

COMMUNE D'EPAGNY
METZ-TESSY
(Haute-Savoie)

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers :

- en exercice49
- présents.....39
- absents10
- votants47
- procurations08

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cette délibération compte tenu de sa télétransmission en Préfecture le : - 2 OCT. 2017
et de sa publication le :

Le Maire,
Roland DAVIET.

- 2 OCT. 2017



Le 26 septembre 2017 à 18h30, le Conseil Municipal d'Epagny Metz-Tessy, dûment convoqué le 19 septembre 2017, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle d'animation de Metz-Tessy, sous la présidence de Monsieur Roland DAVIET, Maire d'Epagny Metz-Tessy.

PRESENTS : Tous les Conseillers, sauf M. Christophe AKELIAN, Mme Marie-Thérèse BOUKOUYA, Mme Laëtitia DELEVOYE, M. Francis FAVRE, Mme Aurélie LAVOREL, M. Michel MARGUIGNOT, M. Marc MORAND, Mme Mireille NOE, Mme Nadine ROCHETTE et Mme Elodie TRIBUT, absents et excusés.

M. Christophe AKELIAN a donné procuration à Mme Murielle BURDET.

Mme Marie-Thérèse BOUKOUYA a donné procuration à Mme Marie-Christine FALLUEL.

M. Francis FAVRE a donné procuration à M. Eric NEIGEAT.

M. Michel MARGUIGNOT a donné procuration à M. Jean-Marc LOUCHE.

M. Marc MORAND a donné procuration à M. Adrien GUILMAIN.

Mme Mireille NOE a donné procuration à Mme Brigitte REBOUILLAT.

Mme Nadine ROCHETTE a donné procuration à M. Thierry GUIVET.

Mme Elodie TRIBUT a donné procuration à Mme Christiane ELIE.

M. Sébastien FALCONNAT a été désigné secrétaire de séance.

- O B J E T -

2017 / 90

Commune d'EPAGNY METZ-TESSY : instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial dans deux périmètres communaux dits "Centre Village de Tessy" et "Bourg historique de Metz" sur le secteur de Metz-Tessy :

Madame le Premier Maire Adjoint expose ;

Régi par le Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité territoriale de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de biens, sachant que seuls les biens immobiliers sont visés, les biens et droits mobiliers, comme les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux, en étant exclus.

Le droit de préemption urbain permet à la commune une intervention active sur le marché foncier et immobilier et poursuit essentiellement une finalité d'aménagement.

Essentiellement motivé par la volonté de garantir la diversité de l'activité commerciale, l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme donne la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé, d'instituer, par délibération motivée, 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,
- les aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Ce droit de préemption, que l'on pourrait appeler "droit de préemption commercial et / ou artisanal" et, dont la mise en œuvre est encadrée, est notamment institué par les communes souhaitant maîtriser l'implantation commerciale sur leur territoire, afin d'y assurer le maintien et la diversité commerciale.

Le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité, surtout en centre urbain, constitue un enjeu fort pour la commune d'Epagny Metz-Tessy, tant pour des raisons économiques que sociales. En effet, si le commerce et l'artisanat peuvent avoir une fonction économique importante, ils sont aussi générateurs de dynamique urbaine, de convivialité, d'animation économique et sociale de la commune.

Dans ce contexte, trois périmètres de préemption commerciale et / ou artisanale ont été identifiés sur le secteur d'Epagny (au "Centre Village", aux lieudits "La Tuilerie / Les Marais Noirs" et "Saint Paul") afin de permettre la sauvegarde d'un commerce de proximité qualitatif et quantitatif correspondant aux besoins de la population et afin de maintenir une offre commerciale diversifiée au sein de ces périmètres communaux.

Concernant le secteur de Metz-Tessy, la révision du PLU du secteur de Metz-Tessy de la commune d'Epagny Metz-Tessy a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire du Grand Anecy n° 2017/364 du 29 juin 2017. Un nouveau zonage ayant été défini par ce document d'urbanisme, il convient de délibérer pour redéfinir le périmètre d'application de ce droit de préemption commercial et / ou artisanal conformément au nouveau document d'urbanisme.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, compte-tenu du transfert de la compétence PLU, le Grand Anecy est compétent de plein droit en matière de "Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu et carte communale" et donc en matière de "droit de préemption urbain". Toutefois, le droit de préemption commercial et / ou artisanal étant exclu du transfert de compétence, il appartient au Conseil Municipal d'instaurer ce droit de préemption sur son territoire.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'instaurer ce droit de préemption commercial et / ou artisanal sur les deux périmètres tels que définis aux plans ci-annexés (annexes n° 1 et n° 2) correspondants au Centre Village de Tessy et au Bourg historique de Metz puisqu'il est un outil nécessaire pour répondre, sur ces périmètres communaux, aux objectifs suivants :

- faciliter le maintien d'activités économiques de proximité (commerces de proximité, activités libérales et services) dans le Centre Village de Tessy qui accueille déjà huit activités commerciales et / ou artisanales, étant précisé que les activités avec point de vente seront incitées à s'installer de préférence dans le Centre Village de Tessy,
- accompagner l'installation, dans le bourg historique de Metz, d'activités commerciales et / ou artisanales compatibles avec l'habitat et générant peu de nuisances au sein du tissu urbain existant et à venir dans la mesure où Metz est un secteur en développement avec possibilité d'implantation de nouvelles entreprises dans les nouveaux bâtiments, au bénéfice de l'emploi, de l'attractivité du territoire vis-à-vis des habitants et de la population, de la vie locale et du lien social,
- répondre au risque d'appauvrissement, sur le plan quantitatif, de l'activité économique purement commerciale, eu égard :
 - o à la tendance actuelle qui voit le développement d'activités libérales en lieu et place de commerces,
 - o à la croissance démographique observée qui engendre des besoins forts pour le logement, ce qui réduit d'autant plus la mobilisation de nouveaux sites pour l'accueil d'activités,

