



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 24 SEPTEMBRE 2025 A 19H30

Le 24 septembre 2025, le Conseil Municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois, régulièrement convoqué le 16 septembre 2025 conformément aux articles L 2121.10 et L 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni à la Mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Frédéric PETITTA, Maire.

Etaient présents :

Frédéric PETITTA, Nathalie VASSEUR, Jean-Pierre VIMARD, Michelle BOUCHON, Philippe ROGER, Alice SEBBAG, Marc LE MEUR, Nadia CARCASSET, Mohammed ZAOUÏ, Maria DE JESUS CARLOS, Héritier LUNDA, Danièle GARCIA, Brahim OUAREM, Karla AREL, Franck CHAUVEAU, Philippe DECOMBLE, Laurence MOLINARI, Jacques BOULANGER, Franklin OBLANYOR, Patricia BARTOLI, José MARTINS, Marie-Christine CRIBIER, Jérémy SIMON, Thomas ZLOWODZKI, Nancy LE FOLL, Mélanie SCHLATTER, Marie-Noëlle ROLLY, Zagros-Hammi TUM,

Lesquels forment la majorité des membres en exercice du Conseil Municipal et peuvent valablement délibérer aux termes de l'article 2121.17 du code du texte précité.

Excusés ayant donné pouvoir :

Séverine BUSSON (pouvoir à Nathalie VASSEUR), Eléonore MORENO (pouvoir à Alice SEBBAG), Brigitte JAUNET (pouvoir à Maria DE JESUS), Naïma FERROUDJI (pouvoir à Nadia CARCASSET), Norman PANTER (pouvoir à Marc LE MEUR), Isabelle QUESNEL (pouvoir à Marc LE MEUR), Farah QADHI (pouvoir à Héritier LUNDA), Jocelyn MINATCHY (pouvoir à Mohammed ZAOUÏ), Marie-France MICOUD (pouvoir à Danièle GARCIA), Thierry BESSE-DUBITOU (pouvoir à Marie-Noëlle ROLLY), Quentin CHOLLET (pouvoir à Mélanie SCHLATTER).

Absents Excusés :

Nombre de membres

composant le conseil : 39

en exercice : 39

présents : 28

représentés : 11

absents :

Monsieur le maire ayant procédé à l'appel nominal, déclare la séance ouverte

Monsieur Jérémy SIMON est élu secrétaire.

Madame Nathalie COLUCCI, Directrice Générale des Services, assiste à la séance



CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2025

Délibération n° 25-89

DGST : Corinne MICHEL

Service : Aménagement Durable et Urbanisme

Affaire suivie par Catherine DIJON

MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 214-1 à L 214-3,

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 4 février 2025,

VU le plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité annexé à la présente délibération,

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

VU l'avis et les compléments d'information de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne,

VU l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Essonne,

VU l'avis de la Commission Ecologie, Transversalité des Politiques Environnementales, Transports, Mobilités, Habitat, Urbanisme, Equilibre Urbain, Développement économique, Commerces, Relations Internationales, réunie en date du 15 septembre 2025,

CONSIDERANT que les avis des chambres consulaires sont consultatifs,

CONSIDERANT la nécessité de concentrer cette action sur le périmètre annexé.

APRES EN AVOIR DELIBERE

APPROUVE le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel que délimité au plan annexé.

DIT que le droit de préemption prévu à l'article L 214-1 du code de l'urbanisme pourra être exercé sur les fonds de commerce, les baux commerciaux, les fonds artisanaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m², pour maintenir le commerce local, pour lutter plus activement contre la vacance commerciale, pour conserver la maîtrise du foncier afin de permettre la diversité commerciale et éviter l'implantation de commerces peu qualitatifs.

DIT que conformément à l'article L 214-1-1, le droit de préemption pourra être délégué.

DIT que conformément aux dispositions des articles R.211-2 et R 214-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois à la Mairie. Mention en sera insérée dans deux journaux locaux diffusés dans le Département. Les effets juridiques attachés à la présente délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées au présent article.

VOTE
Pour : 37
Contre : 0
Abstention : 2

Pour extrait conforme.

