

COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Commune de Saint-André - La Réunion

Création d'un ensemble commercial

AVIS N° 1215

- 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 29 mai 2019 portant nomination de M. Jacques BILLANT en qualité de préfet de la Région Réunion, préfet de La Réunion ;
- VU** le décret du 6 janvier 2021 portant nomination de Mme Régine PAM en qualité de secrétaire générale de la préfecture de La Réunion ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 3135 du 26 septembre 2019 modifié portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial de La Réunion ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 985 du 30 mai 2022 portant délégation de signature pour l'activité générale et l'ordonnancement des dépenses et recettes à Mme Régine PAM, secrétaire générale de la préfecture de la Réunion ;
- VU** la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale déposée le 11 mars 2022 par la SA SOFREM en vue de la création d'un ensemble commercial de 3671 m² situé 263 chemin Lefaguyès 97440 Saint-André ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 1065/SG/SCOPP/BAICI du 9 juin fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial pour l'examen de la présente demande d'avis ;
- VU** l'avis favorable du directeur de l'environnement, de l'aménagement, et du logement ;

Après qu'ils en ont délibéré le 1^{er} juillet 2022, les membres de la commission, assistés de Messieurs Nicolas KERENEUR et Quentin GRIFFON, représentants le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), en leur qualité de rapporteurs :

CONSIDERANT que le quorum de la commission fixé à la majorité de ses membres a été atteint ;

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

CONSIDERANT que le projet présenté s'inscrit dans le cadre d'une création d'un ensemble commercial de 3 671 m² ;

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

CONSIDERANT qu'il ressort de la présentation des rapporteurs **au regard de l'aménagement du territoire**, que le projet est situé au niveau de l'échangeur de la Balance sur la RN2 dans la ZAC Andropolis qui accueille des bâtiments à vocation commerciale ; qu'il vient conforter cette vocation tout en respectant l'objectif de compacité des bâtiments ; qu'il est desservi par le chemin Lefaguyès lui-même relié à la RN2; qu'il bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun grâce à deux lignes Car Jaune et deux lignes Estival ; qu'il se situe hors du périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire signée par la mairie de Saint-André et ne contrevient pas aux efforts effectués par celle-ci pour redynamiser son centre-ville ; qu'il s'implante en périphérie de la ville et propose une offre complémentaire à celle du centre; qu'il ne fait supporter aucun coût à la collectivité en matière d'infrastructures et de transports ;

CONSIDERANT au regard du développement durable, que le projet prévoit d'accueillir sept cent soixante-six panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment pour une puissance de 283 KW ; qu'il respectera les normes thermiques en vigueur ; qu'il utilisera des solutions extérieures en termes d'efficacité énergétique (casquettes et brises soleil, habillage avec bardage, toiture terrasse à haute qualité isolante, capteurs solaires, éclairage à haute efficacité énergétique...); qu'il bénéficie d'une bonne insertion dans son environnement ; qu'il prévoit 742 m² d'espaces verts de pleine terre ; qu'il ne générera aucune nuisance ; qu'il met en place des dispositifs de réduction de la pollution lumineuse (absence de diffusion lumineuse vers le haut, adaptation de l'éclairage aux besoins réels, suivi des recommandations de la charte sur la pollution lumineuse de la SEOR, utilisation d'une double source de lumière faisant varier les températures de couleurs vers le spectre le moins impactant lors des périodes sensibles pour les oiseaux marins) ;

CONSIDERANT au regard de la consommation et de la protection du consommateur, que le projet se situe au cœur de la zone franche urbaine à moins de dix minutes de trajet en voiture pour une très grande partie de la zone de chalandise ;

CONSIDERANT que le projet n'aura aucun impact sur les emplois du centre-ville, la zone Andropolis ayant vocation à compléter et non à concurrencer son offre ; qu'il propose deux enseignes de vente axées sur le bazar (La Foir'Fouille) d'une part et l'équipement de la maison (ATLAS) d'autre part;

EN CONSÉQUENCE, les membres de la commission départementale d'aménagement commercial estiment que les éléments rapportés sont suffisants, que le projet répond aux exigences des critères énoncés par l'article L. 752-6 du code de commerce ;

DECIDE

à la majorité de rendre un avis favorable à la demande de création d'un ensemble commercial de 3 671 m² aux enseignes ATLAS et LA FOIR'FOUILLE situé 263 chemin Lefaguyès à Saint-André.

Ont siégé à la commission et ont voté en faveur du projet :

- Mme Elodie PRAUD, représentant le maire de Saint-André, commune d'implantation du projet,
- Mme Monique MARIMOUTOU-TACOUN, représentant le président de la CIREST, établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune d'implantation,
- M. Rémy LAGOURGUE, représentant du président du Conseil départemental,
- M. Pascal PLANTE, représentant du président du Conseil régional,
- M. Ridwane ISSA, représentant des intercommunalités au niveau départemental,
- M. Irchad OMARJEE, représentant des intercommunalités au niveau départemental, le représentant des intercommunalités au niveau départemental,
- M. Jean Michel SAINGAINY, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs ;
- M. Patrice RIVIERE, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire,

A siégé à la commission et s'est abstenue :

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

A siégé à la commission et a voté contre le projet :

- Néant

La présidente de la commission
départementale d'aménagement commercial,
secrétaire générale de la préfecture de La Réunion



Régine PAM

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.