



PREFET DE LA REUNION

Saint-Denis, le

26 AOUT 2014

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RELATIF AU DOSSIER DE REALISATION CENTRE COMMERCIAL R DU TEMPS

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 du centre commercial R du Temps au sein de la ZAC Moulin Joli à La Possession. L'étude est réalisée au nom d'ALG Consulting.

Le dossier d'étude d'impact du centre commercial « l'R du Temps » est instruit selon les anciennes modalités du code de l'environnement, le dossier initial ayant été déposé avant le 01 juin 2012, date d'application de la réforme des études d'impact entérinée par le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011.

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

B. Présentation du projet

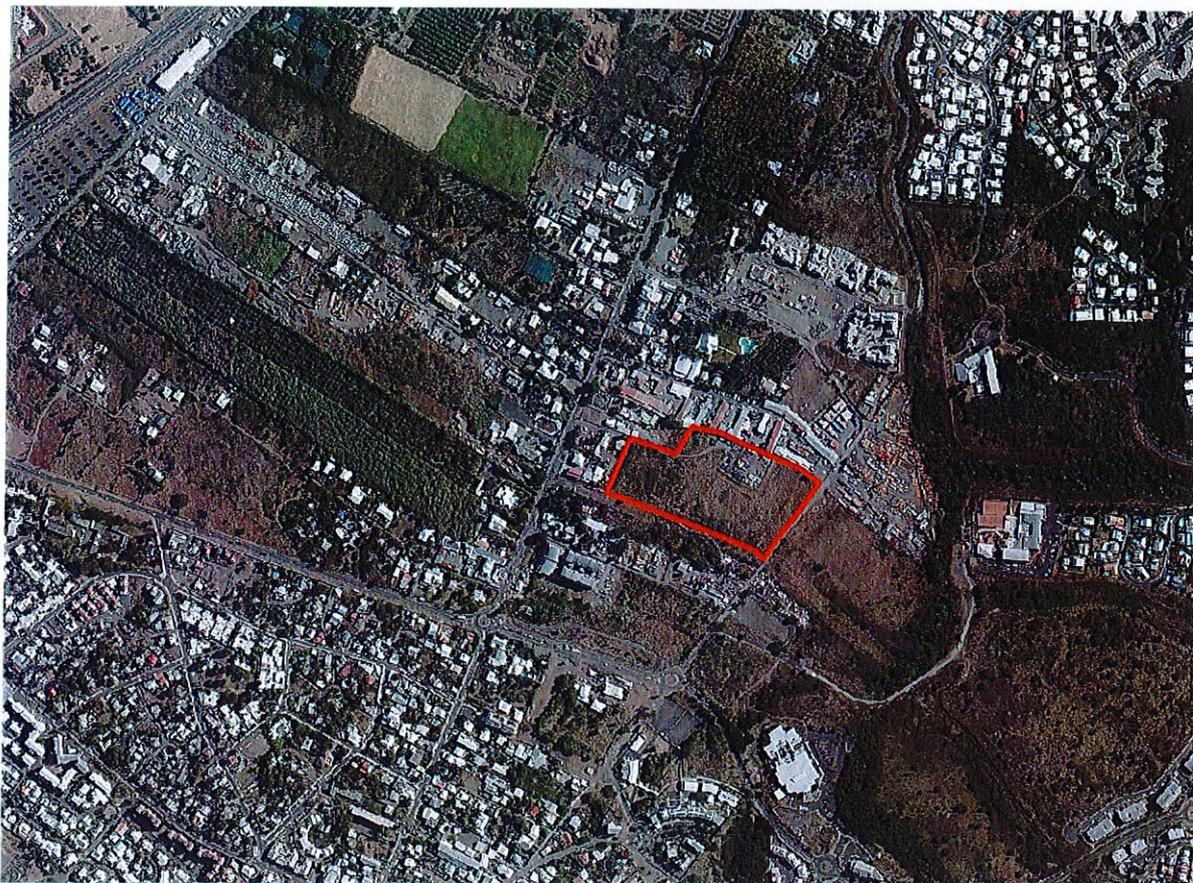
Située à l'entrée de la commune de la Possession, la ZAC Moulin Joli s'affiche au cœur du pôle économique stratégique du territoire de la côte ouest. Elle s'étend sur une superficie d'environ 172 ha.

