

Arrêté
portant création et délimitation d'une zone commerciale
sur le territoire de la commune du Chesnay-Rocquencourt (Yvelines)

Le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris,
Officier de la Légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite

Vu le code du travail et notamment ses articles L.3132-25-1, L.3132-25-2, R.3132-19 et R.3132-20-1 ;

Vu le code de commerce et notamment son article L.752-3 ;

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques et notamment son article 257 - paragraphe II ;

Vu la demande en date du 28 février 2022, réceptionnée le 04 mars 2022, présentée par le maire du Chesnay-Rocquencourt, dans le cadre des articles L.3132-25-1 et L.3132-25-2 du code du travail, pour la création et la délimitation d'une zone commerciale située sur le territoire de la commune du Chesnay-Rocquencourt ;

Vu les consultations du conseil communautaire de Versailles Grand Parc, du conseil municipal de la commune du Chesnay-Rocquencourt, des organisations professionnelles d'employeurs et des organisations syndicales de salariés intéressées, de la chambre de commerce et d'industrie et de la chambre de métiers et de l'artisanat des Yvelines, en date du 22 mars 2022 ;

Vu l'avis favorable du conseil municipal de la commune du Chesnay-Rocquencourt en date du 24 mai 2022 ;

Vu l'avis défavorable du conseil communautaire de Versailles Grand Parc en date du 29 juin 2022 ;

Vu l'avis favorable de la chambre de commerce et d'industrie de Versailles-Yvelines en date du 1^{er} juin 2022 sous la double réserve du respect du repos compensateur prévu aux articles susvisés et de l'accord des syndicats d'employeurs et de salariés concernés ;

Vu les avis favorables de l'Alliance du commerce, de la Fédération des enseignes de l'habillement (FEH), de l'Union du Grand Commerce de Centre-ville (UCV), de l'Union Française des Industries - de la Mode et Habillement - UFIMH -, de la Fédération bancaire française (FBF), de PROCOS - Fédération pour la promotion du commerce spécialisé, de l'Union Française des distributeurs, importateurs, exportateurs en chaussures (UDIC), de la fédération du prêt à porter féminin, de la confédération nationale de l'équipement du foyer (CNEF), de l'union sport et cycle ;

Vu les avis défavorables de la Fédération des détaillants en chaussures de France (FDCF), de la Fédération Française de l'équipement du foyer, droguerie, arts de la table et cadeaux (FFEF), de la Fédération Nationale de l'Habillement - boutiques de mode indépendantes, de la CFE CGC, de la fédération des fromagers de France, de la confédération nationale des détaillants en lingerie (CNDL), de l'Union des entreprises de proximité (U2P78), de la Fédération de la boucherie Yvelines - Essonne - Val d'Oise ;

Vu la réponse de MOBILIANS qui déclare ne pas avoir d'observations particulières à formuler ;

Vu la réponse du collège du Conseil National des Opticiens de France (CCNOF) - qui se déclare non compétent pour se prononcer ;

Vu les réponses de l'union des métiers et des industries de l'Hôtellerie - UMIH et des Saveurs Commerce – les spécialistes de l'alimentation de proximité qui se déclarent non concernés ;

Vu les avis réputés donnés en l'absence de réponse dans le délai fixé à l'article L.3132-25-2 du code du travail de la chambre de métiers de l'artisanat, de la confédération des chocolatiers et des confiseurs de France, de la fédération des entreprises du commerce et de la distribution (FCD), de la fédération nationale de l'artisanat automobile, de la fédération française de la chaussure, du rassemblement des opticiens de France (ROF), de la fédération nationale des opticiens de France (FNOF), de la fédération des enseignes de la chaussure, de la chambre nationale des détaillants en lingerie, de la fédération internationale de la VAPE FIVAPE, du groupe 10 commerces de détails non alimentaire, du syndicat représentatif de la restauration rapide - de l'alimentation et tendances, de la fédération des entreprises de boulangerie, de la fédération nationale des détaillants maroquinerie et voyage, de l'union nationale des pharmacies, de la fédération professionnelle des entreprises du sport et des loisirs, de la fédération des petites et moyennes entreprises des Yvelines, de la fédération française de la parfumerie, de la fédération française de la parfumerie sélective, des entreprises de voyage, de la fédération du commerce et des services de l'électrodomestique et du multimédia (FENACEREM), de la fédération française de la cordonnerie multiservices, de l'union des métiers alimentaires de proximité (UMP), de la fédération française des détaillants en droguerie équipement du foyer et bazar, de la fédération nationale de l'épicerie caviste et spécialisation en produits bio (FNDECB), de l'union des commerçants des loisirs et de la presse - culture presse, du syndicat national de l'alimentation et de la restauration rapide, de la chambre syndicale des fleuristes d'Île-de-France, de la fédération française des pressing et blanchisseries (FPPB), de la fédération nationale des cinémas français, de la fédération française de la franchise, de l'union de la bijouterie et de l'horlogerie (UBH), de la fédération nationale des métiers de la jardinerie, de la fédération française des horlogers bijoutiers (FFHB), de l'union française de la bijouterie joaillerie orfèvrerie pierres et perles, de la fédération régionale de la région parisienne des pharmacies d'officine, de la confédération nationale de la boulangerie pâtisserie française, de la fédération des industries du cinéma de l'audiovisuel et du multimédia (FICAM), de la fédération de la boulangerie pâtisserie de l'Essonne, de Val d'Oise et des Yvelines, du comité de l'international du commerce de Paris, de la fédération de l'horlogerie, de la chambre syndicale de la bijouterie fantaisie métaux précieux orfèvrerie et industrie (BOCI), du syndicat de groupement des enseignes de pharmacie, du syndicat des audioprothésistes, du syndicat national de l'alimentation et de la restauration rapide, de la fédération des entreprises de la beauté, de l'association française des banques, de la fédération du commerce et de l'industrie (FECI), de la fédération de la boucherie et des métiers de la viande (FEBMV), de la fédération française des artisans fleuristes, du syndicat national des opticiens réunis, de la fédération française des spiritueux, de l'union des entreprises de coiffure, de la fédération nationale de la coiffure française (FNCF), de la fédération du négoce, de l'aménagement et de l'équipement de la maison, de la fédération française de l'ameublement et de l'équipement de la maison, de la fédération des magasins de bricolage et d'aménagement de la maison, de la confédération nationale artisanale des instituts de beauté, de la fédération des épiciers de France, du conseil national des entreprises de coiffure, du syndicat des cavistes professionnels, de la fédération de l'entretien des textiles, de la confédération française de la photographie, de l'union des syndicats de l'immobilier (UNIS) ;

