



## Ville de Vic-sur-Cère

L'an deux mil vingt-cinq, le 25 septembre à 20 h 30, les membres composant le conseil municipal de VIC-SUR-CERE, régulièrement convoqués à domicile, individuellement et par écrit le 16 septembre conformément aux articles L 2121-11 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au nombre de DIX-NEUF à la Mairie de VIC-SUR-CERE, sous la présidence de Mme Annie DELRIEU, Maire.

NOMBRE DE  
CONSEILLERS : En exercice : 19  
Présents : 16  
Votants : 17

PRESENTS : Mme Annie DELRIEU, Maire ;  
M. Philippe LETANG, M. Didier IRLANDE, Mme Isabelle MELLIN, adjoints ;  
M. Lionel BOUYGUES, M. Vincent CASSAGNES, M. François COURTINE,  
Mme Laurence CHABRIER, M. Sébastien DELMAS, Mme Laure  
DHELLEMMES, Mme Isabelle DENEYRAT, Mme Brigitte FONTANGES, M.  
Jean-Paul JOULIA, Mme Dominique BRU, Mme Pascale DRELON-BEC, M.  
André JAULHAC, conseillers municipaux ;  
formant la majorité des membres en exercice

ABSENTS : Mme Katia FRANCOIS (pouvoir à Mme Isabelle MELLIN), M. Michel  
LHULLERY, M. Philippe LE REVEREND

Secrétaire de séance : Mme Laure DHELLEMMES, assistée de Mme Caroline DEBLADIS, DGS.

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

#### Délibération n°2025-042 :

Objet : Urbanisme- Mise en place des périmètres de préemption commerciale sur la commune de Vic-sur-Cère dans le cadre du droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux

#### *Cadrage réglementaire et objectif*

Mme le Maire expose que la loi du 2 août 2005 modifiée par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, aux commerces et aux très petites entreprises, a donné aux communes la possibilité de se doter du droit de préemption commerciale dans l'objectif de préserver la diversité commerciale de leur territoire et de permettre le maintien de commerces de proximité. Il permet également à la commune de disposer d'un outil d'observatoire, pour rester en veille et anticiper les mutations de son appareil commercial et artisanal.

Le droit de préemption commerciale permet à une commune de se porter acquéreur prioritaire sur les aliénations :

- de fonds de commerce,
- de fonds artisanaux,
- de baux commerciaux,
- de terrains destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés.

Toute cession de fonds de commerce, de fonds artisanal, de baux commerciaux ou de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, inscrite dans un périmètre de sauvegarde délimité par le Conseil municipal, devra être subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune, qui disposera alors d'un délai de 2 mois pour se porter éventuellement acquéreur.

Afin de pouvoir bénéficier du droit de préemption précité, la commune doit déterminer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat accompagné d'un rapport analysant le commerce et l'artisanat de proximité.

En cas d'exercice du droit de préemption, la commune devra rétrocéder le fonds, dans un délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de l'acquisition, à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Ce délai peut être porté à 3 ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal ; à défaut, et dans le cas où la déclaration préalable aurait fait mention de l'identité de l'acquéreur évincé, ce dernier bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

Extrait du registre des délibérations 2025

***Un dispositif en cohérence avec l'Opération de Revitalisation du Territoire***

Mme le Maire rappelle la volonté de la commune de maintenir une vie commerciale locale et de proximité. C'est notamment pour œuvrer sur cette thématique que s'est fondée la candidature de la Commune de Vic-sur-Cère, aux côtés de la Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès, au programme national "Petites Villes de Demain".

La démarche "Petites Villes de Demain" a motivé l'élaboration d'une stratégie communautaire de revitalisation, pour faire face au déclin démographique et favoriser un cadre de vie attractif. Ainsi, en mai 2023, la commune de Vic-sur-Cère, aux côtés de la Communauté de Communes, des communes de Polminhac et de Thiézac, de l'Etat et du Conseil départemental du Cantal, ont signé une convention-cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) 2023-2026, présentant un programme d'action en 5 axes :

- Rendre attractif l'habitat en centre-bourg,
- Redynamiser les activités économiques en centre-bourg,
- Organiser les mobilités alternatives à la voiture,
- Renforcer l'offre de services en centre-bourg,
- Améliorer et rendre durable le cadre de vie en centre-bourg.

