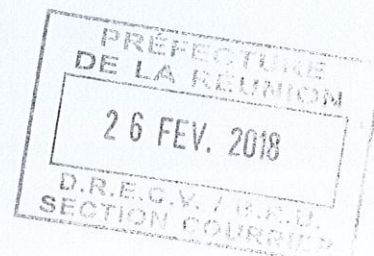




Mission régionale d'autorité environnementale  
La Réunion



18.029

Saint-Denis, le 21 février 2018

Objet : Avis délibéré de l'Autorité environnementale (Ae).  
Dossier : Projet de réalisation de la ZAC Renaissance III à St Paul  
Réf : Accusé Réception Ae du 25 janvier 2018.  
Nos réf. : SCETE/UEE/OL/ appui MRAe /n°2018APREU3

Monsieur le président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis rendu par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale sur le projet cité en objet.

Cet avis est mis en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr) . Il l'est également sur le site internet de la DEAL de La Réunion, portail SIDE (système d'informations documentaires du développement durable et de l'environnement) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr> .

Conformément aux articles L.122-7 et R.122-24 du code de l'environnement, cet avis devra être publié sur votre site internet et le moment venu, joint au dossier soumis à enquête publique ou à participation du public.

Je serais heureux de recevoir les éléments complémentaires que le maître d'ouvrage jugerait utile de joindre au dossier d'enquête publique à la suite des recommandations de cet avis, le cas échéant.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale  
d'autorité environnementale

Bernard BUISSON

Monsieur le président de la SEDRE  
53 rue de Paris  
BP 370  
97400 SAINT-DENIS

Copie : M. Le Préfet de La Réunion / DRECV, pour information





Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale  
de La Réunion  
sur le projet relatif à la réalisation de la ZAC Renaissance III  
à Saint-Paul**

n°MRAe 2018APREU3

**Préambule**

Le présent avis est rendu par la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion, en application de l'article R122-6 du code de l'environnement et par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale.

L'avis de l'autorité environnementale (Ae) est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables à la réalisation.

La MRAe Réunion s'est réunie le 21 février 2018.

Étaient présents et ont délibéré : Bernard BUISSON, Sonia RIBES-BEAUDEMOLIN.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.



## Introduction

L'Autorité environnementale (Ae) a été saisie pour avis par la SEDRE dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC Renaissance III. Le présent avis de l'Ae porte sur la version de juillet 2017 du complément à l'étude d'impact.

<b>Maître d'ouvrage :</b>	Commune de Saint-Paul
<b>Demandeur :</b>	SEDRE
<b>Procédure principale :</b>	Approbation du dossier de réalisation de ZAC et Autorisation Environnementale Unique (AEU-IOTA)
<b>Date de saisine de l'Ae :</b>	25 janvier 2018
<b>Date de l'avis de l'Agence Régionale de la Santé :</b>	05 janvier 2017

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.



## Résumé de l'avis

Le complément à l'étude d'impact du dossier de réalisation modifié de la ZAC Renaissance III à Saint-Paul apporte des améliorations dans la prise en compte de l'environnement au regard de l'étude d'impact initiale en répondant en partie aux recommandations formulées par l'Ae au moment du dossier de création de la ZAC (sur les déplacements en particulier).

L'Ae regrette néanmoins que les aspects suivants n'aient pas fait l'objet d'améliorations dans le dossier établi en phase réalisation.

- Sur la forme :
  - Certaines cartographies mériteraient d'être agrandies et mieux légendées.
- Sur le fond :
  - Les effets du bruit dus au survol de la ZAC par les hélicoptères ne sont toujours pas pris en compte.
  - L'approvisionnement en énergie renouvelable et le raccordement de la ZAC au TCSP n'ont pas été clarifiés.

