

**Département de Loire -Atlantique.**

**COMMUNE de REZE**

**SOCIETE EIFFAGE IMMOBILIER OUEST**

# **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**relative à l'étude d'impact portant sur la construction  
d'un ensemble immobilier « Espace Confluent » -avenue  
de la libération, à Rezé.**

**Du 2 septembre au 2 octobre 2013**

Dossier T.A. : E 13000126/44du  
02/04/2013  
Commissaire enquêteur :  
Jean-Paul LECORRE

# SOMMAIRE

## **I-RAPPORT D'ENQUÊTE :**

1-OBJET DE L'ENQUÊTE

2-ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3-PUBLICITE

4-COMPOSITION DU DOSSIER

5-ETUDE DU DOSSIER, REUNION AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET VISITE DES  
LIEUX

6-DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

7-ANALYSE DES OBSERVATIONS

7.1 Courriers

8-SYNTHESE

## **II-CONCLUSIONS ET AVIS**

## **III-PIECES JOINTES**

# **I-RAPPORT D'ENQUÊTE**

## **Article 7 de la Charte de l'environnement**

*« Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement. »*

L'article L 120 du Code de l'Environnement définit les conditions et limites dans lesquelles le principe de participation du public est applicable.

## **1- OBJET DE L'ENQUÊTE**

*L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.*

La société EIFFAGE IMMOBILIER OUEST spécialisée dans le montage de projet immobiliers importants et significatifs en terme d'aménagement urbain est porteuse d'un projet ambitieux de construction d'immeubles pour habitat et services sur le territoire de la commune de Rezé.

L'emprise foncière de ce projet d'une superficie de 1,3 ha, au sud de l'agglomération nantaise se situe au nord - est de la commune, entre le Boulevard du Général de Gaulle et l'Avenue de la Libération et entre la gare de Rezé à l'ouest et la place Sarraill à l'est.

Ces terrains sont actuellement considérés comme étant une friche industrielle.

Le projet dénommé ESPACE CONFLUENT au sein du quartier PONT ROUSSEAU consiste dans la réalisation d'immeubles de logements (potentiel de 330 logements dont 30% de logements locatifs sociaux), d'une résidence seniors ( 80

appartements) et d'un hôtel de 92 chambres. Egalement projetés des espaces de stationnement en rez de chaussée (410 places ) et une offre de service de proximité. Une note du 28 août 2013 informe que depuis la date de l'avis de l'autorité environnementale le projet a fait l'objet de deux modifications mineures :

– A la demande du Service Défense d'Incendie et de Secours (SDIS) le projet de résidence services pour séniors a été diminué de deux étages ramenant la surface de plancher de 5033 m<sup>2</sup> à 4637 m<sup>2</sup>, le nombre d'appartements passant de 80 à 89.

– Le projet hôtelier de 92 chambres a été transformé en résidences avec services de 106 studios suite à étude de marché complémentaire.

L'implantation de l'emprise au sol des bâtiments est quasiment identique et n'a pas d'incidence sur le mode de décontamination.

Le porteur de projet considère que les modifications d'épannelage et de changement d'affectation d'un bâtiment n'ont pas d'impact sur les aspects environnementaux et techniques ( paysager, acoustiques, stationnement...) objet du dossier d'étude d'impact soumis à l'enquête publique.

Le programme dont l'objectif est de contribuer aux besoins de renouvellement de l'espace urbain et à l'augmentation du potentiel d'habitat , respecte les objectifs du PLU, de son PADD et des Orientations d'Aménagement (OAP). Les surfaces constructibles de SHON projetées concernent une superficie totale d'environ 28000 m<sup>2</sup> sur une emprise foncière de 1,3 ha.

Après des phases d'étude et de concertation ( Réunions de Conseils consultatifs de quartier , réunions publiques, réunions de riverains) la société EIFFAGE IMMOBILIER OUEST a déposé une demande de permis de construire.

Le Préfet de région des Pays de la Loire a considéré que l'opération immobilière , destinée à réhabiliter une friche urbaine polluée dans un tissu urbain déjà dense et soumis à diverses nuisances était soumise à Etude d'Impact, « au cas par cas », conformément à la réforme des études d'impact applicable depuis le 1er juin 2012. Un formulaire de demande d'examen « au cas par cas » pour la réalisation d'une Etude d'impact au titre de la rubrique 36 de l'article R 122.3 du Code de l'Environnement et référencée sous le numéro F05212P0036 a été rempli par le porteur de projet.

L'étude d'impact du projet a été réalisée en collaboration avec le Bureau d'Etude AXE, conformément à l'article R 122-5 du code de l'environnement qui fixe le « nouveau contenu » de celle-ci , à savoir :

– Une présentation du demandeur, un rappel des contextes de l'étude et réglementaire , du projet , du calendrier des opérations et méthodologie.

– un état initial du secteur,

– une étude des impacts et des mesures d'évitement, de réduction et /ou de compensation,

– une analyse de santé,

– l'analyse des effets temporaires,

– l'analyse des effets cumulés sur l'environnement avec d'autres projets éventuels sur la zone d'étude.

-- L'étude d'impact comportera la synthèse des mesures compensatoires, l'exposé des méthodes d'évaluation et des mesures de remise en état des terrains.

Le dossier comprendra un résumé non technique de l'étude d'impact.

Le dossier a été soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale en date du 7 juin 2013, joint à l'étude d'impact.

L'ensemble de ces données constituant l'Etude d'Impact est soumis à la présente enquête publique conformément à l'article L 123-1 du code de l'environnement.

## **2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE**

Par courrier en date du 19 décembre 2012 Monsieur le Maire de Rezé a sollicité Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes pour la désignation d'un commissaire enquêteur en charge de conduire la procédure d'enquête publique environnementale ayant pour objet : la demande de permis de construire « Espace Confluent » situé sur le territoire de la commune , déposé par la société EIFFAGE IMMOBILIER OUEST.

Par arrêté du SGAR du 25 janvier 2013/ en application de l'article R122-3 du code de l'environnement le Préfet de Région en application du chapitre II du titre de II du livre premier du code de l'environnement a décidé que le projet de construction de l'ensemble immobilier « Espace Confluent » est soumis à étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R 122-5 du code de l'environnement.

Par courrier du 7 mars 2013 l'unité territoriale de Nantes de la DREAL a rendu un avis favorable sur la demande de permis de construire du projet « Espace confluent » au vu du plan de gestion des sols pollués présenté par la société EIFFAGE IMMOBILIER OUEST avec le concours du bureau spécialisé. SOCOTEC Environnement retenu en accord avec l'ADEME.

Par décision n° E13000126/44 en date du 02 avril 2013 Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes a désigné :

- Monsieur Jean Paul LE CORRE, gestionnaire des collectivités locales en retraite ,  
commissaire enquêteur titulaire
- Monsieur René PRAT, retraité de l'armée, suppléant.

Par arrêté de Monsieur le Maire n° 2013-926 en date du 10 juillet 2013 annulant et remplaçant l'arrêté n° 2013- 484 du 18 avril 2013 a été prescrite l'enquête publique relative au projet d'ensemble immobilier « Espace Confluent », porté par la société EIFFAGE IMMOBILIER OUEST, en vue de créer un ensemble d'immeubles entre les avenues du Général de Gaulle et de la Libération commune de Rezé du 02 septembre 2013 au 02 octobre 2013 inclus, soit pendant une durée de 31 jours consécutifs.

Conformément à l'article R123-10 du code de l'environnement les jours et heures des permanences ont été fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population compte tenu notamment des horaires normaux de travail.

Le commissaires enquêteurs s'est tenu à la disposition du public en mairie de Rezé

les:

- lundi 2 septembre de 9 h à 12 h ,
- vendredi 13 septembre de 14h à 17 h ,
- mardi 17 septembre de 14 h à 17 h ,
- lundi 23 septembre de 14 h à 17 h ,
- mardi 2 octobre de 14 h à 17 h à la mairie de Vertou,

Des courriers ont également pu être adressés à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur, en mairie de Rezé, 44400 Rezé.

Un dossier ainsi qu'un registre ont été mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et ce pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Rezé :

### **3 - PUBLICITE**

#### **Annonces légales :**

Avant le début de l'enquête :

Dans les journaux :

- Ouest-France du 19 août 2013
- Presse Océan du 19 août 2013

( justificatifs joints)

Par affichage :

Sur panneaux lisibles de l'extérieur des locaux :

- A la Mairie centrale de Rezé ;
- A la Mairie annexe de
- Sur le site de ESPACE CONFLUENT ( 2 panneaux)

( certificats d'affichage joints)

Au début de l'enquête :

Dans les journaux

- Ouest France du 5 septembre 2013
- Presse Océan du 5 septembre 2013

( justificatifs joints)

#### **Autres publicités**

- Sur le site internet de la commune de Rezé
- Deux articles rédactionnels sont parus dans les journaux Ouest-France du

août et du 18 septembre.

#### **4 - COMPOSITION DU DOSSIER**

- Décision de Monsieur le Président du tribunal Administratif  
du 5/04/2013

désignant un commissaire enquêteur

- Arrêté N°2013/926 en date du 10 juillet 2013 de Monsieur le  
Maire de Rezé

prescrivant et organisant l'enquête publique et se substituant à  
l'arrêté n°2013/484

du 18 avril 2013.

