



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de l'environnement  
de l'aménagement et du logement**

Affaire suivie par Laurent DURAFOUR  
Service Eau et Biodiversité  
Unité Police de l'eau et Instruction  
Tél : 02 62 94 72 45  
Mél : laurent.durafour@developpement-durable.gouv.fr  
Réf : SEB/UPEI/LDu-47/2022-060

Saint-Denis, le **25 JAN. 2022**

Le responsable de l'unité police de l'eau et  
instruction

à

KHEOPS DEVELOPPEMENT  
10, Chemin Fanny Mouta  
97412 BRAS PANON

LRAR n° **2C 115 038 24062**

**Objet :** Dossier de déclaration n°2022-01 – Opération immobilière « Clos des Vacoas » parcelle AR157, commune de Saint-André  
**PJ :** 1 annexe

Le 17 janvier 2022, vous avez déposé en préfecture, au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, un dossier de déclaration enregistré sous le n°2022-01 concernant un projet immobilier de 120 logements dénommé « Clos des Vacoas » sur le territoire de la commune de Saint-André. Ce dossier, jugé complet au regard de l'article R.214-32 du code de l'environnement, a fait l'objet du récépissé de déclaration n°2022-01 du 19 janvier 2022, lequel n'autorise pas le démarrage des travaux.

Dans le cadre de l'instruction de votre dossier de déclaration, des observations sur la régularité sont formulées, lesquelles sont détaillées en annexe au présent courrier. Je vous invite à retourner au service chargé de la police de l'eau, avec copie en préfecture, un dossier complet modifié tenant compte de ces observations afin de pouvoir déclarer votre dossier de déclaration régulier.

Vous disposez d'un délai de 3 mois pour faire parvenir ces éléments. En l'absence de réponse de votre part dans le délai imparti, conformément au 3° paragraphe de l'article R.214-35 du code de l'environnement, il sera fait opposition tacite à votre déclaration. Conformément au 2° paragraphe de l'article R.214-35 précité, le délai de deux mois imparti à l'administration pour émettre une éventuelle opposition motivée, durant lequel vous n'avez pas le droit de démarrer les travaux, est interrompu jusqu'à la réception des éléments demandés par le présent courrier.

Notre service se tient à votre disposition pour tout renseignement utile relatif à l'instruction de votre dossier.

Le responsable de l'unité police de l'eau et  
instruction

  
Denys LEPETIT

Copie avec PJ à : Préfecture SCOPP/BCPE, DEAL Antenne Est, DEAL/SPRINR, mairie de Saint-André



## Déclaration n°2022-01 au titre des articles L.214-1 à 6 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0)

Projet déposé par KHEOPS Développement pour la réalisation d'un projet immobilier de 120 logements et de 7 commerces dénommé « Clos des Vacoas », commune de Saint-André.

### Demande de compléments

Le projet est situé en majeure partie dans un secteur réglementé B3 par le plan des risques naturel (PPR) en vigueur sur la commune de Saint-André. Les zones classées en B3 autorisent les constructions sous réserve de respecter certaines obligations en particulier pour les parties situées en dessous d'une côte de référence d'inondation fixée à 0,5 m au-dessus du sol.

Le projet est concerné par un secteur classé en aléa de submersion marine.

Le bassin versant lié à cette déclaration est estimé à 6,70 ha.

**Compte-tenu de la vulnérabilité du secteur vis-à-vis des risques naturels, le projet de gestion des eaux pluviales doit être abordé avec beaucoup d'attention et de précaution.**

#### (1) Généralités et précisions

Le projet doit respecter l'objectif de ne pas aggraver la situation initiale selon les principes du guide sur les modalités de gestions des eaux pluviales à La Réunion (guide EP).

Concernant le bassin versant étudié, des précisions sont nécessaires. Il est attendu notamment :

- une meilleure description du bassin projet par un relevé topographique de la zone (voir fin du présent document) précisant en particulier, les fils d'eau, les points bas et hauts, les point(s) de rejet(s) actuel(s),
- une description des limites hautes du bassin amont, en particulier des barreaux hydrauliques mentionnés (photos, schéma, capacité hydraulique, pérennité ...).