- maintenir une diversité du tissu artisanal et commercial de proximité dans le Centre Village de Tessa qui est le dernier maillon essentiel à l'édification et au maintien de l'identité du village du secteur de Metz-Tessa bâti autour de ce bourg "historique", étant précisé que les équipes d'élus qui se sont succédées ont travaillé à renforcer ce pôle de centralité :
 - o en y associant services publics de proximité (mairie annexe, bureau de poste, bibliothèque, crèche) et activités commerciales (boulangerie, crèmerie-fromagerie, salon de coiffure, institut de beauté),
 - o en favorisant les liaisons inter-quartiers avec ce pôle (réalisation de voies, stationnements, cheminements piétons et cycles, aire de jeux),
 - o en réalisant différents aménagements communaux visant à assurer la liaison du Centre de Metz-Tessa avec le site de la Bouvarde qui accueille le Centre Hospitalier Annecy Genevois ainsi que diverses activités économiques.

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 et L.210-2 relatifs aux Droits de préemption et notamment ses articles L 214-1 à L 214-3 relatifs au "Droit de préemption commercial et / ou artisanal",

VU la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (TPE),

VU le décret n° 2015-914 du 24 juillet 2015 modifiant certaines dispositions du Code de l'Urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,

VU l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BCLB-2015-0025 du 26 septembre 2015 portant création de la commune nouvelle d'Epagny Metz-Tessa à compter du 1^{er} janvier 2016 en lieu et place des communes d'Epagny et de Metz-Tessa, complété par l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BCLB-2015-0039 du 9 novembre 2015,

VU la révision du PLU du secteur de Metz-Tessa de la commune d'Epagny Metz-Tessa approuvée par le Conseil Communautaire par délibération n° 2017/364 du 29 juin 2017,

VU la nécessité d'instaurer un droit de préemption commercial et / ou artisanal sur certains périmètres du secteur de Metz-Tessa (annexes n° 1 et n° 2),

VU l'avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Savoie en date du 22 août 2017 (annexe n° 4),

VU l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie en date du 15 septembre (annexe n° 5),

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés, DÉCIDE :

D'INSTAURER, sur le secteur de Metz-Tessa de la commune d'Epagny Metz-Tessa, le droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial situés dans les deux périmètres dits "Centre Village de Tessa" et "Bourg historique de Metz" tels que définis aux plans ci-annexés (annexes n° 1 et n° 2).

D'APPROUVER le cahier des charges de cession tel qu'annexé à la présente délibération définissant les modalités d'exercice dudit droit de préemption (annexe n° 3).

DE PRÉCISER que le PLU du secteur de Metz-Tessa sera mis à jour conformément aux articles R.151-52 7° et R.153-18 du Code de l'Urbanisme par l'annexion au document d'urbanisme approuvé du plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain.

DE PRÉCISER qu'un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens est d'ores et déjà ouvert en mairie d'Epagny Metz-Tessy et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera exécutoire dès lors qu'elle aura fait l'objet d'un affichage au siège du Grand Annecy durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Elle sera également publiée au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du CGCT.

Conformément à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération à laquelle sera annexé un plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain devra être adressée à Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie, au Directeur Départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du Notariat, à la Chambre départementale des Notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de Grande Instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption et au greffe des mêmes tribunaux.

Pour Extrait Conforme,
Le Maire,



Roland DAVIET.



ANNEXE n° 3 à la délibération approbative
du Conseil Municipal
n° 2017/90 du 26/09/17



**DROIT DE PREEMPTION RELATIF AUX CESSIONS
DES FONDS ARTISANAUX, DES FONDS DE COMMERCE,
DES BAUX COMMERCIAUX ET DES TERRAINS FAISANT L'OBJET
DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL**

CAHIER DES CHARGES DE CESSION

Annexe n°3 de la délibération portant instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial dans deux périmètres communaux dits « Centre Village de Tessy » et « Bourg historique de Metz » sur le secteur de Metz-Tessy de la Commune d'Epagny Metz-Tessy

PREFECTURE DE LA HAUTE SAVOIE
Bureau de l'Organisation Administrative

13 OCT. 2017

ARRIVÉE

Le périmètre de sauvegarde du commerce et l'artisanat de proximité définit les secteurs où la commune est en droit de préempter

- les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux ;
- les terrains portant des commerces ou destinés à porter des commerces dans un délai de cinq ans à compter de leur aliénation, dès lors que ces commerces sont des magasins de vente au détail ou des centres commerciaux au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce, ayant une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Dans le cadre de ce droit de préemption, la commune a pour obligation de rétrocéder ce fond, ce bail ou ce terrain, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux, à une entreprise immatriculée. Ce délai peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal, cette location-gérance devant répondre aux conditions prévues aux articles L.144-1 à L.144-13 du Code de commerce.

Afin de répondre aux objectifs de redynamisation et pérennisation des rues commerçantes, lesdites cessions seront encadrées par le cahier des charges, objet de présente permettant de définir la nature des entreprises qui pourront se voir rétrocéder le fonds, le bail ou le terrain.

Lorsque la déclaration préalable porte sur un terrain défini ci-dessus, le maire transmet copie de la déclaration dès sa réception au directeur départemental des finances publiques en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis.

1 - Appel à candidature du repreneur

Pour la rétrocession du fonds, bail ou terrain préempté par la commune, le décret du 24 juillet 2015 (article R.214-12 du Code de l'Urbanisme) crée un dispositif **d'appel à candidatures**.

