

PRÉFET DE LA REUNION

Préfecture

Saint-Denis, le 15 décembre 2017

Direction des relations
externes et du cadre de vie

Bureau du cadre de vie

A R R Ê T É N° 2017-2739/SG/DRECV

**portant rejet avant enquête publique au titre de l'article L.181-9 du code de
l'environnement, de l'opération « Domaine des Brises » sur la commune de Saint-Denis**

LE PRÉFET DE LA RÉUNION
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

- VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L.181-9 et R.181-34 ;
- VU** le code de justice administrative ;
- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code civil et notamment son article 640 ;
- VU** le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- VU** le schéma de cohérence territorial (SCoT) de la communauté intercommunale du nord de La Réunion (CINOR) approuvé le 18 décembre 2013 ;
- VU** le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis approuvé le 26 octobre 2013 ;
- VU** le décret du 29 juin 2017 portant nomination de M. Amaury de SAINT-QUENTIN, préfet de la région Réunion ;
- VU** le dossier d'autorisation environnementale déposé au titre de l'article L. 181-1 du code de l'environnement reçu le 22 juin 2017, déclaré complet le 18 août 2017, présenté par la SHLMR, représentée par le chargé d'opération, Monsieur François FONTAINE, enregistré sous le n°2017-46 et relatif à l'opération « Domaine des Brises » sur la commune de Saint-Denis ;
- VU** l'accusé de réception du 18 août 2017 attestant de l'enregistrement de la demande considérée complète ;
- VU** l'avis de la DEAL en date du 31 octobre 2017 ;

CONSIDÉRANT que, conformément aux articles L.142-1-7 et R.142-1 du code de l'urbanisme, le SCoT de la CINOR s'applique dans un rapport de compatibilité au projet, s'agissant d'un lotissement portant sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés ;

CONSIDÉRANT que l'orientation prescriptive du document d'orientation et d'objectifs (DOO) relative à l'optimisation de la consommation foncière stipule que le potentiel d'aménagement et de densification du quartier de La Montagne est fortement conditionné par les renforcements viaires à prévoir et les transports alternatifs ;

CONSIDÉRANT que le SCoT prescrit un objectif minimal de 40 logements/hectares sur le quartier de La Montagne, « sans toutefois bloquer des opérations sur des secteurs difficiles (pentes importantes, parcelles exigües ...) qui n'atteindraient pas ce seuil ». Avec une densité affichée de 31,25 log/ha, le projet ne répond pas à cet objectif et n'est donc pas compatible avec le SCoT, sauf à apporter la démonstration qu'il s'agit d'une opération sur des secteurs difficiles, élément non présent au dossier ;

CONSIDÉRANT qu'au PLU, le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) soulève le problème d'accessibilité et de desserte du quartier de La Montagne et demande d'apporter une alternative à la RD 41 qui soit fiable et adaptée aux besoins de ce secteur ;

CONSIDÉRANT que la perspective de développement d'une alternative présentée au dossier n'est pas adossée à une stratégie opérationnelle, permettant de préciser la temporalité de sa réalisation ;

CONSIDÉRANT que les OAP n°19 et 20 relatives au secteur « chemin Neuf », conditionnent explicitement la densification de la zone au désenclavement préalable du site par la réalisation des emplacements réservés n° 119 (bouclage avec le chemin Neuf) et n° 120 (jonction avec le chemin des Brises) ;

CONSIDÉRANT que ces voies n'existent pas actuellement et qu'aucune perspective de réalisation n'est affichée ;

CONSIDÉRANT que les OAP conditionnent tout aménagement par le renforcement préalable du réseau d'eau potable et du réseau électrique ;

CONSIDÉRANT que ce renforcement ne semble pas effectif ;

CONSIDÉRANT que l'article L.181-9 du code de l'environnement laisse la possibilité au préfet de rejeter avant enquête publique un projet dont l'autorisation d'urbanisme ne peut manifestement être délivrée ;

CONSIDÉRANT, que les dispositions du PLU de Saint-Denis ne permettent pas la délivrance de l'autorisation d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'aucune procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité des documents d'urbanisme n'a été engagée ayant pour effet de permettre la délivrance de l'autorisation d'urbanisme ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE

Article 1. Rejet de l'autorisation

En application de l'article L.181-9, alinéa 6 et de l'article R.181-34, alinéa 5 du code de l'environnement, la demande d'autorisation présentée par la SHLMR concernant l'opération « Domaine des Brises » est **rejetée**.

Article 2. Voies et délais de recours

La présente autorisation est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent à compter de sa publication au recueil des actes administratifs par le pétitionnaire, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision lui a été notifiée.

La présente autorisation peut également faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés ci-dessus.

Article 3. Publicité et information des tiers

Une copie du présent arrêté est transmise à la mairie de la commune de Saint-Denis, à des fins de consultation par le public. En outre, un extrait de cet arrêté est affiché en mairie de Saint-Denis pendant une durée minimale d'un mois.

Le présent arrêté est mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture de La Réunion pendant une durée minimale d'un mois.

Article 4. Exécution

Le secrétaire général de la préfecture, le maire de la commune de Saint-Denis, le directeur de l'environnement de l'aménagement et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
le sous-préfet chargé de mission
cohésion sociale et jeunesse

Gilles TRAIMOND