



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

- 7 JUN 2013

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**sur l'étude d'impact du dossier de permis de construire du projet Espace Confluent**  
**sur la commune de REZE (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. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact du dossier de permis de construire du projet Espace Confluent à Rezé et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

**1 - Présentation du projet et de son contexte**

Le site nommé Espace Confluent est aujourd'hui une friche urbaine, suite à l'abandon et au démantèlement d'anciennes activités commerciales et industrielles. Située au nord de Rezé, à proximité de la place Sarraill, cette emprise d'environ 1,3 ha est bien desservie par les transports en commun (bus, tram et TER).

Le projet de renouvellement urbain consiste à réaliser un programme immobilier comprenant 330 logements répartis dans 8 bâtiments de R+2 à R+10, un hôtel de 92 chambres, une résidence-service pour séniors de 80 appartements et des espaces de stationnement d'environ 410 places, le tout articulé autour d'un espace vert central. Le dossier évoque également, moins précisément, un potentiel "d'offre de services de proximité".

A noter que si on trouve en annexe 13 de l'étude d'impact une « étude de faisabilité énergétique », elle tient davantage d'une étude comparative entre les solutions gaz et électrique que d'une évaluation du potentiel de développement en énergies renouvelables comme le prévoit l'article L.128-4 du code de l'urbanisme.

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

Au regard du milieu urbain dans lequel il s'insère, le projet devra relever les enjeux classiques d'une opération de renouvellement urbain d'une certaine ampleur. S'ajoutera plus spécifiquement la prise en compte d'une pollution des sols (métaux lourds et hydrocarbures), legs des activités passées qui a, jusqu'à aujourd'hui, retardé la reconversion du site.

## 3 - Qualité de l'étude d'impact

### **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, mettant, à juste titre, l'accent sur la pollution des sols.

Le site présente, en effet, les traces d'une contamination générale aux métaux lourds, sur plusieurs mètres de profondeur, issue vraisemblablement de remblais anciens. La nappe alluviale au droit du site est également impactée par cette pollution (plomb et arsenic). Une pollution en résidus pétroliers, sur les deux pointes Ouest et Est du site, est également mentionnée, mais le dossier indique que les terres contaminées ont déjà été évacuées vers une filière de traitement adapté.

Le secteur n'est pas directement concerné par des zones inventoriées ou protégées au titre du patrimoine naturel et l'emprise du projet, anciennement artificialisée, est en reconquête rudérale. Le diagnostic écologique est positionné en annexe 8, ce qui n'est pas gênant considérant le faible niveau d'enjeux et que l'étude d'impact en livre la synthèse, mais il aurait cependant dû préciser les niveaux de protection ou rareté des espèces animales et végétales recensées pour asseoir ses conclusions.

On relève enfin que le secteur est fortement impacté par les nuisances sonores des voies de circulation attenantes (boulevard Charles de Gaulle, avenue de la Libération et ligne 2 du tramway).

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

La gestion des sols pollués et l'évaluation des risques sanitaires sont développées au sein d'un chapitre spécifique "santé publique", qui restitue notamment le plan de gestion mis en place. Le site sera décaissé sur une profondeur de 1,10 mètres et les terres polluées extraites seront, pour une part, utilisées en remblais sous cette côte et, pour le reste, dirigées vers les filières de traitement adapté en fonction de leur degré de contamination. L'évacuation se fera au fur et à mesure et, au besoin, un bâchage isolera les terres les plus polluées pour éviter des dispersions de poussières. Une membrane de confinement sera ensuite posée au sol pour isoler la couche inférieure de remblais pollués, avant d'être recouverte par 1,10 mètres de remblais sains. En complément de ces mesures techniques, sont prévus des restrictions d'usage des sols, notamment l'interdiction des cultures et des travaux sans encadrement au-delà de 1,10 mètres de profondeur (un grillage « avertisseur » sera placé à la côte -1,00 mètre).

L'étude livre par ailleurs une courte mais correcte appréciation des impacts écologiques du projet.

Les eaux usées du projet seront traitées par la station d'épuration «Petite Californie» à Trentemoult, suffisamment dimensionnée. La régulation des eaux pluviales sera gérée par des noues et bassins enherbés, permettant un débit de fuite compatible avec les objectifs des SDAGE et SAGE.

