



PREFET DE LA REUNION

Saint-Denis, le 19 avril 2017

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RELATIF AU PROJET DE CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL DANS LA ZAC CANABADY SUR LA COMMUNE DE SAINT-PIERRE

A. Portée et cadre réglementaire du présent avis

Le présent avis porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact jointe à la demande de permis de construire, au titre du code de l'urbanisme, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet de construction d'un ensemble commercial dans la ZAC Canabady sur la commune de Saint-Pierre. Le Maître d'Ouvrage est la SCCV SOBECA.

Le cadre réglementaire est constitué des articles L.122-1 à L.122-3, R.122-1 à R.122-15 du Code de l'Environnement. Le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas au titre de la rubrique 36° de la nomenclature. L'examen a conclu à une soumission du projet à étude d'impact par arrêté préfectoral n° 2015-1137/SG/DRCTCV du 30 juin 2015.

Cet avis comporte une analyse du contexte du projet, de la qualité de l'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'elle contient, ainsi qu'une évaluation de la prise en compte de l'environnement, en particulier de la pertinence des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts.

Cet avis explicite le dossier **sans se prononcer sur l'opportunité du projet en lui-même.**

Cet avis devra être joint dans le dossier de participation du public.

En application de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement, les enjeux environnementaux étudiés sont les suivants : faune et flore, sites et paysages, sol, eau, air, climat, milieux naturels et équilibres biologiques, protection des biens matériels et du patrimoine culturel, commodité du voisinage (bruit, odeurs, vibrations, émissions lumineuses), hygiène, santé, salubrité et sécurité publiques.

L'avis porte sur la version du 06 décembre 2016 de l'étude d'impact, accusé réception par l'Autorité Environnementale le 22 février 2017.

B. Présentation du projet

Le projet d'ensemble commercial s'inscrit dans le périmètre de la ZAC CANABADY autorisée par l'arrêté préfectoral n°03-1150/SG/DRCTCV du 5 juin 2003. Il concerne les parcelles cadastrales DK n° 206, 211, 215, 228 et 1892.

Le programme comprend :

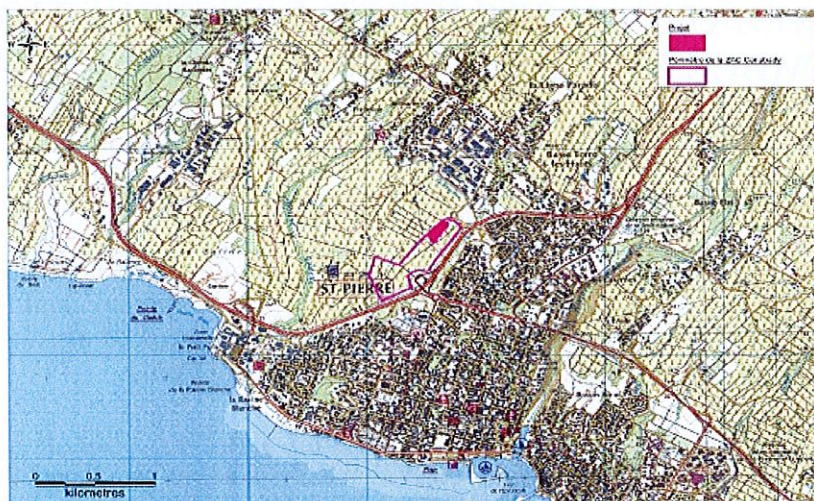
- la construction de bâtiments commerciaux ;
- la création de la voirie et des espaces communs (espace public et places de stationnement) ;
- la mise en place d'un réseau d'eaux pluviales ;
- l'installation de différents réseaux (eau potable, raccordement au réseau d'assainissement collectif, téléphone, électricité et éclairage public).

