



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

SECRETARIAT GENERAL
Direction des relations avec
les collectivités territoriales et
du cadre de vie
Bureau du contrôle de légalité
et de l'urbanisme/CDAC

Saint-Denis, le 6 septembre 2016

COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Commune de Saint-Joseph – La Réunion

Création d'un ensemble commercial de 9263 m²

Avis n° 1652

- VU le code de commerce ;
- 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 août relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises;
- VU le décret n°2015 –165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial;
- VU l'arrêté préfectoral n° 1000 du 12 juin 2015 instituant la commission départementale d'aménagement commercial ;
- VU la demande de permis de construire présentée par la SCI Grand Sud Sauvage Développement et la SA Excellence, enregistrée en mairie de Saint-Joseph le 11 juillet 2016 sous le n° 974 412 1630123, reçue par le secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial le 13 juillet 2016, et enregistrée le même jour sous le n° 974/2016/10, en vue de la création, ZAC des Grègues, d'un ensemble commercial de 9263 m² comprenant une grande surface alimentaire de 4500 m² à l'enseigne Leclerc, 2 moyennes surfaces de 1313 et 1209 m², et 21 boutiques de moins de 300 m² chacune et totalisant 2241 m² ; et un parc de stationnement de 756 places dont 16 réservées aux personnes à mobilité réduite;
- VU l'arrêté préfectoral n° 1387 du 27 juillet 2016 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial pour l'examen de la présente demande d'avis, et modifié par l'arrêté n° 1572 du 24 août 2016;
- VU le rapport de la direction de l'environnement, de l'aménagement, et du logement;

Après qu'en ont délibéré les membres de la commission le 2 septembre 2016 ;

CONSIDERANT que le projet :

Au regard de l'aménagement du territoire,

- est situé à l'Ouest de Saint-Joseph à 20-25 mn de Saint-Pierre, qui bénéficie de pôles commerciaux attractifs,
- est compatible avec le SAR et le POS de la commune approuvé le 14 décembre 2001, et que le SCOT actuellement en cours d'élaboration, ne présente aucune implication pour le dossier examiné,
- situé dans une ZAC ayant vocation à accueillir des activités commerciales, des services et des équipements, est cohérent avec le développement urbain,
- sur le critère du stationnement, est exemplaire en termes de compacité, en proposant des bureaux au 1^{er} étage, des locaux techniques et un parking de 259 places au sous-sol, titrant ainsi parti de la topographie pentue du site,
- de par sa situation à l'Ouest de la ville, sera plutôt fréquenté par des clients motorisés qui viendront des quartiers ou des localités voisins, le centre-ville faisant l'objet d'un vaste projet de réappropriation,
- situé le long de la voie de contournement de la ville, bénéficie d'une bonne desserte, et que la circulation au sein de la ZAC est bien pensée de manière générale,
- évitera l'évasion vers les grands surfaces situées sur la commune de Saint-Pierre, et aura un effet positif sur les limitations des déplacements,
- propose plusieurs voies piétonnes et cyclables avec une liaison future avec le centre-ville

Au regard du développement durable,

- prévoit des mesures en faveur du développement durable (perméabilisation – système evergreen - de 96 places de parking, 20 % de la surface de la parcelle en pleine terre et 25 % en sol perméable, récupération thermique sur les extracteurs d'air, rafraîchissement gratuit, détecteurs de présence pour l'éclairage de certains locaux, isolation de la toiture, récupération des eaux pluviales en toiture pour l'arrosage des espaces verts, suivi de consommation mis en place, aménagement du site intégrant le traitement des eaux pluviales avec des bassins de rétention largement plantés afin de favoriser l'absorption hydrique par la végétation, filtres à air recyclables et aires de tri pour les déchets),
- est visible depuis la voie de contournement et que des mesures ont été prises pour favoriser son intégration paysagère et éviter la monotonie (bardage métallique nervuré oblique des façades pour créer des effets d'ombre et de lumière),
- prévoit un traitement paysager des espaces extérieurs par une importante végétalisation (arbres, palmiers, fougères, plantes rampantes...), et propose des espèces endémique et adaptés au site
- propose un éclairage extérieur orienté vers le bas afin de ne pas nuire à la faune,
- prévoit le positionnement des équipements bruyants sur la façade Nord-Nord-Ouest sans vis-à-vis,

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

EN CONSEQUENCE, la commission départementale d'aménagement commercial émet un avis favorable à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale relative à la création, ZAC des Grègues, commune de Saint-Joseph, d'un ensemble commercial de 9263 m² comprenant une grande surface alimentaire de 4500 m² à l'enseigne Leclerc, 2 moyennes surfaces de 1313 et 1209 m², 21 boutiques de moins de 300 m² chacune et totalisant 2241 m², et un parking de 756 places dont 16 réservées aux personnes à mobilité réduite;

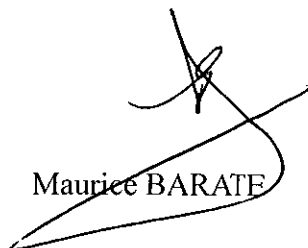
Ont voté favorablement :

- M. Patrick LEBRETON, député-maire de Saint-Joseph, commune d'implantation du projet,
- M. Patrick MALET, représentant la présidente du conseil départemental,
- M. Alin GUEZELLO, représentant le président du conseil régional,
- M. Abdoul GHANTY, représentant les maires au niveau départemental,
- M. Luco HONORINE, représentant les intercommunalités au niveau départemental,
- Mme Aude PALANT-VERGOZ, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs ,
- M. Didier DESIRE, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs
- M. Michel CHANE KON, personnalité qualifiée en matière de développement durable,

Ont voté contre :

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

Pour le Préfet,
Le président de la commission départementale
d'aménagement commercial,



Maurice BARATE

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 – Télédod 12 – 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.

