

VILLE DE CAYEUX-SUR-MER
Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

Séance du 9 juillet 2024

Date de convocation : 3 juillet 2024	L'an deux mil vingt-quatre, le neuf juillet à 18 heures 00. Le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Paul LECOMTE, Maire de Cayeux-sur-Mer.
Date d'affichage : 3 juillet 2024	Etaient présents tous les membres en exercice à l'exception de :
Nombre de conseillers :	- Mme Hélène CARON qui donne pouvoir à Mme Gisèle ESQUENET
- en exercice : 19	- Mme Michèle DUCROCQ qui donne pouvoir à Mme Monique SZABLOWSKI
- présents : 14	- M. Alexandre PION qui donne pouvoir à Mme Julie CARU
- votants : 17	- Absent excusé : M. Emmanuel NOIRET
	- Absente : Mme Fanny SAINT-UPÉRY

M. Christophe QUESSENNEN a été nommé secrétaire de séance à l'unanimité.

2024-07-055

Urbanisme – Mise en place du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

M. Salvatore LA MONICA, adjoint au Maire, expose :

Le décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 de la loi du 2 août 2005, en faveur des petites et moyennes entreprises, donne la possibilité aux communes d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, afin de maintenir et de sauvegarder le commerce de proximité dans les villes.

Le commerce et l'artisanat occupent une place importante de Cayeux-sur-Mer, non seulement dans l'économie, mais également dans l'animation et l'attractivité de la commune. Aussi, le maintien de la diversité commerciale est fondamental pour assurer la vitalité et le dynamisme du centre-ville.

La commune de Cayeux-sur-Mer se situe au sein d'un environnement naturel particulièrement valorisé, la rendant d'autant plus attractive sur le plan résidentiel et commercial.

Le diagnostic commercial, artisanal et de services, réalisé en août 2023 par AID à l'échelle de la commune de Cayeux-sur-Mer sur le secteur du centre-ville a mis en évidence les enjeux suivants :

- Maintenir la diversité de l'offre du centre-ville en protégeant les linéaires les plus stratégiques
- Assurer le maintien en centre-ville d'activités indépendantes
- Intégrer dans le périmètre de sauvegarde les rues aux caractéristiques spécifiques et/ou concernées par des risques de mutations de l'offre marchande :
 - Concentration d'activités de services
 - Secteurs de vacance commerciale

Consciente de la nécessité de prendre rapidement des mesures visant à maintenir la diversité de façon durable de l'activité commerciale et artisanale du centre-ville, la Ville souhaite utiliser les différents outils législatifs et réglementaires mis aujourd'hui à sa disposition pour instaurer le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

La mise en place de ce droit de préemption répond à l'ensemble des enjeux évoqués précédemment et vise, en premier lieu, un objectif d'observation des transactions commerciales et artisanales. Ce suivi augmentera la connaissance de l'évolution du tissu commercial et artisanal du centre-ville. Cette observation pourra faciliter les négociations sur certains projets ou certaines installations prioritaires.

L'instauration de ce droit spécifique permettra aussi à la ville de Cayeux-sur-Mer de réaliser des acquisitions ciblées sur des baux ou des fonds commerciaux ou artisanaux stratégiques ou emblématiques.

L'ensemble des éléments pointés dans le diagnostic pouvant provoquer une mutation de l'offre commerciale, artisanale et de services, induisent une veille particulière à avoir par les services de la Ville.

Le périmètre de mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux proposé, comprend quatre secteurs du centre-ville regroupant les principales rues commerçantes et secteurs à enjeux (pour lesquels il y a des projets en cours), ainsi que le secteur commerçant de la pointe du Hourdel.

Le périmètre englobant l'ensemble de ces rues principales à enjeux est joint au présent document. Il veillera en particulier à :

- Hiérarchiser l'armature commerciale et maintenir un équilibre entre les pôles : cœur de ville (commerces de proximité), et pointe du Hourdel (restauration et services).
- Maintenir le poids de l'offre de convivialité et de destination dans le cœur de ville de Cayeux-sur-Mer.
- Anticiper l'impact sur la composition de l'offre marchande des projets d'aménagement d'espaces publics notamment du front de mer.
- Mettre en place une stratégie immobilière pour reconquérir des locaux vacants stratégiques et accompagner la mutation des locaux n'ayant plus de vocation commerciale.
- Maintenir la densité et la diversité de l'offre marchande des polarités de quartier

Vu le décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 de la loi du 2 août 2005, en faveur des petites et moyennes entreprises, offrant la possibilité aux communes d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, afin de maintenir et de sauvegarder le commerce de proximité dans les villes,

Vu les articles L214-1 à L 214-3 et R214-1 à R214-19 du code de l'urbanisme relatifs au périmètre de sauvegarde,

Vu l'avenant à la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire, signée le 12 décembre 2023, portant sur l'entrée de la commune de Cayeux-sur-Mer dans le dispositif et ayant notamment pour objectif la préservation du commerce en centre-bourg,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme actuellement en cours et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixant comme objectif d'assurer la revitalisation du tissu commercial,

Vu le rapport de diagnostic analysant la situation du commerce et de l'artisanat sur ce périmètre, ainsi que les menaces pesant sur la diversité commerciale, justifiant de l'instauration de ce droit de préemption sur le périmètre proposé,

Vu les avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,

Considérant la nécessité pour la Ville de Cayeux-sur-Mer de sauvegarder un tissu commercial et artisanal diversifié dans son centre-ville, de favoriser le maintien et le développement d'une offre qualitative afin de répondre aux besoins des consommateurs.

Considérant que la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prescrites par les dispositions de l'article R.214-2 et R.211-2 du Code de l'Urbanisme.

Considérant qu'à l'issue des mesures d'affichage et de publicités visées ci-dessus, chaque cession, dans le périmètre instauré :

- D'un fonds de commerce,
- D'un fonds artisanal,
- D'un bail commercial,
- D'un terrain accueillant ou destiné à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés,

sera subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune en application des dispositions de l'article L214-1 du code de l'urbanisme.

Considérant qu'en cas d'exercice du droit de préemption, la Ville devra, dans un délai de deux ans, rétrocéder le fonds de commerce, le fonds artisanal, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné, et que ce délai pourra être porté à trois ans en cas de mise en location gérance du fonds de commerce et du fonds artisanal.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité par :

Nombre de voix : POUR : 17 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

- **APPROUVE** le rapport de diagnostic.
- **VALIDE** le périmètre d'exercice du droit de préemption figuré sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains accueillant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.
- **APPROUVE** la mise en place d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains accueillants ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, institué par les articles L.214-1 à L.214-3 et r.214-1 à r.214-16 du code de l'urbanisme, sur le périmètre géographique défini.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à exercer, au nom de la Commune, ce droit de préemption.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toutes les dispositions et à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

Pour extrait certifié exact,
Les jours, mois et années susdits,
Le Maire,

Jean-Paul LECOMTE

