



COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Commune de Saint-Benoît – La Réunion

création d'un complexe commercial et de loisirs rue des Alpinias

SÉANCE DU MARDI 20 FÉVRIER 2024

AVIS FAVORABLE N° 319

- 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° 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 de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale présentée par la SCI RONDE DE L'EST en vue de la création d'un complexe commercial et de loisirs situé rue des Alpinias à Saint-Benoît ;
- VU** l'arrêté n° 259/SG/SCOPP/BAICI du 9 février 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 défavorable du directeur de l'environnement, de l'aménagement, et du logement ;

Après qu'ils en aient délibéré le 20 février 2024, les membres de la commission,

assistés de Madame Mélanie MOLIN et de Mme Nola JOURNET, représentants le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), en leurs qualités de rapportrices **et avoir entendu le représentant du projet**, M. Guillaume KIN SIONG, représentant de la SCI RONDE DE L'EST et M. Christophe CARRIER architecte :

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

CONSIDÉRANT qu'au niveau du SAR, la commune de Saint-Benoît est identifiée comme un pôle principal dans l'armature urbaine et que le projet présenté est situé au sein de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU), en espace d'urbanisation prioritaire ;

CONSIDÉRANT que la CIREST ne dispose pas de SCOT et que les dispositions de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas dans le présent cas, dans la mesure où le dernier alinéa de l'article suscité stipule que pour les communes non couvertes par un SCOT, les SAR ont valeur de SCOT dans le cadre de l'application de cet article ;

CONSIDÉRANT que le projet semble compatible au PLU de Saint-Benoît ;

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 rapportrices** que ce projet consomme un minimum d'espace car implanté de façon compacte avec la majorité du parking sous la totalité de l'emprise du bâtiment, que les surfaces restées libres seront plantées en espace verts ; que situé au sein de la ZAC Isis sur une parcelle prédestinée à l'activité commerciale, à l'intersection de deux axes routiers (RN2 et R3) son accès s'effectuera directement depuis la RN2; qu'il stimulera le développement économique de la commune en améliorant l'offre de services pour les résidents locaux, réduisant la fuite vers les grands centres commerciaux régionaux, créera des emplois directs et indirects ; qu'il est en adéquation avec la croissance démographique de la zone de chalandise ; qu'il bénéficiera des aménagements routiers projetés sur la RN2 avec l'élargissement des voies à 2X2 voies et la création de voies réservées aux bus et vélos ; qu'il profitera de la création d'un nouveau pôle multimodal au niveau du giratoire des Plaines ; que son impact sur le trafic routier est très faible ; qu'il répond à un besoin d'une clientèle locale des quartiers adjacents et du centre-ville Rive droite ; qu'il dispose d'un accès sécurisé en mode doux et qu'il est bien desservi en transports en commun ;) que son impact sur le centre-ville doté d'une opération de revitalisation du territoire (ORT) doit être évalué ;

CONSIDÉRANT que le projet a pour ambition de respecter le référentiel PERENE en matière de traitement thermique ; qu'il bénéficie de bonnes installations permettant la réduction de la consommation énergétique ; que les matériaux utilisés pour le second œuvre tels que les isolants, les plâtres et les peintures seront recyclables ; qu'il sera bien intégré dans le paysage de par la plantation d'arbres de haute tige et d'arbustes et la réalisation de jardins muraux et de terrasses végétalisées; que les nuisances seront réduites au maximum avec un cahier des charges qui devra être respecté par les restaurants concernant les odeurs ; que son impact visuel sera faible ;

CONSIDÉRANT que le projet de par sa situation bénéficie d'aménagements lui permettant une fréquentation optimale par la clientèle ; qu'il contribuera à dynamiser le tissu commercial de la côte Est de La Réunion en apportant une mixité fonctionnelle structurelle et d'envergure ; qu'il répondra à l'absence de certaines offres dans la zone de chalandise et permettra de ce fait de retenir l'évasion commerciale vers les autres pôles commerciaux ;

CONSIDÉRANT que le pétitionnaire présent en séance a présenté des éléments démontrant que l'impact du projet sur le centre-ville doté d'une opération de revitalisation du territoire (ORT) a été évalué ; qu'il a été invité à les verser au dossier de demande, ce à quoi il s'est engagé ;

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 la majorité d'un avis favorable à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale présentée par la SCI RONDE DE L'EST en vue de la création d'un complexe commercial de 3609 m² et de loisirs situé rue des Alpinias à Saint-Benoît ;

Ont siégé à la commission et voté favorablement au projet :

- M. Jean-Louis VITAL, représentant le maire de Saint-Benoît, commune d'implantation du projet,
- M. Jean Yannick RAMIN, remplaçant le président de la CIREST, EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation,
- M. Pascal PLANTE, représentant la présidente du Conseil régional,
- M. Ridwane ISSA, représentant les maires au niveau départemental,

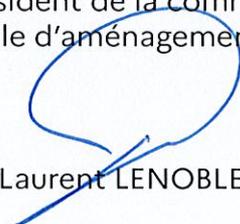
Ont siégé à la commission et se sont abstenus :

- M. Irchad OMARJEE, représentant les intercommunalités au niveau départemental,
- M. Christian LÉGER, personnalité qualifiée en matière de développement durable,

A siégé à la commission et voté défavorablement au projet :

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

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 - 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.

