



COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Commune de Saint-Pierre - La Réunion

Création d'un ensemble commercial de 6106 m²

AVIS N° 1046 du 25 MAI 2023

- VU** le code de commerce et notamment ses articles L. 751-1, L. 751-2 et suivants ;
- 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 ;
- VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- VU** le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;
- VU** le décret n° 2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement de la commission départementale d'aménagement et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;
- VU** le décret du 6 janvier 2021 portant nomination de Mme Régine PAM en qualité de secrétaire générale de la préfecture de La Réunion ;
- VU** le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de M. Jérôme FILIPINI en qualité de préfet de la Région Réunion, préfet de La Réunion ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 1979 du 3 octobre 2022, portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial de La Réunion ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 700 du 7 avril 2023 portant délégation de signature pour l'activité générale et l'ordonnancement des dépenses et recettes à Mme Régine PAM, secrétaire générale de la préfecture de la Réunion ;
- VU** la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale déposée auprès de la mairie de Saint-Pierre le 10 mars 2023 et complétée le 31 mars 2023 par le Groupe SOBFI sis 50 rue Copernic – 75116 Paris en vue de la création d'un ensemble commercial de 6106 m² comprenant onze moyennes surfaces et un parc de stationnement de 368 places situé Allée Jacquot – ZAC Canabady à Saint-Pierre ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 634/SG/SCOPP/BAICI du 3 avril 2023 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 25 mai 2023, les membres de la commission, assistés de Mme Mélanie MOLIN et M. Quentin GRIFFON, représentants le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), en leur qualité de rapporteurs :

CONSIDERANT que le quorum de la commission fixé à la majorité de ses membres a été atteint ;

CONSIDÉRANT que la commission rend son avis au regard des critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

CONSIDERANT que le projet présenté s'inscrit dans le cadre de la création d'un ensemble commercial de 6106 m² comprenant onze moyennes surfaces et un parc de stationnement de 368 places situé Allée Jacquot – ZAC Canabady à Saint-Pierre ;

CONSIDERANT qu'il est compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur (SAR, SCOT et PLU) ;

CONSIDERANT qu'il ressort de la présentation des rapporteurs **au regard de l'aménagement du territoire**, que le projet est situé dans la ZAC Canabady à proximité de l'échangeur de la balance RN3/Boulevard Bank; qu'il consomme peu d'espace en raison d'un bâtiment comprenant 4 niveaux allant du R-1 au R+2 et du parc de stationnement aménagé en majorité sur plusieurs étages; qu'il a un effet certain sur l'animation urbaine en contribuant à la poursuite de l'aménagement de la ZAC en continuité des magasins existants; qu'il bénéficie d'une mixité fonctionnelle d'activités, commerces, salle de sport et restauration et d'une approche moderne; qu'il dispose d'une bonne desserte routière grâce à la proximité de la RN3 et du boulevard Bank, axe principal de Saint-Pierre; qu'il présente une étude concluant à un impact négligeable sur le trafic car générant peu de flux supplémentaires du fait notamment des deux giratoires ayant de bonnes réserves de capacité (44 % et 106 %); qu'il bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun avec un arrêt de bus à 150 m de la rue des Olivines et de deux lignes pour relier le centre-ville (Karlavil 1) et la Ravine des Cabris (SIDR 3); qu'il prévoit des emplacements pour les deux-roues malgré la très faible dotation en pistes cyclables dans le secteur; qu'il est situé sur une parcelle réservée à l'activité commerciale dans une zone pourvue de cette vocation et étudiée et dimensionnée en conséquence; qu'il proposera une offre commerciale différente de ce qui existe actuellement dans la ZAC sans concurrencer les commerces du centre-ville; qu'il sera accessible par une prolongation de voirie cofinancée avec la nouvelle concession automobile voisine (pas de coût indirect pour la collectivité);

CONSIDERANT au regard du développement durable, que le projet respecte le référentiel PERENNE; qu'il apporte des solutions pour l'efficacité énergétique (lutte contre l'ensoleillement direct, éclairage, climatisation); qu'il propose un cahier des charges aux futurs occupants, notamment aux restaurants en phase exploitation (hotte d'extraction, filtration d'air avant rejet, déchets dans les compartiments frigorifiques, etc...); qu'il prévoit 1889 m² de panneaux photovoltaïques en toiture; qu'il bénéficie d'une bonne insertion paysagère et architecturale (compacité du bâti); qu'il génère peu de nuisances sonores et s'interdit les nuisances olfactives en phase travaux; qu'il propose des solutions lumineuses afin de protéger l'avi faune (Pétrels de Barau);

CONSIDERANT au regard de la consommation et de la protection du consommateur, que le projet est facile d'accès, se situe à proximité de zones d'habitat et du centre-ville tout en le préservant ; qu'il permet des temps de trajet assez courts depuis la zone de chalandise ; et qu'il n'est pas concerné par les risques naturels ;

CONSIDERANT au regard de l'impact sur le tissu commercial, que le projet diversifiera et complètera l'offre existante au sein de la ZAC sans avoir d'impact significatif sur le tissu commercial du centre-ville ; qu'il propose un Rétail Park moderne qui offre une expérience shopping différente grâce à sa mixité d'usage;

EN CONSÉQUENCE, les membres de la commission départementale d'aménagement commercial estiment que les éléments rapportés sont suffisants et que le projet répond aux exigences des critères énoncés par l'article L. 752-6 du code de commerce.

La commission départementale d'aménagement commercial

DECIDE

à La majorité de rendre un avis favorable à :

- la demande de création d'un ensemble commercial de 6106 m² comprenant onze moyennes surfaces et un parc de stationnement de 368 places, situé allée Jacquot – ZAC Canabady à Saint-Pierre ;

Ont siégé à la commission et voté pour le projet :

- M. Stéphano DIJOUX, représentant le maire de Sainte-Pierre, commune d'implantation du projet,
- M. Olivier NARIA, président du syndicat mixte d'étude et de programmation (SMEP) du SCOT du Grand Sud,
- M. Jean-Louis PAJANIAYE, représentant le président du conseil départemental,
- M. Pascal PLANTE, représentant la présidente du conseil régional,
- M. Ridwane ISSA, représentant les maires au niveau départemental,
- M. François-Xavier COUZI, personnalité qualifiée en matière de développement durable,

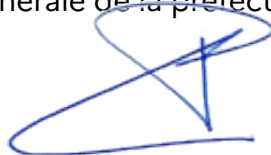
A siégé à la commission et voté défavorablement au projet :

- M. Rodolphe COUSIN, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire,

A siégé à la commission et s'est abstenu :

- M. Irchad OMARJEE, représentant les intercommunalités au niveau départemental.

La présidente de la commission
départementale d'aménagement commercial,
secrétaire générale de la préfecture de La Réunion



Régine PAM

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 – Télédock121 - 61 boulevard Vincent Auriol 75703 PARIS CEDEX13 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.