

Saint-Denis, le 27 décembre 2023

Arrêté n° 2023 - 2956/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 le projet d'aménagement du quartier de Villèle
sur le territoire de la commune de Saint-Paul

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.122-3-1 ;
- 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 ministériel du 16 janvier 2023 modifiant 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.122-3-1 du Code de l'environnement ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2310 du 27 octobre 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 au projet d'aménagement du quartier de Villèle sur le territoire de la commune Saint-Paul (opération « PROPRIÉTER »), présentée le 11 octobre 2023 par la SEMADER, complétée le 27 novembre 2023 et enregistrée sous le numéro F.974.12.P.00476 ;
- VU** l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) de La Réunion du 20 octobre 2023 ;

CONSIDÉRANT que :

- l'opération dite « PROPRIÉTER » du quartier de Villèle sur le territoire de la commune de Saint-Paul est composée de six îlots et consiste à créer des aménagements par la restructuration et la régularisation foncière des terrains d'assiette d'une surface d'environ 11 ha, avec la création d'une surface de plancher de 12 108 m² (cf. CERFA, pages 2 et 4) ;
- le projet d'aménagement comprend notamment :
 - la réhabilitation des places de stationnement existantes,
 - la structuration de chaque îlot en réalisant les travaux de voiries, d'enfouissement des réseaux aériens, de renforcement des réseaux d'alimentation en eau potable (AEP) et de distribution d'électricité, et de création des réseaux d'eaux usées et pluviales,

- la division de grandes entités foncières communales afin de régulariser la situation des occupants sans titre sur site, et permettre des travaux d'amélioration de leur logement,
 - la création de parcelles supplémentaires pour apporter une nouvelle offre de logements dans le quartier,
 - la réalisation de l'éclairage public et la plantation d'espaces verts.
- le projet relève a minima des catégories 39.b) et 41.a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, qui soumettent respectivement à l'examen au cas par cas « les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou 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 comprise entre 10 000 et 40 000 m² », ainsi que « les aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;
- le projet est susceptible d'être concerné par les catégories 39.b) et 47.b) du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, qui soumettent à évaluation environnementale systématique respectivement « les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha », ainsi que « les dérogations à l'interdiction générale de défrichement mentionnée aux articles L.374-1 et L.375-4 du Code forestier ayant pour objet des opérations d'urbanisation... » ;

CONSIDÉRANT que :

- le projet se situe en espace urbain à densifier et en espace de continuité écologique au schéma d'aménagement régional (SAR) approuvé le 22 novembre 2011 ;
- le projet est également situé en espace urbain à densifier, en tant que pôle secondaire de Plateau Caillou / Saint-Gilles les Hauts, et en espace de continuité écologique (îlots 5 et 6 pour partie) au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Territoire de la Côte Ouest approuvé le 21 décembre 2016 ;
- le projet recoupe un zonage urbain de type U3c (zone urbaine résidentielle mixte du bassin de vie de Plateau Caillou offrant des possibilités de densification) et une zone d'urbanisation future de type AU3c (îlot 4) au plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul approuvé le 27 septembre 2012 ;
- l'implantation du projet est concernée par des mesures prescriptives du plan de prévention des risques naturels approuvé le 26 octobre 2016 sur le territoire de la commune de Saint-Paul (îlot 4 majoritairement situé en zone bleue de type B2u correspondant à un aléa mouvement de terrain « moyen ») ;
- le pétitionnaire devra respecter le règlement du PPR multirisque précité et produire notamment une étude technique préalable qui précisera les conditions de réalisation des constructions et aménagements projetés, et ce sans préjudice du droit des tiers. Par ailleurs, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert, certifiant la réalisation de cette étude et constatant la conformité du projet avec les prescriptions définies, devra être jointe au dossier de demande de permis conformément à l'article R.431-16 du Code de l'urbanisme ;
- la partie nord-est du projet (îlot 6) se superpose à un site patrimonial inscrit par arrêté ministériel du 26 février 1980 (ravine Saint-Gilles) dont la conservation ou la préservation présente un intérêt général à plusieurs titres ;
- le projet global se situe également dans le périmètre de protection de 500 mètres de deux sites classés aux monuments historiques par arrêtés préfectoraux du 19 décembre 2019 (domaine de Villèle) et du 12 août 1970 (chapelle Pointue) ;
- l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) sera requis au plus tard au stade des demandes d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager et de construire) ;
- le projet se situe dans le périmètre de protection rapprochée (PPR), ainsi que dans la zone de surveillance renforcée (ZSR) du système hydrologique de la ravine Saint-Gilles lié au puits du « Bassin Malheur » exploité à des fins d'alimentation en eau de consommation humaine, où les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 00-3506/SG/DAI/3 du 24 octobre 2000 le déclarant

d'utilité publique doivent être strictement respectées, d'autant qu'il s'agit d'un captage prioritaire comportant de nombreux points de vulnérabilité ;

