

DEPARTEMENT DE LA REUNION

Commune de Saint Paul

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A L'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT DU GOLF
ET DE LA VOIE D'ACCES A VILLELE SUR LE TERRITOIRE
DE LA COMMUNE DE SAINT PAUL

Enquête Publique effectuée du 09 juillet au 09 août 2018

Arrêté Préfectoral n° 2018—1021 enregistré le 08 juin 2018

COMMISSAIRE ENQUETEUR
Yves MAYET

DOSSIER I – RAPPORT
DOSSIER II – CONCLUSIONS MOTIVEES & AVIS
DOSSIER III – ANNEXES & PIECES JOINTES

SOMMAIRE

RAPPORT

I – GENERALITES

- 1.1 Préambule
- 1.2 Objet de l'enquête
- 1.3 Identification du demandeur
- 1.4 Cadre juridique et réglementaire
- 1.5 Procédures et rubriques de la nomenclature se référant au projet
- 1.6 Sources documentaires
- 1.7 Composition du dossier
- 1.8 Annexes au dossier de l'Enquête Publique
- 1.9 Avis des personnes publiques et du Conseil Municipal de Saint-Paul

II - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

- 2.1 La situation géographique et les risques naturels
- 2.2 Le lotissement
- 2.3 Les voiries
- 2.4 Les réseaux humides
- 2.5 Les réseaux secs
- 2.6 L'aménagement des espaces libres et des voiries
- 2.7 Les bonnes pratiques à mettre en œuvre
 - 2.2.1 *La construction des logements*
 - 2.2.2 *L'entretien des voiries et des espaces verts*

III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 3.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 3.2 Modalités de l'enquête
 - 3.2.1 *Préparation et organisation de l'enquête – Calendrier des permanences*
 - 3.2.2 *Contacts préalables*
 - 3.2.3 *Réunion de travail avec le Maître d'Ouvrage*
 - 3.2.4 *Documents complémentaires*
 - 3.2.5 *Visite du site*
- 3.3 Information effective du public
- 3.4 Incident au cours de l'enquête
- 3.5 Climat de l'enquête
- 3.6 Déroulement de l'enquête
- 3.7 Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre
- 3.8 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse
- 3.9 Relation comptable des observations

IV - ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 4.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 4.2 Modalités de l'enquête

CONCLUSIONS MOTIVEES & AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ANNEXES & PIECES JOINTES

RAPPORT

Par ailleurs, la SA CBo Territoria a fait appel pour ce projet à l'EURL NOVATER (M. Maël VERGES) en tant qu'appui à la maîtrise d'ouvrage. M. Maël Vergès, ancien cadre dirigeant de la SA CBo Territoria, a ainsi formellement été missionné pour la direction du projet objet de la présente étude comme l'atteste un courrier signé de M. Christian Hénon, Directeur Général Adjoint s la SA CBo Territoria (Cf. annexe 9)

1.4 – CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Cette enquête a fait l'objet de deux demandes d'autorisations successives déposées par le Maître d'ouvrage :

1. un dossier de demande d'autorisation environnementale « au cas par cas » déposé le 27 octobre 2016 et jugé complet le 9 novembre 2016. Ce dossier a été enregistré sous le n° F.974.12 P.00152. (Cf. annexe 1)
2. un dossier de demande d'autorisation environnementale « Loi sur l'eau » déposé le 14 novembre 2017 et jugé complet le 21 novembre 2017. Ce dossier a été enregistré sous le n° 2017-52. Il a par la suite fait l'objet le 20 avril 2018 de l'arrêté n° 2018 – 699 / SG/DRECV de prorogation du délai d'instruction au motif que l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale ne pouvait être émis dans le délai de 4 mois à compter de la date d'accusé réception du dossier. (Cf. annexe 2)

Dès lors, cette enquête se déroule conformément :

- A la directive n° 2011/92/UE du Parlement Européen et du Conseil concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Au Code de l'Environnement, et notamment
 - à ses articles L.122-1 et suivants portant sur les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine, sont précédés d'une étude d'impact ;
 - à son article R 181–17 4° relative à la prolongation de durée de la phase d'examen d'une demande d'autorisation environnementale motivée, en l'espèce par la « loi sur l'eau » ;
- A la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte et notamment son article 145 ;
- A l'Ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale ;
- Aux décrets n° 2017-81 et n° 2017 – 82 du 26 janvier 2017 relatifs à l'autorisation environnementale ;
- Aux dispositions portant sur l'enquête publique, soit :
 - l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures de l'enquête publique destinées à assurer l'information et la participation du public à

l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

- le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'environnement,
- la liste départementale des commissaires enquêteurs au titre de l'année 2018 établie en application des articles L. 123-4, R 123-34 et D 123-35 à D 123-42 du Code de l'Environnement le 3 novembre 2017 ;
- ↳ A La décision du 4 juin 2018 du président du tribunal administratif, désignant le commissaire enquêteur
- ↳ A l'arrêté n°2018-1021/SG/DRECV du 8 juin 2018 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique (cf. annexe 3)

1.5 - PROCEDURES ET RUBRIQUES DE LA NOMENCLATURE SE REFERANT AU PROJET

Le projet de lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager et d'une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. S'agissant d'une opération d'aménagement d'un lotissement d'habitations (116 logements sur un terrain d'assiette de 4,9 ha) ainsi que de la réalisation de 1,9 km de linéaire de voiries (dont 2 ouvrages d'art constitués de 2 dalots préfabriqués au droit de chacune des Ravines Moulin Kader et Villèle), le projet est soumis au titre du code de l'environnement :

- ↳ à une étude d'impact au titre de l'article R 122-2 (version antérieure à celle applicable au 1^{er} janvier 2017 du fait de la date de complétude du dossier arrêté au 9 novembre 2016) relatif à la fois :
 - à la création d'une route d'une longueur inférieure à 3 km,
 - à la réalisation de ponts de longueur inférieure à 100 m.

Par ailleurs, les dispositions de l'article L122-1 II du code de l'environnement précisant que « *lorsque ces projets concourent à la réalisation d'un même programme de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages et lorsque ces projets sont réalisés de manière simultanée, l'étude d'impact doit porter sur l'ensemble du programme* ». Tel est le cas dans le présent projet soumis à enquête publique.

- ↳ A une autorisation au titre des articles L 214-1 et L 214-6 par référence au décret d'application 93-743 de la loi n° 92-3 sur l'eau relative aux rejets d'eau pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol pour les projets dont la surface totale (i.e. en l'espèce 7,16 ha pour une zone d'aménagement de 4,95 ha) est comprise entre 1ha et 20 ha.