Le secteur de Moulin Joli constitue un tissu urbain équilibré regroupant habitat, activités et équipements. La ZAC Moulin Joli est destinée à requalifier le paysage urbain de ce secteur par une composition urbaine mixte s'appuyant sur les composantes naturelles en place.

L'opération d'aménagement de la ZAC a débuté en 1995. Elle vise donc à proposer une offre de terrain à construire pour l'habitat, de l'équipement public et de l'activité.

Le projet du centre commercial l'R du Temps se situe sur la partie basse de la ZAC de Moulin Joli. L'Étude d'Impact (EI) indique que l'aménageur du complexe commercial prévoit la réalisation des équipements suivants :

- le centre commercial R du Temps,
- des parkings agencés dans l'infrastructure et superstructure du complexe,
- la réalisation des dessertes routières et des réseaux d'eaux pluviales,
- 450 logements et des aires de jeux (ne fait pas l'objet de la présente Etude d'Impact)



Localisation du projet sur fond Orthophoto 2012 (IGN)

Le complexe à proprement parlé s'étend sur 3 niveaux et propose différents services :

- des restaurations à chaque niveau,
- une moyenne surface alimentaire et des boutiques au rez de chaussée,
- des boutiques de beauté au R+1,
- des bureaux et un espace aménagé au R+2
- des places de parking.

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

I. Résumé non technique

Le résumé non technique est présent dans un document à part. Il synthétise correctement l'étude d'impact.

II. Approche réglementaire des documents d'urbanisme

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) a été approuvé le 22 novembre 2011. L'EI démontre la compatibilité du projet en faisant notamment référence à la prescription n°14 relative aux zones d'activités.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest a été approuvé le 23 avril 2013. L'EI liste les enjeux et les objectifs du SCoT et démontre la compatibilité du projet avec celui-ci.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 9 mars 2005, une révision simplifiée a

francoismoutoui) est une espèce protégée à la Réunion.

Le caméléon (espèce protégée) est présent sur le site.

11 espèces d'avifaune (oiseaux) ont été observées sur le site dont 3 sont indigènes et 8 d'origine exotiques et 15 autres espèces sont potentiellement présentes. Au final, 8 espèces d'oiseaux protégées sont présentes ou potentiellement présentes :

- papangue (*circus maillardi*),
- pétrel de barau ou taille vent (*pterodroma barau*),
- salangane ou hirondelle (*collocalia francica*),
- puffin de baillon ou fouquet blanc (*puffinus lherminieri*),
- puffin du pacifique ou fouquet gris (*puffinus pacificus*),
- oiseau blanc (*zosterops borbinica*),
- hirondelle de bourbon (*phedina borbinoca*),
- tourterelle malgache (*streptopelia picturata*).

2.3) Concernant le milieu humain (p 79)

Les axes secondaires reliés à la RN1E qui permettent l'accès au site du projet sont déjà très utilisés par les habitants du quartier et risquent à terme d'être surchargés.

Le bruit provenant du trafic routier (RN1E) est une nuisance sonore majeure.