Le plan d'action se décline de manière opérationnelle au sein des périmètres d'intervention ORT, resserrés sur les centre-bourgs des trois communes signataires.

C'est pourquoi, dans un souci de cohérence avec les actions engagées pour dynamiser le centre-bourg, il est proposé de calquer une partie du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur le périmètre d'intervention ORT.

Suivant les termes de l'article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le périmètre ORT a pour objet *« la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable »*. Il peut également *« donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme et à l'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 prévu à l'article L. 214-1 du même code »*.

***Une étude de diagnostic et de stratégie commerciale menée à l'échelle communautaire***

Dans le cadre de l'ORT, la Communauté de Communes a fait réaliser une étude de stratégie commerciale sur son territoire par le Cabinet Albert et Associés, et avec l'appui de l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires. Cette étude jointe à la présente délibération constitue le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale, demandé à l'article R. 214-1 du Code l'urbanisme.

L'étude avait pour objectifs de :

- Dresser un état des lieux de l'offre commerciale actuelle dans la Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès, avec un focus sur les communes de Vic-sur-Cère, Polminhac et Thiézac ;
- Déterminer la stratégie commerciale adaptée au territoire, en cohérence avec les projets de la collectivité ;
- Définir un plan d'actions réaliste et phasé en identifiant des solutions, des dispositifs et les partenaires mobilisables.

Ce travail livré le 30 novembre en 2023 offre un diagnostic ciblé avec une analyse du potentiel commercial à l'échelle de la Communauté de communes, et la définition d'un plan d'actions.

En synthèse, même si le territoire est tourné vers le pôle d'Aurillac, le rapport fait état d'un potentiel supplémentaire de consommation important, d'une part grâce à la fréquentation touristique estivale et hivernale, et d'autre part par le fait que les densités commerciales sont faibles dans tous les secteurs sauf en alimentaire.

Concernant plus particulièrement la commune de Vic-sur-Cère, elle présente des critères de commercialité intéressants : offre de proximité complète, équipements administratifs, flux important, présence d'un collège, marché alimentaire bi-hebdomadaire, places de stationnement gratuites, attrait touristique (architecture, artisans d'art, restauration). Ces points forts sont favorables au développement d'une offre plus diversifiée, sous réserve d'améliorer certains points faibles : vacance commerciale importante, vitrines et aspect des commerces disparates, lisibilité complexe entre l'avenue Max Mabit et la ville haute (RN122, rue Basse), clientèle captive limitée, manque de services dans le centre-bourg, ambiance très routière avec passage de poids lourds.

Quant au plan d'actions, il préconise des actions spécifiques à chaque commune, mais aussi des actions transversales à déployer à l'échelle communautaire (mettre en œuvre le droit de préemption commerciale sur les trois communes de l'ORT, renforcer la digitalisation et la communication, mettre en place des dispositifs de soutien, etc). A travers sa compétence urbanisme, la Communauté de communes a d'ores et déjà engagé une réflexion avec les communes concernées pour identifier les cellules commerciales à protéger au titre du PLUi afin d'empêcher leur changement de destination.

Pour le bourg de Vic-sur-Cère, les actions préconisées visent l'amélioration du parcours marchand par la signalétique, la remobilisation des cellules vacantes avec la création de boutiques tests, ou encore la valorisation du marché.

Conscient de l'enjeu de travailler sur sa stratégie commerciale, le Conseil municipal de Vic-sur-Cère a pris acte de cette étude par délibération en date du 25 novembre 2024, et souhaite aujourd'hui se munir du droit de préemption commercial. Par cette délibération, elle précise sa vision du développement à moyen terme, qui porte notamment sur la complémentarité des deux pôles économiques constitués par le centre-bourg et la Zone d'Activités Economiques (ZAE) de Comblat.

#### *Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité*

L'étude de stratégie commerciale réalisée à l'échelle de la Communauté de communes distingue deux polarités commerciales au sein de la commune de Vic-sur-Cère : le centre-bourg et la ZAE de Comblat. Par conséquent, il convient que le Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité couvre ces deux entités géographiques, pour veiller à la bonne complémentarité des commerces et services.

