

**VILLE DE SORGUES**  
**CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 22 JUILLET 2015**



Publié le 14 janvier 2026

**L'an DEUX MILLE QUINZE, le MERCREDI 22 JUILLET** à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal, légalement et individuellement convoqués, se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal du Centre Administratif, sous la présidence de **Monsieur Thierry LAGNEAU, Maire.**

**Présents** : T. LAGNEAU – S. GARCIA – S. FERRARO – V. MURZILLI – C. PEPIN – R. PETIT – F. THOMAS – S. SOLER – I. APPRIOU – J. GRAU – E. ROCA – S. BRAU – C. RIOU – V. TORMO – D. RENASSIA – J. P. COURTIER – F. LAPORTE – E. CATILLON – P. DUPUY – M. NIQUE – T. ROUX – M. PEREZ – A. LAHRIFI – G. GERENT – G. ENDERLIN – C. MATHIEU – V. POINT – V. JULLIEN

**Représentés par pouvoir** : D. DESFOUR – R. PATURAUX – A. MILON – ST FERRARO – AM KOVACEVIC

**Absents**:

**Secrétaire de Séance** : Emilie CATILLON



### **VALIDATION D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE ET INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, COMMERCIAUX ET BAUX COMMERCIAUX**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** les articles L.214.1 et suivants du Code de l'Urbanisme et R.214-1 de ce même code,

**Vu** l'avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Vaucluse, en date du 8 juillet 2015,

**Vu** l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Vaucluse, en date du en date du 10 juillet 2015,

**Vu** l'étude stratégique de redynamisation des commerces du centre ville de Sorgues, réalisée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie en 2012, qui analyse la situation du commerce de proximité, identifie notamment les faiblesses du commerce de centre ville, et définit les enjeux de développement de cette activité,

**Considérant** que La commune de Sorgues est engagée dans une politique volontariste afin redynamiser les commerces du centre ville,

**Considérant** que l'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, commerciaux et les baux commerciaux permettra à la commune de contribuer à maintenir la diversité et l'attractivité globale nécessaires à la vie d'un tissu artisanal et commercial dynamique, capable d'adaptation et d'évolution et répondant aux attentes des habitants,

**Considérant** que ce droit de préemption doit s'exercer dans un périmètre délimité de sauvegarde du commerce et l'artisanat de proximité,

**Considérant** que le périmètre de la Rue des Remparts constitue un axe stratégique de sauvegarde du commerce et de l'artisanat,

**Vu** l'avis favorable émis par la Commission Aménagement du Territoire et Habitat en date du 4 juin 2015,

**Sur** le rapport présenté par

**Après** en avoir délibéré,

### **LE CONSEIL MUNICIPAL.**

**DE VALIDER** le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat constitué autour d'un axe stratégique du centre ville qui est la Rue des Remparts, tel que figuré au plan annexé à la présente délibération,

**D'INSTAURER** dans ce périmètre un droit de préemption sur les fonds artisanaux, commerciaux et baux commerciaux au profit de la commune,

**DE CHARGER** Monsieur le Maire d'exercer ou de déléguer en application de l'article L.214-1-1 du Code de l'Urbanisme au nom de la commune, le droit de préemption défini à l'article L.214-1 du même code, et de l'autoriser à signer tout document s'y rapportant,

**D'APPROUVER** la délégation du droit de préemption des baux commerciaux, fonds de commerce ou fonds artisanaux, au cas par cas sur son périmètre d'intervention, à la Société d'Economie Mixte de Sorgues.

**DIT** que le droit de préemption entrera en vigueur au jour où la délibération sera exécutoire dans les conditions prévues par l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire après affichage au Centre Administratif de Sorgues et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

**DIT** qu'en application de l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, une copie de la délibération et des pièces y annexées sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de Vaucluse,
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires,
- Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance d'Avignon,
- Au greffe du Tribunal de Grande Instance d'Avignon ;

**DIT** que conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme, un registre sur lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par l'exercice ou la délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective de ce bien ainsi acquis. Toute personne pourra consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

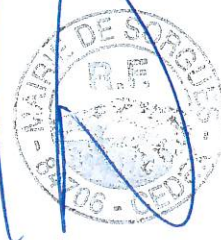
**Adopté à l'unanimité**

Certifié exécutoire par le Maire compte tenu de la réception en Préfecture le 04.07.15 Et de la publication le 04.07.15

Le Maire,  
Pour le Maire et par délégation,  
Le Directeur Général des Services,  
Bertrand COMBES

