



SESSION  
11/09/2018

Envoyé en préfecture le 12/09/2018  
Reçu en préfecture le 12/09/2018  
Affiché le 13 SEP. 2018  
ID : 007-210703195-20180911-DELIB201856-DE

## COMMUNE DE LE TEIL

# EXTRAIT

Objet :

Droit de  
Préemption  
patrimoniale

### du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'An Deux Mille Dix Huit, le Onze Septembre dans la salle du Conseil, à 18 heures, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni en session extraordinaire sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Olivier PEVERELLI, Maire.

Exercice : 29  
Présents : 21  
Absents : 8

Présents : MM Bresolin, Butot, Chabaud, Chambert, Darcourt, Delhomme, Diatta, Durand, Fabre, Faïsse, Galamien, Garraud, Griffé, Guillot, Jouve, Mazellier, Monge, Noël, Pévérèlli, Schmitt, Tolfo.

Pour : 23  
Abstentions : 2  
Contre : /

Excusé(s) : MM Cotta (pouvoir à Chambert), Dolard, Michel (pouvoir à Tolfo), Michelon, Roche, Saez (pouvoir à Pévérèlli), Ségueni (pouvoir à Mazellier).

Absent non excusé : Mr Carichon.

Secrétaire : Mme Tolfo.

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 l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ardèche en date du 30 août 2018,

Vu l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Ardèche en date du 31 juillet 2018,

Vu l'étude de stratégie et de développement économique établie par le cabinet AID Observatoire en date de novembre 2017,

Vu les plans annexés à la présente délibération,

Monsieur Olivier PEVERELLI, Maire, expose :

La loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises a instauré un dispositif de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et sur celles de baux commerciaux. Cet outil permet aux communes d'intervenir pour le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales, de limiter l'implantation de services non marchands, et de faciliter la venue et l'installation de nouveaux commerçants et artisans sur les secteurs fragilisés. Aussi, le maintien de la diversité des commerces et le soutien aux activités économiques participent à l'amélioration du cadre de vie des teillois, notamment au sein des quartiers les plus fragilisés que sont les quartiers prioritaires de la politique de ville « Cœur de ville » (centre-ville) et « Sud Avenir » (La Violette-Frayol).

La Commune de Le Teil constitue le pôle commercial et artisanal de la Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron organisé principalement autour du centre-ville. Depuis de nombreuses années, ce quartier est en forte déprise, cumulant des problématiques urbaines et socioéconomiques importantes (habitat indigne, espaces publics déqualifiés, paupérisation de la population, etc...) auxquelles doit répondre le programme de renouvellement urbain dont la convention partenariale a été signée dernièrement.

L'un des principaux maux du centre-ville est le trafic routier incessant qui le traverse et qui grève l'espace urbain par son lot de nuisances. L'activité économique est la première impactée dont l'implantation en linéaire témoigne d'une dynamique marchande de flux.

En 2017, un état des lieux mené par le cabinet AID Observatoire a démontré les dysfonctionnements suivants :

- Forte vacance commerciale dans le centre-ville (33 %) principalement sur la rue de la République et le boulevard Pasteur ;
- Difficulté de reprise sur certains locaux commerciaux vacants car travaux trop importants ;
- Diversité des activités mais non concentrées spatialement car un fonctionnement basé sur le flux ;
- Possibilité de balade marchande mais espaces extérieurs peu adaptés ;
- Qualité de l'accueil dans les commerces (« esprit boutique ») mais dégradation de certaines vitrines due soit à la pollution du trafic, soit à la vacance des locaux.

Pour solutionner ces diverses problématiques, de nombreux projets et dispositifs partenariaux et transversaux sont d'ores et déjà en place :

- La confirmation du démarrage du chantier du contournement de la RN 102 en 2018 qui libérera le quartier du trafic routier ;
- Le programme de renouvellement urbain 2018-2023 qui vise à modifier l'image du quartier à horizon 2025 ;
- Des dispositifs d'aides aux porteurs de projet et investisseurs visant au soutien de l'activité économique mis en place par la Communauté de Communes ;
- Le recentrage des services publics et d'équipements publics au sein du centre-ville visant à maintenir une dynamique de flux, bénéfique à l'activité économique.

