



Saint-Denis, le 25 août 2023

**Arrêté n° 2023-1782/SG/SCOPP/BCPE  
portant décision d'examen au cas par cas  
en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement  
pour le projet d'ensemble commercial « RETAIL Saint-André »  
sur la commune de Saint-André**

**LE PRÉFET DE LA RÉUNION**

- VU** la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- VU** le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et R.122-2 et R.122-3-1 ;
- VU** le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de M. Jérôme FILIPPINI en tant que préfet de la région Réunion, préfet de La Réunion ;
- VU** le décret du 16 septembre 2022 portant nomination de M<sup>me</sup> Christine TORRES en tant que sous-préfète chargée de mission pour la cohésion sociale et la jeunesse auprès du préfet de La Réunion ;
- VU** l'arrêté ministériel du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2023-1727 du 17 août 2023 portant désignation de M<sup>me</sup> Christine TORRES, sous-préfète chargée de mission pour la cohésion sociale et la jeunesse auprès du préfet de La Réunion, aux fonctions de secrétaire générale par intérim de la préfecture de La Réunion ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2023-1728 du 17 août 2023 portant délégation de signature pour l'activité générale des services et l'ordonnancement des dépenses et recettes à M<sup>me</sup> Christine TORRES, secrétaire générale par intérim de la préfecture de La Réunion, et à ses collaborateurs ;
- VU** la demande d'examen au cas par cas relative au projet d'ensemble commercial « RETAIL Saint-André » sur la commune de Saint-André, présentée le 21 juillet 2023 par la société GTOI, déclarée complète le 28 juillet 2023 et enregistrée sous le numéro F.974.12.P.00456 ;
- VU** l'avis de l'Agence régionale de santé (ARS) de La Réunion en date du 9 août 2023.

**CONSIDÉRANT** que :

- le projet concerne la construction sur la parcelle cadastrale AP 1563, d'un bâtiment composé de plusieurs espaces commerciaux représentant au total une surface plancher de 10 079 m<sup>2</sup> ;
- le bâtiment comprend 181 places de stationnement, ainsi qu'une centrale solaire en toiture d'une puissance estimée à 400 kW ;
- le projet relève des catégories 39° et 41° du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, qui soumet à l'examen au cas par cas « *les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup>* » et « *les aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus* ».

**CONSIDÉRANT** que :

- le projet est situé en espace d'urbanisation prioritaire identifié au schéma d'aménagement régional (SAR) approuvé le 22 novembre 2011 avec une densité minimale de 50 logements par hectare ;
- la parcelle d'assiette du projet se trouve en zone d'urbanisation future de type 1AUs destinée à accueillir des activités économiques et commerciales au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-André approuvé le 28 février 2019, dont le règlement définit des normes à respecter par le projet (sur les espaces libres, sur la préservation des arbres remarquables et sur le stationnement notamment) ;
- le projet est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU relative au secteur de la Cocoteraie, qui prévoit la densification de la zone, un traitement de la qualité des façades des constructions et la mise en place d'une trame viaire et piétonne fonctionnelle pour le chemin Lefaguyès ;
- le projet s'inscrit dans le périmètre de la ZAC Lefaguyès créée en 2007 ;
- la parcelle du projet n'est pas répertoriée dans les bases de données nationales recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (BASIAS) et les sites et sols potentiellement pollués (BASOL) ;
- la partie nord du site du projet est concernée par des mesures d'interdiction et de prescription du plan de prévention des risques d'inondation (PPR) approuvé le 25 juin 2014 sur le territoire de la commune de Saint-André ;
- le chemin Lefaguyès (RD n°47) qui longe le site du projet, est répertorié en catégorie 3 par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur le territoire de la commune de Saint-André par arrêté préfectoral n°2014-3745/SG/DRCTCV du 16 juin 2014 ;
- la conformité des aménagements projetés sur le plan de l'urbanisme réglementaire et des servitudes d'utilité publique, sera examinée au stade de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme relevant de la compétence de la commune de Saint-André ;

**CONSIDÉRANT** que :

- le projet se trouve dans un secteur fortement anthropisé dans un environnement marqué par de nombreux bâtiments destinés aux activités industrielles et commerciales ;
- le site du projet est une friche agricole qui a accueilli illégalement une installation de stockage de déchets, et qui est aujourd'hui occupée majoritairement de la végétation arborée ;
- le porteur de projet envisage le déplacement des arbres existants ou leur remplacement par des espèces endémiques dans le cadre des aménagements paysagers ;
- le dossier présenté par le pétitionnaire ne fournit aucune expertise écologique préalable, ce qui ne permet pas d'apprécier les enjeux et les incidences prévisibles du projet sur la biodiversité en présence, ni les éventuelles procédures réglementaires éventuellement nécessaires (dérogation à l'interdiction générale de défrichement, dérogation à l'interdiction de destruction d'une espèce protégée).