#### **1-Etude d'Impact au titre de l'article R 122-5 du Code de l'environnement**

##### **Cette étude comporte :**

– **Chapitre A - La Présentation du projet.**

I. Présentation du demandeur et du contexte de l'étude

II. Méthodologie de l'étude d'impact

– **Chapitre B - Etat initial**

I. Localisation géographique et accès au site

II. Milieux humains et socio-économiques

III. Voies de communication et trafic

IV. Milieux naturels

V. Sous-sols, sols et eaux

VI. Risques naturels

VII. Climat et qualité de l'air

VIII. Environnement sonore

IX. Plans, schémas, programmes et documents de planifications  
existants

X. Synthèse des contraintes environnementales et servitudes  
applicables au site

– **Chapitre C - Impacts environnementaux permanents et mesures visant à éviter, réduire, ou lorsque cela est nécessaire compenser les effets négatifs**

I. Définition des impacts attendus

II. Insertion architecturales et paysagères

III. Incidences sur les milieux naturels

IV. Impacts sur les eaux

V. Impacts sur les sols et les eaux souterraines

VI. Impacts sur la qualité de l'air

VII. Emissions sonores

VIII. Trafic routier d'exploitation

IX. Production de déchets et mode d'élimination

X. Impacts sur le patrimoine architectural et historique localisation

XI. Hygiène et salubrité publique

XII. Sécurité publique

– **Chapitre D- Volet santé publique**

I. Contexte méthodologique

II. Gestion des sols pollués : Décontamination du site, maîtrise émissions atmosphériques, sonores, déchets . Synthèse

– **Chapitre E- Effets temporaires**

I. Impacts sur les eaux

II. Impacts sur les sols

III. Impacts sur les eaux souterraines

IV. Impacts sur la qualité de l'air et le climat

V. Emissions sonores

VI. Trafic routier d'exploitation

VII. Production des déchets et modes d'élimination

VIII. Sécurisation du chantier

– **Chapitre F- Effets cumulés avec les autres projets connus**

– **Chapitre G - Synthèse des mesures compensatoires et coûts**



associés

- **Chapitre H Choix justifiés de l'exploitation**
    - I. Choix du site
    - II. Choix de la technologie
  - **Chapitre I Analyse des méthodes d'évaluation**
    - I. Méthodologie
    - II. Observations
- 2 Le résumé non technique**
- **Le dossier est assorti de pièces annexes au nombre de 16 :**
- Annexe 1 : Présentation de la société EIFFAGE IMMOBILIER OUEST**
- Annexe 2 : Présentation du Groupe AXE Environnement**
- Annexe 3 : Arrêté Préfectoral SGAR/DREAL du 25/01/2013 portant décision après examen au cas par cas ( artR 122-3 du CE)**
- Annexe 4 : Situation du projet ESPACE CONFLUENT**
- Annexe 5 : Historique du dépôt de PC**
- Annexe 6 : Plan Local d'Urbanisme**
- Annexe 7 : Dossier de déclaration Loi sur l'Eau ( articles L.214-1 et suivant)**
- Annexe 8 : Diagnostic écologique de la friche urbaine de l'Espace Confluent**
- Annexe 9 : Extrait du plan de gestion du site – SOCOTEC Env.2012**
- Annexe 10 : Extrait de l'Enquête historique et diagnostic de l'état des sols -**
- SITA REMEDIATION 2005**
- Annexe 11 : Modélisation acoustique - ITAC 2012**
- Annexe 12 : Note architecturale et paysagère IN SITU – 2012**
- Annexe 13 : Etude Thermique IN SITU**
- Annexe 14 : ADEME - Aide aux travaux**

**Annexe 15 : Note fonctionnelle et environnementale**

**Annexe 16 : Sensibilisation des riverains**

**- Avis de l'autorité environnementale en date du 7 juin 2013 sur l'étude**

**d' impact**

**- Réponse du porteur de projet du 30 août 2013 à l'avis de l'autorité**

**environnementale**

**- Une note d'information complémentaire de la ville portant modifications**

**mineures du projet en date du 28 août**

**A l'issue de l'enquête les pièces administratives et le dossier étaient complétées par :**

- Le Procès Verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur en date du 7 octobre 2013**
- La réponse du maître d'ouvrage à la note du commissaire enquêteur 16 octobre 2013**
- Les justificatifs d'annonces de presse légale**
- Les certificats d'affichage en Mairie et sur le site du projet, établi par Monsieur la Maire de Rezé et Eiffage Immobilier Ouest**
- Un modèle de l'affiche**

## **5 - ETUDE DU DOSSIER, REUNION AVEC**

## **LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET VISITE DES LIEUX**

Aux fins de prendre connaissance du dossier et de visiter les lieux, le commissaire enquêteur a sollicité une rencontre avec le porteur de projet la Société « EIFFAGE IMMOBILIER OUEST » et l'autorité organisatrice de l'enquête publique, la Ville de Rezé.

Celle-ci s'est tenue le vendredi 26 avril à 14 heures en mairie de Rezé.

Outre le commissaire enquêteur titulaire et son suppléant Monsieur René

PRAT étaient présents :

Les représentantes de la ville de Rezé, Madame Séverine DURANDO Directrice du service développement urbain et Madame Emilie ROSSA Chargée de mission paysage et environnement ;

Monsieur Karl ROUSSEAU représentant la société EIFFAGE IMMOBILIER OUEST et Monsieur Nicolas FOURAGE Responsable Hygiène Sécurité Environnement - Bureau de Nantes et Rennes – SOCOTEC conseil de EIFFAGE IMMOBILIER pour la réalisation de l'Etude d'Impact.

Monsieur ROUSSEAU nous a exposé l'historique du projet ESPACE CONFLUENT ainsi que son contenu . Ce projet a été amorcé depuis au moins dix ans par Nantes Métropole pour répondre aux besoins de renouvellement de l'espace urbain et à l'augmentation du potentiel d'habitat en milieu déjà urbanisé.

Après des premiers permis de construire délivrés en 2005 et une longue période de contentieux avec un ancien propriétaire le promoteur reprend la mise en oeuvre de son projet pour un début des travaux prévu en 2014.

Monsieur Fourage a développé les différents points de l'étude d'impact et en particulier les éléments concernant le plan de gestion des sols pollués qui est le point central du dossier.

Accompagnés des représentants de la Ville et de la société nous avons ensuite effectué une visite du site qui constitue une friche urbaine située entre deux voiries urbaines très passagères, la gare de Rezé, la place Sarraill . On note la proximité de voies ferrées et d'un bâtiment France Télécom.

Le site est partiellement imperméabilisé par des enrobés dégradés. Des « gens du voyage » occupent une partie du site.

L'existence d'une affiche informant le public de la tenue de l'enquête publique en à proximité de l'accès d'un l'ancien parking et en bordure de l'avenue de la libération est constaté par le commissaire enquêteur. Il est demandé qu'une seconde affiche soit positionnée face à la gare et à du tramway, emplacement qui paraît plus circulé par les piétons.

Le dossier soumis à l'enquête environnementale comporte principalement l'Etude d'Impact du projet , le Résumé non technique de l'Etude d'Impact et l'Avis de l'Autorité environnementale.

## **CONTENU de l'ETUDE d'IMPACT - RESUME NON TECHNIQUE**

### **CONTEXTE de l'ETUDE**

#### **Présentation du demandeur**

Le pétitionnaire est la société EIFFAGE IMMOBILIER OUEST dont le siège social est 11 rue Gachet à NANTES.

Elle est spécialisée dans le montage de projets immobiliers importants et significatifs en terme d'aménagement urbain. Elle est ici porteur d'un important projet immobilier « ESPACE CONFLUENT » sur la commune de Rezé .

L'étude d'impact a été réalisée en collaboration avec Monsieur Matthieu PIAU

chargé d'étude appartenant au Bureau d' Etudes AXE Environnement spécialiste des question de qualité, environnement et sécurité .

### **Présentation du projet**

Ce projet prévoit la réalisation d'immeubles de logements (330 logements environ), d'une résidence senior (80 appartements) et d'un hôtel ( 92 chambres).

Cette opération se développera sur un site de 1,3ha en limite de la commune de Nantes au Nord-Est et à l'entrée de la commune entre les boulevard du Général de Gaulle et l'avenue de la libération et entre la gare de Rezé et la place de Sarrail.

### **Contexte réglementaire**

Cette opération est destinée à réhabiliter une friche urbaine polluée dans un tissu urbain déjà dense et soumis à diverses nuisances. La demande de permis de construire portant sur une surface de 28000 m2 (supérieure au seuil de 10000 m2 et inférieure à 40000m2) déposée par le porteur de projet est donc soumise à la procédure d'examen « au cas par cas » au titre de la rubrique 36 de l'article R 122-3 du code de l'environnement (catégorie 43 de la liste des projet soumis à étude d'impact « au cas par cas » en application de l'annexe III de la directive 85/337/CE).

Avant l'ouverture de l'enquête, répondant aux préconisations du SDIS et à une nouvelle approche du marché, le projet a subi deux modifications considérées comme mineures et sans effets négatifs réduisant la surface de plancher de 396m2 et changeant la destination d'un immeuble qui de projet hôtelier devient résidence service ( note de contexte du projet de la mairie en date du 28 août 2013 jointe au dossier).

Depuis le 1er juin 2012 deux réformes sont entrées en vigueur , qui rapprochent considérablement le champ de l'étude d'impact et celui de l'enquête publique ( article L123-2 dont la rédaction est issue de l'article 236 de la loi ENE).

