



PREFET DE LA REUNION

Saint-Denis, le 24 MAR. 2014

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RELATIF AU DOSSIER DE CREATION ZAC BOIS BLANC A SAINT-LEU

A. Portée et cadre réglementaire du présent avis

Le présent avis porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) RHI Bois-Blanc à Saint-Leu. La commune de Saint-Leu est maître d'ouvrage de ce projet.

Le projet ZAC RHI Bois Blanc à Saint-Leu a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas présentée le 13 septembre 2012 (rubrique 11° du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement). En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet ZAC RHI Bois-Blanc à Saint-Leu est soumis à étude d'impact.

Le présent avis est émis suite au dépôt de l'étude d'impact relative au dossier de création de la ZAC RHI Bois-Blanc déposé le 20 novembre 2012, et qui a fait l'objet d'un complément déposé le 16 juillet 2013.

Le cadre réglementaire est constitué des articles L.122-1 à L.122-3-5, R.122-1 à R.122-15 du code de l'environnement, le dossier ayant été déposé après le 1er juin 2012, date d'application de la réforme des études d'impact. 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.

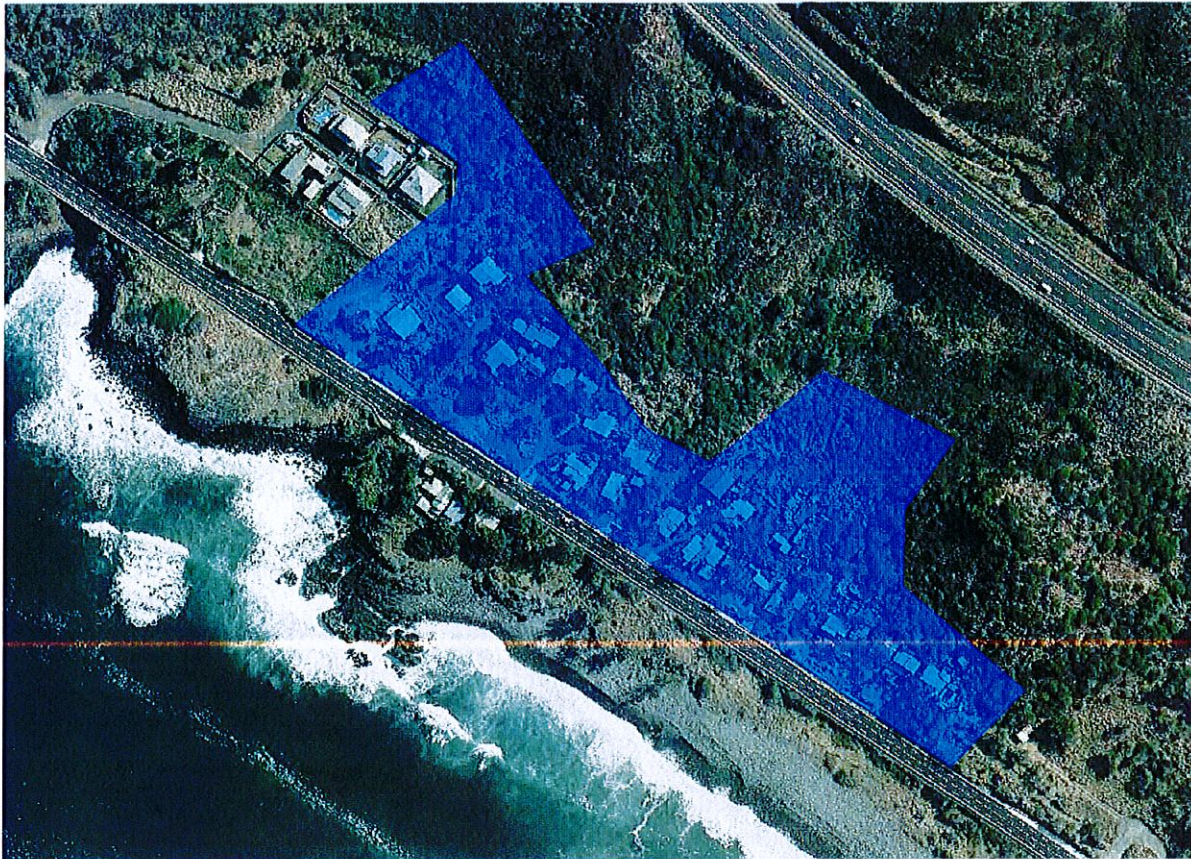
Cet avis explicite le dossier sans se prononcer sur l'opportunité du projet en lui-même.

