



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la citoyenneté
et de la légalité**

Bureau de l'environnement

Saint-Denis, le 12 mai 2021

**ARRÊTÉ n° 2021-903/SG/DCL
portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement
pour le projet « Les Boutiques du Chaudron »
sur la commune de Saint-Denis**

**LE PRÉFET DE LA RÉUNION
chevalier de la Légion d'honneur
officier 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** le décret du 29 mai 2019 portant nomination de M. Jacques BILLANT en qualité de préfet de la région Réunion, préfet de La Réunion ;
- VU** le décret du 6 janvier 2021 portant nomination de M^{me} Régine PAM en tant que secrétaire générale de la préfecture de La Réunion ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°159 du 29 janvier 2021 portant délégation de signature pour l'activité générale des services et l'ordonnancement des dépenses et recette à M^{me} Régine PAM, secrétaire générale ;
- VU** la demande d'examen au cas par cas relative au projet « Les Boutiques du Chaudron » sur le territoire de la commune de Saint-Denis, présenté le 09 avril 2021 par la société OCIDIM, considéré complet le 23 avril 2021 et enregistré sous le numéro F.974.12.P.00359 ;
- VU** l'avis de l'agence régionale de santé de La Réunion (ARS) en date du 6 mai 2021 ;

CONSIDÉRANT que

- le projet consiste en la réalisation d'un ensemble tertiaire d'une surface plancher de 28177 m² (dont 10549 m² de parking en sous-sol) au sein de la zone industrielle du Chaudron sur la commune de Saint-Denis sur un terrain de 14 240 m² (parcelles cadastrales BL07 et BL08), actuellement occupé par des hangars métalliques recevant des commerces et voués à être démolis ;
- les caractéristiques principales du projet sont les suivantes :
 - la création de 3 bâtiments sur 3 niveaux affectés à des espaces commerciaux, de restaurations et de loisirs ;
 - la création de 401 places de stationnement sur un niveau semi-enterré.
- le projet relève de la catégorie 39°b) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, qui soumet à l'examen au cas par cas les « opérations d'aménagement 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 supérieure ou égale à 10 000 m². » ;

- le projet relève également de la catégorie 41°a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, qui soumet à l'examen au cas par cas les « aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;

CONSIDÉRANT que

- le projet est situé en espace urbanisé du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté intercommunale du Nord de La Réunion (CINOR) approuvé le 18 décembre 2013, disposant d'un document d'aménagement commercial (DAC), qui prévoit parmi ses objectifs de développer prioritairement le commerce dans les centralités urbaines ;

- les terrains d'assiette du projet se trouvent en zone urbaine au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis approuvé le 29 octobre 2013, précisément en zone Ua correspondant à la zone d'activités du Chaudron ;

CONSIDÉRANT que

- la zone d'implantation du projet est située en zone urbaine anthropisée et entièrement imperméabilisée, soit par les toitures des bâtiments, soit par l'enrobé matérialisant les voies et stationnements, et qu'il ne présente pas d'enjeu particulier en termes de faune terrestre et de flore ;

- le projet se situe dans un corridor de migration de l'avifaune marine endémique et/ou protégée (en particulier, le Pétrel de Barau – *Pterodroma baraui*), particulièrement sensibles aux pollutions lumineuses ;

- le projet prévoit la mise en place d'éclairages adaptés en prenant en compte les recommandations de la société d'étude ornithologique de La Réunion (SEOR) ainsi que de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses ;

- sur les terrains limitrophes à l'Est, l'ancienne concession automobile convertie en centre commercial (Le village) abritait une colonie d'environ 800 individus de petits molosses (chauve-souris protégées), ayant fait l'objet d'une mesure compensatoire pour les accueillir dans des gîtes ;

- de part de la proximité du projet des « Boutiques du Chaudron », les bâtiments qui y seront démolis nécessiteront de vérifier au préalable l'absence de petits molosses, sinon d'envisager des mesures adéquates pour leur protection ;

- les terrains du projet sont concernés en limite nord-ouest par un espace boisé classé (EBC) d'environ 400 m², actuellement occupé par une zone de parking en enrobé, mais qui sera de nouveau végétalisé par des espèces endémiques, avec un traitement de surface en noue drainante permettant la gestion d'une partie des eaux pluviales du site ;

- le projet s'engage à utiliser une palette végétale choisie dans la liste issue de la démarche aménagement urbain et plantes indigènes (DAUPI) qui vise à favoriser l'utilisation d'espèces indigènes dans les projets d'aménagements des espaces urbains et périurbains pour participer, notamment, à la lutte contre les espèces exotiques envahissantes (zone 3 « forêt humide des bas ») ;

CONSIDÉRANT que

- les terrains d'assiette du projet se trouvent dans le périmètre de protection rapproché du puits et du forage de la zone à environnement contrôlée (ZEC) du Chaudron qui assurent l'alimentation en eau potable pour plus de 35 000 personnes ;

- la ressource en eau du secteur subissant une dégradation de sa qualité liée au développement urbain, et ne bénéficiant pas à ce jour de périmètre de protection par arrêté préfectoral (DUP), fait l'objet d'une demande de mise en conformité réglementaire par l'ARS (article L1321-2 et 7 du code de la santé publique) ;

- le projet est susceptible d'impacter la qualité des eaux souterraines en phase chantier compte tenu de la nature des travaux (mise à nu des terrains actuellement imperméabilisés, excavation, terrassements) et des pollutions potentielles consécutives (gestion/stockage des déchets, stationnement/approvisionnement des engins de chantier, assainissement provisoire des eaux pluviales et leurs matières en suspension liées à la qualité des sols et des déblais, pollutions accidentelles aux hydrocarbures, aux laitances de bétons ou autres substances ...)

