



PREFET DE LA REUNION

Préfecture

Direction des relations externes
et du cadre de vie
Bureau du cadre de vie
Secrétariat de la CDAC

COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Commune de Saint-Joseph - La Réunion

Création d'un ensemble commercial de 3056 m²

situé ZAC des Grègues 2

AVIS N° 2675

- VU le code de commerce et notamment ses articles L751-1 et L751-2 ;
- VU le code de l'urbanisme ;
- VU la loi 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 ;
- VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite Loi ELAN ;
- VU le décret n°2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 1127 du 25 juin 2018 portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial ;
- VU la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale N° PC 974412 1910105 déposée le 3 juin 2019 à la mairie de Saint-Joseph par la SCA TERRACOOOP en vue de la création : d'un ensemble commercial de 3056 m² comprenant une surface de vente de jardinerie et un espace extérieur pour 2352 m² à l'enseigne GAMM VERT, une moyenne surface non alimentaire de 425 m², deux boutiques totalisant 279 m² et un parc de stationnement de quatre-vingt-quinze places situé ZAC des Grègues 2 ;
- VU l'arrêté n°2289/SG/DRECV/BCV du 19 juin 2019 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial pour l'examen de la présente demande d'avis ;
- VU l'avis favorable du directeur de l'environnement, de l'aménagement, et du logement ;

Après qu'ils en ont délibéré le 26 juillet 2019, les membres de la commission :

- M. Patrick LEBRETON, maire de Saint-Joseph, commune d'implantation du projet,
- M. Henri-Claude HUET, représentant le président de la communauté d'agglomération du Sud (CASUD), EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation,
- Mme Isabelle PARIS, représentant le président du syndicat mixte d'étude et de programmation du SCOT du Grand Sud,

- M. Harry MUSSARD, représentant le président du Conseil départemental,
- M. Ludovic MALET, représentant les intercommunalités au niveau départemental,
- Mme Aude PALANT-VERGOZ, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. Patrice RIVIERE, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire,

assistés de :

- Mme Aurélie SIDOU, représentant le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement, rapporteure,
- M. Claude HAISMAN et de M. Expédit ROMIGNAC de la préfecture (DRECV), en charge du secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial.

CONSIDERANT que le projet :

Au regard de l'aménagement du territoire :

- est compatible avec les orientations du schéma d'aménagement régional approuvé par le décret du 22 novembre 2011, et avec le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Joseph,
- est situé en périphérie sur la voie de contournement et sera plutôt fréquenté par des clients motorisés,
- est cohérent avec le développement urbain de la commune car situé dans une ZAC ayant vocation à accueillir des activités commerciales, des services et des équipements,
- propose un stationnement sur deux parkings totalisant quatre-vingt-quinze places dont quatre réservées aux personnes à mobilité réduite et respecte la réglementation en vigueur en termes de compacité,
- est desservi par un rond point et bénéficie par conséquent d'une bonne accessibilité avec des voiries largement dimensionnées,
- présente une étude de trafic démontrant une bonne fluidité sur les voies d'accès et de sortie de l'ensemble commercial,
- prévoit l'aménagement de plusieurs voies piétonnes et cyclables (plan régional vélo) qui le relieront au centre-ville et vers le nord de la ZAC sur la rue Trovalet,
- profite de deux arrêts de la ligne de bus Geckobus situés dans la zone commerciale depuis les quartiers des Jacques, du bas de Jean-Petit, de Cayenne, des Goyaves et du Butor,

Au regard du développement durable :

- dispose de nombreuses caractéristiques pour réduire ses besoins énergétiques : espace de vente protégé et performant au niveau thermique afin de limiter les déperditions froides, isolation, couleur claire, protection des ouvertures et vitrages,
- bénéficie d'une orientation Nord-Sud afin de profiter de l'ensoleillement,
- prévoit 2674 m² de perméabilisation de l'emprise du projet (9687 m²) dont 544 m² en pav'herbe,
- récupérera les eaux de ruissellement et des toitures par des collectrices et les dirigera vers deux systèmes de rétention/infiltration (puits d'infiltration/rétention et noue végétalisée),
- prévoit le tri des déchets à l'arrière du magasin où des bennes spécifiques seront installées,
- bénéficie d'une bonne visibilité depuis les voies d'approche et s'intègre parfaitement dans le paysage par son aspect extérieur (bardage métallique nervuré vertical et horizontal pour créer des effets d'ombre et de lumière et des variations de volume),
- présente un traitement paysager des espaces extérieurs par une végétalisation abondante et variée,
- a étudié les potentielles nuisances et positionnera les équipements bruyants en toiture dans un enclos protégé des embruns marins,

Au regard de la consommation et de la protection du consommateur :

- proposera aux consommateurs de Saint-Joseph une offre commerciale spécialisée,
- limitera dans une certaine mesure l'évasion commerciale vers la ville de Saint-Pierre,

répond ainsi aux critères énoncés par l'article L.752-6 du code de commerce ;

Ont en conséquence émis un avis favorable à l'unanimité des membres présents, sur la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale déposée le 3 juin 2019 auprès de la mairie de Saint-Joseph par la SCA TERRACOOP en vue de la création d'un ensemble commercial de 3056 m² à l'enseigne GAMM VERT situé ZAC de Grègues 2.

Ont voté pour :

- M. Patrick LEBRETON, maire de Saint-Joseph, commune d'implantation du projet,
- M. Henri-Claude HUET, représentant le président de la communauté d'agglomération du Sud (CASUD), EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation,
- Mme Isabelle PARIS, remplaçant le président du syndicat mixte d'étude et de programmation du SCOT du Grand Sud,
- M. Harry MUSSARD, représentant le président du Conseil départemental,
- M. Ludovic MALET, représentant les intercommunalités au niveau départemental,
- Mme Aude PALANT-VERGOZ, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. Patrice RIVIERE, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire,

A voté contre :

- Néant

S'est abstenu :

- Néant

A Saint-Denis, le 29 juillet 2019

Le président de la commission
départementale d'aménagement commercial,



Lucien GIUDICELLI

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours auprès de la commission nationale d'aménagement commercial
Bureau de l'aménagement commercial - Bâtiment 4 – Télédocus 121 - 61 boulevard Vincent Auriol - 75703 PARIS CEDEX 13
dans un délai d'un mois à compter de la date de :

- sa notification, pour le demandeur,
- la réunion de la commission pour le préfet et les membres de la commission
- la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article R.752-19 du code de commerce, pour toute autre personne ayant intérêt à agir