##### *1. Le périmètre de sauvegarde du centre-bourg :*

Le cœur de bourg est axé sur le commerce alimentaire, les services et l'hôtellerie-restauration. Il comprend plusieurs quartiers avec des implantations commerciales : ville haute, avenue Max Mabit, avenue Emile Duclaux, quartier de la gare, avenue de la Promenade.

Néanmoins ces dernières années plusieurs commerces de proximité ont quitté le centre-bourg (Boucheries, magasin de produits locaux, fleuriste, artisan d'art, pharmacie, assureur, bar, couturière). Face à l'augmentation du nombre de cellules vacantes, il s'agit de pouvoir maîtriser les futures implantations afin d'éviter un appauvrissement sur le plan quantitatif et qualitatif de l'offre commerciale du cœur de bourg, et d'éviter le transfert en périphérie vers la ZAE de Comblat.

Par ailleurs, l'objectif est de garantir l'implantation de commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles. Il convient pour cela qu'en complémentarité du Droit de Préemption Commercial, la Communauté de communes prévoit au PLUi la protection des cellules commerciales des centre-bourgs afin d'empêcher leur changement de destination.

##### *2. Le périmètre de sauvegarde de la ZAE de Comblat :*

Aménagée par la Communauté de communes elle comporte de nombreuses activités :

- le seul supermarché de la Communauté de communes,
- un casino, hérité de l'histoire thermale de la commune,
- des commerces de bouche (boucherie et boulangerie),
- des commerces de services (pharmacie, opticien, assureur, auto-école, coiffeur, garage auto, contrôle technique auto, matériel informatique, service administratif aux artisans),
- une quinzaine d'activités artisanales : constructions, BTP, menuiserie, agencement, mobilier, électricité, plomberie, etc.
- un magasin de matériaux de construction.

En raison du développement de la ZAE de Comblat, il y a lieu en cas de transfert d'activité de pouvoir maîtriser les implantations commerciales dans cette zone.

#### *Procédures administratives*

Conformément à l'article R214-I du Code de l'Urbanisme, les éléments relatifs au rapport analysant le commerce et l'artisanat, ainsi que le périmètre de sauvegarde identifié, ont été soumis pour avis aux deux Chambres consulaires. Ces dernières disposent d'un délai de 2 mois pour émettre leur avis, délai au-delà duquel leur avis est considéré comme favorable.

Sollicitées par courrier en date du 30 juin 2025, les Chambres consulaires ont apporté une réponse favorable à la mise en œuvre de ce droit de préemption commercial.

La présente délibération fera l'objet de mesures de publicité et d'information, notamment par un affichage en mairie pendant un mois et par une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Pour faciliter la mise en œuvre du dispositif le Conseil Municipal peut déléguer au Maire sa compétence pour l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L. 2122-22 21° du Code général des collectivités territoriales.

Le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sera annexé pour information au PLUi de la Communauté de communes Cère et Goul en Carladès.

Où cet exposé, il vous est demandé de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant,

### LE CONSEIL

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2122-22 ;

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

VU l'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 qui a introduit un droit de préemption commercial pour les municipalités ;

VU le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 qui a permis la mise en œuvre du droit de préemption commercial ;

VU la loi n°2014-626 du 18 juin 2024 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes Cère et Goul en Carladès approuvé le 25 février 2020 ;

VU la délibération n°089-2023 du 12 avril 2023 de la Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès approuvant la convention-cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire ;

VU la délibération n°2023-021 du 13 avril 2023 de la Commune de Vic-sur-Cère approuvant la convention-cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire et impliquant la mise en œuvre d'actions d'amélioration de l'habitat ;

VU la délibération n°051-2024 de la Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLUi et la modification de droit commun n°1 ;

VU la délibération n°2024-055 du 25 novembre 2024 de la commune de Vic-sur-Cère portant définition de la stratégie d'urbanisme commercial et d'une politique du commerce en centre-bourg ;

VU l'étude de stratégie commerciale menée dans le cadre de l'ORT par la Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès en faveur du développement économique équilibré, valant rapport d'analyse sur la situation du tissu commercial de la commune ;

VU les plans délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, réparti sur deux entités géographiques correspondant au centre-bourg et à la zone d'activités économiques de Comblat ;

CONSIDERANT les travaux complémentaires menés en coordination avec l'EPCI au titre du PLUi et visant à protéger les cellules commerciales au sein du centre-bourg ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la Commission urbanisme de la commune du 26 juin 2025 ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la Chambre du Commerce et de l'Industrie du Cantal émis par courrier du 5 août 2025 ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Cantal émis par courrier du 23 juillet 2025 ;

CONSIDERANT l'exposé de Mme Le Maire ;

### APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

**ARTICLE 1 :** APPROUVE le diagnostic réalisé par le cabinet Albert et Associés joint en annexe, valant rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité.