1.6 - SOURCES DOCUMENTAIRES

Le dossier de la présente enquête publique est constitué :

- ✗ Du rapport d'étude d'impact environnemental (Mai 2017 - V2),
- ✗ Du rapport d'étude spécifique à la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Mai 2017 – V1),
- ✗ D'une notice hydraulique spécifique aux parcelles n° 102,256 et 698 (oct. 2017 – V2),
- ✗ D'un mémoire de réponse du Maître d'Ouvrage aux compléments d'informations demandé par la DREAL (novembre 2017),

L'ensemble des pièces constitutives du dossier a été mis à la disposition du public pendant un mois dans le but de l'informer, de le faire participer à cette procédure d'enquête et à lui permettre de formuler ses observations sur le projet.

Outre les 4 éléments constitutifs de l'étude d'impact réalisée pour le Maître d'Ouvrage, à la demande du commissaire enquêteur, ce dernier a fourni les 7 éléments suivants :

- ✗ La notice de présentation du projet
- ✗ Le plan des réseaux humides
- ✗ Le plan des réseaux secs
- ✗ La notice détaillant les VRD
- ✗ La notice hydraulique
- ✗ Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) du projet
- ✗ Le projet de règlement du lotissement

1.7 - COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête publique remis par la Préfecture de Saint Denis et publié sur le site internet de la préfecture comprend la décision du tribunal administratif, l'arrêté préfectoral ainsi que le rapport d'étude d'impact sur l'environnement dont le contenu, en conformité avec les dispositions des articles R 122-4 et R 122-5 du code de l'environnement se détaille comme suit :

- La description du projet,
- La description des variantes et les raisons pour lesquelles le projet présenté a été retenu,
- L'analyse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet,
- La compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par le document d'urbanisme opposable ainsi que son articulation avec les plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R 122-17 du code de l'environnement,
- L'analyse des effets négatifs et positifs, directs et indirects, temporaires et permanents, à court, moyen et long terme du projet sur l'environnement,
- L'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus,
- Les mesures pour éviter, réduire, voire compenser les effets notables du projet sur l'environnement,

- Une estimation des dépenses correspondantes, un exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet ainsi qu'une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets,
- Une présentation des méthodes utilisées pour réaliser l'état initial et évaluer les effets du projet sur l'environnement,
- Une description des difficultés éventuelles rencontrées,
- Un résumé non technique

... et plus spécifiquement pour les infrastructures de transport visées aux 5° et 9° du tableau annexé à l'art. 122-2 :

- Une analyse des conséquences prévisibles du projet sur le développement éventuel de l'urbanisation,
- Une analyse des enjeux écologiques et des risques potentiels liés aux aménagements fonciers, agricoles et forestiers portant notamment sur la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers induits par le projet en fonction de l'ampleur des travaux prévisible et de la sensibilité des milieux concernés,
- Une analyse des coûts collectifs des pollutions et nuisances et des avantages induits pour la collectivité. Cette analyse ne comprendra pas les principaux résultats commentés de l'analyse socio-économique car elle n'est pas requise pour le projet concerné, conformément aux termes de l'article L 1511-2 du code des transports relatif aux grands projets d'infrastructures,
- Une évaluation des consommations énergétiques qui résultent de l'exploitation du projet, notamment du fait des déplacements qu'elle entraîne ou qu'elle permet d'éviter,
- Une description des hypothèses de trafic, des conditions de circulation et des méthodes de calcul utilisées pour les évaluer et en étudier les conséquences,
- Une indication des principes des mesures de protection contre les nuisances sonores qui seront mises en œuvre en application des dispositions des articles R 571-44 à R 571-52 du code de l'environnement.

A l'origine, le dossier d'enquête publique comportait 4 documents :

- le dossier d'étude d'impact sur l'environnement proprement dit et ses annexes (V2/mai 2017 - 399 p.) en conformité avec les Articles R 122-2 et R 122-3 du Code de L'environnement,
- un dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (V1/mai 2017 - 144 p.) s'agissant d'un projet IOTA (Installation, Ouvrage, Travaux, Activités) susceptible d'avoir un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (eaux superficielles ou souterraines, zones inondables, zones humides...),
- une notice hydraulique (V2/octobre 2017 – 91 p.) du site spécifique aux parcelles n°102, 256 et 698,
- un mémoire de réponse daté du 6 novembre 2017 (21 p.) qui fait suite à la demande de compléments d'informations formulée par la DREAL,

A la demande du commissaire enquêteur, ce dernier a été enrichi des trois pièces suivantes :

- ✎ La notice détaillant les VRD,
- ✎ Le CPAUPE
- ✎ Le projet de règlement du lotissement

L'ensemble de ces documents représente un volume de 655 pages pour le dossier primaire auxquelles s'ajoutent 57 pages pour les trois pièces complémentaires, soit un total de 712 pages. Il a été réalisé par les intervenants suivants :

- ✎ Maître d'ouvrage : SA CBo Territoria – Cour de l'Usine – 97438 Sainte Marie
- ✎ Assistance au Maître d'Ouvrage : EURL NOVATER (M. Maël Vergès) 143 F chemin Bœuf Mort 97419 La Possession
- ✎ Mandataire : Atelier LD (M. Laurent Marin) La Turbine, 5 rue André Lardy 97438 Sainte Marie
- ✎ Responsable Projet : BIOTOPE (M. Yves Capon) 910 chemin Lagourgue 97440 Saint André

1.8 – ANNEXES AU DOSSIER DE L'ENQUETE PUBLIQUE

En complément au rapport d'étude d'impact sur l'environnement, le dossier d'enquête comporte les 6 annexes suivantes ...

- ✎ Annexe 1 – le texte de l'arrêté n°2016-2396/SG/DRCTCV portant décision d'examen au cas par cas pour le projet envisagé,
- ✎ Annexe 2 – la liste floristique recensée,
- ✎ Annexe 3 – la notice hydraulique du site et la carte du plan de gestion des eaux pluviales (NB : la V1 de cette notice en date du 18/04/17 a été remplacée par la V2 en date du 05/10/17),
- ✎ Annexe 4 – l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables,
- ✎ Annexe 5 – l'étude de circulation aménagement du quartier de Villèle,
- ✎ Annexe 6 – l'étude acoustique.

