

**Demande d'examen au cas par cas préalable  
à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale**

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale.  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception: 13 juin 2017 Dossier complet le: 20 juin 2017 N° d'enregistrement: F. 974, R. P. 00172

**1. Intitulé du projet**

Création d'un Centre Commercial "Carré Eden" d'une surface de plancher de 16375,02m<sup>2</sup> dans la Zone Industrielle du Chaudron sur la commune de Saint-Denis à La Réunion.

**2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) maître(s) de l'ouvrage**

**2.1 Personne physique**

Nom: Hendricks

Prénom: Jérôme

**2.2 Personne morale**

Dénomination ou raison sociale:

SCCV Victor Schoelcher

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale:

Messieurs Jonathan LAMY et Jérôme HENDRICKS, co-gérants de la SCCV

RCS / SIRET:

147 340 001 72

Forme juridique:

Société Civile de Construction Vente

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

**3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet**

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Rubrique n° 39	Le projet concerne une parcelle de 8486,05 m <sup>2</sup> , une emprise au sol de 5924,41 m <sup>2</sup> et une surface de plancher de 16375,02 m <sup>2</sup> .

**4. Caractéristiques générales du projet**

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

**4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition**

Projet de Centre Commercial d'avenir et futuriste, dédié à des enseignes commerciales de qualité intégrant de nombreuses activités de loisirs, un pôle santé et bien-être, un centre d'affaires composé de surfaces de bureaux et de plusieurs restaurants panoramiques. Projet innovant au regard de sa réversibilité des usages (activités diurnes et nocturnes proposées dans les mêmes espaces), de son éloges du végétal et des paysages réunionnais exceptionnels (toitures-terrasses et restaurants panoramiques, utilisations d'espèces endémiques pour la végétalisation des façades et des autres espaces verts), ou encore de sa promotion de la multimodalité (proximité des réseaux de transports collectifs, accès piétons et vélos facilités) et de sa contribution à la lutte contre l'imperméabilisation des sols par l'optimisation des espaces (parkings souterrains et premier parking s'ilo réunionnais).

Nettoyage de la parcelle actuellement utilisée comme espace de stockage de matériaux de construction.

Début des travaux de construction prévu pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, avec une livraison prévue pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.



#### 4.2 Objectifs du projet

Le projet entend proposer une offre commerciale complémentaire de l'existant à proximité directe du centre ville de Saint-Denis et dans le même temps une véritable alternative aux zones d'activités périphériques.

De plus, par sa qualité structurelle et la diversité des futurs commerces et services, le Centre Commercial souhaite procurer un confort d'achat aux futurs usagers.

De même, le soin apporté aussi aux extérieurs (façade végétalisée, fontaine murale...) entend valoriser l'image du secteur industriel et commercial dans lequel le projet s'inscrit, et renforcer l'animation tant de la Zone Industrielle que des quartiers d'habitations environnants.

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase travaux

Organisation générale:

- Terrassements Généraux
- Réalisation des parking souterrains en béton avec remblaiement contre voiles en matériaux drainants
- Réalisation des planchers, élévations et toitures terrasses en béton
- Réalisation des incorporations fluides en même temps que les élévations
- Réalisation des équipements de second œuvre
- Raccordement de tous les réseaux EP, EU, AEP, Incendie, Télécom, EDF aux réseaux concessionnaires
- Travaux de végétalisation des façades
- OPR et travaux de finitions avec réception
- Réception des travaux.

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Organisation générale:

- Deux entrées : rue Lislet Geoffroy au niveau Rez-de-jardin et rue Victor Schoelcher au niveau Rez-de-chaussée.
- Circulation et stationnement différenciés (piéton, vélos et deux-roues, véhicules, poids lourds de livraison).
- Commerces et services répartis sur les 4 niveaux de la façon suivante :
  - RDJ: Supermarché (et Réserve alimentaire), Culture-Loisirs, Téléphonie, Informatique,
  - RDC: Électroménager, Équipement Maison, Textile Homme, Textile Femme, Banque-Assurance.
  - R+1: Pôle Bien-être et Santé, "Food-court" cuisines du monde, Restauration gastronomique.
  - R+2: Bureaux, "Food-court", Salle de Conférences-Expositions.

