

A.R. PREFECTURE

006-210601308-20090507-43-DE
Regu le 14/05/2009

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :
en exercice : 18
présents : 13
votants : 14

L'an deux mil neuf
le : sept mai à 19 heures
Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-VALLIER-DE-THIEY dûment
convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de
Monsieur Jean-Marc DELIA, Maire.
Date de la convocation du Conseil Municipal : vingt huit avril deux mil neuf



PRESENTS : MM. Jean-Marc DELIA (Maire), Jean-Marie TORTAROLO, Mme Nicole CARLAVAN, Mr Michel SILVY, Mme Cécile RUPPIN-GOMEZ, Mr Christophe FIORENTINO (Adjoint), Mmes Patricia GEGARD, Nicole BRUNN-ROSSO, Suzanne NOBLES, Mireille BRIGNAND, Jocelyn PARIS, Gabrielle BRIES, Frédéric GIRARDIN.
ABSENTS: Mrs Christian SERY, André DOLLA, Mmes Brigitte MONNAUD, Laurence VINAY,
PROCURATION: Mr Pierre DEOUS à Mme Nicole CARLAVAN
SECRETAIRE : Mme Patricia GEGARD

URBANISME

43. INSTITUTION D'UN DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE DE SAINT VALLIER DE THIEY SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX ET LES BAUX COMMERCIAUX

Monsieur **Christophe FIORENTINO**, Adjoint Délégué à l'Urbanisme, **RAPPELLE**, à l'assemblée, que la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises institue, en son article 58, un droit de préemption au profit des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux dont le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 met en application.

PRECISE que l'article L.214-1 du code de l'urbanisme dispose désormais que : « le Conseil Municipal peut, par délibération motivée, délimiter 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 commerces ou de baux commerciaux ».

AJOUTE que ce droit ainsi institué a pour effet :

- De permettre à la commune de maîtriser son développement économique,
- D'assurer le maintien de la diversité commerciale au bénéfice de l'emploi, de la création de richesses et de l'attractivité de ses quartiers,
- D'apporter une réponse adaptée aux problématiques des zones de chalandise ainsi que de veiller à la diversité des commerces de proximité, indispensables pour satisfaire les besoins de la population.

EXPOSE la procédure définie :

- toute cession, à peine de nullité, est soumise à une déclaration préalable à adresser à la commune, précisant le prix et les conditions de cession telle prévue par l'arrêté du 29 février 2008 ;
- la commune se voit alors offerte la possibilité d'user, ou non, de son droit de préemption dans un délai de 2 mois ;

- dans l'hypothèse où la commune décide de préempter, le fonds artisanal, le fonds de commerce ou le bail commercial doit être rétrocédé à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés dans un délai d'1 an à compter de la date de cession.

INDIQUE que préalablement, la commune de SAINT VALLIER DE THIEY a transmis, par une correspondance du 24 février 2009, aux chambres consulaires, en application de l'article R. 214-1 du code de l'urbanisme, le projet de périmètre, de délibération ainsi qu'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.

INFORME que par des correspondances du 14 avril 2009, la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ont émis un avis favorable à une telle instauration.

CONSIDERANT que 94 % du territoire de la Commune de SAINT VALLIER DE THIEY est classé, au Plan d'Occupation de Sols en zones naturelle ou agricole alors que les zones urbanisées sont constituées essentiellement d'habitats dépourvus de centralité urbaine.

CONSIDERANT que la commune de SAINT VALLIER DE THIEY accueille, depuis 1988, au col du Pilon, un secteur à vocation économique. Que ce secteur regroupe aujourd'hui environ une vingtaine d'entreprises représentant plus de 50 emplois et dont les activités principales résident dans la fabrication et commercialisation de produits aromatiques et de parfumerie. Que l'activité économique ainsi décrite ne répond pas aux critères de définition et d'appréciation des objectifs de sauvegarde du commerce de proximité.

