

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

Saint-Denis, le 31 juillet 2026

Arrêté n° 2026 – 1228 /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 construction d'un ensemble immobilier de bureaux, commerces et micro-
crèche » situé sur le secteur de « Foucherolles » à Sainte-Clotilde
sur la commune de Saint-Denis

LE PRÉFET DE LA RÉUNION
Chevalier de la Légion d'Honneur
Commandeur 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° 707 du 22 mai 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 d'un ensemble immobilier de bureaux, commerces et d'une micro-crèche situé sur le secteur de « Foucherolles » à Sainte-Clotilde, sur la commune de Saint-Denis, présentée complète le 03 juillet 2026 par la société SCCV Foucherolles et enregistrée sous le numéro F.974.12.P.00597 ;
- VU** l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) de La Réunion en date du 20 juillet 2026 ;

CONSIDÉRANT que :

– le projet a pour objectif la création de 187 places de stationnement destinées à desservir les différents bâtiments de l'opération immobilière implantés sur une superficie d'environ 3 002 m² correspondant aux parcelles cadastrées HV137, HV138 et HV219, dans le quartier urbain de Foucherolles à Sainte-Clotilde, le long du boulevard Sud.

– les travaux envisagés comprennent :

- 67 places aériennes traitées en pavés engazonnés,
- 120 places parkings sous bâti dont 4 places réservées aux personnes à mobilité réduite et 41 places pré-équipées d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques ;
- les terrassements généraux ;
- la construction des bâtiments ;
- la réalisation de chaussées ;
- la mise en place de réseaux divers ;
- l'aménagement d'espaces verts.

– Le projet relève de la catégorie 40°a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, qui soumet à l'examen au cas par cas les «aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus ».

CONSIDÉRANT que :

– le périmètre du projet est situé en zone de centralité urbaine littorale, telle que définie par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CINOR approuvé le 18 décembre 2013. Ce secteur est identifié comme un pôle de développement économique et urbain ;

– 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 site d'étude présente un aléa faible de mouvement de terrain et n'est pas exposé au risque d'inondation. En revanche, il est concerné par un aléa résiduel aggravé à fort, lié à la présence de la ravine du Chaudron située à l'est, conformément au plan de prévention des risques (PPR) de la commune de Saint-Denis approuvé le 17 octobre 2012 ;

– 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 (permis d'aménager et pour rappel l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme, l'article 101 de la loi climat et résilience du 22 août 2021, ainsi que l'article 40 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable (APER) du 10 mars 2023 imposent des obligations en matière d'ombrages et de gestion des eaux pluviales pour les nouveaux parcs de stationnement de plus de 500 m²).

CONSIDÉRANT que :

– le projet s'inscrit dans un secteur anthropisé comprenant des bâtiments destinés aux activités économiques, commerciales, des logements collectifs et individuels ;

– les parcelles concernées par le projet sont occupées en partie par un parking aérien avec des espaces verts, et des friches composées essentiellement d'espèces exotiques envahissantes et d'arbres ;

