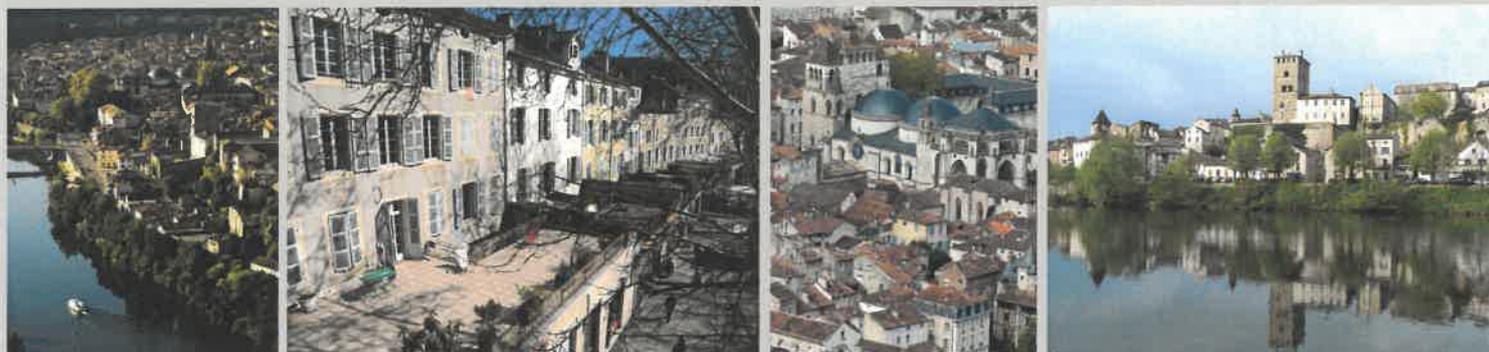


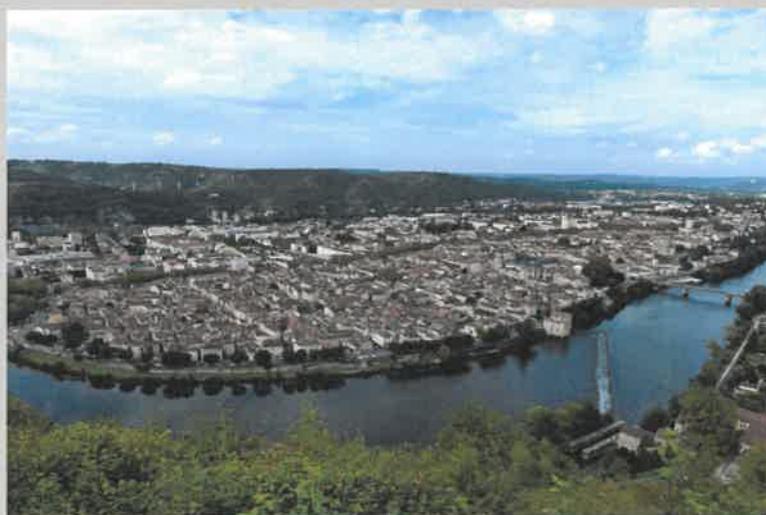
Ministère de la Culture et de la Communication
Direction régionale des affaires culturelles



Site patrimonial remarquable

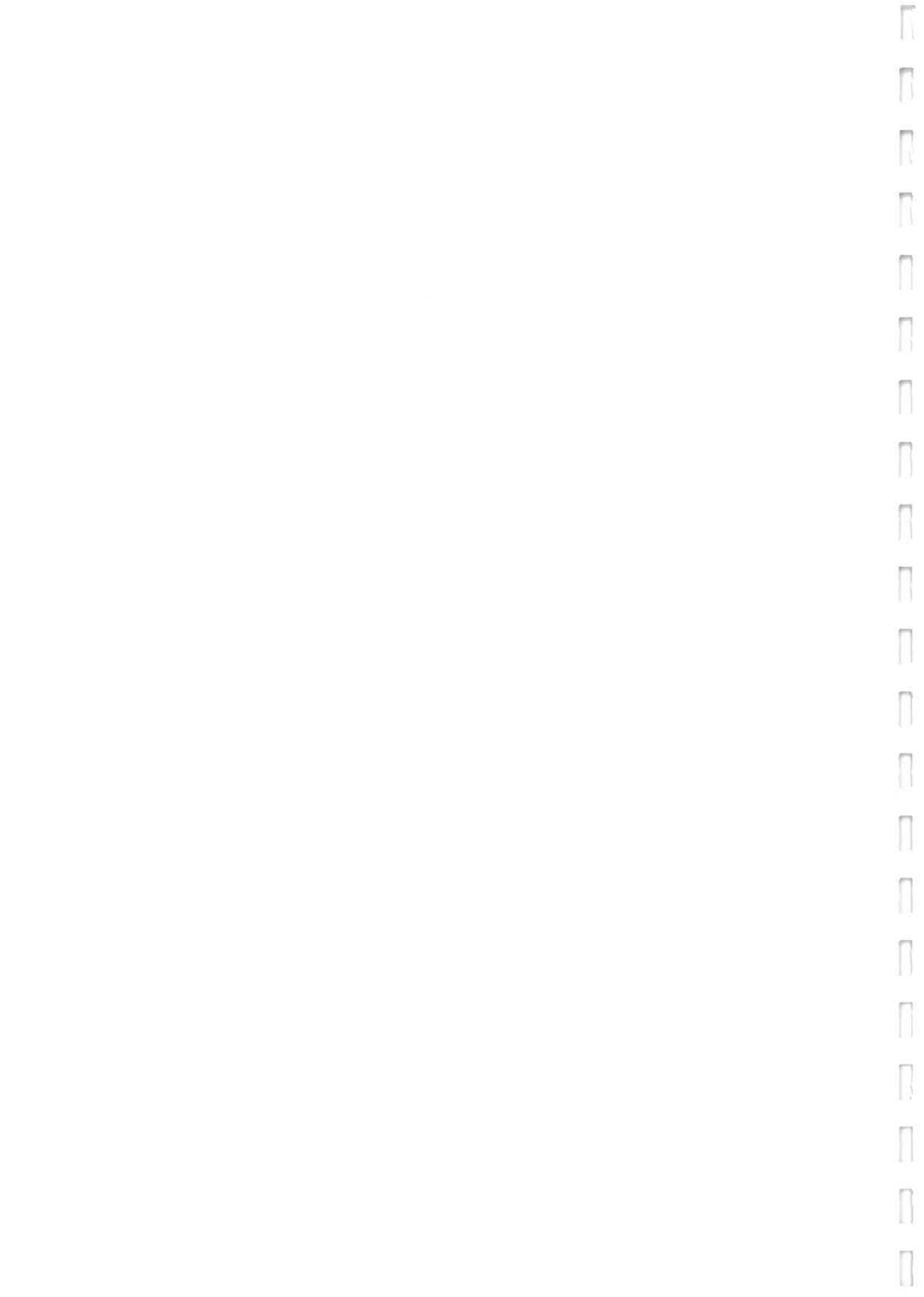
CAHORS

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur



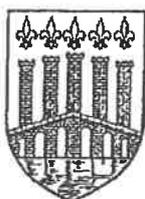
4 - Annexes

4 - 4 DPU-DPU fonds de commerce et
Périmètre de sauvegarde du commerce de détail et de proximité



FB/JB

DÉPARTEMENT
du LOT



MAIRIE
de
CAHORS

DROIT DE PRÉEMPTION
URBAIN

Extrait des Registres des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Cahors

SEANCE du 22 Mai 1987

Monsieur Jean DELMAS
Adjoint aux T.P.