... auxquelles s'ajoutent :

- ✎ Une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau,
- ✎ Un mémoire de réponse qui fait suite aux demandes de compléments au titre de la régularité formulées par la DREAL

1.9 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-PAUL

Outre le Conseil Municipal de Saint-Paul, ce projet a fait l'objet de saisines des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC) suivantes :

- l'Agence Régionale de Santé Océan Indien (ARS-OI) le 18 novembre 2016,
- l'Architecte des bâtiments de France le 23 juin 2017,

- la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 28 juin 2017,
- la Direction Régionale de Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), suite au dépôt d'un dossier de demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau le 7 juin 2017,
- la Commission Locale de l'Eau de l'Ouest (CLE) le 14 décembre 2017,
- la Mission régionale d'autorité environnementale le 23 février 2018,

Classées par ordre chronologique d'émission, les réponses à ces consultations sont résumées ci-après. Ainsi :

- L'ARS-OI n'ayant pas formulé d'avis dans les délais réglementaires, son avis est réputé favorable.
- L'Architecte des bâtiments de France indiquait pour sa part que « *l'étude mériterait d'être enrichie par des relevés topo et des blocs diagramme qui présentent une inscription paysagère plus développée et précise* » et que « *à défaut de compléter le lotissement de la ville haute la création d'une amorce d'urbanisation ville basse ne semble pas souhaitable dans un souci de logique d'urbanisation et de consommations des terres dans un ordre raisonné* » (Cf. annexe 4).
- La DREAL ayant informé la Préfecture par courrier du 3 août 2017 du fait qu'elle considérait que le dossier du Maître d'Ouvrage était incomplet, ce dernier a été sollicité par courrier du 7 août 2017 pour des compléments d'information. Ceux-ci ont été produits le 06 novembre 2017 dans un mémoire de réponse intégré au dossier d'enquête publique.
- Le 21 février 2018, la CDPENAF a émis un avis favorable à l'unanimité sur le dossier du projet sous la condition de « *veiller à maintenir les accès sur la voie pour les exploitations agricoles situées dans le périmètre* » (Cf. annexe 5).
- Interrogée sur le projet, la CLE de l'Ouest n'a formulé aucune réponse au 22 mai 2018. A défaut de réponse, son avis est donc réputé favorable au projet (Cf. annexe 6).
- Par ailleurs, suite à la décision du Conseil d'Etat n°400559 du 6 décembre 2017 venue annuler les dispositions du décret 2016-519 du 28 avril 2016 relatives à la désignation du préfet de région comme autorité gouvernementale, la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) a fait l'objet d'une nouvelle saisine par la préfecture le 23 février 2018 dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale unique (AEU – IOTA). L'avis prononcé par la MRAe le 17 avril 2018 (Cf. annexe 7) a consisté en :
 - une remarque générale considérant que l'étude d'impact « *est bien structurée et de bonne qualité* »,

- des points particuliers relatifs aux contributions positives du projet dans sa zone d'impact et,
- une recommandation consistant en une demande de complément d'étude relative à « *la compatibilité des voies de raccordement au règlement de la zone d'étude* » à laquelle le Maître d'Ouvrage s'est conformé par courrier référencé CH/MV/HN/ 2018-n° 0678 du 9 mai 2018 (Cf. annexe 8).

Les documents correspondants sont joints au dossier de l'enquête.

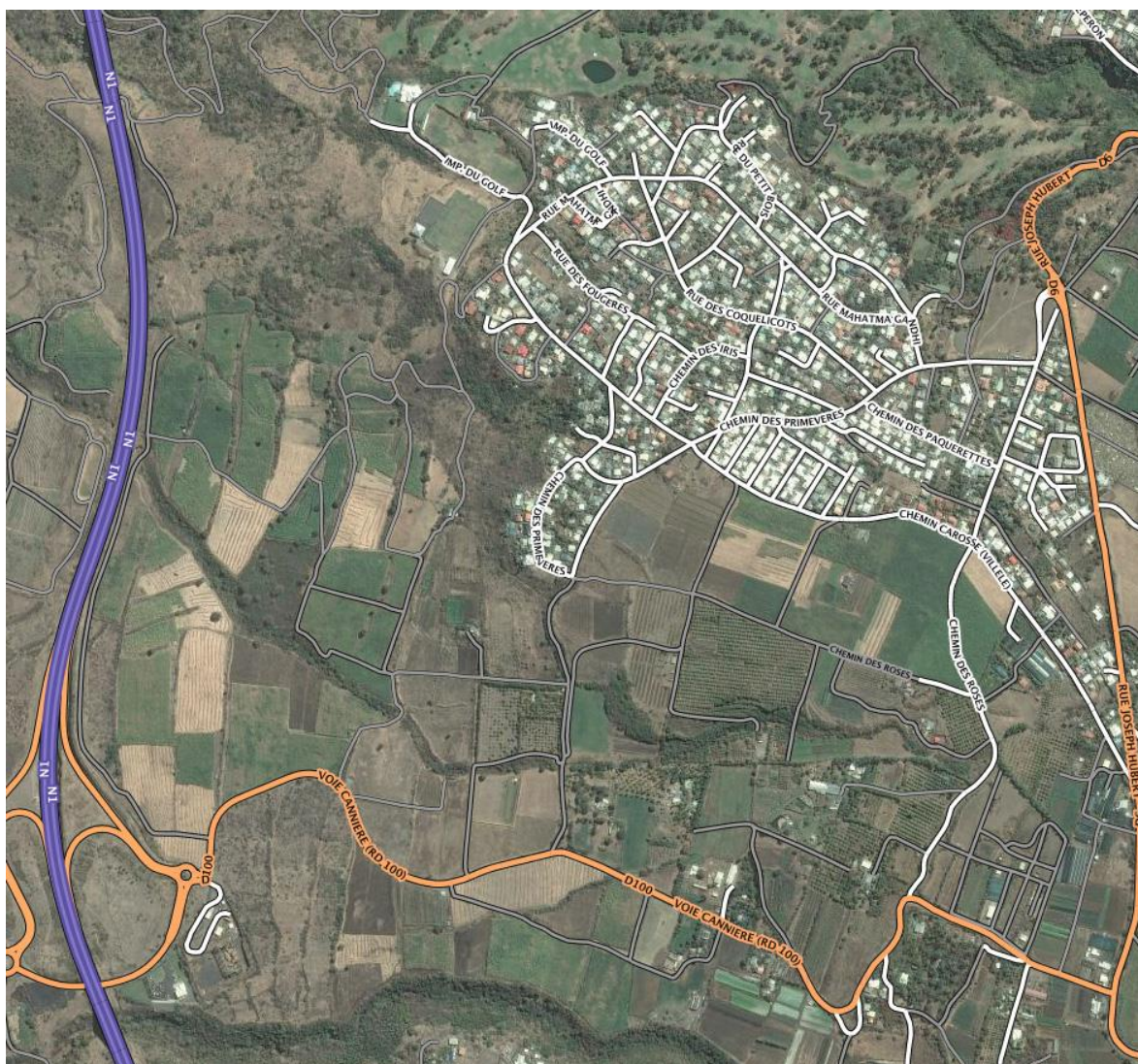
Enfin, en date du **5 juillet 2018**, le **Conseil Municipal de la ville de Saint Paul** a émis « ***un avis favorable au projet de lotissement du Golf porté par CBo Territoria et à la voie d'accès à Villèle*** » comme l'attestent les extraits du procès-verbal de ses délibérations joint en annexe 9.

II - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

2.1 – LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET LES RISQUES NATURELS

Le projet devrait être réalisé en bordure sud du quartier Villèle (commune de Saint Paul) au droit du bassin versant de la Ravine de Saint Gilles qui constitue la seule ravine pérenne du secteur. L'espace concerné est entaillé par deux autres ravines, la première au nord et la seconde, non permanente, au sud (ravine Moulin Kader). Il jouxte le terrain de football du quartier et à son extrémité ouest le terrain de golf du Bassin Bleu (cf. carte ci-dessous).

Pour mettre en œuvre ce projet, la SA CBo Territoria dispose déjà de la maîtrise du foncier destiné à la réalisation de l'opération. Les références cadastrales de celui-ci regroupent les



parcelles suivantes : DK 102, DK 256, DK 698, DK 684, DK 321, DK 156. La cartographie de la zone est jointe en annexe 10.

Le projet est situé en zone de prescriptions au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) inondation et mouvements de terrain approuvé par la commune de Saint Paul le 26 octobre 2016. A ce titre, il autorise les constructions sous conditions de secteurs jugés constructibles. Ainsi, une partie des futurs logements est située dans la zone B2U du PPR « inondation et mouvement de terrain » de saint Paul approuvé en octobre 2016. Dès lors, une étude technique déterminant les conditions des réalisations projetées devra être réalisée au préalable.

Les sols classés comme « moyennement perméables » permettent peu d'infiltration des eaux pluviales. Pour autant, l'existence d'un talweg au centre du lotissement et les aménagements envisagés devraient permettre d'évacuer les eaux de ruissellement en direction de l'ouest limitant ainsi les risques d'inondation qu'aux seules ravines croisées par l'emprise de la future voirie.

Enfin, sur l'ensemble du lotissement les risques de mouvement de terrain sont estimés faibles.

2.2 – LE LOTISSEMENT

Le lotissement à réaliser est classé en zone AU3c du PLU de St Paul comme l'indique l'image ci-dessous. Il devrait permettre la construction de 116 logements, dont 40% environ auraient une vocation sociale (21 lots en PTZ et 25 logements collectifs).



Les réalisations in fine restent cependant dépendantes de l'existence d'une demande solvable pour ce type de projet, ce dont le Maître d'Ouvrage ne doute pas, en particulier pour ce qui concerne les 21 lots de petite surface (environ 330 m²) destinés à être financés en PTZ et à faciliter l'accès social à la propriété.

La réalisation d'un immeuble collectif de 25 logements sociaux dépendra pour sa part de l'intérêt d'un investisseur (bailleur social ou autre).

Globalement, le lotissement objet du projet serait composé de 91 logements individuels, ce qui représente une densité moyenne (densités brute et nette respectives de 25 et de 35 Logements /ha). Ce niveau de densité est motivé à la fois par

des contraintes de topographie et de paysage et par la nécessité de maintenir une perméabilité de 40% limitant ainsi l'emprise au sol des constructions.

Enfin, tel que dimensionné dans l'étude environnementale, les 116 logements à réaliser représente une surface totale de plancher de 17.900 m² à construire sur un terrain d'assiette de 49.950 m².

2.3 – LES VOIRIES

Pour faciliter l'accès à ce lotissement, le projet inclue la réalisation d'une voie de liaison raccordant la zone de l'actuel terrain de football située au Sud du quartier Villèle à la RD100 de façon directe.



Cette voie serait prolongée d'une voie de raccordement au site du golf du Bassin Bleu, lui-même propriété de la SA CBo Territoria.

L'emprise totale de ces réalisations serait de 6 847 m² pour une longueur totale de 1,9 km. Elle aurait comme effet collatéral de désenclaver le quartier Villèle en lui facilitant l'accès à deux voies de circulation importantes : la RD100 et la route des Tamarins.

2.4 – LES RESEAUX HUMIDES

Le projet de lotissement inclus un dispositif de réseaux humides et secs qui répond aux normes les plus actuelles comme le précisent la notice de travaux VRD – PA 08 qui figure en annexe 11.

Ainsi, concernant les réseaux d'alimentation en eau du lotissement

comme ceux relatifs à la collecte et à l'évacuation des eaux usées, les conduites principales seraient réalisées par la société La Créole (régie des eaux de la ville de St Paul), le Maître d'Ouvrage du projet s'assurant de la possibilité de raccordement de chaque lot à ces réseaux. Le calendrier des travaux sous maîtrise d'ouvrage de la Créole prévoit un démarrage pour fin 2018, début 2019.

Selon cet opérateur, le dimensionnement prévu pour le réseau d'eau potable – dont le rendement net est de 60% pour la commune de St Paul - comme l'état des ressources en eau disponibles permettent sans difficulté de garantir un approvisionnement au futur quartier à construire comme à celui des bornes de secours incendie qui y seront installées.

En matière d'eaux usées, la réalisation de la conduite principale a pour but principal de raccorder les logements déjà existant du quartier Villèle qui disposent pour l'heure chacun

d'une fosse toutes eaux conformément aux dispositions prévues à l'article L1331-1 du code de la santé publique. La mise en cohérence des calendriers de travaux devrait aussi permettre un raccordement aisé et immédiat de l'ensemble des logements neufs construits dans le lotissement du Golf.

Les investissements nécessaires à la réalisation du réseau de collecte seraient en partie supportés par les propriétaires des logements selon les conditions suivantes :

- Une participation (dernier alinéa de l'article L1331-2 du code de la santé publique) pour la mise en place de la boîte de branchement (partie publique du branchement) qui s'élève à 413 € TTC,
- Une participation pour le financement de l'assainissement collectif (article L1331-7 du code de la santé publique) dont le montant est d'environ 55 € TTC pour les habitations préexistantes à la pose du réseau d'eaux usées et d'un montant proportionnel à la surface de plancher pour les habitations neuves (cas du projet de lotissement). Dans ce dernier cas, le montant de la participation demandé serait d'environ 2000 € TTC pour une surface de plancher de 100 m².

Une fois ces investissements réalisés, les résidents des habitations raccordées devront souscrire un abonnement à l'assainissement collectif et seront soumis à la redevance correspondante, payable avec la facture d'eau qui est envoyée une fois par trimestre.

2.5 – LES RESEAUX SECS

Pour ce qui concerne les réseaux secs, le projet prévoit d'enterrer les réseaux d'électricité Basse Tension, d'équiper le lotissement d'un réseau d'éclairage public et de prédisposer des fourreaux destinés à accueillir un réseau de fibre optique.

En matière de fibre optique, à Saint Paul, l'opérateur ZEOP qui a lancé l'installation de la fibre a l'obligation de câbler toute la commune sous 5 ans. Dans ce cadre, l'intégration par le Maître d'Ouvrage du projet de fourreaux prépositionnés dans les réseaux devrait faciliter la réalisation du câblage par ZEOP, contribuant ainsi à limiter le risque de fracture numérique pour les futurs résidents du lotissement.