En complément de l'offre existante dans la ZAC, le projet, situé rue des Olivines, concerne la

construction de 3 surfaces commerciales de vente de mobiliers, électro-ménager, décoration et arts de la maison (magasins DARTY, BUT et HABITAT) de 3500 m², 1950 m² et 1300 m² et d'une salle de sport de 2000 m². Les parkings et surfaces annexes sont nécessaires à la bonne exploitation du projet.

Le bâtiment est de type semi-enterré, avec l'organisation suivante :

- en RdC Bas : des zones de dépôt, des espaces communs et du stationnement ;
- en RdC Haut: les zones de vente commerciales, les espaces extérieurs, une zone de dépôt et des stationnements ;
- en niveau intermédiaire : le 3^{ème} et dernier niveau du parking en silo ;
- en niveau R+1 : l'espace de sport et loisirs et des toitures végétales et métalliques ;
- en niveau R+2 : des stationnements en toiture terrasse.



Localisation du projet sur fond IGN (extrait du dossier EI)



Plan axonométrique du projet (extrait du dossier EI)

L'accès routier principal au centre commercial se fera du côté nord de la ZAC par l'échangeur de la RN3 au niveau du magasin Peugeot et du restaurant les Trois Brasseurs et un giratoire existant avec la rue des Olivines. L'accès secondaire se fera par l'échangeur entre la RN3 et la RN2 (boulevard Bank), les giratoires de la partie sud de la ZAC Canabady et la rue des Basaltes qui dessert prioritairement la grande surface commerciale Carrefour (Cf. figures 52 et 75).

Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (AE) concernent :

- la préservation de l'aquifère alimentant les forages en eau potable ;
- l'évacuation des poches de déchets dans le sous-sol sans remobiliser de matières polluantes ;
- la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;
- la consommation d'espace en veillant à optimiser les surfaces urbanisées ;
- l'optimisation des émissions lumineuses (éclairage public) pour préserver l'avifaune marine ;
- l'insertion paysagère, le projet étant situé en lisière entre milieu urbain et agricole.

- l'insertion paysagère, le projet étant situé en lisière entre milieu urbain et agricole.

C. Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Concernant la présentation du projet, l'AE recommande une présentation plus précise du programme de construction. La figure 20 de l'étude d'impact (Ei) laisse penser à l'existence d'un parking en sous-sol du bâtiment et semble en contradiction avec la figure 15 décrivant l'étage le plus bas. L'AE recommande que, pour une meilleure compréhension par le public, la répartition des 435 places de stationnements soit indiquée par niveaux. L'AE recommande également de préciser la surface de plancher pour chaque niveau, et une mise en cohérence des chapitres relatifs au programme d'ensemble, notamment entre :

- la description dans le formulaire CERFA de la demande d'examen au cas par cas : surface de plancher de 14 574m², 435 parkings ;
- le chap 2.2. de l'Ei, mentionnant 4 espaces correspondant à 8750 m² de Shon, sans d'indication du nombre de places de parkings ;
- le chap 6.3. de l'Ei, mentionnant 9250 m² de commerces et bureaux, 3600 m² d'entrepôts, 445 parkings projetés.

Sur la forme, l'AE regrette que la pagination de l'étude d'impact soit absente après la page 45 (document de 142 pages sans les annexes).

I. Résumé non technique

Le résumé non technique est présent au début de l'Étude d'impact (Ei). Il synthétise correctement l'étude d'impact.

II. Approche réglementaire des documents d'urbanisme

L'Ei démontre la compatibilité du projet avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé le 22 novembre 2011. Il est situé en espace d'urbanisation prioritaire.

Le territoire de la CIVIS ne dispose pas de SCoT arrêté ou approuvé.

L'Ei démontre également la compatibilité avec le PLU de Sainte Pierre approuvé le 26 octobre 2005 et révisé partiellement le 27 mai 2014. L'intégralité de la zone AUze est destinée à recevoir des commerces, activités sportives et de loisirs et dépôt et parkings associés.