Le maire affiche en mairie, pendant quinze jours, un avis de rétrocession. Cet avis comporte, outre l'appel à candidatures, la description du fonds, du bail ou du terrain, le prix proposé, le délai de dépôt des candidatures et mentionne que le cahier des charges est consultable en mairie. En cas de bail commercial, il précise que la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

2 - Candidats potentiels

2.1 - Situation juridique

Les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.

En cas de rétrocession d'un bail commercial, le maire recueille, à peine de nullité, l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du cahier des charges qu'il lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cet accord figurera dans l'acte de rétrocession.

2.2 - Nature de l'activité

Quelle que soit la nature de l'activité, celle-ci s'exercera obligatoirement à l'année.

Les activités commerciales et artisanales recherchées sont celles répondant à la définition d'une vie de quartier de type commerces de bouche ou de proximité.

Ces commerces devront fournir des produits ou prestations accessibles à tout public.

Les produits ou services haut de gamme ne devront pas être prédominants sur les produits ou services tout public.

Les commerces et artisanats suivants répondent aux critères dudit cahier des charges (liste non exhaustive) : boucherie, poissonnerie, traiteur, boulangerie, pâtisserie, crèmerie, fromagerie, épicerie, vente électroménager, pressing, tabac-presse, papeterie, mercerie, cordonnerie, prêt-à-porter, vente de chaussures, fleuriste,...

Sont exclues du cahier des charges les activités tertiaires de type : banque, assurance, agence immobilière,...

3 - Acte de rétrocession

Aux termes de la loi, l'acte de rétrocession est réalisé dans les conditions de formalisme du droit commun des ventes de fonds de commerce prévue aux articles L 141-1 et suivants du Code de commerce (mentions obligatoires dont l'existence d'un bail, sa date, sa durée et son bénéficiaire).

Cet acte doit mentionner les conditions de résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges, qui comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité commerciale.

Le décret (article R.214-14 du Code de l'urbanisme) impose à la commune de valider par délibération du Conseil Municipal, l'acte de rétrocession et de ce fait, les conditions de la rétrocession, le choix du candidat retenu et les raisons de ce choix.

Dans le mois suivant la signature de l'acte, des mesures de publicité (article R.214-15 du Code de l'urbanisme), sont effectuées par le maire : affichage en mairie pendant quinze jours d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds, du bail ou du terrain rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, les conditions financières de l'opération.

4 - Absence de repreneur à l'expiration du délai de deux ans

L'article R.214-16 du Code l'urbanisme fait alors bénéficier l'acquéreur évincé, s'il est mentionné dans la déclaration préalable, d'un droit de priorité d'acquisition.



ANNEXE n° 4 à la délibération
approbative du Conseil
Municipal n° 2017/90
du 26/09/17



Anney, le 22 aout 2017

Nos Références :
FL/CM/CMo/SDL/ML

Vos Références :
Courrier reçu le 01/08/2017

Dossier suivi par :
Séraphine DE LUCA ☎ 04 50 23 92 44
Muriel LAPERRIERE ☎ 04 50 23 92 33

Monsieur Roland DAVIET
Mairie
En Mairie
143 rue de la République
74330 EPAGNY METZ-TESSY

Objet : Droit de préemption sur les fonds artisanaux,
fonds commerciaux et baux commerciaux secteur Metz-Tessy

Monsieur Le Maire,

Vous avez transmis, pour avis, à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Savoie, le projet de délibération visant à instaurer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et terrains sur le secteur de Metz-Tessy. Nous vous en remercions.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Savoie a été associée, avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, en amont de votre projet, à la définition du périmètre de sauvegarde.

Une personne en charge de l'aménagement du territoire de nos services a rencontré Madame Ségolène GUICHARD, votre première Adjointe, afin de bien comprendre les motivations vous incitant à mettre en place ce dispositif. Cette entrevue a été suivie d'une visite des deux secteurs concernés par nos services.

Nous notons également qu'un périmètre existait déjà sur le secteur de Metz-Tessy. La révision du Plan local d'urbanisme du secteur de Metz-Tessy a conduit à un nouveau zonage, d'où la nécessité de redéfinir le périmètre de sauvegarde sur lequel s'appliquera le droit de préemption.

En complément de votre rapport, nous apportons quelques éléments de compréhension de votre territoire, notamment sur l'activité artisanale. Une partie de ces éléments vous a été fournie lors de notre avis de janvier 2017 sur le PLU du secteur de Metz-Tessy.

La commune d'Epagny Metz-Tessy compte 138 entreprises artisanales recensées au Répertoire de Métiers et de l'Artisanat de Haute-Savoie au 01/01/2017. Le secteur de Metz-Tessy accueille la moitié de ces entreprises artisanales.

Répartition des entreprises artisanales par secteur d'activité (au 1^{er} janvier 2017)

Territoire	ALIMENTAIRE	FABRICATION	BATIMENT	SERVICES
Secteur Metz-Tessy	6 %	20 %	34 %	36 %
CC Agglo Anney	11%	17 %	36 %	36 %
Département	10 %	17 %	42 %	31 %

Le secteur Alimentaire (boulangerie, boucherie, etc.) est sous-représenté par rapport à la moyenne départementale et intercommunale.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE LA HAUTE-SAVOIE
28 avenue de France - BP 2015 - 74011 ANNECY CEDEX
Tél. : 04 50 23 92 22 - Fax : 04 50 23 92 84 - contact@cma-74.fr
www.cma-74.fr - @artisanat74
SIRET : 187420013 00026 - APE 9411 Z
Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004

Depuis 2010, le secteur de Metz-Tessy a enregistré 62 immatriculations et 54 radiations.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	total
Créations	3	17	10	10	13	9	62
Radiations	8	6	9	9	11	11	54

Le nombre de radiations reste important. En 2015, il est supérieur à celui des créations. **Le maintien de l'activité artisanale est donc une priorité sur ce secteur.**

Entreprises de Service et Alimentaire (Epagny-Metz-Tessy)

