DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

17 DÉCEMBRE 2009

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 39

OBJET

Institution du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 18 décembre 2009
par voie d'affichages
~~notifié le .....~~
transmis en Sous-Préfecture
le 23 décembre 2009
et qu'il est donc exécutoire.

Le 23 décembre 2009
Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général
des Services

Amaury de BARBEYRAC

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille neuf, le 17 décembre à 21 heures, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 10 décembre deux mille neuf, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel LAMY, Maire.

Etaient présents :

Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Monsieur PIVERT, Madame de CIDRAC, Monsieur BATTISTELLI*, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER, Madame de JOYBERT, Monsieur LEBRAY, Madame GENDRON, Madame GOMMIER, Monsieur HAÏAT, Monsieur BAZIN d'ORO, Madame MAUVAGE, Monsieur MAILLARD, Madame USQUIN, Madame NICOT, Monsieur STUCKERT, Madame BÈLE, Monsieur PERRAULT, Madame KARCHI-SAADI, Madame TÉA, Monsieur QUÉMARD, Monsieur BLANC, Madame LEGRAND*, Monsieur PÉRICARD, Madame RHONÉ, Monsieur LÉVÊQUE, Monsieur FRUCHARD

*Monsieur BATTISTELLI (sauf pour le dossier 09 H 00, le procès-verbal de la séance du 12 novembre 2009)
*Madame LEGRAND (sauf pour le dossier 09 H 00, le procès-verbal de la séance du 12 novembre 2009, le compte-rendu des actes administratifs)

Avaient donné procuration :

Monsieur CHARREAU à Monsieur SOLIGNAC
Madame ROCCHETTI à Madame RICHARD
Monsieur RAVEL à Madame BOUTIN
Monsieur FAVREAU à Monsieur PIVERT
Monsieur ROUSSEAU à Madame GENDRON
Mademoiselle DEMARIA-PESCE à Monsieur LAMY
Madame BRUNEAU-LATOUCHE à Monsieur PÉRICARD
Madame FRYDMAN à Monsieur LÉVÊQUE

Etait absente et excusée :

Madame PERNOD-RONCHI

Secrétaire de Séance :

Monsieur BAZIN d'ORO

N° DE DOSSIER : 09 H 01

OBJET : INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

RAPPORTEUR : Monsieur BAZIN d'ORO

Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,

NOTE DE SYNTHÈSE

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, la Ville a dressé un état des lieux des activités commerciales et artisanales existantes.

Réactualisé en 2009, le diagnostic confirme la forte attractivité commerciale de la Ville.

En premier lieu, il souligne que l'offre commerçante reste importante et diversifiée en termes de surfaces commerciales et de domaines d'activités proposés. Cette offre est sollicitée tant par les Saint-Germanois, attachés à leurs commerces de détail, que par les habitants des communes voisines.

L'activité commerçante se concentre essentiellement sur le centre ancien.

En second lieu, le diagnostic met en évidence la mutation du tissu commercial. En effet, si l'offre présente sur le territoire communal reste diversifiée, l'enquête de 2009 relève toutefois une évolution assez marquée de la typologie des commerces, principalement en centre ancien.

Il existe actuellement une nette prépondérance des services et des magasins d'équipements à la personne et à la maison sur le commerce alimentaire. En effet, les petites surfaces alimentaires traditionnelles ont tendance à disparaître au profit des grandes surfaces extérieures à notre Ville. Saint-Germain-en-Laye propose aujourd'hui une offre inférieure en quantité à la moyenne départementale dans ce secteur.

Outre la diminution des activités artisanales « de bouche », c'est aussi, dans une moindre mesure, la baisse des offres en matière de culture et loisirs et équipement de la maison qui est observée, au profit des activités de services telles que les agences bancaires, d'assurances et de voyages, mais aussi des nouvelles formes de restauration rapide, des commerces d'hygiène et de beauté.

Le nombre des commerces consacrés aux services a ainsi connu une augmentation très nette depuis quinze ans, puisque leur nombre a été multiplié par cinq.

En troisième lieu, l'étude souligne un taux de rotation élevé. Ce phénomène est caractéristique d'un tissu commercial dynamique, mais il peut entraîner une menace sur la diversité commerciale, en fournissant aux activités de services de plus fréquentes opportunités pour s'implanter. De plus, les détaillants alimentaires se heurtent de plus en plus souvent à la difficulté de trouver un repreneur.

Enfin, le vieillissement des commerçants indépendants fait craindre une accélération de ces mutations dans les dix prochaines années.