Rapporteur.



Mesdames, Messieurs,

La loi n° 85.729 du 18 Juillet 1985 a institué, en remplacement de la "Zone d'Intervention Foncière" (Z.I.F.), un "droit de préemption urbain" ouvert de plein droit aux Communes sur l'étendue des zones urbaines et des zones d'urbanisation future (NA) délimitées par les Plans d'Occupation des Sols rendus publics ou approuvés, ainsi que dans les secteurs sauvegardés dotés d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur rendu public ou approuvé.

L'article 68 de la loi du 23 Décembre 1986 a modifié ce régime en supprimant le mécanisme d'institution de plein droit et en le remplaçant par un mécanisme d'institution expresse : les communes pourront toujours disposer d'un droit de préemption urbain dans les zones et secteurs précités mais elles n'en disposeront que dans la mesure où elles l'auront expressément décidé et pour les zones visées par ces délibérations.

Le décret n° 87.284 du 22 Avril 1987 rend applicable, à compter du 1er Juin 1987 le droit de préemption urbain ; il permet de suite en particulier aux communes "de délibérer afin d'instituer ou de supprimer le droit de préemption urbain ou d'en modifier le champ d'application".

Toutefois la Commune ayant déjà institué une "Z.I.F." sur toute l'étendue des zones urbaines du Plan d'Occupation des Sols par délibération du 11 Juin 1976, les territoires couverts par le droit de préemption seront de plein droit soumis au "droit de préemption urbain".

Or comme indiqué au début de mon exposé, le champ d'application du droit de préemption urbain peut être plus étendu que celui de la Z.I.F.

Je vous demande donc de bien vouloir en délibérer en vous signalant qu'à tout moment et par simple délibération, le champ d'application peut être réduit ou supprimé et rétabli éventuellement.

.....

.../...

DÉPARTEMENT
du LOT



MAIRIE
de
CAHORS

Extrait des Registres des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Cahors

Folio 2.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

institue un "droit de préemption urbain" sur la totalité des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le Plan d'Occupation des Sols et sur le Secteur Sauvegardé tel que repris dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur rendu public le 21 Juin 1985 par arrêté préfectoral.

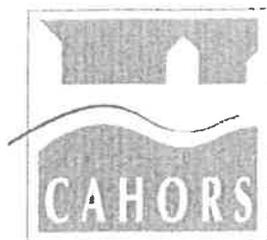
Pour extrait certifié conforme.

Pr. le Sénateur-Maire,
l'Adjoint,

Jean DELMAS



- la présente délibération sera affichée en Mairie pendant UN MOIS. Mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le Département.



VILLE DE CAHORS

**Motivation sur la délimitation du
périmètre de préemption sur les fonds de
commerce, artisanaux et les baux commerciaux**

I – Introduction

II – Composition et organisation commerciale

III- Conclusion

Annexes : Plan de Cahors

Délimitation des périmètres de préemption

**Récapitulatif des parcelles délimitant les
périmètres retenus**

Projet de délibération

I - Introduction

Ville de 20 000 habitants et Préfecture du Lot, Cahors est la ville centre de la Communauté de Communes du Pays de Cahors. Ce territoire de plus de 30 000 habitants, a vu la disparition au fil des années, des commerces de proximité au coeur de ses différentes communes.

Dans un contexte général difficile, le commerce et l'artisanat sont des facteurs déterminants de développement équilibré de la ville, grâce aux emplois qu'ils créent, aux services qu'ils rendent aux entreprises comme aux particuliers, à l'animation et à la convivialité qu'ils génèrent.

La dynamisation de l'immobilier à l'échelle nationale et locale a favorisé certaines activités commerciales telles que les banques, agences immobilières au détriment de commerces de proximité qui forment l'assise de l'attractivité d'un centre ville et un gage de diversité de l'offre.

Contrairement aux grandes agglomérations alentours, Cahors dispose d'un centre ville dense et riche en petits commerces indépendants et toujours attractifs.

Cette volonté de développement du commerce existant se traduit au quotidien par un certain nombre d'initiatives engagées par la municipalité pour accompagner le développement des enseignes existantes et encourager l'installation de nouvelles : des subventions sont accordées aux commerçants pour la rénovation de leurs vitrines et de leurs enseignes de magasin, un poste de manager de commerce de ville a été créé (chargé d'aider les porteurs de projets à s'implanter et permettant de relayer les informations auprès des commerçants), un parking souterrain est proposé en plein coeur de ville.

La création de la zone de Labéraudie, projet important et nécessaire pour lutter contre l'évasion vers des villes en développement telles que Montauban et Toulouse au sud et Brive la Gaillarde au nord, va permettre l'implantation de nombreuses enseignes nationales porteuses. Pourtant, il est nécessaire que le centre ville accueille également des enseignes nationales afin de créer un flux constant entre ces deux pôles et éviter ainsi la dévitalisation du coeur de ville et la réduction des activités commerciales.

C'est à partir de ce constat, avec pour objectifs de renforcer les commerces de proximité et de conserver l'attractivité du centre ville, que la ville de Cahors souhaite mettre en oeuvre 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.

II – Composition et organisation commerciale

L'activité commerciale du centre ville de Cahors est très dense. Elle se compose d'environ 500 commerces et services sur l'ensemble de la boucle de Cahors dont 440 sont présents uniquement sur le secteur sauvegardé et le boulevard Gambetta (soit 88 %).

La seconde partie des commerces est répartie sur le reste de la ville, dans les quartiers (Saint Georges, Terre Rouge, Croix de Fer et Sainte Valérie) et sur les axes sud (Route de Toulouse), Nord (Regourd) et la zone de Labéraudie (Route de Pradines).

Le centre ville de Cahors dispose d'une très faible quantité de locaux dont la surface est supérieure à 150 m². La majorité d'entre eux dispose d'une surface comprise entre 50 m² et 80 m². Cette situation ne favorise pas pour le moment l'implantation d'enseignes nationales moteurs qui pourraient permettre de redynamiser le centre ville. Ce critère, lié à la dynamisation de l'immobilier à l'échelon local, ne permet pas aux porteurs de projet de s'implanter. En conséquence, seules les banques, assurances ou encore agences immobilières ont les capacités financières pour s'installer.

L'objectif avoué par la Municipalité est de préserver la diversité de l'offre commerciale de centre ville.

Il s'agit maintenant de préciser les types d'activités que la ville de Cahors souhaite implanter dans ces différents périmètres, sachant que plusieurs priorités ont été définies :

- La **partie centrale du secteur sauvegardé, le boulevard Gambetta** doivent accueillir en priorité des enseignes nationales afin de créer une interaction entre le centre ville et les zones de périphéries.
- Sur **les Allées Fénelon**, l'implantation de commerces de bouche ou autres enseignes sont à privilégier.
- Concernant les zones secondaires du secteur sauvegardé (**Secteur de la place Rousseau et place de la Libération**), il convient de conserver des commerces d'alimentation (boulangerie, boucherie, épicerie...) et de services (pressing, cordonnerie..) permettant de satisfaire les besoins des habitants de ces quartiers et des chalands.
- Le **secteur du Pont Valentré** doit conserver sa spécificité à savoir les commerces de bouche et les boutiques de produits régionaux.
- Les **quartiers Terre Rouge, Saint Georges et Croix de Fer** doivent intégrer des commerces de proximité permettant de répondre aux besoins des habitants.

