



Saint-Denis, le 21 juillet 2023

**Arrêté n° 2023 -1535/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 l'opération « Mazeau Roussel »
(logements intermédiaires et sociaux – commerces)
à Trois-Mares sur la commune du Tampon**

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** 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 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° 1340 du 30 juin 2023 portant délégation de signature pour l'activité générale des services et l'ordonnancement des dépenses et recettes à M^{me} 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 « opération Mazeau Roussel » (logements intermédiaires et sociaux – commerces) à Trois-Mares sur la commune du Tampon, présentée le 16 juin 2023 par la société ICADE Promotion, déclarée complète le 20 juin 2023 et enregistrée sous le numéro F.974.12.P.00450 ;
- VU** l'avis de l'Agence régionale de santé (ARS) de La Réunion en date du 29 juin 2023.

CONSIDÉRANT que :

- le projet a pour objectif la réalisation d'une opération de près de 473 logements sociaux / intermédiaires et de résidences seniors/ étudiants d'une surface habitable créée de l'ordre de 26 310 m², avec des commerces intégrés d'une surface d'environ 820 m², sur un terrain d'assiette de 2 ha.
- les travaux prévus en deux tranches consistent en :
 - la démolition d'une maison individuelle ;
 - la création de deux voies pour la couture urbaine ;

- la réalisation d'ensembles résidentialisés au-dessus de zones de stationnement semi-enterrées profitant et s'adaptant à la déclinaison du terrain naturel ;
- le projet relève de la catégorie 39° du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, qui soumet à l'examen au cas par cas « *les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m²* ».
- le projet a fait l'objet d'un précédent arrêté préfectoral n° 2019-3058/SG/DRECV du 19 septembre 2019 (décision de non soumission à évaluation environnementale) et le pétitionnaire justifie sa nouvelle demande d'examen au cas par cas par des adaptations de son programme (plus de diversité sociale, augmentation de la surface habitable de 2 300 m² au profit de logements plus petits sur la thématique seniors (70) et étudiants (77), une seconde zone de commerces, affirmation d'une coulée verte paysagère avec des arbres et plantes endémiques...);

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 ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Sud approuvé le 18 février 2020, reprend les espaces délimités au SAR ;
- les parcelles d'assiette du projet se trouvent majoritairement en zone d'urbanisation future de type 1AUa au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Tampon approuvé le 08 décembre 2018 ;
- le projet se situe dans le périmètre de 500 mètres d'un site inscrit au monument historique par arrêté préfectoral du 12 janvier 2006 (ISMH « Maison Roussel ») ;
- le projet s'inscrit dans les orientations d'aménagement de l'OAP n° 6 (quartier de Trois Mares ayant vocation de pôle secondaire au centre-ville) dudit PLU qui prévoit particulièrement de densifier lesdits terrains situés au-dessus de la « Maison Roussel » (au sud d'un futur axe routier en prolongement de la rue du Général de Gaulle) avec une opération devant comporter au minimum 50 % de logements locatifs sociaux ;
- la zone d'implantation du projet constitue précisément un secteur où doivent être encouragées des formes urbaines privilégiant particulièrement l'habitat groupé et collectif, avec des locaux commerciaux à proximité des axes principaux (suivant OAP n° 6) ;
- le projet n'est pas concerné par les mesures de prescription et/ou d'interdiction du plan de prévention des risques (PPR) naturels approuvé le 20 octobre 2017 sur le territoire de la commune du Tampon, relatif aux phénomènes d'inondations et de mouvements de terrain.
- 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 des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager et /ou de construire) relevant de la compétence de la commune du Tampon ;

CONSIDÉRANT que :

- le secteur environnant bénéficie de divers équipements publics ou assimilés (mairie annexe, établissements culturels, crèche, écoles, lycée, établissements médicaux, commerces, banques et services...) participant à la structuration et au développement urbain de cette seconde centralité de la commune du Tampon ;
- l'intégration architecturale et paysagère du projet pourra être appréciée particulièrement par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre de son avis conforme requis au stade de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire) au regard de la proximité de la « Maison Roussel » inscrite au monument historique (ISMH) ;
- le projet prévoit la démolition d'une maison individuelle pour laquelle le pétitionnaire a produit un dossier technique « amiante » conformément à la réglementation en vigueur, et ce

dernier fait état de l'absence de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante (cf. rapport de mission annexé au CERFA 14734*04 de la société RL Détection du 14 septembre 2020) ;

