit de boissons ou d'un restaurant ne peut pas inclure la licence d'exploitation, notamment la licence IV, qui constitue un bien meuble non soumis au droit de préemption.

La procédure de droit de préemption commercial suppose au préalable la délimitation de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dont l'étendue, le contour ou la superficie sont laissés à la libre appréciation du conseil municipal. Il peut s'agir uniquement par exemple du centre-ville, de certains quartiers ou de certaines rues.

Avant son adoption, le projet de délibération doit être soumis à l'avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) et à la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) dans le ressort desquelles se trouve la commune.

Une fois adoptée, la délibération du conseil municipal délimitant le périmètre de sauvegarde doit faire l'objet de mesures de publicité et d'information, notamment par un affichage en mairie pendant 1 mois et par une insertion dans 2 journaux diffusés dans le département.

Avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial, situé dans le périmètre de sauvegarde des commerces de proximité, le cédant doit en faire la déclaration à la commune. Cette déclaration, accompagnée du bail commercial, doit mentionner les informations suivantes :

Accusé de réception en préfecture
084-21840034-20201208-2621-DE
Date de télétransmission : 14/12/2020
Date de réception préfecture : 14/12/2020

le prix et les conditions de la cession envisagée ;

- l'activité de l'acquéreur pressenti ;
- le nombre de salariés du cédant et la nature de leur contrat de travail ;
- le chiffre d'affaires réalisé par le cédant.

Lorsque la commune fait partie d'un EPCI y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie de ses compétences. La commune ou l'EPCI délégataire peuvent également déléguer leur droit de préemption commercial à d'autres structures. Le droit de préemption commercial peut ainsi être exercé par :

- La commune ;
- Un EPCI dont elle fait partie ;
- Un établissement public ;
- Une société d'économie mixte (SEM) ;
- Le concessionnaire d'une opération d'aménagement ;
- Le titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC).

Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Lorsque la commune a délégué son droit de préemption, le maire transmet la déclaration d'intention d'aliéner au délégataire. Dans le cas où le délégataire est un EPCI ayant lui-même délégué ce droit, son président transmet à son tour la déclaration à son délégataire.

Le maire, ou son délégataire, dispose de 2 mois pour exercer éventuellement le droit de préemption au profit de la commune ou de l'établissement délégataire, ou y renoncer.

Le droit de préemption exercé par une collectivité oblige le propriétaire dont le bien est situé sur une zone à préempter, à proposer en priorité la vente de son bien à cette collectivité. Par cette procédure, le propriétaire du bien n'est donc pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

Le maire, ou son délégataire, ayant mis en œuvre son droit de préemption doit, dans un délai de 2 ans, effectuer la rétrocession du fonds de commerce, du fonds artisanal, du bail commercial ou du terrain, au profit d'un commerçant ou d'un artisan exerçant une activité préservant la diversité des activités dans le périmètre concerné.

Pendant ce délai de revente, la commune peut mettre le fonds artisanal ou de commerce en location-gérance afin de le maintenir en activité. Dans ce cas, le délai de rétrocession peut être porté à 3 ans. Avant toute décision de rétrocession, le maire doit, dans le mois suivant la signature de l'acte, afficher en mairie pendant 15 jours, un avis de rétrocession : appel à candidatures, description du fonds, du bail ou du terrain, prix proposé et cahier des charges, notamment.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-24 et L2122-22, 15°;

Vu le code de l'urbanisme articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1, R211-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L214-1 à L214-3 et les articles R214-1 à R214-19,

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20201208-2621-DE
Date de télétransmission : 14/12/2020
Date de réception préfecture : 14/12/2020

Vu le PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23.07.2019,

Vu la délibération n°CC-2018-134 du 20.09.2018 du conseil communautaire de la CC Pays d'Apt Luberon relative à la définition de l'intérêt communautaire de la politique locale du commerce et du soutien aux activités commerciales,

Vu la délibération n°2547 du 15 Juillet 2020 portant délégation au maire de certaines compétences relevant du conseil municipal notamment les alinéas n° 15 et 21 relatifs à l'exercice du droit de préemption,

Vu les avis favorables de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) et de la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) en date du 29.10.2020 et 23.09.2020,

Considérant,

L'intérêt pour la commune d'instaurer un droit de préemption commercial sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, sur l'ensemble des secteurs UAa et UB, ainsi que le secteur UCa de l'esplanade de la gare, du PLU de la commune, en vue de veiller à la sauvegarde du commerce et l'artisanat de proximité de ces secteurs.

