

## Extrait du Registre des délibérations

### Conseil Municipal du 30/03/2023 à 18 h 00

#### Présents :

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jacques MEYER, Madame Nadège HORNBECK, Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Claude SCHALLER, Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO, Madame Nadine MUNCH, Monsieur Eric CONRAD, Monsieur Robert ENGEL, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Marion SENGLER, Madame Orianne HUMMEL, Monsieur Laurent GEYLLER, Madame Mathilde FISCHER, Monsieur Denis BARTHEL, Madame Birgül KARA, Madame Anne BALLAND-EGELE, Monsieur Guillaume VETTER-GENOUD, Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Monsieur Yvan GIESSLER, Monsieur Jean-Pierre HAAS, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT

#### Absents ayant donné procuration :

Madame Tania SCHEUER donne procuration à Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Madame Jennifer JUND donne procuration à Monsieur Claude SCHALLER, Madame Fadimé CALIK donne procuration à Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Lionel MEYER donne procuration à Monsieur Marcel BAUER, Madame Emmanuelle PAGNIEZ donne procuration à Monsieur Jean-Pierre HAAS

## **Instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce, de l'artisanat et du droit de préemption communal sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux**

### **N° DCM\_041\_2023**

Domaine : Délibération  
Sous-domaine : Aménagement et Développement urbain  
Service instructeur : Aménagement Urbain  
Rapporteur : Monsieur Robert ENGEL

La dynamisation du commerce et de l'artisanat du centre-ville est un axe fort de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Trois axes stratégiques ont été identifiés :

- freiner la périphérisation du commerce du quotidien vers les axes de flux : une maîtrise à inscrire dans la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- renforcer la convivialité du coeur de ville.  
Cet axe demande de mobiliser des outils observations des linéaires commerciaux et éventuellement d'en obtenir la maîtrise ;
- anticiper et contribuer aux transmissions des commerces et de l'artisanat dans un périmètre défini.

L'instauration d'un dispositif de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et sur celles de baux commerciaux est un outil essentiel pour répondre à ces deux derniers objectifs.

En application des dispositions codifiées aux articles R.214.1 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune doit, au préalable, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sein duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces et de baux commerciaux. Chaque cession est subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration faite pour le rachat à la commune.

Cette déclaration précise le prix et les conditions de cession. La commune dispose alors de deux mois pour se prononcer.

En cas d'exercice du droit de préemption, la Ville devra rétrocéder le fonds, dans un délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de l'acquisition, à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Ce délai peut être porté à 3 ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal ; à défaut, et dans le cas où la déclaration préalable aurait fait mention de l'identité de l'acquéreur évincé, ce dernier bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

Pour autant, il est évident que cette prérogative doit conserver un caractère exceptionnel motivée par l'intérêt général et limiter l'atteinte portée à la liberté de cession des fonds de commerce, des fonds artisanaux et de transmission des entreprises.

Les conditions de réussite de cet outil sont les suivantes :

- privilégier l'utilisation du droit de préemption comme outil d'observation ;
- mettre en place un travail collaboratif avec les propriétaires pour anticiper les transmissions à venir et envisager l'acquisition de cellules commerciales ;
- créer un vivier de porteurs de projets.

Consultées, les Chambres consulaires (Chambre de commerce et d'industrie, Chambre de métiers,...) ont apporté une réponse favorable à la mise en œuvre de ce droit de préemption sur le périmètre identifié, à savoir :

- le coeur commercial du centre historique (cf : plan joint) ;
- l'îlot commercial du quartier Heyden (avenue Louis Pasteur). En effet, il paraît également essentiel de veiller à maintenir une activité commerciale diversifiée dans ce quartier.

Il est donc proposé d'approuver le périmètre d'exercice du droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux, baux commerciaux ainsi que la mise en place du droit de préemption.

## **LE CONSEIL MUNICIPAL**

**après avis favorable  
de la Commission Aménagement et Cadre de Vie  
réunie le 14/03/2023**

**VU**

*le Code Général des Collectivités Territoriales,*

- VU** *le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.214-1, 214-2 et R.214-1 et suivants,*
- VU** *le projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,*
- VU** *le rapport analysant la situation des commerces et de l'artisanat de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale,*
- VU** *l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 19 décembre 2022,*
- VU** *l'avis favorable de la Chambre de Métiers d'Alsace en date du 12 janvier 2023,*
- VU** *la délibération du 30 juillet 2020 portant délégation de certaines attributions à Monsieur le Maire,*

**CONSIDERANT** l'intérêt d'instituer le droit de préemption des fonds artisanaux, des fonds de commerces, des baux commerciaux au sein du projet de périmètre afin de préserver la diversité et de promouvoir le développement des activités commerciales et artisanales,

**DECIDE** 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, à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux (plans annexés à la présente délibération),

**DECIDE** que le droit de préemption entrera en vigueur le jour où la délibération sera exécutoire dans les conditions prévues par l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire après un affichage en mairie et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département,

