



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale  
de La Réunion  
sur le projet du centre commercial « Carré d'Eden »  
sur la commune de Saint-Denis**

n°MRAe 2018APREU19

## 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 ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables à sa réalisation, et n'est donc ni favorable, ni défavorable.**

Porté à la connaissance du public, cet avis vise à apporter un éclairage sur les pistes d'amélioration du projet dans la prise en compte des enjeux environnementaux qui ont pu être identifiés, et à favoriser la participation du public dans l'élaboration des décisions qui le concerne.

La MRAe Réunion s'est réunie le 11 septembre 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 Société Civile immobilière de Construction Vente (SCCV) « Victor Schoelcher » pour le projet de création d'un centre commercial dénommé « Carré d'Eden », sur la commune de Saint-Denis de l'île de La Réunion (974).

<b>Localisation du projet :</b>	ZI du Chaudron – Saint-Denis
<b>Demandeur :</b>	SCCV « Victor Schoelcher »
<b>Procédure réglementaire principale :</b>	Permis de construire
<b>Date de saisine de l'Ae :</b>	18 juillet 2018
<b>Date de l'avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) :</b>	3 septembre 2018

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.

Le projet relève des catégories 39° et 41°a du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, qui soumettent respectivement à l'examen au cas par cas « les travaux de construction et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une surface supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> » et « les aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus ».

Par décision en date du 13 juillet 2017, le projet est soumis à évaluation environnementale (arrêté préfectoral n° 2017-1501/SG/DRECV). L'Ae analyse ci-après la version du 15 juin 2018 du rapport de l'étude d'impact.

Un permis de construire référencé PC n°974 411 17A0114 a été déposé le 21 avril 2017 et modifié le 4 octobre 2017.

L'avis de l'Ae sera joint au dossier soumis à enquête publique conformément aux dispositions du code de l'environnement (R122-7.II) et cette dernière ne pourra débuter avant réception de celui-ci. Le pétitionnaire est tenu de produire une réponse écrite à l'avis de l'Ae par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique (L. 122-1.V et VI).

# Avis de l'Autorité Environnementale

## 1°) Description du projet

Le projet porte sur la réalisation d'un centre commercial implanté sur les parcelles cadastrées BL n°100, 395, 396, 397 et 398 représentant une surface totale de 8 878 m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont essentiellement utilisées pour le stockage de matériaux de construction.

Le futur centre commercial a pour objet de proposer une offre qualitative à des activités et services de loisirs, de bien-être et de santé.

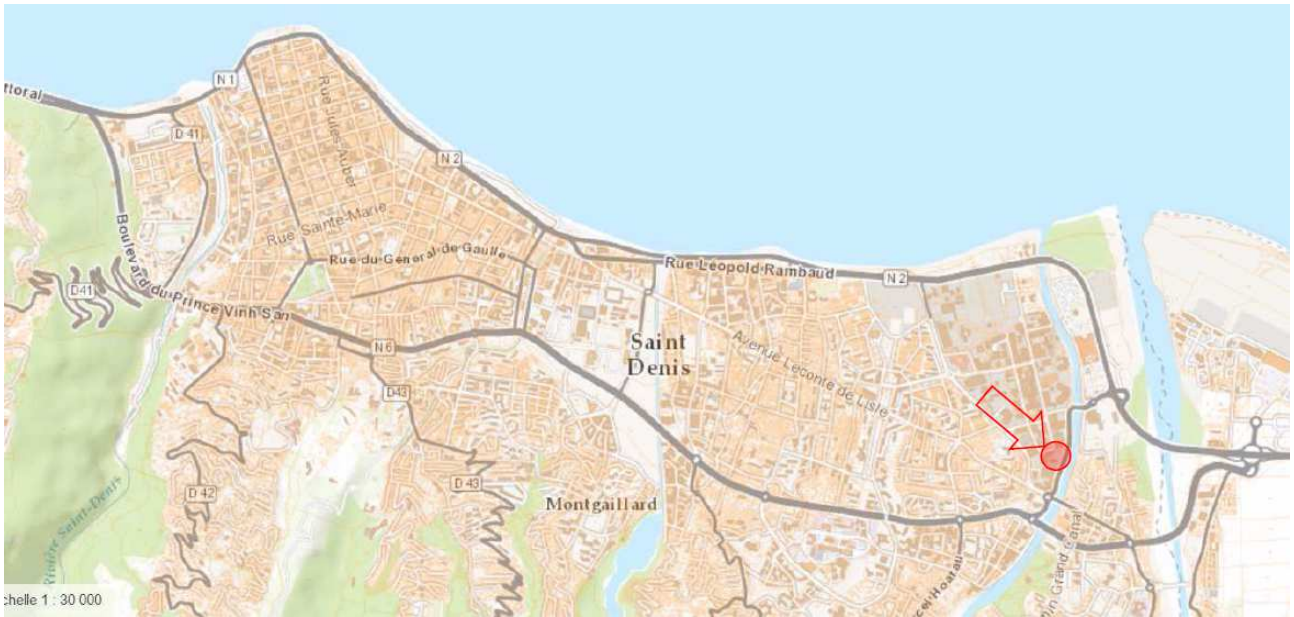


Figure n°1 – Plan de situation

Les travaux comprennent :