– les terrains d'assiette du projet sont constitués de cultures maraîchères non déclarées et de friches arbustives apparaissant non significatives en termes de boisements ;

– le site du projet n'intercepte aucun zonage d'inventaire ou réglementaire de protection des milieux naturels (hors zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique – ZNIEFF...);

– l'expertise écologique « faune – flore » réalisée en mars / avril 2020 par le bureau d'études ARTELIA Ecoconsult relève des milieux naturels relativement dégradés par la présence ancienne ou récente d'activités agricoles, et des espèces patrimoniales quasi inexistantes à l'exception d'un bois d'Olive blanc – *olea lancea* (arbre centenaire à fort enjeu) ;

– les recommandations et orientations écologiques proposées dans le rapport d'expertise précité sont à prendre en compte par le pétitionnaire en termes de mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur l'environnement, à savoir notamment :

- procéder à un balisage avant travaux et préserver le seul bois d'olive blanc – *Olea lancea*, vestige patrimonial de la forêt de montagne encore présent sur la parcelle ;
- associer le projet avec un programme d'aménagement paysager et de restauration écologique (lutte contre les espèces exotiques envahissantes et replantation d'indigènes) ;
- prévoir des jardins alimentaires et des espaces de potager de proximité inclus au projet compte tenu de la vocation agricole actuelle du site.

– les aménagements paysagers avec de grands arbres et plantes endémiques sont à prévoir avec des espèces végétales conformes à la liste DAUPI (Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes – zone 4) ;

– la trame aérienne constitue un corridor avéré en termes de continuité écologique pour l'avi-faune marine endémique et/ou protégée (en particulier, le Pétrel de Barau – *Pterodroma baraui*), mais le pétitionnaire s'engage à mettre en place des éclairages dirigés vers le sol en phases « chantier » et « exploitation », en respectant les recommandations de la Société d'Études Ornithologiques de la Réunion (SEOR) pour réduire la pollution lumineuse ;

CONSIDÉRANT que :

– le projet n'est pas concerné par des périmètres de protection de captages d'alimentation en eau potable (AEP) ;

– le projet prévoit la création de noues d'infiltration et de rétention des eaux pluviales (avec réduction des vitesses d'écoulement) ;

– la gestion des eaux pluviales et des rejets du projet sera soumise à une procédure de déclaration 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 ») et les impacts correspondants pourront être analysés et pris en compte dans ce cadre réglementaire ;

– les logements projetés pourront bénéficier d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ;

– les gestionnaires de réseaux seront consultés au plus tard au stade du permis de construire pour s'assurer d'un approvisionnement en eau potable de qualité, et en quantité suffisante, ainsi que de la capacité du réseau d'assainissement des eaux usées en particulier ;

CONSIDÉRANT que :

– le pétitionnaire s'engage à élaborer une charte de chantier et à prendre toutes les mesures nécessaires en « phase de travaux » d'une part pour assurer la sécurisation des cheminements et d'autre part pour limiter particulièrement les nuisances sonores vis-à-vis des riverains et des établissements scolaires à proximité conformément à l'arrêté préfectoral n° 037/DRASS/SE du 07 janvier 2010 relatif aux bruits de voisinage ;

– 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 (eaux stagnantes...);

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 12 juillet 2023

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Le projet « opération Mazeau Roussel » à Trois-Mares sur la commune du Tampon, présenté le 16 juin 2023 par la société ICADE Promotion, pour lequel une demande d’examen au « cas par cas » a été déclarée complète le 20 juin 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 « loi sur l’eau » au titre de l’article R.214-1 du Code de l’environnement et des autorisations d’urbanisme (permis d’aménager et /ou de construire) qui porteront 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 ICADE Promotion et publié sur le site internet de la préfecture de La Réunion.

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation
La secrétaire générale

Mme Régine RAM

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