

DELIBERATION N°20231219-10

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 19 décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le dix-neuf décembre à 19 heures 45 minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Coignières s'est réuni en salle du Conseil Municipal, sur la convocation de M. Didier FISCHER, Maire, en date du 13 décembre 2023.

Étaient présents :

M. Didier FISCHER – Maire

Mme Florence COCART, M. Cyril LONGUEPEE, M. Mohamed MOKHTARI, Mme Yasemin DONMEZ, Mme Eve MOUTTOU, M. Salah KRIMAT – Adjoints au Maire

Mme Nathalie GERVAIS, M. Xavier GIRARD, Mme Aliya JAVER ; Mme Catherine JUAN, Mme Rahma M'TIR, M. Maxime PETAUTON, M. Olivier RACHET, Mme Christine RENAUT, M. Jamel TAMOUM, Mme Anne-Marie TIBERKANE – Conseillers Municipaux

Étaient représentés :

M. Brahim BEN MAIMOUN donne pouvoir à Nathalie GERVAIS

Mme Sylvie MAUDUIT donne pouvoir à Mme Yasemin DONMEZ

M. Marc MONTARDIER donne pouvoir à M. Salah KRIMAT

M. Samir MOUSTAATIF donne pourvoir à M. Jamel TAMOUM

Mme Sandrine MUTRELLE donne pour à M. Xavier GIRARD

Mme Sophie PIFFARELLY donne pouvoir à Mme Florence COCART

M. Nicolas ROBBE donne pouvoir à M. Olivier RACHET

M. Stéphane THILLAY donne pouvoir à Mme Eve MOUTTOU

Mme Leila ZENATI donne pouvoir à Mme Christine RENAUT

Étaient absents :

M. Nicolas GROS DAILLON

Mme Rahma M'TIR est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

POINT N°10 : INSTAURATION DE PÉRIMÈTRES DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT – DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES TERRAINS PORTANT OU DESTINÉS À PORTER DES COMMERCES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment ses articles L.2121-29 et L2122-22 ;

Vu la loi du 2 août 2005, et notamment son article 58, en faveur des petites et moyennes entreprises, offrant la possibilité aux communes de préempter les baux commerciaux, les fonds artisanaux et les fonds de commerce ;

Vu le décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007, codifié aux articles R214-1 et suivants du code de l'urbanisme, relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux ;

Vu la loi de modernisation de l'économie (LME) n°2008-776 du 04 août 2008 et ses textes d'application ;

Vu le décret n°2009-753 du 22 juin 2009 qui a étendu le droit de préemption des maires aux terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000m² ;

Vu la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et ses décrets d'application, qui facilite le droit de préemption pour les communes ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 février 2008 relatif à la déclaration préalable à la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et modifiant le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L214-1 et suivants, L215-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'urbanisme en vigueur de la Commune approuvé le 19 décembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°20201117-09, en date du 17 novembre 2020, relative à la révision du plan Local d'Urbanisme, sa prescription ainsi que ses modalités de collaboration et de concertation ;

Vu la délibération n°2020-399 en date du 2 décembre 2020 du Conseil communautaire, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Coignièrès approuvé par délibération en date du 19 décembre 2019 du Conseil communautaire, arrêtant les modalités de collaboration entre Saint-Quentin-en-Yvelines et la Commune pendant la durée de la procédure de révision du PLU et organisant une procédure de concertation relative à ladite révision ;

Vu la délibération du conseil municipal n°20230112-09 du 12 avril 2023 relative au débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2023-115 du 13 avril 2023 relative au débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

Vu le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale, annexé à la présente délibération ;

Vu le plan de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ;

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme en date du 14 décembre 2023 ;

Vu l'avis favorable de la chambre des métiers et de l'artisanat des Yvelines en date du 13 décembre 2023 ;

Vu l'avis favorable de la chambre du commerce et de l'industrie départementale de Versailles – Yvelines en date du 24 novembre 2023 ;

Considérant l'avis de la chambre des métiers et de l'artisanat ;

Considérant l'avis de la chambre du commerce et de l'industrie ;

Considérant que le conseil municipal dispose de la possibilité d'établir par délibération un droit de préemption au profit de la Commune sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux et que cet outil a pour objectif de préserver la vitalité et la diversité du commerce de proximité et ainsi préserver l'animation urbaine des centres bourg et centres villes ;

Considérant que le droit de préemption urbain au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines permet une éventuelle intervention sur les biens immobiliers avec les locaux commerciaux et artisanaux dans les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le prochain PLU, à travers les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu les 12 avril 2023 en conseil municipal et 13 avril 2023 en conseil communautaire, définit un projet global de la Ville en matière d'aménagement, qui se concrétisera par la réalisation de projets urbains, de programmes d'habitat ou de développement économique ;

Considérant que la loi de modernisation de l'économie n°2008-776 du 4 août 2008 a étendu la possibilité d'usage du droit de préemption commercial aux cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés et que l'usage de cette prérogative peut être utile afin de garantir la viabilité d'une stratégie de proximité et de diversité commerciales définie au PLU et menacée par des opérations privées ;

Considérant que dans le cadre de la révision du PLU, dont l'approbation est prévue début 2025, une réflexion est aujourd'hui menée par la Commune de Coignièrès pour permettre la mutation et la revalorisation de plusieurs secteurs du territoire communal ;

Considérant que l'une des orientations du PADD de la Commune est de renforcer le caractère vivant des quartiers par un développement des lieux de vie de proximité, notamment en développant les commerces de proximité pour dynamiser la vie dans les quartiers ;

Considérant qu'une autre orientation du PADD est de conforter l'attrait économique de la Commune et la pluralité des activités, notamment en proposant un développement commercial à l'échelle de la proximité, en lien avec le territoire et les projets locaux ;

Considérant les différentes études menées, ou encore en cours, qui seront intégrées au Plan Local d'Urbanisme révisé et transcrit dans les outils réglementaires ;

Considérant qu'avant la mise en œuvre de ces projets, il est nécessaire de mettre en place, ou de maintenir, un certain nombre d'outils à disposition des collectivités qui permettent de répondre aux objectifs affichés du PLU ;

Considérant qu'il est donc opportun pour la Commune de créer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ;

Considérant que l'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux permettra à la Commune de mener à bien la politique ainsi définie, en considération de l'intérêt général de ses habitants ;