L'étude menée a donc permis de vérifier l'existence de la menace pesant sur la diversité de l'offre commerciale et d'en mesurer l'étendue, plus particulièrement pour le commerce « de bouche ».

La Ville doit donc se doter d'un outil efficace lui permettant d'agir concrètement en faveur de la diversité commerciale, en préservant les activités dont la pérennité est menacée.

Cette intervention, qui devra rester mesurée, permettra à la Ville de conserver son attractivité et de garantir aux Saint-Germanois la diversité de l'offre à laquelle ils sont habitués et attachés.

Sur le fondement de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 prise en faveur des petites et moyennes entreprises, le Conseil Municipal avait déjà délibéré afin d'instaurer un périmètre à l'intérieur duquel pouvait être exercé un droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux.

Le décret du 26 décembre 2007 pris pour l'application de la loi est venu modifier la procédure de délimitation de ce périmètre et préciser les modalités de mise en œuvre de ce nouveau droit de préemption.

Ainsi, la délimitation préalable du périmètre d'intervention est dorénavant soumise à l'avis des organismes consulaires, Chambre de commerce et d'industrie et Chambre des métiers et de l'artisanat. Celles-ci sont consultées sur le projet de délibération motivée par les conclusions d'un rapport exposant les menaces pesant sur la diversité commerciale.

Par ailleurs, la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie a récemment étendu le champ d'application de ce nouveau droit de préemption, aux cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Dès lors, il convient de mettre à jour le périmètre voté en 2005. Afin de ne pas limiter l'action de la Ville au seul centre ancien, le périmètre retenu comprend la totalité de la partie commerçante du secteur sauvegardé et de la zone UA, mais aussi les places des coteaux du Bel Air, Frahier et des Quatre chemins et les rues de l'Aurore, Honneger, Priolet, Schnapper, du Pontel, Jaurès et Roosevelt.

Dans ces zones, les cessions à titre onéreux des fonds artisanaux, des fonds commerciaux, des baux commerciaux et des terrains destinés à l'implantation de projets commerciaux sont soumises à déclaration préalable en Mairie en application des articles L 214-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Afin de permettre le suivi de l'exercice de ce droit de préemption, un groupe de travail sera réuni tous les ans.

La Chambre de commerce et d'industrie des Yvelines et la Chambre des métiers et de l'artisanat des Yvelines ont été sollicitées pour émettre un avis sur le périmètre du droit de préemption en application de l'article R.214-1 du code de l'urbanisme.

La Chambre de commerce et d'industrie des Yvelines a émis un avis favorable le 25 novembre 2009 sur la délimitation du périmètre de sauvegarde et sur les motivations du projet de délibération.

La Chambre des métiers et de l'artisanat des Yvelines a émis un avis favorable le 19 novembre 2009 sur la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de délimiter le périmètre de sauvegarde et d'instituer le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial dans le périmètre de sauvegarde.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À L'UNANIMITÉ,

- délimite les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en vue de participer à la préservation et au maintien de l'artisanat et du commerce de proximité, dans les zones identifiées par le plan annexé,

- institue le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial dans le périmètre de sauvegarde,

- autorise Monsieur le Maire à exercer ce droit de préemption conformément à l'article L 2122 – 2221 du code général des collectivités territoriales et à signer tout document s'y rapportant.

La présente délibération annule et remplace la délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2005.

POUR EXTRAIT CONFORME
AU REGISTRE DES DELIBERATIONS,

Emmanuel LAMY
Maire de Saint-Germain-en-Laye

Légende

Droit de Préemption Simple

Droit de Préemption Renforcé

Département des Yvelines (78)

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°6.6.1 : PLAN DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN – PARTIE SUD 5 000EME

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 21 FEVRIER 2019

AGENCE KR | TRANS-FAIRE | BASSET & MACAGNO

Légende

Droit de Préemption Simple

Droit de Préemption Renforcé

Département des Yvelines (78)

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°6.6.2 : PLAN DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN – PARTIE NORD 12 000EME

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 21 FEVRIER 2019

AGENCE KR I TRANS-FAIRE I BASSET & MACAGNO

Légende

Droit de Préemption Commercial

Département des Yvelines (78)

Saint Germain en Laye

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°6.6.3 : PLAN DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN COMMERCIAL – 5 000EME

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :
21 FEVRIER 2019

AGENCE KR | TRANS-FAIRE | BASSET & MACAGNO