**DIT** que le périmètre d'application sera annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

P.J. : plans des périmètres

**Adopté à l'unanimité**

Pour extrait conforme  
Le Maire

Marcel BAUER

Le secrétaire de séance

Claude SCHALLER

## La délimitation du périmètre de sauvegarde

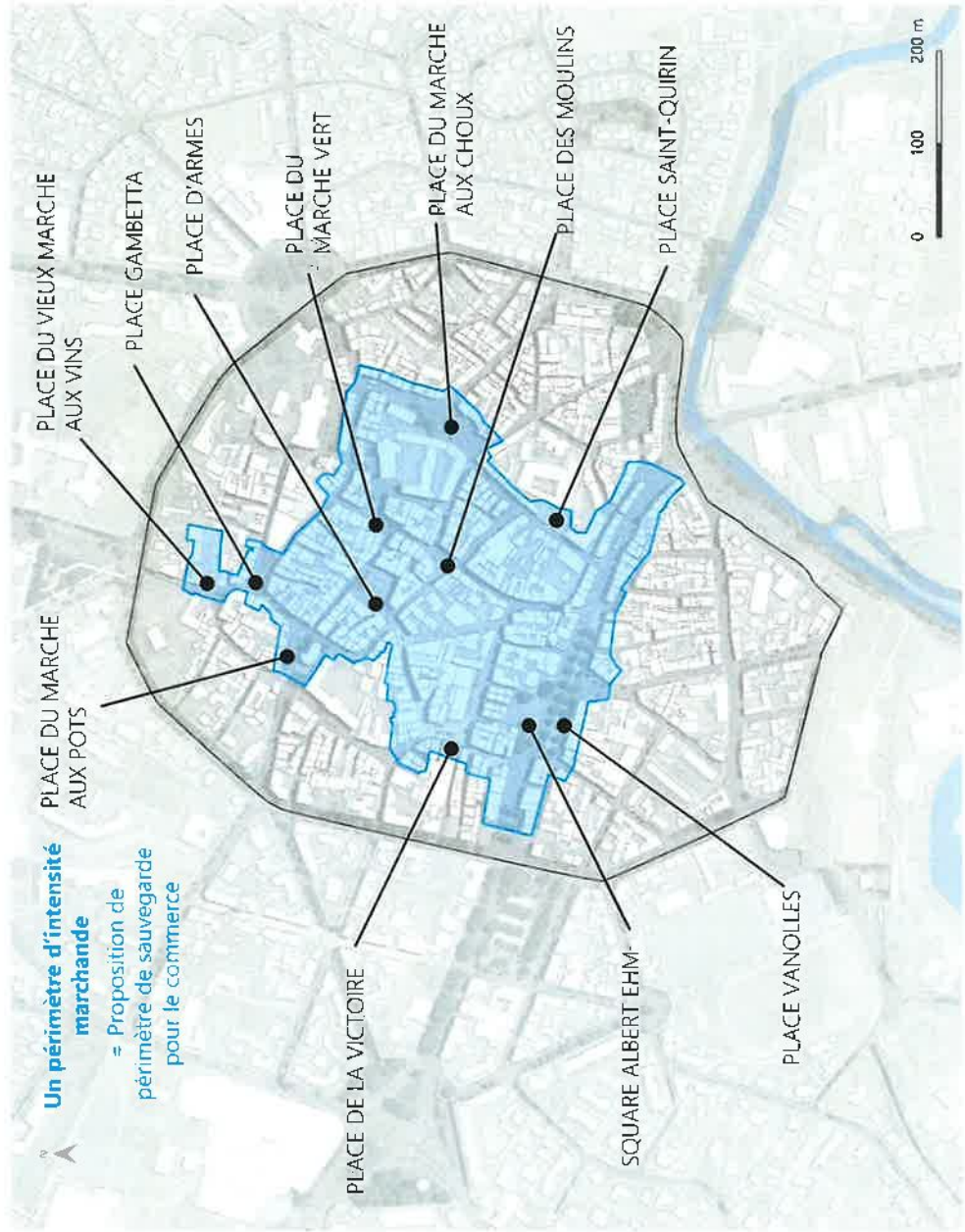
### Liste des rues incluses dans le périmètre :

- Rue des Serruriers
- Rue de la Jauge
- Rue du Sel
- Rue des Chevaliers
- Rue des Marchands
- Rue des Prêcheurs
- Rue des Clefs
- Rue de la Poste
- Rue des Tailleurs
- Rue de Verdun
- Rue Sainte-Barbe
- Rue du Foulon
- Rue du 17 Novembre
- Rue du Président Poincaré
- Rue d'Iéna
- Rue de l'Hôpital
- Rue du Foulon
- Rue de la Grande Boucherie
- Rue du Marteau
- Rue du vieux marché aux vins

### Objectifs ciblés :

- Préserver la diversité commerciale au regard des transmissions à venir et renforcer la vocation convivialité du cœur de ville en proposant une offre différenciante de type boutique à l'essai, concept innovant de bar-restaurant, etc.

Un périmètre d'intensité marchande resserré sur lequel portera les investissements pour favoriser le maintien et le développement du commerce. C'est dans ce périmètre que le commerce devra s'implanter en priorité demain.





**Un second périmètre pour suivre et anticiper l'évolution du commerce à l'échelle de la polarité du Heyden**

**Liste des rues incluses dans le périmètre :**

- Avenue Louis Pasteur

**Objectifs ciblés :**

- Bénéficier d'un droit de regard sur la polarité commerciale de Heyden