Le SDAGE 2010-2015 est également étudié. L'Autorité Environnementale recommande que l'analyse intègre le SDAGE 2016-2021 approuvé le 9 décembre 2015. Les mesures prises dans le cadre du projet afin de gérer les eaux de ruissellement et de limiter le transfert des pollutions éventuelles doivent assurer une compatibilité avec le SDAGE.

Concernant la cartographie d'aléas présentée dans le porter à connaissance du 28 avril 2011, les parcelles du centre commercial sont situées en aléa nul inondation et une portion de la ZAC est en aléa moyen inondation.

III. Étude d'impact

1) QUALITÉ DE L'ÉTUDE D'IMPACT

L'étude d'impact contient l'ensemble des pièces réglementaires précisées à l'article R.122-5 du code de l'environnement. La présentation est claire et soignée et agrémentée de tableaux synthétiques.

2) ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET IDENTIFICATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'Autorité Environnementale étudie ci-après la pertinence des informations figurant dans l'étude d'impact.

Cette partie de l'étude d'impact doit permettre d'identifier les enjeux liés au projet, afin

d'évaluer ultérieurement ses impacts et de proposer des mesures de suppression, de réduction ou de compensation idoines. Cet état initial est un élément clé de la démarche d'évaluation environnementale, car il doit aboutir à une synthèse claire d'enjeux spatialisés et hiérarchisés.

2.1) Concernant le milieu physique

Géologie du site

Les sondages sur site ont mis en évidence une épaisseur importante remblais poubelliens variant de 1,50 m à 4,7 m et un socle basaltique. L'enjeu relatif à la géologie est estimé nul dans le tableau de synthèse de l'Ei (tab 21, chap 3.4). L'AE préconise d'indiquer cet enjeu faible à modéré afin de mettre en cohérence cette synthèse avec l'analyse au chap 3.1.5.3.

Hydrologie

Le projet est situé dans le bassin versant de la Ravine Blanche.

Forages AEP

Le projet se situe dans le périmètre de protection rapproché de trois captages d'alimentation en eau potable (AEP) : les forages « F5 La Salette », « F5 bis La Salette » et « F5 ter La Salette ». L'enjeu est estimé fort.

L'étude d'impact est complétée par deux études hydrogéologiques (août 2016 en annexe 6 et mars 2016 en annexe 7). Il ressort notamment des résultats d'analyses d'eau des forages :

- la présence de marqueurs de pollution chronique (Nitrates, Pesticides) ; il paraît important de s'assurer que la pression dans l'environnement proche de ces forages ne soit pas accentuée ;
- la nappe est sensible aux infiltrations à partir de la surface dans les zones amont de l'aire d'alimentation des captages.

Pour l'AE, l'étude d'impact précise de façon proportionnée et satisfaisante cet enjeu fort relatif à la qualité des ressources en eaux utilisées pour la consommation humaine.

