



PREFET DE LA REUNION

Saint-Denis, le 28 janvier 2014

## **AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RELATIF AU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC DES GREGUES II A SAINT-JOSEPH**

### **I. 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 dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Grègues II à Saint-Joseph. La Société Dyonisienne d'Aménagement et d'Équipement (SODIAC) est maître d'ouvrage, mandatée par la commune de Saint-Joseph pour ce projet.

Le présent avis est émis suite au dépôt en date du 11 septembre 2013, des compléments à l'étude d'impact du dossier de réalisation.

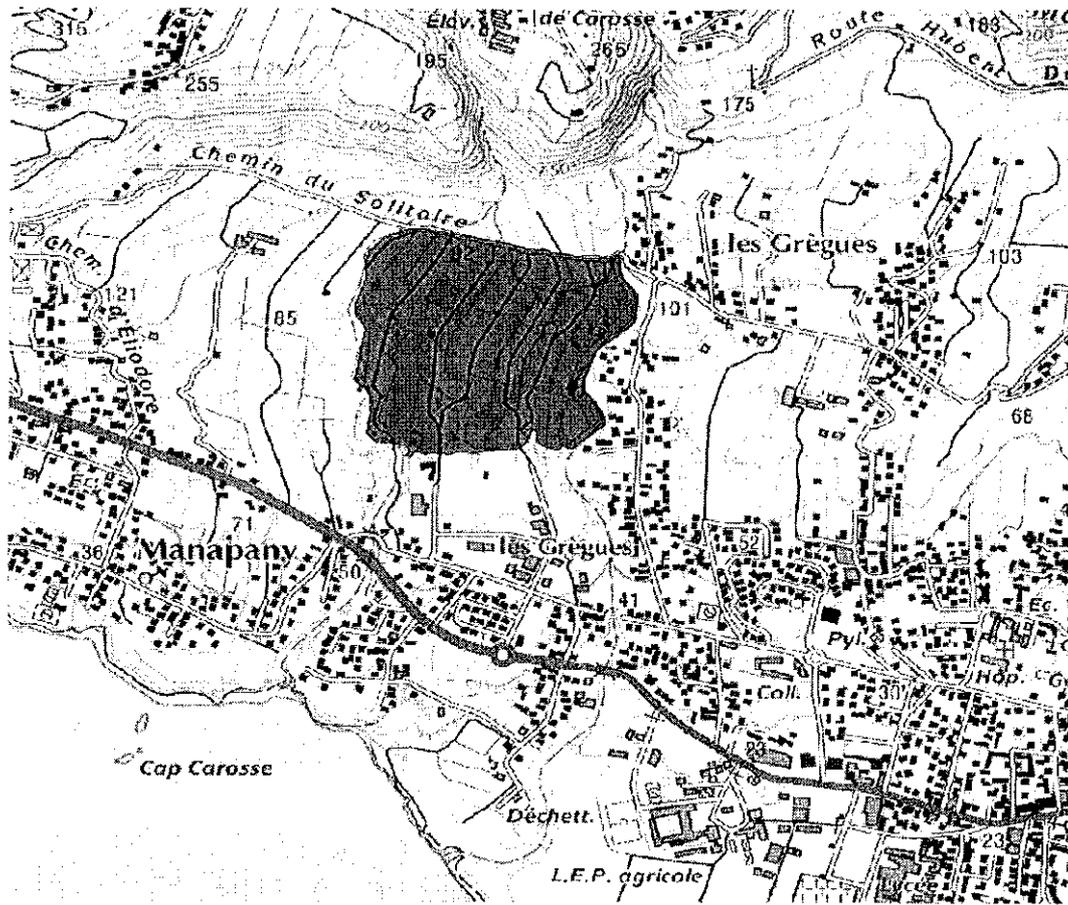
Le cadre réglementaire est constitué des articles L.122-1 à L.122-3-5, R.122-1 à R.122-15 du Code de l'Environnement, le dossier ayant été déposé après le 1er juin 2012, date d'application de la réforme des études d'impact. Cet avis comporte une analyse du contexte du projet, de la qualité de l'étude 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, commodité du voisinage (bruit, odeurs, vibrations, émissions lumineuses), hygiène, santé, salubrité et sécurité publiques.

