

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL**

**Commune de Saint-Denis - La Réunion**

**Création d'un ensemble commercial de 1555 m<sup>2</sup>**

**SÉANCE DU LUNDI 25 MARS 2024**

**AVIS FAVORABLE N° 501**

**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 20 juillet 2022 portant nomination de M. Jérôme FILIPPINI en qualité de préfet de la région Réunion, préfet de La Réunion ;

**VU** le décret du 22 août 2023 portant nomination de M. Laurent LENOBLE, sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture de La Réunion, sous-préfet de Saint-Denis ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 1979 du 3 octobre 2022, modifié portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial de La Réunion ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2310 du 27 octobre 2023 portant délégation de signature pour l'activité générale et l'ordonnancement des dépenses et recettes à M. Laurent LENOBLE, secrétaire général de la préfecture de La Réunion et à ses collaborateurs ;

**VU** la demande d'autorisation d'exploitation commerciale présentée par la SCI RALI en vue de la création d'un ensemble commercial de 1555 m<sup>2</sup> sis 7 bis, rue Jean-Baptiste Ponama à Sainte-Clotilde, commune de Saint-Denis ;

**VU** l'arrêté n° 439/SG/SCOPP/BAICI du 13 mars 2024 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial pour l'examen de la présente demande d'autorisation ;

**VU** la proposition d'avis favorable du directeur de l'environnement, de l'aménagement, et du logement ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission, assistés de Madame Mélanie MOLIN, et de M. Quentin GRIFFON , représentants le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), en leurs qualités de rapporteurs et avoir entendu les représentants du projet, M. Idriss DINDAR, de la SCI RALI, et Mme Carine Léchevin LÉCHEVIN du bureau d'étude Pilote Projet :

**CONSIDÉRANT** que le quorum de la commission fixé à la majorité de ses membres votants était atteint ;

**CONSIDÉRANT** qu'au regard de la compatibilité aux documents d'urbanisme, le projet, au regard du SAR, est situé dans un espace d'urbanisation prioritaire au sein d'une zone préférentielle d'urbanisation et qu'il est également compatible au regard du SCoT de la CINOR approuvé le 18 décembre 2013 ; Enfin, le projet situé en zone UD est également compatible au PLU de la commune de Saint-Denis.

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

**CONSIDÉRANT** qu'il ressort de la **présentation des rapporteurs au regard de l'aménagement du territoire**, que le projet est situé dans une zone où existent plusieurs bâtiments commerciaux de taille similaire ; qu'il consomme peu d'espace de par le choix d'un bâtiment à étages intégrant un parking en R-1, les cellules commerciales envisagées ainsi que des bureaux en R0 et R+1, et des entrepôts en R+2 et R+3 ; qu'il ne générera pas plus de trafic qu'actuellement ; qu'il bénéficie d'un accès facile à pied, à vélo et par les transports en commun ; qu'il s'implante sur une parcelle proche du centre-ville dans une zone présentant déjà des enseignes du même secteur de vente et qu'il vient en complément de celles-ci et notamment de Conforama avec laquelle il va partager de l'espace de parking et des entrepôts ; qu'il ne générera pas de coût indirect à supporter par la collectivité ;

**CONSIDÉRANT au regard du développement durable** que le projet respectera l'ensemble des normes thermiques en vigueur en matière de construction ; qu'en phase d'exploitation, des annexes environnementales seront ajoutées aux baux pour inciter les locataires à s'inscrire dans cette démarche vertueuse ; qu'il accueillera des panneaux photovoltaïques en toiture ; que la gestion des eaux sera effective, notamment celle des eaux pluviales en lien avec les espaces verts ; qu'il s'insère de façon homogène dans le paysage ; qu'une politique de chantier propre a été mise en place et que pour la phase exploitation, la thématique déchets bénéficie d'une attention particulière avec notamment un espace de stockage, un compacteur ainsi que la gestion des espaces verts ; que le site ne devrait pas présenter des nuisances olfactives particulières et que la pollution lumineuse sera réduite au maximum ;

**CONSIDÉRANT au regard de la protection des consommateurs**, que le projet se trouve au plus proche des différents lieux de vie de la commune et que le maillage routier dense permet un accès direct depuis l'ensemble de la zone de chalandise ; qu'il apporte une complémentarité de l'offre existante en termes d'ameublement en s'installant sur le même lieu que les enseignes existantes et que par conséquent le centre-ville ne subira aucun impact ; qu'il n'est pas sujet aux aléas des risques naturels,

**CONSIDÉRANT** que le projet devrait conduire à la création de 14 emplois directs et que les consommateurs de la zone de chalandise bénéficieront d'une offre plus riche sur le secteur de l'ameublement ;

**CONSIDÉRANT** les précisions apportées en séance par **les représentants du projet** et notamment sur la congestion routière observée dans la zone, l'installation photovoltaïque et la surabondance de l'offre proposée dans le secteur de l'ameublement dans la zone ;

**EN CONSÉQUENCE**, les membres de la commission départementale d'aménagement commercial estiment 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**

#### **DÉCIDE**

à l'unanimité d'un avis favorable à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale présentée par la SCI RALI en vue de la création d'un ensemble commercial de 1555 m<sup>2</sup> situé 7 bis rue Jean-Baptiste Ponama – Sainte-Clotilde comprenant les enseignes Cuir Center et Fabrique de Styles

#### **Ont siégé à la commission et voté favorablement au projet :**

- M. Jean-François HOAREAU, représentant la maire de Saint-Denis, commune d'implantation du projet,
- M. Jean-Pierre MARCHAU, représentant le président de la CINOR, EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation,
- M. Mario LECHAT, remplaçant le président de la CINOR au titre du SCoT,
- Mme Béatrice SIGISMEAU, 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. Léo CHEVILLON, personnalité qualifiée en matière de développement durable,
- M. Rodolphe COUSIN, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire.

#### **Ont siégé à la commission et voté défavorablement :**

- Néant

#### **Ont siégé à la commission et se sont abstenus :**

- Néant

Le président de la commission  
départementale d'aménagement commercial,

Laurent LENOBLE

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 – Télédodoc121 - 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.