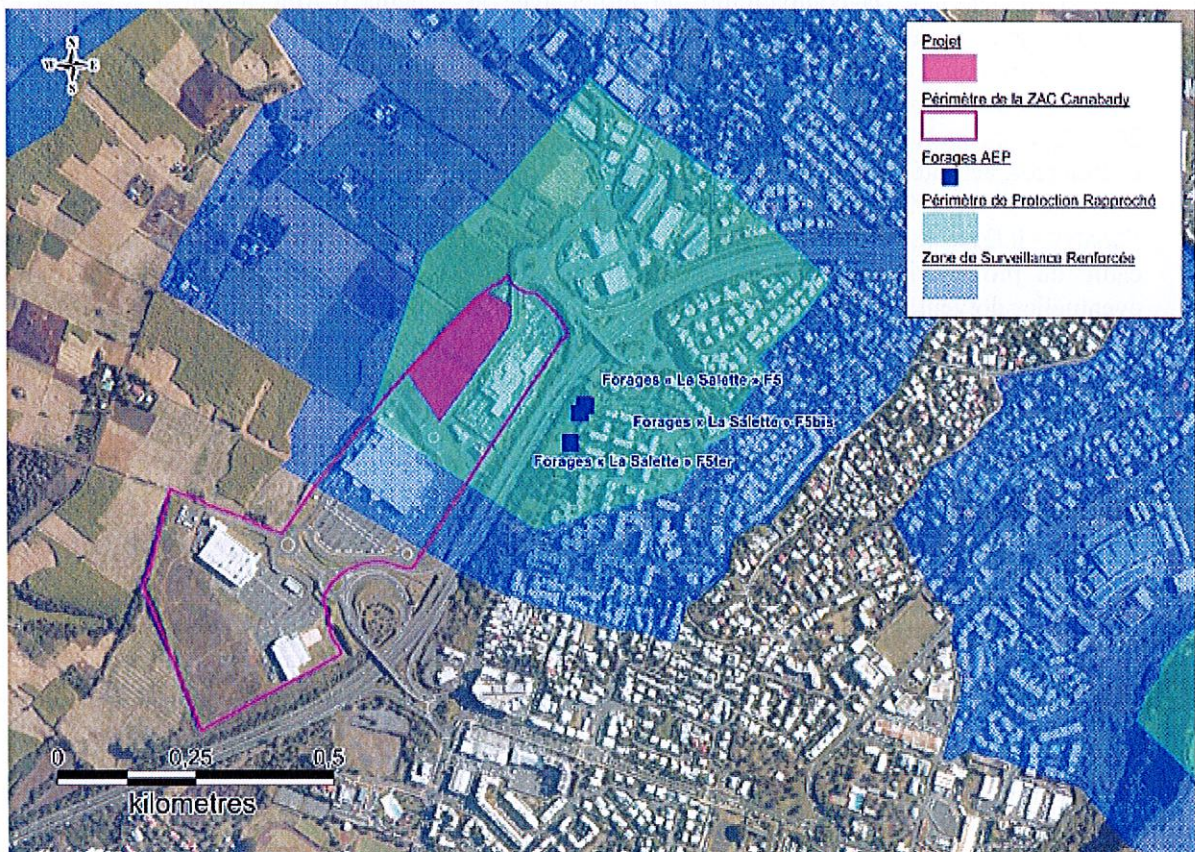


Figure 57 : Captage AEP à proximité du site (ARS/SANDRE/IGN)

2.2) Concernant le milieu naturel

Le projet s'implante en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire portant sur le milieu naturel.

L'étude d'impact présente, en annexe 5, le diagnostic écologique réalisé en mars 2016. La zone d'étude présente un enjeu négligeable à faible en termes d'habitats et de flore. Quelques espèces indigènes communes ont été recensées au niveau de la jachère mégatherme à *Panicum maximum* piquetée et des fourrés secondaires à tendance semi-xérophile, ainsi qu'une dominante d'espèces invasives, notamment le faux poivrier (*Schinus terebentifolius*) et l'avocat marron (*Lissea glutinosa*).

Concernant l'avi-faune, une espèce protégée présente un niveau d'enjeu modéré, l'Oiseau blanc (*Zosterops borbonicus subsp. Borbonicus*), nicheur probable dans les fourrés hors de la zone de projet, et respectivement un niveau d'enjeu faible pour la Tourterelle Malgache (*Streptopelia picturata*).

Compte tenu de la proximité avec les milieux urbanisés adjacents à la parcelle, la nidification du Busard de Maillard (*Circus maillardi*) est peu probable. En revanche la jachère et les fourrés présentent pour le rapace les caractéristiques de son territoire de chasse (zone ouverte/semi-ouverte). L'enjeu sur le site pour cette espèce protégée à enjeu de conservation modéré concerne l'alimentation et le survol.

