

**PLAN LOCAL D'URBANISME
de la ville de Neauphle-le-
Château**

**Pièce n°5
ANNEXE « P »**

**Périmètre de droit de préemption des fonds de commerces,
des fonds artisanaux, des baux commerciaux**

Instauration d'un Périmètre de droit de préemption des fonds de commerces, des fonds artisanaux, des baux commerciaux

Rapport de présentation Article R214-1 du Code de l'Urbanisme



Le droit de préemption permet aux communes d'acheter des baux commerciaux, fonds artisanaux ou fonds de commerce pour les rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

Le conseil municipal peut ainsi délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité au sein duquel tout vendeur de fonds de commerce devra faire une déclaration préalable à la mairie. La commune dispose alors de deux mois pour préempter et se rendre acquéreuse du fonds de commerce.

La commune doit, dans un délai de deux ans (trois ans en cas de location-gérance), rétrocéder le fonds ou le bail à une entreprise, avec pour objectif d'assurer la diversité commerciale ou artisanale du périmètre concerné.

1

1. Neauphle-le-Château – une ville à forte tradition commerçante, carrefour économique du bassin de vie

1-1 Situation – présentation succincte de la ville



Avec environ 3 300 habitants, Neauphle-le-Château, commune inscrite dans le périmètre de la Communauté de Communes « Cœur d'Yvelines » se situe à l'extrémité ouest de la plaine de Versailles. Cette commune rurale, domine, vers l'ouest, la plaine de Montfort l'Amaury vers Houdan.

Située à mi-chemin entre Paris et la Normandie, au cœur de vastes étendues agricoles, cette petite ville présente des avantages liés à la proximité de Paris et de ses activités économiques et de ses services tout en préservant un cadre de vie rural et bucolique.

1-2 Une ville à forte tradition commerçante et industrielle

Le marché de Neauphle, de fondation « immémoriale », est mentionné pour la première fois en 1197. Au fil des âges, le tissu économique de Neauphle-le-Château évolue mais tient toujours une place essentielle dans la vie du village.

Tout au long du XVIIIème siècle, le marché de Neauphle, grâce à la proximité de Versailles et de Saint-Germain-en-Laye, est un des plus considérables de l'ouest parisien. A ce marché s'ajoutent des foires annuelles.

Des halles importantes sont construites et participent à la très forte attractivité du village.

Neauphle-le-Château a également abrité plusieurs activités industrielles, en particulier le site de « Grand Marnier Lapostolle », qui a quitté la commune pour des problèmes de sécurité et d'accès. Une architecture industrielle remarquable a été conservée à certains endroits de la ville.



La place du marché a conservé une architecture particulière, propice à l'installation du marché (qui se tient toujours les lundis et vendredis). Son aspect pittoresque et son caractère historique sont d'indiscutables atouts pour son attractivité. Elle témoigne de l'héritage rural et économique de Neauphle-le-Château.

Bordée de locaux professionnels, cette place pavée est reconnue comme un lieu d'activités commerciales par les Neauphléens, mais également par les habitants des villes voisines.

2



1-3 Une situation privilégiée pour le commerce de proximité

A proximité directe de Neauphle-le-Château se trouvent d'importants centres commerciaux (villes de Plaisir, les Clayes-sous-Bois, Maurepas...). Il s'agit d'une consommation « de masse », de chaînes de magasins réunis sur de vastes zones d'activités.

Néanmoins, pour accéder à des commerces de proximité plus traditionnels, en ville, dans un environnement préservé, les Neauphléens peuvent se rendre à Montfort l'Amaury, pittoresque village Yvelinois située à 10 km.

A proximité immédiate de Neauphle-le-Château, aucune ville ne propose de zone commerçante préservée.

En effet, le village voisin de Saint-Germain-de-la-Grange ne dispose d'aucun commerce.

A Villiers-Saint-Frédéric l'essentiel du tissu économique de proximité est concentré auprès d'un super marché dans une zone d'activités.

A Jouars-Pontchartrain, l'activité commerçante est diffuse, et il n'existe pas de place centrale propice à une installation pérenne de commerces.

C'est un bassin de vie de presque 15 000 habitants qui peut ainsi être concerné par l'activité commerçante de la place du marché de Neauphle-le-Château.

