



PREFET DE LA REUNION

Saint-Denis, le 21 Février 2014

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RELATIF AU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC SANS SOUCI A SAINT-PAUL

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 dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Sans-Souci à Saint-Paul. La Société d'Economie Mixte d'Aménagement, de Développement et d'Equipement de la Réunion (SEMADER) est maître d'ouvrage de ce projet.

Le présent dossier de création de la ZAC Sans-Souci est un complément à l'étude d'impact déposée initialement en 2007. Le présent avis est émis suite au dépôt en date du 18 avril 2013 de ce dossier de compléments.

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.

B. Synthèse de l'avis

L'étude d'impact du dossier de création de la ZAC de Sans-Souci ne prend pas assez en compte l'environnement dans le projet. De nombreux items, pourtant requis réglementairement, sont manquants.

En premier lieu, l'état initial est insuffisant, il manque notamment des visites de terrain recensant la faune et la flore. L'état initial est un élément clé de la démarche d'évaluation environnementale, il doit aboutir à une synthèse claire d'enjeux spatialisés et hiérarchisés. Cet état des lieux étant manquant, les enjeux et les impacts ne peuvent être identifiés, aucune mesure adaptée

ne peut être précisée. Si les éléments sont malgré tout présents au sein de l'étude d'impact, ils ont peu d'intérêt, car non relié à un inventaire initial. Il serait également pertinent d'actualiser les différentes données (les renvois aux données de l'étude d'impact de 2007 étant en grande partie obsolètes).

En second lieu, **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. »

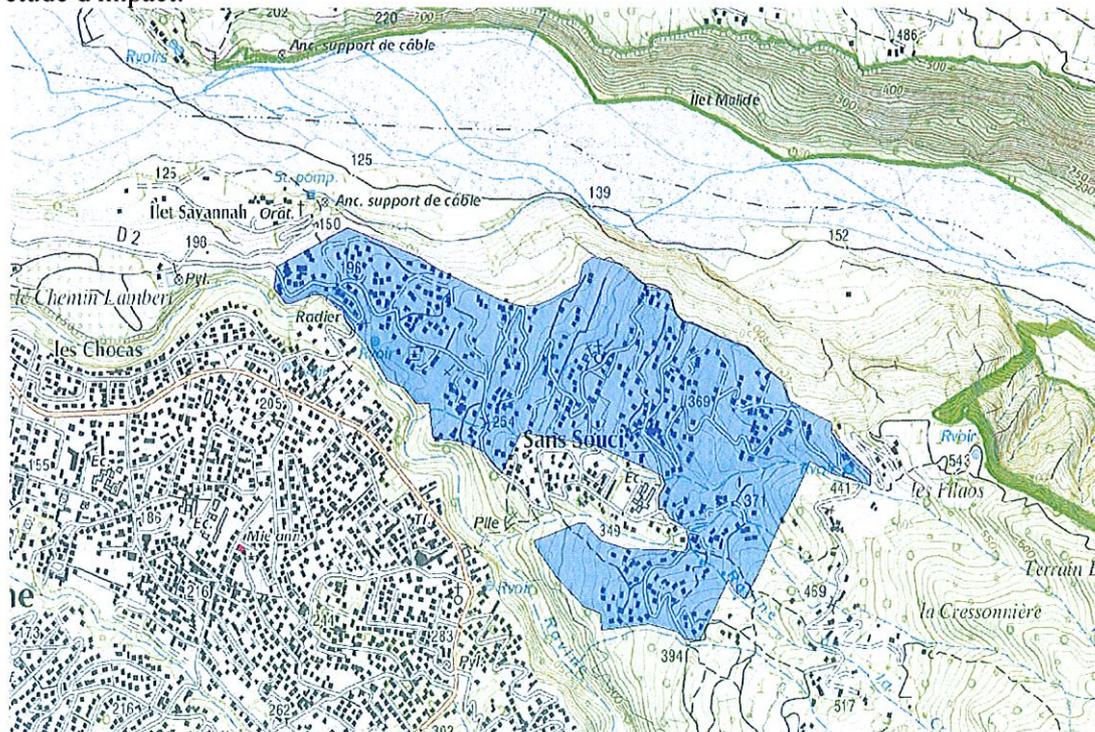
Enfin, les contradictions (nombre de logements conservés, démolis, leur superficie), les erreurs (statut d'espèce, dates d'approbation des documents d'urbanisme, erreurs d'interprétation des textes, erreurs dans les articles des différents codes cités), les fautes rédactionnelles ne sont pas de nature à faciliter la lecture de l'étude d'impact et confirment son insuffisance.