Quatre espèces marines protégées sont susceptibles de survoler le site, en nocturne, le corridor de passage par la rivière Saint-Etienne (à 4,5 km de la zone d'étude) entre la mer et les cimes présentant un enjeu fort :

- le Puffin de Baillon (*Puffinus Iherminieri*), à enjeu modéré de conservation ;
- le Puffin du pacifique (*Puffinus pacificus*), à enjeu modéré de conservation ;
- le Pétrel de Barau (*Pterodroma barauï*), à enjeu fort de conservation ;
- le Pétrel noir de Bourbon (*Pseudobulweria aterrima*), à enjeu très fort de conservation ;

Concernant les chiroptères, l'activité nocturne du Petit Molosse (*Mormopterus francoismoutoui*) a été observée et présente un enjeu modéré de conservation, et celle du Taphien de Maurice (*Taphozous mauritanus*) présente un enjeu faible..

Concernant les reptiles, la présence potentielle dans les fourrés secondaires et friches du Caméléon panthère (*Furcifer pardalis*) présente un enjeu faible. Concernant l'entomofaune (insectes), l'enjeu est faible.

L'AE estime que les inventaires réalisés sont pertinents. L'Ei résume de façon claire et concise les enjeux relatifs au milieu naturel (Cf. chap 3.2.5.)

2.3) Concernant le milieu humain

Le site étant situé sur le périmètre de protection rapproché des forages de la Salette, l'enjeu sanitaire relatif à l'alimentation AEP est fort.

L'ambiance sonore est essentiellement impactée par le bruit routier de la RN3. Elle est estimée modérée.

Pour les enjeux relatifs à l'air, au bruit et aux transports, l'AE relève des manques d'informations dans l'état initial de l'étude d'impact :

- la qualité de l'air mesurée à proximité du site est bonne. Néanmoins selon l'AE, les références aux études de l'ORA sont trop vagues dans la mesure où aucune cartographie des emplacements de mesures n'est fournie. Il pourrait être souligné que le site est balayé par les vents, ce qui est favorable aux enjeux relatifs à la qualité de l'air ;
- les établissements recevant du public (ERP) sont recensés à l'échelle de la commune et il conviendrait de réaliser une cartographie plus fine pour cibler les ERP dans un rayon d'un kilomètre ;
- la distance des habitations les plus proches n'est pas indiquée ;
- il conviendrait de préciser de quelle façon la ZAC Canabady est desservie par les transports en communs.

2.4) Concernant le paysage et le patrimoine

Le site est inscrit dans l'unité paysagère « les pentes de Saint-Pierre/Le Tampon » de l'atlas des

paysages de La Réunion. L'Ae recommande que plusieurs vues soient prises en compte depuis la RN 3 qui jouxte le projet et sur laquelle ont lieu les plus grands flux de circulation, et depuis le boulevard Bank et la rue des Olivines.

Le périmètre de protection de la Cheminée de Basse-Terre intercepte le secteur du projet. L'enjeu est fort.

3) ANALYSE DE LA JUSTIFICATION DU PROJET VIS-À-VIS DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'Ei intègre la partie relative à la justification du projet à vocation économique qui contribuera à renforcer l'attractivité de la commune de Saint-Pierre en chapitre « 7-Analyses multicritères ».

Le projet intègre plusieurs mesures favorisant son insertion dans l'environnement, concernant l'adaptation à la topographie offrant un dénivelé de 6 m, la compacité du bâtiment par la superposition des fonctions, une plateforme haute pour l'accès commercial et une plateforme basse permettant l'accès aux aires d'enlèvement des marchandises, une orientation des façades commerciales en direction de la voie d'accès et de la RN et des aires de services situées à l'arrière du bâtiment.

L'AE suggère que le projet matérialise un arrêt de bus et décrive les continuités piétonnes entre celui-ci et le centre commercial.

L'AE recommande que le volet intégration paysagère soit développé dans la justification du projet.

4) ANALYSE DES IMPACTS ET PROPOSITIONS DE MESURES DE SUPPRESSION, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION

4.1) Concernant les milieux physiques et les sols :

En phase travaux :

Le chantier engendrera des terrassements qui iront jusqu'à 6 mètres de profondeur. Le terrain actuel se caractérise par une épaisseur de remblais poubelliers de 3 m. Les terrassements dans le terrain naturel, sur 3 m de profondeur au maximum, seront conformes aux prescriptions du périmètre de protection rapprochée des captages.