L'Ae recommande également au maître d'ouvrage de compléter le dossier sur les points suivants :

- Sur la forme :
  - Des incohérences concernant certaines données chiffrées sont relevées sur le nombre de logements et de bassins de rétention ainsi que sur les superficies.
  - Des modélisations 3D du projet permettraient d'apprécier la qualité d'insertion du projet dans le paysage.
- Sur le fond :
  - Mise en place de mesures d'Évitement, de Réduction et Compensatoires (E.R.C.) spécifiques au projet et notamment de mesures relatives aux enjeux naturalistes et paysagers.
  - Réduire les nuisances sonores sur les bâtis les plus exposés ; même si cela ne concerne que 2 % des constructions.
  - Mise en place d'une solution durable pour l'alimentation en eau potable pour l'ensemble des logements de la ZAC.



# Avis détaillé

## 1. LE CONTEXTE DU PROJET ET SON OPTIMISATION AU STADE REALISATION

### 1.1. Présentation du projet

La ZAC Renaissance III est la troisième phase d'un projet d'aménagement urbain et paysager initié par la Commune de Saint-Paul depuis 1975 et porté par la SEDRE. Elle est située en continuité de Plateau Caillou, sur les mi-pentes de la Commune (Nord-Ouest de l'île).

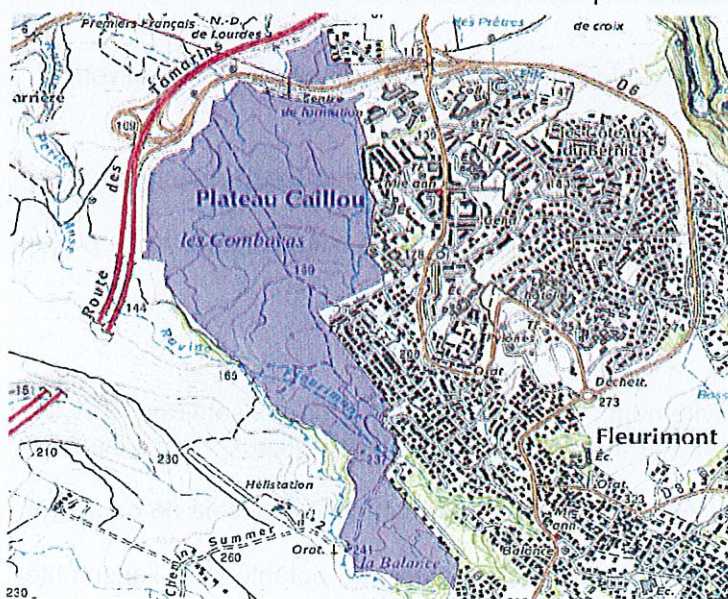
La procédure de ZAC est décomposée en deux étapes majeures :

- la phase de création ;
- la phase de réalisation.

La démarche de création de la ZAC Renaissance III a été engagée en 2003. Le dossier de création a été approuvé en 2005. Mais les changements intervenus dans l'environnement juridique et réglementaire ont nécessité la mise à jour du dossier.

Par délibération du 21 juin 2012, il a été décidé une modification du dossier de création de la ZAC Renaissance III.

Le dossier loi sur l'eau a donné lieu à un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 24 avril 2015.



Localisation du projet sur fond  
Scan25 - 2010 (IGN)

### 1.2. Rappel sur le projet de création

Le terrain est localisé au lieu-dit « Les Combavas », en frange urbaine du quartier de Plateau Caillou.

Le projet est délimité par des entités paysagères distinctes :

- au nord, des infrastructures routières (route des Tamarins avec viaduc, échangeur, bretelle d'accès) ;
- au sud-ouest et au sud, l'entité topographique singulière de la ravine Fleurimont ;
- à l'est, la frange urbaine émiettée de Plateau Caillou ;



- à l'ouest, la bande de savane bordant les falaises littorales.

Au total, la ZAC Renaissance III couvre un périmètre de 90,38 ha.

Les aménagements projetés dans le cadre de la ZAC comprennent :

- des logements (environ 2 500) répartis en habitat collectif, semi-collectif et individuel ;
- un pôle de destination commerciale, soit 24 000 m<sup>2</sup> ;
- des commerces de proximité, soit 6 000 m<sup>2</sup> ;
- des bâtiments d'activités, soit 6 000 m<sup>2</sup> ;
- des bâtiments d'activités tertiaires, soit 20 000 m<sup>2</sup> ;
- des équipements publics, soit 30 000 m<sup>2</sup> ;
- un parc urbain, des jardins publics et des secteurs qui resteront à l'état naturel (ravines, éperons rocheux...), soit 320 000 m<sup>2</sup> ;
- un parc de stationnement.