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 » dans le 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 rapprochée (PPR) et dans la zone de surveillance renforcée (ZSR) des forages « Puits ZEC Chaudron et Forage ZEC » utilisés pour l'alimentation en eau potable de la commune de Saint-Denis dont la procédure d'utilité publique est en cours ;
- le porteur de projet prévoit le raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif des eaux usées de la CINOR ;
- le pétitionnaire prévoit un aménagement paysager destiné à améliorer le confort des espaces extérieurs tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales grâce à la perméabilité des sols. Ce dispositif s'appuie sur une palette végétale structurée en trois strates, permettant de renforcer la qualité écologique et fonctionnelle du site ;
- le porteur de projet devra réserver au moins 10% de la surface foncière aux plantations, conformément aux exigences du PLU communal. Cette surface ne devra donc pas être imperméabilisée, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- le porteur de projet prévoit de réaliser une étude hydraulique afin de définir les dispositifs de gestion des eaux pluviales nécessaires pour garantir la conformité du projet à sa localisation en périmètre de protection rapprochée des forages ;
- le pétitionnaire devra garantir l'absence de transfert de polluants vers la nappe, démontrer la compatibilité des dispositifs de gestion des eaux pluviales avec les futures servitudes d'utilité publique, et intégrer l'ensemble des préconisations formulées par l'hydrogéologue agréé dans son avis de mars 2024 ;
- 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 (RN 6) classé en catégorie 2 et par l'avenue Eudoxie Nonge (D 44) 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 ;
- les classements impliquent que le site du projet est impacté par le bruit routier sur une largeur maximale de 100 et 250 m (respectivement pour la D 44 et la RN 6) 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 en matière d'isolement acoustique (notamment l'article R.571-43 du Code de l'environnement) ;
- les nouveaux bâtiments construits devront en particulier respecter les spécifications de l'arrêté du 17 avril 2009 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation neufs dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de La Réunion, ainsi que le décret n°2009-424 du 17 avril 2009 portant sur les dispositions particulières relatives aux caractéristiques thermiques, énergétiques, acoustiques et d'aération des bâtiments d'habitation en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte ;

- le pétitionnaire devra prendre des mesures pour garantir la qualité de l'air intérieur et l'isolation acoustique, notamment de la micro-crèche, en intégrant les exigences de l'arrêté du 31 août 2021 relatif aux établissements d'accueil de jeunes enfants ainsi que des préconisations de l'arrêté du 25 avril 2003 pour la qualité acoustique des locaux accueillant des enfants ;
- 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 d'impact du trafic routier, qui conclut à une augmentation des flux de circulation. Toutefois, l'étude estime que les nouveaux aménagements prévus sur l'avenue Eudoxie Nonge – notamment l'installation d'un cédez-le-passage – permettront de maintenir une fluidité de circulation satisfaisante sur le secteur ;
- le porteur de projet indique s'appuyer sur la création d'un giratoire prévue dans le cadre d'un aménagement futur du secteur pour améliorer la fluidité du trafic depuis l'axe est du boulevard du Chaudron. Il compte également sur le déploiement de nouvelles infrastructures de transport collectif programmées à moyen terme, notamment le projet « Baobab » (bus à haut niveau de service de la CINOR), afin d'offrir une alternative aux déplacements motorisés futurs ;
- le pétitionnaire devra compléter son étude en intégrant l'ensemble des flux générés par les commerces et la crèche, en analysant les déplacements en mode doux, les effets cumulés liés à la forte densité du secteur (boulevard Sud, boulevard du Chaudron), ainsi que la cohérence entre la mise en service du projet Foucherolles prévue en 2030 et l'arrivée du projet « Baobab » en 2035.

CONSIDÉRANT que :

- le pétitionnaire s'appuie sur une étude géotechnique réalisée en 2023 pour caractériser la qualité des sols et sous-sols. Celle-ci n'a identifié aucune pollution sur la zone mais signale toutefois la présence d'activités anciennes non documentées avant 2008 laissant un doute subsister sur l'état des sols. L'étude recommande de vérifier l'absence de pollution, et le cas échéant, prévoir des mesures de dépollution, compte tenu de la localisation du projet en périmètre de protection rapprochée du captage AEP ;
- 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 27 juillet 2026.

ARRÊTE

Article 1^{er} : Le projet d'opération de construction d'un ensemble immobilier de bureau, commerces et micro-crèche situé dans le quartier de Foucherolles à Sainte-Clotilde sur la commune de Saint-Denis, pour lequel une demande d'examen au « cas par cas » a été présentée complète le 03 juillet 2026 par la SCCV Foucherolles, 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 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).

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.

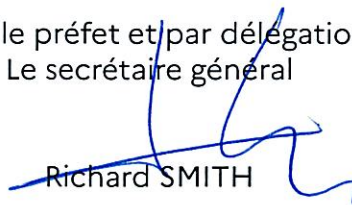
2. décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :

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 SCCV Foucherolles et publié sur le site internet de la préfecture de La Réunion.

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général


Richard SMITH