Il est prévu de mandater un coordonnateur environnemental pour s'assurer de la mise en place des méthodes et procédures de chantier nécessaires à la limitation et au traitement dans le meilleur délai de tout risque de pollution dans le périmètre de protection rapprochée ;

Les principales mesures prévues sont :

- la gestion des eaux pluviales du chantier par bassins de décantation étanches avec vanne de fermeture pour confiner une éventuelle pollution ;
- les produits polluants (carburant, huiles, hydrocarbures, produits de coffrage, etc) seront stockés hors du site et hors du périmètre de protection rapproché ;
- la gestion des engins se fera avec un entretien et une maintenance en dehors du périmètre de protection rapproché ;
- les déchets seront obligatoirement triés et envoyés dans les filières de traitement appropriées.

Au vu de l'enjeu présenté, l'AE recommande au maître d'ouvrage de respecter scrupuleusement ces règles.

En phase exploitation :

Concernant la gestion des espaces verts, l'utilisation de produits phytosanitaires sera proscrite pour l'utilisation de ces espaces. Les incidences des activités de la zone aménagée ne prévoient pas de chargement ou déchargement de produits chimiques. La circulation des véhicules transportant des matières dangereuses sera interdite.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les voiries et parkings seront entièrement imperméabilisés. Il est prévu la mise en place de décanteurs étanches. Le système de traitement sera déconnectable du réseau principal afin de permettre une récupération des polluants en cas de pollution avérée.

Concernant la gestion des eaux usées, le réseau sera en écoulement gravitaire jusqu'au point de raccordement sur la conduite existante dans la ZAC. Cette disposition est conforme à la demande de l'hydrogéologue agréé interdisant la mise en place de postes de refoulement.

Ces mesures en phase exploitation sont appropriées pour prendre en compte la préservation des forages et limiter les risques de dégradation de la ressource exploitée à moyen terme.

4.2) Concernant le milieu naturel

En phase travaux :

Des mesures de limitation d'horaires de chantiers aux périodes diurnes seront prises (6h00 – 16h00), ce qui permettra d'éviter la perturbation du comportement des oiseaux marins.

L'AE recommande que les déchets verts soient stockés pendant 4 à 5 jours afin de permettre à la faune piégée de pouvoir s'enfuir (caméléons).

En phase exploitation :

L'impact sur la flore est estimé négligeable.

Il est envisagé la plantation de 86 arbres (chap 6.3.). L'AE recommande au maître d'ouvrage que le choix des espèces soit appuyé sur la liste DAUPI (Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes). Cette liste indique des espèces floristiques selon 9 zones biogéographiques, utilisables dans les aménagements urbains et dont les techniques culturales sont maîtrisées. Le projet est situé dans la zone de forêts semi-sèche complexe dite « forêt des bois de couleur des Bas » (zone 2). L'AE recommande au maître d'ouvrage un contrat avec une entreprise d'horticulture qui pourrait utilement assurer une meilleure garantie de reprise de plants et empêcher tout envahissement par des espèces exotiques envahissantes.

L'impact sur l'avis faune marine est estimé modéré. En mesure réductrice concernant l'éclairage, l'Ei précise des règles pour éviter de perturber les oiseaux marins. Pour l'AE, l'extinction des enseignes lumineuses à 22h00 n'est pas une mesure réductrice adaptée, car le risque d'échouage des oiseaux marins est maximal entre 19h00 et 05h00 du matin. L'AE souligne l'enjeu du secteur concerné par un corridor écologique pour le Pétrel Noir. L'AE recommande au maître d'ouvrage de se conformer aux préconisations d'éclairage de la Société d'Études Ornithologiques de La Réunion (SEOR), et de s'engager à respecter les recommandations.