La place du marché de Neauphle-le-Château et les rues environnantes peuvent donc être identifiées comme un périmètre sur lequel les élus locaux doivent cibler leurs efforts pour maintenir un développement commerçant harmonieux.

2. Définition du périmètre d'intervention

L'activité commerçante est diffuse sur l'ensemble de son territoire.

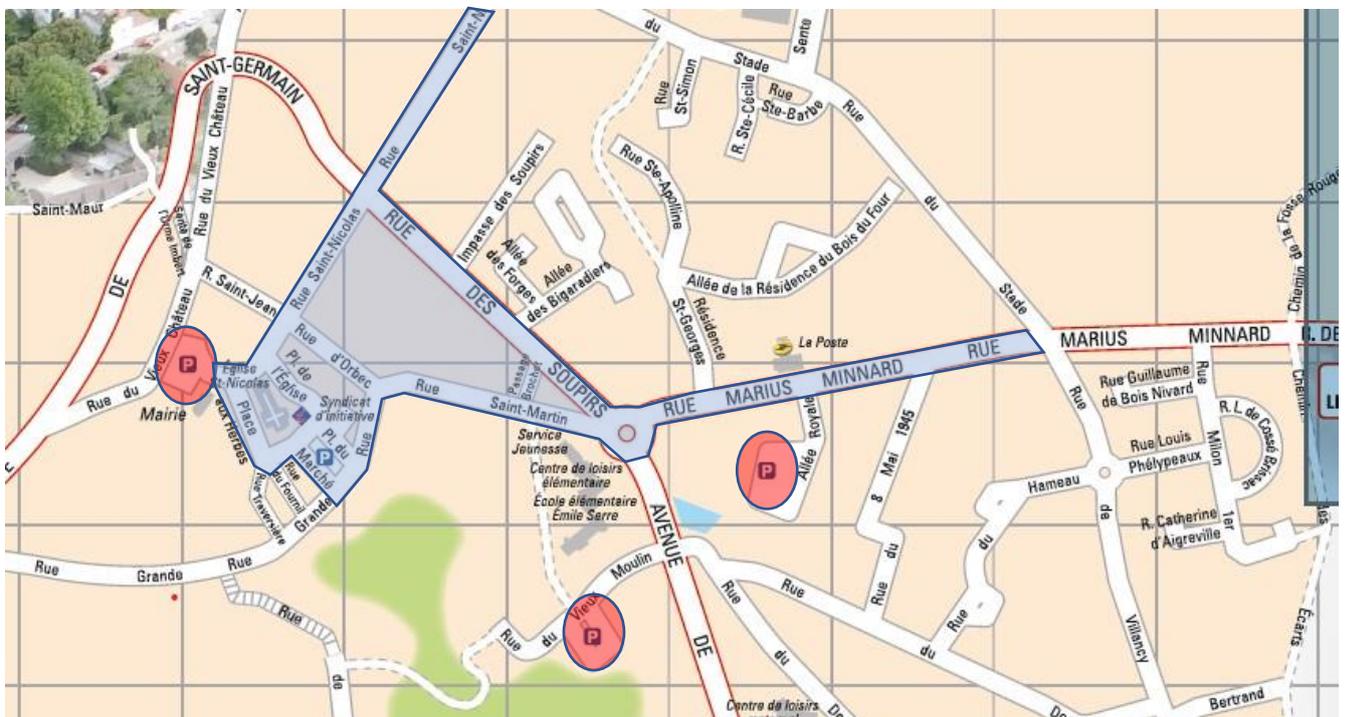
Néanmoins, l'essentiel des commerces de proximité se situent sur un périmètre restreint, et cohérent.

Les voies concernées sont dans le cœur « historique du village » :

- la place de l'Eglise
- la place aux Herbes
- la place du Marché
- la rue d'Orbec
- la grande rue du numéro 1 au 21

et dans sa prolongation :

- la rue des Soupirs
- la rue Marius Minnard
- la rue Saint-Martin
- la place Mancest
- la rue Saint-Nicolas



Cette zone continue dispose de 3 zones de stationnement publiques à proximité immédiate :

- le parking de la mairie 50 places
- le parking du Vieux Moulin 110 places
- le parking de la poste (allée Royale) 40 places

Pour favoriser l'activité des commerces locaux, une zone bleue est instituée autour de la place du Marché.

