



Saint-Denis, le 30 octobre 2023

**Arrêté n° 2023 - 2325 /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 de réhabilitation du musée historique de Villèle
sur le territoire de la commune de Saint-Paul**

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 ;
- VU** le décret n°2004-374 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- 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 22 août 2023 portant nomination de M. Laurent LENOBLE, sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture de La Réunion, sous-préfet de Saint-Denis ;
- 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°2310 du 27 octobre 2023 portant délégation de signature pour l'activité générale et l'ordonnancement des dépenses et recettes à M. Laurent LENOBLE, secrétaire général de la préfecture de La Réunion, et à ses collaborateurs ;
- VU** la demande d'examen au cas par cas relative au projet de réhabilitation du musée historique de Villèle sur le territoire de la commune Saint-Paul, présentée le 25 septembre 2023 par le Conseil départemental de La Réunion, déclarée complète le 05 octobre 2023 et enregistrée sous le numéro F.974.12.P.00471 ;
- VU** l'avis de l'office national des forêts (ONF) de La Réunion du 29 septembre 2023 ;
- VU** l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) de La Réunion du 03 octobre 2023 ;

CONSIDÉRANT que :

- le projet concerne la réhabilitation complète du musée historique de Villèle sur le territoire de la commune Saint-Paul sur un terrain d'assiette d'une superficie totale de 98 497 m² (9,8 ha – parcelles cadastrées DM 002, 031, 490 et 890) et l'emprise au sol des aménagements créés est de 11 367 m² ;
- l'opération d'aménagement consiste en :
 - la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux existants (environ 900 m² de surface utile) et des ouvrages et vestiges historiques associés,

- la construction d'un bâtiment neuf (environ 1 600 m² de surface utile) regroupant toutes les fonctions (accueil, réserves des collections, boutique, locaux administratifs et techniques),
- l'aménagement paysager de la parcelle (79 800 m²) avec notamment un jardin agroforestier (cultures vivrières et légumes « lontan »),
- la réorganisation du stationnement avec la réalisation d'environ 133 places de stationnement,
- la refonte totale de la scénographie du site en intérieur et extérieur (salles d'exposition et d'interprétation, vestiges de l'usine sucrière, jardins, etc.)
- la mise à la norme réglementaire de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR),
- la recherche de performance environnementale guidée par la démarche HQE (haute qualité environnementale).

– le projet relève des catégories 39.b), 41.a) et 44.d) du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, qui soumettent respectivement à l'examen au cas par cas « les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même Code est comprise entre 10 000 et 40 000 m² », « les aires de stationnements ouvertes au public de 50 unités et plus », ainsi que « les équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés » ;

CONSIDÉRANT que :

- le projet se situe en espace urbain à densifier au schéma d'aménagement régional (SAR) approuvé le 22 novembre 2011 ;
- le projet est également situé en espace urbain à densifier, en tant que pôle secondaire de Plateau Caillou / Saint-Gilles les Hauts au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Territoire de la Côte Ouest approuvé le 21 décembre 2016 ;
- le projet recoupe un zonage urbain de type U3c (zone urbaine résidentielle mixte du bassin de vie de Plateau Caillou) au plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul approuvé le 27 septembre 2012 ;
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Saint-Paul prévoit un développement qui préserve et valorise le capital environnemental du territoire, dont la mise en valeur du patrimoine naturel et historique (principe d'aménagement n° 14) ;
- les espaces boisés classés (EBC) délimités au PLU précité sur le terrain d'assiette du projet interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, en application de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres éventuellement nécessaires aux travaux en EBC devront faire l'objet d'une déclaration administrative préalable au titre du Code de l'urbanisme ;
- une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (MEC) du PLU de la commune de Saint-Paul a été engagée par délibération du Conseil départemental de La Réunion du 28 juin 2023 notamment au titre des articles L.300-6, L.153-54 et R.153-16 du Code de l'urbanisme ;
- cette procédure en cours de MEC du PLU de Saint-Paul consiste à déclasser 4,2 ha d'espaces boisés classés (EBC) pour permettre ledit projet de réhabilitation du site historique de Villèle qui revêt un caractère d'intérêt général pour le Conseil départemental de La Réunion (décision d'examen au cas par cas de « non soumission à évaluation environnementale » de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion en date du 20 juillet 2023 – référencée MRAe 2023DKREU2) ;
- l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) créée spécifiquement au PLU sur le périmètre global du lieu historique dans une logique de mesures « ERC » (éviter, rédu-

tion et compensation) vise à concrétiser réglementairement le projet en axant l'aménagement notamment sur la préservation des boisements de valeur et d'intérêt notamment pour l'avifaune, ainsi que la végétalisation structurée du site ;

