



**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 - 284 /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 lotissement « secteur Ravine des Chèvres »
sur la commune de Sainte-Marie**

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; sous-préfet de Saint-Denis ;
- 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 M. Richard SMITH, sous-préfet, 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 constitution d'un lotissement sur «le secteur de ravine des Chèvres », sur la commune de Sainte-Marie, présentée le 05 février 2026 par la société SARL « Domaine de La Réunion », enregistrée sous le numéro F.974.12.P.00583 et complétée le 17 février 2026 ;
- VU** l'avis de l'Agence régionale de Santé (ARS) en date du 20 février 2026 ;

CONSIDÉRANT que :

– le projet consiste à procéder à la viabilisation des parcelles cadastrales BH n°772 (pour partie), 776 (pour partie), 779, 619, 773 (pour partie), 620 (pour partie), 623 (pour partie) 625 (pour partie), 627 (pour partie), 633 (pour partie), 634 (pour partie) et 683 (pour partie), dans la perspective de construire des logements individuels (240 lots) représentant une emprise au sol, globale, de 80 096 m² ;

- les travaux envisagés comprennent notamment les terrassements généraux, la réalisation de chaussées, trottoirs, stationnements pour desservir les différents lots, la mise en place des réseaux divers, la mise en place d'un réseau de collecte et d'infiltration des eaux pluviales et les aménagements paysagers ;
- 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 supérieure à 10 000 m² » .
- le projet est également susceptible de relever de la catégorie 6°a) relative aux infrastructures routières, ainsi qu'à la catégorie 41° pour ce qui concerne les aires de stationnement.

CONSIDÉRANT que :

- le périmètre du projet se situe en espace agricole au schéma d'aménagement régional (SAR) approuvé le 22 novembre 2011, mais fait partie du périmètre de zones préférentielles d'urbanisation ;
- le projet se trouve en zone à urbaniser (1Aub) au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Marie, approuvé le 26 novembre 2025, zone à enjeux de développement urbain à court terme ;
- les aménagements envisagés se situent en dehors du zonage plan de prévention des risques (PPR) naturels de la commune de Sainte-Marie approuvé le 06 juillet 2020 ,
- 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, disposition particulière 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 ;
- le projet est concerné par les servitudes radioélectriques du ministère de la Défense et les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport Roland Garros qui imposent des règles de hauteur des bâtiments ;
- 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 Sainte-Marie.

CONSIDÉRANT que :

- le projet s'inscrit sur des parcelles agricoles couverte par la culture de canne à sucre, des friches et desservie par la rue Manès ;
- le site du projet se trouve en dehors de tout zonage réglementaire ou d'inventaires relatifs à la protection des milieux naturels ;
- le périmètre du projet se situe dans un corridor écologique survolé par l'avifaune patrimoniale protégée ;
- le porteur de projet prévoit des mesures concernant les dispositifs d'éclairage public afin qu'ils respectent les recommandations de la société d'étude ornithologique de La Réunion (SEOR) pour limiter les impacts sur l'avifaune marine.

CONSIDÉRANT que :

- le projet se situe au niveau de la masse d'eau souterraine FRLG101 « Littoral Nord/Sainte-Suzanne à Saint-André » dont l'état global est qualifié « bon » au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE 2022-2027 – état des lieux 2019) ;
- le projet se situe dans le périmètre de protection rapproché (PPR) et de la zone de surveillance renforcée (ZSR) du forage « les cafés » utilisés pour l'alimentation en eau potable de la commune de Sainte-Marie et instauré par arrêté préfectoral n° 2021-1561/SG/DCL du 11 août 2021 ;

- le porteur de projet prévoit le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées de la CINOR ;
- 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.
- les eaux pluviales et leurs incidences sur le milieu naturel seront analysées dans le cadre de la procédure de déclaration ou d'autorisation environnementale au titre de l'article R.214-1 du Code de l'environnement (nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités dite « IOTA ») qui devra intégrer les aléas naturels auxquels le projet est soumis.

CONSIDÉRANT que :

- le site du projet jouxte des 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 ;
- le porteur de projet a réalisé une étude de trafic routier qui conclut que les voies (rue Manès et RD51 et RN2002) sont en capacité suffisante pour accueillir le trafic actuel et projeté. Toutefois, elle préconise une requalification de la rue Manès pour améliorer la sécurité et le développement urbain (trottoir sécurisé, piste cyclable, arrêts de bus, éclairage urbain...).

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 ;

SUR PROPOSITION du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de La Réunion en date du 26 février 2026.

ARRÊTE

Article 1^{er} : Le projet de lotissement sur le secteur « la ravine des Chèvres » sur la commune de Sainte-Marie, présentée le 05 février 2026 par la SARL « Domaine de La Réunion », pour lequel une demande d'examen au « cas par cas » a été considérée complète le 17 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 autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis, notamment la demande de déclaration ou d'autorisation environnementale au titre de l'article R.214-1 du Code de l'environnement (IOTA) et une demande de permis d'aménager (qui pourront 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 : 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.

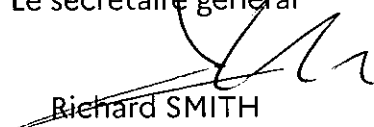
2. décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :

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 la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature à l'adresse suivante : Ministère de la Transition écologique – Tour Pascal et tour Séquoia A et B – 92055 LA DEFENSE 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 ce jour à la SARL « Domaine de La Réunion » et publié sur le site internet de la préfecture de La Réunion.

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général



Richard SMITH