Sur ce dernier point une vérification que ces « barreaux » permettent de détourner du bassin amont les débits Q20 est également attendue.

Le plan fourni au dossier indique 3 points de rejets au réseau public. A défaut de justification, la réalisation d'un seul point de raccordement au réseau public est à privilégier. En outre, une description des exutoires actuels est attendu, ainsi que l'impact des raccordements projetés au réseau public d'eaux pluvial en particulier la capacité de ce réseau à recevoir les eaux issues de ces raccordements doit être vérifiée.

#### (2) Accord du gestionnaire des réseaux

Pour les rejets dans les réseaux publics des eaux pluviales et des eaux usées, tels que projetés, le porteur de projet doit fournir l'accord délivré par les gestionnaires de ces réseaux.

#### (3) Risques naturels

Le dossier doit clairement indiquer les contraintes liées aux obligations faites par les plans de prévention des risques (PPR) applicables (1).

S'agissant des risques inondation et mouvements de terrains, la révision du PPR de Saint-André est en cours. Un porter à connaissance (PàC) des aléas inondation et mouvements de terrains actualisés a été transmis à la commune en octobre 2021. D'un point de vue réglementaire, le PPR actuel doit être pris en compte ainsi que le PàC. En cas de contradiction entre ces documents, le plus contraignant est à prendre en compte. D'un point de vue technique pour définir les caractéristiques à prendre en compte, il convient de s'appuyer sur le PàC, connaissance la plus récente.

Concernant, les aléas de recul du trait de côte et de submersion marine, le PPR est en cours d'élaboration et un PàC a été transmis à la collectivité le 8 juin 2015. Le principe à retenir pour le projet considéré

1 Lien utile : [http://www.reunion.gouv.fr/plans-de-prevention-des-risques-naturels-pprn-r84.html?page=rubrique&id\\_rubrique=84&id\\_article=146&masquable=OK](http://www.reunion.gouv.fr/plans-de-prevention-des-risques-naturels-pprn-r84.html?page=rubrique&id_rubrique=84&id_article=146&masquable=OK)



#### (8) Ouvrages d'infiltration.

S'agissant des ouvrages avec infiltration tels que présentés au dossier, il convient de confirmer que seul le volume de rétention est pris en compte et que l'infiltration ne permet pas de réguler les débits de pluies mais est utile pour assécher les sols et vidanger la rétention dans un délai inférieur à 48 heures.

Il est nécessaire de préciser le coefficient de perméabilité des sols (K) retenu après mesures in situ pour les calculs. Par ailleurs lors de ces investigations, compte-tenu de la proximité de l'océan, la détermination du niveau de la nappe est utile.

#### (9) Travaux, entretien

Les travaux doivent être organisés pour privilégier la mise en place des dispositifs de gestion des eaux pluviales avant l'imperméabilisation des sols. Le dossier doit être complété sur ce point.

Pour la gestion des déchets il convient notamment de respecter les dispositions législatives et réglementaires du Livre 4 du Titre V du code de l'environnement. L'article L.541-7 de ce code stipule notamment : « *les personnes qui produisent, importent, exportent, traitent, collectent, transportent ou se livrent à des opérations de courtage ou de négoce des déchets tiennent à disposition de l'autorité administrative toutes informations concernant :*

*1° La quantité, la nature et l'origine des déchets qu'elles produisent, remettent à un tiers ou prennent en charge ;*

*2° La quantité de produits et de matières issus de la préparation en vue de la réutilisation, du recyclage ou d'autres opérations de valorisation de ces déchets ;*

*3° Et, s'il y a lieu, la destination, la fréquence de collecte, le moyen de transport et le mode de traitement ou d'élimination envisagé pour ces déchets.... ».*

Le dossier pourrait utilement s'engager sur le respect de ces dispositions et faire référence à la plaquette « Mémento pour la gestion des déchets du BTP » disponible sur le site de la cellule économique du BTP de La Réunion <https://www.btp-reunion.net/page/les-filieres-de-gestion-des-dechets-du-btp>.