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, commodités du voisinage (bruit, odeurs, vibrations, émissions lumineuses), hygiène, santé, salubrité et sécurité publiques.

B. Présentation du projet

Le projet consiste en la réalisation d'une ZAC sur la commune de Saint-Leu dans le cadre d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

Le site du projet est situé au sud ouest de la commune de Saint-Leu au lieu dit Bois Blanc. Il est longé par la RN1A et surplombé par la route des Tamarins.



Localisation du projet sur fond Orthophoto 2012 (IGN)

Le programme d'aménagement de la ZAC prévoit :

- ✓ Construction de 38 nouveaux logements dont 18 logements locatifs sociaux et 20 logements évolutifs sociaux ;
- ✓ Conservation de 17 logements existants qui nécessiteront des opérations de réhabilitation ou de rénovation ;
- ✓ Création d'une polarité de quartier avec boulodrome, maison de quartier et placette ;
- ✓ Création d'espaces publics : placette, espace de convivialité, cheminements piétons, aménagement des berges de la ravine ;
- ✓ Traitement paysager des abords de la RN1A permettant de préserver l'intimité des logements ;
- ✓ Amélioration, voire création des réseaux techniques (eaux usées, eaux pluviales, réseaux téléphonique et électrique).

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

I. Résumé non technique (p 9)

Le résumé non technique est présent en début d'étude d'impact. Il synthétise correctement l'étude d'impact.

L'Autorité Environnementale (Ae) regrette toutefois l'absence d'un tableau clair associant à chaque enjeu les impacts et les mesures prises.

L'Ae relève une incohérence concernant le nombre de logements évolutifs sociaux (p. 11) qui est ici de 18 au lieu de 20 prévus au programme d'aménagement.

II. Approche réglementaire des documents d'urbanisme (P.70)

L'étude se contente d'expliquer les grandes lignes du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé fin 2011 et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sans démontrer la compatibilité du projet avec ceux-ci.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en cours de révision. Le PLU en vigueur, approuvé en février 2007, met en évidence 3 zones sur le site du projet dont une zone agricole et une qui est non constructible.

Le déclassement de la zone agricole (Ad) afin de construire des logements devra faire l'objet de l'avis favorable de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).

Il n'y aura pas de construction d'habitation dans la zone non constructible (Nsc) mais seulement la réalisation de voiries et de réseaux.

Bien que non évoqué dans ce chapitre de l'étude (mais dans la partie des risques majeurs page 26), les PPR inondation et PPR mouvement de terrain (pas encore approuvé mais les cartes d'aléa ont été présentées en mairie le 14 novembre 2012) font partie intégrante de la réglementation sur l'urbanisme.

III. Étude d'impact (p 16)

1) QUALITÉ DE L'ÉTUDE D'IMPACT

L'étude d'impact contient l'ensemble des pièces réglementaires précisées à l'article R.122-3 du code de l'environnement.

Cependant, l'Autorité Environnementale signale que :

- ➔ L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone (article L 128-4 du code de l'urbanisme) est absente du dossier.

Cette étude devra être jointe au dossier en phase réalisation.

- ➔ L'étude d'impact contient plusieurs incohérences qui rendent la lecture et la compréhension du document difficile. L'Ae relève notamment que :
 - certains impacts et mesures sont identifiés en phases chantier et exploitation alors que l'état initial ne traite pas les items correspondants (P 86: milieux aquatiques, P 96 : le bâti, ..),
 - des imprécisions apparaissent sur l'intitulé de certaines thématiques (« patrimoine, et paysages », « paysages »...) jugées parfois fortes et parfois moyennes,
 - la classification des sujets proposés dans l'état initial ne correspond pas toujours à ceux que l'on retrouve dans le tableau récapitulatif des enjeux (p. 76).