### **II. Analyse du contexte du projet**

Le projet consiste en la réalisation d'une ZAC d'environ 24 hectares sur la commune de Saint-Joseph, à l'amont immédiat de la zone d'activités des Grègues. Le site est bordé à l'ouest par la ravine Carrosse, à l'est par la ravine des Grègues, au nord par le chemin Solitaire et au sud par la future contournante de Saint-Joseph, limite physique entre les deux zones d'activités.



Localisation du projet sur carte IGN 1/25000ème



Localisation du projet sur fond Orthophoto 2012 (IGN)

### *Description du projet :*

Le programme d'aménagement de la ZAC des Grègues comprend :

- ✓ un programme commercial et d'équipement en partie basse et donc en façade de la future contournante, composé :
  - d'un espace commercial de 9,3 hectares comportant un hypermarché, des magasins de meubles, décoration, bricolage, jardinerie, une galerie commerciale et un service de restauration ;
  - d'un centre station-service de 9 000 mètres carrés comportant une station de lavage, un centre auto, un espace de restauration rapide ;
- ✓ un espace d'activités tertiaires et industrielles de 7 hectares en partie haute de la ZAC comportant des activités diverses : agroalimentaires, activités automobiles, artisanat (menuiserie, ébénisterie...), BTP, immobilier d'entreprises ;
- ✓ à terme, l'îlot actuellement occupé par des habitats sera dédié à de l'activité.

## **III. Analyse de la qualité de l'étude d'impact**

### **A. Résumé non technique**

Le résumé non technique du projet est présent en tant que document indépendant. Les cartes et schémas sont nombreux et de bonne qualité, ce qui devrait être de nature à faciliter la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude d'impact.

### **B. 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. L'Autorité Environnementale analyse ci-après la pertinence des informations y figurant.

#### **● Analyse de l'état initial de l'environnement et identification des enjeux environnementaux**

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.

#### Concernant l'environnement réglementaire

L'étude d'impact présente les différents documents d'urbanisme avec lesquels le projet doit être compatible :

- ✓ Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) : approuvé par décret ministériel n°2011-1609, le 22 novembre 2011. Vis-à-vis du SAR, le site du projet est inclus dans la zone préférentielle d'urbanisation et est classé en zone d'urbanisation prioritaire. La problématique soulevée initialement par le non-respect de la prescription n°14 du SAR qui limite l'implantation des équipements et activités commerciales à 5 % de la superficie de la zone d'implantation a été levée. En effet, il a été jugé que le respect de ce critère devait être calculé sur l'ensemble de la zone d'extension urbaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Sud définit pour les 10 communes du

bassin de vie sud des politiques publiques d'urbanisme pour l'habitat, le développement économique, les loisirs, les déplacements, la circulation automobile et l'environnement. Le projet est compatible avec le ScoT.

- ✓ Le Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Joseph : le projet de ZAC des Grègues II est concerné presque entièrement par la zone NAe du POS de 2001, qui prévoit l'accueil d'activités économiques. Dans l'attente de l'approbation de son nouveau PLU, la commune a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du POS de 2001 afin que le règlement de la zone autorise le projet.

#### Concernant le milieu naturel

Une expertise botanique, réalisée en avril 2011, a mis en évidence l'absence d'enjeux forts sur le site de la ZAC des Grègues. En effet, aucune espèce floristique, parmi celles rencontrées, n'est protégée. La proportion d'espèces exotiques est très importante. Seules quelques espèces indigènes sont présentes sur le site, parmi lesquelles deux affouches rouges *Ficus rubra Vahl*, et un bois de gaulette *Doratoxylon apetalum (poir.) Radlk. var. diphylum (Cordem.) F. Friedmann*. Contrairement aux autres espèces indigènes rencontrées, celles-ci ont certainement poussé naturellement, car non alignées sur des limites de parcelles, comme c'est le cas par exemple avec les Bois de Chandelle *Dracaena reflexa Lam.*

Le relevé faunistique met en exergue la présence :

- de nombreux oiseaux sur le site du projet, dont certains protégés. Parmi les espèces protégées, si l'oiseau blanc *Zosterops borbonica* utilise le site à des fins d'alimentation et de nidification, à l'instar de la tourterelle malgache *Streptopelia picturata*, d'autres espèces ont été observées sur le site en survol ou en phase d'alimentation (le papangue *Circus maillardi*, la salangane *Collocalia francica*). L'avifaune marine protégée (comme le Pétrel de Barau *Pterodroma barau*, le Puffin de Baillon *Puffinus lherminieri bailloni*, le paille en queue *Phaethon lepturus* ou le puffin du Pacifique *Puffinus pacificus*) a été observée en survol du site ou est connue dans la bibliographie comme utilisant le site comme couloir de vol ;
- du Petit molosse *Mormopterus francoismoutoui*, chauve-souris endémique de La Réunion et protégée ;
- du caméléon *Furcifer pardalis*, protégé également.

