



**Arrêté n° 2022-85/SG/SCOPP du 19 janvier 2022  
portant décision d'examen au cas par cas  
en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement  
pour le projet de création d'un ensemble commercial  
sur la commune de Saint-Pierre**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION 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 29 mai 2019 portant nomination de M. Jacques BILLANT en tant que préfet de la région Réunion, préfet de La Réunion ;
- VU** le décret du 6 janvier 2021 portant nomination de M<sup>me</sup> Régine PAM en tant que secrétaire générale de la préfecture de La Réunion ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 7 du 3 janvier 2022 portant délégation de signature pour l'activité générale des services et l'ordonnancement des dépenses et recettes à M<sup>me</sup> Régine PAM, secrétaire générale de la préfecture de La Réunion, et à ses collaborateurs ;
- VU** la demande d'examen au cas par cas relative au projet de création d'un ensemble commercial sur la commune de Saint-Pierre, présentée le 16 novembre 2021 par la société SOBFI, déclarée complète le 17 décembre 2021 et enregistrée sous le numéro F.974.12.P.00387 ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 05-2951/SG/DRCTCV du 28 octobre 2005 relatif au prélèvement d'eau dans le milieu naturel à partir des forages F5, F5bis, F5ter de « La Salette » pour l'alimentation en eau potable de la commune de Saint-Pierre ;
- VU** l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) de La Réunion en date du 6 janvier 2022.

### **CONSIDÉRANT** que

- le projet concerne la construction d'un complexe commercial de moyennes surfaces en complément de l'offre existante et limitrophe de la zone d'aménagement concerté « ZAC Canabady » à Saint-Pierre ;
- le bâtiment à réaliser en R+2 avec un sous-sol d'une surface totale de plancher de 7 742 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1,23 ha (parcelle cadastrée DI 305), prévoit :
  - un parc de stationnement de 147 places au sous-sol,
  - 3 657 m<sup>2</sup> de commerces variés et 68 places de stationnement au rez-de-chaussée,
  - 3 497 m<sup>2</sup> de commerces variés et 83 places de stationnement au R+1,
  - et environ 588 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires au R+2.
- les travaux comprennent des terrassements d'une profondeur inférieure à 3 mètres, des ouvrages pour les commerces et les zones de stationnement, des aménagements paysagers et la pose des réseaux nécessaires (eau potable, incendies, eaux usées, éclairage...) ;
- le projet relève de la catégorie 41<sup>o</sup>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 zone préférentielle d'urbanisation et en espace d'urbanisation prioritaire au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Sud approuvé le 18 février 2020 ; où des orientations stratégiques et prescriptives sont définies notamment dans un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) pour la mise en œuvre d'un aménagement commercial durable (localisations préférentielles, limitation des déplacements et des émissions de gaz à effet de serre, desserte par les transports collectifs, accessibilité aux modes doux, consommation économe de l'espace, optimisation des surfaces dédiées au stationnement, préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture, performance énergétique, gestion des eaux...) ;
- le terrain d'assiette du projet se trouve majoritairement en zone à urbaniser de type AUze au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Pierre approuvé le 25 octobre 2005, où notamment les constructions à usage de commerces et de bureaux peuvent être admises sous certaines conditions ;
- le pétitionnaire prévoit une demande d'autorisation de servitude auprès de la commune de Saint-Pierre concernant la « coulée verte » délimitée au PLU précité en application de l'article L.123-1 7<sup>o</sup> du code de l'urbanisme (zone de type AUzn au droit de la voie d'accès à la parcelle en partie sud-ouest) ;
- le projet est soumis à un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale avec un avis préalable de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) ;
- le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale du pétitionnaire devra comprendre une étude permettant d'apprécier les effets du projet notamment sur l'accessibilité de l'offre commerciale, les flux de voitures particulières et de véhicules de livraison, la gestion de l'espace, les consommations énergétiques, la pollution, les paysages, etc.
- le projet se situe dans le périmètre de 500 m d'un site inscrit aux monuments historiques par arrêté préfectoral du 10 juin 2002 (ISMH « cheminée de Basse Terre ») ;
- l'intégration architecturale et paysagère du projet pourra être appréciée particulièrement par l'Architecte des Bâtiments de France (DAC – ABF) dans le cadre son avis conforme requis au stade du permis de construire au regard de la protection patrimoniale précitée ;
- la parcelle d'implantation du projet est affectée dans sa partie au sud-ouest par une servitude d'utilité publique au titre des canalisations électriques (ligne électrique EDF de 63 kV) ;

- le projet n'est pas impacté par des mesures d'interdictions ou de prescriptions du plan de prévention des risques (PPR) naturels approuvé le 01 avril 2016 sur le territoire de la commune de Saint-Pierre, relatif aux phénomènes d'inondations et de mouvements de terrain ;
- la conformité du projet sur le plan de l'urbanisme réglementaire et des servitudes d'utilité publique sera examinée lors de l'instruction du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale et relevant de la compétence de la commune de Saint-Pierre ;