Il est recommandé de reprendre la rédaction du rapport afin d'éliminer les incohérences et mettre en concordance les items des différentes parties.

- ➔ La partie « synthèse des enjeux » P 75 présente 4 contraintes moyennes contre 6 dans le tableau page 76 (les habitats et les corridors écologiques sont en contrainte moyenne page 76 et n'apparaissent pas page 75).

Un éclaircissement devra être apporté sur ce point.

→ **L'étude n'indique pas** si les mesures envisagées pour limiter les effets négatifs du projet sur l'environnement ou la santé humaine sont de type évitement, réduction ou compensation (ERC).

Il est recommandé de présenter un tableau synthétique présentant clairement les enjeux, les impacts et la nature des mesures associées (E, R ou C).

L'Autorité Environnementale étudie ci-après la pertinence des informations figurant dans l'étude d'impact. Pour un meilleur confort de lecture, cette analyse essaie de suivre le plan de l'étude d'impact.

2) ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET IDENTIFICATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (p 17)

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 (p 18)

Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de Saint-Leu a été approuvé le 29 novembre 2011. L'aire du projet est concernée par une zone d'interdiction R1, le long de la ravine qui traverse le site.

Des zones d'aléa moyen et élevé sont recensées sur le territoire du projet en attendant que le PPR mouvement de terrain soit approuvé (les cartes ont été présentées à la mairie le 14 novembre 2012).

Les risques naturels ont été qualifiés d'enjeu faible par le bureau d'études sans doute car il considère qu'il n'y aura pas de construction dans les zones à risque. Or page 101 il est écrit « trois bâtiments sont situés dans la zone d'aléa fort R1 ; le projet prévoit une réhabilitation de ces 3 habitations » Cette qualification semble donc sous évaluée. **L'Autorité Environnementale souhaite que la qualification des enjeux soit revue ou agrémentée.**

Le secteur d'étude est concerné par une Réserve Nationale Marine. Afin de concilier les activités humaines et la préservation des récifs, de nouvelles règles d'usage ont été édictées par le décret de création de la Réserve Naturelle (décret n°2007-236 du 21 février 2007) ainsi que des arrêtés préfectoraux. L'étude indique qu'il est notamment interdit de nuire à la qualité de l'eau. Cet enjeu est qualifié de fort.

2.2) Concernant le milieu naturel (p 40)

Deux campagnes de terrain ont été menées, une journée en février 2009 et une autre en février 2012. Ces campagnes avaient notamment pour but de recenser les différents habitats ainsi que les espèces faunistiques et floristiques.

2.2.1) Habitats (enjeu moyen) :

Divers habitats sont présents :

- la savane piquetée qui est une zone d'alimentation pour l'avifaune et de nidification,
- des fourrés secondaires exotiques peu intéressants en termes d'habitat,
- la ravine et les remparts qui sont des lieux de nichage du Paille en Queue ou du Petit Molosse.

2.2.2) Flore et faune (enjeu fort) :

115 espèces floristiques sont présentes dont 6 sont protégées. A ce sujet, l'étude indique 5 espèces protégées alors que l'**Autorité Environnementale** en compte 6 (Aloe macra, Clerodendrum heterophyllum, Dombeya populnea, Erythroxyllum hypericifolium, Dombeya acutangula var. palmata, Latania lontaroides). Ces espèces protégées sont plantées aux abords des cases.

Il y a également 50 espèces envahissantes dont il faudra empêcher la dissémination.

2.2.3) Corridors écologiques (enjeu moyen) :

Il y a 3 types de liaisons écologiques qui ont été identifiées à proximité immédiate du site et qui pourraient être impactées par le projet :

- la liaison « milieu semi-sec de savane » qui borde la zone d'étude au Nord-Est ,
- la liaison « littoral » qui assure une continuité et une cohérence des systèmes littoraux xérophiles,
- la liaison « hauts-bas » : Ravine des Avirons qui délimite la zone d'étude au Sud. Elle permet des migrations, notamment pour l'avifaune.

