

# Avis & Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

## *CONCERNANT 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

Le projet objet de la présente enquête a fait l'objet de deux arrêtés successifs, le premier au titre d'un examen « au cas par cas » en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement et le second au titre de la « loi sur l'eau » en application de l'article R 181-17 du code de l'environnement.

- ✚ Le dossier de demande d'autorisation environnementale «au cas par cas » a été déposé par le Maître d'Ouvrage le 27 octobre 2016. Il a été jugé complet le 9 novembre 2016 et a été enregistré sous le n° F.974.12 P.00152.
- ✚ Le dossier de demande d'autorisation environnementale « Loi sur l'eau » objet du présent projet a été déposé par le Maître d'Ouvrage le 14 novembre 2017. Il a été jugé complet le 21 novembre 2017 et a été enregistré sous le n° 2017-52. Il a 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.

La présente enquête publique a été prescrite par arrêté préfectoral N° 2018-1021/SG/DRECV du 8 juin 2018 conformément à la décision du Président du Tribunal Administratif de Saint Denis en date du 4 juin 2018.

Elle constitue un préalable à une autorisation préfectorale portant sur l'aménagement du lotissement du golf et d'une voie d'accès à Villèle situés sur le territoire de la commune de Saint-Paul.

Elle a été conduite du 9 juillet au 9 août 2018. Au cours de cette période, trois permanences ont été tenues à la Mairie de Saint Paul.

Le Maître d'Ouvrage du projet est la société CBo Territoria  
Cour de l'usine  
97438 Sainte Marie

Cette dernière a signé un contrat d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage avec l'EURL NOVATER (143 F chemin Bœuf Mort 97419 La Possession) dont le représentant (M. Maël Vergès) a été formellement désigné par le Maître d'Ouvrage comme correspondant du commissaire enquêteur pour ce projet comme l'atteste le document figurant en annexe 1.

Le projet s'étend sur une superficie totale de 4,9 ha en bordure sud du quartier Villèle de la Commune de Saint Paul consiste en la création d'un lotissement à usage d'habitations et en la réalisation de voies d'accès spécifiques.

Ainsi, tel qu'il est actuellement conçu, le lotissement du golf devrait regrouper 92 lots dont les parcelles se situent en zone AU3C du PLU de Saint Paul. La répartition de ces lots serait la suivante :

- 70 lots libres destinés à recevoir des logements individuels et dont les dimensions seraient variables,
- 21 lots de taille plus modeste ayant vocation à accueillir des logements individuels en accession sociale à la propriété,
- et 1 lot de taille suffisante pour accueillir un ensemble de 25 logements collectifs à vocation sociale.

Pour permettre un accès aisé à ce lotissement une voie de liaison nouvelle serait créée depuis la RD 100. Cette voie de liaison traverse un zonage agricole et une ravine respectivement classés A et N au PLU. Une fois dans le lotissement, cette nouvelle voie se séparerait en deux de sorte à en desservir tous les lots. Un tel dispositif aurait aussi pour effets d'une part de faciliter l'accès aux installations du Golf de Bassin Bleu et d'autre part de désenclaver le quartier d'habitation Villèle. La surface des deux voies ainsi réalisées représente une emprise totale de 6.847 m<sup>2</sup>.

Une partie du lotissement et l'ensemble des abords de ravines se situent en zone Bleue B2u du Plan de Prévention des Risques Naturels « Inondations et Mouvements de terrain » de la commune tel qu'approuvé par arrêté préfectoral du 26 octobre 2016. Dans ce même plan, les ravines se situent en zone Rouge R1.

Ce projet a fait l'objet de saisines des intervenants suivants :

- 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,

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.

**Le dossier mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête comprenait les pièces requises par la réglementation.**

En matière de l'information effective du public et de publicité de l'enquête, trois contrôles ponctuels effectués le premier 15 jours avant le début de l'enquête, et les deux suivants en cours d'enquête permettent d'affirmer que ce projet a satisfait aux obligations légales et réglementaires.