L'objectif est de mieux cibler dans les études d'impact les enjeux présentant une incidence notable pour l'environnement .

L'arrêté du 22 mai 2012 a fixé le modèle de formulaire de demande d'examen au cas par cas.

L'aménagement de l'« Espace Confluent » porte sur une opérations d'aménagement « rubrique 43 - travaux ou construction soumis à permis de construire sur une commune dotée d'un PLU... » et listé parmi les aménagements, ouvrages ou travaux soumis à étude préalable d'impact :

- systématiquement au delà de 40000 m2 de SHON,
- au cas par cas entre 10000 et 40000 m2 de SHON ce qui est le cas en ce qui concerne le projet « Espace Confluent »

Sur demande déposée par la société Eiffage Immobilier Ouest ( 1/10/2012) le Préfet de la région des Pays de Loire à considéré à l'examen du dossier que l'opération destinée à réhabiliter une friche urbaine polluée dans un tissu urbain déjà dense et soumis à diverses nuisances était soumise à étude d'impact en application de l'article R122-3 du Code de l'Environnement ( Arrêté Préfectoral SGAR/DREAL du 25/01/2013).

Cette friche industrielle enclavée en milieu urbain bénéficie d'une bonne desserte et s'inscrit bien dans la politique de lutte contre l'étalement urbain de l'agglomération nantaise . Elle nécessite des études permettant de garantir : l'accueil de population dans des conditions

de sécurité sanitaire sûres, un bon traitement des nuisances sonores liées aux voies de circulation, un bon traitement paysager et architectural, la maîtrise des nuisances dues au chantier.

La réforme des études d'impact des projets d'ouvrage et aménagement applicable au 1er juin 2012 prévoit l'analyse des effets cumulés avec les autres projets connus. Il apparaît que seuls les projets de développement urbains et de transport et un projet de salle de sport peuvent être concernés.

Les orientations et règles d'urbanisme applicables sont fixées par la SCOT Nantes Saint Nazaire conforme à la DTA estuaire de la Loire et le PLU de Rezé (PADD, OAP, rapport de présentation, règlement et plan de zonage). Le site est classé en zone Upa du PLU prédestinée au projet et dont le règlement est annexé au dossier.

### **Résumé de l'Etude d'Impact**

#### **Etat initial de l'environnement**

Le projet « Espace Confluent » est situé sur une ancienne zone d'activité en totale reconversion pour permettre une densification de l'habitat au sein de la commune de Rezé.

Les habitations les plus proches sont situées au delà des limites de propriétés du projet et des voies routières qui l'encadrent ( distance 120 à 300m hormis un bâtiment de France Télécom à 10m au Nord).

Un bilan sur la sensibilité de l'environnement met en évidence les points suivants :

- Pas de zones naturelles protégées
- Pas de périmètres de protection de monument historique ou de préemption archéologique
- Le projet se situe dans un secteur densément urbanisé et fortement fréquenté (plus de 15000 véhicules /jour).
  - Géologie – Une zone polluée par hydrocarbures a été dépolluée en 2012

Les terres au droit du projet sont polluées par des métaux lourds et des composés organiques volatiles. Un plan de gestion des sols pollués a été réalisé par SOCOTEC ENVIRONNEMENT. Il consiste dans le maillage complet du site et l'analyse des échantillons prélevés et l'évaluation des exutoires des terres décaissées sur 1,10m selon 3 catégories : remblais inertes, non inertes et déchets non dangereux, inerte et déchets dangereux. La réutilisation possible sur site avec confinement. Ces mesures ont pour objectif de supprimer tout risque sanitaire.

- Sismicité- L'aléa sismique es modéré (zone 3)
- Hydrogéologie – Aucun ouvrage de suivi des eaux sur le site. La nappe est contaminée par des métaux lourds. Pas de captage d'eau souterraine pour l'alimentation collective. L'aquifère est utilisé notamment pour l'industrie.

- Captage d'eau potable (AEP) – site en dehors de tout périmètre de protection.

- Zones inondables- Non
- Gestion des eaux – Les objectifs du SDAGE Bretagne sont

applicables.

- Milieux protégés ou remarquables - Absence d'intérêt spécifique des terrains. Site NATURA « ZPS Estuaire de la Loire » et ZNIEFF les plus proches à 125 à 350m. Le site ne présente pas de corridor écologique structurant. La vallée de la Sèvre présentant un fort intérêt patrimonial est distante de 125m.

- Voies de communication très circulées . Imposent des contraintes acoustiques. Mesures compensatoires prévues.

- Structures socio-économiques - Le projet est conforme aux PADD

- Le projet n'est pas dans une zone présentant des enjeux agricoles ni de reboisement .

### **Evaluation des impacts du site**

#### **1.Impact paysager**

L'opération a fait l'objet d'une étude approfondie par un cabinet spécialisé pour son intégration selon un cahier des charges précis issu des instructions des documents d'urbanisme.

#### **2.Impact sur les zones naturelles**

L'inventaire des milieux naturels a montré que le site se situait en dehors de zones présentant un intérêt faunistique ou floristique.

Une analyse précise selon 5 critères (présence d'habitat similaire, d'espèces ayant justifié le classement en milieu naturel, risque de modification des paramètres abiotiques, dérangement de la faune, création de barrières au déplacement des espèces) montre que le projet n'aura pas d'incidence sur les zones NATURA 2000 ou les zones protégées. Pas de corridor écologique structurant.

#### **3.Impact sur l'eau**

Le projet n'aura aucune incidence sur la distribution en eau potable

au sein du secteur de l'agglomération nantaise dont l'approvisionnement est largement couvert.

communal Les eaux usées seront connectées par un réseau de type séparatif existant, raccordé à la station d'épuration de la Petite Californie à Trentemoult.

tamponnant les nouveaux apports d'eau liés au ruissellement et de retenir les particules en suspension pour une pluie exceptionnelle d' occurrence de 2 à 10 ans avant rejet vers le milieu récepteur.

qu'en volume de Il n'y aura aucune incidence sur les eaux pluviales tant en qualité débit

#### **4.Impact sur sol et sous sol**

Le site du projet sera imperméabilisé et végétalisé.

Il n'y a pas de risque d'érosion et d'affaissement de terrain.

Il n'y aura pas de sous-sols, parkings souterrain, stockage de liquides dangereux sur et en dessous du sol hormis des colonnes à déchets.

Le site sera excavé sur 1,10m de profondeur et recevra du remblai sain.. Selon SOCOTEC auteur du plan de gestion des sols pollués ,le risque de contact des futurs habitants avec les terres polluées est inexistant.

### **5.Impact sur l'air**

Le projet ne sera pas à l'origine d'impact significatif sur la qualité de l'air dans le quartier et à grande échelle.

Les émissions de gaz d'échappement supplémentaires par les véhicules des usagers seront limitées et diffuses. Les soulèvements de poussières générés par la circulation des usagers se faisant sur des zones imperméabilisées pour accéder aux parkings en entrée de site sera réduite. Le secteur est par ailleurs bien desservi par les transports en commun.

### **6. Nuisances sonores**

L'étude acoustique réalisée par le cabinet ITAC Acoustique estime que les impacts majeurs proviennent des nuisances sonores créées par la circulation sur les voies mitoyennes au projet et la ligne de tramway. Le projet n'apportera que peu d'incidences supplémentaires. Des mesures sont préconisées afin d'atteindre les objectifs des niveaux sonores fixés dans les habitations.

### **7.Le trafic**

Le trafic quotidien dans ce secteur est de 10000 véhicules.Le trafic supplémentaire apporté par le projet restera limité car exclusivement lié aux usagers de celui-ci , personnels des services et habitants. Les axes de circulation existants sont suffisants pour absorber ce différentiel.

L'impact du trafic supplémentaire lié à l'activité du site sera négligeable pour le voisinage

### **8.Les déchets**

La gestion des déchets ménagers est de la responsabilité de Nantes Métropole.

Système par apport volontaire des déchets banals. Seize receveurs par colonnes souterraines seront mis en place dans le quartier.

Déchets verts par entreprise d'entretien des espaces verts.

Terres polluées . Aucun contact avec les sols au delà d'1,10m. Pas d'excavation autorisée sans encadrement.

Il n'y aura donc pas de déchets dangereux en fonctionnement normal du quartier.

### **9.Utilisation rationnelle de l'énergie**

L'ensemble immobilier est conçu pour maîtriser les dépenses énergétiques des locaux (conformité à la réglementation thermique RT2012 récente). A long terme le projet n'aurait pas d'effet « énergivore » significatif .

### **10 .Volet sanitaire**

**Le volet sanitaire du plan de gestion des sols pollués prend en compte les impacts sur l'environnement et sur la santé des riverains des opérations de décontamination des premières couches de sol. L'opération de dépollution préalable et la**

réhabilitation du site par confinement in situ de remblais contaminés aux métaux lourds et des évacuations de remblais vers des exutoires adaptés se feront selon un scénario acté et encadré par l'ADEME. Aucun impact n'est attendu à long terme en terme de risque sanitaire pour les populations riveraines par contact directs avec du sol pollué ou inhalation.

#### **11. Mesures compensatoires et leurs coûts**

Les impacts occasionnés par le projet « ESPACE CONFLUENT » et les mesures visant à les réduire ou les compenser sont détaillés dans l'étude d'impact.