LE CONSEIL,

Décide de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en zones « UAa », « UB » et « UCa de l'esplanade de la gare » du PLU dont le périmètre est précisé au plan ci-annexé,

Décide d'instituer le droit de préemption commercial sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, en zones : « UAa », « UB » et « UCa de l'esplanade de la gare » du PLU,

Dit que l'ensemble des mutations énumérées dans les articles R214-1 et suivants du code de l'urbanisme seront soumises au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,

Rappelle qu'en application du 15° de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, et conformément à la délibération n°2547 du 15.07.2020 susvisée, le conseil délègue à Madame le Maire le droit d'exercer au nom de la commune, le droit de préemption commercial et artisanal instauré par la présente délibération ainsi que le droit de déléguer sans conditions ou limitations particulières l'exercice de ces droits à l'occasion de la cession d'un fonds de commerce conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L214-1-1 du Code de l'Urbanisme, sur le périmètre concerné.

Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département conformément au code de l'urbanisme, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés par le code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20201208-2621-DE
Date de télétransmission : 14/12/2020
Date de réception préfecture : 14/12/2020

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE

~~Dominique SANTONI~~





PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT GRAPHIQUE – Zone urbaine

Echelle : 1 / 5500

Historique de l'élaboration du PLU :

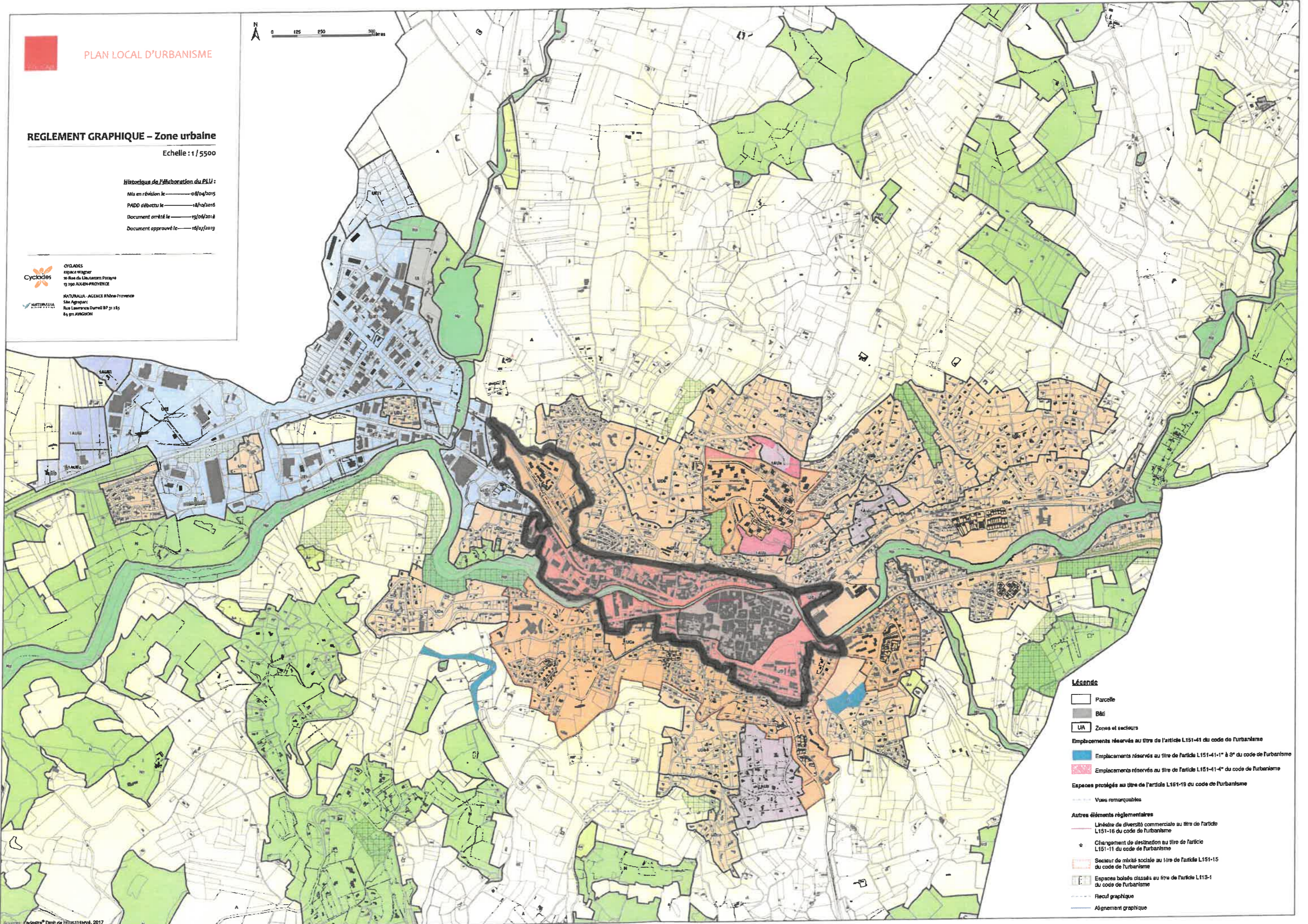
- Mis en révision le 08/04/2015
- PADO débattu le 18/09/2016
- Document arrêté le 19/04/2018
- Document approuvé le 18/07/2019