C. Détail de l'avis

1) Analyse du contexte du projet

Le projet consiste en la réalisation d'une ZAC d'environ 86 hectares sur la commune de Saint-Paul, dans le quartier de Sans-Souci, situé à l'extrême nord de la commune, en bordure de la rivière des Galets.

Le site du projet se trouve au sommet du rempart de la rivière des Galets, à une altitude comprise entre 195 et 500 mètres. Il est délimité au sud par la ravine de la Plaine, au nord par le rempart susnommé, à l'est en partie haute par la limite foncière des terrains communaux et à l'ouest (partie basse) par une zone naturelle (zonage Ncor), et non pas une zone agricole comme indiqué dans l'étude d'impact.



Localisation du projet sur fond SCAN25 2010(IGN)

Description du projet :

Le programme d'aménagement de la ZAC a retenu les équipements suivants :
(voir p.22 et 34 et 81 et résumé non technique p.12)

- ✓ la construction d'un groupe scolaire et d'un plateau sportif,
- ✓ la construction d'un espace de regroupement pour le quartier et d'une maison de quartier,
- ✓ diverses aires de jeux d'enfants, des espaces publics de proximité,
- ✓ une ou plusieurs crèches, une maison médicale,
- ✓ un équipement hôtelier et gîtes, un restaurant et un café,
- ✓ une bibliothèque, des commerces et activités,
- ✓ 1200 logements.

La répartition des logements prévus au sein de la ZAC Sans-Souci varie considérablement au fur et à mesure de la lecture de l'étude d'impact. Si le nombre de logements créés semble constant avec un effectif de 1200, la répartition par type de logement varie sensiblement entre le résumé non technique et l'étude d'impact.

A titre d'exemples :

- le nombre de logements à conserver est de 318 dans le résumé non technique (en page 12), de 445 dans l'étude d'impact (pages 22 et 34) et de 295 en page 81
- les surfaces de plancher visées varient pour un même type. Ainsi, un petit collectif dont la surface de plancher est de 70 m² (précisé à la page 81), ne fait plus que 65 m² dans le tableau page 34. Le nombre de logements collectifs créés étant apparemment de 540 (s'il n'y a pas d'erreur), la surface de plancher créée varierait de 2700 m².

L'Autorité Environnementale demande au maître d'ouvrage de procéder aux corrections adéquates afin d'avoir des chiffres cohérents tout au long du rapport.

II) Analyse de la qualité de l'étude d'impact

1) Résumé non technique (p 11)

Le résumé non technique est présent mais ne comprend que du texte. Il n'est donc pas de nature à faciliter la prise de connaissance par le public.

L'Autorité Environnementale souhaite que le résumé non technique soit repris et agrémenté de cartes, schémas, tableaux de synthèse dans le dossier de réalisation afin de remplir son rôle. En effet il doit faciliter la prise de connaissance par le public, tel que précisé au R.122-5 - IV du code de l'environnement.

2) Étude d'impact (p 15)

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

2.1) Analyse de l'état initial de l'environnement et identification des enjeux environnementaux (p 37)

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.

2.1.1) Concernant l'environnement réglementaire (p 104)

L'étude d'impact ne présente pas tous les 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. Il est évoqué très brièvement, mais la compatibilité du projet de ZAC avec le SAR n'est pas démontrée.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du TCO (Territoire des Communes de l'Ouest) n'est pas évoqué. **L'Autorité Environnementale s'étonne** d'un tel manque au sein de l'étude d'impact, datée de juillet 2013, alors que le SCoT a été approuvé le 8 avril 2013 par délibération du Conseil Communautaire du TCO.
- ✓ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul est évoqué : la date d'approbation mentionnée est erronée. Le PLU de Saint-Paul a été approuvé initialement le 27 septembre 2012. La date du 25 avril 2013 (et non le 24 avril 2013 comme indiqué (p.104)) correspond à l'approbation de la modification du PLU pour le site de la ZAC Sans-Souci. La modification du PLU a permis de faire évoluer la zone d'urbanisation future (AU4ST) en zone urbaine (U4a et U4c).
- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) : le SDAGE de la Réunion en vigueur actuellement a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 décembre 2009. Aucune démonstration n'est faite de la compatibilité du projet avec le SDAGE.