Le coût global des mesures compensatoire est évalué à 4650k euros.

On relève notamment les postes les plus importants de cette dépense à savoir :

– 2057 k euros pour la réhabilitation du site pollué ( poste le plus sensible et le plus important pour le projet);

– 1215k euros pour la réduction des consommations d'énergie ;

– 760 k euros pour l'intégration architecturale et paysagère.

Il est considéré par le porteur de projet qu'au regard de des impacts attendus considérés comme faibles les effort financiers envisagés présentent une réelle intégration des enjeux qualité- sécurité- environnement et notamment la maîtrise de la mise en compatibilité de l'état des sols et de l'environnement.

#### **AVIS de l' AUTORITE ENVIRONNEMENTALE en date du 7 juin 2013**

L' Autorité environnementale considère que le dossier, notamment le Résumé non technique, permet une bonne appréciation des enjeux mais souhaite la formalisation des dispositifs de suivi. Les opérations de dépollution réalisées (hydrocarbures) et prévues (métaux lourds) rendront ce site urbain à l'abandon aménageable en quartier d'habitation.

Quelques remarques sont formulées par ailleurs :

– sur l'étude de faisabilité énergétique comparant gaz et électricité sans se préoccuper du développement des énergies renouvelables ;

– une imprécision quand à la protection ou la rareté des espèces animales et végétales recensées ;

– sur l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets éventuels et leur incidence sur l'environnement ;

– les choix effectués lors de la conception du projet ne sont pas justifiés sous l'angle environnemental ;

– le dossier est imprécis quand au qualifications des auteurs de l'étude.

– Il pourrait être prévu d'enfourir les futures canalisation d'eau potable ...

#### **REPONSE du PETITIONNAIRE à l'AVIS PRECEDENT en date du 30 août 2013**

Sur les dispositifs de suivi des opérations de dépollution, la société EIFFAGE répond qu'ils seront formalisés sous forme de compte – rendus de suivi de chantier conformément à la convention passée avec l' ADEME dont copie est annexée.

## **6 - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**



**Permanence du 2 septembre 2013** en mairie de Rezé de 9 heures à 12 heures (ouverture de l'enquête). A mon arrivée j'ai constaté que l'affichage était toujours en place et lisible de l'extérieur de la mairie. Aucune personne ne s'est présentée à la permanence du commissaire enquêteur qui s'est achevée à 12 h.

**Permanence du 13 septembre** en mairie de Rezé de 14 heures à 17 heures. A mon arrivée j'ai constaté que l'affichage était toujours en place et lisible de l'extérieur de la mairie. Aucune personne ne s'est présentée à la permanence qui s'est terminée à 17 heures.

**Permanence du 17 septembre** en mairie de Rezé de 14 heures à 17 heures. A mon arrivée j'ai constaté que l'affichage était toujours en place et lisible de l'extérieur des locaux. Aucune personne ne s'est présentée à la permanence qui s'est achevée à 17 heures.

**Permanence du 23 septembre** en mairie de Rezé de 14 h à 17 heures. A mon arrivée j'ai pu constater que l'affichage était toujours en place et lisible de l'extérieur de la mairie.

Aucune personne ne s'est présentée, La permanence s'est terminée à 17 heures.

**Permanence du 2 octobre** en mairie de Rezé de 14h à 17h (clôture de l'enquête).

2 personnes ont été reçues, 1 courriers consistant en un mémoire de 22 pages a été remis au commissaire enquêteur.

La permanence s'est achevée à 17h15

Le registre d'enquête tenu à disposition du public, a été immédiatement clos par le commissaire enquêteur.

### **ANNOTATIONS portées au registre**

**Annotation n°1 : Monsieur Claude DEMARQUE - 24 rue d'Allonville 44 000 NANTES** et sa fille ont remis un dossier au commissaire enquêteur le 2 octobre 2013.

### **COURRIERS ADRESSES au commissaire enquêteur annexés au registre**

#### **Courrier n°1 : de Monsieur Claude DEMARQUE – 24 rue d'Allonville 44 000 NANTES**

Ce courrier auquel est joint celui qui est adressé au porteur de projet en date du 27 septembre, ainsi que 7 documents auxquels se réfère ce second courrier ( rapport de chantier, bordereau de transport, courriers, facture...) ainsi que 4 extraits de l'étude d'impact. prévient le commissaire enquêteur du passage de Monsieur DEMARQUE lors de la prochaine permanence de celui-ci le mercredi 2 octobre .

Dans le courrier adressé à EIFFAGE IMMOBILIER il émet des réserves sur les corrections manuscrites apportées à la page 49 de l'étude d'impact ainsi que sur les 7 annexes rectificatives qui lui ont été transmises par EIFFAGE en réponse à sa demande.

Il considère que les informations contenues par ces différents documents portent sur le dégazage, l'évacuation du contenu et des cuves elle même mais ne porte pas sur l'évacuation des terres contaminées ( par hydrocarbures) qui aurait été effectuée en 2003 et

2004 .

Il conteste également les dates et la chronologie des différentes opérations.

En second lieu il considère que les éléments décrivant le projet immobilier de EIFFAGE IMMOBILIER contenus dans l'étude d'impact sont insuffisants pour apprécier les nuisances, risques et les impact environnementaux de celui-ci. Il réitère sa demande relative aux pièces citées mais non jointes dans l'annexe 15 de l'étude d'impact. Il demande plus de précisions sur les parkings prévus , la localisation des commerces, la hauteur des bâtiments...

Il demande plus de précisions sur le déroulement des chantiers de dépollution et de construction : durée, périmètre, organisation des déplacements , gestion des servitudes existantes, emplacement des futurs réseaux EDF ...

Pour lui, ces informations détenues par le porteur de projet permettraient de mieux comprendre l'organisation générale. Ces points importants lui paraissent en l'état actuel très confus.

#### *Analyse du commissaire enquêteur*

Le commissaire a demandé puis annexé au dossier d'enquête publique le 23 septembre 2013 les pièces suivantes :

- Un compte rendu de la 1ère phase de travaux de décontamination au moment de la déconstruction des bâtiments « Demarque » par SOCOTEC en 2012.
- Une correction par le porteur de projet du §4 de la page 49 de l'étude de l'impact et une pièces justificatives annexées de la dépollution transmise par le propriétaire du terrain Monsieur Demarque au moment des travaux.

En ce qui concerne l'Annexe 15- Note Fonctionnelle et environnementale – Programme des travaux VRD les pièces non annexées à la notice programme définissant de travaux restant à exécuter pour viabiliser l'opération il s'agit : d'un plan de l'état actuel, d'un plan des aménagements extérieurs , du plan des réseaux gravitaires , le plan des réseaux souples.

#### *Analyse du commissaire enquêteur*

*Des plans existent déjà dans l'étude d'impact définissant les principes de l'aménagement. Les travaux sont décrits de manière détaillée dans la note permettant la compréhension en se reportant aux plans précités. Ces éléments qui sont du niveau du dossier de permis de construire et de l'exécution ne paraissent pas nécessaires dans le cadre d'une étude environnementale et ne sont pas cités dans l'article R.122-5 -7° du code de l'environnement. Des réponses ont été apportées par le porteur de projet dans sa réponse à la note synthèse de fin d'enquête et sont contenues dans les analyses répondant aux observations contenues dans le courrier n°2.*

**Courrier n°2: de Monsieur Claude DEMARQUE – 24 rue d'Allonville 44 000 NANTES**

Monsieur Claude DEMARQUE assisté de Madame Corinne DEMARQUE ( propriétaire sous compromis de vente avec EIFFAGE de parcelles - îlot Confluent à Rezé ont remis au commissaire enquêteur une note de 22 pages ayant pour objet :

**« Observations à consigner ou annexer sur les registres de monsieur le commissaire enquêteur en mairie de Rezé dans le cadre de l'enquête publique environnementale relative à l'étude d'impact portant sur la construction d'un ensemble immobilier « Espace Confluent ».**

Cette note comporte les points ci-après :

### **Contexte de l'étude**

Un fonctionnaire du Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement est cité dans la définition qu'il donne de l'étude d'impact : « une étude d'impact vise à : concevoir un meilleur projet, éclairer l'autorité administrative sur la décision à prendre, informer et faire participer le public à la prise de décision, définir les conditions dans lesquelles l'autorisation est donnée et encore définir les conditions du respect des engagements pris par le maître d'ouvrage».

Monsieur Demarque considère que l'étude d'impact est le résultat d' informations sélectionnées souvent tronquées qui doivent être corroborées par les annexes ou autres documents publics.

