



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

**Commune d'Élancourt**

**Projet de création un ensemble commercial par déplacement  
d'un INTERMARCHE SUPER**

**Avis n° 166**

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 24 septembre 2021, prises sous la présidence de Madame Hélène GERONIMI, Sous-préfète de l'arrondissement de Rambouillet ;

**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 08 septembre 2021 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial des Yvelines pour l'examen de la présente demande de décision ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2021 portant délégation de signature à Madame Hélène GERONIMI, Sous-Préfète de l'arrondissement de Rambouillet ;

**Vu** la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale présentée par la SC QUATRES ARBRES (représentée par Monsieur et Madame VERGEZ en qualité de gérants-associés) et enregistrée le 29 juillet 2021 par la mairie d'Élancourt sous le n° PC 78 208 21 E0017 ; cette demande enregistrée le 04 août 2021 par le secrétariat de la CDAC, est relative à un projet de création d'un ensemble commercial d'une surface totale de vente de 2 937,79 m<sup>2</sup> avec un point de retrait de marchandises composé de 3 pistes de 41,50 m<sup>2</sup> sur la commune d'Élancourt ;

**Vu** le rapport d'instruction en date du 08 septembre 2021 présenté par Mme Sonia MEÏTE de la direction départementale des territoires ;

Après qu'en aient délibéré le 24 septembre 2021 les membres de la commission, assistés de Mme Sonia MEÏTE représentant la direction départementale des territoires ;

**CONSIDERANT** que le projet situé dans un périmètre considéré comme « espace urbanisé à optimiser », est conforme aux orientations réglementaires du schéma directeur régional Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013, qui prévoient qu'en matière d'équipements et de services à la population (commerces) la densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles ;

**CONSIDERANT** que le projet localisé en zone UM1b19 qualifiée de « zone urbaine mixte » et intégré dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative au secteur des 4 Arbres, favorable au développement de l'activité commerciale, est conforme au plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 5 mars 2020 ;

**CONSIDERANT** que le projet s'inscrit dans un programme de réorganisation plus large du secteur, comprenant la réalisation de logements ainsi que de locaux d'activités, qui justifie la surface de vente demandée ;

**CONSIDERANT** que le projet qui permettra de dynamiser le territoire, n'est pas de nature à fragiliser les commerces de centre-ville d'Élancourt et des communes limitrophes ;

**CONSIDERANT** que le projet n'est pas consommateur d'espace et contribue à la réhabilitation de friches industrielles ;

**CONSIDERANT** que le projet améliore la perméabilisation des sols et prévoit la plantation d'arbres, la création d'une toiture végétalisée ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques ;

**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. Thierry MICHEL**, adjoint au Maire d'Élancourt, représentant le maire de la commune d'implantation.

**M. Jean-Michel FOURGOUS**, Président de la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines, représentant l'EPCI dont est membre la commune d'implantation, ou son représentant.

**M. Thomas GOURLAN**, conseiller régional, représentant la présidente du Conseil Régional.

**Mme Annie GONTHIER**, Maire de Galluis, représentant les maires au niveau départemental.

**Mme Fabienne DEVEZE**, Maire de Morainvilliers et conseillère communautaire à la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, représentant les intercommunalités au niveau départemental.

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

**M. Michel VIE**, représentant le collège « Consommation et protection des consommateurs » ;

**EN CONSÉQUENCE** la commission départementale d'aménagement commercial se prononce favorablement à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée par la SC QUATRES ARBRES relative au projet de création d'un ensemble commercial d'une surface totale de vente de 2 937,79 m<sup>2</sup> avec un point de retrait de marchandises composé de 3 pistes de 41,50 m<sup>2</sup> sur la commune d'Élancourt

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 **27 SEP. 2021**

La Présidente de la commission  
départementale d'aménagement commercial  
Pour le Préfet et par délégation,  
La Sous-Préfète de l'arrondissement de Rambouillet



Hélène GERONIMI

**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 DE LA CDAC<sup>1</sup> N° 166

### DU 24/09/2021

(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 <sup>2</sup> )		7 331 m <sup>2</sup>	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		AC 277 ; AC 285 ; une partie de l'Impasse des Roches	
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	-
		Nombre de S	-
		Nombre de A/S	-
	Après projet	Nombre de A	-
		Nombre de S	-
		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 <sup>2</sup> )		1 555 m <sup>2</sup>
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre (s), en m <sup>2</sup> )		222 m <sup>2</sup> toiture végétalisée
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés		
Énergies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation		1 763 m <sup>2</sup> en toitures
	Éoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / nombre et localisation) et observations éventuelles :		
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionné expressément par la commission dans son avis ou sa décision			

<sup>1</sup> 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		1 200 m <sup>2</sup>	
		Magasi ns de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre	1	
			SV/magasin <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>	
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		2 937,79 m <sup>2</sup>	
		Magasi ns de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre	1	
			SV/magasin <sup>3</sup>	2257,79	
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant- projet	Nomb re de places	Total	-	
			Electriques/ hybrides	-	
			Co-voiturage	-	
			Auto-partage	-	
	Après projet	Nomb re de places	Total	165	
			Électriques	11 (+ 23 places pré- équipées)	
			Co-voiturage	-	
			Personne à mobilité réduite	6	
			Perméables	0	
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	2			
	Après projet	3			
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m <sup>2</sup> )	Avant- projet	?			
	Après projet	41,50 m <sup>2</sup>			

<sup>2</sup> Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> sous la mention

« détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m<sup>2</sup> ».

<sup>3</sup> Cf. (2)