

Ville de Narbonne
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Arrondissement
De NARBONNE

Le 12 juin 2025, le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire, par convocation en date du jeudi 05 juin 2025

Sous la présidence de **M. Bertrand MALQUIER**

Département
DE L'AUDE

Présents :

M. Bertrand MALQUIER, Mme Sylvie ALAUX, M. Alain VICO, Mme Evelyne RAPINAT, Mme Sylvie COUSIN, M. Yves PENET, Mme Florence VITASSE, M. Jacques PAIRO, Mme Sophie PONS-PELOFY, M. Guy CLERGUE, Mme Yamina ABED, M. Claude LEBESSOU, Mme Marie-Christine PINET, M. Julien CALMON, Mme Christine DAUZATS, Mme Emma BELLOTTI, M. Xavier BELART, Mme Anne-Marie BRETTE, M. Serge KALPAKDJIAN, Mme Michelle MALLARD, Monsieur Patrick BARDY, Mme Cyrielle BOUISSET, M. Eric PARRA, Mme Dominique MARTIN-LAVAL, M. Jean-Michel ALVAREZ, Mme Rabiye MONTÖR, M. Jean-Claude JULES, M. Alexandre GUENFICI, Mme Marie-Pierre DUIN-MOYA, M. Florian ROBIN, M. Vincenzo GIARDINA, M. Nicolas SAINTE-CLUQUE, M. Bruno BREHON, M. Philippe CAZAL, M. Mohamed MAZOUNI, Mme Virginie BIROCHEAU, M. Jean-François DARAUD

COMMUNE
DE NARBONNE

Absents ayant donné procuration :

M. Jean-Paul CESAR, Mme Stéphanie KAISER, Mme Nathalie HUYNH-VAN, Mme Christine CARLESSO, M. Michel BASCOUL

Absents :

Mme Viviane THIVENT, M. Yann RUDENT, Mme Milanka PETROVIC

Secrétaire de séance élu selon l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales : Mme Evelyne RAPINAT

OBJET : FONCIER - DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET D'AMÉNAGEMENTS COMMERCIAUX

Sylvie ALAUX expose :

En application de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005, le conseil municipal dispose de la possibilité d'établir par délibération un droit de préemption au profit de la commune sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant objet d'aménagement commercial.

Le maintien du commerce de proximité constitue un enjeu fort : il a une fonction économique importante et il est générateur d'une dynamique urbaine. La Commune souhaite ainsi se doter d'un outil lui permettant d'agir en faveur de la diversité de l'offre commerciale, en préservant les activités dont la pérennité est menacée ou en favorisant l'implantation de nouveaux commerces.

Aussi et par délibération du 30/09/2010, le Conseil Municipal a institué un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sein duquel le droit de préemption commercial peut être mis en œuvre (zones UA, UB1 et une partie des zones UC et UBp du PLU).

Le 16/07/2024, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été approuvé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (zone UAa du PLU). La révision générale du PLU a été approuvée lors du conseil municipal du 12/06/2025.

Pour ces raisons, il est nécessaire d'instituer le nouveau périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au regard de l'évolution de notre territoire.

Dans cette perspective, un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et les menaces pesant sur la diversité commerciale ainsi qu'un projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ont été élaborés.

Il en ressort que le territoire communal fait face à d'importants enjeux géographiques, démographiques, économiques et sociaux et que les menaces qui

pèsent sur le commerce et l'artisanat de proximité
Commune pour préserver et consolider l'appareil co
Ce rapport a permis d'identifier divers
en place d'un périmètre de sauvegarde permettant
objectif.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le 23/06/2025
ID : 011-211102629-20250623-20250098-DE



En premier lieu, le centre-ville constitue un secteur de forte densité démographique, économique et de services. Son tissu économique doit être préservé dans le respect du patrimoine architectural et ce, afin de renforcer l'attractivité de la Ville.

Divers outils ont été mis en œuvre pour orienter l'évolution du cœur de ville. Ainsi et afin de faciliter l'adaptation et la modernisation des parcs de logements et de locaux commerciaux et artisanaux, le centre-ville fait l'objet d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). De plus, le Site Patrimonial Remarquable (SPR) et son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur témoignent de la nécessité de protéger et de valoriser le patrimoine bâti.