Age des dirigeants du secteur	Nombre de chefs d'entreprises	% chefs d'entreprises
<35 ans	14	17,9 %
35-55 ans	44	56,4 %
>55 ans	20	25,6 %

Un quart des chefs d'entreprises artisanales a plus de 55 ans dans les secteurs Alimentaire et de Service sur toute la commune dont le secteur de Metz-Tessy. A titre de comparaison, ce taux est de 19 % sur le territoire de la CA du Grand Anecy. **Les départs à la retraite sont donc à anticiper afin de privilégier le renouvellement et le maintien de ces activités artisanales de proximité sur le secteur de Metz-Tessy comme sur le reste de la commune.**

Répartition géographique des activités artisanales de Service et Alimentaire sur le secteur de Metz-Tessy



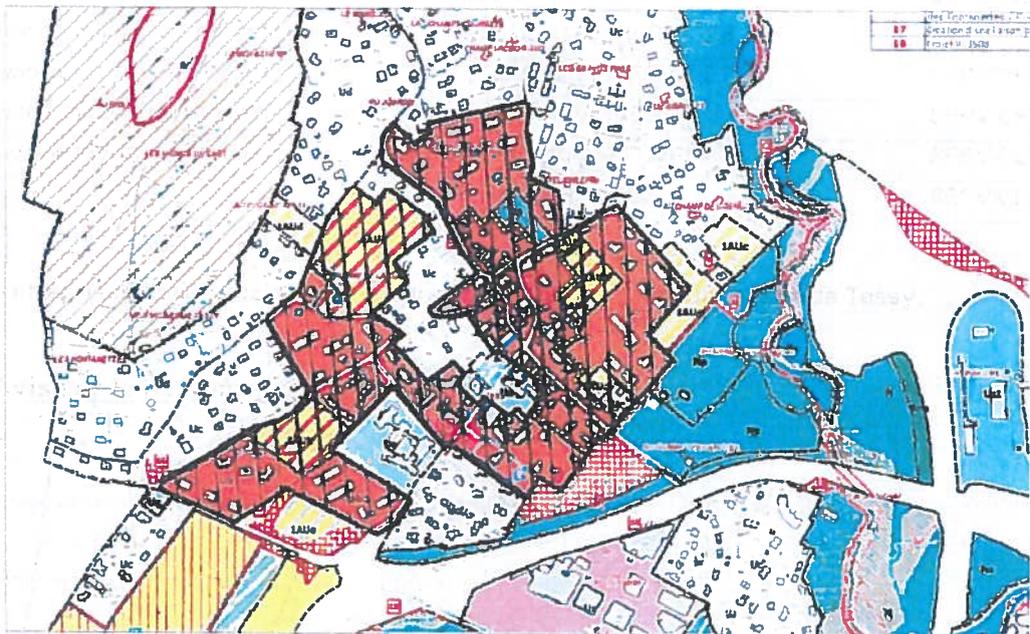
Source : observatoire de l'Artisanat – Région Auvergne Rhône-Alpes

Activité	Adresse	Catégorie artisanale
Boulangerie-pâtisserie	31 RUE DE GRENETTE	ALIMENTATION
Fabrication artisanale associée à la vente de plats pour consommation immédiate en magasins sédentaires ou sur éventaies et marchés	12 CHEMIN DU VIEUX TESSY	ALIMENTATION
Fabrication artisanale associée à la vente de plats pour consommation immédiate en magasins sédentaires ou éventaies et marchés	14 CHEMIN DES FOURS	ALIMENTATION
Fabrication d'autres produits alimentaires	119 RUE DES GRAMPS CHAMPS	ALIMENTATION

Coiffure en salon	31 RUE DE LA GRENETTE	SERVICES
Coiffure en salon	115 RUE DES GRANDS CHAMPS	SERVICES
Coiffure hors salons	117 ROUTE DES GRANDS CHAMPS	SERVICES
Commerce de détail de fleurs	3 CHEMIN DU VIEUX TESSY	SERVICES
Location de voitures avec chauffeur	13 ROUTE DES MACHURETTES	SERVICES
Nettoyage courant des bâtiments	75 D1 IMPASSE PRE FALQUET	SERVICES
Nettoyage courant des bâtiments	18 CHEMIN DES VIGNES	SERVICES
Soins de beauté hors salon	61 RUE DES GRANDS CHAMPS	SERVICES
Taxis	63 RUE DES GENOTTES	SERVICES

Les entreprises sont principalement concentrées à proximité du village de Tassy.

- **Avis sur le périmètre du centre-village de Tassy**



La commune, à travers son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 juin 2017, privilégie les activités commerciales et de services en zone Ua, tout en interdisant les grandes et moyennes surfaces. Sur ce périmètre sont d'ores et déjà installées des commerces et activités artisanales de proximité : tabac-presse avec agence postale, boulangerie, fleuriste, pharmacie, bar-restaurant, etc.

Le périmètre étant limité, l'extension commerciale ne peut se faire que sur les zones Ub et Aub attenantes à cet hyper-centre village. Le périmètre ainsi défini est justifié pour maintenir la diversité sur cette centralité.

Dans ces secteurs Ub, des commerces et activités libérales sont déjà installées. La commune souhaite garder la maîtrise sur l'ensemble de ce tènement 1 Aub et Ub sachant que des projets privés sont programmés avec des rez-de-chaussée commerciaux, en continuité du développement de l'hyper-centre.

Photos du périmètre



Polarité principale du secteur de Metz-Tessy (proximité de la mairie, agence postale, etc.)