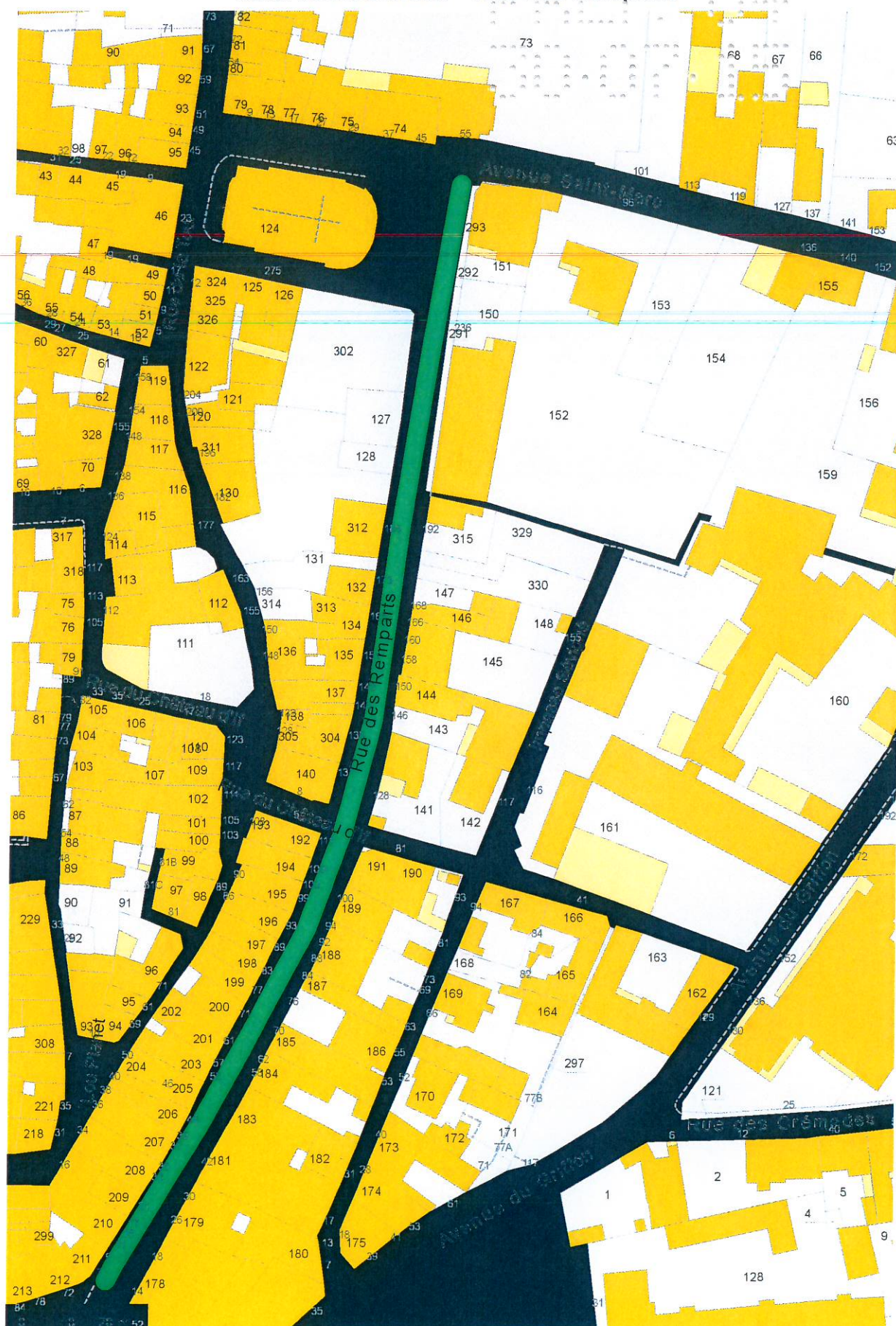
Pour extrait conforme,  
Le Maire,

Thierry LAGNEAU





**Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité -  
Périmètre du Droit de Prémption sur les fonds artisanaux, commerciaux et  
baux commerciaux – Rue des Remparts**





## RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE AU CENTRE VILLE DE SORGUES

### Introduction :

Ce document a pour objectif d'analyser la situation du commerce et de l'artisanat de proximité au centre ville de Sorgues.

Il est réalisé en vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, préalable à la mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux.

Ce projet de mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat s'inscrit dans une politique volontariste menée depuis plusieurs années par la commune afin de redynamiser les commerces du centre ville.

