



**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 17 avril 2026

**Arrêté n° 2026 - 495 /SG/SCOPP
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 FUTURA-CEMENTIS, à Sainte-Clotilde
sur la commune de Saint-Denis**

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 06 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 «FUTURA -CEMENTIS » à Sainte-Clotilde, sur la commune de Saint-Denis, présentée le 18 mars 2026 par la société SNC IP1R, déclarée complète le 01 avril 2026 et enregistrée sous le numéro F.974.12.P.00590 ;
- VU** l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) de La Réunion en date du 07 avril 2026 ;

CONSIDÉRANT que :

- le projet consiste à procéder au réaménagement sur une superficie d'environ 20 600 m² des parcelles cadastrées AW606, AW308, AW957, AW958, AW347, AW747 et AW961 dans le centre urbain de Sainte-Clotilde, pour permettre la construction sur trois espaces dénommés « Immeuble Futura », « Cementis 1 » et « Cementis 2 » ;
- les travaux envisagés représentent une surface plancher estimée à 64 575 m² et comprennent notamment :
 - les terrassements généraux,

- la réalisation de chaussées,
- la mise en place des réseaux divers,
- la construction et réhabilitation de bâtiments destinés à accueillir un hôtel de 150 chambres (6 400 m²), une école supérieure (2 490 m²), des commerces et activités (3 630 m²), 400 logements (23 625 m²), bureaux (7 000 m²),
- la création de quatre parcs de stationnement (parkings souterrain et si-lo) d'environ 836 places pour desservir les différents lots,
- l'aménagement des espaces verts ;

– 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 » .

CONSIDÉRANT que :

- le périmètre du projet se situe en zone préférentielle d'urbanisation au schéma d'aménagement régional (SAR) approuvé le 22 novembre 2011, ;
- le projet se trouve en zone urbaine dense (Ud) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis approuvé le 20 février 2024, destinée à la densification et la restructuration, tout en développant la végétalisation le long des voies secondaires ;
- le projet s'inscrit au sein de la ZAC Patate à Durand 1 créée en 1975 ;
- l'espace « immeuble Futura » se situe en limite de la ravine Patate à Durand concernée par un zonage d'interdiction de construire selon les prescriptions du plan de prévention des risques (PPR) naturels de la commune de Saint-Denis, approuvé le 17 octobre 2012 ;
- les parcelles du projet ne sont pas répertoriées dans les bases de données nationales recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (BASIAS) et les sites et sols potentiellement pollués (BASOL). Toutefois un espace à proximité peut abriter des anomalies des sols : la société arts graphiques modernes (imprimerie) répertoriée BASOL/BASIAS ;
- la conformité des aménagements projetés, sur le plan de l'urbanisme réglementaire et des servitudes d'utilité publique, relève de la compétence de la commune de Saint-Denis.

CONSIDÉRANT que :

- le projet s'inscrit dans un secteur anthropisé comprenant des bâtiments destinés aux activités économiques, commerciales, des logements collectifs ;
- les parcelles concernées par le projet sont d'anciens bureaux, leurs parkings et une salle de sport toujours en activité (site FUTURA) ainsi qu'un ancien site industriel de type ICPE (fabrication de béton CEMENTIS), desservies par la rue des Deux Canons ;
- le site du projet se trouve en dehors de tout zonage réglementaire ou d'inventaire relatif à la protection des milieux naturels ;
- le périmètre du projet se situe dans un corridor écologique survolé par l'avifaune marine (Puffins de Baillon et Puffins du Pacifique) ;
- le porteur de projet prévoit de prendre en compte la charte partenariale « Nature&Nuit » (<https://www.natureetnuit.re/>) pour les modalités d'éclairage à mettre en œuvre en phase d'exploitation afin de limiter les impacts sur l'avifaune marine, et par conséquent les recommandations de la société d'étude ornithologique de La Réunion (SEOR) ;

CONSIDÉRANT que :

- le projet se situe au niveau de la masse d'eau souterraine FRLG101 « Littoral Nord » dont l'état global est qualifié de « médiocre » au schéma directeur d'aménagement et de gestion

des eaux identifiée au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE 2022-2027 – état des lieux 2019) ;

- le projet se situe en aval du périmètre de la zone de surveillance renforcée (ZSR) du forage « parc urbain Trinité » utilisé pour l'alimentation en eau potable de la commune de Saint-Denis ;
- le porteur de projet prévoit le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées de la CINOR ;
- le porteur de projet prévoit de réserver 40 % de la surface du projet à l'aménagement des espaces verts (jardins sur dalle et pleine terre) avec des noues paysagères, revêtements drainant et poreux favorisant l'infiltration et un raccordement au réseau d'eau pluviale existant de la commune de Saint-Denis ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

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 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 projet est concerné par le bruit généré par le boulevard Jean Jaurès (RN6) classé en catégorie 2 et par l'avenue Stanislas Gimart classé en catégorie 3 par arrêté préfectoral n°2732 du 14 décembre 2023, portant révision du classement des infrastructures de transport terrestre sur le territoire de la commune de Saint-Denis ;
- le classement implique que le site du projet est impacté par le bruit routier sur une largeur maximale de 250 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 R571-43 du Code de l'environnement) ;
- les nouveaux bâtiments construits devront respecter les spécifications de l'arrêté du 17 avril 2009 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitations neufs dans les départements d'outre-mer, ainsi que le décret n°2009-424 du 17 avril 2009 portant dispositions particulières aux caractéristiques thermiques, énergétiques, acoustiques et l'aération des bâtiments d'habitations neufs dans les DOM ;
- 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 que :

- le porteur de projet a réalisé une étude de trafic routier qui conclut à la saturation du giratoire RN6/ Stanislas Gimart, avec des files significatives à l'intersection. Des pistes de préconisations sont proposées pour fluidifier le trafic (mise en place de feux aux giratoires et intersections, sens unique de rue...) ;

– le porteur du projet prévoit de s'appuyer sur les projets de transformation du réseau « Car Jaune » en mode haut niveau de service, « Baobab » (bus à haut niveau de service de la CI-NOR), ainsi que les mesures de restructuration du réseau « Citalis » pour constituer une alternative pour les déplacements futurs.

CONSIDÉRANT que :

- 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 conformément à la réglementation en vigueur ;
- le pétitionnaire indique que la dépollution de l'ancien site industriel de fabrication de béton sera assurée par la société CEMENTIS ;
- le pétitionnaire prévoit de réaliser un diagnostic pour évaluer la qualité des sols ; à ce titre conformément aux articles L.556-1 à 3, R.556-1 à 5 ainsi que les articles L.125-6, 7 et R.121-41 à 47 du Code de l'environnement, il devra mener une démarche réglementaire de site et sol pollué ;
- l'ensemble des déchets du chantier seront triés et évacués vers les filières adaptées selon leur constitution, conformément à la réglementation ;
- 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.

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 d'aménager ;

SUR PROPOSITION du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de La Réunion en date du 10 avril 2026.

ARRÊTE

Article 1^{er} : Le projet de lotissement FUTURA-CEMENTIS à Sainte-Clotilde sur la commune de Saint-Denis, présentée le 18 mars 2026 par la SNC IP1R, pour lequel une demande d'examen au « cas par cas » a été déclarée complète le 01 avril 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 au titre de l'article R.214-1 du Code de l'environnement (IOTA) et une demande de permis d'aménager (qui pourra 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 : 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 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 à la SNC IP1R 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