*Analyse du commissaire enquêteur*

*L'enquête publique environnementale préalable à l'instruction d'un dossier de demande de permis de construire porte sur l'étude d'impact du projet immobilier « Espace Confluent » à Rezé afin d'apprécier les impacts de celui-ci sur son environnement. En aucun cas il ne s'agit d'un examen du dossier de permis de construire.*

*L'étude d'impact doit contenir les éléments prévus par l'article R.122-5 du code de l'environnement afin de permettre d'apprécier ces impacts et les mesures nécessaires pour limiter, supprimer ou compenser les effets négatifs éventuels.*

*L'enquête a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations et propositions sur ces points afin d'éclairer les autorités administratives quant aux décisions à prendre ultérieurement.*

*Le dossier soumis à enquête doit être complet ( notamment en regard des textes ) , suffisant et proportionné aux enjeux du projet.*

*Le commissaire enquêteur considère le dossier comme complet eu égard aux points évoqués ci dessus (Cf parties 4 et 5 du rapport d'enquête). Il tient à souligner néanmoins la complexité du sujet notamment concernant notamment la dépollution des sols qui a amené le porteur de projet à joindre de nombreuses et « copieuses » annexes auxquelles le lecteur doit se reporter et qui complexifie l'étude du dossier (à celle-ci s'ajoutent celles nombreuses qui ont été jointes à ses courriers par Monsieur Demarque).*

*Il en est de même des conclusions de l'autorité environnementale qui estime que le dossier permet une bonne appréciation des enjeux soulevant toutefois quelques limites et*

*souhaitant une plus grande formalisation d'un dispositif de suivi.*

### **Information du public- participation des citoyens**

L'étude d'impact doit rendre compte d'une participation du public aux décisions et choix relatifs au projet. Après vérification des diaporamas relatant les différentes réunions publiques d'information il est considéré dans la présente note que l'information donnée au public au cours de réunions publiques dont la dernière en date du 11 décembre 2012 ne présentait pas la dernière variante du projet immobilier dont le dossier de demande de permis a été déposé le 30 octobre 2012. Eiffage et la Mairie auraient eu largement le temps d'organiser cette information avant ouverture de l'enquête publique.

L'étude d'impact ne peut être considérée comme une présentation du projet immobilier étant donné la rareté d'éléments concrets sur celui-ci se limitant à de succinctes descriptions et quelques plans d'échelle réduite peu lisibles. Les Rezéens découvriront trop tardivement le projet pour pouvoir y apporter des modifications.

#### *Analyse du commissaire enquêteur*

*La bonne information des citoyens lors des réunions publiques en mairie de Rezé, en 2009 et 2011, est ici mise en doute, considérant que ce qui a été présenté n'était pas le projet immobilier soumis à l'enquête publique. Monsieur la Maire de Rezé considère que cette remarque n'est pas en lien avec le dossier d'enquête sur ce point et apporte les précisions ci après. Les élus devaient informer les habitants qui s'interrogent sur l'avancement de ce dossier bien que n'ayant pas la possibilité de présenter le projet dont la demande de permis est en cours d'instruction donc inopposable aux tiers. C'est la raison pour laquelle a été présenté le projet dont le permis a été délivré en 2005 et modifié en 2006 et seul connu en 2009, qui a servi de support à l'information. Et c'est la raison pour laquelle les éléments du dossier de permis en cours d'information en cours d'instruction ne peuvent faire l'objet d'une information. On peut ajouter que la présente enquête publique est une enquête environnementale dont l'étude d'impact doit permettre d'apprécier les incidences du projet sur l'environnement et n'est pas une présentation détaillée du dossier immobilier c'est à dire des éléments contenu dans le dossier de permis de construire.*

### **Echéancier et durée des travaux**

L'échéancier est trop succinct. Le commencement des travaux pourrait avoir lieu en 2014...L'étude d'impact ne donne aucune information sur la durée des travaux alors que ceux ci pourraient se poursuivre sur 8 à 10 ans...Seule une annexe de la convention avec l'ADEME évoque une date de fin des travaux de dépollution et de début des constructions au 4ème trimestre 2014. les impacts négatifs de ces travaux se poursuivront sur le long terme et ces informations devraient être données aux riverains ( en particulier concernant les cheminements piétons et la mise en sécurité..).

#### *Analyse du commissaire enquêteur*

*La réponse apporté sur ce point est que le début des travaux dépend de l'obtention du permis de construire ( il est précisé que l'ensemble du programme comporte deux tranches dont seule la première fait actuellement l'objet d'une demande de PC et donc d'une étude*

*d'impact et d'une enquête environnementale préalable). Les mises en chantier des différents programmes immobiliers dépendront du rythme de la commercialisation.*

*Sur le point des nuisances du chantier il est souligné que les mouvements de terre liés au terrassements afférents à la dépollution seront moins importants que dans le 1er projet n'ayant plus de sous-sol et qu'ils ne seront pas plus importants que les terrassements nécessaires à des fondations classiques.*

*La convention de l' ADEME porte sur l'apport d'une aide financière aux travaux de dépollution et a été l'objet d'avenants portant prorogation des dates et délais de réalisation de ceux-ci sans modification du plan de dépollution. La vaste superficie concernée, le phasage des opérations donneront aux entreprises beaucoup de latitude dans l'organisation du chantier en site propre et les espaces publics spacieux en limite du site permettront l'aménagement protégé des circulations du public. Des mesures compensatoires sont prévues dans le chapitre E p.115 de l'étude d'impact pour réduire les effets temporaires du chantier sur l'environnement ( poussières, boues sur les voies , sécurisations du périmètre des travaux...). Toutes mesures de sensibilisation et d'information du public sont envisagées et seront mises en place. Ces explications permettent de comprendre pourquoi le porteur de projet ne peut pour l'instant être plus précis sur la période et la durée du chantier.*

### **Présentation du projet et de son ampleur**

L'étude d'impact se contente d'exposer la localisation du site, son emprise cadastrale, sa SHON, le nombre de logements et renvoie à l'annexe 5 - Historique de dépôt PC - contenu d'un courrier du 26 novembre 2012 au Préfet de région et développant les éléments d'études réalisées, éléments jugés par le rédacteur comme très sommaires. Les illustrations sont jugées sommaires et contradictoires ( fig.8 p23 et fig 50 p101 par exemple). La figure 3 page 9 illisible n'apporte aucune information sur le projet fini et encore moins sur son environnement.

#### *Sur le périmètre du projet*

La présentation qui est faite du périmètre du projet immobilier est très imprécise et très confuse .

Dans le plan cadastral de l'annexe 4 le périmètre n'est pas clairement repéré. Cinq parcelles manquent dans l'emprise du projet si on la compare au Plan d'Orientation d'Aménagement (POA ) figurant au PLU.

Il est écrit p15 que l'opération s'inscrit entre la gare et la place Sarail

Contradiction entre les schémas p7 et 8 et figure 5 page 16 qui exclu la place Sarail.

La convention avec l' ADEME prend en compte l'ilôt Confluent «complet» ainsi que les plans de gestion de SOCOTEC et la notice architecturale et paysagère (annexe 12).

#### *Sur le poumon vert*

Cet intitulé est contesté quand à la gestion paysagère de l'espace dont la majorité des aménagements prévus sont des enrochements et du béton. La superficie de ces espaces verts est estimée à 400m<sup>2</sup> environ ce qui est peu pour un site de 1,5 ha. Le qualificatif de

« poumon vert » paraît alors impropre.

*Analyse du commissaire enquêteur*

*Il faut à nouveau rappeler que l'enquête publique préalable à l'instruction du permis de construire doit permettre l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement. Pour cela l'étude d'impact doit comporter les renseignements nécessaires et suffisants dans le cadre réglementaire défini par l'article R122-5 du code de l'environnement.*

*Le dossier présenté comporte des cartes, schéma de principe de petit format qui ne sont certes pas des plans d'exécution mais qui permettent de comprendre les principes d'aménagement retenus.*

*Quant au périmètre du projet « global » selon EIFFAGE dans sa réponse à la note de synthèse il joint un plan cadastral qui couvre le périmètre total du projet. Ce plan cadastral est le même que celui de l'annexe 4 de l'étude d'impact à la différence que s'y ajoute une parcelle non cadastrée issue du domaine public géré par Nantes Métropole et jouxtant les parcelles 386 et 203. Son acquisition est en cours de négociation et elle devra faire l'objet d'un déclassement du domaine public ce qui explique qu'elle ne soit pas numérotée. Les cinq parcelles évoquées par monsieur Demarque ne font pas partie du projet (1ère phase) mais de la seconde phase qui ne fait pas actuellement l'objet d'un projet précis bien qu'appartenant à l'OAP dans la mesure où le porteur de projet n'en a pas encore la maîtrise foncière. Sur ce plan cadastral sont clairement précisés les différents propriétaires des parcelles.*

*Egalement joint un plan synthétique et complet de l'aménagement à une échelle plus grande que celle des plans et schémas insérés dans le dossier soumis à l'enquête.*

*Ces deux plans distinguent clairement la limite du périmètre du programme global et les deux phases projetées de celui-ci.*

*La 1ère phase correspond à la demande de permis de construire déposée pour laquelle une étude d'impact préalable soumise à enquête publique a été décidée selon la procédure « au cas par cas » par l'autorité administrative compétente (arrêté du SGAR du 25/01/2013). Cette 1ère phase est souvent dénommée dans l'étude d'impact et dans l'intitulé des figures qu'elle contient « le Projet »*

*Il faut donc distinguer celui-ci du programme « global ». Ceci demandait à être précisé.*

*Une 2ème phase, en partie nord-ouest du site et d'une superficie bien moindre (1800m<sup>2</sup>) que la première et proche de la place Sarrail, sur laquelle pourrait être construit un immeuble dit « de proue », ne figure pas sur de nombreuses figures du dossier n'étant pas programmée actuellement bien qu'EIFFAGE Immobilier œuvre pour en avoir la maîtrise foncière totale.*

*Le périmètre de ces deux plans joints à la réponse à la note de synthèse correspond exactement au périmètre de l'OAP (orientations d'aménagement) du programme « Confluent : naissance d'un nouveau quartier » évoqué page 29 du PADD du PLU de Rezé qui définit les objectifs d'aménagement sur cette zone qui constitue une unité fonctionnelle.*

*On peut toutefois trouver de nombreuses figures dans le dossier (pages 16, 17, 34 limitées à la 1ère phase, 86, 92, 99, 100 ) auxquelles se réfère EIFFAGE dans sa réponse.*

*En ce qui concerne la place Sarrail il n'y a pas d'ambiguïté quant à son appartenance ou non au projet. C'est un espace public aménagé en 2006 et n'appartenant pas à l'OAP et au projet.*

### **Insertion du projet au sein du quartier du PONT ROUSSEAU**

Les schémas montrent l'îlot au milieu des boulevards et à l'inverse d'une insertion l'on a le sentiment d'une coupure du projet par rapport au quartier. Seul est évoqué un cheminement piétonnier et il n'y a pas de plan de circulation inter- secteur et la desserte automobile des futures constructions n'est pas abordée alors que 417 places de stationnement sont prévues. La question des accès est insuffisamment traitée et la circulation n'est pas actuellement aussi fluide qu'on le dit. En réalité une voirie devrait être créée sur une parcelle hors périmètre (AO 624), mais cela n'est pas dit explicitement

Les schémas sont difficilement compréhensibles et aucun plan ne comporte d'échelle. Il en est de même de la notice architecturale et paysagère (annexe 12).