Après avoir entendu l'exposé de M. Cyril LONGUEPEE, rapporteurs,

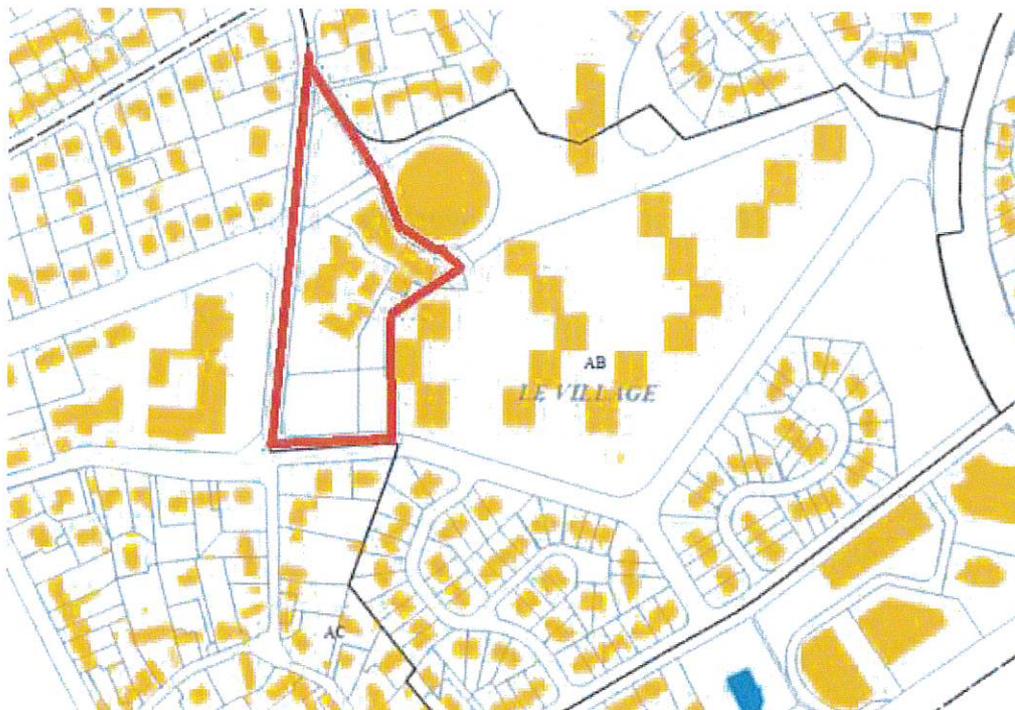
Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

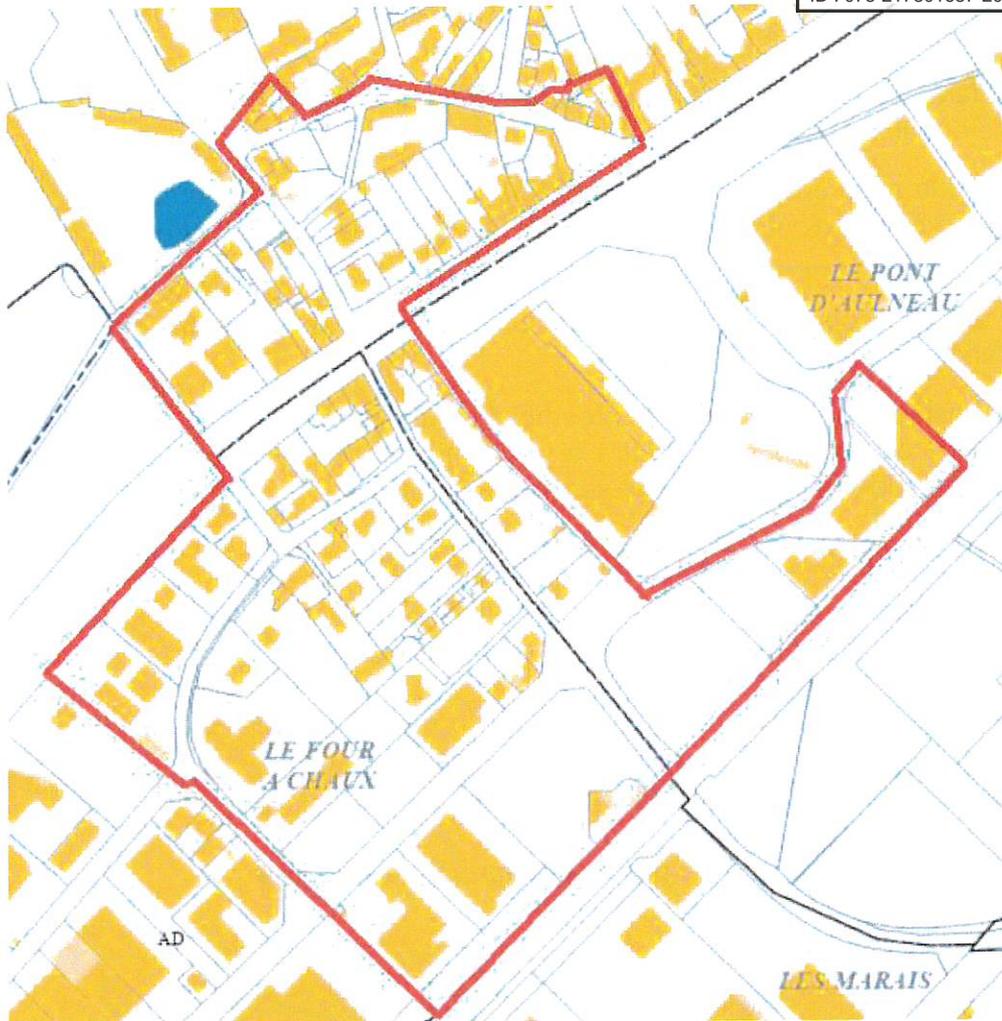
À l'unanimité,

ARTICLE 1 – APPROUVE les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat tels que proposés ci-dessous :

Secteur 1 : « Centre commercial du Village »



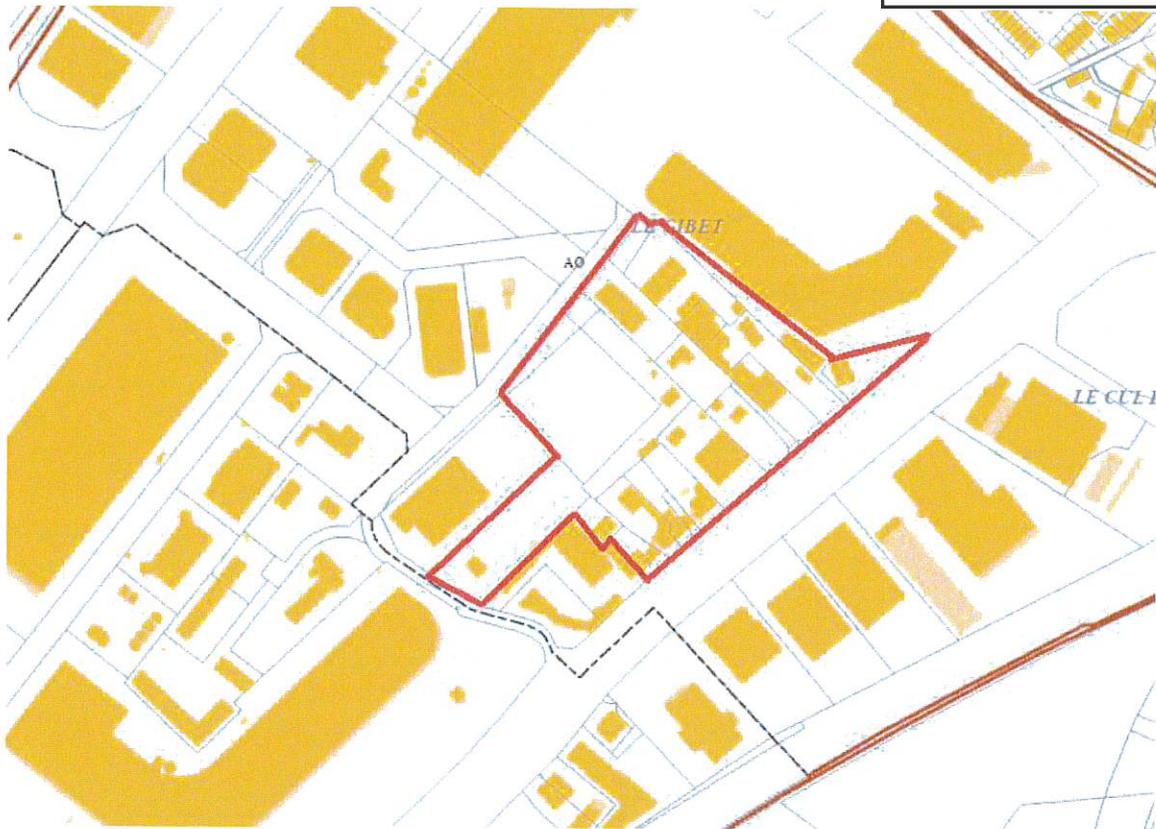
Secteur 2 : « Centre-village vers la Gare »