S'agissant de l'entretien, il est noter la faible profondeur des ouvrages de rétention à ciel ouvert avec un calcul de volume tenant compte de la totalité de cette hauteur. Il paraît judicieux de prévoir une hauteur plus conséquente pour tenir compte des matériaux décantés. Un complément est attendu sur ce sujet.

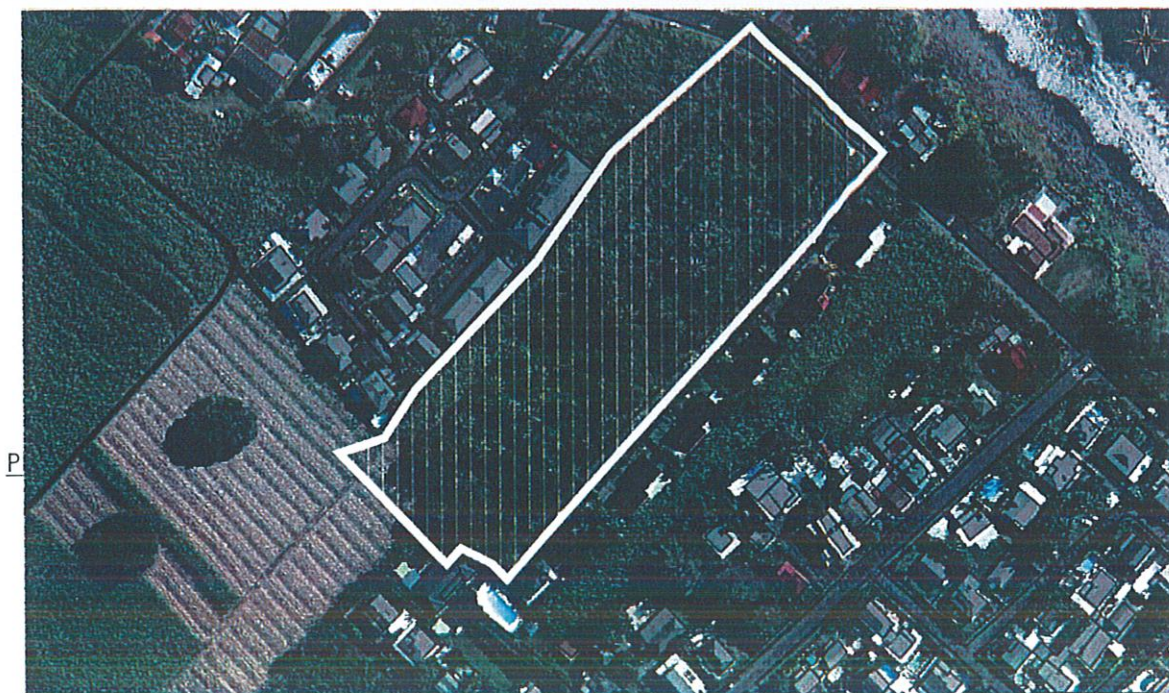
#### (10) Divers

Le plan indique un volume de 76 m<sup>3</sup> pour le bassin n°1, alors que le texte indique 48,5 m<sup>3</sup>.

Le dossier prévoit un ouvrage de dissipation qui n'est pas décrit et qui n'apparaît pas sur les plans.

Le séparateur d'hydrocarbures doit être réalisé selon les normes NF EN 858-1 et NF EN 858-2.

#### Emprise du plan topographique attendu





est que les secteurs concernés par un aléa fort ou moyen de submersion marine (de référence ou avec prise en compte du changement climatique) sont inconstructibles (voir fin de document).

Concernant le recul du trait de côte mentionné au dossier, il concerne l'aléa avec prise en compte du changement climatique lequel, en l'absence de données ou de consensus scientifique suffisant, est donné à titre indicatif. À ce jour, il n'y a pas de réelles obligations associées à cet aléa.

