



# DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 Janvier 2026

## Nombre de membres :

<b>Conseillers : 29</b>	L'an deux mil vingt-six et le vingt-six janvier à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Vincent GOYET, Maire, suite à la convocation et à l'affichage de l'ordre du jour en date du vingt janvier deux-mille-vingt-six.
<b>Présents : 20</b>	
<b>Excusé : 7</b>	
<b>Pouvoirs : 7</b>	

## **Présents :**

Mesdames Messieurs Vincent GOYET, Catherine STEKELOROM, Stéphane MARLOT, Marie-Aude PEZERIL, Antoine BRUNO, Christelle PAKULIC, Mireille GOYET, Éric VIVIN, Marie-Paule DELLAROVERE, Patrick LAMBERT, Frédéric SABATIER, Éric BARRAT, Malika VIVIN, Magali BARBEAU, Cindy GAUVIN, Denis BARROERO, Jean-Claude METHEL, Claudine DE RIVAS, Roger BERNET, Maria Madalena FARINA-MENDES DA SILVA,

## **Excusés avec pouvoir :**

Monsieur Julien DETREZ a donné procuration à Monsieur Vincent GOYET  
Monsieur Franck SULTAN a donné procuration à Monsieur Stéphane MARLOT  
Monsieur Jérôme ADAM a donné procuration à Madame Catherine STEKELOROM  
Madame Sophie LAMBERT, a donné procuration à Monsieur Antoine BRUNO  
Monsieur Christophe ANTONINI a donné procuration à Madame Claudine DE RIVAS  
Madame Béatrice ALIPHAT a donné procuration à Monsieur Denis BARROERO  
Madame Bernadette BONZOM a donné procuration à Monsieur Roger BERNET

## **Absents :**

Monsieur Lucas GILLY  
Monsieur Thierry BAZZALI

**Secrétaire de séance :** Madame Catherine STEKELOROM



# DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 Janvier 2026

**DCM N°2026-05 – Urbanisme – instauration d'un périmètre de droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux dans le centre-ville.**

**Rapporteur : Monsieur le Maire**

Monsieur le Maire expose au Conseil municipal que l'article L 214-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité à la commune de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

A l'intérieur de ce périmètre sont également soumises à droit de préemption les cessions à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une superficie de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Dans cette hypothèse, à réception de la déclaration préalable du cédant, la commune dispose d'un délai de 2 mois pour exercer son droit de préemption. Elle peut le faire aux conditions fixées par les parties ou saisir le juge de l'expropriation en cas de désaccord sur le prix. La commune dispose d'un délai de 2 ans pour trouver un repreneur. En l'absence de repreneur l'acquéreur pressenti avant la préemption bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition. Le rapporteur précise que sont exclus du champ de la préemption, les transmissions à titre gratuit (succession, legs, donation) les contrats dépourvus de tout effet translatif de propriété (contrat de location gérance, contrat de crédit-bail...).

Ce droit de préemption permet donc à la commune de se substituer à l'acquéreur et de mener une politique économique dans l'objectif :

- de permettre la sauvegarde des activités économiques de proximité
- de maintenir une offre commerciale diversifiée au sein du périmètre défini.

Le diagnostic de l'activité économique sur Saint-Mitre-les-Remparts montre un appareil commercial en croissance avec une baisse du taux de vacance à l'échelle de la commune. Le centre-ville est en requalification urbaine avec des aménagements visant à renforcer l'activité du parcours marchand. Toutefois la tertiarisation progresse et certaines activités de proximité sont absentes ou fragiles.

Des mutations commerciales sont observées (4 changements d'activités ou d'enseignes entre 2021 et 2025 sur le centre-ville, 2 commerces actuellement en vente). Le centre du village présente aussi un niveau de diversité commerciale inférieur à celui des communes de taille équivalente avec une offre de convivialité moins développée qui reste sensible à la fermeture des commerces.

Les enjeux de préservation du tissu commercial et artisanal de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts peuvent être définis comme suit :

- Maintenir l'offre de proximité en centre-ville (secteurs de la place neuve, rues Bellefont et Monier).
- Anticiper la vacance commerciale via le droit de préemption.
- Lutter contre la tertiarisation du centre-ville.





# DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 Janvier 2026

En mettant en œuvre le droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux mais aussi sur les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>, inclus dans le périmètre de sauvegarde, la commune se dote du moyen non seulement de se tenir informée de l'évolution de son tissu commercial mais également d'agir sur cette évolution lorsqu'elle juge qu'une transaction risque de fragiliser le tissu.

Il est donc préconisé d'instaurer un seul périmètre de sauvegarde sur le centre-ville de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts, les autres polarités commerciales (ZAC des Etangs et Massane) ne justifiant pas la mise en œuvre de ce dispositif.

## L'exposé de Monsieur le Maire entendu,

- Vu** le code général des collectivités territoriales,
- Vu** le code de l'urbanisme notamment ses articles L 214-1 et suivants,
- Vu** le PLU de la commune approuvée en mars 2017,
- Vu** les menaces qui pèsent sur le commerce local,
- Vu** le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat annexé à la présente délibération,

**Considérant** l'avis de la chambre des métiers et de l'artisanat en date du 1/12/2025,

**Considérant** l'avis de la chambre de commerce et d'industrie en date du 15/12/2025,

## Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

**DECIDE** de délimiter le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur le centre-ville de la commune (suivant le plan joint) à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption tel que prévu à l'article L 214-1 du code de l'urbanisme, les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

**DONNE DELEGATION**, dans les conditions prévues à l'article L 2122-22-21 du code général des collectivités territoriales à monsieur le maire pour exercer au nom de la commune, ce droit de préemption et à signer tous les documents nécessaires.

**PRECISE** que ce droit de préemption entrera en vigueur le jour où la présente sera exécutoire c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

La secrétaire de séance,  
Catherine STEKELOROM

Le Maire,  
Vincent Goyet