Le dossier d'enquête publique du projet est constitué :

- ✚ du dossier d'étude d'impact sur l'environnement (V2 – mai 2017) au titre des Articles R 122-2 et R 122-3 du Code de L'environnement,

- ✚ d'un dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (V1 – mai 2017) 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...),
- ✚ d'une notice hydraulique (V2 – octobre 2017) du site spécifique aux parcelles n°102, 256 et 698,
- ✚ d'un mémoire de réponse daté du 6 novembre 2017 qui fait suite à la demande de compléments d'informations formulée par la DREAL,

L'article 1 de l'arrêté préfectoral 2018-1021/SG/DRECV du 8 juin 2018 définit les caractéristiques principales du projet :

- *« Le projet porte sur la création du lotissement du Golf à usage d'habitations composées de soixante dix lots libres destinés à des maisons individuelles, de vingt et un lots en PTZ également destinés à des maisons individuelles, et d'un macro-lot destiné à accueillir des logements aidés (environ vingt cinq logements collectifs). Au total l'opération permettra la création de cent seize logements, sur une superficie de 4,9 ha.*
- *Pour permettre la desserte de ce nouveau lotissement, le projet intègre la création d'une voie de liaison et de désenclavement du secteur de Villèle des abords du stade de football côté Villèle jusqu'à la RD 100, ainsi qu'une voie de raccordement au site du Golf du Bassin Bleu. La surface de ces deux voies représente une emprise de 6 847 m<sup>2</sup>. »*

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

- ✚ La notice détaillant les VRD,
- ✚ Le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères Environnementales (CPAUPE)
- ✚ Le projet de règlement du lotissement

Cette demande était motivée par le fait qu'il fallait considérer le projet de lotissement dans un ensemble plus complet intégrant les contraintes architecturales et les règles de gestion internes au lotissement. L'addition de ces informations complémentaires (au sujet desquelles le Maître d'Ouvrage n'a émis aucune objection) aux documents initiaux de l'enquête publique constituent un ensemble cohérent devant permettre une information complète du public.

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

Le 4 juillet 2018, le Conseil Municipal a émis un avis favorable sur le projet de lotissement et de création de voies.

D'une façon générale, le public n'a manifesté 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.

L'unique observation portée sur le registre d'enquête, avant la clôture de l'enquête a été prise en compte dans le rapport d'enquête, quand bien même elle ne concernait pas directement le projet, mais plutôt un projet d'aménagement situé plus bas de faible dimension.

De mon point de vue, les éléments présentés dans le dossier, ses pièces annexes et les pièces ajoutée à ma demande constituent un socle argumentaire solide destiné à accompagner le projet qui met en évidence un grand nombre de ses contributions en termes de développement durable. Cette notion se situant à la convergence de celles relatives i) à la protection de l'environnement, ii) à l'amélioration des conditions de vie des population et iii) à la pérennisation économique des projets d'investissements, le positionnement du projet bénéficie d'atouts significatifs.

- **En termes de protection de l'environnement**, dans sa conception le projet :
  - N'apporte aucune modification significative des bassins versants, ce qui garantit à la zone lotie un niveau d'écoulement des eaux de ruissellement après constructions faiblement modifié par rapport à sa situation d'origine.
  - Dispose de dispositifs spécifiques permettant de maîtriser les rythmes d'écoulement des eaux (noues végétalisées en bord de chaussée et espace vert central aménagé de façon spécifique), dont la durée – inférieure à 48 heures – réduit de façon significative les risques épidémiologiques liés à la présence de moustiques.
  - Offre aux nouvelles constructions un réseau d'adduction d'eau potable neuf dont l'efficacité devrait être bien meilleure que celle du réseau existant de la commune de Saint Paul dont le rendement net 2017 est perfectible (60% en moyenne pour la commune).
  - Facilite la gestion des eaux usées par la mise en place – par l'opérateur La Créole - d'un réseau principal de collecte auquel les logements nouveaux seront raccordés et qui a pour principal objectif de raccorder les logements existants du quartier Villèle, lesquels aujourd'hui évacuent leurs eaux usées dans des fosses toutes eaux.
  - N'altère pas de façon significative le paysage de la zone et ne prélève pas une surface significative de terres agricoles.
  - Propose dans son cahier des charges des constructions une série de bonnes pratiques environnementales, notamment en matière d'efficacité énergétique et d'utilisation de l'eau potable.
  - Promeut les espèces endémiques et la variété des essences dans la végétalisation des sites et,
  - Accompagne les acquéreurs de lots dans la réalisation de leurs projets de construction via un appui technique consistant en un pré-examen du dossier de demande de permis de construire par un bureau d'études spécialisé. La qualité environnementale des réalisations dépendra donc de l'appropriation du contenu de ce cahier des charges par l'autorité délivrant le permis de construire.
- **En termes d'amélioration de vie des populations**, dans sa conception le projet :
  - Offre au quartier Villèle, une voie de désenclavement bienvenue qui devrait réduire de façon significative la distance séparant les logements du sud du quartier aux voies principales (RD100 et route des Tamarins). Outre un gain de temps, cette voie