En ce sens, une étude stratégique sur ce sujet a été menée par la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Vaucluse en 2012.

Il importe également de préserver la diversité de l'appareil commercial et d'assurer son développement.

### Contexte général de la Ville de Sorgues :

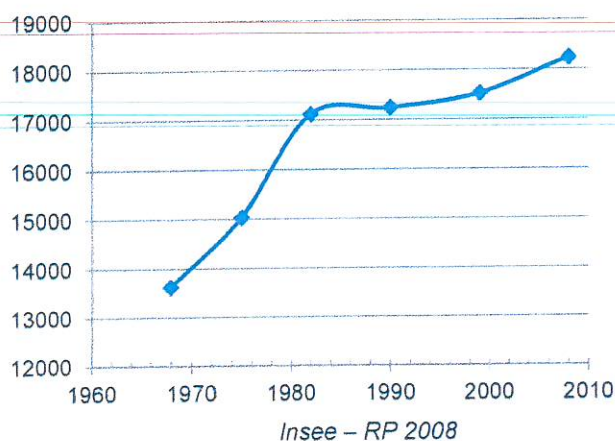
Sorgues est une ville périurbaine aux multiples atouts, située à proximité d'Avignon et d'Orange, facilement accessible car proche d'infrastructures. Elle compte actuellement 18 220 habitants .



Le SCoT du Bassin Vie d'Avignon a prévu des orientations spécifiques pour le commerce de proximité dans les centres villes et les quartiers. Le diagnostic a mis en évidence une diminution conséquente des surfaces de moins 300 m<sup>2</sup> sur le territoire. L'objectif est de redéployer ce type d'offre sur le territoire afin de rendre l'offre commerciale plus accessible. Et ce notamment en favorisant le maintien de l'activité commerciale existante.

Actuellement la croissance démographique est ralentie, mais toujours positive, avec une population majoritairement de moins de 60 ans.

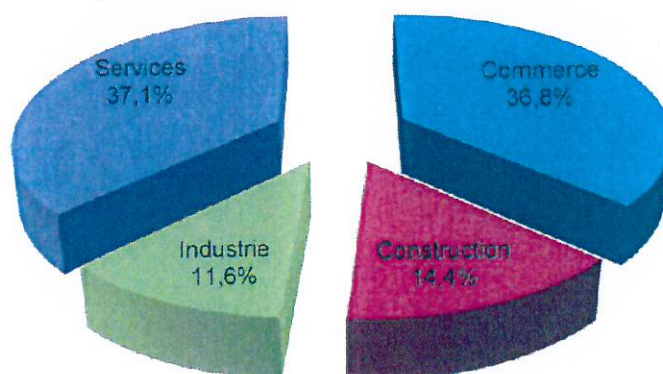
Evolution de la population de Sorgues



Cependant, malgré un taux de chômage important, le niveau des revenus est supérieur à celui d'Avignon mais inférieur à celui de la CCPRO.

Selon le Registre du Commerce et des Sociétés de Vaucluse au 1<sup>er</sup> janvier 2012 la commune compte 714 établissements pour 4 258 salariés.

Répartition des établissements en 2012



Source : Fichiers CCI - RCS – janvier 2012



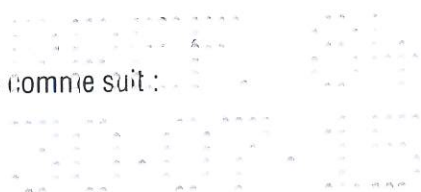
### L'offre commerciale du centre ville :

127 établissements (pour plus de 210 salariés) déclinés comme suit :

- 57 commerces au sens strict
- 67 activités de services
- 3 activités de construction