2.3) Concernant les réseaux (p 54)

Il n'y a pas de réseau d'eaux pluviales spécifiquement construit. Les eaux pluviales sont collectées par des caniveaux à ciel ouvert puis se rejettent directement dans la mer. Il est à noter que le passage sous la RN1A dans le prolongement de la ravine qui passe dans le site, est sous dimensionné.

Il n'y a pas de réseau d'assainissement eaux usées, les différentes habitations sont équipées de fosses septiques.

Le réseau eau potable existe mais est totalement sous dimensionné pour le projet, objet de l'étude. L'enjeu réseau est qualifié de fort.

2.4) Concernant le milieu humain (p 56)

2.4.1) Le cadre de vie (enjeu fort)

Le cadre de vie est qualifié d'enjeu fort pages 75 et 76 sans qu'aucun chapitre ou sous chapitre ne porte cet intitulé. En se rapportant au résumé non technique nous pouvons lire page 12 que « la création et la rénovation de logements permettra d'améliorer le cadre de vie et d'organiser l'offre de logement disponible ». L'étude d'impact ne justifie pas la qualification de cet enjeu.

L'Autorité Environnementale souhaiterait que l'étude du cadre de vie soit développée.

2.4.2) L'ambiance acoustique (enjeu moyen)

L'étude précise, p.65, que l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 fixe 5 catégories pour le classement sonore des infrastructures, la catégorie 1 correspondant au classement des voies les plus bruyantes. Sur le secteur d'étude, la RN1A, qui borde la RHI, est classée en catégorie 3. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette route est donc égale à 100 mètres.

Une campagne a été menée pour mesurer le bruit, en novembre 2008, avant la mise en service de la route des Tamarins. Celle-ci conclut à un niveau acoustique moyen maximum de 74 décibels. Aucun critère de comparaison permettant au lecteur de savoir à quoi cela correspond n'est produit. **L'Autorité Environnementale regrette que ce paragraphe ne soit pas davantage argumenté et que des mesures plus récentes, tenant compte de l'impact éventuel de la route des Tamarins n'aient été réalisées.**

En tout état de cause l'**Autorité Environnementale** précise que ce bruit est inférieur au seuil de risque de 85 décibels tel qu'indiqué par l'ADEME sur son site internet. (<http://www.ecoresponsabilite.ademe.fr/n/les-enjeux-lies-au-bruit/n:207>).

2.4.3) Enjeu sanitaire lié à l'état bâti (enjeu moyen)

D'après l'étude d'impact, les habitations seraient en mauvais état, souvent surpeuplées. Les logements n'ont pas toujours l'eau chaude ni même parfois l'eau courante. Le raccordement à l'électricité se fait parfois à travers le branchement du voisin.

2.5) Concernant le patrimoine culturel et architectural (p 31 et 69) (enjeu fort)

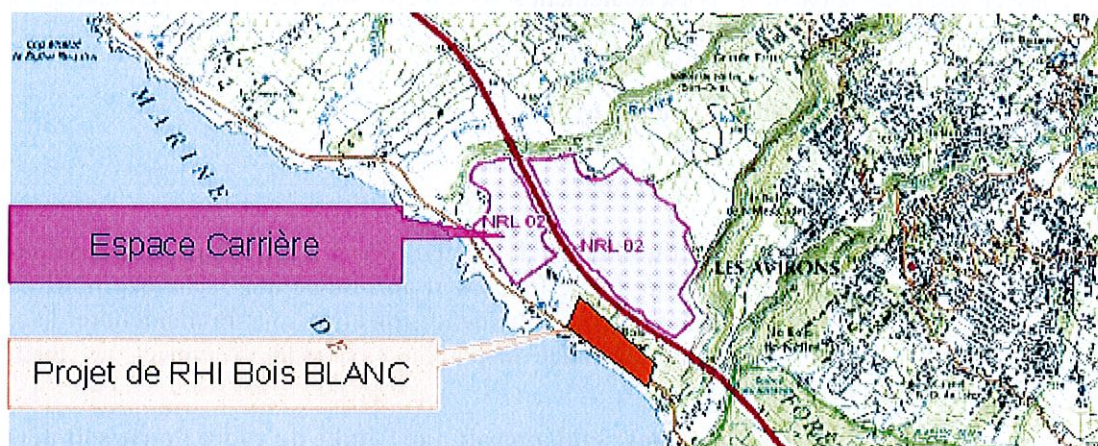
Le paysage de la zone d'étude est varié, un paysage ouvert sur l'océan avec des vues dégagées, une percée minérale avec la RN1A, un paysage constitué de petites cases en bois et en amont des habitations un paysage de savane. Ce paysage est qualifié de remarquable dans l'étude d'impact.

