



**Commission départementale
d'aménagement commercial des Yvelines**

Commune de Coignières

**projet d'extension de l'ensemble commercial « les Portes de
Chevreuse » par la création d'un Intermarché Super d'une surface
de vente de 2 565 m² (pour une surface totale de vente de
l'ensemble commercial de 28 963 m²) sur la commune de
Coignières.**

Avis n° 177

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 8 septembre 2022, prises sous la présidence de Madame Anne BELGRAND, cheffe du pôle politiques interministérielles et coordination de la direction de la coordination et de l'appui territorial ;

Vu le code du commerce ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et notamment son titre III ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2021-04-06-00001 du 06 avril 2021 portant création de la commission départementale d'aménagement commercial des Yvelines ;

Vu l'arrêté préfectoral du 5 août 2022 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial des Yvelines pour l'examen de la présente demande d'avis ;

Vu la décision du 8 septembre 2022 désignant Mme Anne Belgrand comme représentante du préfet des Yvelines pour présider la CDAC n° 177 ;

Vu la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale déposée par la SAS ALEXORE, représentée par Mme Cecile DUTECH en qualité de présidente, enregistrée le 8 juillet 2022 par la mairie de Coignières sous le PC 078 168 22E 0009, cette demande enregistrée le 15 juillet 2022 par le secrétariat de la CDAC, est relative au projet d'extension de l'ensemble commercial « les Portes de Chevreuse » par la création d'un Intermarché Super d'une surface de vente de 2 565 m² (pour une surface totale de vente de l'ensemble commercial de 28 963 m²) sur la commune de Coignières ;

Vu le rapport d’instruction en date du 30 août 2022 présenté par Mme Sonia MEÏTE de la direction départementale des territoires ;

Après qu’en aient délibéré le 8 septembre 2022 les membres de la commission, assistés de Mme Sonia MEÏTE représentant la direction départementale des territoires ;

CONSIDERANT que le projet portant sur l’extension de l’ensemble commercial les portes de Chevreuse par la création d’un magasin Intermarché Super de 2 565 m² est en adéquation avec les documents d’urbanisme en vigueur (schéma directeur régional Île-de-France approuvé le 27 décembre 2013 et plan local d’urbanisme approuvé le 19 décembre 2019) ;

CONSIDERANT que le projet dispose d’une bonne desserte en transport en commun ;

CONSIDERANT que le projet localisé dans une cellule vacante depuis 2018, permet de réhabiliter un bâtiment actuellement en friche ;

CONSIDERANT que le projet vient diversifier l’offre actuelle et renforcer l’attractivité de la zone commerciale des portes de Chevreuse qui propose actuellement une offre orientée vers l’équipement du logement et la restauration ;

CONSIDERANT que le projet améliore la perméabilité du parc de stationnement par la création de 251 m² d’îlots de pleine terre, l’aménagement de 25 places de stationnement de type pavé drainant, et par l’aménagement de 20 places de stationnement végétalisées dans la zone du parking réaménagée suite à la démolition du bâtiment situé en son centre (engagement du pétitionnaire en séance sur ce dernier point) ;

CONSIDERANT que le projet prévoit de recourir aux énergies renouvelables grâce à l’installation de panneaux photovoltaïques sur les deux ombrières du parking et sur l’auvent du drive ;

CONSIDÉRANT qu’ainsi, ce projet répond aux critères énoncés à l’article L. 752-6 du code de commerce.

Les votes des membres de la commission se répartissent comme suit :

10 oui, 0 abstention, 0 non

Ont voté favorablement :

M. Didier FISCHER, maire de Coignières, commune d’implantation du projet ;

M. Jean-Michel FOURGOUS, président de la communauté d’agglomération de Saint-Quentin en-Yvelines, EPCI de la commune d’implantation du projet ;

Mme Clarisse DEMONT, adjointe au maire de Rambouillet, représentant la commune la plus peuplée de l’arrondissement ;

Mme Nicole BRISTOL, vice-présidente du conseil départemental, représentant le président du conseil départemental des Yvelines ;

M. Thomas GOURLAN, conseiller régional, représentant la présidente du conseil régional d’Île-de-France ;

Mme Annie GONTHIER, maire de Galluis, représentant les maires au niveau départemental ;