2.6 – L'AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET DES VOIRIES

En matière d'aménagement des espaces libres et des voiries, le choix du Maître d'Ouvrage a consisté définir pour le lotissement un projet paysager en cohérence avec la gestion des eaux pluviales, tout en intégrant les questions de traitement des eaux polluées issues des voies et parkings utilisés par les véhicules à moteur grâce à des systèmes de phytoremédiation.

Ainsi, dans les espaces libres des noues végétalisées seront réalisées afin de conserver l'équilibre du milieu. Les écoulements naturels seront respectés en conservant la mise en place des bassins versants initiaux et en limitant leur concentration, au besoin par la réalisation de dispositifs de rétention végétalisés.

En bordure de voirie, le système de collecte des eaux pluviales sera composé de noues végétalisées et aménagées de largeur variable avec des dispositifs de type barrage en gabion,

fascines ou blocs de basalte de sorte à réguler la vitesse de l'eau et de temporiser les débits de pointe.

L'exutoire des noues des trois parcelles concernées par l'étude réalisée au titre de la loi sur l'eau (i.e. parcelles n° 102, 256 et 698) se trouve dirigé vers les talwegs existant se rejetant eux-mêmes dans un bras de la ravine Saint-Gilles (cf. annexe 12).

Il convient aussi de noter que les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont conçus pour temporiser l'écoulement des eaux pluviales lors des épisodes exceptionnels avec un dispositif de vidange permanent. Il n'est donc pas prévu de stockage d'eau stagnante, les ouvrages de collecte et d'évacuation étant conçus avec une pente en long pour permettre l'écoulement des eaux. Les temps de vidange des bassins sont limités à 48h soit une durée inférieure à un cycle de reproduction des moustiques, réduisant ainsi de façon significative les risques épidémiologiques transmis par ces insectes.

2.7 - LES BONNES PRATIQUES A METTRE EN OEUVRE

Le projet présenté par le Maître d'Ouvrage se complète de deux documents fondamentaux dont la vocation est de définir les bonnes pratiques architecturales et environnementales à tenir par les futurs acquéreurs de lots :

- le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères Environnementales (CPAUPE) et,
- le règlement du lotissement

Ces deux documents complètent les règles fixées dans le PLU (secteur U3c) de Saint Paul, étant entendu qu'en cas de contradiction entre elles, ce sont celles du PLU qui prévalent.

L'acquéreur d'un lot se trouve donc contraint par ces trois documents, les deux premiers ayant été ajouté au dossier de l'étude au motif que les pratiques qu'ils définissent peuvent impacter l'ensemble du quartier Villèle. Pour ce faire, il bénéficiera des conseils de l'architecte urbaniste conseil du lotissement (Atelier LD) qui aura à charge d'examiner le projet de demande de permis de construire avant qu'il ne soit formellement déposé.

2.2.1 – La construction des logements

Les normes de constructions imposées ont pour objectif de réaliser un habitat climatiquement bien pensé, respectueux de l'environnement et avec une expression architecturale de qualité.

Ainsi **le règlement du lotissement** :

- Fixe des règles d'utilisation des sols relatives aux natures, aux surfaces et aux hauteurs des bâtiments à construire ainsi que leurs conditions d'implantation sur les parcelles,
- Impose des normes de réalisation des clôtures,
- Régie les conditions de desserte des terrains (voies d'accès comme réseaux enterrés),
- Précise les conditions de gestion des eaux pluviales sur les parcelles, et notamment celles relatives à la perméabilité des aires de stationnement,
- Impose une liste courte d'arbres endémiques et de normes pour leur plantation et plus généralement encourage le choix d'une végétalisation aux essences diversifiées.

Dans certains de ses articles, ce règlement fait aussi explicitement référence au CPAUPE et au PLU de St Paul.

Pour sa part, les recommandations **du CPAUPE** s'inscrivent résolument dans une philosophie générale de protection de l'environnement par la mise en place de mesures :

- D'efficacité énergétique (ventilation du bâtiment, optimisation de l'exposition solaire, qualité des isolations), et d'équipements de panneaux photovoltaïques et de chauffe-eau solaires,
- D'économie de consommation d'eau potable,
- De règles relatives à la gestion des eaux pluviales et,
- De règles d'implantation des bâtiments à construire et de gestion des limites accompagnées de suggestions relatives aux matériaux à utiliser,

2.2.2 - L'entretien des voiries et des espaces verts

Le CPAUPE et le règlement du lotissement font aussi état de règles fixées pour l'entretien des voiries et des espaces verts dont les conceptions ont été imaginées de sorte à optimiser la gestion des eaux pluviales tout en constituant des aménagements harmonieux.

A ce sujet, il convient de noter que l'existence de telles règles dans des documents de référence pour le lotissement constitue un gage de garantie du suivi des règles de gestion dans le temps.

Ainsi, en fonction des contraintes techniques, le lotissement pourrait accueillir des jardins de pluies, des tranchées d'infiltration, des puits filtrants, des citernes de stockage ou des structures réservoirs, tous ces dispositifs ayant vocation à stocker et à faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, les espaces verts qui seront réalisés dans le lotissement obéiront aux mêmes règles de végétalisation que celles fixées pour les particuliers acquéreurs de lots.

III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision du 28 février 2018, Monsieur Yves MAYET a été désigné par le Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion, - dossier n° E18000019/97 en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête ayant pour objet :

« L'aménagement du lotissement du golf et de la voie d'accès à Villèle situées sur le territoire de la commune de Saint-Paul. »

3.2 - MODALITES DE L'ENQUETE

3.2.1 Préparation et organisation de l'enquête – Calendrier des permanences

En concertation avec L'autorité organisatrice – Madame Talia CURUKSU - de la Préfecture de la Réunion et la commune de Saint-Paul, le calendrier des permanences a été arrêté comme suit :

Dates	Heures de permanence
Lundi 9 juillet 2018	De 09 H à 12 H
Mardi 24 juillet 2018	De 09 H à 12 H
Jeudi 9 août 2018	De 13 H à 16 H

L'enquête publique s'est déroulée du 9 juillet au 9 août 2018, soit sur une période de 31 jours consécutifs. Trois permanences se sont tenues.

Durant cette période le dossier présenté à l'enquête publique ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, dûment côtés et paraphés, ont été déposés en mairie de la Commune de Saint-Paul pour être tenus à la disposition du public afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie (sauf dimanches et jours fériés) et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet, ou éventuellement :

- par correspondance, à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête (mairie de Saint-Paul – Hôtel de Ville – 97460 Saint-Paul),
- par voie électronique à l'adresse suivante :

enquetepublique-loisurleau@reunion.pref.gouv.fr

Le dossier comprenait les pièces requises par la réglementation.

De plus, l'arrêté préfectoral précise l'objet de l'enquête, l'adresse postale et/ou l'adresse internet auxquelles devront être adressés les courriers et/ou courriels relatifs à l'enquête publique.