- ✓ la démolition des ouvrages existants (bâtiments, locaux, revêtements de sols, réseaux) ;
- ✓ le comblement du piézomètre présent sur le site ;
- ✓ les travaux de terrassements pour permettre la création de parkings souterrains sur 2 niveaux (R-1 et R-2) ayant une capacité totale de stationnement pour 481 véhicules ;
- ✓ l'élévation sur 6 niveaux d'un bâtiment bioclimatique d'une emprise au sol de 5 916 m<sup>2</sup>, d'une hauteur proche de 18 m et d'une surface plancher de 12 160 m<sup>2</sup> environ destinée à recevoir des commerces principalement, des bureaux et des restaurants.

## 2°) Compatibilité avec les plans, schémas et programmes

### Schéma Régional d'Aménagement (SAR) :

Le SAR identifie la commune de Saint-Denis parmi les « pôles principaux » qui ont vocation à accueillir une ville dense, produire du renouvellement urbain et des extensions optimisées. A cet effet, ils assurent un niveau de service et d'équipement élevé.

La parcelle d'implantation est identifiée comme un espace urbain à densifier, compatible avec la création d'un ensemble commercial et participe au développement des quartiers et des Hauts.

#### Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Les orientations du SCoT de la CINOR préconisent une structuration entre le centre-ville de Saint-Denis et le pôle Rivière des Pluies, qui constitue une nouvelle centralité. L'implantation d'activités à fort potentiel d'emplois et d'équipements structurants de toute nature devra y être favorisée.

Le réinvestissement urbain sur le quartier du Chaudron est une des grandes opérations de renouvellement ou réinvestissement urbain à court et moyen termes que le SCoT recommande dans une logique de densification et de rénovation urbaine.

#### Document d'urbanisme applicable à l'échelle communale

La commune de Saint-Denis a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU) le 26 octobre 2013. La dernière modification du PLU a été approuvée en mai 2017. La parcelle d'implantation du projet est située en zone Ua au PLU qui correspond à la zone d'activités du Chaudron.

Les dispositions prévues dans le projet en termes de recul par rapport aux emprises publiques, d'emprise au sol, de hauteur maximale de construction, d'aspect extérieur d'aires de stationnement et d'espaces libres, s'inscrivent dans le respect du règlement du PLU.

#### Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La gestion des eaux de pluies fait l'objet d'une attention particulière au niveau de la conception du projet qui prévoit une récupération de celles-ci pour l'arrosage des espaces verts et pour l'alimentation de la cascade, ainsi qu'un traitement des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Ces mesures répondent aux orientations fondamentales définies dans le SDAGE 2016-2021 en matière de préservation de la ressource en eau et de lutte contre les pollutions.

### **3°) Enjeux principaux**

Le contenu du résumé non technique ne répond pas aux exigences réglementaires en termes de présentation des aspects les plus importants contenus dans l'étude d'impact.

- *L'Ae demande que le résumé non technique soit modifié pour se conformer aux dispositions de l'article R. 122-5 du code de l'environnement.*

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont les suivants :

- ➔ *la préservation de la qualité de la ressource en eau ;*
- ➔ *la préservation du patrimoine naturel par rapport à la présence de colonies de chiroptères et de l'avifaune marine ;*
- ➔ *l'intégration du nouveau bâtiment dans le paysage urbain du secteur ;*
- ➔ *la gestion et la sécurisation de la circulation routière aux abords du projet.*

#### **4°) Etat initial et mesures proposées**

##### ■ Milieu physique – ressource en eau

Le projet se situe dans le périmètre de protection rapprochée du puits de la « ZEC du Chaudron » (à 350 m) et du forage d'appoint de la « ZEC du Chaudron » dont les eaux sont captées à des fins d'alimentation humaine. Les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux pompées dans ces ouvrages, d'autant que dans la zone de projet, l'aquifère ne bénéficie pas de protection naturelle, susceptible de freiner ou stopper une pollution en surface.

L'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique fait l'objet d'un rapport établi en mars 2018, dans lequel il réalise l'analyse des mesures proposées par le pétitionnaire vis-à-vis des risques de pollution de la ressource en eau et propose des prescriptions complémentaires.