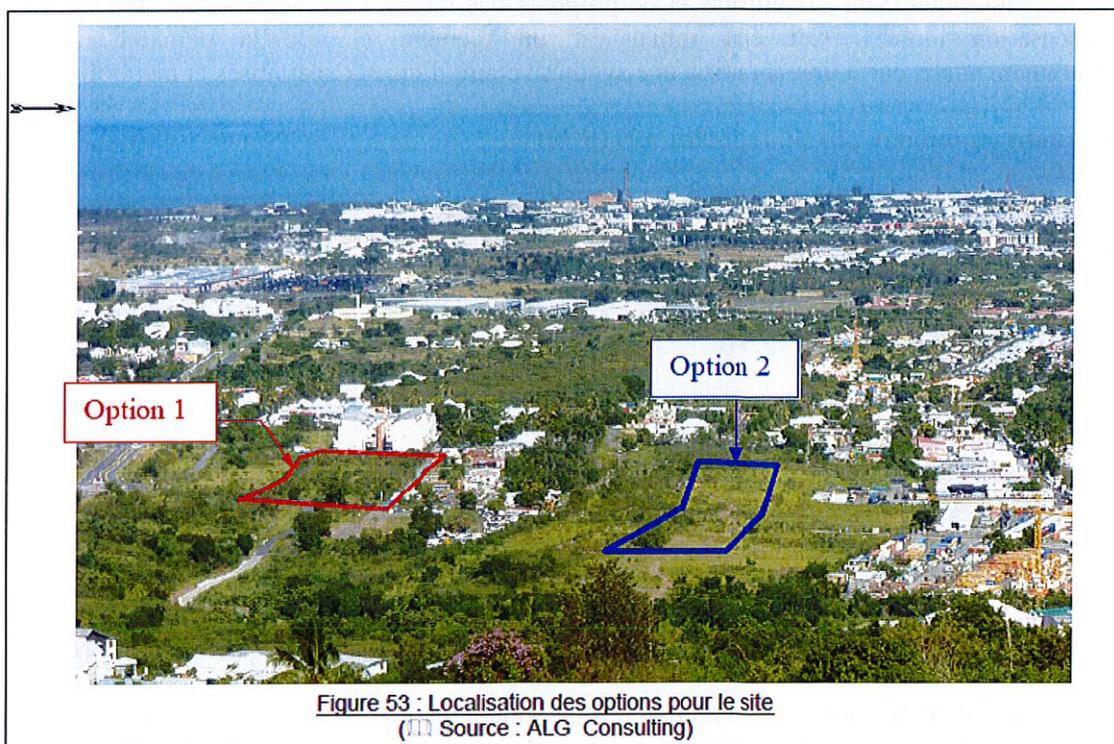
De même, les émissions gazeuses provenant de la circulation routière sont considérées comme un enjeu fort par l'étude d'impact. **L'AE recommande** de réaliser des mesures de la qualité de l'air afin de mieux se rendre compte de la réalité de la pollution atmosphérique.

2.4) Concernant le paysage et le patrimoine (p 49)

Le projet se situe dans une zone semi urbanisée sur un terrain en friche. A terme il sera inséré dans le complexe urbanisé de la ZAC.

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

A partir de la page 84 l'EI fait un comparatif entre deux emplacements possibles du centre commercial.



ensuite été approuvée le 23 janvier 2013. Le terrain du projet est classé en zone Auem permettant l'implantation de la zone commerciale.

L'EI démontre également la compatibilité du projet avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) et des Risques Mouvements de Terrain ont été approuvés le 15 novembre 2012. Le site du projet est en dehors des zones d'aléas.

Par contre, le risque sismique doit être pris en compte pour le classement ERP (Etablissement Recevant du Public) du centre commercial, ce qui est fait.

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.122-3 du Code de l'Environnement.

Toutefois, l'**Autorité Environnementale (AE) demande** que certaines illustrations soient reprises car des informations ne sont pas lisibles (grands carrés noirs) notamment pages 12, 149, 152, 155 etc.

De plus, **elle recommande** d'insérer dans l'EI un plan général de la ZAC avec les aménagements prévus ainsi que l'avancement des différents projets.

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 19)

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 les milieux physiques et les sols (p 30)

Au niveau de la ZAC, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Le centre commercial doit donc prendre en compte la réalisation d'installations permettant la récupération, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales.

2.2) Concernant le milieu naturel (p 44)

Une visite de terrain a été réalisée par le bureau d'études le 15/12/2011 et a permis de recenser la flore et la faune présente.

La flore est majoritairement composée d'espèces exotiques, aucune espèce endémique ou protégée ne sont présentes. Par contre il y a des espèces envahissantes, notamment le Choca Vert (*Furcraea foetida*) et le Faux Poivrier (*Schinus Terebenthifolius*).

Des habitats pour les chiroptères (chauves souris), les caméléons et des insectes sont recensés.

Concernant la faune, les mammifères potentiellement présents sont les tangués, les rats, la musareigne musquée et les chauves souris. Parmi celles-ci, le petit molosse (*mormopterus*)

En ce qui concerne la capacité foncière et les accès routiers, le site retenu (option 2) s'avère plus adapté que l'option 1, essentiellement car la superficie donne plus de latitude pour aménager les accès. Du point de vue du cadre de vie (paysage, insertion paysagère...) et de l'impact sur la faune et la flore, les deux emplacements sont équivalents. L'option 2 a donc été retenue.

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

→ En Phase travaux

D'une manière générale ce chapitre se contente de lister les règles de bonnes pratiques. Les mesures sont générales et peu concrètes.

L'AE recommande de regrouper les paragraphes sur les impacts et les mesures associées afin d'éviter au lecteur des aller et retour entre les chapitres de l'EI.