– la conformité du projet sur le plan de l'urbanisme réglementaire et des servitudes d'utilité publique, est à examiner au plus tard au stade de l'instruction du permis d'aménager et/ou de construire relevant de la compétence de la commune de Saint-Paul ;

CONSIDÉRANT que :

– le projet se situe majoritairement dans un milieu anthropisé au sein d'une zone urbaine, mais des habitats naturels avec des zones boisées sont répertoriées notamment en périphérie comme des zones de continuité écologique ;

– les secteurs du projet n'interceptent aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ;

– le diagnostic écologique datant d'avril 2023 réalisé par le bureau d'études CYNORKIS permet d'une part d'identifier et de quantifier les enjeux de conservation (flore et faune) par espèce et par habitat traversé par le projet et d'autre part de localiser précisément ces enjeux (cf. annexe E au CERFA) ;

– les prospections menées sur l'aire d'étude concluent globalement à des enjeux faibles à négligeables pour les habitats floristiques, mais deux espèces protégées ont été identifiées comme présentant un fort enjeu de conservation, à savoir le Bois de lait – *Tabernaemontana persicariifolia* Jacq. et le Bois de Chenilles – *Volkameria heterophylla* Vent (classées en danger critique d'extinction sur la liste rouge de l'UICN). Par ailleurs, les relevés pour la faune ont permis d'identifier des enjeux potentiellement forts pour deux oiseaux forestiers protégés, à savoir l'Oiseau blanc – *Zosterops borbonicus* et la Tourterelle malgache – *Nesoenas picturata* ;

– les continuités écologiques se déclinent également sur le secteur concerné au niveau de la trame aérienne avec des corridors potentiels pour l'avifaune marine protégée ;

– le pétitionnaire ne précise pas les mesures susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs du projet sur l'environnement, en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés (absence d'engagements au chapitre 6.5 dédié du CERFA, cf. page 11) ;

– le dossier présenté par le pétitionnaire ne permet pas d'apprécier les procédures réglementaires éventuellement nécessaires (dérogation à l'interdiction générale de défrichement, dérogation à l'interdiction de destruction d'une espèce protégée...) ;

– ledit dossier n'apporte pas de renseignement sur les aménagements paysagers envisagés, ce qui ne permet pas de s'assurer que le projet reste en cohérence avec la liste DAUPI (démarche aménagement urbain et plantes indigènes – zone 2 : forêts semi sèche) et la politique de lutte contre la prolifération des espèces exotiques envahissantes ;

– l'auto-évaluation prévue opportunément au CERFA n'a pas été renseignée par le pétitionnaire (cf. page 12) ;

– le projet porte également sur des terrains déjà occupés par des constructions édifiées sans autorisation (sans indication sur l'état de prescription ou non de ces infractions ou les éventuels actes de régularisation) ;

CONSIDÉRANT que :

– l'ensemble du projet présente des enjeux relatifs à la santé humaine puisque qu'il se situe en aire d'alimentation des captages prioritaires précités destinés à l'alimentation en eau potable (AEP), et plus particulièrement en périmètre de protection rapproché (PPR) et en zone de surveillance renforcée (ZSR) pour la majorité des îlots (1 en partie, 2, 5 et 6) ;

– l'assainissement des eaux pluviales de toute nouvelle voirie est à évacuer à l'aval du périmètre de protection rapproché (PPR) ;

– le raccordement au réseau public collectif des eaux usées (EU) est également rendu obligatoire pour les habitations existantes dotées d'un assainissement non collectif (ANC) ;

