



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

Arrondissement
de Torcy

Séance du 11 février 2019

Canton de
Pontault-Combault

Nombre de Conseillers :
En exercice : 39
Présents : 33
Excusés : 5
Non excusés : 1

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF, le ONZE FEVRIER, à VINGT HEURES , les membres du conseil municipal de la ville de Pontault-Combault se sont réunis en l'hôtel de ville, salle Madame Sans Gêne, sur convocation qui leur a été adressée le 5 février 2019 par le maire, conformément aux articles L. 2121-10, L.2121-12, du code général des collectivités territoriales et sous la présidence de M. Gilles BORD, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Mme SHORT FERJULE - M. CABUCHE - Mme LOPES - M. BECQUART -
Mme VERGNAUD - M. OUMARI - Mme POTIN PIOT - M. TASD'HOMME -
Mme MARTIN - M. GHOZELANE - M. HOUEDEMOND - Maires adjoints

M. GANDRILLE - M. TABUY - Mme DELESSARD - Mme GAUTHIER - M.
GUILLOT - Mme LESAGE - Mme TREZENTOS OLIVEIRA - M.
ROUSSEAU - Mme LACERDA - Mme IKIESSIBA - Mme MONDIERE - M.
FRISSON - M. RENAUD - Mme HEUCLIN - M. POMMOT - M. FINANCE -
M. MARTIN - M. TORDJEMANN - Mme SALMIN - Mme LAIR - M.
BEURAIN - Conseillers municipaux

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme DANY - M. MOUILLOT - M. CALVET - M. HESEL - M. JASPIERRE .

ABSENT(S) NON EXCUSE(S) : Mme LACAZE.

POUVOIRS :

Mme DANY	à	Mme VERGNAUD
M. MOUILLOT	à	Mme DELESSARD
M. CALVET	à	Mme HEUCLIN
M. HESEL	à	M. FINANCE
M. JASPIERRE	à	Mme MARTIN

SECRETAIRE DE SEANCE : Brigitte VERGNAUD

SEANCE DU 11 FÉVRIER 2019

N°2019_02_11-14

Ref : Directrice de cabinet

Objet: Instauration du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial

Monsieur Rousseau rappelle à l'assemblée que la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises et modifiée par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, introduit, dans son article 58, un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

L'objectif de cet outil réglementaire est de maintenir la vitalité et la diversité du commerce de proximité.

La ville de Pontault-Combault, soucieuse de l'attractivité de ses pôles de centralités et du dynamisme de son tissu commercial de proximité, a déjà pris plusieurs mesures pour préserver son commerce de centre-ville telles que notamment :

- Réfection des voiries des grands axes commerçants ;
- Recrutement d'un manager de commerces de proximité ;
- Identification au plan local d'urbanisme et au PADD des zones et des objectifs de sauvegarde et de dynamisation du commerce de proximité sur les pôles de centralité ;

Toutefois, malgré ces mesures, ces pôles commerciaux sont en difficultés : diminution de la diversité commerciale en termes d'activités et de typologie de commerce (manque de services marchands et de grandes enseignes), diminution de flux de fréquentation.

L'instauration de ce droit de préemption constitue un élément complémentaire d'accompagnement de la politique communale en matière de commerce. Il permet à la ville d'énoncer l'attention qu'elle porte aux commerces et à l'artisanat et de se doter de moyens d'observation et d'actions forts.

Cette délibération a pour objectif d'adopter le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat - au sein duquel la collectivité pourra exercer son droit de préemption - comme suit :

- **Pôle « Gare »**
 - o Rue de l'Est
 - o Place Auribault
 - o Avenue de la République
 - o Avenue de la Gare
 - o Avenue du Général De Gaulle
- **Pôle « Hôtel de Ville »**
 - o Avenue de la République
 - o Rond-point du Bouquet
 - o Rond-point des Chaumettes
 - o Avenue Charles Rouxel
- **Pôle « Village »**
 - o Rue Lucien Brunet
 - o Place du Général Leclerc
 - o Rue Gilbert Rey

Il convient de préciser qu'un établissement dont une vitrine ou une façade au moins est incluse dans le périmètre en fait partie entièrement même si son adresse postale est en dehors (dans une rue adjacente).

Il est à rappeler que les conclusions du rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité du centre-ville définissent les objectifs suivant :

- éviter la désertification commerciale, notamment en préservant ou/et en créant une offre commerciale de proximité ;
- maîtriser le développement commercial, et la nature des commerces, notamment sur les pôles de centralité de la ville ;
- redonner un attrait à un quartier à l'identité très marquée, en créant une dynamique de quartier et de cœur de ville ;
- apporter une offre alternative durable aux centres commerciaux ;
- une réponse aux besoins générés par l'arrivée d'une nouvelle population liée aux constructions de logements.