Secteur 3 : « Moulin à vent – Boulevard des arpent »



Secteur 4 : « Forum Gibet – le long de la RN10 »



ARTICLE 2 – DÉCIDE d'instituer à l'intérieur de ces périmètres un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces.

ARTICLE 3 – PRÉCISE que le droit de préemption entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera rendue exécutoire, c'est-à-dire après affichage en mairie (*et tout autre support numérique accessible à tout citoyen*) et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

ARTICLE 4 – DONNE délégation, dans les conditions prévues à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, à Monsieur le Maire pour exercer au nom de la Commune, ce droit de préemption et à signer tous les documents nécessaires.

Pour extrait conforme :

Le Maire,

Didier FISCHER

Vice-président de la CA de Saint-Quentin-en-Yvelines



Le présent acte peut faire l'objet d'une voie de recours gracieuse auprès de son auteur, ou contentieuse devant le Tribunal Administratif de Versailles - 56 Av. de Saint-Cloud, 78000 Versailles, ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, voire lorsqu'elle a été expressément prescrite, à compter de sa notification pour la ou les personnes directement visées.

**DROIT DE PRÉEMPTION
SUR LES FONDS DE COMMERCE, FONDS ARTISANAUX
ET BAUX COMMERCIAUX**

RAPPORT D'ANALYSE

dans le cadre de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde
du commerce et de l'artisanat de proximité
sur la commune de Coignières



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 19 décembre 2023
approuvant l'institution du droit de préemption*

SOMMAIRE

Préambule	3
1. Le cadre réglementaire.....	3
2. Compétence de la préemption commerciale	3
3. Objectifs de la délimitation d'un périmètre d'intervention.....	4
I. Présentation du contexte local	5
1. La commune de Coignières.....	5
2. Répartition du tissu commercial.....	5
3. Motivations du périmètre de sauvegarde.....	7
II. Le périmètre retenu	7
1ère polarité : le centre commercial Le Village.....	9
2ème polarité : le secteur centre-village vers la gare.....	11
3ème polarité : rue du moulin à vent / boulevard des arpents.....	14
4ème polarité : secteur « Forum-Gibet le long de la RN10 ».....	16

PREAMBULE

1. Le cadre réglementaire

Régi par le Code de l'urbanisme, **le droit de préemption urbain** (DPU) permet à une collectivité territoriale de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de biens, sachant que **seuls les biens immobiliers sont visés**, les biens et droits mobiliers, comme les fonds de commerce ou les baux commerciaux, en étant exclus. C'est la procédure la plus utilisée en pratique. Une opération de préservation et de développement du commerce dans des centres-villes ou des quartiers peut ainsi justifier une telle action, la collectivité locale devient alors propriétaire de locaux commerciaux mis en vente, afin de conserver leur affectation commerciale. De nombreuses communes se sont depuis longtemps engagées dans cette voie pour sauvegarder le commerce de proximité et la diversité de son offre.

La loi du 2 août 2005 en faveur des PME et le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 (JO du 28 décembre), **ouvre la possibilité aux communes, dans certaines conditions, d'exercer un nouveau droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.** Un chapitre spécifique (art. L 214-1 et suivants) est créé dans le Code de l'urbanisme, un décret en Conseil d'Etat (articles R 214-1 et suivants) était prévu par la loi.

Par la suite, la loi de modernisation de l'économie (LME) n°2008-776 du 4 août 2008 (article 101) avec ses textes d'application, **a étendu ce droit de préemption à des cessions de terrains**, dans le cadre de mesures en faveur du commerce de proximité. La loi Warsmann de simplification du droit n°2012-387 du 22 mars 2012 apporte des améliorations réclamées par la pratique.

La loi sur l'artisanat, le commerce et les TPE (ACTPE) n°2014-626 du 18 juin 2014 apporte également sa pierre à l'édifice.

2. Compétence de la préemption commerciale

Selon l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme, « le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité », à l'intérieur duquel les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de commerce, de baux commerciaux ou de certains terrains à usage commercial sont soumises au droit de préemption.

Selon l'article 58 de la loi du 2 août 2005, l'exercice de ce droit de préemption est dévolu aux communes, qu'elles soient ou non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). La loi ACTPE ouvre à la commune la faculté de déléguer ce droit de préemption à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), si celui-ci en est d'accord. D'autre part, la commune ou l'EPCI peut le déléguer à un établissement public y ayant vocation (par exemple, foncier, d'aménagement, EPARECA...), à un concessionnaire d'une opération d'aménagement, à une SEM ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale.

La délégation peut porter sur une ou plusieurs parties du périmètre de sauvegarde ou être dévolue ponctuellement pour une aliénation précise.

Conformément au droit commun, les biens préemptés rentrent dans le patrimoine du délégataire.

3. Objectifs de la délimitation d'un périmètre d'intervention

Les commerces et l'artisanat situés dans les villes doivent faire face à une évolution constante des comportements des consommateurs, de leurs modes de consommation, à un environnement en pleine mutation notamment avec les technologies de l'information et de la communication mais aussi à une dynamique concurrentielle des centres commerciaux situés en périphérie.

La possibilité d'exercer un droit de préemption lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, apparaît comme un outil pertinent pour tenter de maintenir une diversité du commerce et de l'artisanat de proximité, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou services tertiaires, lutter contre la mono activité dans certains secteurs et de faciliter la venue et l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans les secteurs urbains fragilisés.

Le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité constitue aussi un enjeu fort pour des raisons sociales. Si ce commerce peut avoir une fonction économique importante, il est aussi générateur de vitalité urbaine, de convivialité, d'animation sociale de la ville et des quartiers.

La délimitation du périmètre de sauvegarde est un préalable indispensable à la mise en œuvre de ce dispositif. Il fait l'objet du présent rapport d'analyse de l'appareil commercial de la commune afin de mettre en exergue les enjeux et menaces pesant sur celui-ci. Il sera soumis pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie et à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, avant délibération du conseil municipal.

