



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat général
Service de la coordination des politiques publiques
Bureau de la coordination et des procédures environnementales

Saint-Denis, le 5 mars 2026

Arrêté n° 2026 - 283 /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 de résidence « Les Fleurs du Tampon » 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, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;
- VU** le décret du 31 octobre 2024 portant nomination de M. Patrice LATRON en tant que préfet de la région Réunion, préfet de La Réunion ;
- VU** le décret du 6 février 2026 portant nomination de Monsieur Richard SMITH 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°223 du 23 février 2026 portant délégation de signature pour l'activité générale et l'ordonnancement des dépenses et recettes à M. Richard SMITH, secrétaire général de la préfecture de La Réunion, et à ses collaborateurs ;
- VU** la demande d'examen au cas par cas relative au projet de construction de la résidence « Les Fleurs du Tampon », sur la commune du Tampon, présentée le 26 janvier 2026 par la société SCCV LE GRAND BLEU, considérée complète le 11 février 2026 et enregistrée sous le numéro F.974.12.P.00580 ;
- VU** l'avis de l'Agence régionale de santé (ARS) en date du 19 février 2026 ;

CONSIDÉRANT que :

- le présent projet concerne la construction d'une résidence de logements sociaux locatifs pour étudiants à proximité de l'université du Tampon ;
- le projet concerne les parcelles cadastrales BW 3363, 0235, 3233, 3234 et 0639 d'une surface cumulée d'environ 1,2 ha, pour la construction de 340 logements, un logement de gardien, une laverie et une supérette pour une surface totale de plancher d'environ 10 000 m² ;
- les travaux consistent en :
 - la démolition de 6 constructions individuelles et leurs annexes ;

- la construction de la résidence d'une hauteur R+6 sur 2 niveaux de stationnement en sous-sol ;
- la réalisation de soutènements, de voiries et réseaux divers, ainsi que l'aménagement paysager ;

– le projet relève de la catégorie 39°b du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, qui soumet à l'examen au cas par cas les « opérations d'aménagement (...) 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 supérieure ou égale à 10 000 m² ».

CONSIDÉRANT que :

- le projet est situé en espace d'urbanisation prioritaire au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Sud approuvé le 18 février 2020 ;
- le projet se trouve en zone urbaine Ua au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Tampon approuvé le 08 décembre 2018 ;
- la parcelle BW 3363 présente au nord-ouest un talweg (affluent de la ravine Bras de Douane) concernée par des mesures d'interdictions (zone rouge R1) du plan de prévention des risques naturels (PPRN) du Tampon approuvé le 20 octobre 2017 relatif aux phénomènes d'inondations et de mouvements de terrain ;
- le défrichement éventuel de boisement doit faire l'objet d'une autorisation préalable auprès de l'office national des Forêts (ONF) en vertu du Code forestier (article L.341-3 et L.374-1), étant rappelé que l'interdiction générale de défricher (article R.174-2, dispositions particulières pour l'Outre-Mer) s'applique notamment aux versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents, aux pentes supérieures ou égales à 30 grades ;
- la conformité du projet sur le plan de l'urbanisme réglementaire et des servitudes d'utilité publique, sera examinée au stade ultérieur de l'instruction des permis d'aménager et de construire relevant de la compétence de la commune du Tampon ;

CONSIDÉRANT que :

- la présente décision n'a pas vocation à apprécier les procédures et les incidences des acquisitions foncières dont les modalités ne sont pas explicitées par le pétitionnaire ;

CONSIDÉRANT que :

- les travaux projetés se situent sur des terrains occupés par du résidentiel accessible par les voies de transports ;
- concernant les constructions vouées à la démolition, le pétitionnaire devra établir un diagnostic de la présence potentielle d'amiante dans les matériaux pour définir le protocole de déconstruction ;
- l'ensemble des déchets du chantier devront être traités suivant les filières adaptées selon leur constitution ;

CONSIDÉRANT que :

- le pétitionnaire déclare que la végétation du site est principalement d'origine anthropique ;
- le pétitionnaire prévoit qu'un jardin potager soit aménagé dans la partie nord-ouest où se trouve un talweg affluent de la ravine du « Bras de Douane » qui est classée en continuité écologique potentielle, favorable à l'habitat d'espèces faunistiques protégées, comme les deux oiseaux ubiquistes, le zoïzo blanc (*zosterops borbonicus*) et la tourterelle malgache (*Nesoenas picturata*), ainsi que pour le caméléon dit « Endormi » (*Furcifer pardalis*) ;
- en l'absence de réalisation d'un diagnostic écologique préalable, le pétitionnaire devra avoir recours à un écologue pour le suivi et la coordination environnementale du chantier ;

