



COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Commune de Saint-Joseph - La Réunion

**Extension de l'ensemble commercial Les Terrass par réactivation
des droits commerciaux sur deux cellules commerciales et création de cinq corners**

SÉANCE DE DU MARDI 20 FÉVRIER 2024

AVIS FAVORABLE N° 324

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 d'autorisation d'exploitation commerciale présentée par la SCI GRAND SUD SAUVAGE DÉVELOPPEMENT en vue de l'extension du centre commercial Les Terrass sis ZAC des Grègues II à Saint-Joseph par réactivation des droits commerciaux de deux cellules ;

VU l'arrêté n° 260/SG/SCOPP 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 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 Mme Nola JOURNET, représentants le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), en leurs qualités de rapportrices **et avoir entendu les représentants du projet**, M. Pascal THIAW KINE, représentant de la SCI GRAND SUD SAUVAGE DÉVELOPPEMENT, et M. Alexandre GURY, associé :

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

CONSIDÉRANT que le projet est implanté dans un pôle important d'attraction locale composé d'une locomotive alimentaire et d'une vingtaine de boutiques dans un centre commercial identifié dans le Document d'Aménagement Artisanal et commercial (DAAC) du SCOT du Grand Sud approuvé le 18 février 2020 et qu'il est compatible avec celui-ci ;

CONSIDÉRANT qu'il est également conforme au plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Joseph ;

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 ne consomme pas d'espace supplémentaire dès lors qu'il consiste à l'aménagement intérieur de l'ensemble commercial sans toucher au dimensionnement, la forme, et la répartition des bâtiments ni au stationnement ; qu'il préserve l'espace paysager en pleine terre ; qu'il s'insère dans la polarité Les Terrass moteur très attractif de Saint-Joseph et contribue à la valorisation de son entrée de ville et à la réduction de l'évasion commerciale vers les pôles majeurs tels que Saint-Pierre et Le Tampon ; vient en complémentarité de l'offre proposée au centre-ville (enseigne YOYOSO notamment) et qu'il aura un impact limité en termes d'animation sur les communes limitrophes ; qu'il bénéficie d'une bonne desserte routière et d'une bonne accessibilité car situé à proximité directe de la RN2 et de sa voie de contournement et en transports en commun ; qu'il ne génère aucun coût pour la collectivité ; qu'il accueille des panneaux solaires en toiture du bâtiment et qu'il ne modifie pas son insertion paysagère ; qu'il ne générera pas de nuisance supplémentaire ; qu'il n'est pas situé dans une zone sujette aux risques naturels ; qu'il permettra le recrutement de douze salariés et offrira une nouvelle gamme de produits aux habitants de la zone de chalandise ;

CONSIDÉRANT les précisions apportées en séance par **les représentants du projet** et notamment : leur volonté de dialoguer et de travailler en étroite collaboration avec les commerçants du centre-ville afin de renforcer la complémentarité entre les deux pôles d'animation que sont le cœur de ville et le centre commercial.

CONSIDÉRANT que l'Association des Commerçants et Artisans de Saint-Joseph par l'intermédiaire de sa présidente Mme Sarah Sitaya a transmis un avis favorable sur la pertinence du projet ;

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 d'autorisation d'exploitation commerciale présentée par la SCI GRAND SUD SAUVAGE DÉVELOPPEMENT en vue de l'extension du centre commercial Les Terrass à l'enseigne E. Leclerc sis ZAC des Grègues II à Saint-Joseph par réactivation des droits commerciaux de deux cellules et création de cinq corners le faisant passer de 8477 m² à 8997 m² après travaux.

Ont siégé à la commission et voté favorablement au projet :

- M. Mohamed D'JAFFAR M'ZÉ, représentant le maire de Saint-Joseph, commune d'implantation du projet,
- M. Pascal PLANTE, conseiller régional,
- M. Ridwane ISSA, représentant les maires au niveau départemental
- M. Irchad OMARJEE, représentant les intercommunalités au niveau départemental
- M. Christian LÉGER, personnalité qualifiée en matière de développement durable,
- M. Patrice RIVIERE, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire,

Ont siégé à la commission et ont voté défavorablement :

- M. Jean-Pierre THÉRINCOURT, représentant le président de la CASUD,
- M. Olivier RIVIERE, représentant le président du SMEP du SCOT du Grand Sud,

A siégé à la commission et s'est abstenu :

- 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 - Télédocus 121 - 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.