Un avis d'Ae sur le dossier de création de la ZAC a été établi le 15/08/2014. L'Ae recommandait :

Sur la forme :

- d'améliorer la cohérence de la présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation par un tableau de synthèse les regroupant toutes par thématique. Les mesures avancées élaborées devraient être spécifiquement adaptées au projet.
- d'élaborer des cartographies de meilleure qualité intégrant des légendes visibles.

Sur le fond :

- de prendre en compte des effets du bruit dus au survol de la ZAC par les hélicoptères.
- de vérifier et de clarifier la démonstration concernant la partie sur l'approvisionnement en énergies renouvelables.
- d'apporter des preuves tangibles assurant la réalisation de l'usine de potabilisation en préalable à l'extension de la ZAC au-delà des 600 premiers logements.
- d'apporter des précisions en ce qui concerne les déplacements (engorgement des accès entre la ZAC et la route des Tamarins et raccordement de la ZAC au TCSP).

Dans le présent dossier, les modifications majeures apportées au projet sont les suivantes :

- un renforcement significatif de la capacité en logements, portée à environ 3 000, pour prendre en compte les dispositions du SAR et optimiser la trame verte.
- l'élargissement du périmètre : la surface opérationnelle est portée à 90,6 ha ;
- le renforcement du volet commercial, avec l'introduction d'un programme de centre commercial sur le terrain proche de la route des Tamarins, conformément aux préconisations du SCoT.
- le recentrage sur l'enjeu résidentiel et l'abandon du programme d'activités à caractère industriel et logistique.

Bien que le projet de réalisation détaillé ne soit pas substantiellement différent du projet autorisé en phase création, il ne correspond plus au cadre strict de l'autorisation de 2015.

Les études de maîtrise d'œuvre menées dans le cadre de l'établissement du dossier de réalisation ont été l'occasion de préciser les caractéristiques de l'échangeur de desserte de la ZAC, de la trame viaire et de la trame verte (ainsi que la programmation en logements).



## 2. ANALYSE DE LA QUALITÉ DU DOSSIER COMPORTANT DES COMPLÉMENTS A L'ÉTUDE D'IMPACT INITIALE (INCIDENCES ET MESURES ERC ASSOCIÉES)

Le stade réalisation du présent projet présente les compléments à l'étude d'impact initiale établie au stade création concernant :

- la trame viaire ;
- le pôle de destination commerciale ;
- les zones naturelles ;
- la programmation de logements ;
- la gestion des flux et des déplacements ;
- le traitement des eaux pluviales ;
- les réseaux et notamment l'eau potable.

### 2.1. La trame viaire :

Le dossier de réalisation précise l'implantation de la voie centrale.

La limitation des terrassements, le fonctionnement des réseaux en gravitaire et la préservation des espaces naturels sensibles (ravines), permettent à la voie de mieux s'adapter à la topographie du site et de respecter les corridors hydrauliques et écologiques.

➤ *L'Ae estime que les impacts résiduels sur les milieux (naturel, physique et humain) sont faibles.*

### 2.2. Le pôle de destination commerciale :

L'emplacement de ce pôle, sur une poche de 6 ha, présente un certain nombre d'avantages :

- moindre impact paysager depuis / vers la route des Tamarins,
- optimisation de l'utilisation du foncier et de la surface naturelle,
- optimisation du trafic en créant un accès direct au pôle de destination depuis la bretelle d'accès à Plateau Caillou,
- réalisation d'une liaison piétonne entre les différents commerces.

La réalisation de toits végétalisés et de parkings semi-enterrés assure une meilleure insertion paysagère de cet îlot.

➤ *L'Ae estime que l'impact paysager résiduel du pôle commercial au stade réalisation est réduit.*

### 2.3. Le milieu naturel :

L'impact principal du projet est la destruction de la savane herbeuse et de son cortège de faune et de flore.

