



PRÉFET DE LA MARTINIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SECRETARIAT GÉNÉRAL

Direction de la Légalité et des Affaires Locales
Bureau de la Réglementation Économique

Secrétariat de la CDAC

AVIS DE LA CDAC N° 05-2023

R02-2023-06-12-00003

relatif à une demande d'autorisation d'exploitation commerciale soumise à permis de construire, présentée par la SCI LEVAUCLIL, en vue de la création d'un ensemble commercial de 2 946,85 m², situé au lieu dit Usine du Vauclin.

La surface commerciale de vente accessible au public présentée par la SCI LEVAUCLIL, soumise à la CDAC, est 2 946,85 m², regroupe deux commerces.

Aux termes du procès-verbal et de ses délibérations en date du 02 juin 2023, prises sous la présidence de Mme Laurence GOLA de MONCHY, secrétaire générale de la préfecture de la Martinique ;

Vu le code de commerce et notamment ses articles L750-1 et suivants et R751-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L425-4 ;

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 (dite loi ELAN) ;

Vu la loi « climat résilience » du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables et leur bonne insertion paysagère (articles 1 à 3) ;

Vu le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

Vu le décret du Président de la République en date du 29 juillet 2022 portant nomination de M. Jean-Christophe BOUVIER, préfet de la Région Martinique, Préfet de la Martinique ;

Vu le décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets engendrant une artificialisation des sols ;

Vu l'arrêté préfectoral n° R02-2018-07-30-001 du 30 juillet 2018 portant composition de la commission départementale d'aménagement commercial de la Martinique ;

Vu l'arrêté préfectoral n° R02-2022-12-23-00001 du 23 décembre 2021 portant sur le renouvellement de la composition des membres de la commission départementale d'aménagement commercial de la Martinique ;

Vu l'arrêté préfectoral n° R02-2021-12-23-00001 du 23 septembre 2022 portant la modification des membres de la commission départementale d'aménagement commercial de la Martinique ;

Vu la demande de permis de construire n° 972 232 22 BR 098 valant autorisation d'exploitation commerciale déposée par la SCI LE VAUCLIL le 23 décembre 2022 à la mairie du Vauclin et reçue le 28 mars 2023 au secrétariat de la CDAC, en sa qualité de promoteur du projet, représentée par le gérant M. Philippe GOTHLAND, en vue de la construction d'un ensemble commercial, composé de deux enseignes, Tropixa et Caribplantes, d'une surface totale de plancher de 7 936 m², implanté au quartier Usine, sur la commune du Vauclin, cadastrée sur les parcelles A1040, A1041, A1042 et A1043, comprenant une surface de vente totale de 2 946,85 m², soumise à la CDAC et regroupant 2 cellules commerciales :

Enseigne	Secteur d'activité	Surface de vente
TROPIXA (en RDC)	boutique	1 696,82 m ²
CARIBPLANTES (en R+1)	jardinerie	1 250,03 m ²
Total surface de vente		2946,85 m²

Vu l'arrêté préfectoral n° R02-2023-05-16-00005 du 16 mai 2023 portant composition de la commission départementale d'aménagement commercial de la Martinique pour l'examen de la demande susvisée ;

Vu la complétude du dossier à la date du 11 avril 2023, enregistré sur Geida sous le n° P0489597223.

Vu le rapport d'instruction présenté par la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement en date du 31 mai 2023 ;

Vu l'avis de la chambre de commerce et d'industrie de la Martinique du 31 mai 2023 ;

Vu l'avis de la chambre des métiers et de l'artisanat de la Martinique du 02 juin 2022 ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission du 02 juin 2023 :

M. François BABO	Représentant le maire de la commune du Vauclin, commune d'implantation du projet,
M. Arnaud RENE-CORAIL	conseiller exécutif, représentant le président du conseil exécutif de la CTM,
M. Frédéric BUVAL	maire de la commune de la Trinité, représentant des intercommunalités pour l'association des maires de la Martinique,
Mme Denise MARIE	personnalité qualifiée désignée pour le collège consommation et protection des consommateurs,
M. Yvon JOSEPH-HENRI	personnalité qualifiée désignée pour le collège consommation et protection des consommateurs,
Mme Priscilla RASCAR	personnalité qualifiée désignée pour le collège développement durable et aménagement du territoire
R Jean-François CACLIN	personnalité qualifiée désignée pour le collège développement durable et aménagement du territoire