2-1 Diagnostic actuel – liste et typologies des commerces – besoins de la population

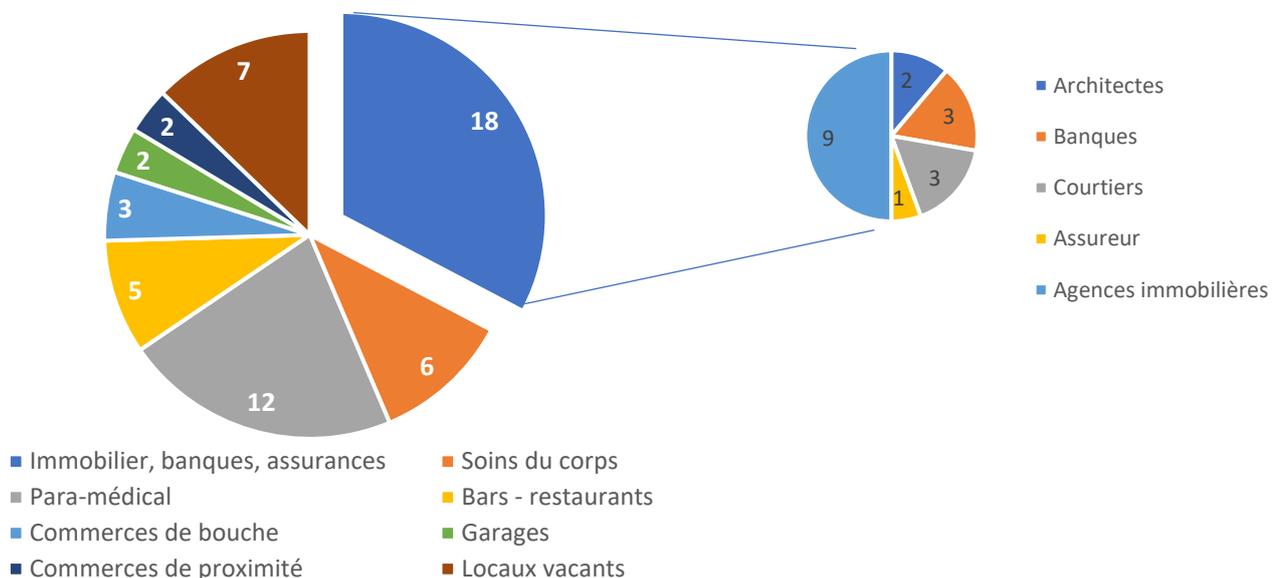
55 commerces ont été recensés sur le périmètre d'études retenu.

Les élus constatent une forte présence du secteur immobilier, bancaire et assurantiel, qui restreint l'accès à d'autres commerces susceptibles de répondre aux besoins de la population et de contribuer à l'animation communale. Plus de 30 % des locaux commerciaux sont occupés par ce secteur.

Il ne s'agit pas de commerce de détail de proximité. Les agences bancaires ne participent pas à l'animation de la ville. Laisser de nouvelles agences bancaires ou immobilières s'installer pourrait être une menace pour le commerce et l'artisanat de proximité.

La ville souhaite mener un travail sur la qualité des commerces et leur diversité.

Recensement des 55 commerces sur le périmètre retenu



Les habitants de Neauphle-le-Château et des villages environnants revendiquent la ruralité de leur lieu de vie. Le monde associatif sportif et culturel est très présent sur la ville.

Lors des manifestations municipales annuelles « marché d'automne », « bourse aux jouets », « fête du village », les Neauphléens participent activement et consomment localement.

La préservation de l'environnement, la consommation locale, l'animation du village sont des sujets qui préoccupent les Neauphléens. Lors des échanges avec eux (réunions publiques pour

les élections municipales, Conseils d'écoles, rencontre élus / habitants....) ces questions sont très souvent soulevées.