- le projet n'est pas situé dans l'aire d'adhésion ou le cœur du Parc national de La Réunion ;
- le domaine de Villèle et la chapelle Pointue sont classés monuments historiques respectivement par arrêtés préfectoraux du 19 décembre 2019 et du 12 août 1970 avec des périmètres de protection de 500 mètres, et une autorisation spéciale pour le projet sera requise après consultation de l'architecte des bâtiments de France (ABF), ce qui conduira par ailleurs à contrôler strictement les travaux sur le plan patrimonial jusqu'à leur achèvement ;
- le site du projet est répertorié dans la base de données nationales recensant les anciens sites industriels et activités de services susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (BASIAS) ;
- le projet n'est pas concerné par des zones de prescriptions ou d'interdictions du plan de prévention des risques d'inondations et de mouvements de terrain prévisibles sur le territoire de la commune de Saint-Paul (PPRN approuvé le 26 octobre 2016) ;
- la conformité du projet sur le plan de l'urbanisme réglementaire et des servitudes d'utilité publique, sera examinée au stade ultérieur de l'instruction du permis d'aménager et/ou de construire relevant de la compétence de la commune de Saint-Paul ;

CONSIDÉRANT que :

- les secteurs du projet n'interceptent aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
- les travaux projetés par le pétitionnaire ne correspondent pas à un défrichement au titre de l'article L.341-1 du Code forestier ;
- les continuités écologiques se déclinent dans la zone urbaine concernée principalement au niveau de la trame aérienne avec des corridors potentiels pour l'avifaune ;
- le diagnostic écologique datant de mars 2023 réalisé par le bureau d'études CYNORKIS sur une surface d'environ 9,6 ha recouvre les terrains d'assiette du projet de réhabilitation complète du musée de Villèle (cf. annexe 5 au CERFA) ;
- ledit rapport d'expertise écologique permet d'une part d'identifier et de quantifier les enjeux de conservation (flore et faune) par espèce et par habitat traversé par le projet et d'autre part de localiser précisément ces enjeux et ainsi d'orienter potentiellement les travaux ;
- les prospections menées concluent à des enjeux faibles pour la flore et faibles à potentiellement forts pour la faune sur l'aire d'étude ;
- les prescriptions environnementales prévues par le pétitionnaire en termes de mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur l'environnement (cf. engagements au chapitre 6.5 du CERFA), à savoir notamment :
 - la limitation des incidences du projet en phase de travaux (conservation de la flore endémique, indigène ou présentant un caractère patrimonial, suppression et remplacement des espèces exotiques envahissantes, débroussaillage et élagage hors période de reproduction des oiseaux forestiers et vérification préalable par un écologue de l'absence de nid ou d'activité de reproduction, stockage temporaire des déchets verts avant évacuation...);
 - la plantation d'arbres et arbustes endémiques et typiques du secteur écologique suivant la liste DAUPI (démarche aménagement urbain et plantes indigènes – zone 2 : forêts semi-sèches) ;
 - l'adaptation des éclairages afin de limiter la pollution lumineuse et les incidences sur l'avifaune, en respectant les préconisations de la société d'étude ornithologique de La Réunion – SEOR – (orientation du flux de lumière exclusivement vers le bas et la surface à éclairer, détecteurs de présence, température de lumière inférieure ou égale à 2200 kelvin...).

CONSIDÉRANT que :

- le dossier présente une notice paysagère datant de juin 2023 réalisée par un groupement d'architectes et de paysagistes (Ateliers PREVOST, BLP et associés, agence FOLLEA GAUTIER, ZONE UP...) au stade d'études d'avant-projet définitif ;
- cette étude paysagère approfondie pourra être examinée au stade de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme avec notamment la consultation de la direction des affaires culturelles (DAC) de La Réunion, voire en amont lors de la saisine de la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) en application de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme pour le déclassement nécessaire d'EBC ;

CONSIDÉRANT que :