#### Concernant les risques naturels

Le Plan de Prévention des Risques Inondation et Mouvement de Terrain de Saint-Joseph a été approuvé le 11 octobre 2005. Le site du projet est concerné par 4 zones d'aléas différents, mais sur une majeure partie de la ZAC, les aléas varient de faibles à nuls, n'interdisant donc pas les constructions. En revanche, le zonage du PPR est plus contraignant aux abords de la ravine des Grègues (façade est du projet) et de la ravine Carosse (façade ouest du projet), sur lesquels aucun aménagement n'est prévu.

#### Concernant les activités humaines et le paysage

Le site du projet est actuellement utilisé pour la production agricole (champs de canne, de thym, d'arbres fruitiers...), bien que les terrains n'aient plus vocation à accueillir de l'activité agricole depuis le classement des terrains en zone NAe au Plan d'Occupation des Sols (POS) de 2001. Le paysage de la future ZAC des Grègues est ainsi actuellement un paysage majoritairement agricole dans sa partie centrale, avec des zones naturelles à l'est et à l'ouest correspondant aux deux ravines Carosse et Grègues. En limite nord-est, quelques habitations existantes (construites sans autorisation sur une zone à vocation économique) donnent un caractère un peu plus urbain au secteur.

### Concernant les transports

L'accès routier à la ZAC des Grègues II est pour le moment très limité. En effet, le seul axe routier pouvant desservir la ZAC à l'heure actuelle est la RN2, via les petites routes de la ZAC des Grègues I.

#### ● **Analyse de la justification du projet vis-à-vis des enjeux environnementaux**

Trois scénarios ont été étudiés sur la base du programme d'aménagement prévu au projet en 2006. La principale différence entre les scénarios se situe au niveau des habitations construites sans autorisation. Les scénarios 1 et 3 conservent ces habitations et suite à un redécoupage parcellaire, ils permettent la réalisation de nouveaux logements (28 logements avec une densité de 20 logements à l'hectare). A contrario, le scénario 2 ne conserve pas les habitations construites sans autorisation qui sont donc détruites, pour laisser un espace complètement dédié aux activités.

Les scénarios sont comparés au sein d'un tableau de synthèse qui reprend les grandes thématiques développées aux paragraphes précédents, auxquelles correspondent pour chacun des scénarios un impact qui varie de positif à très fort.

A la lecture du tableau de synthèse, la justification du choix du scénario 2 pour le projet d'aménagement de la ZAC des Grègues II semble logique et finalement moins contraignant et impactant que les scénarios 1 et 3.

En effet, le choix de conserver les habitations existantes construites sans autorisation (scénarios 1 et 3) pourrait entraîner rapidement des conflits d'usage entre les habitants et les activités, notamment pour la circulation sur le réseau viaire et également pour les nuisances sonores, émises inévitablement par les activités à venir sur la ZAC.

#### ● **Analyse des impacts et propositions de mesures de suppression, de réduction et de compensation**

##### ➤ **En phase travaux :**

### Concernant le milieu naturel

L'étude d'impact indique que « *les travaux vont impliquer la disparition de la végétation agricole, celle-ci occupant la majeure partie de la ZAC.* » et que « *la faune sera dérangée pendant la phase des travaux.* »

Ainsi, il est recommandé au titre des mesures :

- de réaliser les travaux de terrassement en dehors des périodes de reproduction de la faune ;
- de procéder aux opérations de débroussaillage sur les zones strictement nécessaires aux travaux.

### Concernant les transports

La phase de travaux va entraîner une augmentation du trafic routier, due au nombre de poids lourds et engins de chantier qui opéreront sur le site. Les nuisances sonores seront donc également plus importantes. Au titre des mesures, l'étude d'impact préconise une signalisation adéquate et une limitation des vitesses aux abords du chantier, afin de réduire les risques sur la sécurité routière.

