



Saint-Denis, le 9 janvier 2023

**Arrêté n° 2023-96/SG/SCOPP/BCPE
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 complexe hôtelier « Colline Resort » à la Saline-les-Bains
sur 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 ;
- 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 6 janvier 2021 portant nomination de M^{me} Régine PAM en tant que secrétaire générale de la préfecture de La Réunion ;
- 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** l'arrêté préfectoral n°1680 du 23 août 2022 portant délégation de signature pour l'activité générale et l'ordonnancement des dépenses et recettes à Mme Régine PAM, secrétaire générale de la préfecture de La Réunion, et à ses collaborateurs ;
- VU** le courrier de la mairie de Saint-Paul en date du 3 novembre 2022 demandant au porteur de projet de procéder à un examen au cas par cas conformément aux dispositions du décret n° 2022-422 du 25 mars 2022 ;
- VU** la demande d'examen au cas par cas relative au projet de complexe hôtelier « Colline Resort » à la Saline-les-Bains, présentée le 14 décembre 2022 par la société IPOMEA INVEST, considérée complète le 6 janvier 2023 et enregistrée sous le numéro F.974.12.P.00431 ;
- VU** l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) de La Réunion en date du 3 janvier 2023.

CONSIDÉRANT que :

- le projet prévoit la construction d'un complexe hôtelier de 93 chambres sur la parcelle cadastrée HK n°107, comprenant un restaurant, un bar, des locaux de réception de la clientèle, deux salles de conférence, un espace bien-être et deux piscines ;
- les travaux sur un terrain d'assiette d'environ 2 hectares, comprennent notamment la construction de 5 bâtiments d'une surface plancher globale de 4 950 m², la mise en place d'un dispositif de traitement des eaux usées, la création d'une noue pour l'infiltration des eaux pluviales, la réalisation des voiries et réseaux divers, l'installation de panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité, la création de parkings semi-enterrés offrant 82 places de stationnement et les aménagements paysagers ;
- un examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale a été requis le 3 novembre 2022 par la commune de Saint-Paul dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire déposée par le porteur de projet le 27 octobre 2022 ;
- le projet relève des catégories 14° 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 « travaux, ouvrages et aménagements dans les espaces remarquables du littoral et mentionnés au 2 et au 4 du R. 121-5 du code de l'urbanisme » et les « aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » .

CONSIDÉRANT que :

- le périmètre du projet s'inscrit en espace d'urbanisation prioritaire inscrit au schéma régional d'aménagement (SAR) approuvé le 22 novembre 2011, comme au schéma de cohérence territorial (SCoT) du TCO approuvé le 21 décembre 2016 ;
- le projet se trouve en zone à urbaniser (AU2h) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul approuvé le 27 septembre 2012, destinée à accueillir des activités touristiques et de loisirs ;
- les aménagements envisagés se situent en dehors des zonages concernés par des mesures d'interdiction ou de prescription au Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels de la commune de Saint-Paul approuvé le 26 octobre 2016 ;
- la conformité du projet, sur le plan de l'urbanisme réglementaire et des servitudes d'utilité publique, relève de la compétence de la commune de Saint-Paul.

CONSIDÉRANT que :

- le projet se situe aux abords de la RN n°1A sur une parcelle occupée principalement par de la savane herbacée et de la végétation arbustive ;
- le périmètre du projet se situe à proximité de la ZNIEFF de type 1 nommée « ravine des Trois-Bassins » et dans un corridor écologique survolé par l'avifaune patrimoniale protégée, nécessitant une attention particulière de la part du pétitionnaire sur les éventuels travaux de nuit, comme sur les dispositifs d'éclairage public conformément aux recommandations de la Société d'Étude Ornithologique de La Réunion (SEOR).

CONSIDÉRANT que :

- le projet se trouve en bordure de la ravine des Trois-Bassins qui constitue un corridor écologique pour la faune aquatique et dont l'exutoire (proche du site du projet) débouche sur les plages et les zones de baignade du lagon de la Saline-les-Bains ;
- le porteur de projet prévoit un raccordement du complexe hôtelier au réseau collectif d'assainissement pour la collecte et le traitement des eaux usées générées par le projet en phase exploitation ;

– la gestion des eaux pluviales et des rejets du projet est soumise à une procédure de déclaration selon les dispositions de l'article R.214-1 du code de l'environnement au titre des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) et que les incidences correspondantes pourront être analysées et prises en compte dans ce cadre réglementaire pour ne pas dégrader la qualité des eaux, ni nuire à la biodiversité susceptible d'être impactée en phase chantier comme en phase exploitation.

CONSIDÉRANT que :

- le site du projet se trouve à proximité de plusieurs zones habitées ;
- 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 ;
- la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture des 5 bâtiments du complexe hôtelier est de nature à contribuer à la production d'électricité par des sources d'énergie renouvelable locale conformément aux objectifs fixés dans la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) de La Réunion approuvée le 20 avril 2022.

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 6 janvier 2023.

ARRÊTE

Article 1^{er} : Le projet de complexe hôtelier « Colline Resort » à la Saline-les-Bains sur la commune de Saint-Paul, présentée le 14 décembre 2022 par la société IPOMEA INVEST, pour lequel une demande d'examen au « cas par cas » a été considérée complète le 6 janvier 2023, 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 une déclaration au titre de l'article R.214-1 du code de l'environnement, ainsi qu'une demande de permis de construire (qui pourra porter les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, ainsi que sur le dispositif de suivi et d'évaluation de celles-ci) au titre du code de l'urbanisme.

Article 3 : Le présent arrêté est notifié ce jour à la société IPOMEA INVEST 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 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