Frédéric PETITTA

Maire de Sainte-Geneviève-des-Bois

Vice-président de Cœur d'Essonne Agglomération



La présente délibération peut, dans un délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa publication, faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif de Versailles ou, dans le même délai, d'un recours gracieux auprès du maire.

**En vue de la mise en place d'un périmètre
de sauvegarde du commerce et de
l'artisanat de proximité sur la commune
de Sainte-Geneviève-des-Bois**

➔ RAPPORT D'ANALYSE

sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Objectifs

Le présent rapport a pour objectif de justifier, au regard du contexte local, la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, préalable obligatoire à l'exercice du droit de préemption commerciale. Il vise donc à présenter une synthèse du diagnostic de l'appareil commercial de la commune afin de mettre en exergue les enjeux et menaces pesant sur celui-ci.

Les avenues Gabriel Péri, du régiment Normandie-Niemen, la route de Corbeil, la place du marché du Donjon, la zone commerciale des Fées et les commerces, route de Longpont.

400
ENSEIGNES

PLUS DE
70
SECTEURS
DIFFÉRENTS

Contexte

“ La ville de Sainte-Geneviève-des-Bois est reconnue dans l'Essonne comme une centralité commerciale de premier plan, présentant un équilibre unique entre un centre-ville dynamique porté par plusieurs artères commerçantes telles que l'avenue Gabriel Péri, l'avenue régiment Normandie-Niemen et la route de Corbeil, un hypermarché situé en cœur de ville, une zone commerciale parmi les plus importantes et attractives de France, la Croix Blanche et deux halles de marché alimentaire.

Cet équilibre est le résultat d'une politique volontariste en matière d'accompagnement du tissu économique, que ce soit au travers du service Animations commerciales de la commune que du service Développement Economique de Cœur d'Essonne Agglomération.

Autant de portes d'entrée permettant la mise en œuvre d'un accompagnement sur-mesure allant de la prospective foncière, l'aide à la création d'entreprise, l'animation de réseaux et la mise en place d'actions et d'animations encourageant les Génovéfains à se saisir de leurs commerces de proximité.

Néanmoins, et malgré cet engagement public fort, qui permet à ce jour de préserver le rayonnement à l'échelle du bassin de vie de son commerce de proximité, Sainte-Geneviève-des-Bois souffre des mêmes difficultés qu'ailleurs en France, lié à l'évolution des modes de consommation qui conduit à des phénomènes de vacance commerciale et de difficulté à maîtriser l'implantation sur le territoire.

En effet, à l'échelle d'une ville comme Sainte-Geneviève-des-Bois, la maîtrise du foncier commercial et de l'implantation des commerces est un enjeu majeur afin de maintenir leur qualité et leur diversité, gages à eux deux de leur pérennité et du maintien de l'attractivité commerciale du centre-ville.

Le commerce est à la fois un générateur de dynamique urbaine,

un créateur d'emplois de proximité, bien souvent qualifiés, mais il joue également un rôle essentiel pour la préservation du tissu social, le développement des solidarités de proximité et le maintien d'une offre de biens et de services accessibles à tous les publics, notamment les plus fragiles ou les personnes âgées, ou bien ceux rencontrant d'importantes problématiques de mobilité.

Si les externalités positives des commerces de proximité ne sont plus à démontrer, il est nécessaire d'aller encore plus loin en faveur de leur préservation et pérennisation.

Aussi, il apparaît essentiel pour la ville de Sainte-Geneviève-des-Bois de se saisir de la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises dite « Loi Dutreil » et son décret d'application du 27 décembre 2007 afférents au droit de préemption commercial. Cet outil permet à une commune de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'aliénation (fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux, terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial considérés inadaptés), s'ils sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini.

Ce dispositif est encadré par les articles L.214-1 à L.214-3 et R. 214-1 à R. 214-19 du code de l'Urbanisme.

En se saisissant de cette disposition, la ville s'inscrit dans un projet plus global qui s'articule autour de plusieurs leviers déjà en cours :

• **La création d'une foncière commerciale constituée à l'échelle du territoire.** Elle vise à renforcer les outils de préemption foncière au service des communes et du maintien de l'attractivité commerciale de centre-ville en renforçant leurs leviers financiers.