Entendu l'exposé des motifs,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2122-22,

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

Vu la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et notamment son article 58 qui instaure le droit de préemption au profit des communes sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux au sein d'un périmètre de sauvegarde défini par le conseil municipal,

Vu la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie,

Vu le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux,

Vu le décret n° 2009-753 du 22 juin 2009 relatif au droit de préemption sur les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés,

Considérant le risque d'appauvrissement, sur le plan quantitatif et qualitatif, de l'offre commerciale de proximité dans les trois pôles identifiés (pôle « Gare », pôle « Hôtel de Ville », pôle « Village »),

Considérant que l'offre commerciale de proximité doit pouvoir être améliorée sur le plan de la diversité,

Considérant la volonté de la commune de Pontault-Combault d'agir en faveur de la préservation et du développement d'une armature commerciale et artisanale de proximité dans lesdits pôles,

Considérant que le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité est également un enjeu fort pour la ville de Pontault-Combault tant au niveau économique, sur le plan de l'emploi local, que pour son rôle d'animation et de lien social au cœur de la ville,

Considérant les objectifs du SDRIF et notamment le renforcement des solidarités, par la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi et la structuration des pôles de centralité,

Considérant les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable visant à permettre le maintien et le développement d'activités économiques et le maintien d'artisans dans le tissu résidentiel,

Considérant en conséquence l'intérêt d'instituer un droit de préemption de la commune sur les fonds artisanaux, commerciaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial et ce, au sein d'un périmètre de sauvegarde multisite,

Considérant l'avis de la Chambre de Métiers et de l'artisanat de Seine-et-Marne en date du 31 janvier 2019,

Considérant l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne en date du 8 février 2019,

Vu l'avis de la commission aménagement / travaux du 30 janvier 2019,

Le Conseil municipal,

Après en avoir délibéré, à l'UNANIMITE,

- **VALIDE** le périmètre de sauvegarde multisite du commerce, de l'artisanat et des terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial tel que proposé en annexe ;

- **INSTITUE** à l'intérieur de ce périmètre multisite un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial ;

- **PRECISE** que conformément à l'article R. 214-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le Département, conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme ;

- **PRECISE** que conformément à l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise au Directeur Départemental des Services Fiscaux, au Conseil Supérieur du Notariat, à la Chambre Départementale des Notaires, aux barreaux constitués près des Tribunaux de Grande Instance et aux greffes des mêmes tribunaux ;

- **PRECISE** que conformément à l'article R.123-13 du Code de l'urbanisme, la présente délibération et son périmètre multisite seront reportés au plan local d'urbanisme par une mise à jour ;

- **AUTORISE** le maire, ou à défaut l'adjoint délégué, à exercer au nom de la commune ce droit de préemption conformément à la délibération du Conseil municipal n° 2018_04_12 ;

- **AUTORISE** le maire, ou à défaut l'adjoint délégué, à signer tous les documents s'y rapportant.

Certifié exécutoire compte tenu de l'affichage le 19 février 2019 à l'Hôtel de ville et de la réception en sous-préfecture le 15 février 2019

Identifiant de l'acte :

