

**PREFET DE LA REUNION**

**Préfecture  
Direction des relations externes  
et du cadre de vie  
Bureau du cadre de vie**

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL**

**Commune de Saint-Paul - La Réunion**

**Création d'un ensemble commercial de 3769 m<sup>2</sup>**

**AVIS N° 2073**

-----

VU le code de commerce ;

VU le code général 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 le décret n° 2016-1728 du 15 décembre 2016 relatif aux autorisations d'exploitation commerciales ;

VU l'arrêté préfectoral n° 1127 du 25 juin 2018 portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial dans le département de La Réunion ;

VU la demande de permis de construire modificatif valant autorisation d'exploitation commerciale numéro PC 974415 15A0387/M01 déposée par la SCI EPERON auprès de la mairie de Saint-Paul en vue de la création d'un ensemble commercial de 3769 m<sup>2</sup> comprenant une grande surface de 2940 m<sup>2</sup>, huit boutiques de moins de 300 m<sup>2</sup> totalisant 804 m<sup>2</sup> et deux stands précaires de 12,5 m<sup>2</sup> situé à l'intersection de la RD 6 et de la RD 10 à Saint-Gilles-Les-Hauts commune de Saint-Paul ;

VU l'arrêté n° 1733/SG/DRECV/BCV du 12 septembre 2018 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial appelée à statuer sur la présente demande d'autorisation d'exploitation commerciale ;

VU l'avis du directeur de l'environnement, de l'aménagement, et du logement ;

Après qu'ils en ont délibéré le 29 octobre 2018, les membres de la commission:

- M. Isabelle LATCHIMY, représentant le maire de Saint-Paul, commune d'implantation du projet,
- M. Fayzal AHMED VALI, représentant le président du TCO, EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation du projet,

- M. Guy SAINT-ALME, remplaçant le président du TCO au titre du SCOT,
- Mme Béatrice SIGISMEAU, représentant le président du conseil 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,

**absents excusés :**

- M. Ibrahim PATEL, représentant le président du conseil régional
- M. Fabien AURE, représentant les maires au niveau départemental,
- M. Fabrice MAROUVIN, représentant les intercommunalités au niveau départemental,
- M Jean Michel SAINGAINY, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. François-Xavier COUZI, personnalité qualifiée en matière de développement durable,

**assistés de :**

- Mme Estelle ROUQUET, représentant le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement, rapporteure,
- Mme Corinne NATIVEL, adjointe au chef du bureau du cadre de vie au sein de la direction des relations externes et du cadre de vie en préfecture, et de M. Expédit ROMIGNAC en charge du secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial.

**CONSIDERANT** que le projet :

Au regard de l'aménagement du territoire :

- est situé sur un espace urbain de référence classé comme pôle secondaire, à la croisée des quartiers de Saint-Gilles-Les-Hauts, de l'Eperon et de Fleurimont, à l'intersection de la RD 6 et de la RD 10 ;
- est compatible avec le PLU de Saint-Paul et le SCOT du TCO respectivement approuvés le 27 septembre 2012 et le 21 décembre 2016 ;
- côtoie des zones encore peu structurées et en cours ou en attente d'aménagement et a pour ambition de proposer une offre commerciale de proximité pour les futurs habitants de cette zone ;
- tire parti sur trois niveaux de la pente régulière du terrain d'assiette pour proposer un niveau en sous-sol qui accueillera une partie du stationnement (141 places), un niveau de plain-pied pour les commerces et 138 places de parkings, et un niveau en R+1 pour les espaces devant accueillir la restauration, un food court et une terrasse ;
- est conforme aux objectifs de compacité du bâtiment et de l'économie de l'espace ;
- bénéficie d'une bonne desserte routière et d'une excellente accessibilité en transports en commun avec sept lignes du réseau intercommunal « Kar Ouest" ;
- profitera d'une restructuration du réseau des transports en commun par le TCO (mise en place de huit lignes de bus pour desservir les quartiers des mi-pentes) ;
- prévoit un accès optimisé pour les piétons avec des trottoirs tout autour des limites de la parcelle et un cheminement balisé et sécurisé au niveau du parking aérien ;

Au regard du développement durable :

- n'est pas concerné par les espaces protégés dans un périmètre élargi autour du site ;
- présente des mesures de réduction de l'impact vis-à-vis de l'avifaune pendant les travaux et à l'usage ;

- prévoit la végétalisation du site en s'inspirant du référentiel DAUPI (Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes) ;
- intègre le traitement des eaux de ruissellement des toitures et des voiries par un système de collecte et de rétention (bassin et noue de stockage) avant rejet en débit limité dans le réseau d'eaux pluviales ;
- prévoit de limiter l'imperméabilisation du site par la localisation d'une partie du stationnement en sous-sol et l'utilisation de matériaux drainants pour les parkings en surface ;
- a pour objectif de respecter les prescriptions de l'outil PERENE et présente par conséquent un ensemble de dispositifs pour la protection solaire (isolation de toiture, débord de toiture, double peau ajourée, écran végétal, bardage isolé) et l'optimisation des consommations d'énergie (système de climatisation adaptée, utilisation des LED et de lampes à basse consommation) ;
- aura recours à l'énergie photovoltaïque dans l'objectif d'une auto-consommation (15% des besoins) ;
- prévoit le traitement des déchets par tri et stockage avant évacuation, et compactage des cartons d'emballage ;
- développe une large façade circulaire donnant sur les parkings et bénéficiant d'un habillage en écran végétal tout en participant au respect des performances thermiques du bâtiment ;
- de par son organisation générale (parking en sous-sol, bâtiment formant barrière pour le parking aérien) permet de contenir et limiter les nuisances sonores générées par les véhicules des clients pour les habitations les plus proches ;

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

- dynamisera le pôle de Saint-Gilles-Les-Hauts dans sa fonction de centralité des mi-pentes et contribuera ainsi à l'animation du secteur en favorisant la mixité fonctionnelle des quartiers d'habitation environnants ;
- proposera une offre commerciale de proximité qui aura pour effet de limiter les déplacements motorisés vers les autres pôles de l'Ouest ,

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

**Les membres de la commission ont en conséquence émis un avis favorable à la majorité des membres présents sur la demande d'autorisation d'exploitation commerciale présentée par la SCI EPERON en vue de la création d'un ensemble commercial de 3769 m<sup>2</sup> comprenant une grande surface de 2940 m<sup>2</sup>, huit boutiques de moins de 300 m<sup>2</sup> totalisant 804 m<sup>2</sup> et deux stands précaires de 12,5 m<sup>2</sup> situé à l'intersection de la RD 6 et de la RD 10 à Saint-Gilles-Les-Hauts commune de Saint-Paul ;**

Ont voté pour :

- M. Isabelle LATCHIMY, représentant le maire de Saint-Paul, commune d'implantation du projet,
- M. Fayzal AHMED VALI, représentant le président du TCO, EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation du projet,
- M. Guy SAINT-ALME, représentant du président du TCO au titre du SCOT
- Mme Béatrice SIGISMEAU, représentant le président du conseil départemental,

- Mme Aude PALANT-VERGOZ, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,

**A voté contre :**

- M. Patrice RIVIERE, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire,

**S'est abstenu :**

- Néant.

Fait à Saint-Denis, le 30 octobre 2018

Le président de la commission  
départementale d'aménagement commercial,



Olivier TAINTURIER

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours auprès de la Commission Nationale d'Aménagement Commerciale  
Bureau de l'aménagement commercial - Bâtiment 4 – Télédéc 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.