

## **COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL**

**Commune de Saint-Pierre - La Réunion**

**Modification de l'ensemble commercial Pôl'Sud**

**Avis n° 1879 du 6 septembre 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 20 juillet 2022 portant nomination de M. Jérôme FILIPINI 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, portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial de La Réunion ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 1867 du 4 septembre 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, ne nécessitant pas de permis de construire, déposée auprès du secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial le 10 juillet 2023 par la SNC OCIDIM sise 28 rue Jules Verne - ZI N°2 BP 92013 - 974824 Le Port cedex, en vue de la modification du projet dénommé Pôl'Sud situé 176 rue Antoine Félix Leveneur - ZAC Roland - 97410 Saint-Pierre, entraînant une réorganisation et une redistribution des surfaces de vente tout en conservant la même surface totale (4 978 m<sup>2</sup>) ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 1745/SG/SCOPP/BAICI du 21 août 2023 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial pour l'examen de la présente demande d'avis ;

**VU** l'avis favorable n° 3295 du 21 octobre 2019 de la commission départementale d'aménagement commercial de la Réunion sur la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale déposée le 21 août 2019 auprès de la mairie de Saint-Pierre par la SNC OCIDIM en vue de la création d'un ensemble commercial de 4 978 m<sup>2</sup> situé ZAC Roland Hoareau à Pierrefonds ;

**VU** l'avis favorable rendu par le préfet de la Réunion en date du 22 août 2023 en application du V de l'article L. 752-6 du code de commerce ;

**Après qu'ils en ont délibéré en séance le 6 septembre 2023**, après que la séance du 29 août 2023 n'a pu avoir lieu, le quorum n'ayant pas été atteint, 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 :

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

**CONSIDÉRANT** que le projet présenté s'inscrit dans le cadre de la modification du projet dénommé Pôl'Sud situé 176 rue Antoine Félix Leveneur - ZAC Roland Hoarau à Saint-Pierre, et entraîne une réorganisation et une redistribution des surfaces de vente tout en conservant la même surface totale (4 978 m<sup>2</sup>) ;

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

**CONSIDÉRANT** qu'il ressort de la présentation des rapporteurs **au regard de l'aménagement du territoire**, que le projet consiste en la réalisation d'un pôle multi loisirs et de commerces en lien avec les activités proposées ; qu'il est situé le long de la route nationale 1 à l'ouest de Saint-Pierre à proximité du TCSP et du pôle d'échange intégrant la gare routière ; qu'en termes d'économies d'espace, son dimensionnement, sa forme, la répartition des bâtiments et son parking semi-enterré préservent les espaces de pleine terre ; qu'il s'implante dans un réseau très fourni de pistes et voies cyclables et propose une zone de stationnement de deux-roues ; qu'il n'engendre pas de coût indirect pour la collectivité ; que son impact sur le centre-ville, qui fait l'objet d'une ORT signée le 19 novembre 2021, paraît négligeable ;

**CONSIDÉRANT au regard du développement durable**, que le projet bénéficie d'une qualité environnementale énergétique remarquable en respectant le référentiel HQE (haute qualité énergétique) Bâtiment Durable national v.3.0 en date du 20 février 2020 en proposant des solutions telles que la lutte contre l'ensoleillement direct, un éclairage performant intégrant la protection de l'avifaune et une centrale photovoltaïque en toiture ; qu'il forme un U et s'organise autour d'un espace jardin tourné vers le multiplexe Ciné Grand Sud ; qu'il propose un stationnement souterrain ; qu'il entraînera des nuisances sonores négligeables au niveau de la zone, celles olfactives faisant l'objet d'un cahier des charges pour les restaurants en phase exploitation et celles lumineuses bénéficiant d'un Plan Lumière ;

**CONSIDERANT au regard de la consommation et de la protection du consommateur**, que le projet est facile d'accès car desservi par les transports en commun, une passerelle franchissant la route nationale permettant de relier Pierrefonds Village et bénéficiant d'un excellent maillage en itinéraires cyclables ; qu'il propose des activités qui pour la plupart n'existent pas dans le Sud ; qu'il offre une mixité fonctionnelle avec des cellules à vocation commerciale, des secteurs de loisirs et sportifs différents ainsi que de la restauration ; qu'il n'est pas concerné par les risques naturels ;

**CONSIDERANT au regard de l'impact sur le tissu commercial**, que le projet propose une offre commerciale quasi inexistante dans le Sud de l'île sans avoir d'impact significatif sur le tissu commercial du centre-ville ; qu'il permettra la création de près de 210 emplois directs dont 60 concernés par la demande d'autorisation ;

**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 d'autorisation d'exploitation commerciale ne nécessitant pas de permis de construire déposée auprès du secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial le 10 juillet 2023 par la SNC OCIDIM sise 28 rue Jules Verne - ZI N°2 BP 92013 - 974824 Le Port cedex en vue de la modification du projet dénommé Pôl'Sud situé 176 rue Antoine Félix Leveneur - ZAC Roland Hoareau - 97410 Saint-Pierre, entraînant une réorganisation et une redistribution des surfaces de vente tout en conservant la même surface totale (4 978 m<sup>2</sup>) ;

#### **Ont siégé à la commission et voté pour le projet :**

- M. Stéphano DIJOUX, représentant le maire de Sainte-Pierre, commune d'implantation du projet,
- Mme Sandrine AHO-NIENNE, représentant le président de la CIVIS siégeant en qualité de maire de la commune d'implantation du projet,
- M. Olivier NARIA, président du syndicat mixte d'étude et de programmation (SMEP) du SCOT du Grand Sud,
- 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. Irchad OMARJEE, représentant les intercommunalités au niveau départemental,

**A siégé à la commission et voté défavorablement au projet :**

- Néant.

**A siégé à la commission et s'est abstenu :**

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

Le président de la commission  
départementale d'aménagement commercial,  
le secrétaire général

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 - 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.