nouvelle devrait avoir comme corollaire une moindre consommation des véhicules en carburant réduisant ainsi le niveau de pollution de l'air (empreinte carbone), et une moindre pollution sonore du quartier Villèle.

- Permet un accès à 116 logements aux normes les plus récentes dans une zone résidentielle mixte classifiée AU3c dans le PLU de la commune. Le projet contribue ainsi à produire une offre de logements dans un secteur où il existe une demande solvable non satisfaite.
  - Garantit la mixité sociale, par les mises en vente d'un lot dédié à la construction de 25 logements collectifs et de 21 lots de faible surface dont l'acquisition serait permise via un financement par PTZ. Le nombre de logements sociaux à réaliser atteindrait ainsi près de 40% du total des logements à construire,
  - N'implique aucune surexploitation des ressources en eau, le potentiel de production existant étant suffisant pour offrir des accès à l'eau potable à environ 300 nouveaux habitants du quartier,
  - Intègre dès la conception de ses réseaux, la mise en place de fourreaux destinés à accueillir des câblages en fibre optique, ce qui contribue à réduire les risques de fracture numérique,
- **En termes économiques**, dans sa conception le projet :
    - Permet à un opérateur économique de réaliser une opération de mise en valeur de son patrimoine, laquelle devrait avoir des effets collatéraux sur d'autres secteurs économiques de l'île. Il permet notamment la création de valeur ajoutée dans un secteur en crise (BTP),
    - Facilite l'accès à un réceptif touristique (golf du Bassin Bleu) qui a vocation à se développer dans le cadre de la promotion de la destination « Réunion »,
    - Consomme peu de surface à vocation agricole,

Dès lors, je considère :

- Que la qualité des études réalisées comme la liste des bonnes pratiques qui figurent dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et dans le projet de règlement du lotissement constituent des bases solides à la réalisation d'un quartier d'habitations respectueux de l'environnement et répondant a priori aux normes les plus actuelles,
- Qu'outre la mise à disposition de surfaces loties destinées à la construction le projet a la volonté d'accompagner les acquéreurs d'une série de bonnes pratiques spécifiques aux normes de construction à mettre en œuvre pour réaliser un ensemble respectueux des normes environnementales les plus actuelles,
- Que la réalisation du projet apporterait une contribution significative au désenclavement du quartier Villèle,

J'estime toutefois que la contribution du projet au développement durable du quartier Villèle ne pourra être effective qu'une fois que l'ensemble des recommandations formulées dans l'étude environnementale réalisée et ses annexes – en particulier le cahier des prescriptions

architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ainsi que le projet de règlement du lotissement – seront mises en œuvre, ce qui suppose :

- qu'avant la vente des lots, des diligences ad hoc puissent être faites par le Maître d'Ouvrage afin d'informer les acquéreurs des bonnes pratiques attendues en matière de construction,
- qu'une fois les lots vendus les autorités communales s'impliquent durablement pour que les bonnes pratiques préalablement définies soient mises en œuvre.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, **j'émet un AVIS FAVORABLE sur la demande « d'aménagement du lotissement du golf et de la voie d'accès à Villèle sur le territoire de la commune de Saint-Paul ».**

- :: :- :- ::