3.2.2 Contacts préalables

Le 11 juin 2018, je me suis rendu à la Direction des relations externes et du cadre de vie de la Préfecture pour prendre livraison auprès de Madame Talia CURUKSU du dossier de l'enquête publique et de l'arrêté de désignation me concernant.

Après réception et prise de connaissance du dossier, j'ai pris contact avec Monsieur Maël VERGES – EURL NOVATER, agissant en qualité d'appui au Maître d'Ouvrage pour une première visite de terrain. Celle-ci a été réalisée le 18 juin 2018.

Le 21 juin 2018, soit un jour avant la date limite de mise en place de l'affichage public relatif à l'enquête publique, je me suis rendu à la Mairie de Saint-Paul où j'ai pu constater que l'affichage avait été réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.

A cette occasion, j'ai été informé que l'interlocuteur désigné par la commune pour l'enquête objet du présent rapport est M. Dimitri CONTE, responsable du service Planification et Observatoire à la Direction de la Prospective Territoriale et de l'Urbanisme (Pôle Aménagement et Economie).

3.2.3 Réunions de travail avec le Maître d'Ouvrage

La première réunion de travail avec le représentant du Maître d'Ouvrage (M. Maël VERGES) s'est tenue à l'occasion de la visite de terrain du 18 juin 2018. Elle a permis d'une part d'illustrer concrètement les données figurant dans le rapport d'étude et d'autre part de préciser une série de questions relatives au projet qui ont été transmises par courriel à M. VERGES dont certaines concernaient plutôt la commune de Saint-Paul ou les opérateurs en charge de réaliser pour leur compte les réseaux projetés pour le lotissement.

Cette première rencontre a aussi été l'occasion de demander à M. VERGES que son rôle d'interlocuteur du commissaire enquêteur représentant le Maître d'Ouvrage puisse être formalisé par un document ad hoc, ce qui a été fait le 21 juin 2018 par la signature par le Maître d'Ouvrage d'un courrier adressé au commissaire enquêteur (cf. annexe 11).

Enfin, nous sommes convenus de communiquer principalement par email pour toutes les questions relatives au projet. Ce mode de communication a été satisfaisant tout au long de l'enquête conduite.

3.2.4 – Documents complémentaires

Il a été proposé au Maître d'Ouvrage – qui l'a accepté - d'enrichir le dossier d'enquête publique des trois pièces suivantes :

- ✎ La notice détaillant les VRD,
- ✎ Le CPAUPE
- ✎ Le projet de règlement du lotissement

Cette proposition est motivée par le fait que si les informations mentionnées dans la notice de présentation du projet et dans la notice hydraulique évoquées au § 1.6 sont en très large partie reprises dans le rapport d'étude d'impact, celles relatives aux réseaux secs et humides (plans et notice VRD) ne figurent pas en revanche dans les éléments mis à disposition du public, ce choix pouvant s'expliquer du fait qu'il s'agit pour l'essentiel de réseaux enterrés dont la réalisation n'incombe pas au Maître d'Ouvrage.

Il n'en demeure pas moins que la qualité de réalisation de ces réseaux a un impact direct sur l'environnement.

De plus, seule une partie des éléments mentionnés dans le CPAUPE est reprise dans l'étude d'impact sur l'environnement. Ce choix est cohérent dans la mesure où le CPAUPE concerne principalement des réalisations à intervenir postérieurement à la mise en œuvre du projet. Pour autant, dans la mesure où (sauf erreur) le CPAUPE devrait faire l'objet d'une validation par les autorités qui auront à délivrer les permis de construire. Il est donc naturel d'informer complètement le public des axes architecturaux préconisés pour le lotissement.

Tel qu'il est en partie évoqué dans l'étude, le projet de règlement du lotissement intègre les bonnes pratiques environnementales relatives à la fois aux constructions et à l'entretien et à la maintenance des espaces libres, des noues, de la totalité du dispositif de végétalisation réalisé ainsi que des règles de vie commune (modalités de parking, règles destinées à limiter la pollution sonore, etc.). A ces titres, une information du public dès l'enquête publique paraît cohérente.

3.2.5 – Visite du site :

Une visite commentée du site par M. VERGES a été effectuée le 18 juin 2018. Elle a constitué en un aperçu de la zone du lotissement ainsi que des points d'entrée et de sortie de la voirie à réaliser.

Les travaux à entreprendre consistant en très grande partie en VRD (ouvrages enterrés) et en voiries, la visite n'appelle pas de commentaire particulier.

3.3 - INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

L'affichage de l'arrêté préfectoral et de l'avis d'enquête a été effectué à la Mairie de Saint-Paul dès le 21 juin 2018 dans les lieux suivants :

- Accueil de la mairie centrale,
- DPTU (service planification et service ADS - rue Labourdonnais)
- Service foncier et aménagement (en face des notaires, rue Evariste de Parny)
- Ensemble des mairies de proximité

La publication d'un avis d'enquête est parue dans le Journal de l'île (JIR) du 23 juin 2018 à la rubrique « annonces légales », sous le numéro 206033.

Cet avis a également été publié sur le **site internet de la Préfecture**.

Un panneau d'affichage aux normes réglementaires a été installé à l'intersection entre la future voie de désenclavement du lotissement et la RD 100. Sa visibilité depuis la RD100 est bonne (cf. annexe 13).

Le certificat d'affichage a été établi le 10 août 2018 à l'issue de l'enquête.

3.4 - INCIDENT AU COURS DE L'ENQUETE :

Aucun incident n'est intervenu au cours de l'enquête.

3.5 - CLIMAT DE L'ENQUETE

Lors du déroulement de l'enquête, les échanges avec M. Maël Vergès (responsable du projet désigné pour la SA CBo Territoria) ainsi qu'avec les autres intervenants au projet (MM. Frédéric BERNICHON et M. Dimitri CONTE de la Mairie de St Paul et M. Sylvain GREARD de l'opérateur La Créole) ont été instructifs et conduit dans un climat serein.

3.6 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le 22 juin 2018, M. Dimitri CONTE, responsable du service planification et observatoire de la Direction de la Prospective Territoriale et de l'urbanisme (DTPU) - Pôle Aménagement et Economie – de la commune de Saint Paul m'informait par courriel du lieu de déroulement prévu des séances publiques (i.e. locaux de la DTPU situés derrière la Mairie centrale). Ainsi :

- Le 09 juillet 2018 de 9h00 à 12h30, la DTPU a hébergé la séance publique dans l'un de ses bureaux de la rue Labourdonnais. Un seul visiteur est venu au cours de la tranche horaire d'accueil du public.
- Le 24 juillet 2018 de 9h00 à 12h00, la DTPU a hébergé la deuxième séance publique dans l'un de ses bureaux de la rue Labourdonnais. Un seul visiteur est venu au cours de la tranche horaire d'accueil du public.
- Le 9 août 2018 de 14h00 à 16h00, la DTPU a hébergé la troisième et dernière séance publique dans l'un de ses bureaux de la rue Labourdonnais.