• **L'opération de revitalisation du territoire** qui porte sur une large portion incluant à la fois la route de Corbeil et la résidence des Fées et dont la dimension commerciale est l'un des éléments majeurs.

• **Les quartiers prioritaires au titre des politiques de la ville** au sein desquels la commune investit depuis plusieurs années pour redynamiser les commerces de proximité, que ce soit par le biais de la rénovation et de la mise en location de locaux publics ou des aides à l'implantation en direction d'acteurs privés.

Par ailleurs, la ville a réaffirmé au travers de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable, au fondement de la révision de son Plan Local de l'Urbanisme adopté en 2025, sa volonté de soutenir le commerce et l'activité artisanale de proximité en centre-ville.

Aussi, afin de lutter plus activement encore contre le phénomène de vacance commerciale, de conserver la

maîtrise du foncier permettant d'éviter autant que faire se peut l'implantation de commerces peu qualitatifs dont certains exemples récents, ayant eu des conséquences en matière d'ordre public et de respect de la tranquillité des riverains et de préserver le dynamisme et la qualité de son commerce, la ville a nécessité de mettre en place ce périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. ■



Synthèse du diagnostic

L'analyse de la situation du tissu socioéconomique du centre-ville s'appuie sur un travail fin réalisé par le service Animations Commerciales de la commune.

Celui-ci détermine la typologie de commerces sur l'ensemble des secteurs commerciaux qui seraient concernés par le périmètre envisagé au titre de la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de centre-ville. Elle se détermine comme suit :

**GABRIEL
PÉRI**

SECTEUR D'ACTIVITE	NOMBRE
accessoires de danse	1
agence automobiles	1
agences interimaires	1
agences immobilières	10
agents d'assurance	5
audioprothésistes	4
aide à la personne	3
auto écoles	2
banques	13
bar-brasserie	3
barber shop	4
bâtiment	2
boucheries	4
boulangeries-pâtisseries	4
caviste	1
cave à bières	1
chauffagiste	1
chaussures	1
charcutier-traiteur	1
chocolatiers	2
chocolatier-salon de thé	1
cigarettes électroniques	2
CBD	2
coiffeurs	12
cabinet orthodontie	1
centre dentaire	1
communication d'entreprise	1
cordonnerie	1
constructeur maisons individuelles	1
décoration	1
électricité générale	1
épiceries	4
événementiel	1
experts comptables	2
expertise habitat	1
Electrostimulation	1
fleuristes	4

fromagerie	1
fruits et légumes	2
garages	3
instituts de beauté	5
salon de massage	1
dermopigmentation	1
laboratoire d'analyses médicales	1
musique	2
nettoyage	1
diététique	1
onglerie	1
opticiens	5
PAP femmes	2
pharmacies	2
poissonnerie	1
pompes funèbres	2
pizzas à emporter	2
prothésiste capillaire	1
cartouches encre-réparation informatique	1
réparateur téléphonie	1
pressing	2
restaurants	6
restaurants rapides	2
retoucherie	1
serrurier	1
service cartes grises	1
service numérisation montage vidéo	1
soutien scolaire	1
tabac presse	1
tatouage	1
torrefacteur	1
traiteurs	4
protéines sport	1
matériel médical	1

166

ROUTE DE LONGPONT

ACTIVITE	NOMBRE
Construction de maisons	1
Salon de thé	1
Boulangerie-Pâtisserie	2
Aide à la personne	1
Fleuriste	1
Institut de beauté	1
Tabac presse	1
Supermarché	1
traiteur	1
Coiffeur	1
Boulangerie	1
BARBER SHOP	1
VACANT	1
Laverie automatique	1
	15

LES FÉES

ACTIVITE	NOMBRE
Coiffeur	2
Restauration rapide	3
Laverie automatique	1
Epicerie	3
Supermarché	1
salon de thé	1
Téléphonie mobile	1
Pharmacie	1
Boulangerie-Pâtisserie	1
Bar Brasserie	1
	15