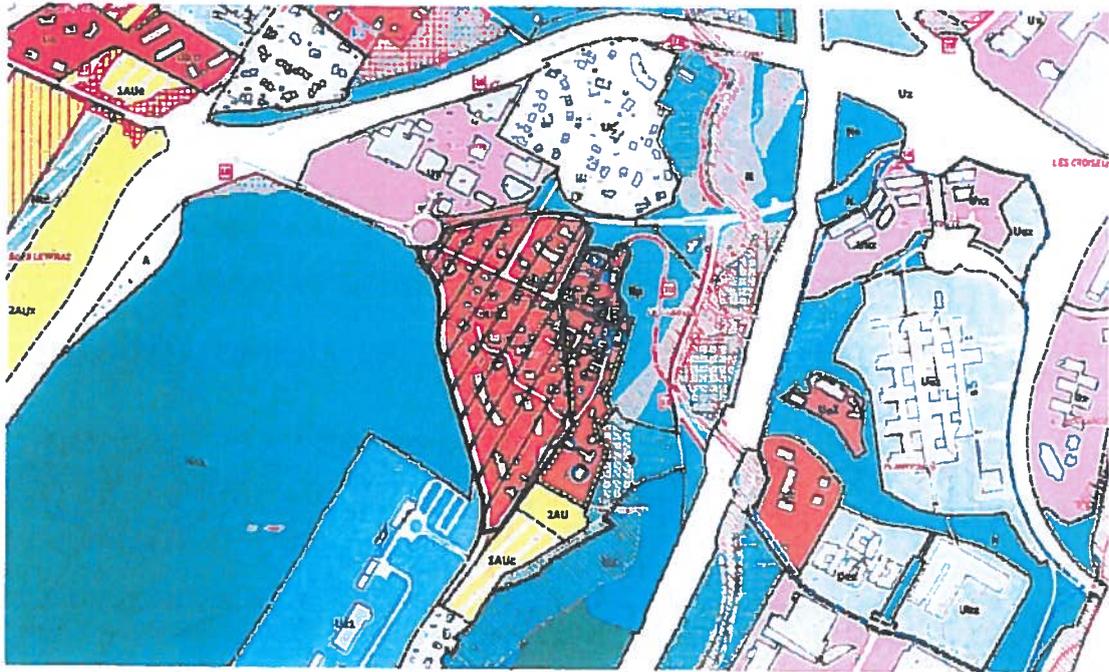


Pharmacie qui sera déplacée près de la mairie, en hyper-centre-village, près des autres commerces



Bar-restaurant

- **Avis sur le périmètre du Bourg historique de Metz**



Bien que le commerce soit autorisé sur cette zone Ub, dans une limite de surface de 150 m², la municipalité souhaite privilégier les activités avec points de vente en centre-village de Tassy, à proximité des autres commerces existants. Pour l'instant ce secteur ne compte aucun rez-de-chaussée à vocation commerciale.

La mise en place d'un périmètre sur ce secteur permettra à la commune de dialoguer avec d'éventuels porteurs de projets afin de les inciter à s'installer en priorité au centre village de Tassy.

Compte tenu des éléments versés au dossier, La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Savoie, sensible à la préservation des activités artisanales de proximité, **valide sans réserve les deux périmètres de sauvegarde définis**, au vu des arguments développés et des menaces qui pèsent sur les activités artisanales et commerciales de proximité.

Nous vous prions de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de nos sentiments distingués

Le Président,





**DROIT DE PREEMPTION des communes
sur les FONDS DE COMMERCE, les FONDS ARTISANAUX, les BAUX
COMMERCIAUX et les TERRAINS portant ou destinés à porter des
commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres
carrés**

Loi N° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME (article 58)

Décret N° 2007-1827 du 26 décembre 2007

Décret N° 2009-753 du 22 juin 2009

Loi N° 2012-387 du 22 mars 2012 (dite loi Warsmann)

Loi N° 2014-626 du 18 juin 2014 (dite loi Pinel)

**AVIS SUR LE PÉRIMÈTRE DEFINI
par la commune de Epagny Metz-Tessy
Secteur de Metz-Tessy**

Septembre 2017

1. LE CONTEXTE

Par courrier électronique du 2 août 2017, la commune d'Epagny Metz-Tessy a sollicité l'avis consultatif de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie sur son **projet de modification** du périmètre de préemption pour les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².

Cette modification concerne uniquement le périmètre de préemption commerciale approuvé par l'ancienne commune de Metz-Tessy le 5 février 2007.

A noter que l'ancienne commune d'Epagny avait également approuvé un périmètre de préemption commerciale le 27 novembre 2012 et que ce dernier reste inchangé.

Les objectifs principaux de la municipalité sur le secteur de Metz-Tessy sont de :

- **Faciliter le maintien d'activités économiques de proximité dans le centre village de Tessy en préservant la diversité de l'offre commerciale et artisanale,**
- **Accompagner l'installation, dans le bourg historique de Metz, d'activités commerciales et / ou artisanales compatibles avec l'habitat,**
- **Répondre au risque d'appauvrissement, sur le plan qualitatif, de l'activité commerciale.**

