



PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire

Nantes, le 06 AOUT 2014

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur l'étude d'impact du dossier de permis de construire du projet
Désiré Colombes à NANTES (44)**

Introduction sur le contexte réglementaire

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact du dossier de permis de construire du projet de renouvellement urbain du secteur Désiré Colombes et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

1 - Présentation du projet et de son contexte

Le site Désiré Colombes, d'environ 1 ha à l'ouest du centre-ville, comprend aujourd'hui un ensemble de bâtiments en partie désaffectés, dont certains sont remarquables par leur valeur patrimoniale. Le projet de renouvellement urbain consiste à requalifier l'îlot par un programme combinant logements (121 logements, dont 25 % de logements locatifs sociaux) et services publics (pôle associatif, espace multi-accueil petite enfance, jardin public).

Le chapitre de présentation du projet gagnerait à rendre plus lisible graphiquement les bâtiments maintenus, démolis et à construire (des éléments plus satisfaisants sont disponibles dans les annexes). S'agissant de ceux d'intérêt patrimonial, on retient que les immeubles Bourse et Livet le long de la rue Désiré Colombes seront conservés. La fragilité structurelle du salon Mauduit ne permettant pas de le conserver, ses riches décors intérieurs seront transférés dans un nouvel espace sous la cour, réaménagé à l'identique.

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (comme le prévoit l'article L.128-4 du code de l'urbanisme) figure en annexe de l'étude d'impact.

2 - Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale

Au regard du milieu urbain dans lequel s'inscrit le projet et de son ampleur relativement modeste, les enjeux en présence sont ceux classiquement associés à une opération de renouvellement urbain, avec une sensibilité particulière s'agissant de la valeur patrimoniale de certains bâtis comme précisé plus haut. S'ajoute plus spécifiquement la prise en compte de ponctuelles pollutions des sols (sulfates, antimoine, hydrocarbures).

3 - Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement par le projet

3.1 – État initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire par le porteur de projet

Le dossier comporte un état initial multi-thématique complet, duquel ressortent principalement les éléments suivants :

Trois études successives (2011, 2012 et 2013) ont mis en évidence trois poches de contamination ponctuelle des sols, auxquelles s'ajoute une pollution aux hydrocarbures autour d'une ancienne cuve enterrée (cartographie pages 58-59). Les matériaux concernés dépassent pour certains les critères et seuils d'acceptation en installation de stockage de déchets inertes et les déblais devront donc être évacués vers des filières spécifiques.

Enclavé en cœur de ville, le secteur n'est concerné par aucune zone inventoriée ou protégée au titre du patrimoine naturel. L'expertise écologique du site a permis d'écarter l'hypothèse d'une colonisation des bâtiments par les chiroptères. Les enjeux se résument ainsi au jardin Say, principalement en tant que lieu de repos et d'alimentation pour les oiseaux et chiroptères.

Une étude spécifique sur le stationnement automobile montre que l'offre disponible en journée est satisfaisante, même si la situation est logiquement plus tendue de nuit avec la diminution des rotations et le retour des résidents.

3.2- Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour supprimer, réduire et le cas échéant compenser

L'enjeu principal tient à la gestion des sols pollués, qui reçoit deux types de réponse. S'agissant des zones dites T5, T7 et CB5, les matériaux pollués seront excavés dans le cadre des travaux d'infrastructure du parking ou du salon Mauduit. L'examen d'échantillons représentatifs des déblais permettra une orientation vers les filières de traitement adaptées, pour déchets inertes (ISDI) ou déchets non dangereux (ISDND).

La pollution aux hydrocarbures causée par l'ancienne cuve à fioul présente une sensibilité supplémentaire puisqu'elle recouvre une partie du secteur destiné à la réalisation de la structure d'accueil petite enfance. L'étude d'impact a donc calculé les valeurs cibles à atteindre par les travaux de dépollution pour les concentrations en hydrocarbures C₆ – C₁₆, benzène et naphthalène. Une analyse des risques résiduels, par prélèvements et analyse de gaz au sol, devra permettre de vérifier la conformité in situ au calcul des risques prédictifs.