Remarque complémentaire de l'Ae

L'Autorité environnementale informe le pétitionnaire que plusieurs espaces carrières ont été récemment identifiés sur la commune de Saint-Leu dans le cadre du projet de Nouvelle Route du Littoral (NRL).

Le nouvel espace carrière de la ravine du Trou (NRL 02) est situé à proximité immédiate du projet de RHI Bois-Blanc. La mise en œuvre des deux projets devront respectivement tenir compte l'un de l'autre.

Ce point fera l'objet d'un paragraphe complémentaire au stade réalisation.



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

Le rapport pointe la politique de RHI qui est un des enjeux majeurs de la ville de Saint-Leu. Le quartier Bois-Blanc a été choisi pour être un secteur RHI et faire l'objet d'une opération de type ZAC. Le quartier comprend 48 logements répartis actuellement sur 4 secteurs le long de la RN1A. Les objectifs principaux définis pour restructurer le quartier Bois-Blanc sont les suivants :

- ✓ Résorber l'habitat insalubre,
- ✓ Faciliter les échanges et les liaisons,
- ✓ Apporter un niveau d'équipement satisfaisant à l'échelle du quartier,
- ✓ Améliorer l'image du quartier,
- ✓ Préserver la frange littorale de l'urbanisation .

En 2003 un premier projet voit le jour avant qu'une nouvelle enquête soit lancée en 2009. En 2011 le projet est encore revu afin de se mettre en conformité avec les documents d'urbanisme et notamment l'impossibilité de construire en zone Nsc.

L'étude présente 4 scénarii et explique avoir choisi le scénario 4 car il est le plus rationnel et le moins impactant pour le patrimoine naturel.

L'Autorité Environnementale fait remarquer que tous les autres scénarii impliquaient des contraintes fortes sur le site classé de la pointe au Sel et proposaient de construire en zone non constructible (Nsc).

4) ANALYSE DES IMPACTS ET PROPOSITIONS DE MESURES DE SUPPRESSION, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION (P 66)

L'Autorité Environnementale regrette que les items de ce chapitre soient difficiles à relier avec ceux des autres parties.

L'Autorité Environnementale demande au maître d'ouvrage de hiérarchiser et spécifier les impacts engendrés par le projet et de clarifier la présentation de cette partie. Il serait bienvenu de préciser :

- ✓ le type d'impact engendré (positif ou négatif, effet permanent, temporaire...),
- ✓ le niveau d'importance de chaque impact (faible, moyen, fort),
- ✓ d'utiliser un mode de présentation clair et synthétique (tableau de synthèse par exemple).

→ En Phase travaux

D'une manière générale ce chapitre se contente de lister les règles de bonnes pratiques. **L'Autorité Environnementale a choisi** de ne présenter que les principales mesures présentées par l'étude d'impact.

4.1) Concernant le milieu aquatique (p 86)

Les risques principaux concernent des eaux marines via le rejet des eaux du chantier vers la mer.

Il est prévu un certain nombre de mesures dont mettre en place des bassins de décantation, des zones étanches pour l'entretien des véhicules...

Les zones de stockage des matériels de chantier seront en dehors des zones inondables.

4.2) Concernant la flore et la faune (p 90)

L'Autorité Environnementale recommande de stocker les déchets verts sur le site pendant 4 ou 5 jours afin de permettre à la faune de s'échapper (au lieu des 24 heures prévues dans le rapport).

L'Espace Boisé Classé (EBC) sera délimité et fera l'objet de toutes les attentions pour éviter qu'il ne soit impacté par les travaux.

Une attention particulière sera portée à l'éclairage pour éviter notamment que l'avifaune marine ne « s'échoue » sur le site. A ce titre **L'Autorité Environnementale demande** que les préconisations de la SEOR (Société d'Etudes Ornithologiques de la Réunion) soient respectées.