Vu les avis réputés donnés en l'absence de réponse dans le délai fixé à l'article L.3132-25-2 du code du travail du Mouvement des entreprises de France (MEDEF), des unions départementales des syndicats des Yvelines FO, CFTC, SOLIDAIRES, CGT, CFDT, UNSA ;

Considérant que le projet présenté en l'état actuel démontre un ensemble commercial développé sur une surface commerciale totalisant 127 000m² dont 86 000m² de surface de vente composé du centre commercial « WESTFIELD Parly 2 » situés sur la commune du Chesnay-Rocquencourt ;

Considérant que le centre commercial « WESTFIELD Parly 2 » accueille 212 locaux à usage de commerces, services, restaurants répartis entre 2 grands magasins tels le Printemps (10 800 m²), BHV (9 200 m²), des moyennes surfaces spécialisées comme Truffaut (6 600 m²), Décathlon (4 200 m²), Habitat (3 100 m²), Fnac (3 000 m²), Maison du Monde (2 450 m²), Kiabi (1 700 m²), Zara (1 600 m²), Go Sport (1 500 m²), La Grande récré (1 500 m²), Uniqlo (900 m²), Darty (820 m²), Sephora (520 m²), un supermarché Auchan Gourmand (2 000 m²) et un magasin Monoprix (4 050 m²) sur le créneau de la proximité, et environ 180 boutiques avec également une offre alimentaire spécialisée (un primeur, une fromagerie, une boucherie, un caviste, un traiteur...), 12 restaurants, 8 services, et enfin un cinéma UGC Ciné Cité de 12 salles et 2 200 fauteuils ;

Considérant que les magasins qui sont réunis sur le même site ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, d'une même opération immobilière dès 1967 concomitamment avec la construction de la copropriété du Chesnay-Trianon, également appelée « Paris 2 » puis rebaptisé « Parly 2 » ;

Considérant que les enseignes bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à leur clientèle l'accès des divers établissements notamment par la desserte routière commune, les parcs de stationnements (4620 places de stationnement), les voies de circulation douces aménagées entre les différents magasins de la zone pour les piétons et les cyclistes, et notamment la réalisation de trottoirs et de passages piétons intégrant un jalonnement dynamique et notamment une signalétique commune avec un code couleur qui facilite le repérage visuel des visiteurs et à leur mise en sécurité ;

Considérant les nouveaux aménagements spécifiques pour intégrer pleinement le centre commercial au quartier résidentiel de la copropriété du Chesnay-Trianon ;

Considérant que, lors des différents travaux d'extension et de rénovation du centre commercial, les établissements ont financé des aménagements routiers (ronds-points, bretelle d'accès, carrefour, voie d'évitement) pour fluidifier la circulation et permettre un accès optimisé d'un établissement à un autre sur le site (création d'un nouvel accès facilitant la circulation en répartissant les flux en provenance de Paris et de Versailles) ;

Considérant la réalisation de parkings gratuits (y compris en souterrain) sans limitation de durée et sans obligation d'achat dans l'établissement où le véhicule est stationné ;

Considérant la réalisation d'un mail de liaison douce supplémentaire lors de la rénovation du centre commercial en 2017 ;

Considérant que les commerces du centre commercial « Westfield Parly 2 » font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation comme la maintenance des liaisons mécaniques (ascenseurs et escalators), l'enlèvement des déchets, l'entretien des espaces verts, les mesures de sécurité et de sûreté, le nettoyage, l'accueil, et la maintenance multi-technique ;