Au vu de ce constat et afin de renforcer l'action publique, la Commune souhaite user de l'outil de préemption commerciale dont les modalités d'application ont été précisées par un décret en Conseil d'État codifié aux articles R. 2014-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, paru en date du 26 décembre 2007. En application de ces dispositions, 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 artisans, de fonds de commerces et de baux commerciaux. À l'intérieur de cette zone, chaque cession est subordonnée sous peine de nullité à une déclaration faite par le cédant à la Commune. Cette déclaration précise le prix et les conditions de la cession. La Commune dispose alors de deux mois pour se prononcer.

Pour autant, il est évident que cette prérogative doit conserver un caractère exceptionnel, motivée par l'intérêt général, dans un souci de bonne gestion des deniers publics.

Aussi, au vu des avis favorables de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ardèche, de la Chambre de Métiers et d'Artisanat de l'Ardèche il est proposé de bien vouloir délibérer aux fins de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel seront soumis au droit de préemption les cessions de fonds de commerces, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, tel qu'explicité dans les plans annexés à la présente délibération.

Le Conseil Municipal,  
Après avoir délibéré,

**Article 1<sup>er</sup>** : il est délimité 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 commerces, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, tel qu'explicité dans les plans annexés à la présente délibération, complétés de la liste des adresses.

**Article 2** : le Maire est autorisé à exercer au nom de la Commune le droit de préemption prévu par l'article L. 2014-1 du Code de l'Urbanisme lequel porte sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces ou les baux commerciaux.

**Article 3** : le périmètre d'application sera annexé au PLU.

**Article 4** : le droit de préemption entrera en vigueur le jour ou 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.

**Article 5** : copie de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de l'Ardèche,
- La Direction Départementale des Finances Publiques de l'Ardèche,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- La Chambre des Notaires de l'Ardèche,
- Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Privas,
- Au Barreau constitué près de ce même tribunal.