**ARTICLE 2 :** APPROUVE le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel qu'il figure sur les plans annexés, portant sur le centre-bourg et sur la zone d'activités économiques de Comblat, et à l'intérieur duquel s'exerce le droit de préemption commercial.

**ARTICLE 3 :** APPROUVE la mise en place du droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux ou terrains destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés, institué par les articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-16 du Code de l'Urbanisme, sur le périmètre géographique défini.

**ARTICLE 4 :** DONNE délégation à Mme le Maire, dans les conditions prévues à l'article L2122-22 21 du Code général des collectivités territoriales, pour exercer au nom de la commune, ce droit de préemption commercial et à signer tous les documents nécessaires pour ce faire.

**ARTICLE 5 :** PRÉCISE que le droit de préemption commercial entrera en vigueur le jour où la présente délibération 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.

**ADOPTÉ A LA MAJORITE**

*Abstentions : 0*

*Votes Contre : 0*

*Votes Pour : 17*

Au registre sont les signatures  
Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance,  
Laure DHELLEMES

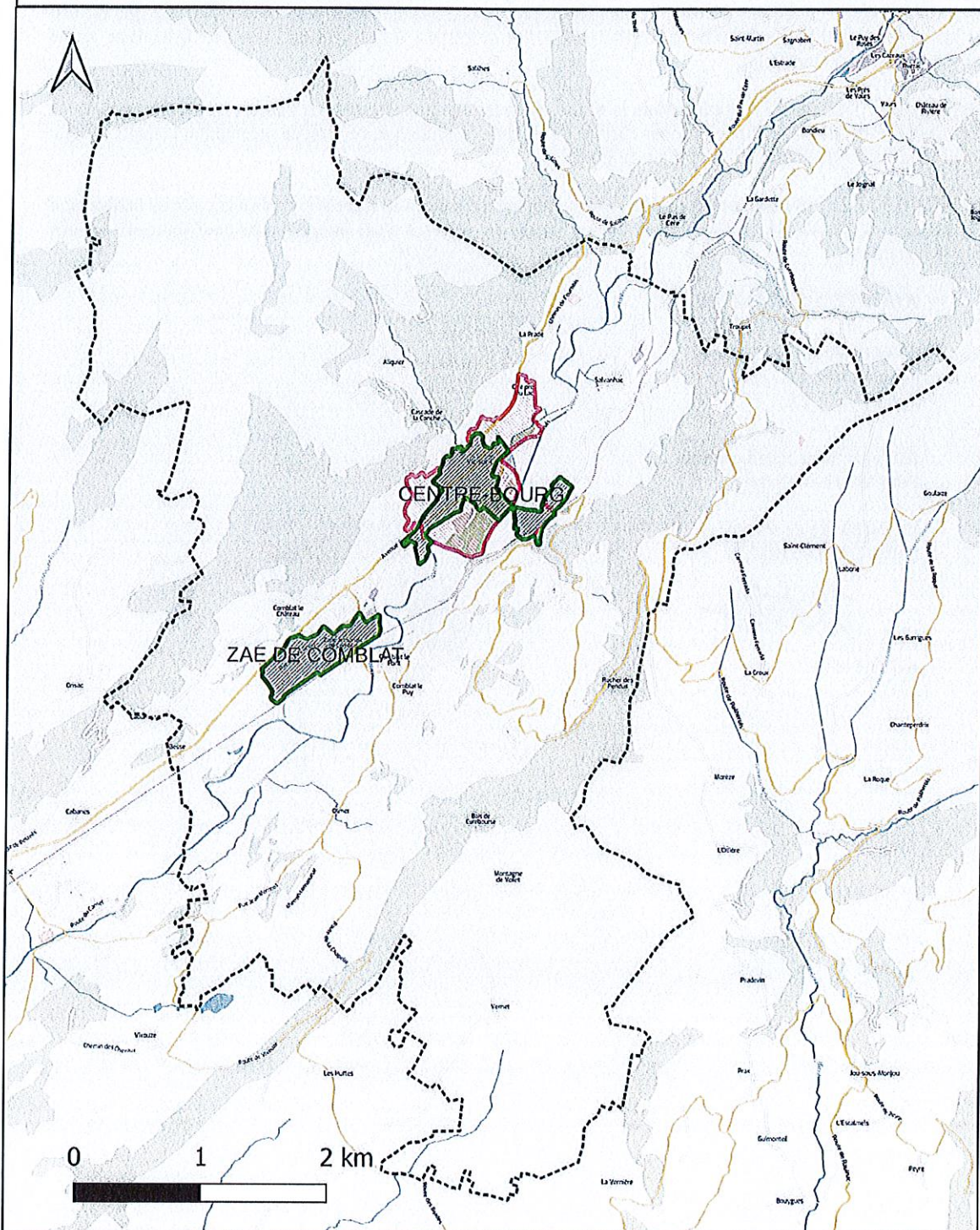


Affiché le :

Le Maire,  
Annie DELRIEU



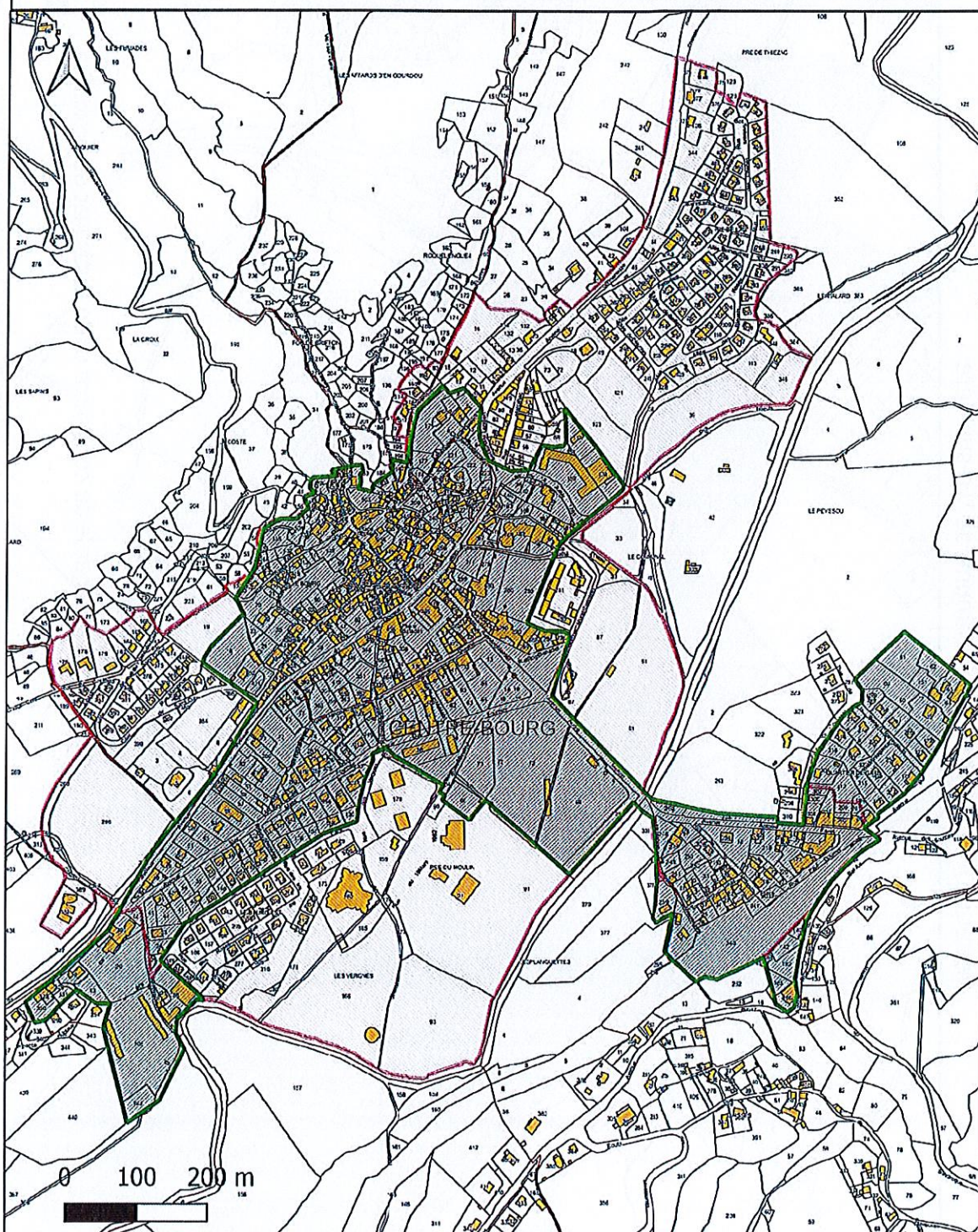
Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité  
(application du droit de préemption commercial) - Commune de Vic-sur-Cère