EXPLIQUE, en conséquence, que compte tenu de l'existence sur plus de 90% du territoire communal, d'espaces non constructibles, dans les zones urbaines, d'espaces essentiellement résidentiels dépourvus de centralité urbaine caractérisées par l'absence de commerce de proximité et de l'existence d'un secteur à vocation économique mais ne répondant pas aux critères légaux, il semble important, afin de maintenir une offre commerciale diversifiée répondant aux besoins de la population et de garantir un développement harmonieux et durable du commerce, d'instaurer un droit de préemption sur des territoires à enjeux spécifiques identifiés par la commune.

EXPOSE que la commune de SAINT VALLIER DE THIEY souhaite instaurer un périmètre pour l'exercice du droit de préemption dans les secteurs où existe une offre de commerce de proximité qu'il convient de sauvegarder l'existence ou sa diversité, pour les besoins de la population, en raison de la présence d'enjeux territoriaux communaux liés au développement économique et touristique.

PROPOSE d'instaurer un premier périmètre de préemption dans le secteur du village tel identifié dans le plan joint avec le nom des rues.

CONSIDERANT que le secteur du village est situé au Nord Ouest de la commune, traversé par la RD 6085 et ceinturé par la RD 4 reliant Cabris et la RD 5 reliant Saint Cézaire. Qu'il constitue le centre historique de la commune caractérisé comme un village authentique du pays Grassois. Qu'il comprend près de 315 logements pour une population estimée à 945 habitants environ soit 30 % de la population totale.

CONSIDERANT que le secteur du village constitue, pour l'ensemble des vallérois, le cœur de la vie communale avec ses animations et ses commerces de proximité.

CONSIDERANT que dans ce secteur, le risque existe, compte tenu de l'existence dans certains cas de monopole, de voir disparaître, en cas de cession de fonds de commerce notamment celui du boucher et du tabac-presse, le métier et l'activité et donc de voir disparaître l'offre commerciale.

CONSIDERANT que la menace de la disparition de la diversité commerciale et le risque de voir s'implanter en grand nombre les activités immobilières mérite d'instaurer une protection particulière dans ce quartier.

PROPOSE, en conséquence, afin de maintenir sur le territoire communal une activité économique de proximité répondant aux besoins de la population mais également aux enjeux touristiques tout en veillant à assurer la diversité de l'offre économique, d'instaurer un périmètre de droit de préemption ainsi identifié au plan joint.

PROPOSE d'instaurer un second périmètre de préemption à l'entrée de l'agglomération en sur la seule station services/garage de la commune.

Ainsi, cette activité commerciale est située en zone UB au POS approuvé.

CONSIDERANT que la station service/garage est située à l'entrée de l'agglomération en venant de Grasse, au bord de la RN 85, légèrement déconnectée du cœur du village.

CONSIDERANT que la station services/garage constitue l'unique point de ravitaillement et de services à l'automobile sur la Commune. En effet, historiquement, la Commune de SAINT VALLIER DE THIEY comptait deux stations services : l'une au cœur du village (à la place du SPAR) ; l'autre à l'emplacement actuel. A la fin des années 90, la station service au cœur du village a disparu. Seule celle existante en entrée d'agglomération reste exploitée.

CONSIDERANT que cette exploitation présente deux utilités : l'une de subvenir directement aux besoins de la population valléroise ; l'autre de constituer un service d'intérêt général pour les déplacements automobiles entre les Communes de Grasse et d'Escragnolles dans la mesure où aucune station service n'existe dans cette zone géographique.

PROPOSE, en conséquence, afin de maintenir sur le territoire communal une activité économique de proximité et d'aménagement du territoire répondant aux besoins de la population mais également aux enjeux touristiques, d'instaurer un second périmètre de droit de préemption limité à la parcelle de l'actuelle station services/garages ainsi identifié au plan joint.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil municipal décide :

- d'APPROUVER la délimitation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel qu'il figure au plan annexé à la présente.
- d'INSTITUER le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux dans le cadre des dispositions de l'article L.214-1 et R. 214-1 et suivants du code de l'urbanisme dans le périmètre ainsi défini.

DIT que la présente délibération délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sera affichée en mairie pendant un mois et mention dans cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département en application de l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Ont signé au registre les membres présents.

LE MAIRE,

Jean-Marc DELIA.