L'Autorité Environnementale demande que cette partie soit complétée de manière à ce que la compatibilité du projet avec ces documents réglementaires soit démontrée.

2.1.2) Concernant le milieu naturel (p 48)

L'étude d'impact énumère les périmètres de protection réglementaires situés à proximité du site d'implantation de la ZAC, ainsi que les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique). Puis elle conclut que *"Sur le territoire de l'aire d'étude de la ZAC Sans-Souci, aucun enjeu faunistique ou floristique n'a été identifié. En effet, le projet se trouve en dehors des zones d'inventaires, et la biodiversité de l'aire d'étude semble assez commune"*.

L'Autorité Environnementale s'étonne de cette conclusion, qui sous-entend qu'il n'y a donc pas eu d'inventaire de réalisé, Il est donc impossible de qualifier les enjeux faunistiques ou floristiques comme le fait le rapport (page 51). Ces enjeux sont néanmoins qualifiés de faible alors que page 52 la carte indique que le projet se trouve sur un corridor biologique. Ce corridor correspond à l'aire de passage de l'avifaune marine protégée (Pétrels de Barau et Puffins de Baillon).

L'Autorité environnementale demande au maître d'ouvrage de réaliser un inventaire de l'état initial qui sera joint au dossier de réalisation de la ZAC, comme exigé par l'article R.122-5 du code de l'environnement. Cet inventaire devra préciser la liste exhaustive des espèces floristiques présentes avec leur statut de protection et leur localisation sur le site d'étude, Il devra comporter la liste des espèces faunistiques présentes sur le site ou à proximité, mentionner l'activité de la faune présente, préciser si nous sommes sur un site de reproduction, d'alimentation, de survol... Les nids d'oiseaux d'espèces protégées devront être mentionnés.

L'Autorité Environnementale précise que cet inventaire devra notamment contenir des visites de terrain à des dates précisées et effectuées par des personnes dont l'identité et la qualité devront être mentionnées au sein de l'étude d'impact. Il devra également contenir une cartographie de spatialisation des enjeux.

2.1.3) Concernant le milieu urbain, humain et la qualité de vie (p 55)

Au sujet de la population et de l'habitat, l'étude d'impact fait référence à celle de 2007. Les données fournies sont nécessairement obsolètes. A titre d'exemple au recensement de 2011 la population de Saint-Paul est de 103 916 habitants (alors qu'il est indiqué 87 712 dans l'étude).

Le mitage urbain s'est beaucoup développé dans la zone du projet. Il se traduit par une destruction du paysage et des espaces agricoles (mais également des espaces propices à la faune et la flore même si cela n'est pas dit dans l'étude d'impact).

Cela n'est pas écrit dans l'étude mais il est important de signaler qu'actuellement l'eau distribuée n'est pas toujours de bonne qualité.

Le cadre de vie est calme et l'ambiance lumineuse pas trop importante.

Les données concernant le trafic routier sont peu développées et aucun comptage des véhicules n'a été réalisé afin d'évaluer l'impact du projet sur l'augmentation prévisible de la circulation.

L'Autorité Environnementale demande que les données soient actualisées et qu'une analyse plus poussée du trafic soit faite (notamment en faisant un comptage des véhicules).

2.2) Analyse de la justification du projet vis-à-vis des enjeux environnementaux (p 63)

La justification du projet ne répond pas aux exigences de l'article R.122-5-5°. En effet, l'étude d'impact est censée présenter "Une esquisse des principales solutions de substitution examinées par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage et les raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine, le projet présenté a été retenu". Or, la présentation faite à la page 64, retrace l'historique de la ZAC depuis 2007, mais ne présente pas de solutions alternatives au projet retenu et ne le justifie pas au regard de l'environnement.

2.3) Analyse des impacts et propositions de mesures de suppression, de réduction et de compensation (p 66)

L'Autorité Environnementale précise à nouveau qu'en l'absence d'un état initial réalisé correctement, il est difficile de prévoir les impacts avec précision et par conséquent, les mesures associées.