Ces zones ont été définies en fonction des grands projets urbains (habitat, aménagement...) de la ville de Cahors et de la Communauté de Communes du Pays de Cahors et peuvent toujours évoluer.

- **Secteur prioritaire : Allées Fénelon , boulevard Gambetta (de la rue Blanqui à la rue de la Tour), rues Denis Forestier, Foch, Joffre, Clémenceau et places Chapou, Galdemar**

Secteur très attractif par son environnement, il est principalement dédié aux commerces d'équipement de la personne et de la maison, hygiène et beauté, alimentaire et regroupe un nombre important de services.

Sur 200 cellules commerciales, outre le magasin Spar dont la surface est importante (environ 1 000 m²), on ne compte que 16 commerces alimentaires (8 %) et 22 cafés, hôtels et restaurants¹.

Cette zone regroupe 62 commerces d'équipement de la personne (dont la plupart des enseignes nationales) et 66 activités de services, réparties entre les banques, assurances, agences immobilières et de voyages et surtout un nombre de commerces de coiffure en augmentation.

Point positif, seulement 3 commerces vacants sont référencés (1,5 %) dont 1 est en-cours de réhabilitation.

Ce périmètre doit accueillir en priorité des enseignes nationales moteurs, permettant de proposer une offre complémentaire avec la zone de Labéraudie. Les quelques locaux présentant des surfaces supérieures à 150 m² sont susceptibles d'intéresser les enseignes nationales. De ce fait, il est important pour la ville de Cahors d'établir une veille de ces locaux afin de préserver la diversité commerciale nécessaire à l'équilibre de l'offre du centre ville.

Les Allées Fénelon, quand à elles, doivent accueillir des commerces de bouche liés à l'attractivité touristique. En effet, l'aménagement de surface va permettre le développement de terrasses qui restent un lieu d'échange très important et permettront d'animer les Allées tout au long de l'année.

1 CHR (Cafés, Hôtels, Restaurants).

- **Secteurs complémentaires : Place Rousseau (rues Nationale, Bergougnoux) et Place de la Libération (rues Château du Roi, Feydel, Clément Marot et Daurade)**

Le secteur de la place Rousseau (rues Nationale et Bergougnoux) et celui de la place de la Libération (rues Château du Roi, Feydel, Clément Marot et Daurade) font partie intégrante du secteur sauvegardé et représentent les deux pôles commerciaux secondaires du centre ville.

Les locaux commerciaux sont de petites tailles (50 m² en moyenne).

41 cellules commerciales se situent sur le secteur de la place de la Libération contre 24 pour la zone de la place Rousseau.

Les secteurs des services d'une part, et des cafés, hôtels, restaurants d'autre part, sont fortement représentés (52 % des locaux sur ces 2 secteurs).

Toutefois, l'absence quasi totale de banques, assurances... montre que ces secteurs ont perdu de leur attractivité.

Point négatif, la présence importante de locaux commerciaux vacants, notamment autour et sur la place de la Libération avec 7 locaux vacants sur 41 commerces recensés.

Les aménagements urbains prévus sur ces deux places majeures du centre ancien vont permettre la redynamisation des rez-de-chaussée commerciaux. L'implantation de petits commerces de proximité est à privilégier, notamment des activités de services type coiffure, pressing, épicerie, boucherie... permettant de renforcer l'attractivité démographique du secteur sauvegardé.

N.B. : L'implantation de ce type de commerce, lié à la volonté de la municipalité de lutter contre les logements vacants et insalubres, permettra de rendre à ces quartiers toute leur attractivité.

- **Secteur complémentaire du Pont Valentré**

Le Pont Valentré est le lieu touristique de Cahors. 13 cellules commerciales sont représentées dont 5 dans le secteur CHR et 3 commerces alimentaires.

La présence de Espace Culturel Leclerc (surface supérieure à 1 000 m²) fait exception dans un secteur destiné principalement au développement de la gastronomie et à la dégustation et la vente de produits régionaux.

Il est indispensable de préserver des commerces alimentaires de produits régionaux ainsi que des cafés, restaurants si l'on veut continuer à promouvoir la région et la ville de Cahors. Le projet de construction d'une auberge de jeunesse sur l'ancien îlot de l'imprimerie France Quercy est susceptible d'attirer d'autres types de commerces qui ne seraient plus en cohérence avec ce site touristique.

- **Secteurs complémentaires : Quartiers Terre Rouge, Saint Georges et Croix de Fer**

Le **quartier Saint Georges** se situe au centre de l'axe reliant la route de Toulouse et le secteur sauvegardé de Cahors. La présence proche d'un parking relais pour la navette gratuite lui permet de conserver une certaine activité. Avec ses 14 cellules commerciales dont 8 activités de services et 2 commerces alimentaires, le quartier doit conserver ses commerces de proximité (boulangerie, charcuterie, coiffeur, pharmacie...) permettant d'alimenter les clients aux alentours et les consommateurs de passage qui utilisent les navettes gratuites.

Le **quartier de la Croix de Fer** est en forte évolution. Il ne comptabilise que 8 locaux commerciaux.

La présence de sièges sociaux de banques dans ce secteur ainsi que de 3 supermarchés (Intermarché, Lidl et Leclerc Pradines) ne lui permet pas de développer des commerces alimentaires (seule l'épicerie de produits bio « Au quercy bio » fait exception).

Toutefois, la construction de la zone de Labéraudie et son interaction avec le centre ville de Cahors va permettre une circulation plus importante. Ainsi, il paraît opportun de développer des commerces de proximité qui permettront de redynamiser cette zone très habitée.

Enfin le **quartier Terre Rouge**, présente une diversité et un nombre de commerces trop faible par rapport à la diversité de population et surtout au nombre d'habitants de ce secteur (étudiants, riverains du quartier de Bégoux et de Terre Rouge).

Le pôle central autour du supermarché (Intermarché) doit attirer des commerces et des services de proximité, nécessaires à l'attractivité de ce secteur, si l'on veut conserver et même accroître le nombre d'habitants.

III - Conclusion

Le droit de préemption doit s'inscrire dans une politique anticipatrice, partenariale et globale. Au delà d'être un simple outil d'observation du commerce, il a pour finalité de sauvegarder et de défendre la diversité de l'offre commerciale, là où elle est menacée. Pour autant, il est évident que cette mesure doit conserver un caractère exceptionnel, motivée par l'intérêt général, et limiter l'atteinte portée à la liberté de cession des fonds et de transmission des entreprises.

Les différents secteurs du centre ville de Cahors définis au-dessus, ont vocation à développer leur attractivité bien au delà des seuls habitants de proximité. La réorganisation de l'habitat dans le cadre de la redynamisation du secteur sauvegardé va générer un afflux de nouvelles populations et par là même de nouveaux consommateurs.