La description du projet est là aussi insuffisante pour permettre sa compréhension ainsi que celle de son impact environnemental.

#### *Analyse du commissaire enquêteur*

*En ce qui concerne l'intégration paysagère du projet le site concerné est une friche urbaine encadrée par des voies routières très circulées et environnées d'immeubles ( nouvelle clinique nantaise, immeubles d'habitation...). Le commissaire enquêteur retrouve bien dans le projet décrit dans le dossier et en particulier dans l'étude d'impact les enjeux, objectifs et dispositions de l'OAP et notamment dans le schéma de celle-ci quant au positionnement des immeubles (accroche des bâtiments sur les axes avec alignement d'arbres et fenêtre sur le coeur d'îlot vert) , aux principes de voirie d'accès et de desserte et voies piétonnes, percées visuelles. Et combien même l'espace vert central peut paraître de faible superficie il s'y ajoute des terrasses végétalisées (dites jardins suspendus) et des plantations d'arbres le long des voies et parkings. Le tout correspond à l'esprit qui se dégage du schéma de principe de l'OAP et ses orientations paysagères bien que l'appellation « poumon vert » paraisse dithyrambique. Une étude a été réalisée par un cabinet d'architectes spécialisé IN SITU.*

*La phase 1 correspondant au projet prend bien en compte la cohérence avec la phase 2 et n'obérera pas la réalisation de celle-ci de même que le fonctionnement de la phase 1 ne sera pas gênée dans son fonctionnement par le report de la réalisation de la 2ème phase.*

*Concernant la circulation il est vrai qu'un élargissement de l'avenue de la Libération est prévu sous maîtrise d'ouvrage de Nantes Métropole. Ce projet devait suivre les travaux de la place Sarrail afin de sécuriser les piétons et cyclistes « coté Espace confluent ». Le projet de réaménagement de l'avenue comporte une voie de 5m destinée à l'automobile, les transports en commun dont chronobus et une bande cyclable et un mail piétonnier de 8m . Une emprise de terrain nécessaire à cet élargissement n'ayant pu être maîtrisée à*

*l'amiable rendant une expropriation nécessaire ce projet a été retardé.*

*Le schéma d'aménagement présenté respecte les orientations d'aménagement du PLU en ce qui concerne les voiries et les amorces de liaison.*

### **Aspects règlementaires**

L'étude d'impact d'un projet est soit obligatoire soit étudiée « au cas par cas ». Sur demande d'examen au cas par cas l'arrêté préfectoral au vu du projet a décidé de la nécessité d'une étude d'impact.

Le rédacteur conteste la démarche de EIFFAGE qui a rempli un formulaire cerfa n° 14734 non applicable aux ICPE pour échapper à une étude d'impact. L'arrêté préfectoral a précisé l'obligation d'une étude d'impact sans préciser sa forme ou son périmètre.

L'étude d'impact présentée par EIFFAGE porte uniquement sur le projet ce que conteste l'auteur de la note considérant que le projet immobilier en cours d'instruction fait partie d'un plus vaste et même programme de travaux et que le code de l'environnement dit que lorsque la totalité des travaux est réalisée de manière simultanée, l'étude d'impact doit porter sur l'ensemble du programme. Lorsque la réalisation est échelonnée dans le temps, l'étude d'impact de chacune des phases doit comporter une appréciation des impacts de l'ensemble du programme.

Il considère que le projet en cours d'instruction fait partie d'un plus vaste et même programme de travaux pour les raisons ci après :

- **1-La dépollution** concerne l'ensemble des parcelles de l'ilôt Confluent y compris les rues Villaflor, Rosa Park et Libération.
- **2-Les OAP du PLU** et le règlement du secteur expose la création de la rue Villaflor et d'un immeuble d'une hauteur de 38m au niveau de l'ilôt entre la place Sarail et la future voie Villaflore qui reliera les avenues de Gaulle et de la Libération.
- **3-EIFFAGE** a scindé son projet en deux phases mais n'évoque pas la seconde dit ici « **l'immeuble de proue** » sur des parcelles voisines sur lesquelles existe un compromis depuis 2003 et sur lesquelles portent la convention avec l' ADEME (annexes 14 et 41). Il faut lire les annexes 12 et 13 pour le découvrir.

L'étude d'impact devrait prendre ce projet d'immeuble en compte. Ce découpage est artificiel et pour cette raison il émet un avis défavorable sur l'étude d'impact.

- **4-Les voiries et accès aux logements**

L'étude d'impact évoque dans l'état initial 2 aménagements piétonniers en limite du site du projet le long du trajet du tramway au sud et rue de desserte et d'interconnexion future rue Villaflor au nord.

Ces voies seront au nombre de 3 et appartiennent au futur. Il ne faut pas oublier la future rue Rosa Park indispensable à la desserte des immeubles et à l'évacuation des eaux usées qui sera réalisée par Nantes Métropole.

**Avenue de la Libération** ( réalisation Nantes Métropole) - C'est l'intégralité



de celle-ci qui sera élargie (cf enquête publique avant expropriation portant sur l'élargissement de cette avenue 28/03 au 16/04 /2013). Ce projet d'aménagement est en lien direct avec le projet « Espace Confluent » mais n'est pas évoqué dans le dossier d'enquête.

**Rue Villaflor** ( réalisation Eiffage) - il ne s'agit pas d'amélioration cet aménagement est indispensable à la desserte du projet immobilier desserte parking, réseaux, colonnes de répurcation...) qui sans cela ne serait pas viable ( annexe 12, p4 et figurant au PLU).

**-5- Ces différents projet soulèvent des problématiques communes :**

- Dépollution des sols sur l'ensemble du périmètre (site du projet + extension Sarail + Rosa Park).
- Connexion inter-quartier et desserte des immeubles.
- Articulation des différents chantiers pour rendre l'opération Confluent viable et vivable.
- Tous ces aménagements concernent un seul et même secteur l'ilôt de l'OAP du PLU.
- Ces projets dont les impacts concernent les mêmes habitants.

Le rédacteur considère qu'au regard du code de l'environnement l'étude d'impact qui ne permet pas par ailleurs d'apprécier les effets cumulatifs qu'auront les différents projets, ne peut être considérée comme complète et fiable. Pour ces raisons il est défavorable au projet.

*Analyse du commissaire enquêteur*

*Par arrêté du SGAR portant décision d'examen « au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement le Préfet de région a décidé que le projet de construction de l'ensemble immobilier « Espace Confluent » de 28000m2 de SHON sur la commune de Rezé est soumis à étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement. Cette procédure concerne les travaux ou construction soumis à permis de construire sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU et réalisés en une ou plusieurs phases lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10000m2 et inférieure à 40000m2. C'est donc bien le cas pour le projet « Espace Confluent ».*

*Selon l'article R.122-5-12° du code de l'environnement lorsque la réalisation est échelonnée dans le temps , l'étude d'impact de chacun des projets doit porter une appréciation des impacts de l'ensemble du programme. Le projet soumis à l'étude d'impact comporte l'aménagement de la phase 1 d'un programme qui couvre la totalité du périmètre de l'OAP. La phase 2 sera réalisée ultérieurement. Le porteur de projet considère que la faisabilité urbaine de la phase 2 a été vérifiée ( «immeuble de proue » hauteur 38m) mais il n'existe pas actuellement de travaux précis et encore moins simultanés pour cette 2ème phase, eu égard au contentieux avec le le propriétaire d'une des parties du terrain et une négociation*

*foncière est en cours avec Nantes Métropole pour l'acquisition du complément.*

*Même si le porteur projet( qui est acheteur de cet espace) a vérifié la faisabilité urbaine de la phase 2 ( immeuble de proue ) on ne trouve pas dans l'étude d'impact une appréciation formalisée spécifique des impacts de l'ensemble du programme d'aménagement de l'OAP . Toutefois la superficie est de petite taille 1800m2 soit environ 1/10ème de la superficie globale, contiguë de la phase 1 dont le plan d'aménagement n'obère pas sa réalisation, un diagnostic a été effectuées par SITA Remédiation dans ce secteur en matière de dépollution. sur les terrains de Monsieur Demarque. Le plan de gestion se la dépollution (enjeu primordial du dossier) établi par SOCOTEC porte sur 15159m2 donc sur la totalité du programme .*