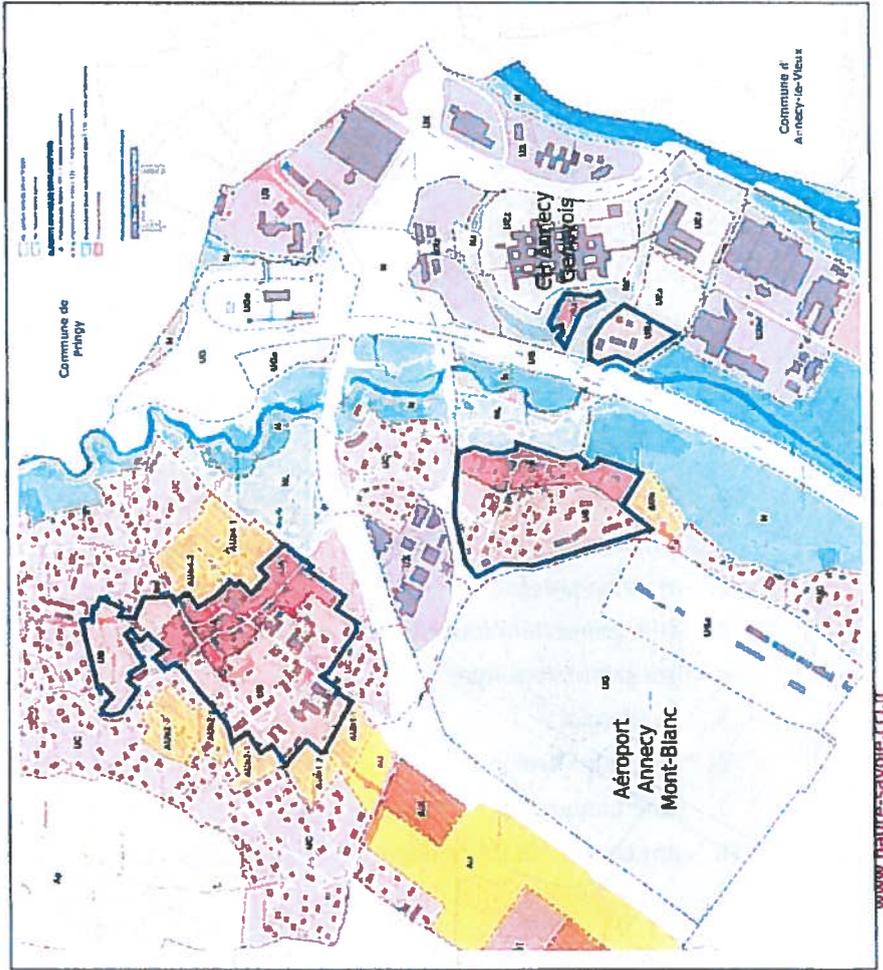
La mise en place de ce périmètre de préemption vient conforter les réalisations des anciennes équipes municipales de Metz-Tessy qui se sont succédées avec notamment :

- Le renforcement des services à la population (bureau de poste, crèche, bibliothèque, etc.) et des commerces de proximité (boulangerie, crèmerie-fromagerie, salon de coiffure, etc.) ;
- Le développement des liaisons inter-quartiers (réalisations de voies, stationnements, cheminements piétons et cycles etc.)
- L'amélioration de la liaison entre le centre de Metz-Tessy et le site de la Bouvarde (qui accueille le Centre Hospitalier et d'autres activités économiques).

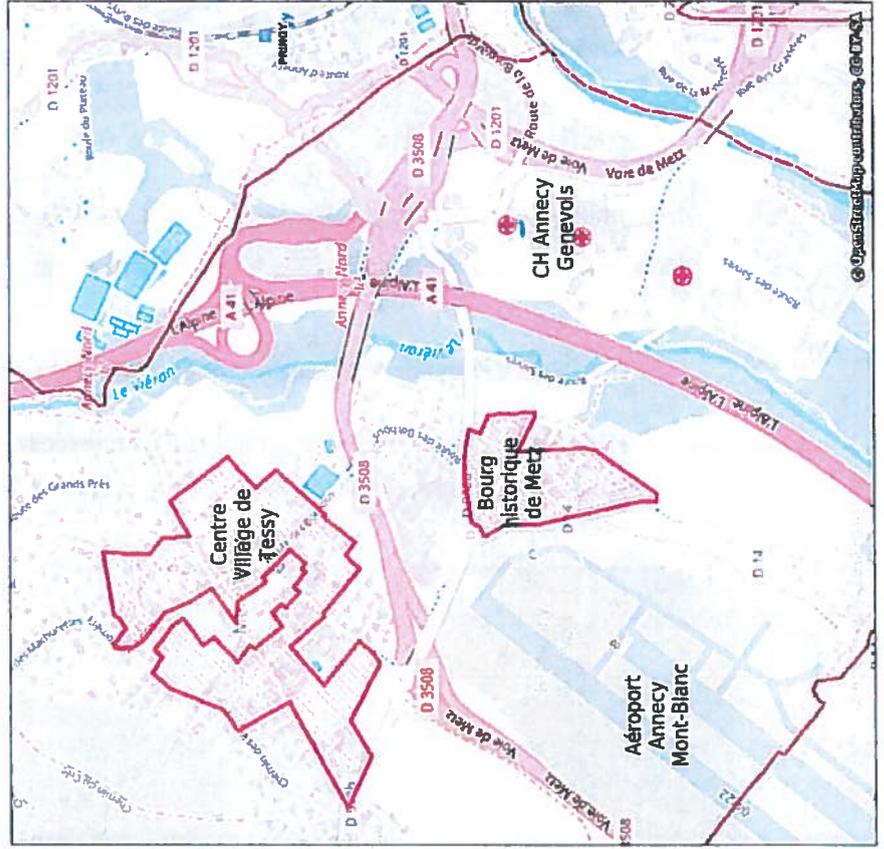
2. LE NOUVEAU PÉRIMÈTRE DÉFINI PAR LA COMMUNE SUR LE SECTEUR DE METZ-TESSY

A noter que la délimitation de nouveau périmètre a fait l'objet d'une concertation préalable entre la Mairie d'Epagny Metz-Tessy et les services techniques de la CCI Haute-Savoie (R Carrier) et de la CMA Haute-Savoie (S De Luca).

