



Saint-Denis, le 20 septembre 2023

Arrêté n° 2023 - 1983/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 l'opération d'aménagement « MAVA » sur la commune de Saint-André

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 l'arrêté ministériel du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le mode de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement ;

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 préfectoral n°1867 du 4 septembre 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 à l'opération d'aménagement « MAVA » sur la commune de Saint-André, présentée le 25 août 2023 par la société OCIDIM, déclarée complète le 5 septembre 2023 et enregistrée sous le numéro F.974.12.P.00468 ;

VU l'avis de l'Agence régionale de santé (ARS) de La Réunion en date du 5 septembre 2023.

CONSIDÉRANT que :

– le projet concerne la construction sur les parcelles cadastrales AL n°657 et 2301, de six bâtiments commerciaux (cinéma, hôtel, salle événementielle, pôle de loisirs et restaurants) représentant au total une surface plancher de 8 850 m² ;

– l'opération comprend également des aires de stationnement d'une capacité de 340 places ;

– le projet relève des catégories 41^a et 44^d du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, qui soumettent à l'examen au cas par cas « les aires de stationnement ou vertes au public de 50 unités et plus » et « les équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés ».

CONSIDÉRANT que :

– le projet est situé en espace d'urbanisation prioritaire identifié au schéma d'aménagement régional (SAR) approuvé le 22 novembre 2011 avec une densité minimale de 50 logements par hectare ;

– la parcelle d'assiette du projet se trouve en zone urbaine de type UT au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-André approuvé le 28 février 2019, correspondant aux sites touristiques où sont admises les activités économiques liées au tourisme, à l'hôtellerie, aux restaurants, aux loisirs et aux sports ;

– le chemin Lagourgue qui assure l'accès au projet, fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU pour l'aménagement de la voirie et des réseaux divers ;

– le projet se situe dans le périmètre de 500 mètres de la maison Martin-Villiamée, site classé au monument historique, ce qui requiert l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet envisagé ;

– la parcelle du projet n'est pas répertoriée dans les bases de données nationales recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (BASIAS) et les sites et sols potentiellement pollués (BASOL) ;

– la majeure partie du site du projet est concernée par des mesures de prescription (zonage B3) du plan de prévention des risques d'inondation (PPR) approuvé le 25 juin 2014 sur le territoire de la commune de Saint-André ;

– la RN n°2 qui longe le site du projet, est répertoriée en catégorie 2 par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur le territoire de la commune de Saint-André par arrêté préfectoral n°2014-3745/SG/DRCTCV du 16 juin 2014 ;

– la conformité des aménagements projetés sur le plan de l'urbanisme réglementaire et des servitudes d'utilité publique, sera examinée au stade de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme relevant de la compétence de la commune de Saint-André.

CONSIDÉRANT que :

– le projet n'est pas concerné par des périmètres de protection (périmètre rapproché et zone de surveillance renforcée) de captage ou forage d'alimentation en eau potable ;

– le projet se situe au droit d'une nappe stratégique identifiée dans le SDAE 2022-2027 de La Réunion devant faire l'objet d'une attention particulière en tant que ressource en eau à préserver pour le futur ;

– il se situe dans un secteur fortement imperméabilisé où les eaux de ruissellement sont majoritairement évacuées vers les ouvrages existants d'assainissement pluvial le long de la RN n°2, du chemin Lagourgue et du chemin du Centre ;

– le porteur de projet prévoit de limiter fortement l'imperméabilisation des sols en conservant 50 % d'espaces libres et en prévoyant un revêtement perméable pour les aires de stationnement ;

– le porteur de projet envisage de réaliser une étude hydraulique afin d'analyser la conformité du projet vis-à-vis des capacités des réseaux d'eaux pluviales et de la non-aggravation des risques induits par le projet ;

CONSIDÉRANT que :

– le porteur de projet s'engage à mettre en place des éclairages adaptés afin de réduire les pollutions lumineuses et les incidences sur les oiseaux marins pouvant survoler de nuit le site (risques d'échouage des juvéniles) ;

– le porteur de projet s'engage également à réaliser une expertise écologique et à prévoir des mesures adaptées pour éviter la destruction d'espèces et réduire les incidences sur le milieu naturel.

– le porteur de projet s'engage à réaliser une déclaration au titre de l'article R.214-1 du Code de l'environnement (nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités dite « IOTA ») afin d'analyser précisément les impacts correspondants.

CONSIDÉRANT que :

– le porteur de projet devra intégrer les nouvelles dispositions de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, pour ce qui concerne l'obligation de mettre en place des dispositifs de production d'énergie solaire en toiture des nouveaux bâtiments et en couverture des aires de stationnement ;

– le pétitionnaire veillera à ce que les aménagements liés au projet prennent en compte l'ambiance sonore associée à la proximité de la RN n°2 et ne créent pas de gîtes larvaires favorables à la prolifération des moustiques et vecteurs de maladie (eaux stagnantes...);

– les incidences sonores auprès des riverains en phase 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 projet est susceptible de générer des nuisances supplémentaires liées à la fréquentation de la zone en phase exploitation ;

– le porteur de projet s'engage à réaliser une étude de trafic afin de prévoir des mesures adaptées pour limiter les nuisances occasionnées pour les riverains.

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 8 septembre 2023,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : L'opération d'aménagement « MAVA » sur la commune de Saint-André, présentée le 25 août 2023 par la société OCIDIM, pour lequel une demande d'examen au « cas par cas » a été déclarée complète le 5 septembre 2023, n'est pas soumise 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 au titre de l'article R.214-1 du Code de l'environnement et une autorisation d'urbanisme (permis de construire qui portera les mesures d'évitement et de réduction, ainsi que le dispositif de suivi et d'évaluation de celles-ci).

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

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général
Laurent LENOBLE

Voies et délais de recours :

1 décision dispensant le projet 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 Monsieur le ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires à l'adresse suivante :

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires – 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