-  Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité
-  Secteur d'intervention ORT
-  Limite communale



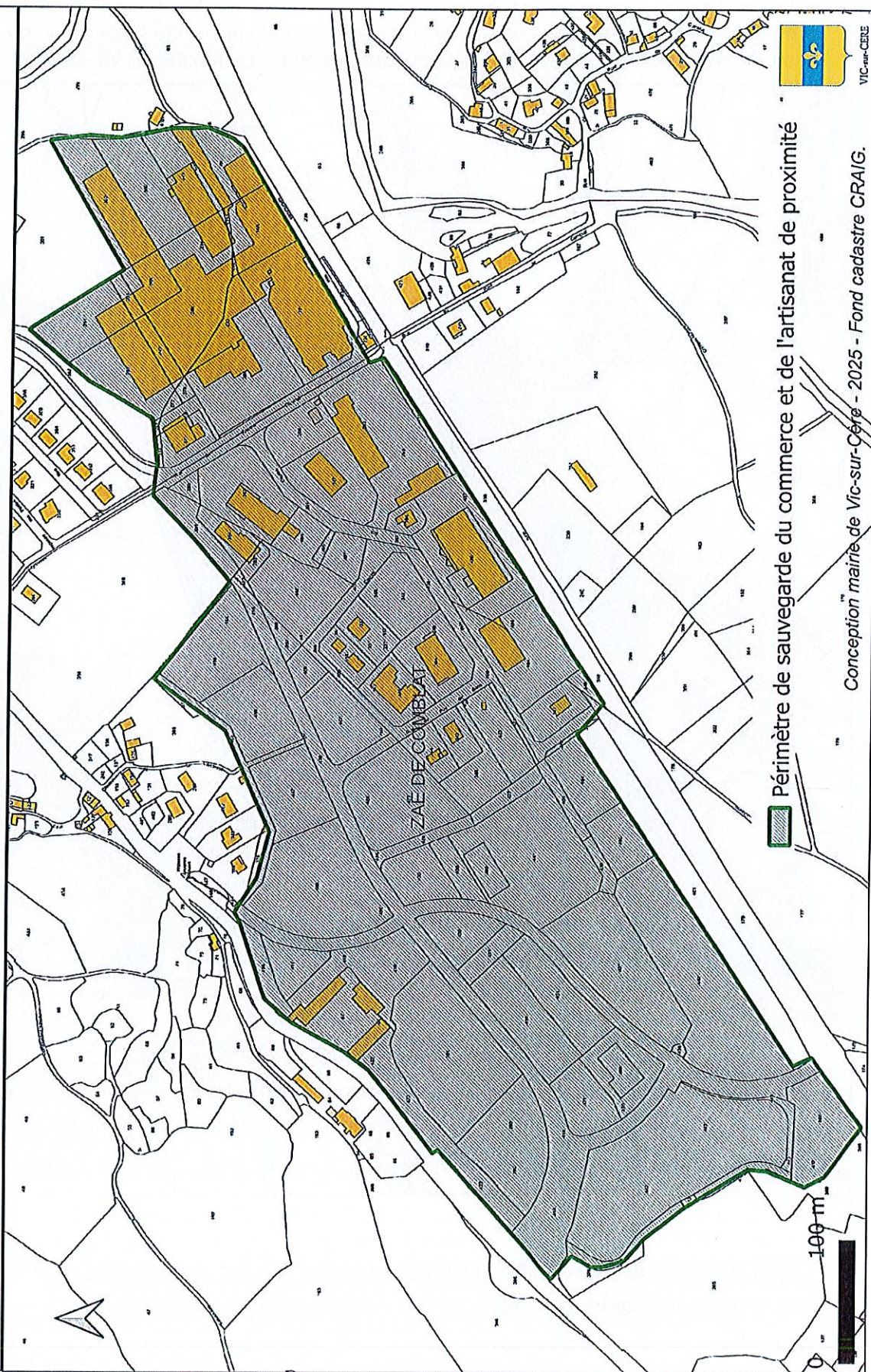
Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (application du droit de préemption commercial) - Secteur centre-bourg - Commune de Vic-sur-Cère