077-217703735-20190211-6712-DE-1-1

Pour extrait certifié conforme
Fait en mairie, le 14 février 2019

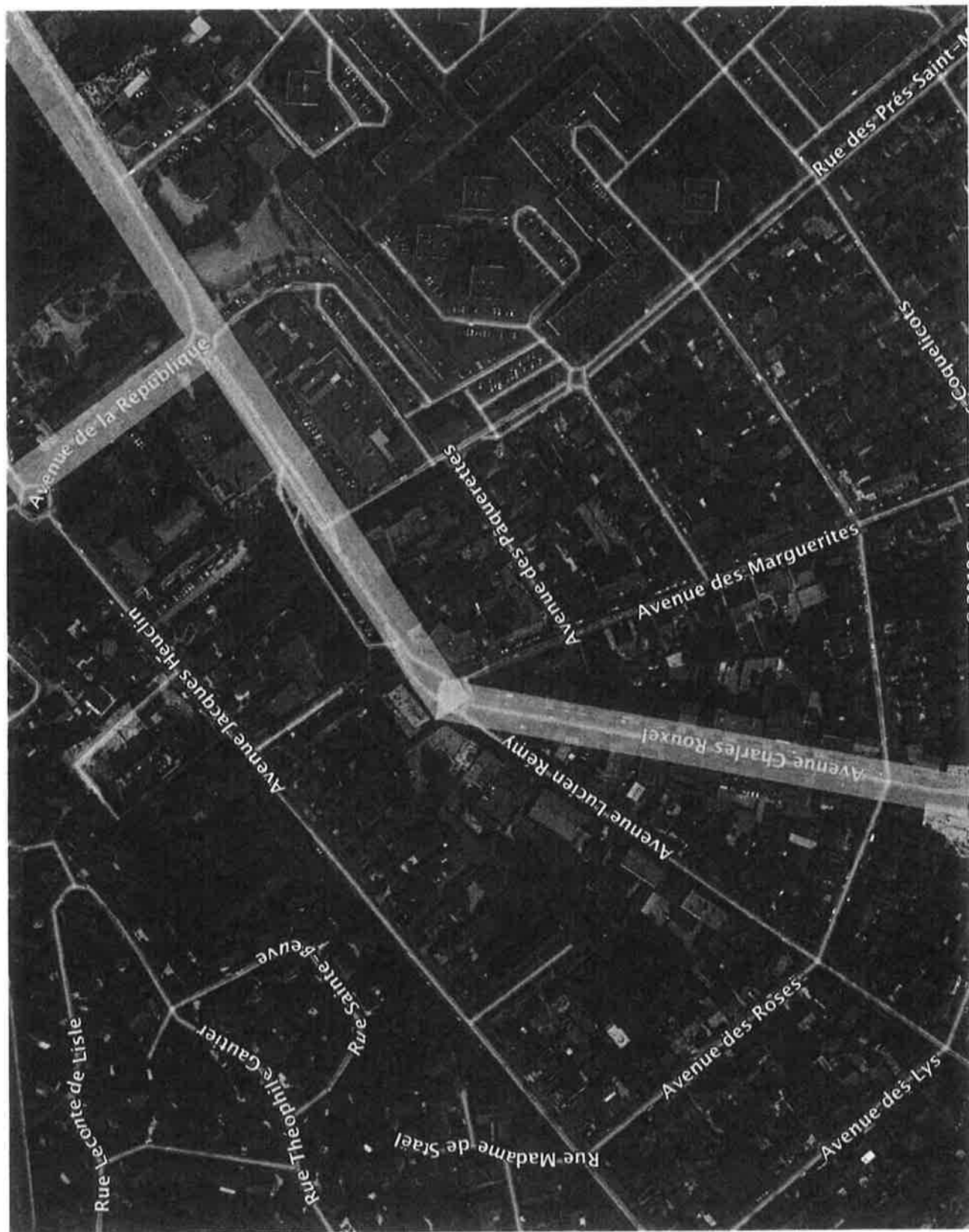

Gilles BORD
Maire de Pontault-Combault



Délai et voie de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.











Allée de la-C

Allée de la-Source

Rue Dame-Gille

Rue du-Pré-Fuse

Rue-Grales-Balezeaux

Rue-des-Bercheres

Rue-Albert-Garnus

Rue-Lucien

Rue-Gilbert-Rey

Rue-Galifée

Rue-Debaune

Rue-de-la-Libération

Clos-de-la-Fontaine

Rue-du-Four

Rue-Saint-Clair

Rue-du-re-mouleur

Rue-de-la-Montagne

Rue-Marcel-Paul

Rue-du-Varan-du-Nil

Rue-des-Fuuettes

Rue-des-Hantes

Rue-Cha

Exupery

net

**Rapport analysant la situation du commerce et
de l'artisanat de proximité et les menaces pesant
sur la diversité communale et artisanale**

RAPPORT SUR LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ

(Article R214-1 du code de l'Urbanisme)

Depuis la loi du 2 août 2005, et son décret d'application du 28 décembre 2007, les communes ont la faculté d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, afin de faciliter l'installation et la venue de nouveaux artisans et commerçants.

Ces dispositions législatives et réglementaires ont été codifiées et constituent les articles L214-1 à L 214-3 et R 214-1 à R214-16 du code de l'urbanisme.

Ce droit ne peut être institué qu'après la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, s'appuyant sur un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale.

Introduction:

La **ville de Pontault-Combault**, compte au 1^{er} janvier 2019 38 587 habitants sur une superficie totale de 1 364 hectares.

Située entre Le Plessis-Trévisé (94), La Queue-en-Brie (94), Émerainville (77), Roissy-en-Brie (77), Ozoir-la-Ferrière (77), Lésigny (77) elle se trouve également au carrefour des axes à l'est de la Francilienne (N104) et de la nationale 4. La Ville s'est engagée au cours du présent mandat dans un **important programme d'amélioration du cadre de vie et de requalification de son centre et des rues convergentes**. Ainsi, c'est tout le quartier « Gare » et Hôtel de Ville depuis l'hôtel de ville en passant par le pôle village qui a été repensé et entièrement rénové incluant des zones cyclables bordées de végétation. Avec ses nombreux commerces de proximité, la ville est un pôle d'attractivité pour tous les pontellois-combalusiens et une partie de seine et marnais.

Aujourd'hui, la **Commune souhaite pérenniser et développer l'attractivité du centre- ville et la diversité des commerces de proximité**. En effet le rôle économique et social assumé par le commerce et l'artisanat de proximité est primordial. Il contribue au développement équilibré de la commune et répond aux besoins de ses habitants. Ces activités sont sources de richesses, d'emploi, de lien social et d'animation.