Si les enjeux sanitaires semblent ainsi avoir été bien pris en compte, particulièrement la présence future d'enfants en bas âge dans la structure multi-accueil, et les mesures proposées proportionnées et adaptées, l'absence au dossier de l'évaluation des risques sanitaires (l'étude de 2013 portant spécifiquement sur le secteur de la structure d'accueil n'est pas fournie en annexe) ne permet pas de s'en assurer totalement et de valider les hypothèses retenues par le bureau d'études, ni de vérifier que les seuils de dépollution fixés permettront de bien rendre le site compatible avec cet usage sensible.

Pour le reste, l'étude d'impact indique que le jardin Say sera conservé, et la composition du programme et du plan respectent les éléments architecturaux patrimoniaux du site, ou les reconstituent (aménagement intérieurs du salon Mauduit).

Les eaux usées du projet seront traitées par la station d'épuration de Tougas, suffisamment dimensionnée. Les nouveaux aménagements montrent un potentiel d'amélioration de la gestion présente des eaux pluviales, à travers une réduction de l'imperméabilisation des sols (augmentation des espaces verts) et la mise en place d'une gestion intégrée (création d'une noue dans le jardin Say, installation d'une cuve de rétention sous la voie nouvelle pour limiter le risque d'inondation des sous-sols).

Le dossier comporte une étude précise des circulations et plus particulièrement des besoins en stationnements. Les logements créés seront à ce titre auto-suffisants (et même excédentaires, puisqu'il est prévu de commercialiser 15 places de stationnement au bénéfice des riverains du projet), tandis que le ratio d'une place pour 3,3 visiteurs pour les équipements publics tient compte à la fois de la bonne desserte en transports en commun et des parkings publics environnants.

Le projet n'intègre aucune des hypothèses étudiées en matière de développement des énergies renouvelables, mais affiche néanmoins des objectifs de 20 % inférieurs aux références de la réglementation thermique 2012 pour les coefficients « besoin bioclimatique » (besoins structurels en énergie) et « énergie primaire » (consommations énergétiques des postes liés au fonctionnement). Il faut ici signaler que le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie, mentionné en cours d'élaboration (page 113) a été adopté par arrêté en date du 18 avril 2014.

Enfin, pour une meilleure lisibilité, les modalités de suivi annoncées pour certaines des mesures retenues pourraient être regroupées dans un chapitre spécifique donnant une vision de synthèse du dispositif.

3.3- Justification du projet

Le court chapitre consacré à la justification des choix et aux solutions de substitution montre que c'est l'enjeu patrimonial qui a principalement pesé et qui offrait initialement plusieurs approches envisageables, tandis que le volet environnemental, ici centré sur les questions de paysage et d'insertion dans le site, donne une vision plus déterministe de la conception du projet.

3.4- Résumé non technique et analyse des méthodes

Le résumé non technique a préféré à la synthèse l'exhaustivité dans une police de caractère réduite. Le volet analyse des méthodes précise notamment les sources des données mobilisées et donne une vision synthétique d'une démarche d'étude d'impact. Les auteurs de l'étude d'impact sont identifiés en introduction du document (page 6).

Conclusion

L'étude d'impact donne une vision complète et proportionnée aux enjeux d'un projet qui, en tant qu'opération de renouvellement urbain réinvestissant un îlot délaissé, participe d'une approche de développement durable au titre notamment de la consommation d'espaces et de la maîtrise des déplacements motorisés. Le dispositif en matière de dépollution devra être conforté, ex-ante, par la justification des hypothèses retenues, et ex-post par des mesures sur site confirmant le respect des concentrations maximales admissibles.

Pour le directeur,
L'adjoint au directeur
Hervé LE PORS