- la notice paysagère à établir dans le cadre du permis construire, devra préciser les choix constructifs (constitution des principaux matériaux des bâtiments) et la façon dont seront prévus les aménagements paysagers (référence à la liste DAUPI (démarche aménagement urbain et plantes indigènes – Zone 2 : Forêt semi sèche) ;
- le projet est concerné par le corridor de survol de l'avifaune marine protégée (entre les sites de nidification des hauteurs et les zones de nourrissage et de rassemblement marins), notamment pour le Pétrel noir de Bourbon (*Pseudobulweria aterrima*), pour lequel des échouages mortels peuvent être liés aux perturbations générées par l'éclairage nocturne artificiel inadapté ;
- le projet devra respecter la réglementation (arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses) et prendra en compte les recommandations de la société d'étude ornithologique de La Réunion (SEOR) et de la charte partenariale « Nature&Nuit » (<https://www.natureetnuit.re/>) pour les modalités d'éclairage à mettre en œuvre en phase de chantier et d'exploitation (couleur, flux, puissance, temporisation) ;

CONSIDÉRANT que :

- la masse d'eau souterraine FRLG119 « Formations volcaniques de La Plaine des Cafres - Tampon - Dimitile » au droit du projet est identifiée en bon état au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE 2022-2027) ;
- le pétitionnaire devra proposer des mesures en phase travaux comme en exploitation sur la gestion des eaux pluviales afin de limiter les risques de pollutions des sols et sous-sols (stationnement des engins en dehors du lit du talweg et sur une plateforme étanche, kits antipollution embarqués, stockage des produits potentiellement polluants sous abris et sur rétention...) ;
- le projet se raccordera au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ;
- les gestionnaires de réseaux collectifs seront consultés au plus tard au stade du permis de construire, pour s'assurer, d'une part d'un approvisionnement en eau potable en qualité, et en quantité suffisante, d'autre part de l'existence et de la capacité des réseaux pour les raccordements des eaux pluviales et des eaux usées ;
- le pétitionnaire devra faire une déclaration au service de la Police de l'eau (DEAL / Service Eau et Biodiversité) au titre de l'article R.214-1 du Code de l'environnement (nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités dite « IOTA »), notamment pour la rubrique 2.1.5.0. (*Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (autorisation) ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (déclaration) ;*) ;
- un document spécifique (article R.214-32 du Code de l'environnement) y indiquera les incidences du projet, notamment sur la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement, en fonction des modalités d'exécution des travaux, du fonctionnement des ouvrages, compte tenu des variations saisonnières et climatiques, ainsi que les mesures d'évitement et de réduction envisagées ;

CONSIDÉRANT que :

- le pétitionnaire devra prendre toutes les mesures nécessaires en phase « chantier » pour ne pas créer de gêne excessive (bruit, poussières, gaz/particules d'échappement, odeurs, vibrations, perturbations du trafic, onde ou radiation...) aux riverains du secteur ;
- les incidences sonores auprès des riverains en phases de travaux peuvent être limitées en respectant les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral n° 037 /DRASS/SE du 07 janvier 2010 relatif aux bruits de voisinage ;

- le projet est concerné par le bruit généré par la route départementale D3 (route Hubert Delisle) classée en catégorie 3 par arrêté préfectoral n°2748 du 15 décembre 2023, portant révision du classement des infrastructures de transport terrestre sur le territoire de la commune du Tampon ;
- le classement implique que le site du projet est impacté par le bruit routier sur une largeur maximale de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée de l'infrastructure, dans laquelle il appartient au maître d'ouvrage de respecter les règles de construction définies par les arrêtés préfectoraux en matière d'isolement acoustique (notamment l'article R.571-43 du Code de l'environnement) ;
- pour le bruit routier, le contexte climatique particulier de La Réunion nécessite une réflexion plus large sur l'aménagement urbain, autre que le seul isolement des façades (plan masse, écrans acoustiques...) ;
- 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 (article 121 du règlement sanitaire départemental, et arrêté préfectoral annuel de salubrité publique), et mettra également en place les mesures nécessaires pour lutter contre les rats selon les préconisations de l'arrêté préfectoral n° 2965 du 04 août 2006 portant sur les dispositions renforcées de salubrité dans la lutte contre la leptospirose ;
- le pétitionnaire pourra être amené à mettre en œuvre des mesures correctrices spécifiques de réduction des nuisances, notamment en cas de gênes ou de plaintes ;

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 qui ne seraient appréhendées par le permis de construire et la déclaration IOTA ;

SUR PROPOSITION du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de La Réunion.

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Le projet de construction de la résidence « Les Fleurs du Tampon » sur la commune du Tampon, présentée le 26 janvier 2026 par la société SCCV LE GRAND BLEU, pour lequel une demande d'examen au « cas par cas » a été considérée complète le 11 février 2026, 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.122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des procédures administratives à laquelle le projet est soumis, notamment un permis de construire et une procédure IOTA qui porteront les mesures d'évitement et de réduction des impacts, ainsi que les dispositifs de suivi et d'évaluation de celles-ci.

ARTICLE 3 : 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.

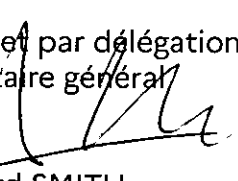
2. décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :

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 Cedex
- Le recours administratif hiérarchique à adresser à Madame le ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur la nature et le climat : Tour Pascal et tour Séquoia A et B – 92055 LA DÉFENSE Cedex.
- 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 Cedex.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté est notifié à « SCCV LE GRAND BLEU » et publié sur le site internet des services de l'État à La Réunion.

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général


Richard SMITH