Développement durable:

- Bâtiment bioclimatique.
- Panneaux photovoltaïques en toiture.
- Système de climatisation centrale à eau glacée, distribuant l'ensemble du bâtiment (parties communes comme locaux commerciaux).
- Façades et toitures-terrasses végétalisées, avec utilisation prioritaire d'espèces locales endémiques de La Réunion,
- Captation des eaux pluviales dans cuve de rétention, pour réutilisation dans l'entretien des espaces verts et l'approvisionnement de la cascade murale.
- Perméabilisation des espaces circulation/stationnement en RDJ/RDC (dalles alvéolaires Recyfix Green Standard).
- Implantation du Centre dans un secteur bien desservi en transports collectifs.
- Emplacements réservés au stationnement vélos et aux véhicules électriques.
- Politique de tri sélectif des déchets générés par les activités commerciales (pas de déchets dangereux).



**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire

Autorisation d'exploitation commerciale (CDAC)

Etude de sûreté et de sécurité publique (dont étude de sécurité des transports de fonds)

Attestation relative aux règles parasismiques

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de vente :	
- Surfaces commerciales < 300 m <sup>2</sup>	936,80 m <sup>2</sup>
- 300 m <sup>2</sup> ≤ Surfaces commerciales ≤ 1000 m <sup>2</sup>	4680,35 m <sup>2</sup>
- Surfaces commerciales > 1000 m <sup>2</sup>	8905,30 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	16375,02 m <sup>2</sup>
Espaces verts	97,87 m <sup>2</sup>
Emprise au sol	5924,41 m <sup>2</sup>
Superficie globale de l'opération (parcelles cadastrales)	8486,05 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s) d'implantation

12 Rue Lislet Geoffroy  
97490 Sainte-Clotilde  
(Commune de Saint-Denis)

Coordonnées géographiques

Long. 55°49'8"1"72 Lat. 20°89'73"28

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Point d'arrivée :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?



### 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive GARMEN disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/les-donnees-environnementales.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'Inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>.)

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	- ZNIEFF de type 1 les plus proches à 5,3km au sud-ouest (2 zones) et à 3,6km au sud-est. - ZNIEFF de type 2 à moins de 600m à l'est du site (Ravine du Chaudron) ; autres ZNIEFF situées au-delà de 3km de distance (la plus proche au sud-ouest).
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Commune de Saint-Denis
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