CYCLADES
espace paysage
10 Rue du Lieutenant Pissone
13090 AIX-EN-PROVENCE



NATURALLIA - AGENCE Rhône-Provence
Site Agroparc
Rue Laurence Durnel BP 31185
84 911 AVIGNON



Légende

- Parcelle
- Bâti
- UA Zones et secteurs
- Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- Emplacements réservés au titre de l'article L151-41-1° à 3° du code de l'urbanisme
- Emplacements réservés au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme
- Espaces protégés au titre de l'article L161-19 du code de l'urbanisme
- Vues remarquables
- Autres éléments réglementaires
- Linéaire de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme
- Changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
- Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
- Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
- Recul graphique
- Alignement graphique

COMMUNE D'APT

Rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat de proximité dans le périmètre d'instauration du droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux.

Annexe à la délibération du conseil municipal instaurant le droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux

Ce rapport très synthétique résume les motivations relatives à l'instauration du droit de préemption en objet. La délibération s'inscrit parmi les outils qui participent à la concrétisation des travaux réalisés d'une part par la chambre de commerce et d'industrie pour le compte de la commune d'Apt et de la communauté de communes du pays d'Apt Luberon, ainsi que l'association Villages Vivants dont la mission est de contribuer à la cohésion sociale et à la lutte contre les inégalités territoriales par la revitalisation participative des centres-bourgs et villages de France, en agissant particulièrement sur la vacance commerciale, le maintien du dernier commerce, l'installation d'entreprises et par l'implication des habitants.

LE CONTEXTE

Dans les centres villes, la vacance commerciale a plus que doublé en 15 ans, impactant l'ensemble des fonctions des villes et villages : logement, commerce, cadre de vie, mobilité, vie sociale. La commune d'Apt n'échappe pas à ce phénomène.

LE DIAGNOSTIC PARTICIPATIF

Réalisé entre Juin et Novembre 2019 par « Villages vivants », ce diagnostic fait émerger la vacance de plus de 40 locaux sur le centre ville d'Apt et ses faubourgs, avec une très grande disparité de l'offre.

L'approche géographique souligne des secteurs stratégiques: linéaire commercial principal, points d'accès au centre-ville et zones "délaissées" en voie de développement. Ce diagnostic fait apparaître les souhaits des Aptésiens :

1. rapprocher Apt et les villages
2. se sentir accueilli
3. opérer un changement d'image
4. adapter le commerce aux besoins de proximité
5. Diversifier les lieux pour se retrouver
6. valoriser les "trésors dormants" du centre-ville aux usagers.

LES OUTILS

L'instauration du droit de préemption commercial intervient en complément des actions à mettre en œuvre par les collectivités compétentes pour la revitalisation du centre ville. Ce droit permettra d'avoir une connaissance accrue du dynamisme et du marché des fonds et baux commerciaux et artisanaux de la commune. Il permettra également d'intervenir sur des secteurs où le maintien d'activités est jugé prioritaire. Le secteur de préemption comprend les zones UAa, UB et UCa (esplanade de la gare) du PLU qui regroupent l'essentiel du commerce de proximité. Le plan de zonage correspondant est annexé à la délibération.