PLACE DU MARCHÉ

ACTIVITE	NOMBRE
Bijouterie	1
Restaurant	2
Prêt-à-porter	2
Coiffeur	1
Boucherie	1
Restauration rapide	1
Pressing	1
Epicerie bio	1
Barber	2
Banque	2
SALON DE THE	1
Coiffeur	1
VACANT	2
Bar Brasserie Tabac	1
TOTAL	19

NORMANDIE NIEMEN

ACTIVITE	NOMBRE
Accessoires auto	1
Agence d'aide médicale	1
ASSURANCE	1
Auto-école	1
Banque	1
Cabinet infirmier	1
Centre de bronzage	1
Cigarettes électroniques	1
Coiffeur	4
Encadrement Fabricant	1
Entreprise Générale du Bâtiment	1
Epicerie	2
REPRIS/EN COURS	1
Garage	1
Institut de beauté	4
Instruments de musique	1
Kinésithérapeutes	1
Micro crèche	1
Opticien	1
PHARMACIE	1
pizzeria	2
PODOLOGUE	1
Restaurant	1
Restauration rapide	3
Secrétariat - gestion	1
Services à la personne	1
Traiteur	1
Vente véhicules occasion	1
VACANTS	2
	40

ROUTE DE CORBEIL

Administration	1
Agence de voyages	1
Agence immobilière	3
Agence pour l'emploi	1
Aménagement	1
ARCHITECTE	1
ASSURANCE	4
Audioprothésiste	1
Auto-école	2
Avocat	1
Banque	2
Bar à chicha	1
Bar Brasserie	2
Barber	3
Bâtiment	1
Bilan de compétences	1
Boucherie	1
Boulangerie-Pâtisserie	2
Cabinet comptable	2
Caviste	2
Centre d'amincissement	2
CENTRE de bronzage	1
Centre Equestre, Equitation	1
Chauffage - Bois- Granulés	1
Chauffage Plomberie	2
Clinique vétérinaire	1
Coiffeur	4
Concessionnaire	3
Constructeur de maisons en bois	1
Constructeur maisons individuelles - Travaux	2
Cosmétiques	1
Couverture, plomberie, zinguerie	1
Discothèque et Dancings	1
DRESSINGS, BIBLIOTHEQUES SUR MESURE	1
Electrostimulation	1
Epicerie	2

Equipement Médical: vente, location materiel	1
Etablissement de crédit immobilier	1
Fabrication et vente de fenêtres	2
Fleuriste	1
Formation	2
Formation taxi	1
Garage	4
Hypermarché	1
Imprimerie	1
Institut de beauté	4
INTERIM	1
Laboratoire d'analyses médicales	2
Laverie automatique	1
Location de terrain et autres biens immobiliers	1
Location de véhicules	1
Matériel, fournitures, accessoires pour coiffure	1
Micro crèche	1
Onglerie	1
Pharmacie	2
Pompes Funèbres	1
Produit musculation	1
Réparateur téléphonie	1
Réparation	
Réparation informatique	1
Réparation pare brise	1
RESTAURANT	8
Restauration rapide	12
Salon de toilettage	1
Stations-service	1
Studio d'enregistrement	1
Surgelés	1
syndic de copropriété	1
Taxi	2
Traiteur	2
VACANT	6
Vente Chauffage	1
Vente et montage de Pneus	2
Vente voitures d'occasion	1
	131

Cette analyse démontre la diversité du tissu commercial et artisanal Génovéfain présent sur l'ensemble de ces centralités commerçantes qui constitue sans nul doute sa singularité et un avantage certain en matière d'attractivité et d'équilibre sociologique de la ville.

Néanmoins, si cette diversité commerciale est à valoriser, il est important de noter également que ces centralités sont confrontées à plusieurs défis parmi lesquels :

- La vacance commerciale concerne actuellement dix-sept locaux sur les quatre cents enseignes présentes. Néanmoins, parmi les locaux concernés, plusieurs sont actuellement fermés depuis des années sans qu'un repreneur ne se soit manifesté ou ait réussi à maintenir son activité.
- La maîtrise de l'implantation commerciale est également indispensable. En effet, l'installation récente de commerces peu qualitatifs ne correspondant pas aux besoins de la zone de chalandise et contribuant à la dégradation du cadre de vie par la création de nuisances diverses a démontré l'importance pour la commune de garder la main sur la typologie de commerces qu'elle souhaite voir s'implanter. Et ce, afin qu'ils puissent cohabiter paisiblement avec les logements situés aux étages et qu'ils soient en mesure d'apporter une réelle plus-value au territoire en diversifiant plus encore la clientèle qui fréquente ces différentes centralités commerçantes.
- Le cinéma des 4 Perray dont la fermeture laisse un vaste complexe sans destination pour l'heure, et dont la réouverture est un sujet majeur pour le maintien de l'attractivité commerciale de l'avenue Gabriel Péri.