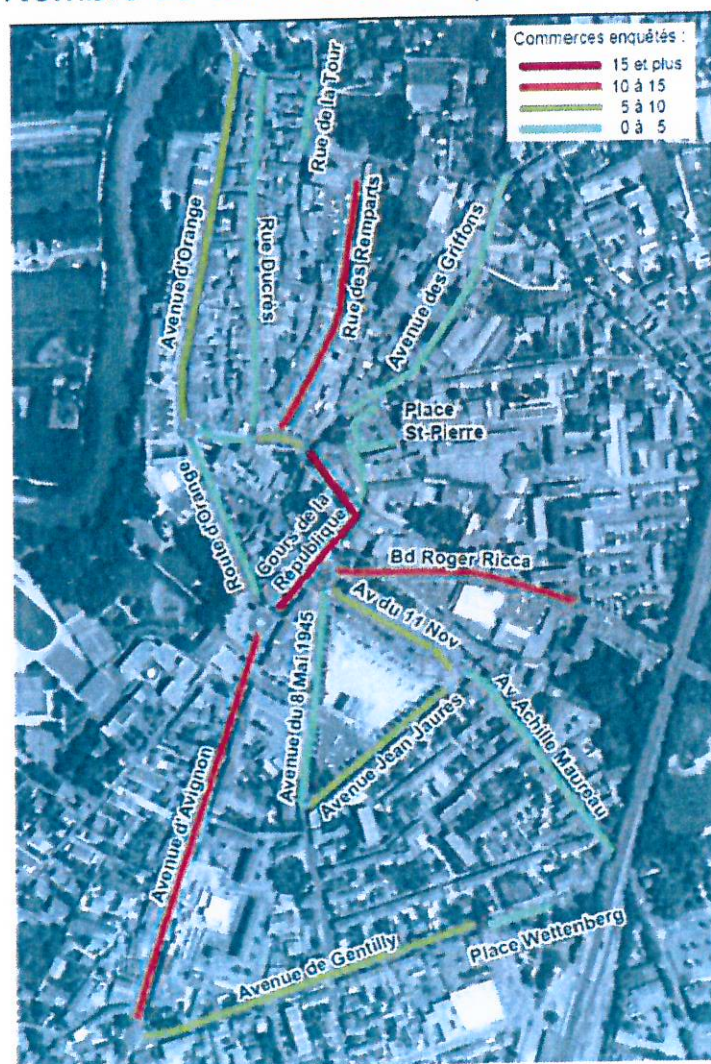
Offre alimentaire : 19 établissements

Offre non alimentaire : 108 établissements



Le marché non sédentaire dominical représente quant à lui 150 commerçants.

### Nombre de commerces enquêtés par rue



CCI 2012

Sur le centre ville d'après une enquête menée auprès des commerçants la surface de vente cumulée est de 8 753 m<sup>2</sup>, soit environ une surface moyenne par commerce de 94m<sup>2</sup>.

### Les pratiques commerciales :

70% des ménages disent fréquenter les commerces de centre ville et ce régulièrement ou occasionnellement.

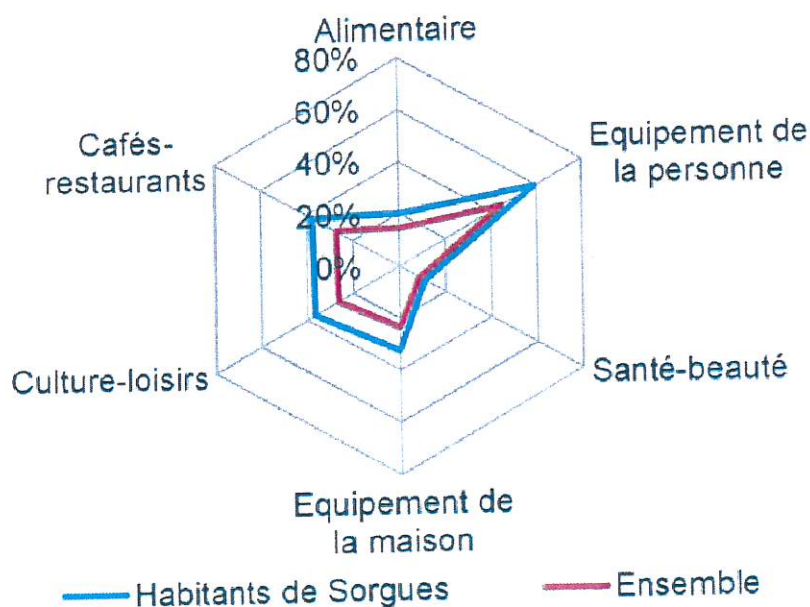
### Les attentes concernant le centre-ville :

Suivant une enquête menée par la C.C.I en 2012 l'offre commerciale est jugée incomplète, les manques suivants ont été exprimés :

- Les équipements à la personne
- Les cafés-restaurants
- Culture-loisirs

De plus, des améliorations en termes de stationnement, d'animations commerciales, de signalisation des commerces seront également à apporter.

### Manques exprimés par consommateurs



Enquête conso – CCI 2012



## le développement du commerce cen

le développement du commerce cen

commerciale et revaloriser cette rue qu



Des menaces pèsent sur le commerce en centre ville et plus particulièrement sur la rue des Remparts qui constitue la « portée d'entrée » de ce secteur.

