



Préfecture

Direction des relations externes
et du cadre de vie

Bureau du cadre de vie

ARRETE n° 2018-2367/SG/DRECV du 30 novembre 2018
portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement
concernant la réalisation d'un lotissement « Les Terres d'Eden » dans le secteur de Quartier Français
Commune Sainte Suzanne

LE PREFET DE LA REUNION
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

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 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 du code de l'environnement ;

VU la demande d'examen au cas par cas relative à la réalisation d'un lotissement dans le secteur de Quartier Français sur la commune de Sainte Suzanne, présentée le 29 octobre 2018 par la SNC Ophélie, considérée complète le 2 novembre 2018 et enregistrée sous le numéro F.974.12.P. 00226 ;

VU l'avis de l'agence de santé Océan Indien (ARS OI) en date du 19 novembre 2018 ;

CONSIDERANT que

- l'objectif du projet est la viabilisation de lots sur la parcelle cadastrée section BD190, située entre la RD 46 (rue Raymond Vergès), le chemin camp des Evis et le chemin des ruisseaux :

- . sur une superficie constructible de 35 204 m², sur un terrain d'assiette de 38 337 m² (3, 83 hectares),
- . 70 lots de superficie comprise entre 301 et 538 m² destinés à des habitations individuelles,
- . surface de plancher envisagée de 12 500 m²,
- . linéaire total de réalisation des voies de desserte du lotissement envisagé de 750 ml ;

- les travaux comprennent :

- . les terrassements préliminaires,
- . les réseaux divers, l'éclairage public,
- . la réalisation de noues,
- . la réalisation des corps de chaussée, trottoirs en béton, voies bidirectionnelles (largeur 5m et 6m) en enrobé,
- . 43 stationnements longitudinaux,
- . les plantations et aménagements paysagers ;

- le projet relève de la catégorie **39** du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, qui soumet à examen au cas par cas « *les permis d'aménager et lotissements* » créant une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 ha ;

CONSIDERANT que

- le projet se situe en ville relais, en zone préférentielle d'urbanisation (ZPU) et en zone agricole du SAR, qui permet le projet et nécessite la saisine de la CDPENAF en termes de compensation agricole ;
- l'ouverture à l'urbanisation sur le site devra répondre aux objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CINOR approuvé le 18 décembre 2013, notamment le document d'orientations et d'objectifs (DOO) qui prescrit la limitation des extensions urbaines à vocation habitat et commerce à 1,0 hectares sur les secteurs de Quartier Français/commune Ango (commune de Sainte-Suzanne) à l'horizon 2020, et qui recommande la limitation à 11,0 hectares à l'horizon 2030 ;
- le projet se situe en zone 2 Aua du plan local d'urbanisme (PLU) révisé qui ne permet pas actuellement la réalisation du projet puisque l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne peut intervenir, conformément au règlement du PLU, qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones IAU indicées entrepris dans le pôle urbain concerné. Par ailleurs, le projet devra respecter l'atteinte des objectifs fixés au PLU :
 - . une densité minimale de 30 logements par hectare (actuellement 18,7 log/ha) ;
 - . un minimum de 40 % de logements aidés (non précisé dans la demande d'examen au cas-par-cas) ;
 - . le raccordement au réseau collectif d'assainissement (non précisé dans la demande d'examen au cas-par-cas) ;
- le site est traversé par un aléa fort inondation au plan de prévention des risques naturels (PPRn) approuvé le 26 juin 2015, mais le projet prévoit une coulée verte en zone d'interdiction de construction, ce qui est compatible avec le PPRn actuel ;
- le projet se situe en zone de surveillance renforcée du forage « Sainte Vivienne 1 » qui présente un enjeu sanitaire de protection de la ressource en eau potable ;

CONSIDERANT que

- le site est cultivé en canne à sucre, qu'il borde un quartier résidentiel et qu'il présente un enjeu d'intégration urbaine et paysagère ;
- l'assainissement des eaux pluviales de la route départementale (RD) 46 et des deux chemins communaux entourant le site est opérationnel, que le terrain est en faible pente et que la gestion interne au lotissement des eaux de ruissellement sera soumise à la procédure de déclaration loi sur l'eau, en application de la rubrique 2150 de la nomenclature eau qui s'applique aux surfaces de projets comprises entre 1 ha et 20 ha ;

CONSIDERANT qu'au regard de l'ensemble des éléments précédents, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts 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 28 novembre 2018 ;

ARRETE :

Article 1 : Le projet de réalisation d'un lotissement dans le secteur de Quartier Français sur la commune de Sainte Suzanne, présenté le 29 octobre 2018 par la SNC Ophélie, considéré complet le 2 novembre 2018, 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 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis (permis d'aménager, loi sur l'eau, ...) et de toutes les autres règles en vigueur, notamment celles relevant du code de l'urbanisme.

Article 3 : Le présent arrêté est notifié ce jour à la SNC Ophélie et publié sur le site internet de la préfecture de La Réunion.

Le préfet,
Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire Général

Frédéric JORAM

1 décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est obligatoire sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :
à adresser à Monsieur le préfet de La Réunion
(formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de la préfecture)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

2 décision dispensant le projet d'évaluation environnementale :

Le recours gracieux :
à adresser à Monsieur le préfet de La Réunion
(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours hiérarchique :
à adresser à Monsieur le ministre d'État, ministre de la Transition écologique et solidaire
(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours contentieux :
à adresser au Tribunal administratif de La Réunion
(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 gracieux ou hiérarchique ou de son rejet implicite du fait du silence gardé par l'administration pendant deux mois)