Ancien périmètre de préemption commerciale



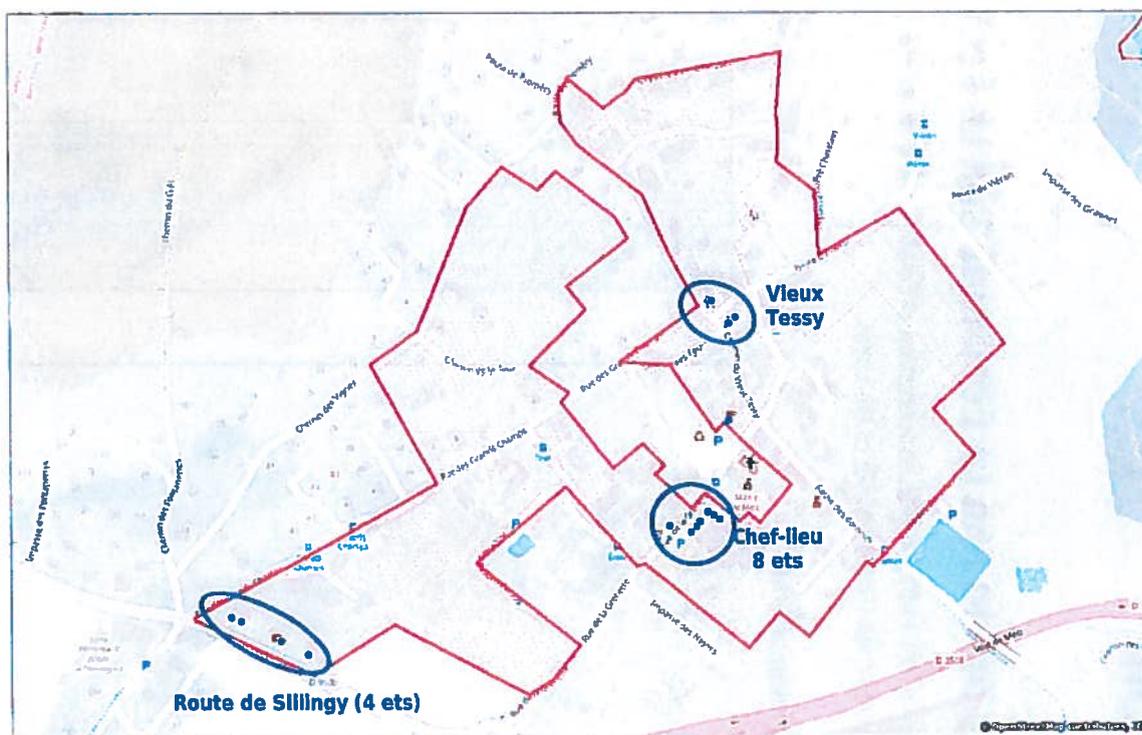
Nouveau périmètre de préemption commerciale



3. Eléments de commercialité sur les 2 nouveaux périmètres définis par la commune

3.1 Le périmètre du Centre Village de Tessy

Le périmètre du Centre Village de Tessy compte **15 commerces et services** répartis sur 3 pôles :
Le chef-lieu (8 établissements), le Vieux Tessy (3 ets) et la route de Sillingy (4 ets)



Réalisation CCI Haute-Savoie – septembre

➤ **Au chef-lieu :**

1. Une boulangerie-pâtisserie
2. Un tabac-presse
3. Une crèmerie-fromagerie
4. Un salon de coiffure
5. Un fleuriste
6. Une auto-école
7. Une banque
8. Un cabinet de réflexologie

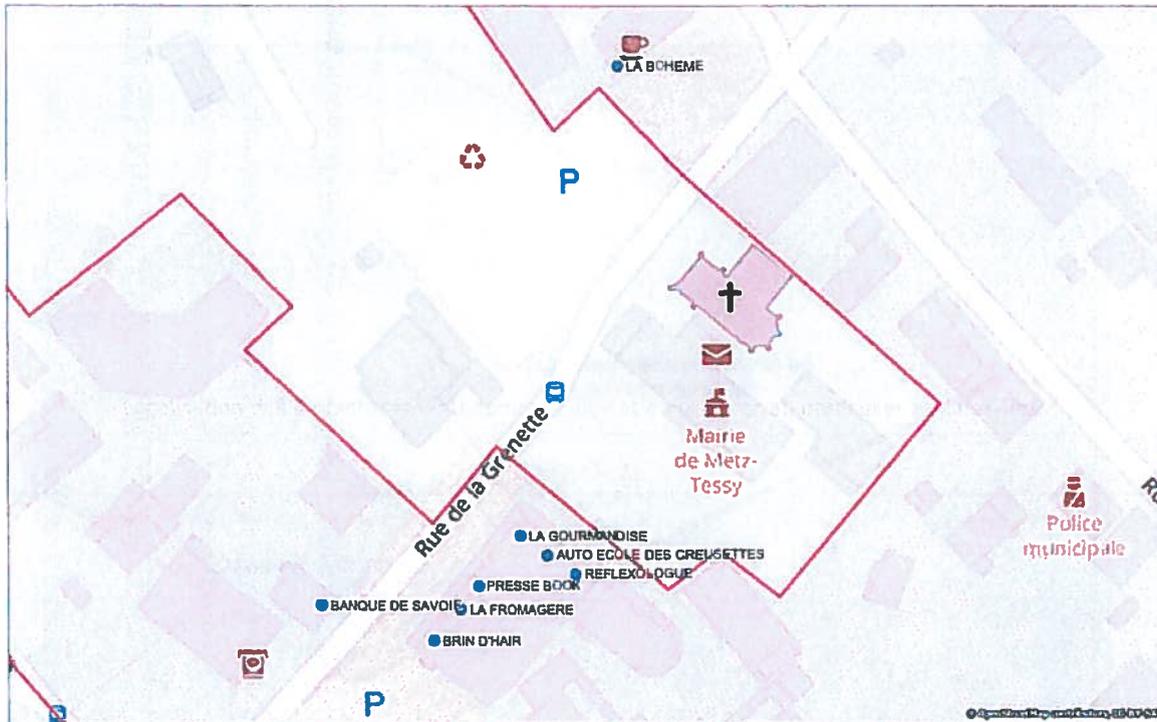
➤ **Au Vieux Tessy :**

1. Un restaurant
2. Une pharmacie
3. Un salon de beauté

➤ **Le long de la route de Sillingy :**

1. Un salon de coiffure
2. Une pizzeria (vente à emporter uniquement)
3. Une auto-école
4. Une agence immobilière

Localisation des 8 établissements commerciaux et de services au particulier au **Chef-lieu**