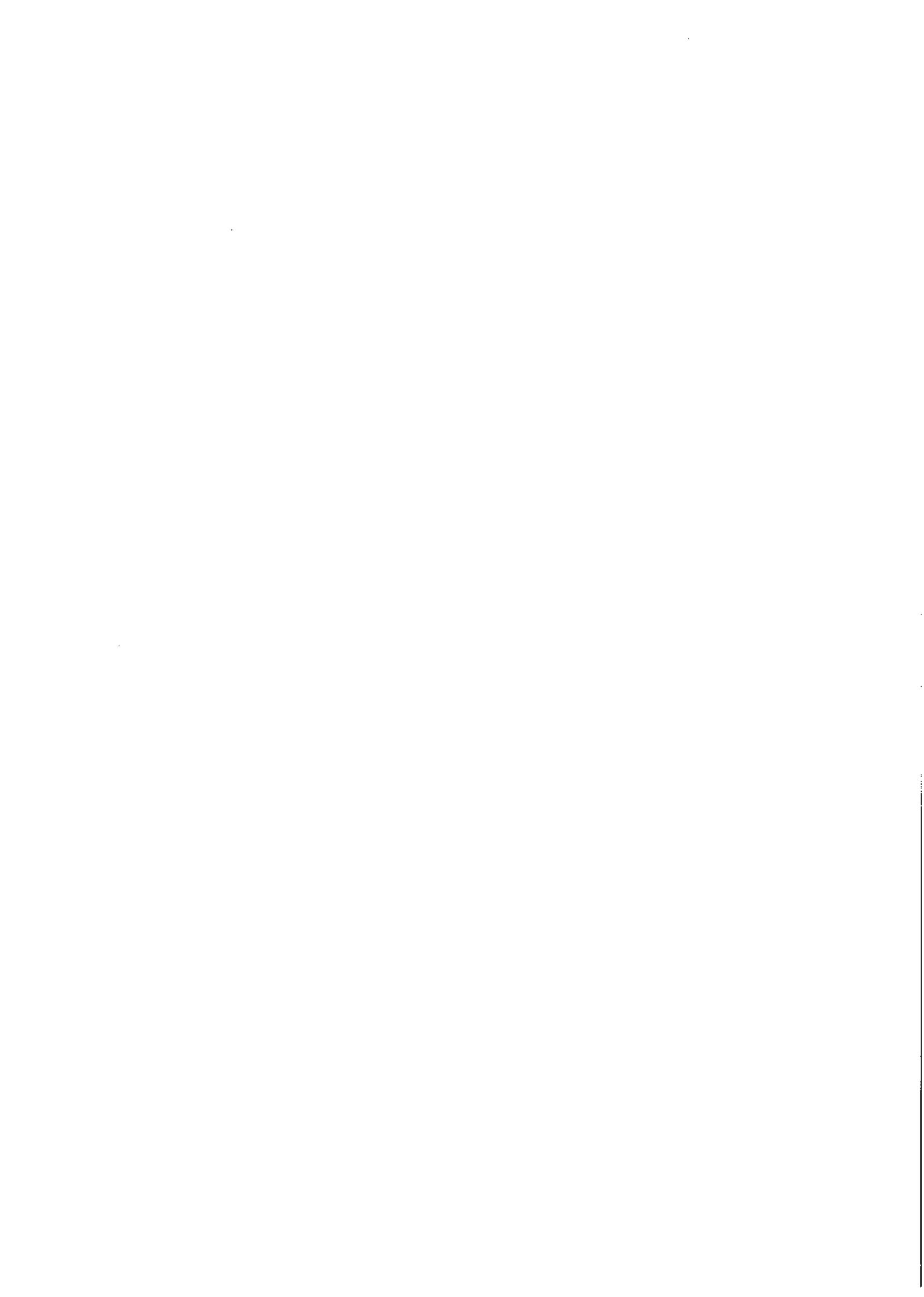
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPR de la commune de Saint-Denis approuvé en décembre 2014 (modification simplifiée n° 5)
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Forage F3 Cert à 1km en amont du site : périmètre de protection rapprochée préventif (défini mais ne faisant pas actuellement l'objet d'un arrêté préfectoral). - Puits du Chaudron à 1,1km à l'ouest du site, Puits de la ZEC du Chaudron et Forage d'appoint du puits ZEC à 390m en aval/au nord du site : forages dont les périmètres constituent des bassins versants "physiques" qui drainant les eaux de ruissellement vers les ouvrages. (Données issues du PPR de Saint-Denis d'octobre 2013)
Dans un site Inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