- le projet se situe dans la zone de surveillance renforcée (ZSR) du système hydrologique de la ravine de Saint-Gilles lié au puits du « Bassin Malheur » exploité à des fins d'alimentation en eau de consommation humaine, où les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 00-3506/SG/DAI/3 du 24 octobre 2000 le déclarant d'utilité publique doivent être strictement respectées, d'autant qu'il s'agit d'un captage prioritaire comportant de nombreux points de vulnérabilité ;
- les dispositions nécessaires en phase de travaux liées à cette zone de surveillance renforcée seront mises en place par le pétitionnaire en lien avec la maîtrise d'œuvre, les entreprises intervenantes et un coordinateur environnemental, notamment pour prévenir et gérer tout déversement accidentel dans le sol d'hydrocarbures par les engins de chantier ;
- le pétitionnaire sera amené à s'assurer que son projet ne soit pas à l'origine d'une dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, notamment en effectuant le raccordement de toutes les eaux usées du site au réseau d'assainissement public collectif et en prévoyant des dispositifs de récupération des eaux de pluie avec « séparateur hydrocarbure / déshuileur / débourbeur » pour les parkings à réaménager ;
- un diagnostic approfondi est prévu par le pétitionnaire avec des analyses de sols, s'agissant d'un site ayant comporté par le passé des activités sucrières (fabrication de produits de boulangerie – pâtisserie et de pâtes alimentaires – N.B. : aucun indice évident de pollution détecté à ce stade par l'organisme GEOTEC ayant réalisé des sondages visuellement ou olfactivement) ;
- tout risque de transmission de polluants aux plantes et cultures qui seront ensuite consommées doit être écarté ;
- une démarche « site et sol pollué » sera à mettre en œuvre par le pétitionnaire conformément aux articles L.556-1 à 3, D et R.556-1 à 5 du Code de l'environnement, dans l'hypothèse où les résultats du diagnostic des sols révéleraient la présence d'une pollution ;
- la gestion des eaux pluviales et des rejets du projet sera soumise à une procédure de déclaration au titre de l'article R.214-1 du Code de l'environnement (ex-loi sur l'eau, nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités dite « IOTA ») et les impacts correspondants pourront être analysés et pris en compte dans ce cadre réglementaire ;

CONSIDÉRANT que :

- le pétitionnaire prendra toutes les mesures nécessaires en phase « chantier » pour ne pas créer de gêne excessive (bruits, poussières, vibrations, perturbations du trafic...) aux riverains du secteur, ainsi qu'aux usagers du musée si ce dernier reste ouvert au public ;
- les incidences sonores auprès des riverains en phase de 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 pourra être amené à mettre en œuvre des mesures spécifiques de réduction des nuisances de chantier, notamment en cas de gênes ou de plaintes ;

– le pétitionnaire s’assurera à ce que les aménagements liés au projet ne créent pas de gîtes larvaires favorables à la prolifération des moustiques et vecteurs de maladie ;

CONSIDÉRANT qu’au regard de l’ensemble des éléments précédents, le projet n’est pas 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 19 octobre 2023,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Le projet de réhabilitation du musée de Villèle sur le territoire de la commune de Saint-Paul, présenté le 25 septembre 2023 par le Conseil départemental de La Réunion, pour lequel une demande d’examen au « cas par cas » a été déclarée complète le 05 octobre 2023, n’est pas 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 : 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’environnement et des autorisations d’urbanisme (permis d’aménager et /ou de construire) qui porteront les mesures d’évitement et de réduction, ainsi que le dispositif de suivi et d’évaluation de celles-ci.

Article 3 : Un recours pour excès de pouvoir peut être formé devant le tribunal administratif de La Réunion dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification ou de la publication de la présente décision sur le site internet de la préfecture de La Réunion.

Toutefois, tout recours contentieux contre une décision imposant la réalisation d’une évaluation environnementale doit, à peine d’irrecevabilité, être obligatoirement précédé d’un recours administratif préalable devant l’autorité chargée de l’examen au cas par cas.

Le recours administratif, qui a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux, peut prendre deux (2) formes :

1. Le recours gracieux (à adresser à Monsieur le Préfet de La Réunion) formé dans le délai de deux mois suivant la notification ou la publication de la décision sur le site internet de la préfecture.
2. Le recours hiérarchique (à adresser à Madame la ministre de la transition écologique) est formé dans le délai de deux mois suivant la notification ou la publication de la décision sur le site internet de la préfecture.

Le recours contentieux doit être formé devant le tribunal administratif de La Réunion dans le délai de deux mois à compter du rejet explicite du recours gracieux ou hiérarchique ou de son rejet implicite du fait du silence gardé par l’administration pendant deux mois.

ARTICLE 4 : Le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de l’arrondissement de Saint-Paul, le directeur de l’environnement, de l’aménagement et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent arrêté qui est notifié au Conseil départemental de La Réunion et publié sur le site internet de la préfecture de La Réunion.

Pour le Préfet et par délégation
Le secrétaire général

Laurent LENOBLE