*Même si l'on peut penser que l'appréciation des impacts ne serait pas sensiblement différente pour l'ensemble du programme total de ce qu'il est pour la 1ère phase un complément serait appréciable sur ce point. Il faut toutefois noter que l'application de ces points étant récente il existe peu de jurisprudences précisant ces points.*

*Quant au voiries projetées*

*Le schéma d'aménagement présenté respecte les orientations d'aménagement du PLU en ce qui concerne les voiries et les amorces de liaison. La réalisation de celles-ci qui sont mitoyennes du projet seront réalisées par Nantes Métropole. Elles concernent : l'extension des avenues Rosa Park et de l'avenue de la Libération afin de drainer de manière sécurisée le cheminement des piétons le long du trajet du tramways , la création de la rue Villaflora au nord connectant et améliorant la desserte des différents secteurs. Ces projets pouvant avoir des incidences combinées au projet « Espace Confluent » des mesures seront prises en amont du chantier ( cf. pages 29 et 30 de l'étude d'impact).*

*La réalisation de ces voiries pourra faire l'objet d'un examen « au cas par cas » si l'autorité administrative le considère nécessaire ( cf annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement - liste des projets soumis à étude d'impact – création de toute route d'une longueur inférieure à 3kms).*

*Réponse identique en ce qui concerne l'application de l'article R.122.5*

### **Dépollution des sols : stade actuel**

*Le protocole d'action préconisé par SOCOTEC ignore l'évacuation, préalable aux travaux de dépollution, de l'énorme tas de gravats issu de la démolition du bâtiment en 2011 qui incombe à EIFFAGE.*

*Analyse du commissaire enquêteur*

*L'étude d'impact a été établie en février 2012 alors que se terminaient les travaux de démolition du bâtiment existant sur la parcelle AO 623. Les déblais de béton concassé ont été stockés sur la propriété d' EIO afin de limiter les transports et donc les nuisances. Ces déblais seront régalez sur les assiettes foncières des premières constructions en lieu et place des volumes terrassés à proximité à 1,10m de profondeur ( par EIO). Ces déblai serviront dans un premier temps à la mise en forme de la plate forme de la machine à pieux. La dépollution*

*pourra alors être effectuée à l'endroit du stockage actuel des gravats. Cette réponse répond bien à l'interrogation de Monsieur Demarque sur ce point.*

### **Périmètre de la dépollution**

L'étude d'impact ne précise pas que le périmètre du projet (10 parcelles) est différent de celui de la dépollution (15 parcelles).

*Analyse du commissaire enquêteur*

*La zone d'étude de pollution couvre 15159m<sup>2</sup> soit l'emprise totale du programme ( dans le cadre du périmètre de l'OAP et entre autre les terrains de monsieur Demarque dont une partie fait l'objet d'une expropriation ( en l'état )par Nantes Métropole en alignement de l'élargissement de l'avenue de la Libération et l'autre sur une partie de l'assiette du futur «immeuble de proue» (cf fig16 p 34). Pour ce qui concerne les aménagements des rues et alignements en limite de projet ils sont hors périmètre du permis de construire.*

### **Localisation et Méthode de dépollution**

En premier lieu le rédacteur s'étonne que dans la figure 27 p50 la zone polluée en métaux par des remblaiements des années 50 évite les terrains de Telimob-France-Télécom alors que le rapport de SITA Remédiation commandité en 2004 par Eiffage les donne comme pollués et dont la dépollution est à la charge d' EIFFAGE.

Le principe de dépollution exposé par SOCOTEC consiste dans l'excavation de l'ensemble des terrain sur 1,10m, un confinement et l'apport de terres saines.

La figure 33 p 53 intitulée « carte du site et surface impactée sur 1,10m d' épaisseur dans le cadre du plan de gestion et du programme de réhabilitation » inclut la zone TELIMOB mais la légende portée sur le plan est « zone de substitution de remblais nécessaires à la réalisation de pieux et voiries » ceci ne semble pas conforme à la méthode précédemment exposée.

Il considère que cela mérite explications

Par ailleurs les estimatifs des volumes de terre à évacuer par propriété eu égard aux surfaces concernées lui paraissent incohérents et il se demande si EIFFAGE n'essaie pas d'effectuer une dépollution au rabais ou de minimiser en apparence le coût de dépollution sur les terrains TELIMOB et de les transférer sur les propriétaires voisins ? Pourquoi les 3 plans de gestion de SOCOTEC se limitent t' ils aux parcelles «ville de Rezé » et «Demarque» aucune mesures ne semblant envisagées sur le parcelles initialement «CUN - Nantes métropole» et «France-Télécom-Télimob» alors qu'elles sont dans le périmètre.

L'étude d'impact ne référence que l'étude de 2004 pour ce qui concerne Télimob et aucune pour CUN-Nantes métropole (inexistantes à sa connaissance). 4 études sont référencées en ce qui concerne sa propriété mais ne sont pas jointes alors qu'il les a communiquées à Eiffage. Un descriptif donné en annexe 6 ne concerne pas les terres polluées de ses parcelles mais la démolition du magasin, gravats et terres remaniées en son sous-sol.

Il s'agit pour lui d'un manque de crédibilité et de sérieux dans les informations

communiquées qui ne peut que générer un avis défavorable .

*Analyse du commissaire enquêteur*

*Les terrains Télimob appartiennent bien à la zone polluée et sont concernés par le plan de dépollution . Toutefois il n'y a pas été trouvé de pollutions métalliques mais d'autres type de pollutions tel que de l'antimoine ; c'est la raison pour laquelle ils n'appartiennent pas à la zone jaune de la figure 27 page 50 de l'étude d'impact tout en étant concernés par la zone jaune de la figure 33 page 53*

*La dépollution des sols contaminés par des hydrocarbures et des métaux lourds émanant de remblais anciens non contrôlés constitue le point primordial de l'étude d'impact.*

*Différents diagnostics ont été réalisés par SITA Remédiation sur l'ensemble du terrain appartenant à la ville de Rezé et à monsieur Demarque dont certains en « phase2 ». Ces diagnostics ont permis de mettre en évidence la présence de sources de contamination des sols et d'un impact sur les eaux souterraines . Ainsi page 49 de l'étude d'impact (dont correction apportée par pièce communiquée par Eiffage et annexée par le commissaire enquêteur le 23 septembre ) et page 50 il est rappelé que des études environnementales ont été menées sur le site depuis 8 ans par SITA Remédiation puis par SOCOTEC Environnement mettant en évidence des sources ponctuelles en polluants volatils dans les sols du site, soit contaminés en métaux lourds ( principalement de l'arsenic). Cette pollution proviendrait de remblais anciens de mauvaise qualité sur une épaisseur d'environ 3 à 4 mètres (carte page 50).*

*Une zone contaminée aux hydrocarbures a fait l'objet d'une dépollution et réhabilitation par SITA Remédiation, l'entreprise Rousseau et la société SONIP en 2003et 2004 ( voir annexe ) consistant en dégazage, nettoyage , enlèvement et évacuation de 3 cuves. Le traitement de la pollution généralisée en métaux lourds ( fond jaune sur la carte p50) sur plusieurs mètres et sur tout le site représente un coût important. Un plan de gestion et de réhabilitation a été réalisé. Les investigations prévues au plan de gestion concerne 15159m2 soit la totalité du programme. Le projet considéré ne concerne qu'1,3ha soit la phase 1 du programme. Le plan de gestion sera donc mis en oeuvre par étapes.*

*La réalisation ultérieure de la phase 2 ne sera pas obérée par la réalisation de la phase 1, le schéma d'aménagement respectant l' OAP. Les incidences paysagères et phoniques seront les mêmes pour les deux tranches eu égard à leur proximité.*

*Quand au contrat passé entre EIFFAGE et l' ADEME il a pour objet d'apporter une aide financière au porteur de projet qui entre dans le plan de financement de dépollution du site . L'exécution de ce contrat est l'affaire des parties et n'a pas d'incidence environnementale.*

### **Suivi des travaux**

L'avis du préfet en date du 6 juin 2013 (avis de l'autorité environnementale) souligne notamment en ce qui concerne le volet dépollution l'imprécision des modalités de suivi.

La réponse d' EIFFAGE du 30 août 2013 transmettant la convention ADEME lui paraît insuffisante car n'apportant aucune précision supplémentaire. Il y aura bien des comptes-

rendu de travaux mais rien ne permettra de vérifier leur conformité in situ. Il considère qu' EIFFAGE n'a pas respecté ses engagements vis à vis de l' ADEME et rien ne permet de penser que l'avenir sera différent.

Par ailleurs il n'est pas précisé qu' Eiffage Immobilier Ouest confiera la réalisation à EIFFAGE construction, maître d' oeuvre et maître d'ouvrage de la dépollution il n'y aura aucun contrôle extérieur , SOCOTEC n'intervenant que périodiquement et avec une mission limitée à l'examen de la conformité des documents remis par l'entreprise , le visa des documents, des réunions de chantier...

Il considère qu' EIFFAGE devra formaliser les opérations de suivi du chantier et des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine sur le long terme pour que cela soit satisfaisant.

