

Procès-verbal de synthèse

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

1. Rappel des éléments principaux du projet et de l'enquête publique

Le projet objet de la présente enquête publique 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.

L'enquête publique objet de ce procès-verbal 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 dont le Maître d'Ouvrage du projet est la société CBo Territoria (Cour de l'usine - 97438 Sainte Marie)

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

- le lundi 9 juillet 2018 de 9h00 à 12h00
- le mardi 24 juillet 2018 de 9h00 à 12h00 et,
- le jeudi 9 août 2018 de 13h00 à 16h00

CBO Territoria a signé un contrat d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage avec l'EURL NOVATER (143 F chemin Bœuf Mort97419 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.

Le projet qui 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 une zone agricole et une ravine respectivement classées 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. La surface des deux voies ainsi réalisées représente une emprise totale de 6.847 m².

2. Un intérêt peu marqué du public pour le projet

Le public n'a pas porté un intérêt marqué au projet de Lotissement du Golf et de création d'une voie d'accès au quartier de Villèle. Ainsi ce projet :

- n'a fait l'objet d'aucune observation adressée par courrier ou par courriel au Commissaire Enquêteur sur le site de la Préfecture,
- n'a fait l'objet que d'une seule visite lors de la séance publique du 9 juillet 2018 et aucune lors des deux séances suivantes (du 24 juillet 2018 et du 9 août 2018),
- n'a fait l'objet d'aucune observation verbale et d'une seule observation écrite portée dans le registre.

3. Les commentaires figurant dans le registre

Au terme de la présente enquête, une seule remarque a été formulée par une visiteuse dans le registre d'enquête. Elle a été formulée par Madame Patricia MARRET, Présidente de l'Association Cadre de Vie Saline (La Saline les Bains – tel : 0692 82 19 01) au terme de sa venue en séance publique le 9 juillet 2018 de 11h30 (environ) à 12h30. L'observation que cette dernière a formulée dans le registre est reproduite ci-après in extenso.

« 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 à l'intéressée 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. Des compléments apportés au dossier d'enquête suite aux questions du Commissaire Enquêteur

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 procès-verbal reprend ci-après l'essentiel de ces points et les réponses qui y ont été apportées (*retranscrites en italiques*).

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

M. Maël Vergès représente le cabinet NOVATER, EURL Conseil en Maîtrise d’Ouvrage. La formalisation de son mandat a été précisée au Commissaire Enquêteur par un courrier spécifique de pouvoirs que lui a adressé le Directeur Général Adjoint de CBo Territoria.

2. 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 Maître 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).

3. 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 Territoria 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.

4. 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.

5. 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.

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

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

7. **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

8. **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.

9. **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

10. **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.

11. **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.

12. **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.

13. **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.

14. **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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

- :: :: :: -