



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale  
de La Réunion  
sur le projet du lotissement du Golf et des voies d'accès à VILLELE  
sur la commune de Saint-Paul**

n°MRAe 2018APREU7

## Préambule

Le présent avis est rendu par la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion, en application de l'article R122-6 du code de l'environnement et par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale.

**L'avis de l'autorité environnementale (Ae) est un avis simple qui ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables à sa réalisation, et n'est donc ni favorable, ni défavorable.**

Porté à la connaissance du public, cet avis vise à apporter un éclairage sur les pistes d'amélioration du projet dans la prise en compte des enjeux environnementaux qui ont pu être identifiés, et à favoriser la participation du public dans l'élaboration des décisions qui le concerne.

La MRAe Réunion s'est réunie le 17 avril 2018.

Étaient présents et ont délibéré : Bernard BUISSON, Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

## **Introduction**

L'Autorité environnementale (Ae) a été saisie pour avis par la Société CBO Territoria, sur le projet de « lotissement du Golf et voies d'accès à Villèle » sur la commune de Saint-Paul.

**Localisation du projet :** Commune de Saint-Paul - Quartier de Villèle

**Demandeur :** Société CBO TERRITORIA

**Procédure réglementaire principale :** Procédure d'évaluation environnementale.

**Date de saisine de l'Ae :** 23 février 2018

**Date de l'avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) :** 30 juin 2017

Le cadre réglementaire est constitué des articles L.122-1 à L122-3, R.122-1 à R122-15 du Code de l'Environnement.

Par décision de l'examen au cas-par-cas du 1<sup>er</sup> décembre 2016, le projet a été soumis à évaluation environnementale (arrêté préfectoral n° 2016-2396/SG/DRCTV du 1<sup>er</sup> décembre 2016).

En cours d'instruction dans le cadre de la procédure d'Autorisation Environnementale Unique (AEU- IOTA), l'Autorité environnementale a fait l'objet d'une nouvelle saisine par la préfecture le 23 février 2018, suite à des modifications substantielles de l'étude d'impact, lors des demandes de compléments au pétitionnaire et donnant lieu à une analyse de l'Autorité Environnementale portant sur la version définitive de mai 2017.

## **Avis de l'Autorité environnementale**

L'opération « lotissement du Golf » s'inscrit en continuité du quartier de Villèle dans une zone d'urbanisation du PLU à densifier.

Le quartier de Villèle est composé essentiellement d'habitations de type résidentiel en densité modérée et peu équipé en termes d'infrastructures routières.

Le présent projet consiste :

- d'une part, en une opération immobilière avec la création du « lotissement du Golf » : 116 logements composés de 91 lots libres destinés à des maisons individuelles et de 25 logements collectifs ;
- d'autre part en une opération de restructuration des voiries permettant le désenclavement du quartier de Villèle, dont la desserte pose aujourd'hui des problèmes de fluidité du trafic.

L'emprise totale du projet d'aménagement est de 5,6 ha pour une surface plancher de 17 900 m<sup>2</sup>.

La desserte viaire de Villèle comprend, sur une longueur de 1,9 km :

- ✓ la création d'une voie de liaison du lotissement et de désenclavement du secteur de Villèle, en limite ouest : depuis le stade de football jusqu'à la RD100 (voie A), rapprochant ainsi le quartier de la route des Tamarins (N1).
- ✓ l'ouverture d'une voie de raccordement sud/nord permettant d'améliorer l'accessibilité au golf du « Bassin Bleu », pôle touristique et sportif actuellement isolé (voie F).
- ✓ l'aménagement des dessertes locales le long des lots, en voies mixtes bétonnées, avec un tracé sinueux pour limiter les vitesses et favorisant les différents modes de circulation (voies B,C,D,E).

Le projet réserve un secteur de 20 000 m<sup>2</sup> (parmi les zones les plus pentues) préservé de toute urbanisation, intégrant une coulée verte piétonne, correspondant à un espace de promenade et de détente au centre du projet.

Le projet prévoit également la création d'ouvrages de franchissement de ravines, comprenant la mise en place de deux dalots préfabriqués, au droit de la Ravine Moulin Kader et la Ravine Villèle, et la réalisation d'un réseau d'assainissement des eaux usées desservant le quartier de Villèle.

Les enjeux principaux identifiés par l'Ae sont :

- les milieux naturels et la préservation de la biodiversité
- la gestion des eaux pluviales

D'une manière générale, l'étude d'impact (EI) est bien structurée et de bonne qualité.

- *L'Ae tient à souligner la qualité de la démarche qui a été menée par le pétitionnaire au moment de la phase conception permettant d'aboutir à un projet d'aménagement qui tient compte des enjeux environnementaux du secteur et qui limite les impacts résiduels sur l'environnement.*

S'agissant de l'état initial et des enjeux principaux :

- *L'Ae estime que la zone d'étude immédiate sont des habitats secondaires fortement dégradés. La faune terrestre peu diversifiée ne présente pas, quant à elle, d'enjeu particulier.*

Pour ce qui concerne la justification du projet, des impacts et des mesures :

- *L'Ae estime que les mesures proposées sont de nature à limiter les impacts résiduels sur le paysage et que seuls les travaux de terrassement et de création de la voie de liaison au golf de « Bassin Bleu » seront visibles temporairement de la route des Tamarins.*
- *L'Ae estime que la création de la nouvelle voie de liaison structurante est positive en permettant de désenclaver le quartier de Villèle, de résoudre les difficultés de circulation de l'ensemble de ce secteur de la commune de Saint-Paul et de faciliter l'accès au golf du « Bassin Bleu ».*

Pour ce qui concerne la compatibilité avec les autres plans-programmes :

- *Si le projet prend place principalement dans une zone d'urbanisation future classée AU3c au PLU de la commune de Saint-Paul, l'Ae recommande au pétitionnaire de compléter la démonstration sur la comptabilité des voies de raccordement au règlement de la zone naturelle N (liée à la traversée des ravines), comme de la zone agricole A au PLU.*