I. PRESENTATION DU CONTEXTE LOCAL

1. La commune de Coignières

La commune de Coignières se situe en Région Ile-de-France, dans le département des Yvelines. Elle appartient à l'arrondissement de Rambouillet et au canton de Maurepas, au sud-ouest de Paris, à environ 18 km au sud-ouest de Versailles et 16 km au nord-est de Rambouillet. Elle compte 4 375 habitants en 2020 (chiffre source INSEE 2020).

Située de part et d'autre de la Route Nationale 10 reliant Paris à Chartres qui permet notamment d'accéder aux axes de transports nationaux A10, A12, A13, la commune bénéficie ainsi d'une bonne desserte routière vers Paris et l'ouest francilien, également connectée à Paris par le train. La gare de Coignières est desservie par les trains de la ligne N du Transilien qui relie Rambouillet à Paris Montparnasse.

Depuis le 1er Janvier 2016, la commune a intégré la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines composée de 12 communes : Montigny-le-Bretonneux, Voisins-le-Bretonneux, Magny-les-Hameaux, Guyancourt, Trappes, La Verrière et Elancourt, Plaisir, Villepreux, Les Clayes-sous-Bois et Maurepas. Ce nouvel ensemble compte 230 000 habitants répartis sur un territoire de 120 km².

Elle offre à ses habitants la sérénité et le calme d'un village rural restauré, qui contraste avec le dynamisme de ses zones d'activités économiques. Grâce à sa situation géographique, Coignières a pu bénéficier d'une activité économique et commerciale importante et continue.

2. Répartition du tissu commercial

Aujourd'hui, la commune de Coignières constitue l'un des plus importants bassins économiques Yvelinois. La ville a dédié 275 hectares sur les 791 qu'elle occupe aux activités commerciales, artisanales et industrielles.

En 2020, la ville compte 4 394 emplois à travers plus de 1171 établissements, représentatifs de très nombreux secteurs d'activités. Les activités présentes sur Coignières bénéficient de l'effet vitrine de la RN 10 et des Départementales et se sont largement développées sur la partie Nord et Sud de la commune.

L'offre commerciale disponible sur la commune est particulièrement variée, mais il existe une problématique de lisibilité de l'offre et de sa complémentarité sur certains secteurs.

Ces nombreuses activités sont réparties selon 8 secteurs identifiés comme suit :

1. La Zone Industrielle des Marais
2. Espace des Broderies
3. Espace de la Maison Blanche
4. Espace du Pont d'Aulneau
5. Espace du Village
6. Espace du Pont de Chevreuse
7. Espace Gibet-Forum - Portes de Chevreuse
8. la zone d'activité PARIWEST



COIGNIERES



Commune de MAUREPAS



Commune de LA VERRIERE



Zone agricole



Commune de LA VERRIERE



Commune de LA VERRIERE



Commune de LA VERRIERE

REPertoire DES RUES

A	AMPERE (RUE)	D4-25
	ARPEDES (BOULEVARD DES)	C4-D4-E4-F4-F5
	ATELAGE (RUE DE LA)	F3-F4
B	BELLEFRANNE (CHEMIN DE)	09
	BENGER (ALLEE DE)	F3-F3
	BOS (RUE DE)	03
	BOISSIERE (RUE DE LA)	04-10
	BOUQUETS (RUE DES)	E4-F4
	BOURQUINS (ALLEE DES)	F5-06
	BOUYER (ALLEE DE)	F3
	BRODEURS (RUE DES)	J5-J9
	BURSON CHEVREUX (RUE DE)	08-09
	BUTTE AUX CHENS (CHEMIN DE LA)	02
C	CEBRE (ROND-POINT DE)	F8
	CLAIR DE LUNE (BENTE DE)	F6
	COCHER (ALLEE DE)	F3
	COGNIERES (RUE DES)	04-05
	COMMERES (RUE DES)	J5
	COURS (RUE MARIE)	02
D	DASSAULT (AVENUE MARCEL)	H5-06-06-03
	DEPARTIMENTALES 19 (ROUTE)	03-03
E	ERABLES (ALLEE DES)	E4-F4
	ESSAIS (ALLEE DES)	F4
	ESSAIS (CHEMIN DES)	04-10
	EXANGS (RUE DES)	02-03-10-14
	EUROPE (PLACE DE LA)	D4
F	FARANDIERE (IMPASSE DE LA)	K3
	FANFAN (ALLEE DE)	F3
	FORTANES (CARRFOUR DES)	F5
	FORSIGNON (ALLEE DE)	F3-F4
	FOUR A CHAUX (IMPASSE DE)	10
	FOUR A CHAUX (RUE DE LA)	H5-H9
	FRENIERS (RUE)	E1-E3-E3-04
G	GARE (AVENUE DE LA)	05-06-10-16-18
	GENNES (AVENUE PIERRE-GILLES DE)	E4-E5
	GIBET (RUE DE)	03
	GROSSE HAIE (RUE DE LA)	04-10
	GUTENBERG (AVENUE)	D5-05
H	HARDE (ALLEE DE LA)	03
	HAUTES BRUYERES (RUE DES)	K4-L3
	HEMINETTE (RUE DE LA)	F5
J	JACQUARD (RUE)	C4-C5
L	LABOUREUR (ALLEE DE)	F3
	LAINIERE (RUE)	D4-D5-E5
	LATERAL NORD (VOIE)	05-05
	LATERAL SUD (VOIE)	B1-A 05
	LARDIERE (RUE)	02-02
	LEVIS SAINT-NOM (ROUTE DE)	07-08
	LEVIS SAINT-NOM (ROUTE DE)	H5-07
	LOUISIERE (RUE DES)	04-10
	LUMIERE (RUE DES FRENES)	B5-C5
M	MABRE (RUE DE LA)	05-10
	MAISON BLANCHE (CLOS DE)	05-05
	MAISON ROUGE (RUE DE LA)	03
	MALMEDONNE (RUE DE LA)	04-06
	MARANS (IMPASSE DES)	04-06
	MARANS (RUE DES)	04
	MARIE (IMPASSE DE LA)	K3
	MAUREPAS (AVENUE DE)	F4-04
	MERCIEUX (RUE DES)	04-10
	MEUNIER SAINT DENIS (RUE DE)	E5-F7-F9
	MESNARD (ALLEE DE)	F4
	MOISSONNEURS (ALLEE DES)	F4
	MONFORT L'AMAURY (RUE DE)	F4
	MONNET (ROND-POINT JEAN)	D4
	MOLIN A VENT (RUE DE)	F2-F4
N	NATIONALE 19 (ROUTE)	09-10-14
	NEAUPHLE LE CHATEAU (RUE DE)	F3-03-04-05
O	OBERS (RUE DES)	F4-07-07-08-17-07
P	POMMIERES (RUE DE LA)	H5-05
	POMMIERES (ALLEE DES)	10
	POINT D'AMALOU (RUE DE)	04-06
	POINT DE CHEVREUX (RUE DE)	05-07
	POINT DES LANDES (RUE DE)	K5-05-07
	PREVENCIERE (RUE DE LA)	F5-05
S	SERFOUETTE (ALLEE DE LA)	F3-03
	COCHER (ALLEE DE)	F3
	SPINARD MARCHAIS (RUE DU 1 ^{er} ROT DES)	B8
V	VAL HENRY (ROUTE DE)	F1-07
	VENIERE (ALLEE DE LA)	03-03
	VENIERE (RUE DE LA)	03-03
	VIGNERONS (ALLEE DES)	04