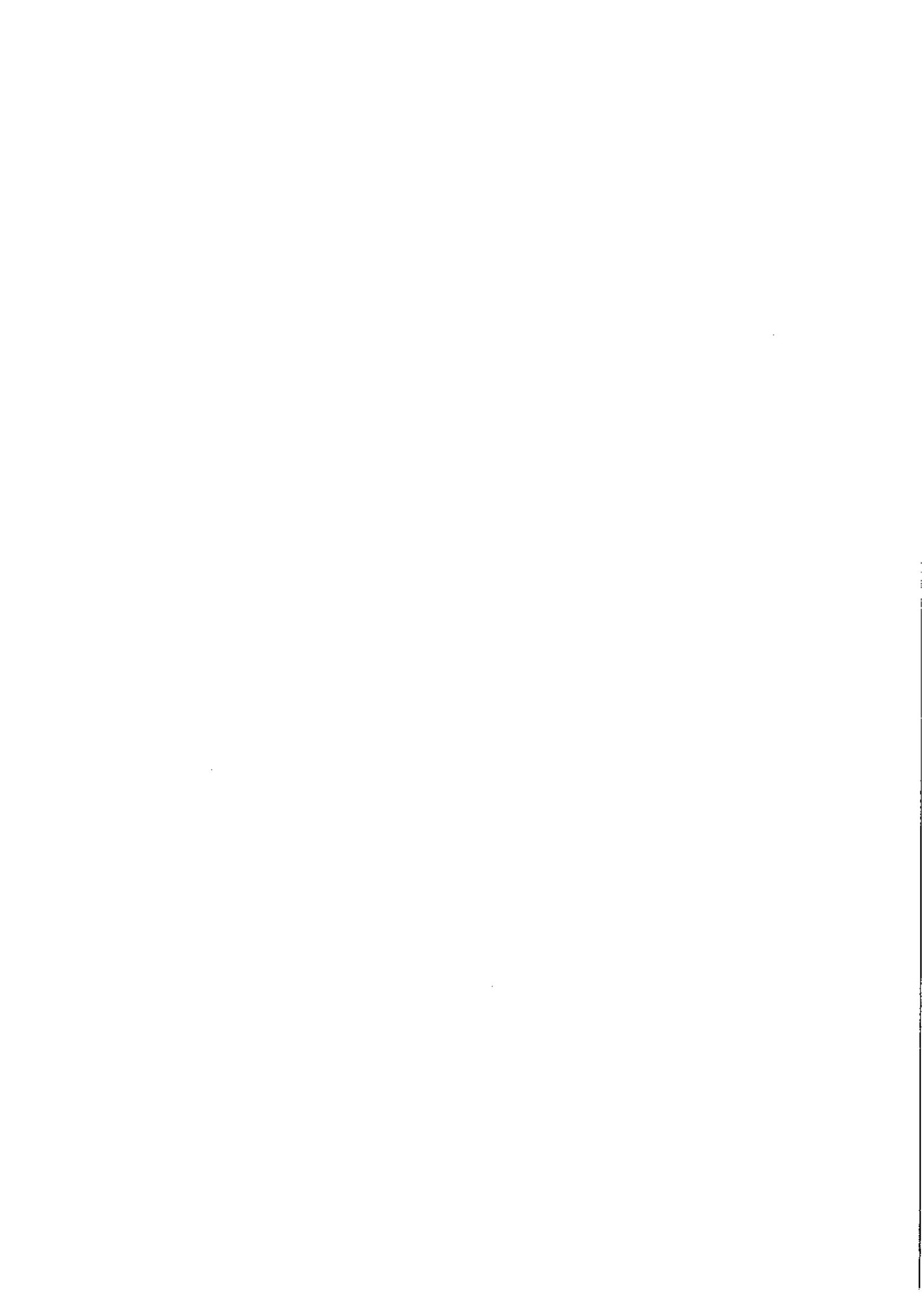
6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes? Veuillez compléter le tableau suivant:

Incidences potentielles	Oui	Non	De quelle nature? De quelle importance? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Engendre-t-il des prélèvements d'eau? Si oui, dans quel milieu?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Ressources</b>			
Est-il excédentaire en matériaux?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Est-il déficitaire en matériaux? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>			
Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrite au Formulaire Standard de Données du site?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Formalités (CPE à effectuer le cas échéant directement par les futurs opérateurs économiques (notamment pour l'emplacement du Supermarché). Par ailleurs, Projet de Centre commercial implanté dans une zone industrielle mais dont les seuils des activités présentes ne renvoient pas à des activités dangereuses (de type Seveso).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Augmentation du trafic routier dans la zone concernée, mais dans le même temps contribution aussi au report modal par la proximité du site avec les lignes de transports collectifs existantes et projetées (extension TCSP, etc.)
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Nuisances sonores limitées le soir aux niveaux R+1 et R+2 (terrasse "food-court" notamment), à l'occasion d'after-works et événements de type expositions/conférences. Ouverture nocturne du Centre Commercial limitée au début de soirée (22h environ), aucune activité festive de type boîte de nuit n'étant prévue. De plus, insertion du Centre Commercial dans un zone industrielle, et pas directement dans un quartier d'habitations.



	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Régulation des éclairages des commerces et parties communes du bâtiment : mode crépusculaire et sur horloge.</p> <p>Éclairage de sécurité dans les parkings souterrains et en surface : ampoules LED Basse Consommation avec capteurs de mouvements et orientées vers le bas.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



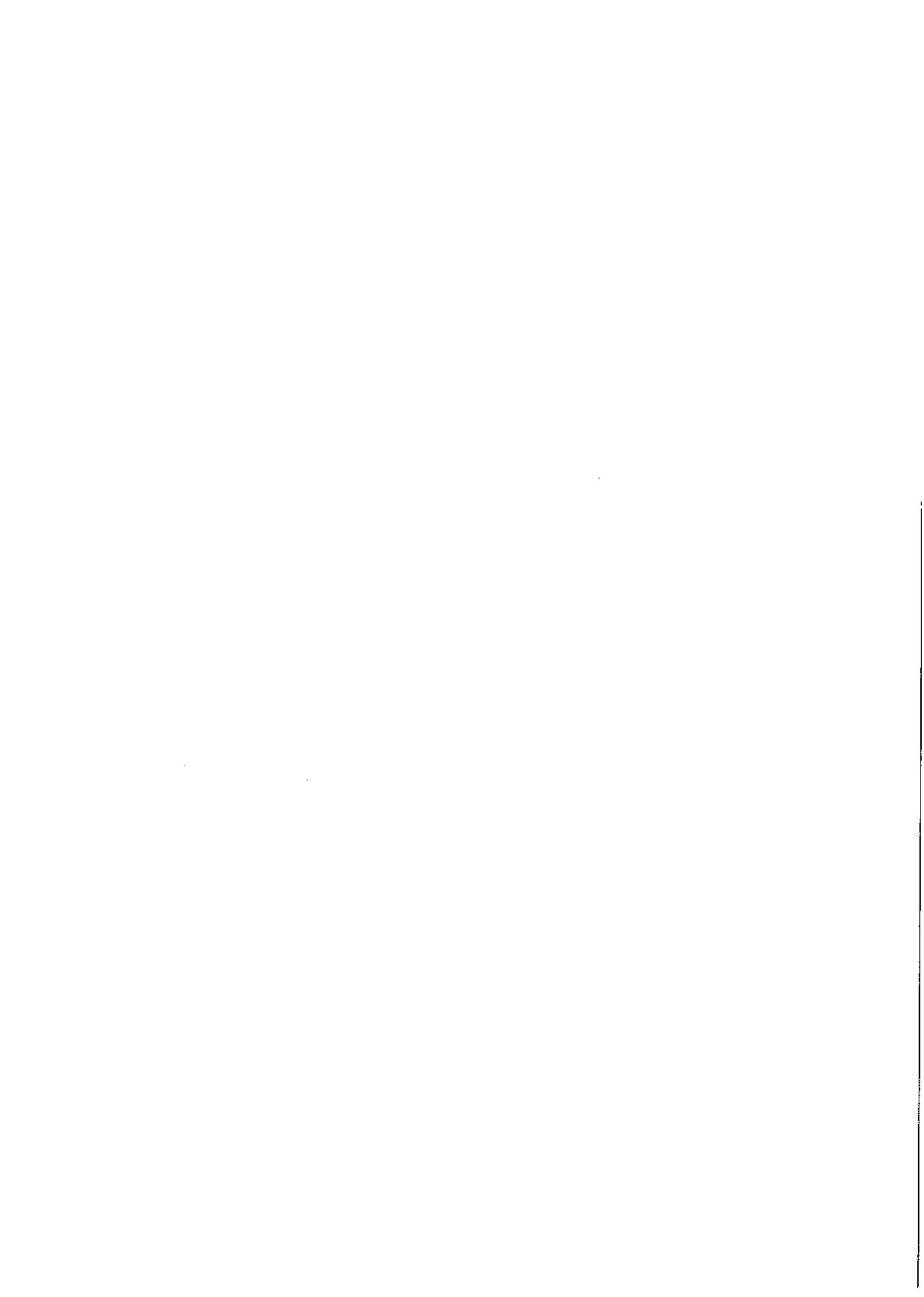
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Au contraire, traitement qualitatif des façades et des espaces intérieurs du Centre Commercial, dans le but de valoriser l'image du secteur dans lequel le projet s'intègre (Zone Industrielle du Chaudron) et des quartiers d'habitations environnants.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Réhabilitation d'une zone utilisée anciennement pour du stockage de matériaux de constructions, en espace urbain convivial et attractif.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :



6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le projet de Centre Commercial n'engendre pas d'impacts négatifs notables au regard de l'environnement et de la santé humaine.

Au contraire, il témoigne d'une volonté d'améliorer la situation existante en optimisant les espaces artificialisés par rapport à l'état actuel du site (parkings souterrains et en silo, surfaces de vente réparties sur 4 niveaux plutôt que de plain-pied...).

De plus, le site ne se situe pas dans une zone d'aléa naturel (Inondation, mouvement de terrain...), et la construction du projet à cet endroit n'est donc pas de nature à aggraver un risque naturel particulier. S'agissant précisément du risque Inondation, le projet entend même agir directement sur le ruissellement des eaux pluviales, en la captant/réutilisant pour l'entretien des espaces verts et l'approvisionnement de la fontaine murale, ce qui évitera dans le même temps tout impact négatif sur les captages d'eau potable alentours.

Dans la même logique de limiter l'empreinte écologique du projet, il est encore prévu d'autres dispositifs de gestion durable du site : approvisionnement en énergies renouvelables (ferme photovoltaïque sur toiture), utilisation de matériaux locaux pour la construction du bâtiment et d'espèces végétales locales pour les espaces verts et façades végétalisées.

### 7. Auto-évaluation (facultatif)

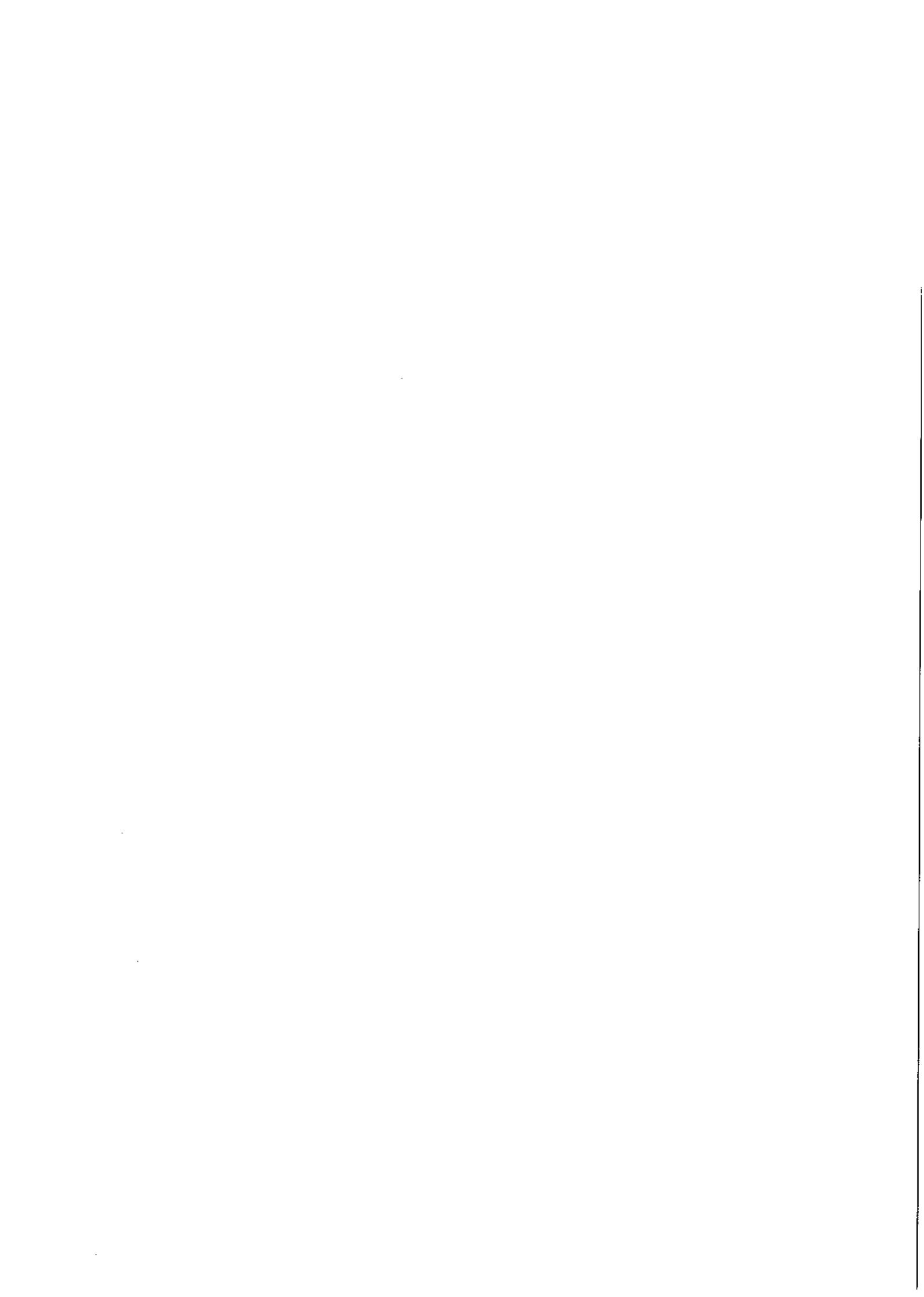
Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Au regard de la surface de plancher du projet (16375,02 m<sup>2</sup>) et de la surface parcellaire (8486,05 m<sup>2</sup>), le projet de Centre Commercial doit faire l'objet d'un examen au cas par cas par votre Autorité. Toutefois, la volonté affirmée de limiter l'empreinte écologique du projet pour les raisons évoquées ci-dessus, ainsi que la situation du site en dehors de tout zonage à caractère environnemental (risques naturels, points AEP...) devraient vous amener à considérer que la réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire.

### 8. Annexes

#### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ; plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>



**8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire**

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
1. Perspectives du Projet 2. Attestation de la situation de la Société en cours d'immatriculation

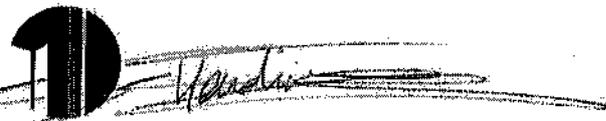
**9. Engagement et signature**

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à **Le Tampon**

le **12/06/2017**

Signature

  
**GEOD'im**  
Immobilier d'entreprise

en cliquant sur le cadre ci-dessus