**CONSIDÉRANT** que

- le périmètre de la zone d'étude est en friche agricole dans une zone à urbaniser et n'est pas concerné par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
- la parcelle d'implantation borde un espace majoritairement artificialisé, à savoir la ZAC Canabady constituant un pôle commercial existant majeur à l'échelle du territoire intercommunal ;
- les continuités écologiques se déclinent dans le secteur concerné au niveau de la trame aérienne avec un corridor avéré de déplacement de l'avifaune marine endémique et/ou protégée (en particulier, le Pétrel de Barau – *Pterodroma barau*) ;
- les éclairages du projet limités aux aires de stationnement extérieures seront conformes aux préconisations de la société d'études ornithologiques de La Réunion (SEOR) pour réduire les pollutions lumineuses et les incidences sur les oiseaux marins survolant de nuit le site (risques d'échouage des juvéniles) ;
- les aménagements paysagers sont à prévoir avec des espèces végétales conformes à la liste DAUPI (Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes – zone 2 : forêt semi-sèche) ;

**CONSIDÉRANT** que

- la parcelle d'implantation du projet est située en grande partie (environ 4/5 de sa superficie) dans l'emprise du périmètre de protection « rapproché » des forages de La Salette, alimentant en eau potable la commune de Saint-Pierre ;
- ces captages dits « Grenelle » particulièrement vulnérables aux pollutions diffuses font l'objet d'une réglementation avec des mesures de gestion spécifiques conformément à l'arrêté préfectoral du 28 octobre 2005 précité, à savoir notamment concernant le périmètre de protection rapproché (PPR) :
  - l'interdiction de creusement d'excavations importantes (profondeur supérieure à trois mètres),
  - la prescription d'une étude d'impact hydrogéologique préalable pour tout projet de creusement de fouilles importantes pour les fondations d'ouvrages ou de constructions.
- le projet implique des travaux de déblais d'environ 8 000 m<sup>3</sup>, dont 2 000 m<sup>3</sup> seront réutilisés en remblais sur le site d'implantation et le reste sera valorisé ou évacué vers un site autorisé ;
- les travaux et les aménagements liés au projet présentent une sensibilité sur le plan sanitaire en termes de risque de dégradation de la qualité de la ressource exploitée en eau de consommation humaine ;
- le pétitionnaire présente une analyse des incidences de son projet sur lesdits forages et s'engage à respecter la réglementation du PPR de l'arrêté préfectoral précité, puis à mettre en œuvre des prescriptions particulières pour réduire les effets des aménagements tant durant les travaux qu'en phase d'exploitation (cf. CERFA et son annexe n° 4) en veillant à respecter les dispositions suivantes :
  - les excavations nécessaires pour le parking souterrain doivent rester à une profondeur inférieure à 3 m et être réalisées en dehors des périodes de fortes pluies ;
  - les fossés d'évacuation des eaux pluviales des nouvelles routes doivent être rendus étanches par bétonnage et les eaux collectées rejetées à l'extérieur du PPR ;

- le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire après prétraitement si nécessaire, avec des contrôles trimestriels des conduites de raccordement ;
  - les eaux pluviales doivent être collectées, traitées (déboureur/déshuileur/séparateur d'hydrocarbures vidangé régulièrement) et évacuées hors du PPR, avec dispositif tampon de stockage en cas d'accident, si nécessaire.
  - pendant les travaux, un kit antipollution doit être mis à disposition, et l'entretien, le nettoyage et le ravitaillement des engins de chantier doivent se faire hors du PPR ;
  - en phase exploitation, le stockage de tous produits solides, liquides ou gazeux susceptibles de nuire à la qualité des eaux captées est interdit.
- le pétitionnaire informera les équipes du service public d'eau potable de la commune de Saint-Pierre en charge de l'exploitation des forages de la Salette (jour ouvré et en astreinte), de tout incident pouvant porter atteinte à la qualité de l'eau ;
- les rejets des eaux pluviales et usées dans les réseaux communaux respectifs nécessitent des accords de la collectivité compétente, en l'occurrence la commune de Saint-Pierre ou son délégataire qui pourra prescrire les mesures spécifiques éventuellement nécessaires ;
- le pétitionnaire s'assurera auprès du service de la Police de l'eau (DEAL / service eau et biodiversité) que son projet s'inscrivant en dehors du périmètre de la ZAC Canabady n'est pas soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation 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 ») ;

**CONSIDÉRANT** que

- le projet est susceptible d'occasionner des nuisances pour les riverains (bruit, poussières, trafic...) et le pétitionnaire prendra toutes les mesures nécessaires pour ne pas créer de gêne excessive ;
- 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** qu'au regard de l'ensemble des éléments précédents et des mesures qui peuvent être prescrites dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme avec un avis préalable de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), 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 6 janvier 2022 ;

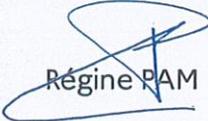
**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup>** : Le projet de création d'un ensemble commercial sur la commune de Saint-Pierre, présenté le 16 novembre 2021 par la société SOBEFI, pour lequel une demande d'examen au « cas par cas » a été déclarée complète le 17 décembre 2021, 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, notamment un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (qui portera les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, ainsi que sur le dispositif de suivi et d'évaluation de celles-ci), des accords des gestionnaires des réseaux d'eaux pluviales et usées, voire une déclaration « loi sur l'eau » ou une autorisation au titre de l'article R.214-1 du code de l'environnement.

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

Pour le préfet et par délégation  
La secrétaire générale

  
Régine PAM

**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 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