SERVICES ET LIEUX PUBLICS

A	ATELIERS MUNICIPAUX	E4
B	BASSIN DU VAL FERRY	08-10
	BIBLIOTHEQUE	G4
C	CENTRE DE LOISIRS "LA FARANDOLE"	F2
	CENTRE MEDICAL AMBROISE PARÉ	H4
	CHEMIN DE MAISONNIE (DE LA)	10
	CIMITIERE DU PONT DE CHEVREUX	D5-D8
	COIGNIERES VILLAGE	04-10
	COLLEGE DE LA MARE AUX SAULES	04-10
	COURS BROUET DU MOULIN A VENT	E2-F2-04-05
	CRECHE - HAUTE GANDRIERE	G4
D	DECHETTERIE (MAUREPAS)	B2-C2
E	EGLISE SAINT-GERMAIN D'AUZIERE	04-14
	SANCTI SAUVEUR (MAUREPAS)	F2
G	GARE S.N.C.F. COIGNIERES	H6
	GARE S.N.C.F. (LA VERRIERE)	B6
	GYMNASIUM DU MOULIN A VENT	E3-F3
	GRUPE SCOLAIRE GABRIEL BOUQUET	04-04
	GRUPE SCOLAIRE MARCEL MAGNOL	F2
J	JARDINS FAMILIAUX	F9-06
M	MABRE	H4
	MAISON DE VOISINAGE	D4
P	PHARMACIES	04 ET 10
	P.M.	G4
	POMMIERES MAUREPAS	C3
	POLICE MAUREPAS	C3
	POSTE	G4
R	RESIDENCE DES PERSONNES AGEES	F4
S	SALLE POLYVALENTE	F2
	SALONS A. DE SAINT-ESPIRY	F4-F5
	SQUARE DE LA PREVENCIERE	F4-F5
	STADE "SERVALE PIERRE MAURIT"	F1-F2
	STADE DU MOULIN A VENT	E2-E3-F2-F3
T	TENNIS CLUB DE COIGNIERES	K3
	TRIBUNES - VESTIAIRES DU STADE	F1-F2



Commune de MAUREPAS



Commune de LA VERRIERE



Commune de LEVIS ST NOM



Commune de ESSARTS LE ROI

LEGENDE COULEURS

REF. COULEUR	NOM DES QUARTIERS
N° d'Entreprise	ZI DES MARAIS
	ESPACE LES BRODERIES
	ESPACE MAISON BLANCHE
	ESPACE DU PONT D'AULNEAU
	COIGNIERES VILLAGE
	ESPACE DU PONT DE CHEVREUX
	ESPACE GIBET FORUM
	ZONE D'ACTIVITES PARWEST

La couleur des zones est notée par un tableau au haut des milis de direction imprimés sur la ville.

SYMBLES

	Voie ferrée
	Barrières
	Chemins piétons
	Passages souterrains piétons
	Ligne de Rue
	Point Vert
	Point Journaux et Magazines
	Point Halles Usagées

3. Motivations du périmètre de sauvegarde

La mise en place de cet outil sur la commune de Coignières est intéressante à plusieurs égards :

- en permettant la mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux et baux commerciaux inclus dans le périmètre de sauvegarde, cet outil offre à la commune le moyen non seulement de se tenir informée de l'évolution de son tissu commercial mais également d'agir sur cette évolution lorsqu'elle juge qu'une transaction risque de fragiliser le tissu.
- cela permettra à la commune de se porter acquéreur de biens commerciaux en voie d'aliénation s'ils sont situés dans le périmètre préalablement défini.

Il est nécessaire de pouvoir intervenir sur des axes commerçants majeurs, qui constituent de véritables pôles de proximité caractérisés par la diversité et la qualité de leur offre et qu'il est indispensable de préserver.

Le but est donc d'une part de conserver leur affectation commerciale et par là même de pérenniser la présence de ces commerces le long des linéaires commerciaux existants mais aussi d'autre part d'en diversifier l'offre dans le futur. En effet, la volonté de la commune de Coignières est également de permettre la mutation et la revalorisation de plusieurs secteurs du territoire communal qui font actuellement l'objet de deux études et dans lesquels un périmètre de sauvegarde viendrait conforter la réalisation des objectifs et des orientations retenus.

Ces études sont :

1. l'étude urbaine et économique « repenser la périphérie commerciale » sur le secteur Pariwest- Forum-Gibbet-Portes de Chevreuse

En 2018 Saint-Quentin-en-Yvelines a été lauréat de l'appel à projet lancé par le Ministère de la cohésion des territoires, pour son projet « repenser la périphérie commerciale de Maurepas Coignières ». L'ambition est d'anticiper le déclin d'une zone confrontée à des dysfonctionnements urbains et commerciaux.

Les objectifs poursuivis sont :

- ✓ Enrayer le déclin de ces zones commerciales par une stratégie opérationnelle de requalification urbaine
- ✓ Améliorer l'accessibilité et faciliter les dessertes
- ✓ Structurer l'offre commerciale pour maintenir l'attractivité de ce pôle commercial stratégique
- ✓ Valoriser cette porte d'entrée du territoire

2. l'étude portant sur le renouveau du quartier gare avec le développement d'un écoquartier

La commune de Coignières dispose d'une gare reliée au réseau Transilien qui permet de rejoindre Paris intra-muros en moins de 45 minutes. De par sa situation stratégique, le quartier de la gare qui est déjà un quartier mixte accueillant logements, activités, commerces

et équipements, présente des caractéristiques intéressantes pour renforcer cette mixité fonctionnelle et réfléchir à l'implantation de nouveaux commerces de proximité.

L'ensemble du quartier de la gare est amené à muter progressivement, à moyen/long termes, sachant que l'objectif est de permettre une revalorisation et une optimisation de ce secteur, tout en conservant son rôle économique et commercial, en améliorant la qualité des espaces publics et du paysage de cette partie de la commune. Le projet vise la mutation de terrains d'activités vers des vocations mixtes intégrant des logements, des équipements et des commerces de proximité.

Ces deux études viennent compléter les réflexions menées par la commune dans le cadre de la procédure de **révision de son Plan Local d'Urbanisme** qui est actuellement en cours de révision et dont l'approbation est prévue début 2025.

Le périmètre de sauvegarde s'inscrit donc également dans le cadre de la révision du PLU, d'autant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du futur PLU, débattu en avril 2023, définit un projet global de la Ville en matière d'aménagement, qui se concrétisera par la réalisation de projets urbains, de programmes d'habitat ou de développement économique. A titre d'exemple, l'une des orientations du PADD de la commune est de renforcer le caractère vivant des quartiers par un développement des lieux de vie de proximité, notamment en développant les commerces de proximité pour dynamiser les quartiers.

