



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

Commune de Bréval

**Projet d'extension d'un ensemble commercial par l'extension d'un
supermarché Intermarché**

Avis n° 182

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 21 février 2023, prises sous la présidence de Monsieur Jean-Louis AMAT, sous-préfet de Mantes-la-Jolie ;

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°78-2022-10-12-00005 du 12 octobre 2022 portant création de la commission départementale d'aménagement commercial des Yvelines ;

Vu l'arrêté préfectoral du 7 février 2023 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial des Yvelines pour l'examen de la présente demande d'avis ;

Vu la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale déposée par la société civile immobilière les Coutures du Val, représentée par M. Georges LEFEBVRE en qualité de gérant, enregistrée le 22 décembre 2022 par la mairie de Bréval sous le PC 078 10722F0053, cette demande enregistrée le 3 janvier 2023 par le secrétariat de la CDAC, est relative au projet d'extension d'un ensemble commercial, situé 31 rue René Dahl à Bréval, par extension de 619 m² de surface de vente d'un supermarché Intermarché portant la surface de vente totale de l'ensemble commercial à 2 681 m² ;

Vu le rapport d'instruction en date du 10 février 2023 présenté par Mme Sandra DESPRET de la direction départementale des territoires ;

Après qu'en aient délibéré le 21 février 2023 les membres de la commission, assistés de Mme Sandra DESPRET représentant la direction départementale des territoires ;

CONSIDERANT que le projet, qui se situe au sein de la zone d'activités du Val d'Agé, est conforme aux documents d'urbanisme en vigueur (schéma directeur régional d'Île-de-France approuvé le 27 décembre 2013 et plan local d'urbanisme de la commune de Bréval approuvé le 20 février 2017 et révisé le 21 mars 2022) ;

CONSIDERANT que le projet consistant en l'extension de 619 m² de surface de vente d'un Intermarché situé au sein d'un ensemble commercial vieillissant, permettra de restructurer et revitaliser celui-ci pour conforter son rôle de pôle commercial de proximité dans une zone rurale ;

CONSIDERANT que la population de la commune de Bréval est en augmentation (le PLU de 2017 prévoit la réalisation d'environ 350 logements entre 2017 et 2026) qu'ainsi le projet permettra de répondre aux besoins nouveaux de la population de la commune et des communes avoisinantes ;

CONSIDERANT que le projet permettra la création de 10 emplois ;

CONSIDERANT que le projet aura un faible impact sur le réseau routier ;

CONSIDERANT que si le projet est consommateur d'espace et qu'il engendra une imperméabilisation supplémentaire des sols de 1 307 m², il remplit toutefois les trois critères suivants permettant de déroger au principe d'interdiction de l'artificialisation des sols défini à l'article L752-6 du code de commerce : l'extension du magasin s'effectue sur son propre site dans le prolongement du magasin existant, le projet répond aux besoins du territoire et il se situe au sein d'une zone d'activité commerciale ;

CONSIDERANT que le projet comporte des engagements en matière de développement durable dont l'installation de 1 611 m² de panneaux photovoltaïques en toiture, l'aménagement d'un éclairage intérieur entièrement en Led, l'installation d'un bassin d'infiltration de 600 m³ ainsi que d'une citerne de 10 m³ pour l'arrosage des espaces verts, le nettoyage extérieur et l'alimentation de sanitaires ;

CONSIDERANT que suite à l'annonce de la création de 16 nouvelles places de stationnement non initialement prévues dans le dossier de demande d'autorisation, le représentant du pétitionnaire s'est engagé à respecter la réglementation en vigueur relative aux places de stationnement électriques et à aménager une place électrique supplémentaire (soit 17 places électriques au minimum dans le projet) ;

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, 1 non

Ont voté favorablement :

Département des Yvelines

- **M. Alain PEZZALI**, président de la communauté de communes les Portes de l'Île-de-France, EPCI dont est membre la 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 d'Île-de-France, 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'agglomérations Saint-Germain Boucles de Seine, représentant les intercommunalités au niveau départemental ;

Personnalités qualifiées :

- **Mme Muriel BESSEYRE**, représentant le collège « Développement durable et aménagement du territoire » ;
- **M. Jean-Marc PAVANI**, représentant le collège « consommation et protection des consommateurs » ;

Département de l'Eure

- **Mme Chantal SIMONETTI**, première adjointe au maire de Bueil ;

Département de l'Eure-et-Loir

- **Mme Nathalie VELIN**, maire de Guainville ;
- **M. Jean-Paul BRUNET**, représentant le collège « consommation et protection des consommateurs »

A voté défavorablement :

- **Mme Anne de KOUROCH**, représentant le collège « Développement durable et aménagement du territoire ».

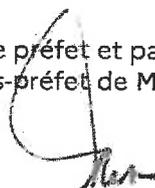
EN CONSÉQUENCE la commission départementale d'aménagement commercial émet un avis favorable à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée par la société civile immobilière les Coutures du Val, relative au projet d'extension d'un ensemble commercial, situé 31 rue René Dahl à Bréval, par extension de 619 m² de la surface de vente d'un supermarché Intermarché portant la surface de vente totale de l'ensemble commercial à 2 681 m².

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

22 FEV. 2023

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet de Mantes-la-Jolie



Jean-Louis AMAT

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** N° 182
DU 21/02/2023

(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)		18047	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		I 49, 50, 99 et 101	
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	2
	Après projet	Nombre de A	-
		Nombre de S	-
		Nombre de A/S	2
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)		5 640
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre (s), en 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		1 611 m ² en toiture et sur l'ombrière du parc de stationnement
	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, en séance, à étudier avec l'architecte du projet les liens éventuels (circulation d'espèces protégées) entre le site du projet et le site natura 2000 à Moisson, afin d'adapter, le cas échéant, les aménagements prévus dans la zone du bassin d'infiltration à l'ouest de la parcelle.		
		
		
		
		
		

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		2 032			
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre	1			
			SV/magasin ¹	1 779			
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		2 681			
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre	1			
			SV/magasin ²	2 398			
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant-projet	Nombre de places	Total	155			
			Électriques/hybrides	0			
			Co-voiturage	0			
			Personne à mobilité réduite	4			
			Perméables	0			
	Après projet	Nombre de places	Total	171			
			Électriques	17			
			Co-voiturage	0			
			Personne à mobilité réduite	4			
			Perméables	16			

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	2			
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant-projet	30			
	Après projet	30			

¹ 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 ».

² Cf. (2)