En revanche, il n'impactera pas :

- les ravines (qui constituent des trames bleues), notamment la ravine Fleurimont, classée site remarquable,
- les falaises associées, sites potentiels de reproduction des oiseaux marins (Puffin tropical, Paille-en-queue), des salanganes et de la chauve-souris Petit molosse.

La trame verte, telle qu'intégrée au projet, permettrait le maintien de la continuité écologique avec le Cap La Houssaye et une meilleure gestion des eaux pluviales.

Le projet prévoit de classer en Zone N un certain nombre d'espaces de savane, de ravines, de



corridors végétaux et d'éperons, ce qui augmente de manière substantielle la superficie d'espaces naturels (29,51 ha contre 20 ha en phase initiale).

- *Au regard des enjeux environnementaux de la zone, l'Ae recommande un approfondissement de l'étude pour contribuer à préserver les espaces naturels et paysagers, et à assurer des continuités écologiques efficaces.*
- *L'Ae recommande, lors de la phase chantier, de procéder à un inventaire écologique pour identifier les espèces protégées et indigènes, puis de mettre en place un balisage pour éviter leur destruction au cours des travaux.*
- *L'Ae estime modéré l'enjeu faune, sous réserve de la mise en place des diverses mesures d'évitement et de réduction déjà présentées dans le dossier de création :*
  - *respect des corridors écologiques présents et en particulier aucune intervention dans la ravine Fleurimont,*
  - *mise en place d'un éclairage spécifique orienté vers le sol.*
- *L'Ae regrette la non prise en compte de sa recommandation formulée en 2014 sur l'absence de mesures spécifiques et la nécessité d'en prévoir en phase réalisation. Le nouveau projet ne présente aucune mesure spécifique concernant les milieux naturels et le paysage, notamment en phase exploitation.*

Le nouvel échangeur permettant un accès direct à la route des Tamarins est susceptible d'être survolé par les oiseaux marins.

- *L'Ae considère limités les impacts de l'échangeur, sous réserve de mettre en place un éclairage adapté et d'éviter de réaliser les travaux de nuit pendant la période d'envol des jeunes Pétrels.*

#### 2.4. La gestion des flux :

##### **Trafic :**

Des améliorations ont été apportées par rapport au projet initial avec la création :

- d'une bretelle d'accès à proximité du pôle de destination afin d'être au plus près des lieux de vie ;
- d'un parking relais intégré au parking du pôle commercial,
- d'un giratoire d'entrée de ZAC à plat avec une dissociation des flux de la bretelle d'accès à la route des Tamarins/entrée dans la ZAC.

Néanmoins, à moyen et long termes, les effets néfastes générés par le trafic routier ne peuvent que s'amplifier avec l'augmentation du parc automobile et de la pression démographique.

Le dossier indique (p 65) que l'opération intègre le projet TCSP du TCO et la connexion au Trans Eco Express (TEE), sans plus de précision.

- *Comme demandé dans l'avis de 2014, l'Ae recommande d'apporter des précisions en ce qui concerne le raccordement de la ZAC au TCSP.*

##### **Niveau sonore :**

Globalement, le nouveau projet de ZAC améliore les nuisances sonores générées par le trafic routier sur les constructions nouvelles. Sont susceptibles d'être exposés à des niveaux supérieurs aux seuils de 60dB(A) de jour et 55 dB(A) de nuit :



- au stade création : 23 bâtiments d'habitations sur les 346 bâtiments futurs, soit environ 6,5% ;
- au stade de la réalisation : 7 bâtiments d'habitations sur les 351 bâtiments futurs, soit environ 2%.

➤ *L'Ae note une amélioration dans la prise en compte des nuisances sonores liées au trafic. Néanmoins, l'Ae recommande d'éloigner les façades des bâtis les plus exposés.*

## 2.5. Gestion des eaux pluviales :

Le dossier de réalisation prévoit l'amélioration de la gestion des eaux pluviales des 11 sous-bassins versants sur le quartier grâce, notamment :

- au traitement de l'ensemble des eaux de ruissellement : eaux issues de l'espace public (49,7 ha dont 35,1 d'espaces verts ou de zones à l'état naturel) et celles des îlots de bâti (40,9 ha) ;
- à la mise en place de 17 fossés de rétention ou noues paysagères, d'une longueur totale de 1 645 ml

Ce qui permettrait de ne pas faire obstacle aux écoulements.