4.3) Concernant le cadre de vie (p 96)

Le phasage et l'organisation des travaux permettront le relogement provisoire des familles dont les cases seront détruites.

→ En phase exploitation

4.4) Concernant la ressource en eau (p 100)

L'eau pluviale sera traitée via des séparateurs à hydrocarbures.

4.5) Concernant les risques naturels (p 101)

Page 101, l'étude précise que 3 bâtiments seront réhabilités et un paragraphe plus bas que ces extensions légères seront détruites. **L'Autorité Environnementale demande** que ce point soit plus clairement expliqué.

Les constructions concernées par le zonage des risques devront respecter la réglementation en vigueur concernant les risques naturels.

L'Autorité Environnementale regrette qu'il ne soit pas fait mention du risque mouvement de terrain bien que les cartes d'aléas soient connues du maître d'ouvrage (carte présente en page 28 du rapport).

4.6) Concernant le milieu naturel et le paysage (p 101)

La destruction d'espèces ornementales sera compensée par la plantation d'espèces endémiques. L'étude liste les plantes qui seront plantées. **L'Autorité Environnementale informe** le maître d'ouvrage qu'il existe une « démarche aménagement urbain et plantes indigènes » (DAUPI) mise en œuvre par le Conservatoire Botanique National des Mascariens à l'attention des aménageurs et collectivités. **Elle conseille vivement** de choisir les arbres et arbustes dans cette liste.

Afin de lutter contre les dégâts provoqués par la lumière sur une partie de l'avifaune (Pétrels et Puffins), il est prévu un éclairage limité. Tout comme en phase travaux, **L'Autorité Environnementale demande** que les préconisations de la SEOR (Société d'Etudes Ornithologiques de la Réunion) soient respectées.

Les emplacements des maisons détruites le long du littoral seront restitués. Le rapport prévoit une remise à l'état naturel de ceux-ci. Ils seront ensuite revégétalisés par le Conservatoire du Littoral.

4.7) Concernant le milieu humain (p 109)

Afin de réaliser la ZAC, des achats de terrains seront nécessaires. Les propriétaires se verront proposer un achat à l'amiable sinon une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera mise en place.

La construction de logements neufs et la rénovation des autres aura un impact positif par rapport aux habitations actuelles.

4.8) Concernant les réseaux (p 111)

Les réseaux seront créés (assainissement collectif, pluvial), renforcés (eau potable), enterrés (télécommunication) ou améliorés (électricité).

5) ESTIMATION DES COÛTS DES MESURES (P 115)

L'Autorité Environnementale souhaite que ce chapitre soit repris car le chiffrage présenté correspond principalement à des travaux qui concernent l'aménagement de la ZAC et pas réellement le chiffrage des mesures compensatoires.

D. CONCLUSION

L'étude d'impact telle qu'elle est faite ne permet pas une lecture facile. L'Autorité Environnementale regrette notamment le changement d'items d'un chapitre à l'autre, les incohérences et l'absence de tableaux synthétiques et de hiérarchisation des enjeux et des impacts. L'Autorité Environnementale recommande une nouvelle rédaction de l'étude d'impact afin de faciliter la compréhension par le public.

L'Autorité Environnementale :

→ **demande :**

- un éclaircissement au bureau d'études sur la qualification des enjeux (différences entre les pages 75 et 76),
- que l'enjeu fort du cadre de vie soit démontré, ainsi que les impacts,
- que les préconisations de la SEOR (Société d'Etudes Ornithologiques de la Réunion) soient respectées,
- d'expliquer plus clairement si les 3 bâtiments en zone rouge du PPRi seront détruits ou réhabilités.

→ **souligne** le point fort du projet : la destruction des habitations situées dans le site classé de la Pointe au Sel qui permettra au littoral de retrouver son côté naturel.

→ **informe** le pétitionnaire que le dossier de réalisation de la ZAC devra montrer de quelle manière est traitée la cohabitation des deux projets : ZAC RHI Bois Blanc et espace carrière de la ravine du Trou, et préciser les différentes mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation qui seront mises en œuvre.

Le préfet,
Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général
Xavier BRUNETÈRE