Le PADD présente également une autre orientation qui vise à conforter l'attrait économique de la commune et la pluralité des activités, notamment en proposant un développement commercial à l'échelle de la proximité, en lien avec le territoire et les projets locaux.

La volonté de préempter s'inscrit donc dans une stratégie variable selon les périmètres retenus :

1. sauvegarder une activité commerciale qui participe à la proximité du quotidien pour les riverains ;
2. contrôler la mono-activité qui peut freiner l'attractivité du secteur ;
3. préserver la présence de commerçants et artisans indépendants spécialisés ;
4. réduire le turn-over des activités signal de fragilité ;
5. coordonner la réalisation des aménagements des espaces publics avec l'évolution du linéaire commercial
6. anticiper les nouveaux besoins des commerces et consommateurs à moyen et long terme
7. lutter contre la vacance commerciale pour maintenir un équilibre global ;

II. Le périmètre retenu

Les études ont fait apparaître quatre polarités commerciales prioritaires au regard des signes de fragilités constatés en terme de composition et de vacance commerciales mais aussi pour répondre aux besoins de la population actuelle et future dans le cadre de restructuration, de réhabilitation et de redynamisation à mener.

Ce périmètre est donc constitué de ces 4 polarités :

- 1. Le centre commercial du Village**
- 2. Le centre-village vers la gare**
- 3. Rue du moulin à vent / boulevard des arpens**
- 4. Forum-Gibet le long de la RN10**

1^{ère} polarité : le centre commercial Le Village

Implanté en cœur de ville, à l'intersection de la rue des Marchands et la rue de Neauphle-le-château, et à proximité immédiate de la résidence des Acacias et de la zone pavillonnaire, se trouve le centre commercial du village.

Il est desservi par la rue de Neauphle-le-Château qui est en fait l'axe de transit local de ce quartier mixte situé au Nord du centre historique du village. Ce quartier comprend une vaste zone pavillonnaire mais également un ensemble de dix-sept immeubles de logements sociaux regroupés à l'Est de la rue de Neauphle. Le centre commercial apparaît comme la porte d'entrée de la zone d'habitat social, et se trouve de ce fait intégré dans le fonctionnement urbain de cet ensemble d'immeubles groupés de hauteur moyenne R+5, pour lequel il apporte une offre commerciale de proximité.

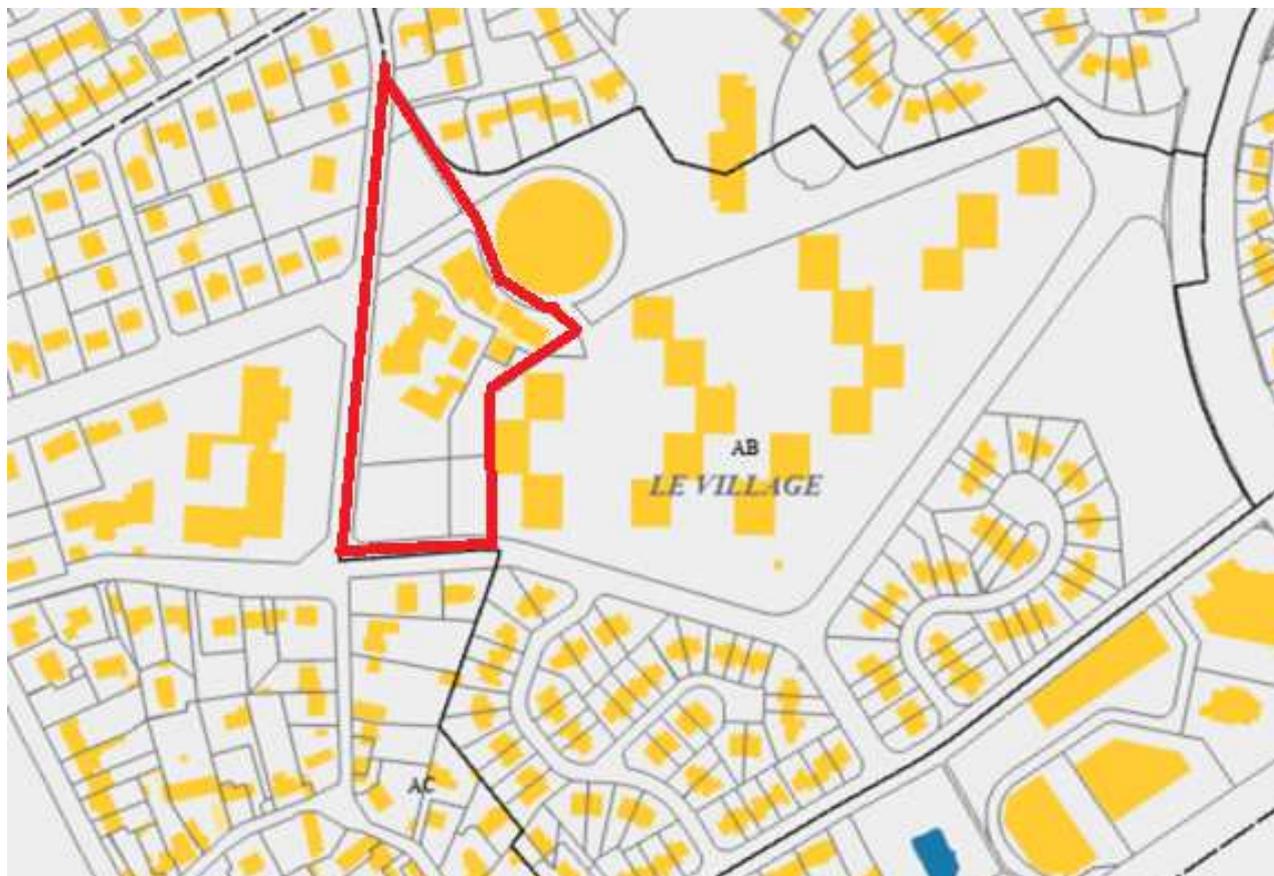
Aujourd'hui, le centre commercial du village est invisible, difficilement accessible et très peu accueillant. Son manque de visibilité depuis la rue principale du quartier (rue de Neauphle-le-Château) ne lui permet pas d'espérer retrouver une attractivité commerciale quelconque sans une intervention majeure sur la composition urbaine du quartier.

A l'origine, sa fréquentation était assurée par des commerces et des services de proximité répondant aux attentes et besoins quotidiens de la population : une agence postale, une pharmacie, l'antenne de la police municipale, un boulanger, une supérette et un salon de coiffure mixte. Le départ de la Poste en 2016 puis de la pharmacie en 2017 précédée de la fermeture de la supérette laissant place à une petite épicerie indépendante d'une surface et d'une offre bien moindres ont contribué à une chute de sa fréquentation et à un désintérêt des nouveaux porteurs de projets. La fermeture en début d'année de la boulangerie vient confirmer cette situation.

Un axe du PADD du PLU propose un développement commercial à l'échelle de la proximité, en lien avec le territoire et les projets locaux. La ville étudie actuellement une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur afin de redynamiser le centre

commercial du village. Une offre de commerces de bouche de proximité participerait à la revitalisation ce quartier.

