



PRÉFET DE LA RÉUNION

Préfecture

Saint-Denis, le 19 septembre 2019

Direction des relations externes
et du cadre de vie

Bureau du cadre de vie

ARRÊTÉ n° 2019-3058/SG/DRECV
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 sociaux et commerces)
à Trois-Mares sur la commune du Tampon

LE PRÉFET DE LA RÉUNION
chevalier de la Légion d'honneur
officier de l'ordre national du Mérite

- 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** la demande d'examen au cas par cas relative à l'opération « Mazeau Roussel » à Trois-Mares sur la commune du Tampon, présentée le 23 août 2019 par la société ICADE Promotion, considérée complète le 05 septembre 2019 et enregistrée sous le numéro F.974.12.P.00279 ;
- VU** l'avis de l'agence de santé océan Indien (ARS-OI) en date du 11 septembre 2019 ;

CONSIDÉRANT que

- le projet a pour objectif la réalisation d'une opération de près de 370 logements sociaux et de résidences seniors / étudiants d'une surface habitable créée de l'ordre de 24 000 m², avec des commerces intégrés d'une surface d'environ 700 m², sur un terrain d'assiette de 2 ha.
- les travaux consistent en :
- la démolition d'une maison individuelle ;
 - la création de 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* ».

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 ;

- 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 m d’un site inscrit au monument historique par arrêté préfectoral du 12 janvier 2006 (inventaire supplémentaire des monuments historiques (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 l’orientation d’aménagement et de programmation (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.

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 (DAC – ABF) dans le cadre son avis conforme requis au stade de l’autorisation d’urbanisme (permis de construire) au regard de la proximité de la « Maison Roussel » inscrite aux monuments historiques (ISMH) ;
- le projet prévoit la démolition d’une maison individuelle pour laquelle un dossier technique « amiante » sera requis si le permis de construire de cette construction a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 ;
- 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 (zone naturelle d’intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)...) et que des diagnostics « faune – flore » seront réalisés avant travaux par le pétitionnaire pour s’assurer de l’absence d’espèces protégés dans le périmètre ;
- les aménagements paysagers avec de grands arbres et plantes endémiques devront être prévus avec des espèces végétales conformes à la liste « démarche aménagement urbain et plantes indigènes – zone 4 » (DAUPI) ;

CONSIDÉRANT que

- les logements projetés pourront bénéficier d’un raccordement au réseau collectif d’assainissement des eaux usées ;
- 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) ;
- le pétitionnaire a prévu de décrire les surfaces imperméabilisées et le débit de restitution au milieu naturel dans le cadre d’une procédure de déclaration au titre de la loi sur l’eau (rubrique 2.1.5.0) ;
- 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'engage à mettre en place des éclairages dirigés vers le sol, tant en phase « chantier » qu'en phase « exploitation », en suivant les recommandations de la société d'études ornithologiques de la Réunion (SEOR) ;
- le pétitionnaire devra s'assurer que les aménagements liés au projet ne favorisent pas la création de gîtes à moustiques 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 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 16 septembre 2019,

ARRÊTE

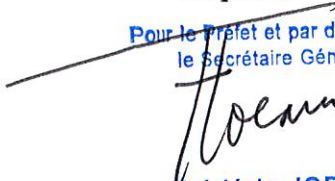
ARTICLE 1^{er} : Le projet « opération Mazeau Roussel » à Trois-Mares sur la commune du Tampon présenté par la société ICADE Promotion le 23 août 2019 pour lequel une demande d'examen au « cas par cas » a été considérée complète le 05 septembre 2019, n'est pas soumis à évaluation environnementale en 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 autorisation de permis de construire.

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

Le préfet

Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire Général



Frédéric JORAM

Délais et voies de recours :

1 décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est obligatoire sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

à adresser à Monsieur le préfet de La Réunion

(formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de la préfecture)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

2 décision dispensant le projet d'évaluation environnementale :

Le recours gracieux :

à adresser à Monsieur le préfet de La Réunion

(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours hiérarchique :

à adresser à Madame la ministre d'État, ministre de la Transition écologique et solidaire

(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours contentieux :

à adresser au Tribunal administratif de La Réunion

(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 gracieux ou hiérarchique ou de son rejet implicite du fait du silence gardé par l'administration pendant deux mois)