Le Directeur Général

Direction des Relations aux Entreprises et aux Territoires

Affaire suivie par : Sarah COLLOC

Ligne directe : 04 90 14 10 31

Fax : 04 90 82 97 49

Courriel : smendez@vaucluse.cci.fr

Madame Dominique SANTONI

Maire

Hôtel de Ville

Place Gabriel Péri

84405 APT

N/Réf. : SC/BG-077-10/2020

Avignon, le **28 OCT. 2020**

Objet : Instauration d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux de la commune d'Apt

Madame le Maire,

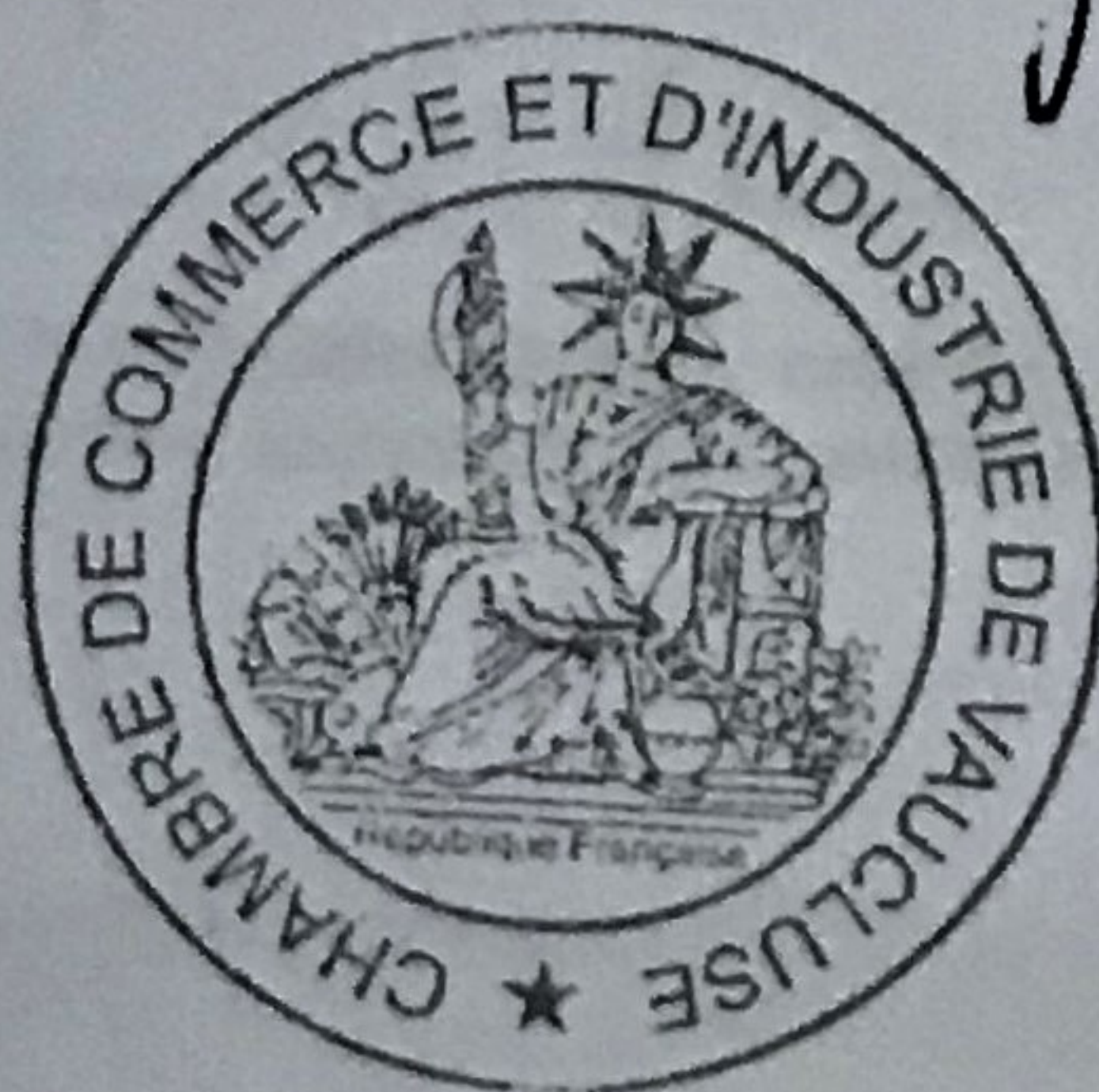
Nous accusons réception du dossier relatif à l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux et artisanaux et sur les aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m².

L'instauration de cet outil intervient en complément des démarches entreprises au niveau communal et intercommunal en vue de la redynamisation du centre-ville. Il doit notamment permettre à la commune d'intervenir sur les secteurs où le maintien des activités est jugé prioritaire.

