

Nombre de Conseillers élus : 27

Conseillers en fonction : 26

Conseillers présents : 21

Nombre de procuration : 04

Date de la convocation : le 21 octobre 2010

SEANCE DU 28 OCTOBRE 2010

sous la présidence de M. Jean-Louis CHRIST, Maire
en l'absence de Mme MERTZ Francine, Mme LUX Sylviane, Mr BALTENWECK Yves,
Mme DEMANGEAT Patricia, Mr WILHELM Benjamin

5. Droit de préemption urbain sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'aménagement commercial : instauration

Le maintien de la diversité dans les centres- villes est fondamental pour assurer la vitalité et l'animation commerciale et sociale de ces lieux de rencontre. Dans ce but, la loi n° 2005- 882 du 02 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises a instauré un droit de préemption au profit des communes :

- sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux, des baux commerciaux
- sur les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial

Ce droit de préemption constitue un outil stratégique pour la redynamisation de la vie commerciale : il offre aux communes une possibilité d'agir directement pour préserver la diversité des activités et constitue de ce fait un élément incontournable pour conserver l'attractivité économique du territoire de Ribeauvillé.

Soucieuse d'offrir à ces concitoyens une vie de quartier animée et une offre commerciale diversifiée, la Ville de Ribeauvillé souhaite user de cette mesure novatrice, dont les modalités d'application ont été précisées par un décret en Conseil d'Etat, codifié aux articles R.214-1, et suivants du Code de l'urbanisme, paru en date du 26 décembre 2007.

Ainsi, la commune disposera de la possibilité de se porter acquéreur d'un fonds de commerce mis en vente, ceci dans le but d'implanter ou de réimplanter une activité qui préservera la diversité commerciale et artisanale.

Pour ce faire, en application de l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme, la commune doit au préalable, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat au sein duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces, de baux commerciaux et de terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial.

A l'intérieur de cette zone, chaque cession est subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration faite par le vendeur. Cette déclaration précise le prix et les conditions de la cession. La commune dispose alors de deux mois pour se prononcer.

Au vu des avis favorables :

- de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Colmar
- du Centre Alsace et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Colmar
- de l'association des Commerçants Artisans Restaurateurs Hôtelières de Ribeauvillé

le périmètre est détaillé sur les plans joints en annexe. (cf. plans – annexes 5 et 6).

Il couvre le cœur marchand de Ribeauvillé, ainsi que la route de Bergheim, la route de Guémar, le lieu de connexion entre trois précédents secteurs et deux zones liées à l'activité : zone AUE au nord est du ban communal et la zone UE la plus au sud du ban communal. Pour la Ville, il s'agit :

- en premier lieu de préserver la diversité des activités en centre-ville : maintenir présents les petit commerces et favoriser l'installation de commerces complémentaires,
- en second lieu de rechercher une complémentarité des activités entre le secteur centre et les autres secteurs de la ville,
- et enfin, et par incidence, d'être informé de tout projet de cessions de fonds ou de bail dans ledit centre-ville : cette source d'information permettra à la Ville de suivre, voire anticiper, l'évolution du dynamisme de sa vie commerciale

Comment fonctionne ce droit ?

Dès lors que la déclaration préalable est faite par le vendeur et réceptionnée en Mairie, la Ville a trois possibilités :

- soit la commune renonce de manière expresse à son droit de préemption. Dans ce cas la vente se fait au candidat initial
- soit elle décide d'acquérir, mais est en désaccord sur le prix. Dans cette situation, la commune saisira le juge de l'expropriation.
- soit elle décide d'acquérir au prix et conditions indiqués dans la déclaration. Dans ce cas, la commune devient propriétaire, et doit trouver un acquéreur qui va exploiter le fonds selon les conditions fixées par la collectivité. Si la Ville n'a pas trouvé d'acquéreur dans l'année, c'est l'acquéreur initial qui reprend ses droits

Pour trouver un candidat, la commune va faire un appel à candidature sur la base d'un cahier de charges, qui détaille les conditions de la rétrocession (cf. **cahier des charges- annexe 6 bis**).

Ainsi, ce document prévoit :

- la description du bien
- les conditions du bail
- la destination des lieux loués c'est à dire l'activité à exercer
- le prix de la cession
- les contraintes et les conditions liées à la nature de l'activité exercée
- les contraintes liées à l'activité exercée

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.214-1, 214-2 et R.214-1 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2122-22- 21 °,

Vu l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Colmar et du Centre – Alsace en date du 12 juillet 2010,

Vu l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Colmar en date du 28 juillet 2010,

Vu les plans et le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du périmètre annexés à la présente délibération ;

Considérant la mission essentielle de la commune qui est de valoriser son territoire et son cadre de vie,

Considérant les nouvelles dynamiques territoriales et commerciales de la Ville de Ribeauvillé, également observées par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Colmar et du Centre-Alsace, de la Chambre des Métiers de l'Artisanat de Colmar selon leurs avis respectifs exprimés et mises en exergue dans l'étude préalable de mise en œuvre d'un droit de préemption sur la Ville de Ribeauvillé en date du 30 septembre 2009,

Considérant la volonté de la commune d'apporter une réponse appropriée aux besoins des habitants et salariés présents et à venir,

Considérant la nécessité pour la commune de préserver la diversité et l'équilibre de l'armature commerciale et artisanale, mise en exergue par les résultats d'un diagnostic de l'appareil commercial, révélant la fragilité de certaines activités, parfois sous – représentées dans certains secteurs, et l'accroissement constant de certains commerces et services conduisant à leur concentration dans les zones plus ciblées (cf. **étude TOPOS - annexe 7**),

Considérant que la définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité s'inscrit dans une démarche globale visant un accompagnement indispensable au développement équilibré et rationnel du commerce et de l'artisanat sur le territoire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

décide, **A L'UNANIMITE**

- d'instaurer un droit de préemption urbain sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter un aménagement commercial
- de délimiter en application de l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat selon les plans joints en annexe (cf. **plans- annexe 5 et 6**), à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux, de baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter un aménagement commercial
- d'approuver le cahier des charges type détaillant les conditions de la rétrocession (cf. **annexe 6 bis**)
- de confirmer la délégation prévue à l'article L2122-22 -21° du Code Général des Collectivités Territoriales, consentie par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mars 2008, qui permet au Député-Maire d'exercer au nom de la commune le droit de préemption défini par l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme lequel porte sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux, et les terrains portant ou destinés à porter un aménagement commercial

- de préciser que les règles de suppléances prévues à l'article L2122-17 du Code Général des Collectivités territoriales s'appliquent à la présente délégation
- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou son représentant à prendre et à signer tout acte, décision et document y afférent

Suivent les signatures au registre,
Pour extrait conforme
Pour le Député-Maire,
L'Adjoint délégué :

Bernard SCHWACH

PJ : 03

Il est possible de contester la présente décision auprès du Tribunal Administratif de Strasbourg – 31, avenue de la paix – 67000 STRASBOURG – dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Les annexes sont consultable chez Stella STOEHR
Aurélie (Bureau 2 - "Direction générale"), en Mairie