Sur ce sujet de l'aléa du recul du trait de côte de référence et les aléas de submersion marine de référence et avec changement climatique, il convient d'intégrer cette connaissance des risques qui doit être prise en compte par le projet.

#### (4) Bassin versant amont

La réglementation PPR exige une transparence hydraulique notamment au droit des clôtures. Le dossier doit confirmer que cette transparence est assurée notamment en limite amont du projet. Le projet prévoit de récupérer les eaux issues de ce bassin par un fossé puis de les canaliser (Ø630 PVC) vers le réseau public de la RD47. Il est nécessaire de confirmer que l'ensemble des eaux issues de ce bassin sont récupérées par ce fossé.

Outre le point évoqué en (1) sur l'impact des raccordements projetés au réseau public, une canalisation des écoulements naturels issus de ce bassin conduit vraisemblablement à une réduction du temps de concentration et donc à une augmentation du débit au point de rejet sur RD47. Le dossier doit vérifier par le calcul en tenant compte des vitesses d'écoulement dans les réseaux (formule de Manning-Strickler) que l'objectif de non aggravation des risques est respecté.

#### (5) Bassin versant de l'opération

Le projet prévoit des ouvrages de rétention et d'infiltration répartis sur l'emprise de l'opération. L'objectif de non aggravation des risques doit être vérifié au niveau de chaque point de rejet. Il apparaît que certaines parties aménagées ne font l'objet d'aucune mesure pour respecter cet objectif, notamment s'agissant de la voie d'accès sur la RD47. Cette anomalie doit être corrigée. Il convient de détailler les calculs réalisés au niveau des sous-bassins pour justifier les volumes de rétention correspondants

#### (6) Débit de fuite

S'agissant des dispositifs de régulation, en application du guide EP il convient de vérifier que pour des débits de projet Q2, Q5, Q10, Q20, etc, les débits de fuites restent inférieurs ou égaux aux débits avant aménagement. Le projet est établi pour un débit de fuite constant égal au Q5 initial. Selon les dispositions du guide susvisé, le volume de rétention doit être calculé avec un débit de fuite égal au Q2 initial. Le dossier doit être corrigé pour respecter cette exigence.

Un plan précis des ouvrages de régulation des débits de fuites et des surverse est à fournir. Pour le calcul de ces ouvrages, sauf justification technique, il convient d'appliquer les formules adaptées (ajutages et surverses).

#### (7) Gestion à la parcelle

Le projet prévoit des dispositifs d'infiltration pour une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec notamment la mise en place de puits d'infiltration. Il convient d'indiquer si ces ouvrages sont réalisés par le déclarant ou par l'acquéreur. Des compléments sont attendus sur les modalités mises en place pour que les acquéreurs soient tenus de réaliser ces dispositifs et pour contrôler leur conformité et assurer leur pérennité. Le pétitionnaire doit fournir au dossier un document attestant qu'il s'engage sur l'établissement d'un cahier des charges de cession des terrains assurant notamment les conditions de réalisation et d'entretien de ces ouvrages de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Par cette attestation le pétitionnaire s'engage également à faire apparaître dans les actes de vente des parcelles une clause relative à la gestion des eaux pluviales et notamment les responsabilités relatives au contrôle, à la pérennité et à l'entretien des ouvrages. Cet engagement doit confirmer que les actes de vente des parcelles indiquent la clause ci-après :

« *L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ses obligations de respecter ses obligations de gestion des eaux pluviales de sa parcelle par la mise en place et le bon entretien de :*  
- *(décrire le système de gestion des eaux pluviales),*  
- *(décrire les modalités de contrôle et d'entretien des ouvrages et personnes responsables)* »





Aléas de référence :

Aléa submersion marine fort

Aléa submersion marine modéré

Aléa submersion marine faible

Aléas changement climatique :

Aléa submersion marine fort

Aléa submersion marine modéré

Aléa submersion marine faible