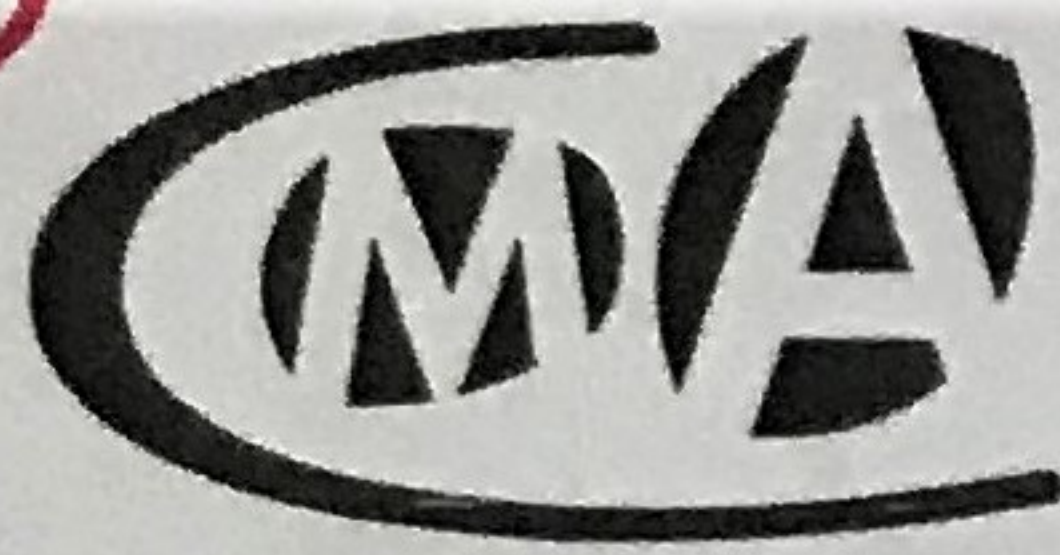
Au regard de la situation relative au commerce sur le périmètre identifié, la CCI de Vaucluse émet un avis favorable sur le projet présenté.

Cet avis est émis sous réserve de sa ratification lors d'une prochaine Assemblée générale de la CCI de Vaucluse.

Nous vous prions de croire, Madame le Maire, à l'expression de nos salutations distinguées.



Michel MARIDET



DS → GF
ESTAS

COURRIER ARRIVE :

09 OCT. 2020

CABINET DU MAIRE

Madame Dominique SANTONI
Maire
Hôtel de ville
Place Gabriel Péri
84405 APT cedex

Objet : droit de préemption

Nos réf. : CC/TA 119
SERVICE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
ET TERRITORIAL
Suivie par : Claire Cornu tél. 04 90 80 65 61
Courriel : c.cornu@cmar-paca.fr

Avignon, le 23 septembre 2020

Madame le Maire,

Nous avons bien reçu le 17 septembre dernier votre courrier et nous vous en remercions.

Nous sommes sensibles à votre souci de tout faire pour maintenir la vitalité du cœur de votre cité. L'usage d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux, est un outil de maîtrise du maintien des artisans et commerçants acteurs du développement économique et du lien social de votre commune. Votre proposition de périmètre nous semble pertinente.

Nous sommes favorables à votre projet sur ce périmètre.

Votre commune compte 520 entreprises artisanales dont 16% dans le secteur de la production, 9% dans l'alimentaire, 35% dans les services et 40% dans le bâtiment. 72% sont des entreprises qui emploient des salariés en plus de l'emploi non salarié des chefs d'entreprises, de leurs conjoints et de leurs associés. (Source: Base régionale CMAR PACA 2020)

La densité artisanale d'Apt est de 455 artisans/10 000 habitants, un chiffre important comparativement à celui des autres villes du Parc naturel régional du Luberon :

- Manosque : 296.4 artisans/10 000 habitants (699 entreprises artisanales)
- Cavaillon : 324.7 artisans/10 000 habitants (865 entreprises artisanales)
- Pertuis : 377.3 artisans/10 000 habitants (769 entreprises artisanales)

Autrement dit, notre Chambre de métiers et de l'artisanat est l'interlocuteur qu'il faut pour votre territoire, pour tous vos questionnements sur l'artisanat, prise en compte de ses enjeux ainsi que toutes perspectives de développement local et d'attractivité territoriale. Le panel d'expertises de l'équipe de mon Service développement économique et territorial est autant là pour les artisans que pour les élus locaux. Nous sommes à votre disposition.

Je vous prie, Madame le Maire, d'agréer l'expression de ma meilleure considération.

Thierry AUBERT

Président de la Délégation de Vaucluse

Vice-Président de la Chambre de métiers et de l'artisanat de Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Très cordialement

T. Aubert

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Agence d'Avignon - Hôtel de l'Espine - 35, rue Joseph Vernet - BP 40208 - 84009 Avignon Cedex 1 - 04 90 80 65 65 - contact84@cmar-paca.fr

www.cmar-paca.fr

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004.