- CONSIDÉRANT que le projet se situe en zone peri-urbaine UER du PLU, en entrée de ville de la commune du Vauclin, au lieu dit Usine, à moins de 5 minutes du centre bourg de la ville, le long de la RN6 et répondant à la réglementation de la zone UER du PLU permettant l'implantation d'une activité économique.
- CONSIDÉRANT en matière de protection des consommateurs, compte tenu des risques naturels, le projet est entouré des terrains exposés à l'aléa inondation, conformément aux prescriptions du PPRN, des schémas d'évacuation et de secours devront être mis en place en période de crues pour la sécurité du public.
- CONSIDÉRANT que le projet prévoit de placer un bassin de rétention dans la zone inondable, ce bassin ne sera pas en mesure d'assurer ses fonctions lors des épisodes de pluie centennale, à savoir garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales vers leurs exutoires.
Les services urbanismes de la mairie du Vauclin devront vérifier dans le permis de construire que le porteur de projet revoit l'emplacement de l'ouvrage en cohérence avec les objectifs qui lui sont fixés.
- CONSIDÉRANT qu'en matière de la loi sur l'eau, le porteur de projet devra fournir des éléments complémentaires relatifs à la déclaration indispensable à la délivrance du permis de construire ;
- CONSIDÉRANT qu'en matière de trafic routier, le projet n'est pas de nature à remettre en question les infrastructures existantes.
- CONSIDÉRANT que le projet intègre des critères de développement durable, en prévoyant un stationnement caractérisé par des revêtements perméables ;
- CONSIDÉRANT qu'en matière de performances énergétiques et d'énergies renouvelables, prévues dans l'article L 111-18-1 du code de l'urbanisme, le projet respecte bien cette réglementation en prévoyant l'installation de panneaux photovoltaïques sur 33,25 % de la toiture ;
- CONSIDÉRANT qu'en matière de plantation d'arbres et de surfaces d'espaces verts, le projet prévoit 48 arbres qu'il convient d'intégrer sur la parcelle pour améliorer l'intégration paysagère du projet ;
- CONSIDÉRANT que les essences présentées dans le projet ne sont pas locales, le porteur de projet devra intégrer des essences adaptées aux conditions climatiques et hydriques propres à la parcelle.
Le porteur de projet doit être attentif en sa qualité de responsable du projet en complétant et mettant en place les essences avec les espèces proposées dans le contexte du sud de la Martinique.
Le service urbanisme de la ville du Vauclin veillera à ce que le projet intègre des espèces d'arbres locaux dans le nouveau plan du permis de construire.
- CONSIDÉRANT qu'en matière de stationnement, le projet respecte le règlement du PLU avec 74 places de stationnement, dont 72 perméables et 2 places pour la recharge des véhicules électriques avec une place perméable et une autre se trouvant sur une place PMR.
Le projet prévoit 2 places imperméables réservées aux PMR et 17 places équipées pour l'installation de bornes de recharge électrique.
- CONSIDÉRANT que le projet se situe à proximité des transports en commun et de la gare routière du Vauclin ;

- CONSIDÉRANT que le projet prend en compte une zone de chalandise correspondant au bassin de vie de la commune du Vauclin qui comprend en plus le François, le Saint-Esprit, le Marin, Sainte-Anne et Rivière Pilote. Le temps parcours de l'ensemble de la zone chalandise correspond à une distance entre 3 minutes depuis le centre-ville du Vauclin et 26 minutes depuis la commune du Saint-Esprit. Cette zone de chalandise est desservie pas la RN 8, la RD 9, la RD 32 et la RN 6.
- CONSIDÉRANT qu'en matière d'artificialisation des sols et conformément au 5 de l'article R 752-6 du code de commerce, le projet ne respecte pas l'ensemble des critères nécessaires pour justifier d'une artificialisation de la parcelle supérieure à la situation avant réalisation du projet, notamment en ce qu'il ne respecte pas le critère relatif à l'intégration du projet dans une opération d'aménagement, ou une ORT (opération de revitalisation du territoire), ou une ZAC ou dans le DOO du SCOT et ne propose pas de l'artificialisation des sols.
- CONSIDÉRANT qu'en matière sociale, le projet prévoit la création de 11 emplois directement liés à l'activité commerciale générée, soit 6 emplois CDI pour l'enseigne Tropixa et 5 emplois CDI pour Caribplantes.
- CONSIDÉRANT qu'aucune étude ne permet de voir si le projet aura un effet négatif se répercutant sur les emplois du centre-ville du Vauclin notamment l'effet sur les deux fleuristes existants.
- CONSTERNANT que conformément à la réglementation, toute modification du permis de construire nécessitera une nouvelle autorisation d'exploitation commerciale.

Avis de la commission

La commission départementale d'aménagement commercial a rendu un avis favorable à la demande présentée par la SCI LE VAUCLIL comme suit :

- 5 voix pour
- 2 abstentions.

Ont voté en faveur du projet :

- M. François BABO
- M. Arnaud RENE-CORAIL
- M. Frédéric BUVAL
- Mme Priscilla RASCAR
- M. Yvon JOSEPH-HENRI

Abstention :

- Mme Denise MARIE
- M. Jean-François CACLIN.

Ce présent avis sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture Martinique.

Fort-de-France, le 12 JUIN 2023
pour le Préfet et par délégation
la Secrétaire Générale
de la Préfecture de la Martinique

Voies de recours

Cet avis peut faire l'objet, dans un délai d'un mois suivant sa publication, d'un recours devant la commission nationale d'aménagement commercial.

Laurence GOLA DE MONCHY