Pour toutes ces raisons, la ville se fixe comme objectif de maintenir le rayonnement de son centre-ville commerçant en favorisant :

- La reprise des commerces existants, lorsqu'elle doit avoir lieu, par des activités permettant de maintenir la diversité de l'offre et l'équilibre commercial de l'avenue en évitant des logiques de concentration ou de redondance, notamment en matière de restauration rapide.
- La réalisation de projets structurants telle que la reprise du cinéma des 4 Perray et le confortement de l'offre de services à proximité garante de sa pérennité.
- La recomposition des linéaires marchands en facilitant la remise sur le marché de certains locaux commerciaux vacants.
- L'accompagnement du projet « Pôle Gare » dont la réalisation et l'arrivée concomitante d'une nouvelle gare routière sécurisée, d'une offre commerciale renforcée grâce à la création d'une halle de marché alimentaire, de nouvelles disponibilités en termes de stationnement (900 places), ainsi qu'une amélioration qualitative des abords, représente une véritable opportunité de confortement du linéaire commercial de l'avenue Gabriel Péri
- Le développement d'un espace public qualitatif aux itinéraires cyclables et piétons sécurisés, bénéficiant d'un stationnement réglementé favorable à la rotation des véhicules et de la clientèle, facilitant de fait l'attractivité commerciale du centre-ville
- La communication de l'offre commerciale et artisanale de l'avenue en la rendant plus visible et lisible sur les principales pénétrantes.
- L'accompagnement de la restructuration commerciale et urbaine des commerces des Fées.
- La pérennisation de la diversité commerciale de la route de Longpont.

La mise en place d'un périmètre de sauvegarde permet de répondre efficacement à ces ambitions. Cet outil de l'action foncière permettra à la ville non seulement de se tenir informée de l'évolution de son tissu commercial, mais également d'intervenir avec ses partenaires, sur cette mutation lorsqu'elle juge qu'une cession risque de fragiliser le tissu ou qu'une intervention publique permettra de porter un projet plus qualitatif et plus valorisant pour la ville.

Aussi, la mise en place du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains commerciaux apparaît comme un levier supplémentaire et indispensable à la disposition de la commune afin de dynamiser l'activité de commerce et d'artisanat de proximité en centre-ville.

Proposition d'un périmètre de sauvegarde

“ Le périmètre de sauvegarde ne pouvant être délimité de façon arbitraire et sur l'ensemble de la commune, la ville de Sainte-Geneviève-des-Bois propose d'y inclure l'avenue Gabriel Péri ainsi que les voies qui lui sont perpendiculaires aux angles desquels se situent plusieurs commerces. Il s'agit, entre autres, des axes suivants dont l'inscription au sein du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité :

- Rue Galliéni
- Rue du 11 novembre
- Rue de la Paix
- Rue du Général Leclerc
- Rue Guynemer
- Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
- Rue Buffon
- Rue Danielle Casanova
- Rue Franklin
- Rue de Montlhéry
- Avenue du Donjon
- Avenue de la Grande Charmille du Parc
- Rue Pierre Médéric
- Rue Victor Basch
- Avenue Victor Hugo
- Rue Parmentier
- Rue du Jardin Public
- Avenue Georges Pitard
- Avenue Paul Vaillant Couturier
- Rue des Eglantiers
- Rue Roger Vaillant
- Rue Roger Martin du Gard
- Route de Corbeil
- Avenue du régiment Normandie-Niémén
- Route de Longpont
- Rue de la Boële
- Rue Beethoven

Cartographie du zonage proposé