-  Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité
-  Secteur d'intervention ORT



**Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (application du droit de préemption commercial) -  
Secteur ZAE de Comblat - Commune de Vic-sur-Cère**





VILLE DE VIC SUR CERE  
CANTAL

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil treize, le douze décembre à 20 H 30

*Date de convocation*  
**05/12/2013**

Le Conseil Municipal légalement réuni à la Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Louis-Jacques LIANDIER, Maire

*Date d'affichage*  
**05/12/2013**

Etaient présents :

**Maire :** M. LIANDIER Louis-Jacques

**Adjoint :** M. THERON Martial, M. LETANG Philippe, M. MAURS Géraud, M. NICOLAS Gérard, MME POUILHES Geneviève

**Conseillers :** MME ROCAGEL-BERGOUS Virginie, MME BERTRAND Marie- Françoise, M. BOREL Daniel, ~~M. CAYROL Antoine~~, MME CHALVET Evelyne, M. COSTANT Marc, ~~M. DALMAS Stéphane~~, M. ESPARGILIERE Jean-Louis, MME GIROUX Caroline, M. LABORIE André, M. LIANDIER Albert, MME PECHAUD Annie, M. VIGNHAL Jean-Pierre

*Nombre de conseillers*  
*En exercice :* **19**  
*Présents :* **17**  
*Votants :* **18**  
**- Pour : 18**  
**- Abstention : 0**  
**- Contre : 0**

Pouvoirs :

M. DALMAS donne pouvoir à M. VIGNHAL

MME GIROUX a été désignée secrétaire de séance

### 2013-64 – URBANISME : APPROBATION ET INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Rapporteur : Monsieur le Maire

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 211-1 et R 211-1 et suivants ;  
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2013 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) ;

#### **MONSIEUR LE MAIRE EXPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL**

En application de l'article L 211-1 du code de l'urbanisme les communes dotées d'un PLU approuvé peuvent, par délibération, instituer un DPU sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan. Ce droit de préemption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations.

#### **APRES EN AVOIR ENTENDU L'EXPOSE DU MAIRE, LE CONSEIL MUNICIPAL**

- Décide d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU), couvertes par le PLU approuvé le 12 décembre 2013 ;

- Donne délégation à monsieur le maire pour exercer, en tant que de besoin, le DPU conformément à l'article L 2122-22 du code général des collectivités territoriales et précise que les articles L 2122-17 et L 2122-19 sont applicables en la matière ;
- Conformément aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales, la présente délibération doit être transmise à la préfecture pour être exécutoire ;
- Conformément à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération est affichée en mairie pendant un mois. Mention est insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Les effets juridiques attachés à la délibération du Conseil Municipal mentionnée au premier alinéa ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées audit alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

- Conformément à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme, copie de la délibération d'application du DPU sera transmise :
  - au directeur départemental des finances publiques,
  - au Conseil supérieur du notariat
  - à la Chambre départementale des notaires,
  - aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance,
  - au greffe des mêmes tribunaux.

En application de l'article L 213-13 du code de l'urbanisme, la commune ouvre, dès institution ou création sur son territoire d'un DPU, un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis. Toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte à l'unanimité les propositions ci-dessus.

Affichage :



Au registre sont les signatures,  
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,  
Louis-Jacques LIANDIER