L'Autorité Environnementale a choisi de ne présenter que les principales mesures énoncées dans l'étude d'impact.

4.1) Concernant les milieux physiques et les sols

La topographie du terrain sera peu modifiée, l'impact est faible.

Risque pollution :

L'EI distingue les risques de pollution liés aux matières en suspension de ceux du ruissellement. Dans les deux cas le risque est lié au lessivage des sols (terrains nus ou route) entraînant des particules polluantes dans la ravine Balthazar puis la mer via la ravine à Marquet. L'AE recommande de regrouper ces deux paragraphes.

Ces polluants sont ceux accumulés sur les toitures ou sur le sol (huile, hydrocarbure...).

Des sites de prélèvements d'eau se trouvent en aval des travaux, le risque de pollution de ceux-ci est qualifié de modéré.

Les principales mesures sont :

- création de fossés drainant pour contourner la zone de travaux
- création de bassins de décantation provisoires
- interdiction d'utilisation de produits toxiques
- enlèvement régulier des déchets

Risque inondation :

L'imperméabilisation progressive des terrains durant les travaux limitera l'infiltration de l'eau dans le sol et augmentera donc le risque de débordement en aval du projet.

L'EI prévoit la réalisation d'un bassin de rétention/infiltration (p 121) sans indiquer si c'est un bassin provisoire ou le bassin définitif prévu dans le cadre des travaux. L'AE demande des précisions sur ce point.

4.2) Concernant le milieu naturel

Il n'y aucune espèce floristique protégée, l'impact est donc nul.

Des gîtes de chiroptères et l'existence de caméléons sont potentiellement présents, l'impact des travaux est modéré. L'EI propose de stocker les déchets verts pendant 4-5 jours sur le site afin de laisser le temps à la faune de s'échapper. Elle indique que les gîtes occupé par les chiroptères seront repérés. L'AE demande que les nids ainsi signalés soient déplacés à la main.

L'EI prévoit des mesures pour lutter contre les espèces envahissantes (choca vert et faux poivrier notamment). Deux méthodes de destruction seront utilisées, manuelle et chimique.

4.3) Concernant le milieu humain :

Bruit et vibrations (p 122) :

L'impact des travaux sur le bruit et les vibrations est qualifié de modéré par l'EI. L'AE note que l'EI indique que les nuisances sonores principales sont les bruit dus à la circulation des engins et aux avertisseurs de recul. Les bruits d'un chantier étant multiples (marteau piqueur, pose des matériaux, perceuse etc.) l'AE demande que les sources de bruit soient revues.

L'EI indique que les engins seront conformes aux normes en vigueur et que des horaires adaptés pourront être aménagés lors du terrassement.

Déplacements (p 123):

Un plan de circulation sera mis en place.

Déchets, eau potable et qualité de l'air (p 119 et 122) :

Des mesures adaptées sont prises.

4.4) Concernant le paysage et le patrimoine

Le paysage sera modifié par la présence des engins de chantier et par le déplacement des terres végétales. L'EI qualifie l'impact de faible ce qui semble sous estimé.

→ En phase exploitation

4.5) Concernant les milieux physiques et les sols

Risque pollution :

Les eaux de surface sont susceptibles d'être souillées par les hydrocarbures des voiries. Ces eaux seront traitées via un séparateur hydrocarbure. L'AE recommande d'indiquer la façon et la fréquence de l'entretien des séparateurs.

Risque inondation :

Un bassin d'infiltration recevra les eaux provenant de la toiture et des parkings. Les eaux du parvis enherbé du rez de chaussée s'infiltreront naturellement dans le sol.

4.6) Concernant le milieu naturel

Flore (p 120) :

Le projet prévoit des plantations. L'EI indique que les espèces plantées seront conformes à la liste « démarche aménagement urbain et plantes indigènes » (DAUPI) mise en œuvre par le Conservatoire Botanique National des Mascariens à l'attention des aménageurs et collectivités.

L'AE note que l'EI considère ces plantations comme une mesure de compensation alors qu'elles semblent faire partie de l'aménagement global du site (cf 1) p 124). L'AE demande que le caractère compensatoire soit justifié.

Faune (p 132) :

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. L'EI indique que les préconisations de la SEOR (Société d'Etudes Ornithologiques de la Réunion) seront respectées (éclairage orienté vers le bas, éviter le sur éclairage, éteindre les lumières quand elles ne sont pas utiles, etc.).