A l'inverse, les commerces de proximité situés dans les quartiers (Terre Rouge, Saint Georges, Croix de Fer) doivent permettre de conserver et même d'accroître le nombre d'habitants permettant également d'animer ces secteurs.

Pour maintenir un équilibre et une attractivité commerciale, la ville de Cahors a déjà mis en place un dispositif humain (manager de ville) qui effectue des veilles commerciales et recense les locaux commerciaux vacants. La Ville s'est également engagée dans la démarche Grands Sites Midi-Pyrénées, permettant d'attirer des visiteurs de plus en plus nombreux.

Dorénavant, la ville de Cahors doit se doter d'un dispositif législatif important comme le permet 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 afin de pouvoir, le cas échéant, garder la maîtrise de cellules commerciales ayant un impact sur l'attractivité d'une zone de commerce.

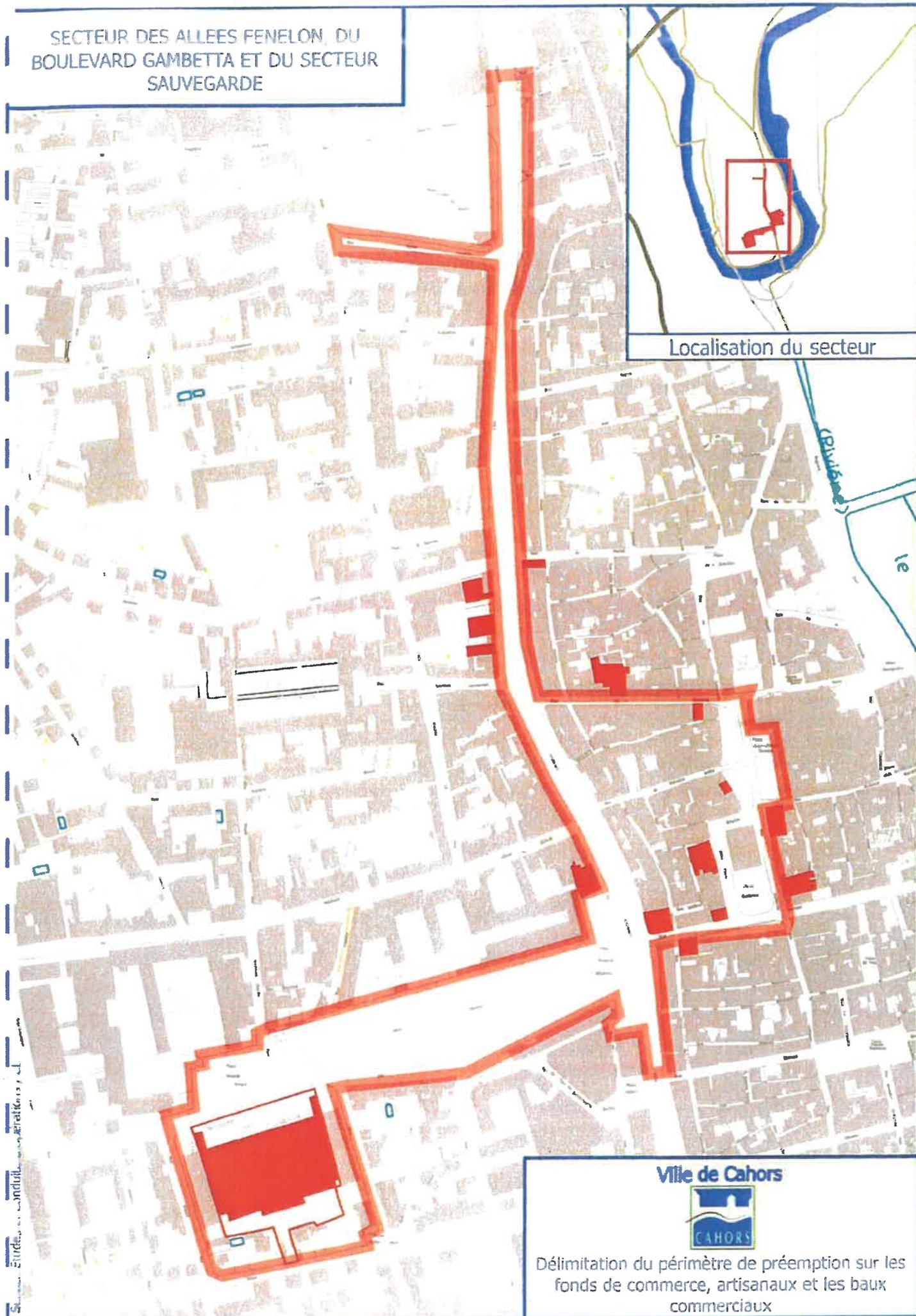
DELIMITATION DES PERIMETRES DE PREEMPTION

- 1. Allées Fénelon, boulevard Gambetta (de la rue Blanqui à la rue de la Tour), rues Denis Forestier, Foch, Joffre et Clémenceau et places Chapou et Galdemar.**
- 2. Secteur de la place Rousseau (rues Nationale et Bergougnoux).**
- 3. Secteur de la place de la Libération (rues Feydel, Château du Roi, Clément Marot et Daurade).**
- 4. Secteur du Pont Valentré.**
- 5. Quartier Saint Georges.**
- 6. Quartier de la Croix de Fer.**
- 7. Quartier Terre Rouge.**

SECTEUR DES ALLEES FENELON, DU
BOULEVARD GAMBETTA ET DU SECTEUR
SAUVEGARDE



Localisation du secteur



Ville de Cahors



Délimitation du périmètre de préemption sur les
fonds de commerce, artisanaux et les baux
commerciaux

1. Allées Fénelon, boulevard Gambetta (de la rue Blanqui à la rue de la Tour), rues Denis Forestier, Foch, Joffre et Clémenceau et places Chapou et Galdemar

Allées Fénelon

Impair	
N° 19 à 85	BX 0042 / BX 0043 / BX 0044 / BX 0045 / BX 0046 / BX 0047 / BX 0048

Rue Saint Géry

Impair	
N° 131 à 297	BX 0109 / BX 0110 / BX 0111 / BX 0435 / BX 0281 / BX 0114 / BX 0115 / BX 0116 / BX 0325 / BX 0299 /

Rue Gabriel Niel, rue Victor Hugo et rue Hautesserre

Pair et Impair	
	BX 0126 / BX 0127 / BX 0128 / BX 0129 / BX 0131 / BX 0285 BX 0288 / BX 0289 / BX 0298 / BX 0303 / BX 0310 / BX 0311 / BX 0312 / BX 0439 /

Boulevard Gambetta

Pair	
N° 2 à 40 bis	BY 0258 / BY 0274 / BY 0275 / BY 0276 / BY 0280 / BY 0285 / BY 0395 / BY 0366 / BY 0312 / BY 0406 / BY 0533 / BY 0304 / BY 0303 / BY 0302 / BY 0301 / BY 0332 / BY 0300 / BY 0299 / BX 0037 / BX 0038 / BX 0039 / BX 0053
Impair	
N° 3 à 103	CD 0324 / CD 0315 / CD 0314 / CD 0310 / CD 0309 / CD 0303 / CD 0302 / CD 0355 / CD 0370 / CD 0291 / CD 0271 / CD 0270 / CD 0269 / CD 0268 / CD 0231 / CD 0230 / CD 0229 / CD 0228 / CD 0226 / CD 0188 / CD 0186 / CD 0185 / CD 0184 / CD 0343 / CD 0182 / CD 0162 / CD 0159 / CD 0158 / CE 0001 / CE 0002 / CE 0003 / CE 0004 / CE 0005 / CE 0006 / CE 0007 / CE 0008 / CE 0299 / CE 0298 / CE 0297 / CE 0296 / CE 0295 / CE 0251 / CE 0250 / CE 0385 / CE 0386 / CE 0248 / CE 0247 / CE 0246 / CE 0245 / CE 0244 / CH 0606 / CH 0605 / CH 0604 / CH 0603 / CH 0568 / CH 0569 / CH 0567 / CH 0566 / CH 0788

