



Préfecture

Direction des relations externes  
et du cadre de vie

Bureau du cadre de vie

**ARRETE n° 2019-99/SG/DRECV du 15 janvier 2019**  
**portant décision d'examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**  
**concernant l'opération « Pente Z'Ananas » à Saint-Denis**

**LE PREFET DE LA REUNION**  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier 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 et R.122-2 et R.122-3 ;

**VU** 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 du code de l'environnement ;

**VU** la demande d'examen au cas par cas relative à l'opération « Pente Z'Ananas » sur la commune de Saint-Denis, présentée le 19 décembre 2018 par la société immobilière du département de La Réunion (SIDR), considérée complète le 02 janvier 2019 et enregistrée sous le numéro F.974.12.P.00233 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de santé (ARS OI) en date du 04 janvier 2019 ;

**CONSIDERANT que**

- le terrain d'assiette de l'opération Pente Z'Ananas est situé route des Ananas et qu'il jouxte les centres de bourg de Bois de Nêfles et du Moufia sur la commune de Saint-Denis ;
- l'opération contribue à la structuration de bourg des mi-pentes ;
- l'opération propose l'aménagement d'espaces publics au cœur d'un futur terrain résidentiel d'environ 150 logements, dont 115 en collectif, d'une surface de plancher d'environ 12 000 m<sup>2</sup> sur la parcelle cadastrale KD31 d'une superficie de 49 274 m<sup>2</sup> ;
- le projet sera constitué de 11 îlots intégrés au sein d'éléments structurants de type placettes, coulée verte, sentier découverte au cœur du verger, noues et espaces « refuges » ;
- le projet relève de la catégorie 39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, qui soumet à examen au cas par cas les « travaux et constructions qui créent une surface de plancher comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares » ;

**CONSIDERANT que**

- le projet est situé en espace d'urbanisation prioritaire au schéma d'aménagement régional (SAR) approuvé le 22 novembre 2011 ;
- le projet se trouve en zone AUJ du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 16 octobre 2013 de la commune de Saint-Denis, qui permet le projet, et qui s'inscrit dans l'opération d'aménagement et de programmation « Pente z'ananas » (OAP n°3) ;
- le terrain est concerné par des aléas faibles à très élevés mouvements de terrain du plan de prévention des risques naturels (PPRn) approuvé le 17 octobre 2012 ;

### **CONSIDERANT que**

- le site s'inscrit dans un paysage verdoyant, sensible et remarquable, offrant, grâce à la pente, une ouverture sur le grand paysage, sur la ravine du Chaudron à l'Est et sur les zones habitées environnantes ;
- le projet présente un enjeu notoire de maintien des ambiances paysagères et d'insertion paysagère qui nécessite d'être attentif aux formes urbaines adaptées à la topographie et aux transitions entre espace naturel et espace bâti ;
- le projet est inclus dans le périmètre de protection du monument inscrit la Maison Riquebourg (Oudin) de Moufia les Hauts ;

### **CONSIDERANT que**

- le site est identifié comme corridor avéré de déplacement de l'avifaune marine endémique et menacée ;
- le projet prévoit des modalités d'éclairage (faisceaux lumineux orientés vers le sol,...) limitant les impacts et l'échouage des oiseaux marins survolant de nuit le site ;
- la zone d'emprise du projet est essentiellement composée de fourrés arbustifs de formations secondaires (exotiques) ;
- le projet a un impact potentiel modéré sur l'avi-faune nicheuse indigène (notamment l'oiseau blanc et la tourterelle malgache) ;
- le projet a un impact potentiel modéré sur la propagation d'espèces exotiques envahissantes et nécessite de définir des mesures d'évitement et de réduction ;

### **CONSIDERANT que**

- le site se trouve en dehors de tout périmètre de protection de forage ou captage d'eau superficielle destiné à l'alimentation en eau potable (AEP) ;
- le projet comporte des aménagements susceptibles d'impacter la qualité des eaux en phase chantier (terrassements, risque de pollution accidentelle des eaux pluviales) ;
- le projet prévoit la mise en place d'une gestion des eaux pluviales par l'aménagement de noues en phase exploitation ;

**CONSIDERANT** qu'au regard de l'ensemble des éléments précédents et de leur prise en compte dans le projet d'aménagement, le projet est susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

**SUR** proposition du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de La Réunion en date du 11 janvier 2019 ;

### **ARRETE :**

**Article 1 :** L'opération « Pente Z'Ananas » sur la commune de Saint-Denis, présentée le 19 décembre 2018 par la SIDR, considérée complète le 02 janvier 2019, est soumise 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 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis (permis de construire, déclaration loi sur l'eau, ...);

**Article 3 :** Le présent arrêté est notifié ce jour à la SIDR et publié sur le site internet de la préfecture de La Réunion.

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation  
le Secrétaire Général

  
**Frédéric JORAM**

**1 décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :**

Le recours administratif préalable est obligatoire sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :  
à adresser à Monsieur le préfet de La Réunion  
(formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de la préfecture)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

**2 décision dispensant le projet d'évaluation environnementale :**

Le recours gracieux :  
à adresser à Monsieur le préfet de La Réunion  
(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours hiérarchique :  
à adresser à Monsieur le ministre d'État, ministre de la Transition écologique et solidaire  
(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours contentieux :  
à adresser au Tribunal administratif de La Réunion  
(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 gracieux ou hiérarchique ou de son rejet implicite du fait du silence gardé par l'administration pendant deux mois)