En effet, la diversité commerciale est fragile, certains secteurs commerciaux ne sont plus présents. C'est le cas notamment de certains métiers de bouche (boucheries, traiteurs, boulangeries).



On note également l'absence d'activité culturelle, ou de loisir ainsi que café restaurant (à l'exception d'un point de restauration rapide à emporter).

Actuellement la rue des Remparts compte environ 12 cellules en activité, parmi lesquelles on trouve notamment :

- Un point de restauration rapide à emporter
- Un magasin « taxiphone »
- Une petite alimentation
- Un coiffeur
- Une boutique de vêtements et accessoires
- Un électricien
- Deux assureurs
- Une boutique multimédia
- Une ongleserie
- Un tapissier
- Un photographe

A l'inverse, elle comprend également 9 commerces actuellement fermés (boulangeries (2), boucherie, magasin de chaussures, esthéticienne, taxiphone, vêtements féminins, bijouterie, un local vide).



De plus, on constate une paupérisation de certains commerce, n'ayant que peu d'attractivité, en terme d'offre et de contentant, du fait notamment de l'organisation de la boutique et de la devanture peu qualitative. Ce qui a pour conséquence de nuire à l'attractivité du secteur et à la reprise d'activité commerciale.

L'enjeu du droit de préemption est de faire de ce périmètre un circuit d'achat cohérent et complémentaire, qui répondra notamment aux besoins exprimés par la population.

Le périmètre de sauvegarde mis en place dans l'axe stratégique que représente la rue des Remparts permettra également l'installation d'activités locomotives en centre ville ce qui devrait avoir pour conséquence une redynamisation de l'ensemble de l'hyper centre.





Le Président

Direction des Relations aux Entreprises et aux Territoires

Affaire suivie par : Hanane EL MASNAOUI -TAOUIL

Ligne directe : 04 90 14 87 26

Fax : 04 90 82 97 49

Courriel : [helmasnaoui@vaucluse.cci.fr](mailto:helmasnaoui@vaucluse.cci.fr)

MAIRIE DE SORGUES

13 JUL. 2015

SERVICE COURRIER

COURRIER ARRIVE

15 JUL. 2015

SERVICE URBANISME

Monsieur Thierry LAGNEAU

Maire

Centre administratif

Route d'Entraigues

84706 SORGUES Cedex

N/Réf. : HEM/BG-210-07/2015

Avignon, le - 8 JUL. 2015

Objet : Mise en place d'un droit de préemption commercial sur la commune de Sorgues

Monsieur le Maire,

*bon cher Thierry*

Nous accusons réception du dossier portant sur le projet de mise en place d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux sur la commune de Sorgues.

Cette action doit permettre à terme de maintenir et développer le tissu commercial et artisanal.

La CCI de Vaucluse note que le diagnostic envoyé répond aux dispositions de l'article 214-1 du Code de l'Urbanisme. Le périmètre de préemption porte sur la rue des Remparts.

Le rapport d'analyse identifie les menaces qui pèsent sur la diversité commerciale de la rue dont :

- l'absence de commerce de proximité (boulangerie, boucherie, épicerie, café, restaurant...) et de commerces de culture/loisirs ;
- le recul de l'offre commerciale. La rue compte 50% de cellules commerciales vacantes (soit 12 locaux).

La mise en place de la procédure de préemption s'inscrit dans le projet de redynamisation commerciale du centre-ville de Sorgues. La rue des Remparts constitue l'un des principaux axes d'entrée de l'hyper-centre. Comme le montre le rapport, celle-ci souffre d'un manque d'attractivité. La mise en place du périmètre doit contribuer à revaloriser et redonner une dynamique commerciale à cet axe du cœur de ville.

Au regard de l'analyse évoquée, nous donnons un avis favorable à la mise en place du droit de préemption commercial et artisanal sur la rue des Remparts.

Cet avis est émis sous condition suspensive de réitération par la plus prochaine Assemblée Générale de l'institution Consulaire dont un extrait certifié conforme de la délibération vous sera joint immédiatement à l'issue de la tenue de cette Assemblée Générale.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos salutations distinguées.