Rue Denis Forestier et place De Gaulle

Pair	
N° 10 à 114	BY 0258 / BY 0261 / BY 0262 / BY 0263 / BY 0264 / BY 0265 / BY 0266 / BY 0267 / BY 0268 / BY 0444 / BY 0445 / BY 0591

Rue Foch

Pair	
N° 28 à 118	CE 0293 / CE 0292 / CE 0291 / CE 0290 / CE 0289 / CE 0288 / CE 0287 / CE 0286
Impair	
N° 15 à 135	CE 0008 / CE 009 / CE 0011 / CE 0012 / CE 0013 / CE 0014 / CE 0020 / CE 0021 / CE 0022 / CE 0023

Rue Joffre

Pair	
N° 2 à 90	CE 0251 / CE 0252 / CE 0318 / CE 0273 / CE 0325 / CE 0326 / CE 0271
Impair	
N° 39 à 87	CE 0391 / CE 0280 / CE 0281

Rue Clémenceau

Pair	
N° 26 à 102	CH 0609 / CH 0610 / CH 0611 / CH 0612 / CH 0692 / CH 0618 / CH 0624 / CH 0625 / CH 0626 / CH 0627
Impair	
N° 29 à 43	CE 0231 / CE 0232 / CE 383

Place Chapou

Pair	
N° 10 à 80	CE 0267 / CE 0269 / CE 0270 / CE 0271 / CE 0281 / CE 0282 / CE 0285 / CE 0286
Impair	
N° 3 à 53	CE 0117 / CE 0118 / CE 0119 / CE 0120 / CE 0121 / CE 0221 / CE 0345

Rue Nationale

Impair	
N° 5 à 79	CE 0215 / CE 0216 / CE 0217 / CE 0218 / CE 0219 / CE 0327 / CE 0334 / CE 0336² / CE 0345 / CE 0346 / CE 0377 / CE 0378 /

Place Galdemar, place Saint Maurice et rue de la Halle

Pair et Impair	
	CE 0223 / CE 0224 / CE 0225 / CE 0227 / CE 0228 / CE 0261 / CE 0262 / CE 0266 / CE 0267 / CE 0382 / CE 0383

² CE 0327 / CE 0334 / CE 0336 : SCI Astruc

2. Secteur de la place Rousseau (rues Nationale et Bergougnoux)

Rue Nationale

Pair	
N° 124 à 264	CH 0500³ / CH 0501 / CH 0505 / CH 0506 / CH 0547 / CH 0548 / CH 0549 / CH 0553 / CH 0585 / CH 0586 / CH 0587 / CH 0589 / CH 0621 / CH 0627 / CH 0784 /
Impair	
N° 91 à 265	CH 0044 / CH 0045 / CH 0046 / CH 0047 / CH 0048 / CH 0049 / CH 0050 / CH 0059 / CH 0060 / CH 0062 / CH 0064 / CH 0065 / CH 0218 / CH 0219 / CH 0220 / CH 0678 / CH 0641 / CH 0665 / CH 0671 / CH 0672 / CH 0681 / CH 0789 /

Rue Bergougnoux

Pair	
N° 16 à 84	CH 0570 / CH 0571 / CH 0575 / CH 0576 / CH 0768 / CH 0580 / CH 0581⁴ / CH 0582 / CH 0583
Impair	
N° 11 à 77	CH 0591 / CH 0592 / CH 0594 / CH 0595 / CH 0597 / CH 0598 / CH 0599 / CH 0600 / CH 0602

Place Rousseau

Pair	
N° 8 à 66	CH 0202 / CH 0210 / CH 0211 / CH 0212 / CH 0779 /
Impair	
N° 7 à 65	CH 0066 / CH 0666⁵ / CH 0067 / CH 0070 / CH 0071 / CH 0072 / CH 0073 / CH 0178 ⁶

3 CH 0500 : 105, rue Etienne Brives

4 CH 0580 / CH 0581 : Etablissement Verdier Serrurerie

5 CH 0066 / CH 0666 : Restaurant de la Bourse

6 CH 0178 : 147, rue Mascoutou

3. Secteur de la place de la Libération

Rue Feydel

Pair	
N° 8 à 104	CD 0188 / CD 0189 / CD 0190 / CD 0195 / CD 0196 / CD 0198 / CD 0199 / CD 0200 / CD 0201 / CD 0202 / CD 0212
Impair	
N° 15 à 111	CD 0213 / CD 0214 / CD 0215 / CD 0216 / CD 0217 / CD 0218 / CD 0219 / CD 0220 / CD 0221 / CD 0222 / CD 0223 / CD 0224 / CD 0225 / CD 0226

Rue Château du Roi

Pair	
N° 10 à 128	CD 0137 / CD 0141 / CD 0142 / CD 0143 / CD 0144 / CD 0171 / CD 0172 / CD 0173 / CD 0174 / CD 0176 / CD 0209 / CD 0210 / CD 0211 / CD 0375 / CD 0377 / CD 0379 /
Impair	
N° 15 à 129	CD 0081 / CD 0082 / CD 0100 / CD 0101 / CD 0102 / CD 0107 / CD 0110 / CD 0132 / CD 0133 / CD 0136 / CD 0346 / CD 0411 / CD 0412 /

Rue Daurade

Pair	
N° 12 à 82	CE 0104 / CE 0105 / CE 0106 / CE 0107 / CE 0108 / CE 0109 / CE 0110 / CE 0309 /

Rue Clément Marot

Pair	
N° 12 à 28	CE 0083 / CE 0086
Impair	
N° 3 à 75	CE 0087 / CE 0088 / CE 0089 / CE 0090 / CE 0300 / CE 0301 / CE 0302

Place de la Libération

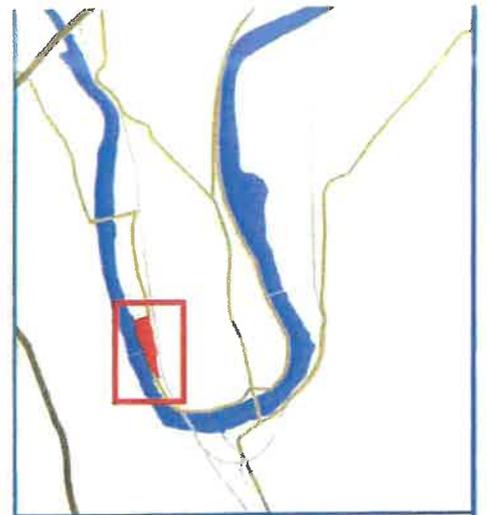
Pair	
N° 2 à 72	CE 0071 / CE 0078 / CE 0079 / CE 0080 / CE 0085 / CE 0086
Impair	
N° 3 à 29	CE 0091 / CE 0092 / CE 0093 / CD 0135 / CD 0136 / CD 0138 / CD 0423 ⁷