- le projet est également susceptible d'impacter la qualité des eaux souterraines en phase exploitation compte tenu du fonctionnement et de l'entretien des systèmes d'assainissement d'eaux pluviales et d'eaux usées, voire de pollutions accidentelles (hydrocarbures, produits d'entretien des bâtiments et espaces verts, eaux d'incendies notamment du parking souterrain) ;

CONSIDÉRANT que

- le projet se déploie sur un espace public entièrement piéton fortement végétalisé, avec un taux d'imperméabilisation de 69% ;

- les surfaces imperméabilisées (9 900 m² sur une emprise de terrain de 14 240 m²) bénéficieront d'un traitement des eaux pluviales avec temporisation préalable par des stockages de 330 m³ (noues avec phytoremédiation, toiture végétalisée, canalisation réservoir) avant son rejet dans le réseau public existant ;

- le pétitionnaire prévoit de faire une déclaration au titre de la Loi sur l'eau relative à la rubrique 2.1.5.0 ;

CONSIDÉRANT que

- le projet est situé dans une zone industrielle sur des terrains déjà construits, dont la qualité des sols est potentiellement altérée par d'anciennes installations ou remblais, ce qui nécessite d'être étudié au regard de la protection des eaux souterraines ;

- les terrassements, affouillements et les transports des déblais excédentaires (45000m³) vont générer des poussières dont la quantité et la qualité nécessitent d'être caractérisées pour mesurer leurs incidences et définir les mesures de réduction des pollutions adéquates ;

- le projet prévoit la démolition de bâtiments pour lesquels un dossier technique « amiante » sera requis si les permis de construire de ces constructions ont été délivrés avant le 1^{er} juillet 1997 ;

- 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 ;

CONSIDÉRANT que

- une augmentation du trafic routier en lien avec la fréquentation du projet est attendue sur le secteur, avec notamment 4 709 personnes maximum susceptibles d'être admis même temporairement par le projet ;

- le projet est accessible depuis la rue Lislet Geoffroy, et le Boulevard du Chaudron (RN102), depuis notamment le giratoire de Cadjee (au sud du projet) où les derniers comptages de trafic routier effectués par le gestionnaire (Conseil régional) comptabilisent 22 600 véhicules/jour ;

- le projet exploite le nombre de stationnements existants (401 places), et prévoit également des emplacements pour les véhicules à deux roues motorisés ou non motorisés ;

- le dossier présenté par le pétitionnaire doit développer les dispositions prises pour assurer une insertion sécurisée (usagers et livreurs) et fonctionnelle du projet avec le réseau routier en phase travaux comme en phase d'exploitation, en tenant des flux circulatoires importants sur le secteur ;

- 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 ;

Délais et voies 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 Madame la ministre de la transition écologique à l'adresse suivante :

Ministère de la transition écologique – 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

CONSIDÉRANT qu'au regard de l'ensemble des éléments précédents, le projet est 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 11 mai 2021,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Le projet « Les Boutiques du Chaudron » sur le territoire de la commune de Saint-Denis, présenté le 09 avril 2021 par la société OCIDIM, considéré complet le 23 avril 2021, 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.

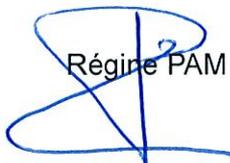
ARTICLE 2 : En fonction du formulaire et ses annexes transmis par le pétitionnaire et des informations disponibles, l'évaluation environnementale pourrait porter une attention particulière sur :

- la préservation de la qualité de la ressource en eau potable après obtention de l'avis d'un hydrogéologue agréé par l'ARS ;
- les conditions de desserte et de circulation dans un secteur densément urbanisé ;
- l'aménagement paysager en adéquation avec la lutte contre la prolifération des moustiques et la démarche DAUPI ;
- la problématique de la présence potentielle d'amiante dans les bâtiments à démolir et sa gestion ;
- la qualité des sols avant excavation et reconstruction ;
- la qualité de l'air ;
- la protection de l'avifaune marine protégée et du petit molosse ;

ARTICLE 3 : 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, notamment, la déclaration « Loi sur l'eau », le permis de démolir ainsi que le permis de construire qui portera les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues par l'évaluation environnementale, ainsi que sur le dispositif de suivi et d'évaluation de celles-ci.

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

Pour le préfet,
la secrétaire générale


Régine PAM