. Périmètre de sauvegarde « centre commercial le Village »

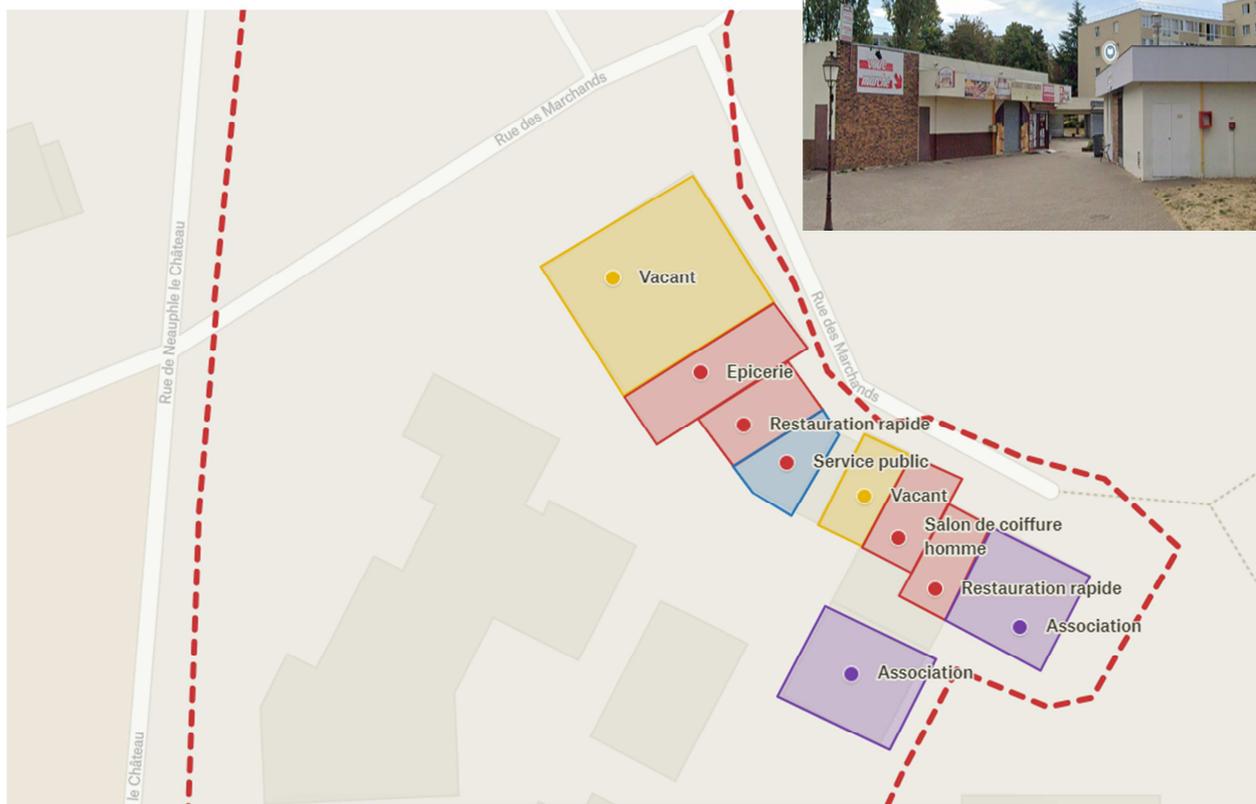


Comprenant les voies suivantes :

- rue des marchands
- avenue de Maurepas
- rue de Neauphle-le-Château
- passage du commerce

. Recensement des activités et services dans le périmètre du centre commercial « Le Village » :

Nature de l'activité	Nombre
Restauration rapide	2
Epicerie	1
Salon de coiffure hommes	1
Associatif	2
Service public	1
Total	7
Locaux vacants	2



2ème polarité : le secteur « centre-village vers la gare »

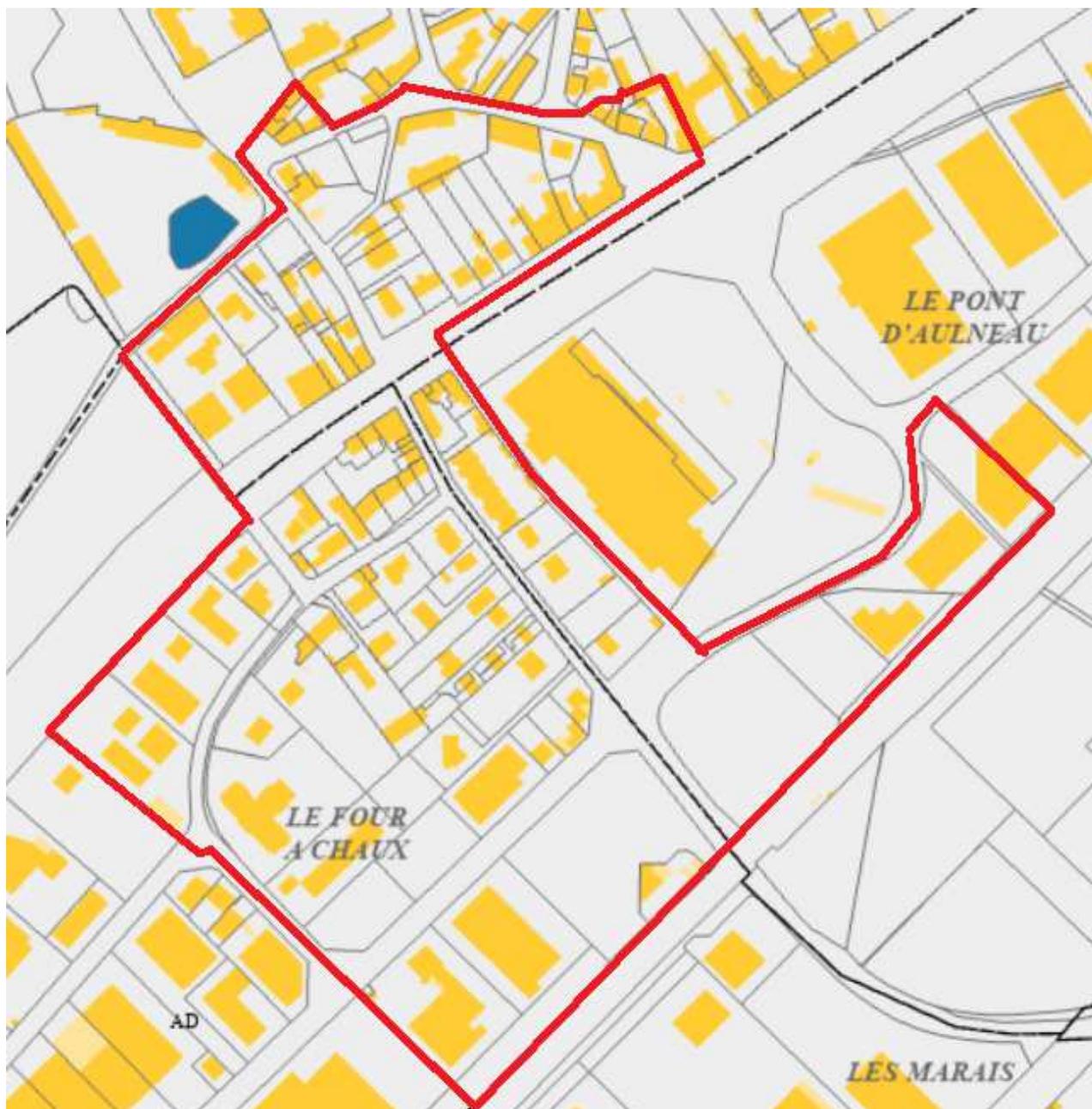
Parmi les axes du PADD du PLU et en lien avec l'étude du renouveau gare, il est affirmé la création d'un écoquartier sur le secteur de la gare en lien avec le centre ancien qui se traduira via une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur dans le PLU révisé.