Rue Foch (partie basse), rue Pelegry et place Clément Marot

Pair et Impair	
	CD 0134 / CD 0135 / CE 0094 / CE 0111 / CE 0112 / CE 0113 / CE 0114 / CE 0115

⁷ CD 0138 / CD 0423 : 137 et 153, rue du Portail Alban

SECTEUR DU PONT VALENTRE



Localisation du secteur

(Riviera)

le

le

Lot

Ville de Cahors



Délimitation du périmètre de préemption sur les
fonds de commerce, artisanaux et les baux
commerciaux

4. Secteur du Pont Valentré

Allées des Soupirs

Pair et Impair	
	BX 0003 / BX 0006 / BX 0007 / BX 0008 / BX 0219 / BX 0314 / BX 0328 / BX 0332 / BX 0334 / BX 0336 / BX 0337 / BX 0342 / BX 0362 / BX 0363 / BX 0424 / BX 0425 /

Avenue Pierre – Sémard, rue du Périé et avenue André – Breton

Pair et Impair	
	BW 0066 / BW 0067 / BW 0070 / BW 0071 / BW 0072 / BW 0076 / BW 0077 / BW 0078 / BW 0079 / BW 0080 / BW 0081 / BW 0083 / BW 0084 / BW 0085 / BW 0086 / BW 0087 / BW 0088 / BW 0089 / BW 0092 / BW 0093 / BW 0094 / BW 0164 / BW 0165 / BW 0166 / BW 0191 / BW 0192 ⁸ / BW 0208 / BW 0211 / BW 0212 ⁹ / BW 0231 / BW 0232 / BW 0254 / BW 0255 / BW 0256 / BW 0298 / BW 0384 / BW 0403 / BW 0404 / BW 0415

8 BW 0191 / BW 0192 : Association Les amis d'Emmaüs

9 BW 0067 / BW 0208 / BW 0211 / BW 0212 : SCI Noé (Espace Culturel Leclerc)

5. Quartier Saint-Georges

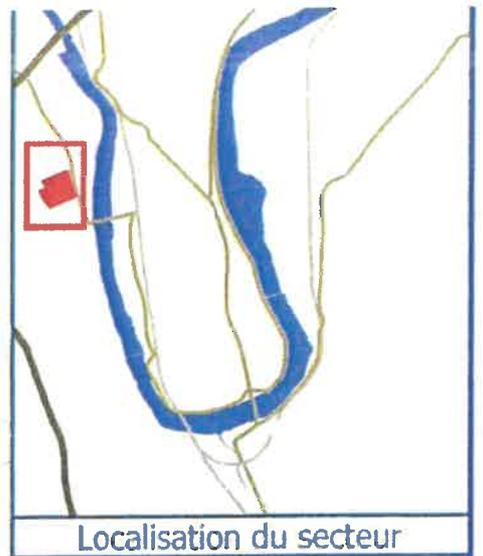
Place de la Résistance

Pair et Impair	
	CI 0056 / CI 0120 / CI 0121 / CI 0122 / CI 0123 / CI 0124 / CI 0125 / CI 0126 / CI 0127 / CI 0350 /

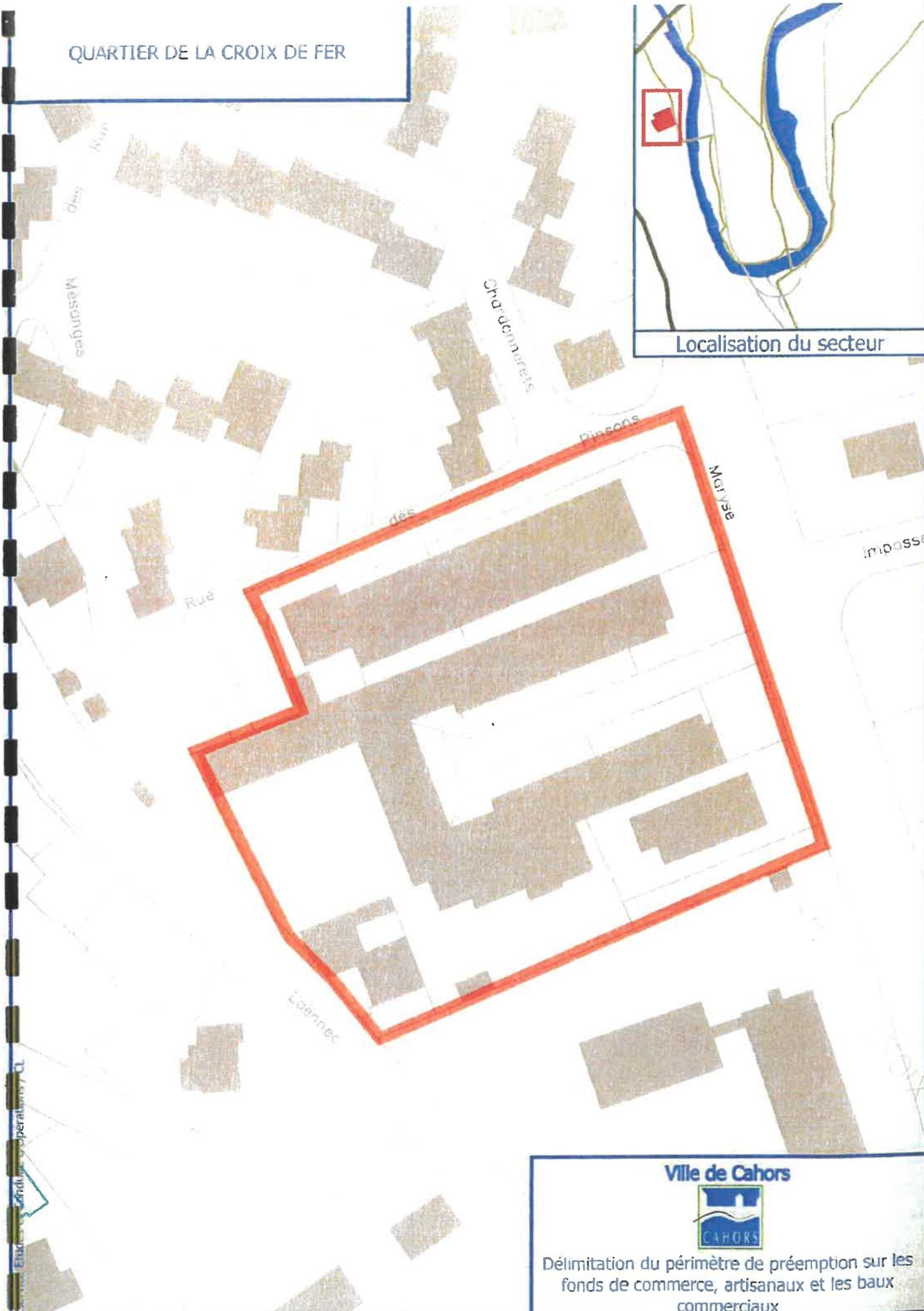
Avenue Anatole de Monzie

Pair et Impair	
	CI 0022 / CI 0023 / CI 0024 / CI 0026 / CI 0027 / CI 0028 / CI 0029 / CI 0030 / CI 0031 / CI 0032 / CI 0034 / CI 0035 / CI 0041 / CI 0042 / CI 0043 / CI 0044 / CI 0046 / CI 0049 / CI 0050 / CI 0051 / CI 0070 / CI 0071 / CI 0075 / CI 0079 / CI 0080 / CI 0081 / CI 0212 / CI 0213 / CI 0214 / CI 0236 / CI 0256 / CI 0257 / CI 0342 / CI 0366 / CI 0367 /

