



Ville d'Enghien-les-Bains

VAL D'OISE

Cité Thermale

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2009-16-28

Séance du 17 décembre 2009

Service urbanisme

Objet : Instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption, au profit de la commune d'Enghien-les-Bains, les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2122-22 21°,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-16

Vu la loi n°2005-882 du 2 août 2005, en faveur des petites et moyennes entreprises, et notamment son article 58,

Vu les avis de la chambre de commerce et d'industrie Versailles Val d'Oise - Yvelines et de la chambre des métiers et de l'artisanat du Val d'Oise, respectivement en date du 23 novembre 2009 et du 16 novembre 2009,

Vu le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale d'Enghien-les-Bains, rédigé sur la base d'une étude diagnostic menée en 2009, ainsi que le plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ci-annexés,

Considérant la nécessité pour la commune d'Enghien-les-Bains de préserver la diversité et l'équilibre de l'armature commerciale et artisanale de son centre ville et de ses abords immédiats, mise en exergue par le rapport susvisé, afin de répondre aux besoins des populations de consommateurs (résidents, salariés, touristes...),

Considérant la nécessité pour la commune d'Enghien-les-Bains de maintenir une offre commerciale diversifiée au regard de sa vocation de lieu touristique et d'accueil,

Considérant que si la commune d'Enghien-les-Bains présente en 2009 une offre commerciale et artisanale particulièrement dense et diversifiée, notamment au regard de sa population résidente et de sa zone de chalandise commerciale propre, cette offre demeure cependant confrontée à diverses dynamiques de mutations qui représentent à court ou moyen terme, une menace patente, sur le plan de la qualité de l'offre commerciale et du maintien d'une offre en commerce et artisanat de proximité, par rapport aux attentes des habitants et visiteurs extérieurs,

Considérant que le rapport susvisé révèle la fragilité de certaines activités, parfois sous-représentées dans le centre ville et ses abords immédiats, une raréfaction des commerces alimentaires et l'accroissement constant de certaines activités de services ou d'équipement de la personne, conduisant à leur concentration dans des zones plus ciblées,

Considérant précisément que le nombre de commerces alimentaires spécialisés (traiteurs, boulangeries, fromagerie...) dans le centre ville diminue progressivement, et que cette tendance se confirme, notamment en raison de la pression générée par la demande des candidats à l'implantation d'activités d'équipement de la personne (déjà très représentées), de la restauration (notamment rapide) et de l'ensemble des services (notamment bancaires),

Considérant que de très nombreuses activités bancaires et de services occupent déjà les « emplacements n°1 » (grands locaux, emplacements particulièrement bien situés sur un axe à flux de clientèle important, ou à l'angle de celui-ci), dans l'hyper centre commerçant, du fait que bien souvent seules celles-ci sont en mesure de proposer des montants élevés pour l'acquisition de locaux ou de pas de porte sur les meilleurs emplacements du centre ville et ceci, au détriment de la reprise de certains fonds commerciaux et artisanaux traditionnels (à l'occasion du départ à la retraite des exploitants en place),

Considérant qu'il apparaît nécessaire de maîtriser l'expansion des activités de services sur les « emplacements n°1 » de l'hyper centre commerçant, notamment le long de la rue du Général de Gaulle, et au niveau de ses croisements avec les rues adjacentes,

Considérant qu'il convient de préserver la réputation historique du commerce d'Enghien-les-Bains, basée sur la qualité professionnelle de certains artisans (notamment du secteur de la restauration et des produits de bouche), et qu'au-delà de l'offre alimentaire, des enjeux similaires existent aussi sur le plan du maintien d'une bonne diversité et attractivité de l'offre en matière de bars, brasseries et restaurants, afin d'éviter une surabondance de l'offre de restauration rapide ou de vente à emporter, notamment sur les secteur du pôle d'échange de la gare routière et SNCF,

Considérant que le secteur de l'équipement de la personne concourt aussi depuis longtemps à la notoriété du commerce d'Enghien-les-Bains, du fait de la densité et de la diversité de son offre, et de son positionnement moyen et haut de gamme, mais que l'on observe depuis quelques années une banalisation, une perte de spécialisation et même une baisse en gamme de l'offre en équipement de la personne,