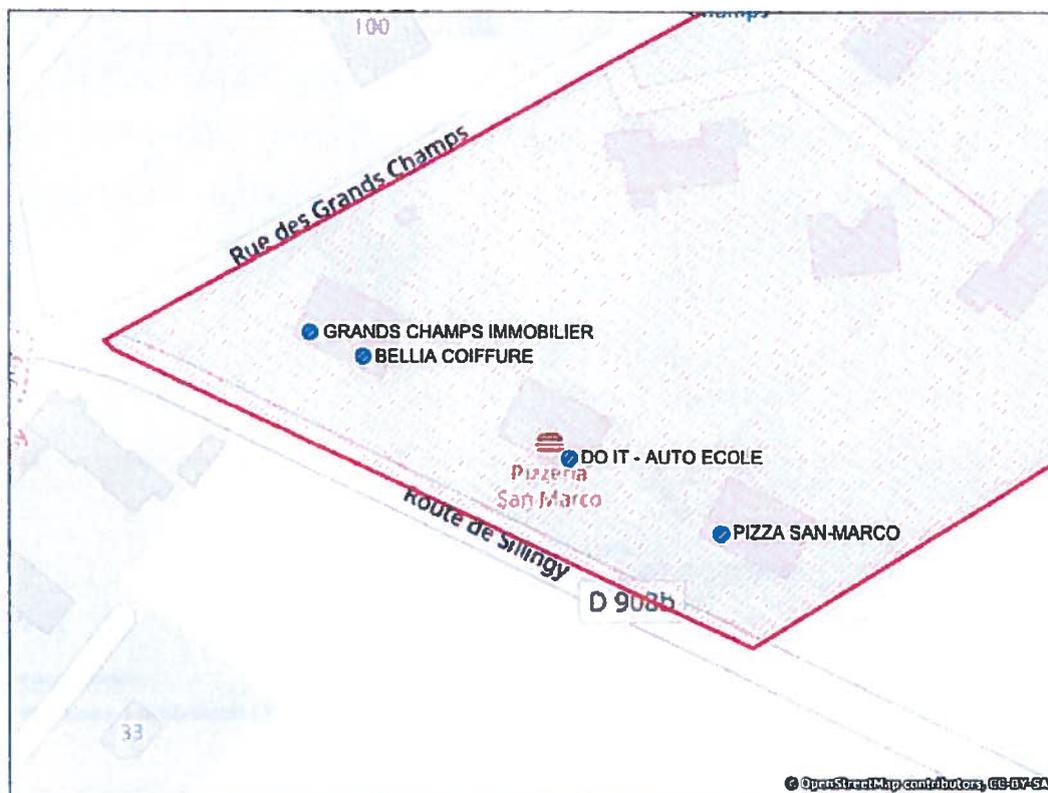
Réalisation CCI Haute-Savoie – septembre 2017

Localisation des 3 établissements commerciaux et de services au particulier au **Vieux Tessy**



Réalisation CCI Haute-Savoie – septembre 2017

Localisation des 4 établissements commerciaux et de services au particulier **Route de Sillingy**



Réalisation CCI Haute-Savoie – septembre 2017

Commentaire sur le périmètre du Centre Village de Tessy :

Le tissu commercial du centre-village de Tessy présente une diversité importante de produits et services qui permettent de répondre aux besoins quotidiens des habitants du quartier (alimentation, presse, santé, soins à la personne). Les aménagements réalisés au chef-lieu en font par ailleurs un espace attractif et sécurisé en terme de déplacements. Sur la route de Sillingy, les activités en place bénéficient d'une clientèle de passage importante.

Le périmètre de préemption proposé peut apparaître surdimensionné par rapport au 3 polarités commerciales. Néanmoins, compte tenu du développement urbain sur ce secteur et la création de nouveaux rez-de-chaussée à vocation économique, la municipalité entend renforcer les polarités existantes et souhaite pour cela bénéficier d'un levier d'action.

Compte tenu de ces objectifs, le périmètre de préemption proposé sur le Centre Village de Tessy apparaît tout à fait justifié.

4. LES OBSERVATIONS DE LA CCI

4.1. Observations sur le fond

A la lecture des documents remis, les objectifs de la commune d'EPAGNY METZ-TESSY respectent l'esprit des textes législatifs (référéncés en première page) : **il s'agit bien de préserver la diversité commerciale en luttant contre la disparition progressive des commerces de proximité.**

Dans un souci « de bonne gestion des deniers publics » – la procédure est lourde et coûteuse – **le périmètre doit être le plus réduit possible et correspondre à la zone où le consommateur a l'habitude de réaliser ses courses.** Il doit reposer sur un critère principal : répondre à un réel besoin pour le consommateur ou permettre à la commune d'anticiper un développement commercial futur.

Avis technique de la CCI de la Haute-Savoie :

Les périmètres de préemption commerciale proposés par la Mairie d'Epagny Metz-Tessy sont pertinents afin de :

- préserver la diversité du tissu commercial et artisanal de proximité,**
- renforcer la dynamique urbaine et l'animation économique et sociale de la commune.**

4.2. Décision de la CCI de la Haute-Savoie

Pour information :

-Pas d'Union Commerciale dans ces 2 secteurs.

-Avis de la Fédération des Groupements de Commerçants de la Haute-Savoie : FAVORABLE

Décision de la CCI Haute-Savoie :

FAVORABLE