Mme Priscille PEUGNET, conseillère communautaire de la communauté d’agglomération Saint-Germain Boucles de Seine, représentant les intercommunalités au niveau départemental ;

M. Bernard VITTRANT, représentant le collège « Développement durable et aménagement du territoire »

Mme Elizabeth ROJAT-LEFEVBRE, représentant le collège « Développement durable et aménagement du territoire » ;

M. Jean-Marc PAVANI, représentant le collège « Consommation et protection des consommateurs »

EN CONSÉQUENCE la commission départementale d'aménagement commercial émet un avis favorable à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée par la SAS ALEXORE, relative au projet d'extension de l'ensemble commercial « les Portes de Chevreuse » par la création d'un Intermarché Super d'une surface de vente de 2 565 m² (pour une surface totale de vente de l'ensemble commercial de 28 963 m²) sur la commune de Coignières.

Un tableau récapitulatif des caractéristiques du projet est annexé à la présente décision conformément aux dispositions de l'article R 752-16 du code de commerce.

A Versailles, le 09 SEP. 2022

Pour le préfet et par délégation
le secrétaire général,



Victor DEVOUGE

Voies et délais de recours :

Conformément aux dispositions de l'article L. 752-17 du code de commerce, cet avis est susceptible de recours.

Les recours à l'encontre d'une décision commerciale doivent être exercés, préalablement à tout recours contentieux, devant la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC), dans le délai d'un mois suivant la notification ou la publication de l'avis ou de la décision.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
 JOINT À L'AVIS / ~~LA DÉCISION~~¹ DE LA CDAC² N° 177
 DU 08/09/2022

(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

POUR TOUT ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

(a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m ²)		121289	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		AM 195	
		AN 69	
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)	Avant- projet	Nombre de A	3
		Nombre de S	3
		Nombre de A/S	3
	Après projet	Nombre de A	3
		Nombre de S	3
		Nombre de A/S	3
Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m ²)	251	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre (s), en m ²)	7 arbres	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		
Énergies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	419	
	Éoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :	Cool roofing de 1830 m ²	
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionné expressément par la commission dans son avis ou sa décision			

¹ Rayer la mention inutile.

² Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX (a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)						
Surface de vente (cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6) Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant-projet	Surface de vente (SV) totale		26398		
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre		6	
			SV/magasin ³		-	
	Après projet	Magasins de SV ≥ 300 m ²	Secteur (1 ou 2)		2	
			Surface de vente (SV) totale		28963	
		Nombre		7		
SV/magasin ⁴		-				
Secteur (1 ou 2)		1 et 2				
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant-projet	Nombre de places	Total	1430		
			Electriques/hybrides	-		
			Co-voiturage	-		
			Auto-partage	-		
			Perméables	-		
	Après projet	Nombre de places	Total	1451		
			Électriques	6		
			Pré-cablées	7		
			Personne à mobilité réduite	2		
			Perméables	45		
POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE ») (2° de l'article R.752-44 du code de commerce)						
Nombre de pistes de ravitaillement	Avant-projet	-				
	Après projet	4				
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant-projet	-				
	Après projet	88				

³ Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m² sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

⁴ Cf. (2)

CDAC DES YVELINES N° 177 DU 08/09/2022

Détail des 7 magasins d'une SV ≥ 300 m² :

Tableau : surfaces de vente de l'ensemble commercial « Les Portes de Chevreuse »

Enseigne	Secteur	Surfaces de vente actuelles (en m ²)	Surfaces de vente sollicitées (en m ²)	Surfaces de vente projetées (en m ²)
 castorama	2	12 970	-	12 970
 Conforama	2	5 500	-	5 500
 boulangier	2	3 800	-	3 800
 Bureau Vallée	2	600	-	600
 STOKOMANI	2	1 808	-	1 808
 ELECTRO DEPOT	2	1 720	-	1 720
 Intermarché	1	-	+2 565	2 565
TOTAL ENSEMBLE COMMERCIAL		26 398	+2 565	28 963

Source : LSA.

(page 42 du dossier d'AEC)