4.3) Concernant le milieu humain :

En phase travaux :

Les travaux engendreront des émissions de poussières, de gaz d'échappement, des nuisances sonores et olfactives et des vibrations. Ces impacts sont qualifiés de faibles à modérés. L'Ei informe que les principales mesures concernent l'arrosage des plate-formes, la propreté des véhicules, la gestion de la circulation pendant la durée des travaux et des horaires de travaux définis entre 06h00 et 16h00. Les impacts résiduels sont estimés négligeables à faibles.

En phase exploitation :

L'estimation globale des flux de trafic routier générés par le centre commercial est de 1 700 véhicules/jours et de 270 véhicules à l'heure de pointe du soir. L'impact de l'activité du site sur le trafic routier est estimée dans un premier temps permanent et négatif fort. (Chap 4.3.2.1.). Une étude complémentaire de trafic a été menée en mars 2016 (annexe 4 de l'EI). Il s'ensuit des simulations de trafic que les conditions de circulation sur la zone d'étude ne seront que très faiblement impactés et qu'il n'y a pas lieu de prévoir d'aménagements complémentaires. Il est recommandé une action sur la signalétique pour que l'accès aux nouveaux commerces soit indiqué aux futurs clients par l'échangeur amont, en vue de ne pas surcharger l'échangeur aval, déjà saturé à l'heure de pointe du soir.

4.4) Concernant le paysage et le patrimoine :

En phase travaux :

L'impact est estimé nul. L'AE remarque l'absence de justification de cet impact temporaire. L'AE recommande que soient précisées des mesures de réduction, concernant notamment la mise en place des installations de chantier, la gestion des déblais temporaire, les règles d'organisation prises pour la remise en état du chantier. Ces mesures pourraient utilement se traduire en prescriptions à inscrire dans le dossier de consultation des entreprises, pour qu'elles aient un rôle contractuel.

En phase exploitation :

L'impact est indiqué comme nul sur le paysage (page 13 de l'étude d'impact). Pour l'AE, comme les figures 80 et 81 de l'étude d'impact l'attestent, l'impact sur le paysage est fort. En effet l'arrière-plan de la zone d'aménagement concertée (ZAC) offre un panorama exceptionnel sur le massif montagneux. L'AE recommande de proscrire les enseignes sur toitures pour ne pas masquer la vue sur le paysage. Elle retient que les choix d'un bâtiment semi-enterré et de talus semi-plantés contribuent à limiter l'impact visuel. L'Ei pourrait souligner comment, par le traitement architectural, le bâtiment devient une composante paysagère.

L'Ae recommande la mise en œuvre d'une palette végétale adaptée à la zone biogéographique.

5) ESTIMATION DES COÛTS DES MESURES

Les coûts des différentes mesures sont sommairement chiffrés.

6) SUIVI DES MESURES ET DE LEURS EFFETS

Des mesures de surveillances trimestrielles sont requises pour la gestion des eaux usées, pour un contrôle des surfaces imperméabilisées et la gestion des eaux pluviales. Ces dispositions sont conformes à la demande de l'hydrogéologue agréé.

7) EFFETS CUMULÉS

L'impact cumulé avec la ZAC Canabady a été pris en compte. Il n'appelle pas de commentaire particulier.

D. CONCLUSION

La plupart des impacts et mesures prises sont correctement appréhendés et proportionnés aux enjeux. L'enjeu majeur relatif à la préservation de l'aquifère alimentant les forages en eau potable est globalement bien pris en compte. Pour l'AE, le milieu humain et l'insertion paysagère pourraient être davantage approfondis.

Il serait souhaitable que l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi définies dans l'étude d'impact et que les recommandations supplémentaires de cet avis sur le projet de construction puissent faire l'objet d'un engagement formel du maître d'ouvrage à cet égard à les mettre en place, tant en phase de chantier qu'en exploitation.

Le Préfet
Pour le Préfet et en déléguation
le Secrétaire Général

Maurice BARATE