



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

Commune du Chesnay-Rocquencourt

**projet de création d'un ensemble commercial d'une surface totale
de vente de 1 856 m² au sein de la ZAC du Bourg sur la commune
du Chesnay-Rocquencourt**

Décision n° 178

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 16 septembre 2022, prises sous la présidence de Monsieur Victor DEVOUGE, secrétaire général de la préfecture des Yvelines, sous-préfet de l'arrondissement de Versailles ;

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 23 août 2022 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial des Yvelines pour l'examen de la présente demande d'avis ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 juin 2022 portant délégation de signature à M. Victor DEVOUGE, secrétaire général de la préfecture des Yvelines, sous-préfet de Versailles ;

Vu la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée par la SCCV ROCQUENCOURT DEVELOPPEMENT, représentée par M. Mickaël DINANT en qualité de directeur de programmes, cette demande enregistrée le 25 juillet 2022 par le secrétariat de la CDAC, porte sur un projet de création d'un ensemble commercial d'une surface totale de vente de 1 856 m², au sein de la ZAC du Bourg sur la commune du Chesnay-Rocquencourt ;

Vu le rapport d'instruction en date du 8 septembre 2022 présenté par Mme Sonia MEÏTE de la direction départementale des territoires ;

Après qu'en aient délibéré le 16 septembre 2022 les membres de la commission, assistés de Mme Sonia MEÏTE représentant la direction départementale des territoires ;

CONSIDERANT que le projet, localisé dans un « espace urbanisé à optimiser » est conforme aux orientations réglementaires du schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) approuvé le 17 décembre 2003 qui prévoient qu'en matière d'équipements et de services à la population, la densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles ;

CONSIDERANT que le projet situé en zone UPM1, zone mixte destinée à recevoir des activités, commerces, services et habitations, au sein de la zone d'aménagement concerté du Bourg est conforme au plan local d'urbanisme de la commune de Rocquencourt approuvé le 19 décembre 2011 et toujours en vigueur ;

CONSIDERANT que le projet s'implante sur un sol déjà artificialisé ;

CONSIDERANT que le projet s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC du Bourg qui comprend la création de 326 logements déjà livrés, le projet permettra ainsi de répondre aux besoins de commerce de proximité des habitants de la zone ;

CONSIDERANT que le projet prévoit la plantation de 105 arbres et arbustes (13 arbres de hautes tiges et 92 arbustes), l'aménagement de 1 021 m² d'espaces verts de pleine terre et l'installation d'au minimum 527m² de toiture végétalisée (le pétitionnaire s'est engagé en séance à étudier l'extension de la surface de toiture végétalisée) ;

CONSIDERANT que si le projet ne comporte pas de panneaux photovoltaïques en raison des contraintes architecturales fortes auxquelles est soumis le bâtiment dans le périmètre du château de Versailles, et qu'il ne prévoit pas d'isolation des coques des boutiques (à la charge des futurs locataires des cellules), toutefois, le bâtiment est conforme à ce qu'impose la réglementation technique 2012 sans aller au-delà ;

CONSIDERANT que le pétitionnaire s'est engagé en séance, à porter à 8 le nombre de places de stationnement pour les véhicules électriques conformément à la réglementation en vigueur, et à aménager les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite avec une longueur suffisante (7 à 8 mètres) pour permettre aux usagers de sortir d'un véhicule de type van en toute sécurité ;

CONSIDERANT que le site du projet dispose d'une bonne desserte en transport en commun et ne devrait pas avoir d'impact majeur sur les conditions de circulation automobile ;

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 :

7 oui, 0 abstention, 0 non

Ont voté favorablement :

M. Benoît RIBERT, adjoint au maire du Chesnay-Rocquencourt, commune d'implantation du projet ;

Mme Nicole BRISTOL, Vice-Présidente du Conseil départemental, représentant le président du conseil départemental des Yvelines ;

Mme Sylvie PIGANEAU, conseillère régionale, représentant la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

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

Mme Muriel BESSEYRE, représentant le collège « Développement durable et aménagement du territoire » ;

M. Hervé GAMBERT, représentant le collège « Consommation et protection des consommateurs » ;

Mme Marinette GERVASONI, représentant le collège « Consommation et protection des consommateurs » ;

EN CONSÉQUENCE la commission départementale d'aménagement commercial rend une décision favorable à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée par la SCCV ROQUENCOURT DEVELOPPEMENT, relative au projet de création d'un ensemble commercial d'une surface totale de vente de 1 856 m², au sein de la ZAC du Bourg sur la commune du Chesnay-Rocquencourt.

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 **21 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 DECISION¹ DE LA CDAC² N° 178
DU 16/09/2022

(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)		3774	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		AB 89, 105, 111, 114, 117, 122, 90, 91, 95, 106, 118, 123	
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	1
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	1
	Après projet	Nombre de A	1
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	1
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)		1548
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre (s), en m ²)		Toiture végétalisée 527 m ²
	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		
	Éoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionné expressément par la commission dans son avis ou sa décision	Le pétitionnaire s'est engagé à aménager les places PMR avec une longueur de 7 à 8 mètres.		
		
		
		
		
		

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		-	
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre	-	
			SV/magasin ³	-	
			Secteur (1 ou 2)	-	
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		1856	
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre	2	
			SV/magasin ⁴	1476	
			Secteur (1 ou 2)	1/ 2	
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant-projet	Nombre de places	Total	-	
			Electriques/hybrides	-	
			Co-voiturage	-	
			Auto-partage	-	
			Perméables	-	
	Après projet	Nombre de places	Total	78	
			Électriques	8	
			Co-voiturage	-	
			Personne à mobilité réduite	2	
			Perméables	-	
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	2			
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant-projet	-			
	Après projet	25			

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)