Tout au long de cette enquête, les échanges entre le Commissaire Enquêteur et la DTPU se sont pour l'essentiel réalisés par courriels. Ils ont été efficaces.

Par ailleurs, les conditions d'organisation de l'enquête se sont avérées bien adaptées et les formalités de publicité requises par l'arrêté préfectoral ont été effectives.

L'avis d'enquête était en place et les affichages sur les différents sites étaient apparents sur des panneaux réglementaires.

Le 09 juillet 2018, le registre d'enquête a été ouvert, côté et paraphé par mes soins.

Conformément à l'arrêté préfectoral, je tenais mes permanences aux jours et dates prévus dans les locaux de la DTPU situés derrière la Mairie centrale de Saint-Paul.

3.7 - CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DU DOSSIER ET DU REGISTRE

Le 09 août 2018 à 16 h (heure de fin de la dernière séance de réception du public) je clôturai l'enquête publique, en clôturant et signant le registre d'enquête.

Le 07 septembre 2018, remise a été faite à Monsieur le Préfet de la Réunion du dossier d'enquête accompagné du registre et pièces annexées ainsi que du rapport d'enquêtes et des conclusions motivées.

Une Copie du rapport et des conclusions motivées a été transmise à Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

3.8 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE

Un procès-verbal de synthèse des observations a été établi et remis au Responsable du Projet le 10 août 2018. Il est joint au rapport d'enquête (cf. Annexe 14). En l'absence de réponse du Maître d'Ouvrage constatée le 5 septembre 2018 (cf. Annexe 15), il est considéré que ce dernier a renoncé à sa faculté d'apporter des observations à ce procès-verbal.

3.9 - RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

La présente enquête a fait l'objet d'une seule observation formulée par écrit dans le registre.

Par ailleurs, pendant la durée de l'enquête, aucun courrier ou courriel n'a été adressé à l'intention du commissaire enquêteur.

IV- ANALYSE DES OBSERVATIONS

D'une façon générale, l'objet même de la présente enquête publique n'a pas mobilisé un public important alors même que la composition du dossier traitait de nombreux points impactant durablement le paysage urbain de la zone de Villèle et son impact sur l'environnement.

Les paragraphes qui suivent regroupent les analyses des observations formulées par le public ainsi que les questions soulevées par le Commissaire Enquêteur au cours de l'enquête et pour lesquelles le Maître d'Ouvrage ou les intervenants techniques au dossier ont apporté des réponses.

4.1 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le public n'a manifestement que peu d'intérêt dans le cadre du processus d'enquête publique conduit. Ainsi, une seule personne s'est présentée lors de la première séance publique et aucune au cours des deux séances suivantes.

De plus aucune observation verbale n'a été formulée.

Observations écrites

Si aucune observation écrite n'a été relevé par courrier ou par email adressé au commissaire enquêteur sur le site de la Préfecture, une seule observation écrite a été portée sur le registre par la personne étant venue lors de la séance publique du 9 juillet 2018. Cette observation est reportée in extenso ci-après :

Le 9 juillet 2018 à 11h30 environ, Madame Patricia MARRET s'est présentée afin de recueillir des informations sur le projet. Cette dernière est Présidente de l'Association cadre de Vie Saline (La Saline les Bains – Tel : 0692 82 19 01).

Au terme d'une discussion avec le Commissaire Enquêteur, elle a formulé l'observation suivante :

« Echanges avec Monsieur le Commissaire enquêteur – très bon accueil ! N'aurai malheureusement pas le temps d'étudier le dossier (la 7^e enquête publique sur la commune)

Notre inquiétude :

Tout ce qui se fait en amont, impacte les Bas. VIGILANCE donc à observer dans le dossier puis lors des travaux. (CONTROLES).

+ signature de l'intéressée »

A l'occasion de cette visite, le Commissaire Enquêteur a présenté le détail des composantes du dossier d'enquête publique qui intègre notamment une étude spécifique à la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

Commentaire du Commissaire enquêteur : C'est ce point précis qui intéressait Madame MARRET, non pas pour ses conséquences sur le projet objet de la présente enquête publique, mais parce qu'elle considérait que ce volet Loi sur l'eau n'avait pas fait l'objet d'un traitement équivalent pour un projet d'aménagement de taille inférieure située dans les Bas. Madame MARRET a toutefois convenu qu'il ne pouvait lui être apporté de réponse détaillée sur le projet des Bas dans le cadre de cette enquête publique.

4.2 - REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En préalable aux séances publiques, le Commissaire Enquêteur a interrogé le représentant du Maître d'Ouvrage afin d'obtenir certains éclaircissements sur des points sur lesquels il souhaitait améliorer sa compréhension du dossier en vue de répondre à d'éventuelles questions qui pouvait être soulevées lors de ces séances. Le présent chapitre reprend ci-après l'essentiel de ces points et les réponses qui y ont été apportées.

1. Si CBo Territoria est le Maître d'Ouvrage du projet, quel est le mandat précis de M. Maël Vergès. Est-il formalisé ?

M. Maël Vergès représente le cabinet NOVATER, EURL Conseil en Maîtrise d'Ouvrage. Ce dernier est un ancien cadre dirigeant du Groupe CBo Territoria. Il a été en charge de la mise en place de nombreux projets et a, un temps, conduit la stratégie du Groupe en matière de protection de l'environnement dans ses projets. La formalisation de son mandat a été précisée au Commissaire Enquêteur par un courrier spécifique que lui a adressé le Directeur Général Adjoint de CBo Territoria et qui figure en annexe 9 du présent rapport.

2. Qui est le Maitre d'œuvre du projet désigné par CBo ?

La maitrise d'œuvre du projet est assurée par le Bureau d'Etudes LD Austral.

3. A quelle date l'étude environnementale a-t-elle été conduite ?

L'étude a été initiée en 2015, le projet datant pour sa part de 2014. Le délai courant entre la date de début de l'étude du projet et la date de l'enquête publique s'explique par les délais administratifs et les compléments d'études souhaités par l'administration.

4. Dans quelles limites les affirmations qui figurent dans le rapport d'étude – et notamment celles relatives à ce qui sera fait en termes de constructions et d'aménagements – engagent-elles le Maitre d'Ouvrage ?

Le Maître d'Ouvrage ne peut être engagé sur les questions relatives aux modalités de construction sur chacun des lots qui seront vendus. Par contre, il est engagé sur les réalisations de l'ensemble des dispositifs prévues pour les voiries à réaliser ainsi que sur les zonages à consacrer aux logements sociaux (collectifs comme individuels).

5. Les éléments qui figurent en p. 32 et 33 du rapport d'étude sont très précis sur la typologie des constructions (21 maisons en bande, 70 maisons individuelles, 25 logements collectifs). Cela conduit à la question de savoir ce qui se passera après l'aménagement. Ainsi, CBo va-t-elle vendre des lots aménagés ou construire pour son propre compte ?