Aussi et afin de pérenniser et développer le commerce et l'artisanat de proximité et de maintenir la variété de l'offre commerciale, il convient d'instituer le droit de préemption commerciale dans le périmètre de l'ORT lequel englobe le périmètre du SPR.

De plus, le secteur de la Gare a été identifié comme un espace nécessitant une vigilance renforcée car il bénéficie d'une forte densité d'activités et de logements et d'une importante fréquentation due à sa fonction de nœud de transports. Afin d'améliorer la connexion entre la Gare de Narbonne et le reste du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, un projet de Pôle d'Échange Multimodal (PEM) est à l'étude. Celui-ci permettra de repenser l'ensemble du secteur aux abords de la Gare. Aussi, il apparaît judicieux d'instaurer le droit de préemption commerciale dans ce secteur et ce, afin de maintenir les activités existantes et de favoriser le développement d'activités économiques diversifiées.

En outre, les entrées de ville constituent des espaces déterminants pour l'attractivité de la Commune et sont un point d'articulation entre le centre historique et les extensions modernes. Elles constituent un levier de densification maîtrisée et de renouvellement urbain, avec pour objectif de développer un urbanisme mixte et durable (logements, commerces, services) tout en respectant le cadre patrimonial de la ville. Ces espaces clés doivent être revitalisés afin d'encourager l'installation de commerces diversifiés et de services complémentaires.

Enfin, le quartier de Narbonne-Plage présente des enjeux particuliers liés au caractère de la station balnéaire. Depuis 2023, la station fait l'objet d'un réaménagement ambitieux dans le cadre de la redéfinition du paysage urbain à proximité de la mer. Trois secteurs clés forment le cœur de la station et présentent un tissu commercial à préserver et à développer :

- le Boulevard de la Méditerranée, qui constitue l'hyper-centre de Narbonne-Plage et comprend de nombreux commerces et espaces communs à vocation événementielle (parvis...),
- la place des Karantes est un lieu privilégié qui comprend divers commerces et joue un rôle central en tant que point de jonction entre le port et la promenade emblématique du front de mer et doit évoluer afin de devenir plus attractif,
- le port de Narbonne-Plage présente une faible attractivité touristique et commerciale qui doit être renforcée.

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-1 du code de l'urbanisme, le projet de re-délimitation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité accompagné du rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et les menaces pesant sur la diversité commerciale a été soumis à la Chambre du Commerce et de l'Industrie et à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat par courriers reçus respectivement le 04/03/2025 et le 03/03/2025. La Chambre de Commerce et de l'Industrie a émis un avis favorable au rapport et au périmètre de sauvegarde proposé le 24/03/2025. La Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'a pas émis d'observation et est donc réputée favorable.

Vu le rapport analysant la situation de proximité et les menaces pesant sur la diversité commerciale;

Vu le projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

Vu l'avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie en date du 24/03/2025,

Vu la saisine de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 03/03/2025,

Vu la délibération en date du 12 juin 2025 du Conseil Municipal approuvant la révision du PLU,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 16/07/2024 approuvant le PSMV,

Vu la Commission Préparatoire, je vous propose :

- de créer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel que défini dans les plans joints à la présente, correspondant aux secteurs du centre-ville, de la Gare, de l'avenue Anatole France et du Boulevard Général de Gaulle et à trois secteurs situés à Narbonne Plage et comprenant le Boulevard de la Méditerranée et ses abords, la Place des Karantes et ses abords et le port de Narbonne-Plage,
- d'instituer au sein de ce périmètre le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant objet d'aménagement commercial et ce, en application des dispositions des articles L. 214-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- d'effectuer les formalités de publicité prescrites par l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme, lequel prévoit un affichage de la délibération en mairie pendant un mois et la publication d'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département,
- d'adresser aux autorités et organismes mentionnés à l'article R. 211-3 du code de l'urbanisme la copie de la délibération ainsi que les plans du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,
- d'annexer le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au PSMV et au PLU,
- de préciser que la présente délibération sera exécutoire à compter de l'exécution des formalités de publicité réglementaires et de l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 12/06/2025,
- de confirmer la délégation au Maire de l'exercice du droit de préemption, conformément à l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- de charger M. le Maire ou son représentant légal dûment désigné, d'exécuter la présente délibération et, notamment, de signer tout document de type administratif, technique ou financier relatif à cette opération.

Le conseil adopte à l'unanimité



M. Le Maire
Bertrand MALQUIER