➤ *L'Ae fait remarquer que, malgré un impact global sur les milieux plutôt faible, la mise en place de systèmes de rétention (noues et bassins) ne peut s'apparenter à une mesure de compensation, mais constitue une mesure de réduction.*

## 2.6. Les réseaux :

Le périmètre de la ZAC étant vierge de toute urbanisation, aucun réseau n'est recensé sur le site. L'arrivée du projet engendre donc le déploiement de réseaux de toute nature.

### **Réseau d'eau pluviale :**

Le raccordement des logements projetés au réseau d'eau pluviale existant est en accord avec les préconisations du concessionnaire.

### **Approvisionnement en eau potable :**

La création de la ZAC Renaissance III nécessitera la réalisation d'un nouveau réservoir qui alimentera par la suite l'ensemble de Plateau-Caillou. La capacité du réseau actuel ne permet le développement que de 600 logements.

➤ *L'Ae juge insuffisante la proposition de réaliser « une unité de potabilisation avant l'extension de la ZAC au-delà des premiers 600 logements » (p 108) et recommande la mise en place d'une solution durable pour l'alimentation en eau potable de qualité et en quantité suffisante pour l'ensemble des logements de la ZAC Renaissance III.*

Le stade réalisation apporte une modification substantielle vis-à-vis des réseaux AEP par rapport à la version initiale :

- approfondissement des modalités de raccordement aux réseaux existants ;
- tracé du réseau AEP permettant d'éviter les impacts sur la Ravine Fleurimont (zone à fort enjeu écologique).

➤ *L'Ae estime que les modifications proposées dans le dossier de réalisation de la ZAC prennent mieux en compte les enjeux environnementaux et limitent les impacts sur le milieu naturel.*



### 3. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMES REGLEMENTAIRES

#### **SAR :**

Le site du projet se situe dans l'une des zones préférentielles d'urbanisation prioritaire recensées, ce qui permet le projet. Le projet de ZAC, situé à proximité d'un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV de Plateau Caillou – Centre de Fleurimont) est en phase avec les objectifs de densité du SAR (50 log/ha) et du PLH en termes de mixité.

#### **SCoT :**

Ce projet s'inscrit en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de la Côte Ouest (TCO) et avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Paul. Il est donc compatible avec le SCoT Grenelle du TCO approuvé le 21 décembre 2016.

#### **PPRi :**

Plusieurs tronçons de voirie du projet sont situés en partie en zone rouge R1, zone correspondant aux secteurs où le risque inondation (et mouvement de terrain) est fort et où le règlement autorise certains travaux et aménagements « sous réserve qu'ils n'accroissent pas les risques et leurs effets, qu'ils ne provoquent pas de nouveaux risques et n'augmentent pas le nombre de personnes exposées et la vulnérabilité des biens et activités existants » (PPRi de Saint Paul approuvé en décembre 2011). Ces zones comprennent essentiellement les lits des ravines et les axes de grand écoulement.

#### **PLU :**

La ZAC Renaissance III est classée AU3st (secteur ouvert à l'urbanisation) dans le PADD du PLU approuvé le 27 septembre 2012 et identifiée comme un des programmes s'inscrivant dans la stratégie de rééquilibrage et d'équipements de la commune, compatible avec le projet d'aménagement.

Une procédure de modification spécifique à la ZAC devrait être menée à l'achèvement de la phase de réalisation en vue d'intégrer 29,51 ha (dont 5,5 ha en zone PPR) d'espaces naturels en zone N.

- *L'Ae constate que dossier de création de la ZAC Renaissance III démontre que le projet est compatible avec :*
- les objectifs de densité du SAR (50 log/ha) et du PLH en termes de mixité ;
  - le SCoT Grenelle du TCO approuvé le 21 décembre 2016.
  - le PPRi de Saint Paul approuvé en décembre 2011, mais demande au pétitionnaire de vérifier sa compatibilité avec celui approuvé le 26/10/2016.