QUARTIER DE LA CROIX DE FER



Localisation du secteur



Ville de Cahors



Délimitation du périmètre de préemption sur les
fonds de commerce, artisanaux et les baux
commerciaux

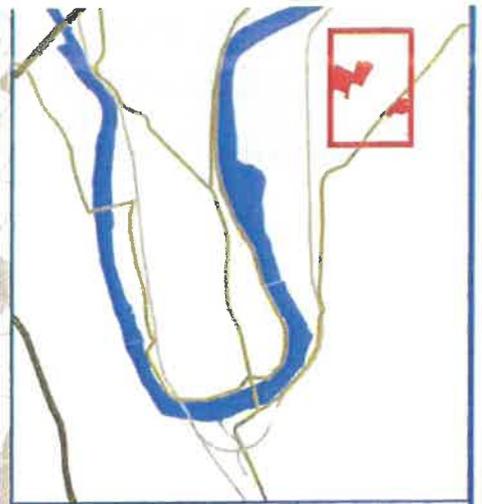
6. Quartier de la Croix de Fer

Avenue Maryse Bastié et rue des Pinsons

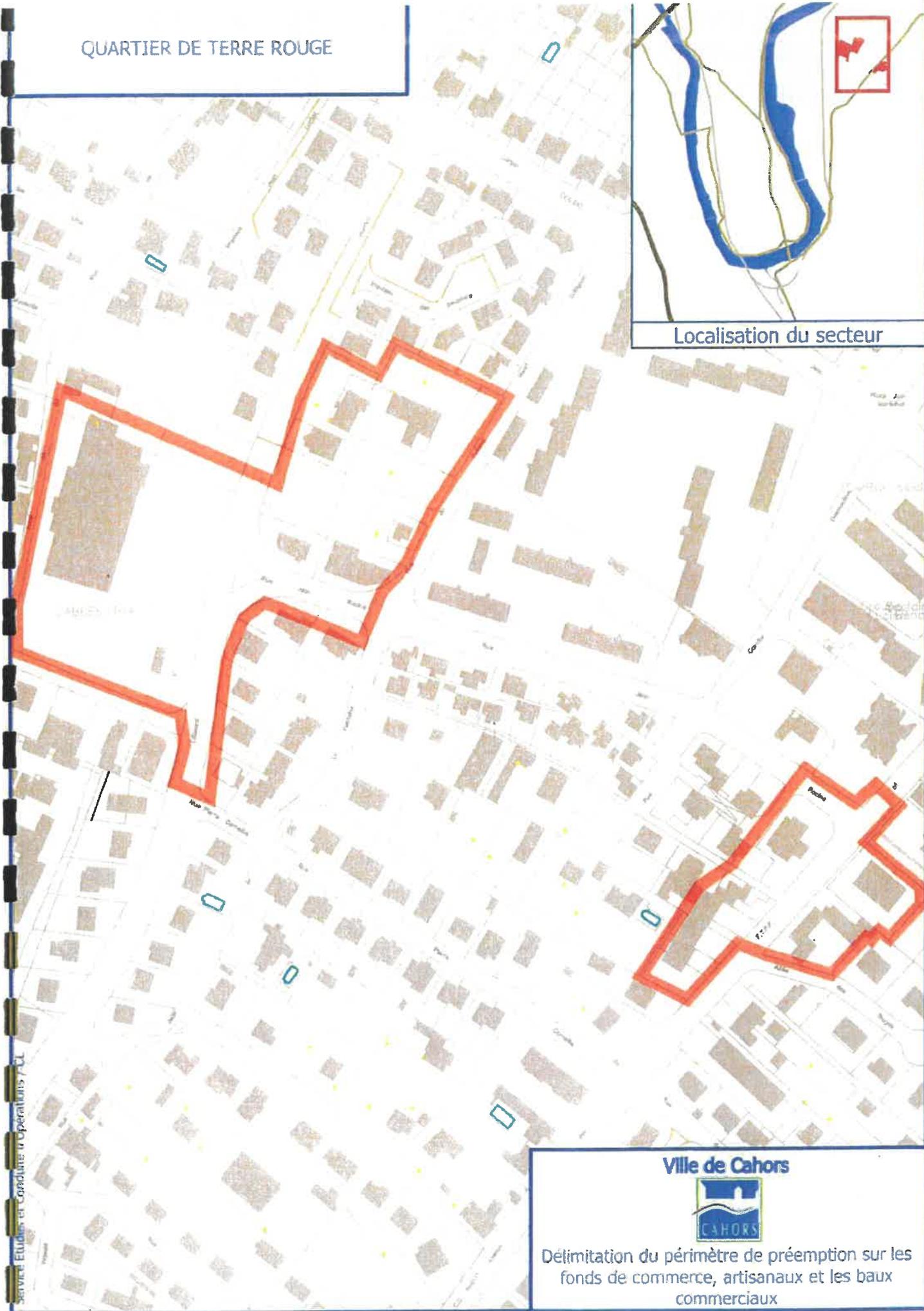
Pair et Impair

BV 0077 / BV 0158 / BV 0159 / BV 0160 / BV 0161 / BV 0162 / BV 0163 /
BV 0192 / BV 0193 / BV 0271 / BV 0272 / BV 0273 / BV 0274 / BV 0275 /
BV 0276 / BV 0277 / BV 0278

QUARTIER DE TERRE ROUGE



Localisation du secteur



Ville de Cahors



Délimitation du périmètre de préemption sur les
fonds de commerce, artisanaux et les baux
commerciaux

7. Quartier Terre Rouge

Avenue Edouard Herriot et rue Jean Racine

Pair et Impair	
	BH 0216 / BH 0217 / BH 0218 / BH 0219 / BH 0220 / BH 0221 / BH 0285 / BH 0311 / BH 0322 / BH 0323 / BH 0324 / BH 0436 / BH 0449 / BH 0450 / BH 0459 / BH 0507 / BH 0508 /

Avenue des F.T.P.F. Et du 8^{ème} R.I.

Pair et Impair	
	BD 0043 / BD 0096 / BD 0117 / BD 0206 / BD 0220 / BD 0285 / BD 0286 / BD 0287 / BD 0387 /

Rédacteur : Julien LETOURNEUR
Responsable développement commercial

PROJET DE DELIBERATION

RAPPORTEUR :

Objet : Institution d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et sur les baux commerciaux.

Mesdames, Messieurs,

La loi 2005-882 du 2 août 2005, en faveur des petites et moyennes entreprises, a introduit, dans son article 58, un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et sur les baux commerciaux.