- *Compte tenu de l'enjeu majeur que représente la préservation de la ressource en eau qui alimente en eau potable une grande partie de la population dionysienne, l'Ae recommande de présenter plus clairement comment le projet a pris en compte les prescriptions énoncées par l'hydrogéologue agréé dans son avis de mars 2018, et de s'assurer que l'orientation du projet de « re-perméabiliser » les sols est compatible avec les recommandations sur la non-infiltration des eaux (en dehors des espaces verts).*

Il est à noter la présence sur le site du projet d'un piézomètre réalisé en 2003 d'une profondeur de 41,70 m. Ce piézomètre a permis de mettre en exergue que le niveau des plus hautes eaux se situent à 30,33 m de profondeur par rapport au terrain naturel. Dans le cadre du projet, il est prévu le comblement de ce piézomètre par la mise en œuvre de matériau inerte sur une hauteur de 7 m surmonté d'un bouchon étanche conformément à la réglementation en vigueur.

##### ■ Milieu naturel – Biodiversité

Le projet est situé dans un secteur urbain très anthropisé. Les terrains artificialisés ou remaniés se caractérisent par l'absence d'habitats naturels ou semi-naturels. La flore qui a été recensée, ne présente pas d'enjeu particulier.

Le projet est situé dans un corridor aérien principal de transit de l'avifaune marine (Puffin tropical, Pétrel de Barau et Phaéton à brins blancs). L'impact du projet sur l'avifaune marine concerne potentiellement les oiseaux survolant de nuit le site, et plus particulièrement le Pétrel de Barau (*Pterodroma barau*), espèce endémique protégée. Le pétitionnaire envisage de s'inscrire dans la démarche des « nuits sans lumière » et de mettre en place un éclairage nocturne adapté respectant les préconisations de la Société d'Études Ornithologiques de la Réunion (SEOR) pour limiter l'échouage de ces oiseaux marins qui présentent un enjeu fort de conservation.

Une colonie représentant 500 à 1 000 individus de Petits Molosses (*Mormopterus francoismoutou*) a été identifiée sur la parcelle jouxtant celles du projet. Le pétitionnaire envisage d'organiser le déroulement du chantier pour limiter les impacts sur cette espèce de chiroptères endémiques de La Réunion hors période de reproduction. À la fin des travaux, il propose de mettre en place 10 gîtes artificiels à l'extérieur du bâtiment à construire.

Les mesures que le pétitionnaire prévoit de mettre en œuvre, sont proportionnées aux enjeux relatifs à la biodiversité.

## ■ Paysages

L'étude d'impact présente de nombreuses prises de vue permettant de caractériser la situation actuelle qui présente une forte hétérogénéité urbaine au niveau de la zone industrielle du Chaudron et plus particulièrement au niveau des 2 rues sur lesquelles les façades du projet seront visibles.

Malgré sa masse imposante, la forme du bâtiment, ses façades végétalisées et les plantations d'arbres en façade comme dans le mail intérieur, contribuent à assurer une insertion paysagère de qualité du projet.

## ■ Milieu humain

Le site bénéficie de 2 accès par les rues Victor Schoelcher et Lislet Geoffroy. La rue Lislet Geoffroy se situant à une altitude plus basse que la rue Schoelcher, 2 niveaux d'entrée ont été distingués : l'entrée « rez-de-chaussée » par la rue Schoelcher et l'entrée « rez-de-jardin » par la rue Lislet Geoffroy.

Les déplacements dans la zone se font majoritairement en voiture et le secteur fait l'objet quotidiennement d'une congestion du trafic routier. La rue Victor Schoelcher connaît des flux circulatoires importants tout au long de la journée, mais plus particulièrement à l'heure de pointe du soir.

Pour tenir compte de cette situation qui risque probablement de se dégrader encore plus avec la réalisation de ce projet de centre commercial, le pétitionnaire souhaite sensibiliser la clientèle à utiliser les modes doux et les transports en commun. Outre la vingtaine de places de stationnement réservés spécialement aux vélos, l'étude d'impact mentionne que la rue Victor Schoelcher allait faire l'objet d'une requalification de voirie comprenant une piste cyclable et des accès piétons sécurisés.

- *L'Ae recommande d'évaluer l'impact global de ces aménagements avec le projet de centre commercial afin de préciser les mesures d'évitement et/ou de réduction en termes de sécurité, de bruits et de poussières pour les piétons et vélos qui empruntent la rue Victor Schoelcher.*

Il est à noter que l'étude d'impact précise qu'un projet d'extension du TCSP (transport en commun en site propre) et un arrêt à proximité du site du projet de centre commercial sont envisagés par la CINOR conformément aux orientations définies dans son plan de déplacement urbain (PDU) pour la période 2013-2020.