Lorsque cette étude sera reprise ou refaite (au plus tard lors de la phase réalisation), **L'Autorité Environnementale demande** que la qualification des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des conséquences dommageables du projet sur l'environnement, soit spécifiée dans le rapport.

L'Autorité Environnementale demande également que soient présentées les principales modalités de suivi des mesures prises et de leurs effets sur l'environnement ou la santé humaine.

Dans le déroulé de l'étude d'impact, **L'Autorité Environnementale suggère** que la phase travaux soit présentée avant la phase exploitation puisqu'elle se déroule avant.

- **En phase travaux :**

2.3.1) Concernant le milieu naturel (p 95)

L'Autorité Environnementale demande que ce chapitre soit revu et complété lorsque l'état initial complet aura été effectué. Ce, au plus tard lors de la phase réalisation.

Toutefois, l'étude d'impact reconnaît un impact modéré sur le milieu naturel et propose des mesures. Elles concernent la limitation de l'emprise des travaux pour préserver des éventuelles zones sensibles, la protection des arbres d'intérêt botanique ou paysager, le phasage des travaux les plus perturbants en dehors de la période de reproduction et le prélèvement des animaux piégés dans les tranchées pour les mettre dans un habitat proche.

L'Autorité Environnementale préconise que les déchets verts soient stockés sur le site pendant 4 ou 5 jours afin de permettre à la faune de s'échapper.

De plus, l'étude minimise fortement l'impact sur le corridor biologique dans lequel la ZAC se situe (avifaune marine protégée). Ainsi, si des travaux de nuit devaient avoir lieu il faudra qu'ils respectent les préconisations de la SEOR (Société d'Etudes Ornithologiques de la Réunion) en matière d'éclairage.

Un certain nombre de mesures supplémentaires devraient être envisagées telles que ramasser les nids d'oiseaux protégés à la main pour les déplacer.....

2.3.2) Concernant le milieu urbain, humain et la qualité de vie (p 97)

Les travaux engendreront des bruits et une circulation plus difficile. Pour réduire les nuisances, le chantier aura lieu de jour, les normes d'émission sonores en vigueur seront respectées et il sera mis en place une charte verte.

- **En phase exploitation :**

2.3.3) Concernant le milieu naturel (p 77)

L'Autorité Environnementale demande que ce chapitre soit revu et complété lorsque l'état initial complet aura été effectué et, au plus tard lors de la phase réalisation.

L'Autorité Environnementale demande que les espèces végétales prévues pour la mise en valeur paysagère, le soient dans le présent paragraphe et non dans la partie sur la description du projet.

Une contradiction apparaît entre la volonté affichée d'utiliser uniquement des espèces endémiques ou indigènes et le résultat présenté dans le tableau correspondant des espèces prévues (pages 26, 27 et 28). Sur 55 espèces végétales proposées, le tableau en mentionne 14 avec un statut d'espèces exotiques. Cette analyse est uniquement basée sur ce qui est inscrit dans le tableau. De nombreuses erreurs sont par ailleurs notées telles que le Bois de chenille *Clerodendrum heterophyllum*, qui est une espèce endémique protégée et non pas exotique comme précisé dans le tableau. Il est donc difficile de se baser sur ce tableau.

L'Autorité Environnementale estime qu'il serait préférable d'utiliser la liste DAUPI (Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes) qui liste des espèces floristiques selon 9 zones biogéographiques, utilisables dans les aménagements urbains et dont les techniques culturales sont maîtrisées afin de revégétaliser les coulées vertes.

Comme précisé au paragraphe 2.3.1, bien que l'étude ne le signale pas, la ZAC Sans-Souci se situe dans le corridor biologique de l'avifaune marine. **L'Autorité Environnementale recommande** de respecter les préconisations de la SEOR (Société d'Etudes Ornithologiques de la Réunion) relatives à l'éclairage nocturne.

2.3.4) Concernant les milieux urbain et humain et la qualité de vie (p 81)

L'étude informe notamment que :

- Les impacts seront positifs sur les réseaux (électricité, téléphone, eaux usées...), les activités commerciales de la zone, la création d'équipements publics et la voirie.