**CONSIDÉRANT** que :

- le secteur s’inscrit dans un corridor écologique vis-à-vis de l’avifaune marine particulièrement sensible aux éclairages nocturnes ;
- le porteur de projet s’engage à respecter les préconisations de la société d’études ornithologiques de La Réunion (SEOR) pour réduire les pollutions lumineuses et les incidences sur les oiseaux marins pouvant survoler de nuit le site (risques d’échouage des juvéniles).

**CONSIDÉRANT** que :

- le projet est concerné par les périmètres de protection (périmètre rapproché et zone de surveillance renforcée) du captage d'alimentation en eau potable du forage de Ravine Creuse dont les prescriptions à respecter sont définies par arrêté préfectoral n°06-2196/SG/DRCTCV du 15 juin 2016 ;
- il se situe dans un secteur fortement imperméabilisé où les eaux de ruissellement sont majoritairement évacuées vers les ouvrages existants d’assainissement pluvial le long du chemin Le-faguyès ;
- le porteur de projet prévoit de réserver 15 % de surfaces libres destinées à la végétalisation du site et à l’infiltration de l’eau (mise en place de noues) ;
- il prévoit également d’avoir recours à des revêtements semi-imperméables pour une partie des aires de stationnement sans toutefois préciser les surfaces concernées ;
- le porteur de projet envisage de réaliser une étude hydraulique afin d’analyser la conformité du projet vis-à-vis des capacités des réseaux d’eaux pluviales ;
- le dossier présenté par le pétitionnaire n’apporte aucune justification sur la non-aggravation des risques induits par le projet, ni sur la non-augmentation de la vulnérabilité des biens et activités existants ;
- le porteur de projet devra s’assurer auprès du service de Police de l’eau de la DEAL, que la gestion des eaux pluviales et des rejets du projet nécessitent de respecter une procédure de déclaration ou d’autorisation au titre de l’article R.214-1 du Code de l’environnement (nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités dite « IOTA ») afin d’analyser précisément les impacts correspondants.

**CONSIDÉRANT** que :

- le site du projet a été utilisé par le passé pour le stockage de véhicules hors d’usage et de déchets liés à l’activité automobile ;
- tout changement d’usage d’un site pollué doit être précédé des études et travaux nécessaires à la prévention d’une exposition dangereuse afin de déterminer et justifier les usages compatibles avec le site réhabilité ;
- le pétitionnaire prévoit de réaliser une prestation de services relative aux sites et sols pollués conformément à la norme NFX 31-620-2 ;
- le dossier présenté par le pétitionnaire ne permet pas à ce stade d’apprécier les incidences potentielles sur la qualité des eaux souterraines et la santé humaine compte tenu de la pollution potentielle des sols et des sous-sols.

**CONSIDÉRANT** que :

- les incidences sonores auprès des riverains en phase travaux peuvent être limitées en respectant la réglementation en matière de bruit de chantier conformément à l’arrêté préfectoral n°037/DRASS/SE du 07 janvier 2010 relatif aux bruits de voisinage ;
- le pétitionnaire veillera à ce que les aménagements liés au projet ne créent pas de gîtes larvaires favorables à la prolifération des moustiques et vecteurs de maladie (eaux stagnantes...) ;

- le projet est susceptible de générer des nuisances supplémentaires liées à la fréquentation de la zone commerciale en phase exploitation ;
- le dossier présenté par le pétitionnaire doit préciser son impact sur le trafic routier tout en déployant des mesures précises permettant de faciliter le recours au transport en commun et de promouvoir le recours aux modes doux (piétons, cyclistes) en lien avec les aménagements et infrastructures existants ou en projet.