Considérant qu'il existe une politique d'animation et de communication, et un marketing communs notamment sous la marque « Westfield » ainsi qu'un site internet également commun : <https://fr.westfield.com/parly2>;

Considérant que le centre met également à la disposition de sa clientèle de très nombreux services communs : une réception pour les renseignements, des distributeurs de billets, un service détaxe pour les clients étrangers, et enfin du Wifi gratuit et illimité ;

Considérant que les magasins du centre commercial « Westfield Parly 2 » réunis sur le même site sont réunis aussi par une structure juridique commune et que le centre commercial « Westfield Parly 2 » fait donc l'objet d'une gestion commune de l'exploitation assurée par la foncière Unibail-Rodamco-Westfield ;

Considérant que la zone dont le plan figure en annexe constitue donc un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du code de commerce dont la surface de vente totale est supérieure à 20 000m² ;

Considérant que selon l'étude d'impact, le centre commercial accueillait, avant la crise sanitaire déjà au moins 11 à 12 millions de visiteurs par an ; et qu'en raison des périodes de fermeture d'une très grande partie du centre commercial pendant la pandémie, la fréquentation s'est établie à 9 millions de visiteurs en 2020 et en 2021 ;

Considérant par conséquent que la condition relative au nombre annuel de clients (plus de 2 millions) est remplie malgré cette baisse de fréquentation ;

Considérant que la population du Chesnay-Rocquencourt s'élève à 31 306 habitants (INSEE 2018), et celle de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc à 267 033 habitants (INSEE 2018) qui est elle-même incluse dans l'unité urbaine de Paris laquelle qui compte 10 816 803 habitants (INSEE 2018) ;

Considérant que la condition relative à l'inclusion de la zone commerciale dans une unité urbaine comptant une population supérieure à 100 000 habitants est donc également remplie au sens de l'article R.3132-20-1 du code du travail ;

Considérant l'existence d'infrastructures adaptées et accessibles par les moyens de transports individuels et collectifs ;

Considérant que la desserte routière de la zone est assurée par plusieurs axes structurants comme l'autoroute A13 via les échangeurs 5 et 6, la route départementale D186, axe Nord/Sud reliant l'A13 à Versailles et desservant le centre commercial « Westfield Parly 2 », la route départementale D307, axe Est/Ouest desservant le Nord de la commune du Chesnay-Rocquencourt vers Garches et Saint Cloud ;

Considérant que la zone est également très bien desservie par le réseau de transports en commun de l'agglomération Versailles Grand Parc reliant les différents pôles urbains et principales gares du réseau Transilien, et donc de la capitale.

Considérant que six des treize lignes de bus permettant d'accéder à la zone, dont les 2 principales du réseau Phébus qui desservent le centre commercial, sont exploitées le dimanche, avec une fréquence de passage de 20 à 30 mn ;

Considérant que la zone est située à proximité (dans un rayon de 2 à 4km) de cinq gares routières et ferroviaires (Gare de Versailles-Château Rive Gauche, gare de Versailles-Chantier, gare de Versailles-Rive droite, et gare de Montreuil) qui accueillent plusieurs lignes de bus et notamment plusieurs lignes du réseau Transilien (L, N et U) et la ligne C du RER d'Île-de-France reliant Versailles à Paris ;

Considérant que la clientèle dispose aussi de services multiples favorisant sa venue sur la zone commerciale notamment par de nombreuses enseignes de restauration ;

Considérant que la zone commerciale dont la création est demandée est ainsi dotée des infrastructures adaptées et est accessible par les moyens de transport individuels et collectifs ;

Considérant en conséquence que les critères posés par l'article R.3132-20-1 du code du travail sont remplis ;

Sur la proposition du préfet, secrétaire général de la préfecture de la région d'Île-de-France, préfecture de Paris ;

Arrête

Article 1^{er} :

Est créée et délimitée sur le territoire de la commune du Chesnay-Rocquencourt (Yvelines), la **zone commerciale du Chesnay-Rocquencourt**, selon le plan annexé au présent arrêté.

Cette zone commerciale comprend les voies et portions de voies situées dans le périmètre suivant :

- La route de saint Germain
- L'avenue Charles de Gaulle
- L'avenue Dutartre
- L'allée des Comtesses

Article 2 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région d'Île-de-France, préfecture de Paris.

Il peut faire l'objet d'un recours contentieux, auprès du tribunal administratif de Paris, dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

Il peut également, dans le même délai, faire l'objet d'un recours gracieux (Préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris) et/ou d'un recours hiérarchique (Ministre du travail, de l'emploi, de la formation professionnelle et du dialogue social).

Le recours gracieux ou/et hiérarchique prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Article 3 :

Le préfet, le secrétaire général de la préfecture de la région d'Île-de-France, préfecture de Paris, le préfet des Yvelines et le directeur départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Paris, le **25 AOUT 2022**

Le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris



Marc GUILLAUME

Zone commerciale du Chesnay-Rocquencourt



Vu pour être annexé,
Le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris

Marc GUILLAUME