Le renforcement de la mixité fonctionnelle dans ce secteur de la ville et une nouvelle offre de logements permettront de valoriser la présence de la gare, de répondre aux besoins des populations et de développer une nouvelle offre de commerces de proximité.

Entre ces deux principaux secteurs à enjeux de la commune, coupés par la RN10, il apparaît indispensable de retravailler le lien entre eux. Il est envisageable d'imaginer un axe urbain structurant qui permette de relier ces deux pôles de la commune et redonner vie à des secteurs commerciaux aujourd'hui sous exploités. Cet axe historique existe déjà aujourd'hui et il est à conforter et à étoffer fortement.

Parmi les enjeux retenus, la densification résidentielle et la valorisation de l'activité économique est une priorité dans ce secteur avec la volonté de conforter la filière « équipement de la maison » dans le secteur nord et favoriser les activités compatibles avec le développement d'un quartier habité tels que commerces de proximité et alimentaires, services et restaurants.

. Périmètre de sauvegarde « centre-village vers la gare »

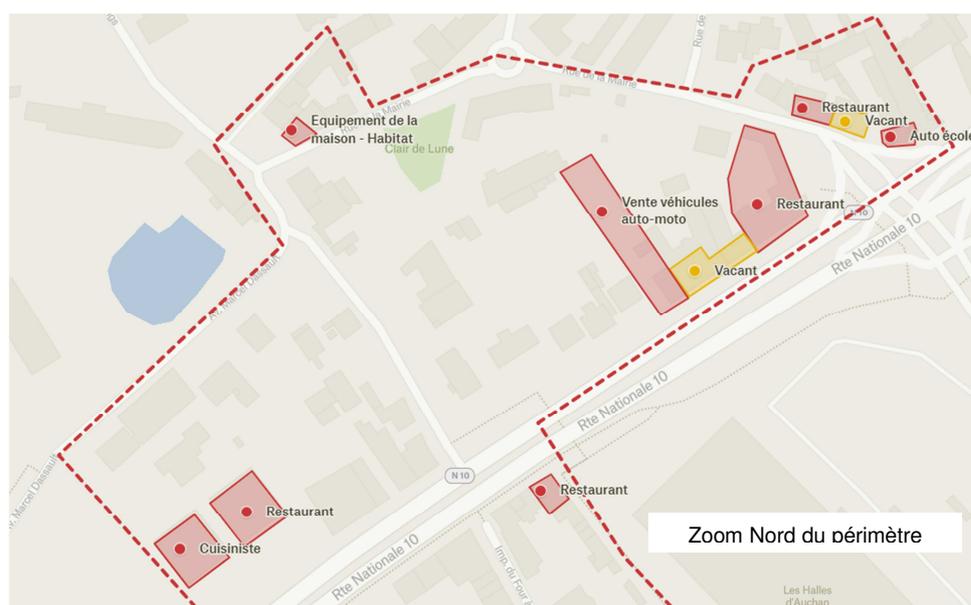


Comprenant les voies suivantes :

- rue des étangs
- avenue Marcel Dassault
- rue de la mairie
- RN10
- avenue de la gare
- rue du pont d'Aulneau
- rue du four à chaux
- impasse du four à chaux
- rue de la pommeraie

. Recensement activités et services dans le périmètre « centre-village vers la gare »

Nature de l'activité	Nombre
Equipement de la maison - Habitat	5
Restaurant	4
Auto-Ecole	1
Vente véhicules auto-moto	3
Réparation auto, carrosserie	3
Cuisiniste	2
Institut de beauté	1
Mode	1
Matériel médical	1
Travaux publics	1
Total	22
Locaux vacants	3



3ème polarité : rue du moulin à vent / boulevard des arpens

Situé au croisement de la rue du moulin à vent et du boulevard des Arpens, ce secteur est concerné par un axe du PADD du PLU qui propose un développement commercial à l'échelle de la proximité, en lien avec le territoire et les projets locaux.

L'existence d'un projet immobilier où une mixité logement/commerce de proximité est souhaitée, sous réserve du déménagement du Centre Technique Municipal. Son implantation à proximité immédiate d'une zone d'habitation, n'est pas optimum. Ainsi, la ville prospecte afin de trouver un nouveau lieu d'implantation pour son centre technique et parallèlement étudie une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur visant à terminer ce quartier d'habitat en y proposant également du commerce de proximité.

. Périmètre de sauvegarde « rue du moulin à vent / bd des arpens »



Comprenant les voies suivantes :

- rue du moulin à vent
- boulevard des arpens

. Recensement activités et services dans le périmètre « rue du moulin à vent / bd des arpens »

Nature de l'activité	Nombre
Restauration rapide	2
Bar-restaurant	2
Boulangerie	1
Réparation auto, carrosserie	1
Caviste	1
Rôtisserie	1
Constructeur de maisons individuelles	1
Cigarettes électroniques	1
Salle de réception	1
Total	11
Locaux vacants	0



4^{ème} polarité : secteur « Forum-Gibet le long de la RN10 »

Ce secteur est inscrit dans le schéma de cohérence urbaine et commerciale de l'étude urbaine et économique « Repenser la périphérie commerciale Pariwest-Forum-Gibet-Portes de Chevreuse » et est intégré au zoom pré-opérationnel « Forum-Gibet » avec les objectifs économiques définis suivants :

- Stratégie de restructuration et de reconfiguration commerciale avec l'installation d'un cadre de vie commercial de proximité et familial
- Mettre en place de nouvelles formes de commerces en lien avec les espaces publics et la promenade

La reconfiguration de ce secteur est en lien également avec la création du carrefour de la Malmedonne qui viendra impacter cette partie de façade RN10 dans le sens Paris –Province.

Un travail dans le cadre de la révision du PLU est également mené afin de faire émerger une orientation d'aménagement et de programmation qui tiendra compte du plan guide issue de l'étude urbaine.

. Périmètre de sauvegarde « Forum-Gibet le long de la RN10»



Comprenant les voies suivantes :

- rue des frères Lumière
- rue du gibet
- RN10

. Recensement activités et services dans le périmètre « Forum-Gibet le long de la RN10 »

Nature de l'activité	Nombre
Equipped de la maison	1
Institut de beauté	1
Auto-école	1
Vente véhicules auto	2
Location de véhicules	1
Réparation auto, carrosserie	3
Cheminées	1
Restaurant	1
Electricien	1
Total	12
Locaux vacants	2