##### ➤ **Les recommandations techniques et mesures en phase travaux**

L'étude d'impact précise que les pages 85 à 88, qui traitent des « *recommandations techniques et*

mesures en phase travaux sont consignées dans le rapport géotechnique réalisé par LACQ BTP Services ». L'Autorité Environnementale regrette le nombre très important de sigles ou d'abréviations non expliquées dans ce chapitre, qui ne rend pas sa lecture aisée ni compréhensible. Il aurait été utile d'explicitier ces abréviations afin de faciliter la lecture du chapitre.

### ➤ En phase exploitation :

#### Concernant le milieu naturel

**Flore :** les différentes cultures qui couvrent actuellement l'emprise de la future ZAC vont disparaître complètement pour être remplacées par une zone d'activités. L'étude d'impact précise que certains arbres pourront être éventuellement conservés si l'aménagement le permet. A contrario, dans les zones d'Espaces Boisés Classés (EBC) à l'est et à l'ouest du secteur, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il est également précisé au titre des mesures envisagées que l'aménagement de la ZAC prévoit une végétalisation importante des espaces publics. A ce titre, l'Autorité Environnementale souhaite indiquer au porteur de projet qu'il existe une Démarche Aménagements Urbains et Plantes Indigènes (DAUPI) qui pourrait être utilisée afin de constituer une palette végétale pour l'aménagement de la ZAC, en ciblant des espèces végétales adaptées au site du projet et aux techniques de culture maîtrisées.

**Faune :** il est indiqué que la création des espaces verts devrait permettre un retour d'une partie de la faune, bien que le site subisse de profondes modifications. Les préconisations de la SEOR (Société d'Etudes Ornithologiques de La Réunion) en matière d'éclairage public seront également respectées.

Au titre des mesures compensatoires, il est indiqué aux pages 103 et 104, qu'une participation de 50 000 € pourra être envisagée afin de contribuer au Plan National d'Action (PNA) en faveur du Léopard Vert de Manapany *Phelsuma inexpectata*. Cette espèce, endémique de La Réunion, et protégée, n'est présente que sur les littoraux de Saint-Pierre, Petite-Ile et Saint-Joseph. La mesure est pertinente du fait de la proximité de la future ZAC des Grègues avec le lieu de vie du léopard vert de Manapany. L'Autorité Environnementale tient à saluer cette initiative.

#### Concernant les activités humaines et le paysage

L'activité agricole aura disparu du site en raison de l'aménagement de la ZAC. Si la surface agricole utile (SAU) au niveau communal baisse légèrement du fait de la disparition de l'activité agricole sur l'emprise actuelle de la ZAC, il n'en est pas forcément de même pour les agriculteurs travaillant sur la parcelle. Leurs revenus peuvent être amenés à baisser drastiquement, en raison de la diminution de la surface qu'ils peuvent exploiter personnellement. Ainsi, les terrains valorisés dans le cadre de contrats de bail à ferme feront l'objet de versement d'indemnités agricoles pour préjudice culturel. Les bénéficiaires seront également prioritaires lors de la redistribution de terres agricoles.

#### Concernant les transports

L'Autorité Environnementale tient à souligner le fait que la contournante de Saint-Joseph dont un premier tronçon a été inauguré en avril 2013, devra être achevée pour la livraison de la ZAC des Grègues II. En effet, l'accès à la ZAC est très limité aujourd'hui, comme précisé à la page 55. L'achèvement des travaux de la contournante prévu dans les mêmes délais que celui de la ZAC des Grègues devrait être de nature à faciliter les déplacements futurs, induits par la zone d'activités.

#### IV. Prise en compte de l'environnement dans le projet

L'étude d'impact relative au dossier de réalisation de la ZAC des Grègues II prend globalement bien en compte l'environnement, si l'on excepte quelques points qui mériteraient d'être développés ou repris :

- il manque au sein de l'étude d'impact, l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, conformément à l'article L128-4 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit que « *toute action ou opération d'aménagement telle que définie au L.300-1 et faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.* »
- le chapitre relatif aux recommandations techniques et mesures en phase travaux : les sigles et abréviations non explicités ne facilitent pas la lecture et l'appropriation des informations, aussi pertinentes soient-elles.

En revanche, l'Autorité Environnementale souligne l'intérêt de la mesure compensatoire évoquée à la page 103, au profit du Plan National d'Action en faveur du lézard vert de Manapany *Phelsuma inexpectata*.

Le Préfet,  
Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général  
  
**Xavier BRUNETIÈRE**