- Le réseau d'assainissement sera renforcé. **L'Autorité Environnementale demande** au maître d'ouvrage de démontrer que la station d'épuration qui sert d'exutoire au réseau sera en mesure de traiter ce flux supplémentaire.

- Le réseau d'eau potable sera de qualité si les travaux prévus dans le schéma directeur sont réalisés. En effet l'eau provenant de la source les Orangers – Grand-mère étant de mauvaise qualité, le schéma directeur prévoit de la supprimer pour utiliser une autre ressource.

- L'impact sur la voirie est jugé positif. L'Autorité Environnementale note qu'il est difficile de se faire une idée sans une projection sur le trafic futur. L'état initial n'étant également pas réalisé, l'étude ne démontre pas ce qu'elle annonce. De plus ces améliorations se basent beaucoup sur la liaison D2 – D4 qui est prévue indépendamment de la ZAC.

- La création de la ZAC aura un impact modéré sur le bruit ; la circulation sera répartie entre les différentes voies et les modes de déplacement doux seront favorisés.

L'Autorité Environnementale demande que ces informations soient clairement démontrées dans le dossier d'étude d'impact complémentaire de la phase réalisation.

2.4) Coût des mesures compensatoires (p 118)

L'Autorité Environnementale souhaite que ce chapitre soit repris. En effet, aucun des montants indiqués dans le tableau ne correspond à une mesure de réduction ou de suppression d'impact. Les coûts correspondent aux travaux prévus dans tout type d'aménagement.

2.5) Analyse des impacts cumulés avec d'autres projets connus (p 102)

Ce chapitre est incomplet. Il aurait dû mentionner le projet de ZAC Marie-Caze, pourtant situé sur la commune de Saint-Paul (à moins de 2 kilomètres à vol d'oiseau) qui a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale en date du 23 août 2013 et ce, même si cet avis n'était pas encore rédigé et mis à la connaissance du public lors de la rédaction de l'étude d'impact.

2.6) Impacts et mesures sur les documents d'urbanisme et le foncier (p 89)

Un chapitre est dédié à cette thématique. **L'Autorité Environnementale s'étonne** de la présence d'un tel paragraphe, non requis réglementairement, qui n'a pas de lien avec la logique de l'évaluation environnementale et qui contient plusieurs erreurs. Par exemple, les articles relatifs aux études d'impacts des travaux et projets d'aménagement sont incorrects, les bons articles du code de l'environnement sont les suivants : L.122-1 à L.122-3 et R.122-1 à R.122-15.

Il est également fait mention des articles relatifs à la loi sur l'eau (L.214-1 à L.214-11). Ces articles sont les bons mais l'interprétation paraît fautive. En effet, **L'Autorité Environnementale suppose** que le bureau d'études souhaitait expliquer la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature Eau. Cette rubrique concerne les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol et précise qu'un projet est soumis à autorisation si la superficie du projet et du bassin versant amont intercepté est supérieure à 20 ha. Le projet de ZAC Sans-Souci est donc soumis à « autorisation » et non pas à « déclaration » (qui correspond à une superficie inférieure à 1 ha) comme cela est mentionné.

L'Autorité Environnementale conseille de supprimer ce chapitre.

D) Prise en compte de l'environnement dans le projet

Le caractère insuffisant de l'état initial induit des répercussions sur tous les aspects de l'étude. Ainsi, la qualité du dossier qui sera remis lors de la phase réalisation de la ZAC devra être profondément améliorée et tenir compte des remarques du présent avis. Ces différents manquements et imprécisions juridiques sont de nature à fragiliser le projet.

L'Autorité Environnementale attire l'attention sur la nécessité que les travaux de raccordement RD2 – RD4 et ceux prévus dans le schéma d'eau potable soient réalisés dans le même temps ou avant la ZAC. Tant que l'alimentation du réservoir des Orangers – Grand-mère se fait par les sources du même nom il faudra procéder impérativement aux travaux suivants :

- mise en place d'un turbidimètre pour by-passer l'eau en cas d'eau trouble,
- régulariser les captages en termes de procédure d'autorisation et de mise en place de périmètres de protection pour ces captages,
- mise en place d'un traitement physico chimique.

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

Xavier BRUNETIÈRE