**CONSIDÉRANT** qu’au regard de l’ensemble des éléments précédents, le projet est susceptible d’entraîner des impacts résiduels notables sur l’environnement et sur la santé humaine ;

**SUR PROPOSITION** du directeur de l’environnement, de l’aménagement et du logement (DEAL) de La Réunion en date du 9 août 2023,

## **ARRÊTE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Le projet d’ensemble commercial « RETAIL Saint-André » sur la commune de Saint-André, présenté le 21 juillet 2023 par la société GTOI, pour lequel une demande d’examen au « cas par cas » a été déclarée complète le 28 juillet 2023, est soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l’environnement.

**ARTICLE 2** : En fonction du formulaire transmis par le pétitionnaire et des informations disponibles, l’évaluation environnementale pourrait porter une attention particulière :

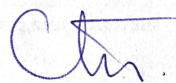
- à la réalisation d’un état initial permettant de qualifier la situation écologique du secteur, de proposer des mesures adaptées aux incidences prévisibles du projet en phase chantier comme en phase exploitation, et de déterminer la nécessité ou non de procéder à une dérogation à l’interdiction générale de défricher voire une dérogation à l’interdiction de destruction d’une espèce de flore protégée ;
- à la lutte contre les espèces exotiques envahissantes ;
- à la caractérisation de la pollution des sols permettant de définir les modalités de dépollution des sols, de caractériser les impacts hydrogéologiques du projet lors des travaux et en phase d’exploitation, de garantir la compatibilité des activités envisagées dans le cadre du projet avec le terrain une fois réhabilité et définir des mesures adaptées pour éviter les risques sanitaires associés pour les usagers de l’espace commercial ;
- à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, ainsi que les mesures à proposer préalablement à leur rejet dans le milieu récepteur ;
- à la justification des capacités des infrastructures d’adduction d’eau potable et d’assainissement des eaux usées pour raccorder et desservir le projet ;
- à la prise en compte des risques naturels prévisibles visant à une non-aggravation des risques pour les biens et les personnes ;
- à une évaluation des nuisances et des effets du projet sur les déplacements et le trafic routier en phase chantier comme en phase exploitation, avec la présentation des mesures envisagées pour supprimer ou réduire les incidences pour les riverains ;
- à la cohérence du projet avec les documents de planification, notamment en termes de qualité architecturale, d’aménagement paysager, de prise en compte des risques naturels et de mobilité favorisant des déplacements alternatifs au tout-voiture ;
- à la prise en compte du bruit affectant le projet en raison de la circulation sur le chemin Lefaguyès répertorié en catégorie 3 dans l’arrêté préfectoral du 16 juin 2014 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- à la prise en compte des différents enjeux de santé publique.

**ARTICLE 3** : La présente décision, délivrée en application de l’article R.122-3-1 du Code de l’environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis, notamment une déclaration « loi sur l’eau » au titre de l’article R.214-1 du Code de l’en-

vironnement et une autorisation d'urbanisme (permis de construire) qui porteront les mesures d'évitement et de réduction, ainsi que le dispositif de suivi et d'évaluation de celles-ci.

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté est notifié ce jour à la société GTOI et publié sur le site internet de la préfecture de La Réunion.

Pour le Préfet et par délégation  
La secrétaire générale par intérim



Mme Christine TORRES

**Voies et délais de recours :**

*1 décision dispensant le projet d'évaluation environnementale :*

*Les décisions dispensant d'évaluation environnementale ne constituent pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elles ne peuvent pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elles sont susceptibles d'être contestées à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant ou approuvant le projet.*

*2 décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :*

*Le recours administratif préalable est obligatoire sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux. Le recours administratif peut être gracieux ou hiérarchique et doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision. Un tel recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux.*

*Le recours administratif gracieux :*

*à adresser à Monsieur le préfet de La Réunion à l'adresse suivante :*

*Préfecture de La Réunion – 6, rue des Messageries – CS 51079 – 97404 SAINT-DENIS Cédex*

*Le recours administratif hiérarchique :*

*à adresser à Monsieur le ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires à l'adresse suivante :*

*Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires – Tour Pascal et tour Séquoia A et B – 92055 LA DEFENSE Cédex*

*Le recours contentieux :*

*à adresser au tribunal administratif de La Réunion, dans un délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision, ou bien de deux mois à compter du rejet explicite du recours administratif gracieux ou hiérarchique ou de son rejet implicite du fait du silence gardé par l'administration pendant deux mois, à l'adresse suivante :*

*Tribunal administratif de La Réunion – CS 61107 – 97404 SAINT-DENIS Cédex*