Considérant qu'il convient d'apporter une solution à l'inadaptation de la taille des locaux commerciaux disponibles dans le centre ville, aux nouveaux concepts de distribution, afin d'engager au fil du temps, un processus de remembrement ponctuel et sélectif de l'immobilier commercial à l'occasion des mutations progressives,

Considérant qu'il convient de préserver un tissu commercial et artisanal de qualité et de contrer les dynamiques de banalisation de l'offre dans les secteurs des métiers de bouche et de la restauration, et de l'équipement de la personne, au regard de ce qui précède,

Considérant que l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux représente un enjeu pour la préservation de la diversité de l'offre commerciale et de services de proximité, ainsi que pour la qualité du maillage commercial et artisanal du centre ville et de ses abords proches, pour la valorisation de ses points d'entrée, ainsi que pour le maintien de la continuité commerciale existante,

Précisant que ledit périmètre concernerait l'hyper centre (la rue du Général de Gaulle, comprise entre la Place du Maréchal Foch et la rue de Mora, côtés pairs et impairs), afin d'une part, d'y bloquer toute expansion excessive des activités de services (banques, assurances, agences immobilières, locaux professionnels, ...) et de commerces de détail bas de gamme, et d'autre part, de maintenir les quelques commerces alimentaires encore en place,

Précisant que ledit périmètre concernerait la partie nord de la rue du Général de Gaulle (dans le prolongement de l'hyper centre), afin d'accueillir de nouveaux commerces et services de proximité sur un secteur caractérisé par des coûts d'implantation moindre que dans l'hyper centre, pour lutter contre une spécialisation et thématisation des locaux commerciaux vers l'équipement de la personne et les services marchands, et enfin pour valoriser l'entrée de l'hyper centre commerçant,

Précisant que ledit périmètre concernerait la partie sud de la rue du Général de Gaulle (dans le prolongement de l'hyper centre), afin de sauvegarder un nombre minimal de commerces alimentaires, face à la pression spéculative et à une spécialisation rampante vers l'équipement de la personne ou certaines formes de restauration rapide, afin de permettre une intervention ponctuelle et sélective de la commune sur divers immeubles et locaux stratégiques pour contrer l'envolée des prix de cession, de location et de pas de porte (notamment en lien avec l'enclenchement du projet urbain « Cœur de Ville »),

Précisant que ledit périmètre concernerait la rue de Mora (principalement dans sa portion comprise entre la rue du Général de Gaulle et la rue de Malleville) afin de préserver la qualité, la spécificité, les niveaux de gamme et l'attractivité des diverses activités spécialisées présentes sur cette voie,

Précisant que ledit périmètre concernerait l'îlot dit du Village (rues Robert Schuman et Jean Monnet), qui correspond à un site caractérisé aujourd'hui par une introversion, une situation à l'écart des grands flux d'animation et d'échange, ainsi qu'une fragilité et un « turn-over » assez élevé de ses commerces et exploitants, afin de permettre l'engagement dans un processus de restructuration et de redynamisation commerciale progressive et de contrer tout processus de baisse de gamme et de marginalisation concurrentielle du site,

Précisant que le choix de l'îlot dit du Village pour le périmètre se justifie également, pour maintenir et attirer sur le site des activités structurantes et génératrices de flux (restaurants et brasseries notamment...), et certains commerces spécialisés, mais aussi pour exploiter toutes les opportunités visant à terme, à assurer une meilleure perméabilité de l'îlot vers la rue de Mora,

Précisant que ledit périmètre concernerait le secteur de la place et de l'allée du Maréchal Foch (incluant le boulevard d'Ormesson), afin de soutenir l'offre commerciale autour de ladite place et d'attirer le long de ladite allée des activités structurantes et génératrices de flux en lien avec à la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de la place et du parking Foch et de la création d'un nouveau passage vers l'avenue de la Division Leclerc,

Précisant que ledit périmètre concernerait les abords de la halle alimentaire couverte de la Place de Verdun (croisement rue de l'Abbé Hénocque et du Boulevard d'Ormesson), afin d'une part de préserver et de pérenniser un pôle commercial de proximité homogène et attractif (en raison de l'actuelle présence de plusieurs commerces alimentaires, d'un bar-brasserie et d'un restaurant), et d'autre part, pour maintenir la qualité de la liaison et de la synergie économique entre l'hyper centre et la halle alimentaire et son futur nouveau parking souterrain,