*Henriès*

François MARIANI

*François MARIANI*



*urba*  
**MAIRIE DE SORGUES**  
**21 JUL. 2015**  
**SERVICE COURRIER**

**COURRIER ARGENT**  
**21 JUL. 2015**  
**SERVICE URBANISME**

Monsieur Thierry LAGNEAU  
Maire  
Centre administratif  
Route d'Entraigues  
BP 310  
84706 SORGUES cedex

**A l'attention de Madame Fabienne THOMAS**  
**Adjointe déléguée à l'aménagement du territoire**  
**et habitat**

**Nos réf. : CC/TA**  
**SERVICE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**  
**ET TERRITORIAL**

**Affaire suivie par : Claire Cornu**

**Courriel : c.cornu@cmar-paca.fr**

**Tél. : 04 90 80 65 61**

**Objet : droit de préemption commercial**

Avignon, le 10 juillet 2015

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu le 11 juin votre délibération en vue d'instituer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, commerciaux et les baux commerciaux, puis le 24 juin en complément le rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat du centre-ville de Sorgues. Nous vous remercions de nous interroger à ce sujet.

Notre Chambre de Métiers et de l'artisanat avait été associée en 1997 à une réflexion collective stratégique de reconquête du centre-ancien avec Monsieur Jean COIGNET, le CAUE84, la CCI et des élus et techniciens sorguais. De fait, nous connaissions la fonction commerciale historique de la rue des Remparts et comprenons bien votre attachement. Cependant, la lecture des documents actuels ne permettait pas de comprendre le projet qui a nourri votre choix de préempter cette rue sur toute sa longueur. C'est pourquoi notre agent s'est permise de solliciter un rendez-vous avec vos techniciennes Mesdames MEYER et NOCHEZ. In situ, Madame Claire CORNU a non seulement pu voir des aménagements urbains qui avaient été suggérés il y a 18 ans pour créer des espaces publics et des parkings et ainsi aérer un tissu urbain dense, mais encore apprendre que vous aviez été approché par deux artisans d'art désireux de s'implanter sur votre centre-ville.

Nous sommes tout à fait en phase avec le principe de favoriser la diversité de l'offre commerciale et artisanale de Sorgues, et effectivement le droit de préemption sera un outil pertinent, mais nous sommes réservés sur le principe d'y inscrire la totalité de cette rue des Remparts.

Nous pensons raisonnable de concentrer ce droit de préemption sur le tronçon entre la Place de la République et la rue des Ecoles. En effet, déjà en 1997, la rue des Remparts n'était commerçante que dans sa partie Sud. Elle commençait d'ailleurs à être affectée. Sa fragilité se décelait en comparaison avec le Cours de la République, qui lui, nous avons pu le constater récemment, pérennise son attractivité. Le tronçon Nord de la rue des Remparts, entre l'église et la rue des Ecoles, est essentiellement résidentiel, avec un parcellaire plus généreux, sans doute mêmes les ménages qui l'occupent ont-ils plusieurs voitures. C'est pourquoi nous pensons que leurs garages resteront des garages. Seul un artisan tapissier d'ameublement, proche de l'église, y est installé de longue date.

.../...



Pour ce qui concerne les artisans d'art que vous souhaitez accueillir, par expérience nous savons que leurs besoins fonctionnent globalement par trame minimum de 80m<sup>2</sup>, trame qui peut être doublée (160m<sup>2</sup>) ou triplée (240m<sup>2</sup>) selon les métiers et les besoins de l'entreprise. Par ailleurs, selon les machines nécessaires à la production, une hauteur sous plafond importante est nécessaire. Quant aux besoins en matières premières, certains métiers nécessitent des livraisons par camions, lesquels camions sont de plus en plus gros, quand bien même cette matière première se contenterait d'un camion de taille modeste. C'est pourquoi nous nous interrogeons sur l'adéquation du parcellaire qu'offre la rue des Remparts avec l'accueil de vos candidats.

Nous sommes à votre disposition pour vous accompagner, aussi bien dans votre préoccupation d'accueil de métiers répondant aux attentes de votre population, que d'accueil d'artisans d'art en quête de local. Nous sommes disposés à étudier toutes sortes de coopérations avec vos services pour ensemble trouver les solutions techniques satisfaisantes à chaque activité.

Notre institution a toujours promu la valorisation des savoir-faire. Pour illustrer nos propos nous vous suggérons d'aller visiter notre site [www.artsetgourmandises.fr](http://www.artsetgourmandises.fr)

Je vous prie, Monsieur le Maire, d'agréer l'expression de ma meilleure considération.

**Thierry AUBERT**  
Président



COURRIER ARRIVE  
21 JUL 2015  
SERVICE URBANISME