- le dossier présenté par le pétitionnaire est dépourvu des localisations précises et des capacités d'accueil des nouveaux lots constructibles qui sont prévus d'être créés, et n'apporte aucun renseignement sur les modalités de gestion des eaux pluviales comme des eaux usées envisagées en phase chantier comme en phase exploitation ;
- les impacts hydrogéologiques du projet (constructions, travaux de terrassement en déblais / remblais, tranchées pour les réseaux, voiries, rejets des eaux pluviales...) ne sont pas analysés et des incompatibilités sont pressenties avec la réglementation de l'arrêté préfectoral de protection de la ressource en eau du 24 octobre 2000 ;
- les dispositions nécessaires en phase de travaux liées au positionnement dans le périmètre de protection (PPR et ZSR) seront à mettre en place par le pétitionnaire en lien avec la maîtrise d'œuvre, les entreprises intervenantes et un coordinateur environnemental, notamment pour prévenir et gérer tout déversement accidentel dans le sol d'hydrocarbures par les engins de chantier ;
- l'étude hydraulique du BET ARTELIA datant de mai 2017 transmise par le pétitionnaire vise à dimensionner le réseau primaire de régulation des eaux pluviales du quartier de Villèle (superficie totale de 70 ha) pour une crue centennale afin de s'affranchir de la zone inondable d'aléa fort identifiée au plan de prévention des risques naturels en vigueur ;
- cette étude hydraulique n'intègre pas explicitement les effets des nouveaux lots à créer avec les voiries et les constructions projetées ;
- la gestion des eaux pluviales et des rejets du projet nécessite que le pétitionnaire se rapproche du service de la Police de l'eau (DEAL / Service Eau et Biodiversité) afin de déterminer les conditions de mise en œuvre de la procédure d'autorisation environnementale requise 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 ») en cohérence avec les autres réglementations applicables sur le secteur (protection de captage, risques naturels...) ;
- les besoins en eau potable de qualité, et en quantité suffisante, pour alimenter le projet d'ensemble sont à garantir par le pétitionnaire en lien avec le concessionnaire du réseau AEP désigné dans ledit secteur ;

CONSIDÉRANT que :

- le pétitionnaire sera amené à prendre toutes les mesures nécessaires en phase « chantier » pour ne pas créer de gêne excessive (bruit, poussières, vibrations, perturbations du trafic...) aux riverains du quartier ;
- 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 ;
- le pétitionnaire pourra être amené à mettre en œuvre des mesures spécifiques de réduction des nuisances de chantier, notamment en cas de gênes ou de plaintes ;
- le pétitionnaire s'assurera que les aménagements liés au projet ne créent pas de gîtes larvaires favorables à la prolifération des moustiques et vecteurs de maladie ;

CONSIDÉRANT qu'au regard de l'ensemble des éléments précédents, le projet est 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 12 décembre 2023,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Le projet d'aménagement du quartier de Villèle sur le territoire de la commune de Saint-Paul, présenté le 11 octobre 2023 par la SEMADER, pour lequel une demande d'examen au « cas par cas » a été complétée le 27 novembre 2023, 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 transmis par le pétitionnaire et des informations disponibles, l'évaluation environnementale pourrait porter une attention particulière à :

- la protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine (justification du respect de la réglementation de l'arrêté préfectoral du 24 octobre 2000 concernant les captages de la ravine Saint-Gilles – périmètre de protection rapprochée et zone de surveillance renforcée) ;
- la caractérisation et la maîtrise des impacts hydrogéologiques du projet et des aménagements connexes en phases « chantier » et « exploitation » ;
- la prise en compte de la connaissance des risques naturels prévisibles (définition des contraintes liées aux différents aléas « inondation » et « mouvement de terrain », étude technique préalable déterminant les conditions de réalisation des constructions et aménagements projetés, mesures nécessaires de sécurisation, justification du respect du PPRN en vigueur et des prescriptions définies, non-aggravation des risques et leurs effets pour les tiers...) ;
- la gestion des eaux pluviales et des rejets du projet global en cohérence avec les autres réglementations applicables sur le secteur (protection de captage, risques naturels...) ;
- la satisfaction des besoins du projet en eau potable de qualité, et en quantité suffisante ;
- la protection et la conservation de la biodiversité terrestre et aérienne, ainsi que le maintien des continuités écologiques correspondantes ;
- le respect de la liste « DAUPI » (démarche aménagement urbain et plantes indigènes – zone 2 : forêts semi sèche) et la lutte contre la prolifération des espèces exotiques envahissantes ;
- la préservation du site patrimonial inscrit de la ravine Saint-Gilles ;
- l'intégration architecturale, paysagère et environnementale des aménagements et des constructions projetées ;
- la prise en compte des nuisances susceptibles d'être occasionnées aux riverains (bruit, poussières, vibrations, perturbations du trafic...) ;
- la mise en œuvre de la séquence « éviter – réduire – compenser » (ERC) et les mesures correspondantes retenues pour préserver l'environnement et la santé humaine (milieux naturel, physique et humain) et justifier les choix d'aménagement.

ARTICLE 3 : 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 autorisation environnementale au titre de l'article R.214-1 du Code de l'environnement et des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager et de construire) qui porteront les mesures d'évitement et de réduction, ainsi que le dispositif de suivi et d'évaluation de celles-ci.

ARTICLE 4 : Le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de l'arrondissement de Saint-Paul, le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui est notifié à la SEMADER 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 :

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 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