Pour extrait conforme

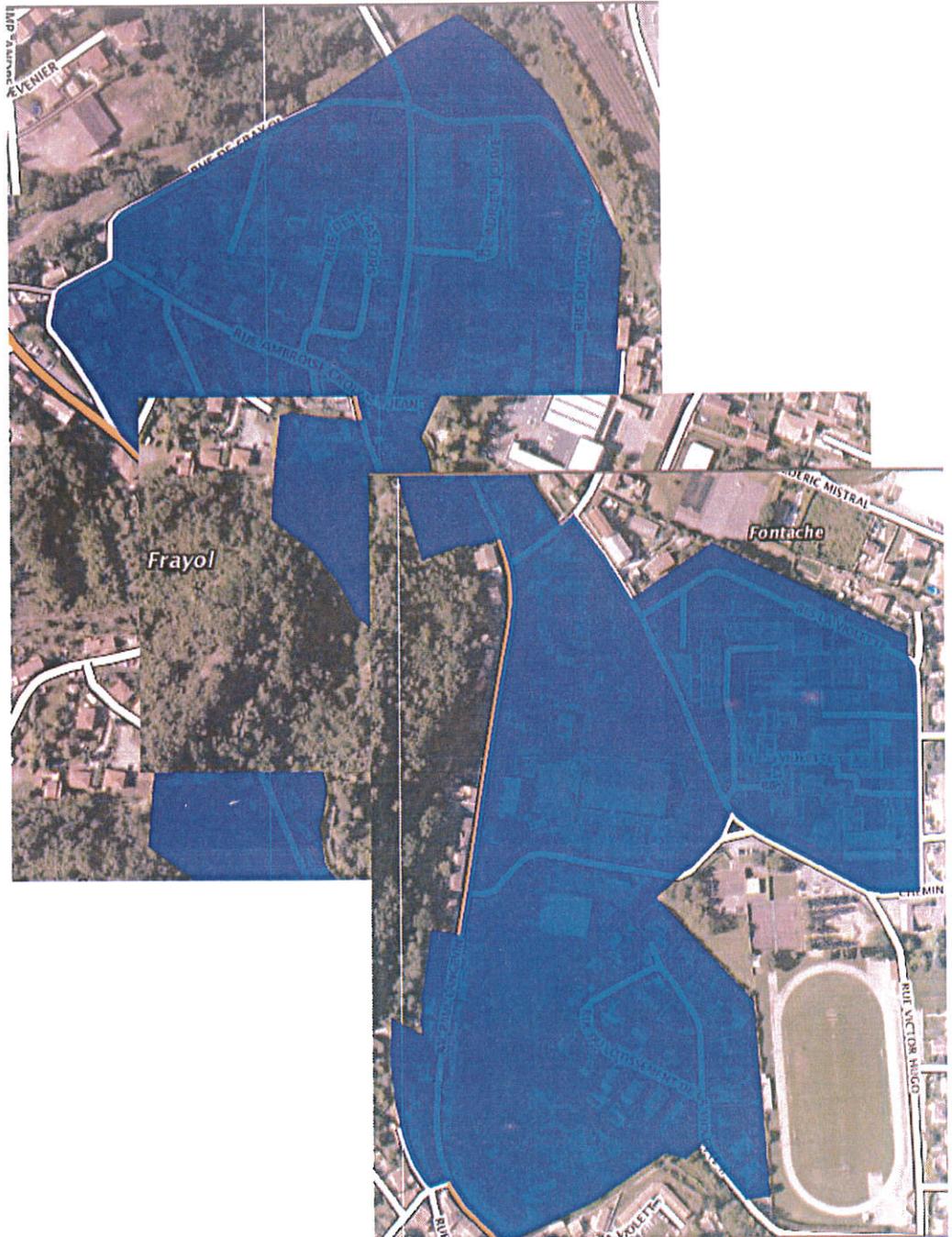
Le Maire

**Olivier PEVERELLI**





Périmètre « Sud Avenir »



Liste des rues pour chaque périmètre

Envoyé en préfecture le 12/09/2018

Reçu en préfecture le 12/09/2018

Affiché le 13 SEP. 2018 SLD

ID : 007-210703195-20180911-DELIB201856-DE

Cœur de Ville	
Boulevard Pasteur	Rue Adrien Jouve
Rue de la République	Rue du Vivarais
Rue Kléber	Rue des Castors
Boulevard Stalingrad	Impasse Edouard Chaze
Rue de la Paix	Rue du Frayol
Impasse du Pont	Rue Ambroise Croizat
Rue Baudin	Avenue Henri Barbusse : côté impaire + côté pair du 34 au 52
Rue Belleville	Avenue Paul Langevin : côté Impaire du 1 au 43 et côté paire du 24 au 36
Rue Lucette Olivier	Rue Jean Vernet : côté paire seulement
Rue du Temple	Rue Victor Hugo : les Immeubles HLM de la Violette
Impasse Pierre Bouton	Rue du lotissement la violette 2
Impasse Danton	
Rue Marceau	
Impasse des Piétons	
Rue Voltaire	
Rue du 14 juillet	
Rue des Girondins	
Rue du repos	
Rue de l'Hôtel de Ville	
Avenue du 8 mai 1945	
Rue Denfert	
Rue de l'Eglise	
Impasse Astier	
Rue du 11 novembre 1918	
Place de la République	
Place Pierre Semard	
Place René Montéréal	
Place Jean Macé	

Envoyé en préfecture le 12/09/2018

Reçu en préfecture le 12/09/2018

Affiché le **13 SEP. 2018** **SLO**

ID : 007-210703195-20180911-DELIB201856-DE

Place René Cassin

Place Joseph Tibon