Le Maître d’Ouvrage n’envisage pas a priori de construire lui-même sur les lots réalisés. Il compte dimensionner les lots et les vendre en fonction de la demande existante sur le marché.

6. Comment le Maître d’Ouvrage compte garantir les vocations sociales de certains lots (21 PTZ, 25 collectifs social) ? Y-a-t-il déjà des bailleurs sociaux intéressés ou d’autres promoteurs privés ?

M. Vergès estime qu’il existe une forte demande solvable pour les « petits lots » (i.e. d’environ 200 à 300 m²) correspondant au public ciblé par les logements en accession sociale à la propriété dont une partie du financement serait effectuée via des PTZ. Par contre, le projet de 25 logements en collectif social n’a fait l’objet pour l’heure d’aucun engagement de bailleurs sociaux.

7. Quelles sont les modalités prévues pour le transfert de la charge de surveillance – maintenance des parties communes de CBo au syndic de copropriété ? Qui effectue la première sélection de ce dernier ?

Il est prévu la création d’une ASL pour les voies ne relevant que du lotissement. Les autres seront rétrocédées à la commune. Le syndic sera désigné lors de l’AG constitutive de l’ASL, par délibération de celle-ci.

8. Est-il possible de végétaliser les noues avant la construction des logements ?

Les noues pourront être végétalisées en partie. Les risque de dégradation important lors des chantiers de construction mènent à différer l’implantation des végétaux les plus fragiles.

9. **Question à EDF** : La société EDF est-elle partie prenante dans la réalisation du projet ? Dans l’affirmative, existe-t-il un projet de réseau enterré d’électricité ?

Oui, ce réseau figure dans le dossier de permis d’aménager

10. **Question à La Créole** : Si dans le PLU la ressource en AEP est jugée suffisante (p. 127), les données datent de 2008. N’y a-t-il pas de données plus récentes ?

Il n’existe pas de données plus récentes.

11. **Question à La Créole** : qui prend en charge la réalisation du réseau AEP et quelles seraient ses modalités de réalisation (mêmes tranchées que l’EU) ?

Le réseau AEP est pris en charge par l’aménageur, ainsi que le réseau EU desservant le lotissement

12. **Question à La Créole** : Comment envisager les raccordements au réseau EU des logements déjà existant dans le quartier Villèle ?

Un collecteur d’eaux usées reliant le Bourg de Villèle au réseau existant de la voie cannière est prévu à très court terme. Marché de travaux déjà notifié. Une enquête publique pour une servitude légale est en cours. Prévisionnel démarrage des travaux au 4° trimestre 2018. Ensuite l’assainissement de tout le bourg a été décomposé en 3 phases, sur 3 années.

13. **Question à La Créole** : Confirmer que la collecte des EU s’effectuera par gravitaire et qu’il n’y a donc pas de besoin de station de relevage

L’assainissement de Villèle se fera gravitairement, depuis le Bourg jusqu’à la voie Cannière.

14. **Question à La Créole** : Impact du projet sur la capacité actuelle de la STEP. Pour le cas où la STEP soit en surcapacité avec ce projet, la situation peut-elle s'avérer bloquante pour la délivrance des permis de construire ?

Aucun impact sur la station d'épuration de l'Ermitage. La station est en capacité de recevoir ce flux supplémentaire.

15. **Question à un opérateur téléphone / fibre optique** : Le projet intègre-t-il dès l'origine la mise en place d'un réseau enterré de téléphone et/ou de fibre optique ?

Le génie civil des réseaux de télécommunication est enterré, il sera dimensionné pour permettre le câblage de la fibre optique.

16. **Question à la Commune** : La rétrocession des voiries à la Commune (sauf erreur dans les trois ans) évoquée en p. 34 est-elle déjà validée par une délibération ou contractualisée entre CBo ou l'association syndicale des propriétaires et la Commune ?

La décision concernant la rétrocession sera prise en concertation avec la Commune avant la délivrance du permis d'aménager.

17. **Question à la Commune** : La qualité et les dimensions de la chaussée sont-elles compatibles avec le passage de camions ou de bus ?

Les voiries ont été conçues pour supporter tous types de véhicules

18. **Question à la Commune** : Aucun élément relatif aux conditions de transports publics existantes ou à venir ne figure dans le projet. Est-normal ?

Le projet de voirie consiste à desservir un projet de lotissement. La question du transport public sera prise en compte par le TCO/ Kar Ouest en parallèle de la réalisation du projet du fait du gabarit de la voie et de la création d'une nouvelle desserte qui va favoriser la desserte de Villèle.

19. **Question à la Commune** : Quelles sont les normes de stationnement prévues pour le lotissement du golf (nombre de places, positionnement, règles particulières précisées dans le règlement intérieur) ?

Les éléments sont indiqués dans le permis d'aménager.

20. **Question à la Commune** : Questions sur la dématérialisation de l'enquête publique.

Toutes les questions adressées à la Commune relatives à la dématérialisation de l'Enquête ont fait l'objet d'un renvoi par cette dernière sur les services de la Préfecture. Ce sujet reste donc en cours de mise en place à La Réunion.

21. **Question à la Commune** : En quoi les conclusions de l'examen préalable de la demande de permis de construire par le bureau Atelier LD sera-t-il une contrainte ? Sa responsabilité peut-elle être engagée dès lors qu'un acquéreur ne respecterait pas le permis de construire qui lui aurait été attribué ? En la matière, le traitement des lots sociaux (collectifs en bande ou en immeuble) sera-t-il soumis aux mêmes contraintes ?

Seule la ville dispose du pouvoir de police permettant de contraindre les constructeurs. La responsabilité du BET ne pourra être engagée.

22. **Question à la Commune** : Y-a-t-il des dispositions particulières prévues pour la surveillance des ouvrages de « retenue » d'eau (risque épidémiologique) ?

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont conçus pour temporiser les eaux pluviales lors des épisodes exceptionnels avec un dispositif de vidange permanent. Il n'est pas prévu de stockage d'eau stagnante, les ouvrages de collecte et d'évacuation seront conçus avec

une pente en long pour permettre l'écoulement des eaux. Les temps de vidange des bassins est limité à 48h soit une durée inférieure à un cycle de reproduction des moustiques.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Il est pris bonne note des intentions du Maître d'Ouvrage et de la Commune de Saint Paul de réaliser un projet respectueux de l'environnement et destiné à constituer un cadre de vie harmonieux. Pour ce faire, le projet (lotissement & voirie) fixe un cadre détaillé de règles d'aménagement et de construction à respecter. Pour autant, le succès d'une telle opération ne sera mesurable qu'une fois les constructions et la nouvelle voie réalisées dans le respect des règles fixées, ce qui implique la mise en œuvre de contrôles.

- :- :- :- :-