Soucieux de préserver et favoriser une offre commerciale diversifiée et complémentaire, le Conseil municipal va voter le 11 février 2019 une délibération envisageant d'instaurer le **droit de préemption** des fonds de commerces, artisanaux et baux commerciaux, conformément à la loi n° 2005-882 du 2 avril 2005 en faveur des PME dite loi Dutreil (décret n° 2007-1827 en date du 27 décembre).

Exposé des motifs :

Un constat s'impose au regard de la situation pontelloise-combalusienne et du projet d'instauration du droit de préemption commercial, Pontault-Cornbault souffre de la concurrence des secteurs voisins et a besoin de consolider son offre. En voici le détail :

Flux commerciaux des habitants de la zone de Pontault-Cornbault :

Le quartier de la gare et de l'Hôtel de Ville (mairie – Rouxel nord)

Est le quartier de seconde importance en nombre d'entreprises implantées.

Un tiers des établissements sont des commerces (soit 19 % des commerces de l'ensemble de la commune). Le secteur des services non marchands est largement représenté (immobilier, conseil, l'intérim, activités financières, coiffures) ainsi que les entreprises de BTP.

Ce quartier qui fonctionne comme une entrée de ville, tant par la route que par les transports en commun, s'articule autour de deux secteurs distincts, distant de plus de 500 mètres, sans continuité commerciale. Cette caractéristique tend à annihiler l'effet polarisant et dynamisant exercé en général par les centres villes.

Par ailleurs le tissu commercial est disséminé et fragmenté, marqué par des ruptures urbaines fortes. Bien que pourvu de trois locomotives l'offre commerciale de ce quartier manque de services marchands et de grandes enseignes, la structure du quartier étant dominée par la présence de commerces de proximité et des services immatériels.

Objectifs :

Le maintien et le développement de l'attractivité de ces centres, éléments déterminants de la qualité de la vie sur la commune, suppose de :

- Faciliter l'accès des pôles de centralités et aux commerces de proximité pour tous les usagers et principalement au travers des transports en commun et des circulations douces ;
- Organiser la fluidité du stationnement en limitant le stationnement « tampon ».

Il s'agit notamment d'éviter que la ville ne devienne une ville dortoir et que des entreprises petites ou moyennes qui concourent au dynamisme de la commune ne tendent à disparaître.

Favoriser la mixité fonctionnelle dans les quartiers le long des voies structurantes. Il s'agit de permettre et favoriser des occupations mixtes dans les constructions futures avec des implantations de commerces, services et professions libérales en relation avec les besoins des quartiers alentours.

Les chiffres démontrent qu'un bon nombre de cession de fonds de commerce et de fonds artisanaux se font au profit des activités de services et de snack.

Périmètre de sauvegarde:

Les besoins quotidiens des habitants de Pontault-Combault peuvent être satisfaits par l'ensemble des commerces et services présents dans ces différents pôles et la gare. Cependant il apparaît que ces secteurs connaissent des mutations souvent au profit d'activités tertiaires de services ou autres, voire l'arrêt de l'activité.

Le projet de la commune vise une cohérence, un maintien et un développement dans la diversité des enseignes commerciales et artisanales. La municipalité, dans l'intérêt de la commune, a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

Une carte de la commune de Pontault-Combault représentant la délimitation du périmètre de sauvegarde.

Afin de préserver le potentiel existant et contribuer à enrichir le tissu commercial et artisanal, l'instauration du droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux peut s'avérer un outil précieux à la disposition des autorités communales permettant une maîtrise de l'évolution de l'équipement commercial et artisanal du cœur de la commune mais aussi d'en sauvegarder la diversité.

Conclusion:

La ville de Pontault-Combault se félicite du **dynamisme des commerçants et artisans qui œuvrent et contribuent au mieux-être de ses habitants**. Regroupés au sein de deux associations (ACEP et Combo réseau) ils organisent tout au long de l'année des animations commerciales et artisanales qui participent au rayonnement de la ville.

Toutefois, la multiplication de certaines activités notamment tertiaires menacent à terme sa diversité et peuvent constituer un frein au développement d'autres secteurs (commerciaux ou artisanaux).

Sans porter atteinte au principe de libre concurrence auquel la commune demeure attachée, **le droit de préemption apparaît comme un moyen intéressant pour la collectivité de faciliter et accueillir l'installation, le maintien, l'extension des activités économiques.**

La ville de Pontault-Combault a par conséquent décidé d'instituer un périmètre au sein duquel elle fera usage, si nécessaire, de la faculté à préempter, car nous sommes animés par un souci constant de proposer une offre commerciale diversifiée qui réponde de manière optimale aux besoins et attentes de ses habitants et salariés.