Pour mémoire, je vous rappelle que ce nouvel outil permet désormais aux communes d'intervenir pour le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou agences bancaires, et de faciliter la venue et l'installation de nouveaux commerçants et artisans. Cette démarche participe à la préservation du lien social et à la satisfaction optimale des besoins des consommateurs.

Pour autant, il est évident que cette mesure doit conserver un caractère exceptionnel, motivée par l'intérêt général, et limiter l'atteinte portée à la liberté de cession des fonds et de transmission des entreprises.

Afin d'accompagner l'ensemble de la politique que la ville mène dans ce domaine (réaménagement du centre ville, création de parking) il est proposé que la ville de Cahors instaure un droit de préemption pour se doter des moyens d'observation et d'intervention forts.

Le décret d'application N° 2007-1827 du 26 décembre 2007 prévoit les modalités qu'il conviendra d'appliquer pour la délimitation du périmètre d'intervention, l'exercice du droit de préemption et la rétrocession des biens préemptés.

La présente délibération a pour objet la définition du périmètre, proposé comme suit :

- ✓ Allées Fénelon, boulevard Gambetta (de la rue Blanqui à la rue de la Tour), rues Denis Forestier, Foch, Joffre, Clémenceau et places Chapou et Galdemar ;
- ✓ Secteur de la place Rousseau (rues Nationale et Bergougnoux) ;

- ✓Secteur de la place de la Libération (rues Château du Roi, Feydel, Clément-Marot et Daurade) ;
- ✓Secteur du Pont Valentré (allées des Soupîrs, avenues André-Breton et Pierre-Sémard) ;
- ✓Quartiers Terre-Rouge ;
- ✓Croix de Fer ;
- ✓Saint-Georges.

J'ai donc l'honneur de proposer à notre assemblée :

Vu l'avis de la Commission Développement :

- de valider le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel que proposé ;
- de valider le dossier de motivation sur la délimitation du périmètre de préemption ;
- d'instituer à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et baux commerciaux ;
- d'autoriser Monsieur le Maire de Cahors, à exercer au nom de la Ville, ce droit de préemption.



Notice justificative

Périmètre de sauvegarde du commerce de détail et de proximité

La Ville met en place, un périmètre de Sauvegarde du commerce de détail et de proximité au titre de l'article L -1123-1-5 du code de l'urbanisme :

Au regard de la volonté d'accueillir de nouvelles familles en lien avec la volonté de reconquête de nouvelles populations dans le secteur sauvegardé, il est nécessaire de préserver la possibilité de développer des commerces de proximité, notamment alimentaires, dont le nombre actuel est au seuil minimum de satisfaction des besoins.

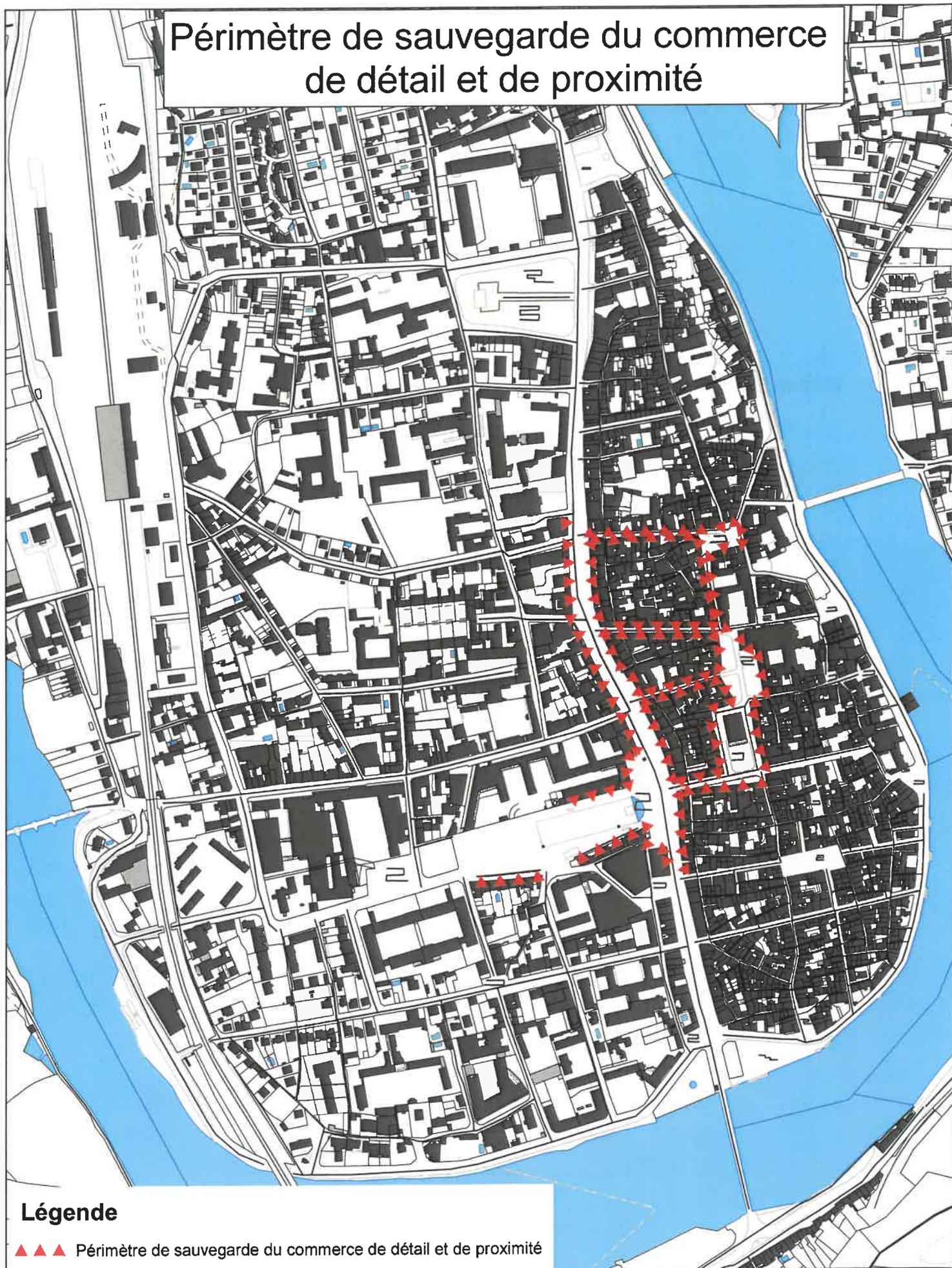
Un secteur autour du boulevard Gambetta, des places Galdemar, Chapou et de la Libération a été délimité au regard de l'objectif de renforcer les rez de chaussées commerciaux existants tout en préservant la typomorphologie des lieux.

Dans ce secteur la présence de ces commerces de proximité, autour d'espaces publics structurants et dédiés pour partie à des cheminements piétons, participe à l'attractivité et à l'animation de la ville.

Aussi un périmètre de Sauvegarde du commerce de détail et de proximité est mis en place au travers du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Ce périmètre sera, sur le boulevard, commun avec la réglementation sur le P.L.U. en cours d'étude.

La mise en place de ce périmètre doit permettre de favoriser la mixité des fonctions d'habitat et de commerces sur le secteur sauvegardé.

Périmètre de sauvegarde du commerce de détail et de proximité



Légende

▲▲▲ Périmètre de sauvegarde du commerce de détail et de proximité