Précisant que ledit périmètre concernerait les linéaires commerciaux bordant le pôle d'échange de la gare (rue de l'Arrivée en quasi-totalité et rue du Départ dans sa portion comprise entre la place Foch et le square Jean Mermoz), afin d'une part de préserver le rôle d'interface de la rue de l'Arrivée avec l'activité commerciale du futur « Cœur de Ville », et d'assurer dans le temps un bon niveau de diversité commerciale et de positionnement qualificatif des activités en place,

Précisant que ledit périmètre concernerait les linéaires commerciaux bordant le pôle d'échange de la gare également, pour éviter une multiplication excessive de la restauration rapide ou dite à emporter,

Considérant que l'exercice du droit de préemption prévu à l'article L.214-1 du code de l'urbanisme, participerait à la préservation du lien social et à la satisfaction optimale des besoins des consommateurs,

Considérant que la définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité s'inscrit dans une démarche globale, visant un accompagnement indispensable au développement équilibré et rationnel du commerce et de l'artisanat sur le territoire communal,

Considérant que le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel qu'il est annexé, vise à prendre en considération l'intérêt général, défini d'une part, comme la prise en compte du commerce en tant que facteur d'équilibre social et de service de proximité, mais aussi en tant qu'élément protecteur du centre ville et défini d'autre part, comme moyen de satisfaction optimale des besoins des consommateurs et de valorisation de la qualité de l'aménagement du territoire communal en lien avec son histoire touristique et de lieu d'accueil,

Considérant qu'au regard de ce qui précède, l'instauration d'un périmètre d'exercice du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux, ainsi que les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés sur les secteurs localisés dans le plan ci-annexé est justifiée,

Vu les avis favorables des membres de la Commission Patrimoine/Voirie réunis les 03 décembre 2009,

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré et à L'UNANIMITÉ,

DÉCIDE : de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel s'exercera le droit de préemption prévu à l'article L.214-1 du code de l'urbanisme ; ledit périmètre correspondant précisément aux rues ou portions de rues suivantes :

- Rue du Général de Gaulle côtés impairs n°1 à 81 et côtés pairs n°2 à 62
- Rue Blanche côtés pairs n°2 à 4
- Rue de Mora : n°1 à 23 et n°2 à 24
- Avenue de la Division Leclerc : côtés impairs n°111 à 115
- Rue du Dr Leray : côtés pairs n° 2
- Rue Robert Schuman (côtés pairs et impairs en totalité)
- Rue Jean Monnet (côtés pairs et impairs en totalité)
- Rue de Malleville : côtés pairs n°2
- Rue de l'Abbé Hénocque : côtés pairs n°4 et 8
- Boulevard d'Ormesson : côtés pairs n° 2 à 12 bis, n°16 et n°30 à 32
- Rue de l'Arrivée : côtés impairs n°1 à 25
- Rue du Départ : côtés pairs n°2 à 42
- Rue Gaston Israël : côtés impairs n°1 à 11
- Rue de la Libération : côtés impairs n°1 à 3 et côtés pairs n°2
- Rue du Temple : côtés pairs n°2 à 4
- Place et Allée du Maréchal Foch : côtés impairs n°1 à 19
- Place de Verdun : côtés impairs n°1 à 3
- Rue du Marché : côtés impairs n°1

DÉCIDE : d'instaurer, au profit de la commune d'Enghien-les-Bains, le droit de préemption prévu à l'article L.214-1 du code de l'urbanisme, au sein du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini ci-dessus et dont une cartographie est ci-annexée.

PRÉCISE : d'une part que conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département et d'autre part, que conformément à l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, cette délibération sera transmise pour valoir ce que de droit :

- à la Direction Départementale des Services Fiscaux du Val d'Oise,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Chambre Départementale des Notaires
- aux greffes et aux barreaux constitués auprès du Tribunal de Grande Instance de Pontoise,
- à la Chambre du Commerce et de l'Industrie Versailles Val d'Oise - Yvelines,
- à la Chambres des Métiers du Val d'Oise.

Fait et délibéré en séance les, jour, mois et an susdits
Pour extrait certifié conforme,

Certifiée exécutoire par le Maire
Compte-tenu de la réception n sous-préfecture
et de la publication le 18.12.03

Pu
Pour le Maire, par délégation,
Le Directeur Général des Services

Monique CONJARD



Le DGAS
Corine Teiller.

Le Maire

Conseiller Général du Val d'Oise



Philippe SUEUR *