La restitution des études d'incidences sonores reste à la fois relativement succincte et peu accessible au grand public. En tout état de cause, la modélisation conduisant à des impacts des bruits du trafic sur les futurs bâtiments, des dispositions constructives spécifiques, reprises au cahier des charges de consultation des entreprises, seront mises en œuvre.

Les modalités de suivi d'ensemble de ces mesures (tableau page 131) sont, par contre, insuffisamment précises, notamment sur le volet dépollution. L'accompagnement du projet par l'ADEME, régulièrement mis en exergue par le dossier, ne dégage pas le maître d'ouvrage de sa responsabilité de prévoir un dispositif de suivi et de l'exposer dans son étude d'impact. Ainsi, le plan de gestion préconise notamment d'organiser la conservation de la mémoire du site et de mettre en place une surveillance semestrielle des eaux souterraines sur une période quadriennale pour vérifier la maîtrise des sources de pollution et l'évolution favorable des impacts.

Enfin, le chapitre F, consacré à l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus, conclut à l'absence d'incidences de ces projets sur le projet Espace Confluent, alors que le véritable sujet tenait à l'appréciation du cumul des impacts desdits projets sur l'environnement.

### **3.3- Justification du projet**

Le chapitre consacré à la justification des choix (page 134) est bref. Si le volet relatif au choix du site rappelle l'historique du projet et les indéniables atouts du secteur pour un développement urbain, le volet relatif au choix de la technologie, en exposant les différentes filières d'Eiffage, ne répond pas à son objectif. Au final, l'étude ne met pas en perspective les choix qui ont pu être faits dans la conception du projet, éclairés sous l'angle environnemental.

### **3.4- Résumé non technique et analyse des méthodes**

Le résumé non technique est d'une lecture claire, mais ne traite pas la justification des choix du projet. Le volet "analyse des méthodes" précise notamment les sources des données mobilisées et donne une vision synthétique d'une démarche d'étude d'impact. Paradoxalement, l'observation relative à la révision du projet pour tenir compte de la pollution des sols (suppression des sous-sols) avait toute sa place, en la développant, dans le chapitre précédent relatif à la justification des choix.

Les auteurs de l'étude d'impact sont identifiés sur la page de couverture, sans que d'éventuelles spécialités respectives ne soient précisées.

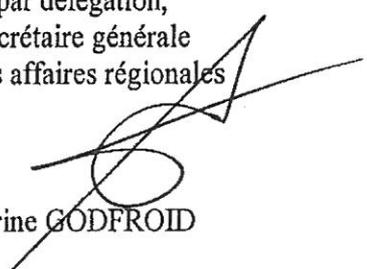
## **4 – Prise en compte de l'environnement par le projet**

La partie du site contaminée par les hydrocarbures a fait l'objet d'une dépollution et la pollution résiduelle est compatible avec les usages de parkings, commerces et logements. La pollution aux métaux lourds sera traitée par évacuation de la couche supérieure et confinement de la couche plus profonde (membrane isolante recouverte de 1,10 mètres de remblais sains). Ces mesures permettront, là aussi, de rendre le site compatible avec les usages projetés, y compris le jardin public. D'éventuels changements d'usages devront être précédés d'une nouvelle étude de compatibilité. En complément des mesures décrites et prévues par le plan de gestion, le dossier pourrait prévoir d'enfouir les futures canalisations d'amenée d'eau potable (évitant les matériaux de type polyéthylène) au sein d'une section de sablon propre.

### Conclusion

Le dossier, malgré certaines limites relevées plus haut, permet une bonne appréciation des enjeux mais devra formaliser un dispositif de suivi. Le projet réinvestit un site urbain délaissé malgré les avantages conférés par sa localisation et sa desserte. Les opérations de dépollution réalisées (hydrocarbures) et prévues (métaux lourds) rendront le site, aujourd'hui impropre, compatible avec les usages d'un quartier d'habitation.

Pour le préfet de la région Pays de la Loire  
et par délégation,  
la secrétaire générale  
pour les affaires régionales



Sandrine GODFROID