4.7) Concernant le milieu humain

Consommation énergétique :

L'EI indique (p 136) qu'une Gestion Technique Centralisée sera appliquée. Celle-ci devrait permettre une économie d'énergie de l'ordre de 30 %. L'AE souligne l'intérêt de ce choix et souhaiterait des précisions sur sa mise en œuvre.

La toiture végétalisée, la ventilation naturelle et l'utilisation de la fraîcheur du parking permettra d'abaisser naturellement la température du centre commercial et donc une moindre utilisation de la climatisation (p 163). L'EI indique une économie de 50 à 75 % par rapport à une climatisation classique. Là aussi **L'AE souhaiterait** des précisions sur cette évaluation et des informations sur les modalités par lesquelles les différents acteurs qui interviendront dans le centre commercial poursuivront les économies d'énergie.

Consommation d'eau potable (p 125) :

Il est notamment prévu la mise en place d'appareils hydro-économes.

Le réseau actuel d'eau potable ne permettant pas le fonctionnement simultané des Robinets d'Incendie Armés (RIA) et des poteaux d'incendie, le projet prévoit la mise en place de deux cuves de sprinklage (p 79).

Bruit (p 131, 138, 162) :

Afin de réduire les nuisances sonores provenant du bâtiment un certain nombre de dispositions sont listées page 131 et 138 (localisation des équipements techniques à l'intérieur du bâtiment, écrans acoustiques implantés sur la toiture, bruit de la climatisation réduite grâce à nouveau procédé, etc.).

En ce qui concerne le bruit provenant de la circulation, 900 000 véhicules/an sont attendus et sont susceptibles de modifier l'état acoustique initial de la zone. L'EI indique (p 162) que ces mesures de l'état sonore en exploitation sont donc à prévoir. **L'AE regrette** que ces mesures ne soient pas déjà prévues et **recommande** de les fournir lors de l'enquête publique. S'il s'avère que des nuisances sonores sont imputables au trafic engendré par l'R du Temps, le pétitionnaire envisage la mise en place de protections isophoniques. **L'AE demande** un engagement plus ferme du maître d'ouvrage.

Air (p 131) :

Les mesures principales portent sur la fluidité du trafic, la réalisation de voies cyclables et piétonnes.

Déplacements (p 139):

Afin de fluidifier le trafic, des discussions sont en cours en la mairie de La Possession, la SEDRE (aménageur de la ZAC) et ALG Consulting. Les simulations portent sur la circulation à l'horizon 2016 lorsque la ZAC sera entièrement réalisée. La solution principale envisagée est d'élargir les voies d'accès au centre commercial au niveau des giratoires ; cette solution tient compte du projet de réalisation de deux tronçons de Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

Déchets (p 119) :

Pour faire face à l'accroissement de déchets il est prévu la mise en place de nombreuses poubelles pour le public, d'un tri sélectif, d'un compacteur à carton, etc.

4.8) Concernant le paysage et le patrimoine

L'EI indique que le bâtiment s'intégrera au mieux grâce à son architecture, aux différentes plantations et à sa toiture végétalisée.

5) ESTIMATION DES COÛTS DES MESURES (P 170)

Les coûts des différentes mesures sont chiffrés mais :

- certains coûts sont indiqués plusieurs fois, exemple la toiture végétalisée l'est 2 fois (p 170), idem pour le séparateur à hydrocarbure, etc.
- le prix de l'éclairage adapté (392 000 € p 170) est une valeur brute alors que le coût de la mesure à prendre en compte est le surcoût entre un éclairage adapté et un éclairage « normal »

L'AE n'a pas d'autres remarques particulières.

6) EFFETS CUMULÉS

Les effets cumulés avec les autres projets alentours ne sont pas traités, exceptés en ce qui concerne la circulation au sein de la ZAC Moulin Joli (cf l'item « déplacements » du paragraphe 4.7). **L'AE demande** que les effets cumulés soient pris en compte et étudiés (faune, flore, risque inondation, eau, etc.), notamment en ce qui concerne l'eau potable, dont les besoins sont amenés à augmenter sur la commune de La Possession, du fait des développements prévus (notamment ZAC Coeur de Ville).

D. CONCLUSION

L'Etude d'Impact prend correctement en compte l'environnement. Toutefois **l'AE demande** que les effets cumulés soient étudiés notamment en ce qui concerne l'eau potable.

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général

Xavier BRUNETIÈRE