

SÉANCE DU 27 JUIN 2024

Document mis en ligne le 23 juillet 2024 sur le site internet de la commune de Libourne

24-06-119

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 20 juin 2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt sept juin à 19 H 00, le conseil municipal s'est réuni, en la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents :

Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVEAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Denis SIRDEY, Adjoint, Régis GRELOT, Adjoint, Baptiste ROUSSEAU, Conseiller municipal délégué, Gabi HÖPER, Conseillère municipale déléguée, Laurent KERMABON, Conseiller municipal délégué, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Laurence GARREAU, Conseillère municipale déléguée, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué, Valérie VOGIN, Conseillère municipale déléguée

Absents :

Marie-Noëlle LAVIE, Edwige NOMDEDEU, Christophe DARDENNE, Gonzague MALHERBE, Marie-Antoinette DALLAIS, Emmanuelle MERIT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Julie DUMONT pouvoir à Agnès SEJOURNET, Antoine LE NY pouvoir à Michel GALAND

Monsieur Baptiste ROUSSEAU a été nommé secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT LOCAL

MISE EN PLACE DU DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL DU CENTRE-VILLE ET DES QUARTIERS DE PROXIMITÉ

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 214-1 et suivants

Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux Gironde en date du 12 juin 2024,

Vu l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Nouvelle-Aquitaine en date du 14 juin 2024,

La loi n°2055-882 du 02 août 2005 modifiée par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, aux commerces et aux petites entreprises, a donnée aux communes la possibilité de se doter d'un outil d'intervention pour préserver la diversité commerciale de leur territoire et permettre le maintien du commerce.

Conformément aux articles L214-1 à L214.3 et R 214-1 à R214-16 du Code de l'Urbanisme, les éléments relatifs au rapport analysant le commerce et l'artisanat, ainsi que le périmètre identifié, ont été soumis pour avis aux Chambres consulaires qui disposant, selon la réglementation, d'un délai de 2 mois pour émettre leurs avis, ont, par courriers du 12 juin 2024

Depuis les années 1990 la ville de Libourne ville moyenne et ville centre, a développé une politique commerciale, de la complémentarité des commerces et artisans du centre-ville ainsi que son équilibre avec sa périphérie commerciale.

- Mise en place d'une politique d'équilibre Centre-ville/ Périphérie.
- 3 opérations urbaines pour le maintien et la dynamisation du commerce, l'artisanat de proximité avec le dispositif de Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) qui a consisté à des aides à la rénovation de vitrines, des aides financières ainsi que des aides à l'achats de mobiliers entre 1990 et 2019.
- La création de l'observatoire commercial en 2014.
- Une modification du plan local d'urbanisme (PLU) relative à la protection du linéaire commerciale par délibération de décembre 2016.
- L'instauration de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) liée au programme action cœur de ville par arrêté préfectorale du 6 janvier 2020 afin de renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville et maîtriser le foncier.
- Une modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) pour adopter un parcours marchand réduit en date du 20 janvier 2020 afin de limiter les changements de destination et d'organiser l'activité commerciale et artisanale en tenant compte de l'aménagement de la ville.

L'enjeu est de passer d'un outil de préemption immobilier à un outil spécifique aux commerces.

La procédure de droit de préemption permettant à une commune de se porter acquéreur prioritaire sur les aliénations :

- de fonds de commerce,
- de fonds artisanaux,
- de baux commerciaux,
- de terrains destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés

Ce droit s'inscrit dans une politique active en matière de protection du commerce local et du cadre de vie sur la commune.

En effet la ville de Libourne s'appuie sur l'étude de potentiel et de programmation pour le recyclage de cellules commerces dans le cadre de la concession d'aménagement « Cœur de Bastide » réalisé par le cabinet de conseil en urbanisme commercial national indépendant AID présenté lors du comité de pilotage en février 2022.

Deux études réalisées en 2018 et 2021 dans le cadre du projet urbain Libourne 2025 ont permis d'identifier une vitalité commerciale fragile avec une vacance importante, certaines cellules commerciales peu ou pas adaptées et une concurrence de l'offre périphérique. Le diagnostic montrait une ambiance de centre-ville plutôt homogène et monotone devant être reconsidérée et redynamisée. La concertation mise en œuvre lors de cette étude a permis de pointer un désir de changement et le besoin de porter une vision d'ensemble, ambitieuse et créative. Le taux de commercialisation du centre-ville qui mesure son pouvoir d'attractivité est dans la moyenne haute, malgré un taux pénalisant de services.

L'objectif est de doter la ville d'un outil opérationnel large afin de maintenir, par exemple, soit des petits commerces de proximité en centre-ville ou dans les quartiers, souvent menacés par des activités de services plus rapidement rentables, soit d'introduire un peu de mixité dans certains quartiers ayant développé des activités mono activités sectorielles, soit préserver une structuration commerciale concourant à la dynamique du parcours marchand. Cet outil va permettre un véritable observatoire commercial pour préserver la diversité du développement de l'activité commerciale et artisanale.

A ce titre, ledit droit de préemption présente deux intérêts : le premier est d'imposer une déclaration préalable avant chaque vente de fonds ou cession de bail avec notamment l'indication de l'activité envisagée par l'acquéreur pressenti, le second est donner aux pouvoirs publics les moyens d'agir en cas de disparition d'un commerce structurant pour la ville.

Il s'agit donc d'apporter une réponse aux grands enjeux suivants :

- conforter et diversifier l'offre commerciale existante ;
- limiter le développement des commerces surreprésentés ;
- réintroduire des commerces en diminution forte et permettant aux habitants de bénéficier d'une offre de proximité complète

Il est proposé d'instituer un périmètre composé d'un centre-ville historique et des secteurs commerciaux de quartiers de proximité tel que défini dans l'annexe ci-jointe et validé par les chambres consulaires, à savoir :

Le centre-ville historique :

- Quartier Cœur de Bastide

Les quartiers de proximité :

- Quartier de l'Épinette
- Quartier Gare
- Quartier Joffre/ Montaudon
- Quartier Joffre/ Verdun
- Quartier de la Plante
- Quartier de la Marne
- Quartier Clémenceau/ Saint Ferdinand

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (29 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- institue, en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'urbanisme, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux sur le territoire de la commune de Libourne dans les conditions précisées ci-dessus

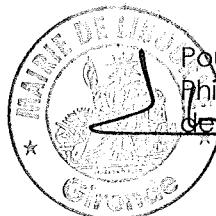
- délimite le périmètre de sauvegarde comprenant des périmètres fait en cohérence avec les enjeux identifiés

- délègue au Maire, en application de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, l'exercice de ce droit de préemption

- autorise Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tous les documents s'y rapportant

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 22.07.2024 et de la publication, le
Fait à Libourne le 23.07.2024

Le Maire,
Philippe BUISSON



Pour expédition conforme
Philippe BUISSON, Maire
de la Commune de Libourne

Envoyé en préfecture le 22/07/2024

Reçu en préfecture le 22/07/2024

Publié le



ID : 033-213302433-20240627-DELIB24_06_119B-DE