

## COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Commune de Saint-Paul - La Réunion

Modification du projet de création d'un Rétail Park de 5977, 07 m<sup>2</sup> situé ZAE Cambaie

### AVIS FAVORABLE N° 2628 DU 5 DÉCEMBRE 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 FILIPPINI en qualité de préfet de la Région Réunion, préfet de La Réunion à compter du 23 août 2022 ;

**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 SAS CAMBAIE PARK en vue de la modification du projet de création d'un Rétail Park de 5977, 07 m<sup>2</sup> situé 65 route de Cambaie à Saint-Paul.

**VU** l'arrêté n° 2329/SG/SCOPP du 30 octobre 2023 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 en date du 23 novembre 2023 ;

Après qu'en aient délibéré le 5 décembre 2023, les membres de la commission, assistés de Mme Mélanie MOLIN et Monsieur Quentin GRIFFON, représentants le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), en leurs qualités de rapporteurs et avoir entendu les représentants du projet, M. Guillaume CLAVIER, gérant de la SAS CAMBAIE PARK, M. Bruno JAUBERTIE, architecte et Mme Carine LÉCHEVIN, du bureau d'étude Pilote Projet :

**CONSIDÉRANT** que la commission qui s'est réunie le 30 novembre 2023 n'a pu se tenir faute de quorum et qu'en application de l'article R. 752-15 du code de commerce, il est atteint à la présente commission ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est également conforme aux prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé en décembre 2016 et dont une modification simple a été approuvée en 2022 ;

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

**CONSIDÉRANT au regard de l'aménagement du territoire** qu'il ressort de la présentation des rapporteurs que ce projet est situé à l'entrée Nord de la ZAE sur un axe très engorgé aux heures de pointe mais que cet engorgement est dû en partie aux déplacements pendulaires indépendants de la ZAE par des automobilistes reliant Le Port à Saint-Paul ; qu'il consomme moins d'espace que le projet initial du fait du regroupement des surfaces sur plusieurs niveaux dans un seul bâtiment ; qu'il est correctement desservi par les transports en commun et bénéficie d'une piste cyclable permettant aux cyclistes de traverser la zone en toute sécurité ; qu'il est situé au cœur d'un triangle formé par les communes de Saint-Paul, Le Port et La Possession ; qu'il accueillera des activités liées aux entreprises du BTP qui ne sont pas ou peu représentées au centre-ville de Saint-Paul ; que de par son activité de Fitness et de restauration il comptera sur une clientèle de proximité ; et que par conséquent, il n'aura pas d'impact significatif sur les centres-ville des trois communes ;

**CONSIDÉRANT au regard du développement durable** que le projet vise à soutenir les objectifs des lois Grenelle et s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue dans la réduction de l'impact environnemental par un bardage, une toiture et des baies vitrées à isolation thermique performante, des casquettes et brises soleil en façade, des capteurs solaires, un éclairage LED économe et une ferme photovoltaïque en toiture ; que sa forme et ses dimensions s'intègrent bien aux bâtiments voisins ; que les nuisances sonores engendrées en phase travaux seront limitées et qu'en phase exploitation, le bruit venant de l'extérieur (grande circulation et fréquentation importante) sera coupé par un rideau d'arbres et d'espaces verts ; que les livraisons seront optimisées notamment par la limitation des manœuvres des camions et s'effectueront à l'arrière du bâtiment avant les horaires d'ouverture le matin moteur coupé ;

**CONSIDÉRANT au regard de la protection des consommateurs**, que le projet est immédiatement accessible en raison de sa bonne desserte en transports en commun et de la piste cyclable ; qu'il propose des activités mise à part la restauration, qui ne sont pas présentes au centre-ville ; qu'il propose une mixité fonctionnelle avec des cellules à vocation commerciale, avec du secteur tertiaire et de la restauration ; qu'il n'est pas situé dans une zone à risque concernant le plan de prévention des risques (PPR) ;



**CONSIDÉRANT** que l'analyse d'impact fournie confirme que le projet amène une touche de modernité dans une ZAE déjà quasiment complètement équipée ; que les consommateurs bénéficieront d'une offre moderne et cohérente vis-à-vis de la typologie précise d'enseigne visée dans le domaine du BTP ;

**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**

#### **DECIDE**

à l'unanimité d'un avis favorable à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale présentée par la SAS CAMBAIE PARK en vue de la modification du projet de création d'un Rétail Park de 5977, 07 m<sup>2</sup> situé 65 route de Cambaie à Saint-Paul, le ramenant à 5771,44 m<sup>2</sup> après réalisation des travaux.

#### **Ont siégé à la commission et voté favorablement au projet :**

- Mme Carole LEVENEUR, représentant le maire de Saint-Paul, commune d'implantation du projet,
- M. Pascal PLANTE, représentant la présidente du conseil régional,
- M. Irchad OMARJEE, représentant les intercommunalités au niveau départemental,
- M. François-Xavier COUZI, personnalité qualifiée en matière de développement durable,
- M. Patrice RIVIERE, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire,

#### **Ont siégé à la commission et voté défavorablement au projet :**

- Néant

#### **Ont siégé à la commission et se sont abstenus :**

- 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 - Télédoc 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.