De plus, avec la généralisation du télétravail, les Neauphléens (40 % de cadres et professions intermédiaires) sont de plus en plus présents sur le territoire, ce qui favorise la consommation locale et le circuit court. Les retraités représentent également 20 % de la population et sont très favorables à effectuer leurs achats de proximité à Neauphle-le-Château en s'y rendant à pieds (dans le cadre d'une activité physique régulière).

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	2 347	100,0	2 440	100,0	2 735	100,0
Agriculteurs exploitants	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	112	4,8	68	2,8	165	6,0
Cadres et professions intellectuelles supérieures	533	22,7	616	25,2	605	22,1
Professions intermédiaires	481	20,5	468	19,2	500	18,3
Employés	312	13,3	320	13,1	370	13,5
Ouvriers	156	6,6	140	5,7	190	6,9
Retraités	408	17,4	500	20,5	560	20,5
Autres personnes sans activité professionnelle	345	14,7	328	13,4	345	12,6

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2020.

Malheureusement, les commerces de bouche sont très peu présents sur le périmètre retenu.

Autour de la place du marché nous ne trouvons ainsi qu'une boulangerie, une boucherie-charcuterie et une épicerie.

Certains commerces restent fermés et renforcent l'impression d'un centre-ville peu dynamique.



2-2 Le commerce ambulant

Les lundis et vendredis, le marché local se déroule autour de la place, et des commerces de bouche sont présents :

	Marché	
	Lundi	Vendredi
Crèmerie	X	X
Primeur	X	X
Poissonnier		X
Charcutier		X
Primeur (producteur local)	X	
Produits vétérinaires	X	

Lors du confinement du printemps 2020, la population a fortement exprimé son attachement au marché local et aux commerces de détail neauphléens.

Le marché a du être déplacé, les horaires et habitudes modifiés – et, néanmoins, les clients sont restés fidèles et ont à de nombreuses reprises exprimé leur inquiétude et leur peur de voir disparaître ce commerce de proximité.

Depuis le mois de septembre 2020, pour compléter l'offre locale, des camions « Foodtruck » stationnent également sur la place du Marché :

Burger	Mardis	de 16h à 22h
Crêperie	Mercredis	de 15h à 22h
Ecailler	Dimanches	de 7h30 à 13h30
Pizza	Lundis	de 16h à 22h



3. Le périmètre de droit de préemption des commerces : une priorité pour les élus locaux

Le diagnostic commercial de la commune de Neauphle-le-château met en lumière plusieurs risques pesant sur le développement du commerce et de l'artisanat de la Commune :

- **trop forte présence du secteur immobilier, bancaire, financier et assurantiel sur le centre-ville**, restreignant sensiblement l'accès à d'autres commerces susceptibles de répondre aux besoins de la population et de contribuer à l'animation et l'attractivité communale,
- présence suffisante de commerces de bien-être (coiffure, esthétique, soins du corps etc.),
- **manque de commerces de bouche, d'artisanat de détail, de commerces locaux** (épicerie, décorations, presse....)
- **besoin de s'adapter aux nouveaux modes de vie et de consommation**

La place du Marché et les rues adjacentes forment un territoire cohérent pour instaurer le droit de préemption.

- Lieu de commerce historique pour tout le bassin de vie
- Intérêt architectural
- Mise en valeur du patrimoine industriel et culturel
- Possibilité de stationnement
- Population favorable à la consommation locale

Enfin, la mise en place de ce périmètre permettra aux élus locaux d'observer l'évolution du commerce sur le territoire et de mener un dialogue plus suivi avec les commerçants sur les transmissions de fonds, les repreneurs et les activités à préserver.

De plus, les élus réfléchissent à la mise en place d'outils d'urbanisme et de communication pour encadrer également les locations de commerce. Pour le moment, un dialogue est établi avec les propriétaires de murs, pour leur faire prendre conscience de l'intérêt de louer leurs biens à des commerces essentiels à la vie du village. Lors de la prochaine révision du PLU, les élus étudieront la possibilité d'imposer un « quota », pour limiter les locations aux entreprises des secteurs immobiliers ou financiers.

Le commerce de demain devra laisser une place importante aux porteurs de projets locaux.

La commune souhaite réinventer une stratégie commerciale par la redynamisation des commerces du centre-ville et leur permettre d'occuper une place d'acteur économique pérenne et innovant.