*Analyse du commissaire enquêteur*

*Dans son avis du 7 juin 201 l'autorité environnementale a soulevé la question d'un dispositif de suivi de la dépollution.*

*Eiffage Immobilier Ouest répond le 30 août 2013 que les opérations de dépollution seront formalisées sous forme de compte rendu de chantier conformément aux exigences de la convention d'aide aux travaux passée avec l' ADEME dont elle joint copie.*

*Dans sa réponse aux observation du courrier n°2 reçu en cours d'enquête il est ajouté « que des rapports journaliers sur les tonnages gérés et leur évacuation respectives seront établis par SOCOTEC HSE et que ponctuellement en cours de travaux de dépollution des analyses contradictoires pourront être réalisées. SOCOTEC HSE interviendra en assistance de maîtrise d'ouvrage pour la conduite des travaux de dépollution , avec réunions de chantier, rapports quotidiens et hebdomadaires et suivi des travaux en permanence par du personnel qualifié ( certification LNE).*

*Des rapport d'activité seront également transmis à l'ADEME selon accords du contrat précité.*

### **Pollutions résiduelles**

L'auteur du courrier n°2 souligne que le présent plan de gestion est basé sur une évaluation résiduelle des risques qui date de 2006 faite par SITA Remédiation sur la parcelle ville pour un projet « très majorant » car comportant des parkings confinés en sous sol. SOCOTEC dans l'analyse résiduelle demandée par l' ADEME et conclut en 2010 à l'absence de risques sanitaires pour les futurs habitants par contact avec les terres pollués sans juger utile de «recalculer le scénario» en fonction du nouveau projet.

Il s'étonne de l'absence d'informations dans l'étude d'impact sur les parkings et leur positionnement qui ne seront pas sans effets. Il y aura au 1er étage et peut être au 2ème des commerces , activités , accès aux logements et il y aura 417 places de stationnements. Cette cohabitation est de nature à accroître les risques résiduels. Le plan de gestion SOCOTEC expose les «voies d'exposition résiduelles ont été l'inhalation d'air ambiant intérieur des habitations et ...des aires extérieures ». Des études ont elles été faites

concernant les espaces évoqués précédemment ?

Il relève l'absence du cabinet AXE environnement dans ces réflexions.

*Analyse du commissaire enquêteur*

*Une analyse des Risques Résiduels Prédictive a été réalisée dans le Plan de Gestion établi par SOCOTEC Environnement à la demande de l'ADEME.*

*Le Plan de Gestion initial avait généralisé à l'intégralité des sols de l'assiette du bâtiment E les résultats des sondages réalisés dans le secteur le plus contaminé en hydrocarbures et solvant aromatiques à une profondeur d'environ 4m. Il se situait ainsi dans les conditions les plus pessimistes concluant toutefois à l'absence de risques inacceptables pour l'ensemble des voies d'exposition retenues ( résultat ERI et QD).*

*Du fait du nouveau projet immobilier retenu dans lequel les parkings en sous sol sont abandonnés et un décapage des terres de 1,10 m adopté recouvert par des terres saines, la principale voie d'exposition qui subsiste est l'inhalation, la voie par contact ou ingestion par éléments métalliques non volatil étant annulée. Des analyses de fonds de fouilles seront réalisées permettant de mettre à jour l'EQRS (Estimation Quantitative des Risques de Santé par constat et analyse de terrain).*

*Des modifications du plan de gestion pourront être apportées dans sa version finale dans le cas de présence de produits volatils au delà de 1,10 m de profondeur.*

*Les hydrocarbures et solvants aromatiques volatils qui pourraient subsister seront enlevées.*

### **Projet immobilier et plan de gestion**

Concernant les risques liés à la pollution l'étude d'impact repose sur le plan de gestion de SOCOTEC du 8/10/2010. Depuis cette date le projet immobilier a changé de manière importante ( implantation des bâtiments, emprise au sol et SHON plus importante, espace vert réduit, nouveauté des bassins de rétention, terrasses entre les bâtiment agrandies...)

La note d'information du 28 août 2013 expose des modifications apportées au projet en précisant que celles-ci n'auront pas d'impact sur le mode de décontamination.

Faut il réactualiser le plan de gestion de 2010 au vu des modifications importantes du projet.

Il souhaite une réponse professionnelle et précise sur ces questions.

*Analyse du commissaire enquêteur*

*Le mode de décontamination sur 1,10m permet la réalisation de tout projet immobilier en superstructure ( sans sous- sol).*

*Le plan de gestion de 2010 donne :*

– *une méthodologie de suivi des déblais de forage des pieux (p109 de l'étude d'impact) ;*

– *des modifications du plan de gestion susceptibles d'être apportées en présence de produits volatils au delà de 1,10m.*

*L'étude d'impact tient compte du nouveau projet immobilier et les modifications mineures évoquées dans la note de la mairie de Rezé du 28 août ( changement d'affectation d'1 bâtiment et diminution de hauteur d'un autre qui n'ont pas d'effet sur l'étude d'impact).*

## **Qui réalisera réellement la dépollution sur sa propriété ?**

Le rédacteur précise que contrairement à ce que pourrait laisser supposer les termes de la page 5 de l'étude d'impact « après une longue période de contentieux » une procédure judiciaire initiée par Eiffage contre lui est en cours visant à le contraindre de dépolluer ses parcelles ou très subsidiairement à lui permettre de se substituer à lui dans cette tâche.

L'ordonnance de la cours d'appel de Rennes du 14 juin 2013 récapitule la situation ( jointe en annexe de sa note). Le résumé de celle-ci développe l'historique de ce contentieux

Des jugements de 2006 et 2007 avaient ordonné que la dépollution soit à la charge de Monsieur Demarque avec possibilité de substitution de Eiffage en déduisant du prix de la vente le coût de la dépollution. En 2008 le juge de l' exécution le condamne à dépolluer sous astreinte de 3000 euros par jour de retard.

Le coût de dépollution s'avérant très onéreux et non conforme au projet qui serait effectivement mis en oeuvre ( le projet initial prévoyant 4 niveaux de parkings en sous sol) et n'ayant pas les moyens techniques et financiers nécessaires Monsieur Demarque fait appel en 2011; Le jugement de la cours d'appel est identique au premier jugement et le juge de l' exécution fixe les astreintes à 5000 euros par jour de retard.

Entretemps Eiffage a signé une convention avec l' ADEME (14/12/2010) dans laquelle elle envisage de réaliser les travaux de dépollution sous réserve de retrouver l'équilibre financier du projet. L'aide de l' ADEME contribuera à cet équilibre et Eiffage déduira du prix d'achat du terrain la somme restant à sa charge. EIFFAGE n'a informé ni lui ni le juge de cet accord.

Le contraindre à dépolluer le site permettait à EIFFAGE de l'évincer de la subvention ADEME et d'utiliser l'intégrité de la subvention pour payer la dépollution qui est à sa charge.

EIFFAGE a obtenu gain de cause le 21/12/2012 et propose comme solution alternative le versement au titre de la dépollution de 1.192.389,04 euros dont ne dispose pas Monsieur Demarque. Ce dernier a fait appel en janvier 2013. EIFFAGE ayant demandé sans succès la radiation de cet appel l'affaire reste pendant la condamnation restant effective. EIFFAGE demande par ailleurs des dommages et intérêts considérant que le refus de dépolluer aurait rendu caduc le permis de construire de 2005 et s'est garantie par l'obtention d'une hypothèque sur les biens de Monsieur Demarque.

Si l'on considère l'étude d'impact et la convention avec l' ADEME, EIFFAGE dit vouloir réaliser la dépollution sur la globalité du site Confluent et par ailleurs devant les tribunaux et en parallèle de l'étude d'impact elle demande que Monsieur Demarque procède lui même à la dépollution de sa propriété. Cela paraît contraire au fondement de la subvention ADEME et à la crédibilité de l'étude d'impact. Laquelle de ces revendications faut il considérer ?

Le principe de la dépollution des sols de l'étude d'impact est remis en cause et il considère qu' EIFFAGE devrait adopter une attitude cohérente avant la validation de celle-ci. Sur ce point encore il conteste l'étude d'impact .

*Analyse du commissaire enquêteur*

*La réponse à cette question n'a pas d'incidence sur l'étude d'impact et les impacts environnementaux à attendre du projet. Le contentieux existant entre Monsieur Demarque et EIFFAGE Immobilier Ouest certes regrettable n'est pas en lien avec l'enquête environnementale. EIFFAGE Immobilier Ouest indique toutefois que la dépollution sera effectuée par une entreprise spécialisée sous maîtrise d'ouvrage de EIFFAGE qui en répercutera le coût sur Monsieur Demarque conformément aux jugements de 2006, 2007 et 2008.*

### **La convention ADEME**

Elle est un point très important en terme de financement et de suivi des travaux. Elle a été accordée sur dossier déclaratif comportant notamment une description détaillée de l'opération et de ses objectifs, une annexe financière ...un dossier d'instruction auquel était joint le plan de gestion des sols de SOCOTEC de 2010.

*Analyse du commissaire enquêteur*

*Quand au contrat passé entre EIFFAGE et l'ADEME il a pour objet d'apporter une aide financière, pour dépollution d'une friche urbaine ( 675000 euros), au porteur de projet qui entre dans le plan de financement de dépollution du site allégeant ainsi le coût de l'opération pour les propriétaires.*

*L'exécution de ce contrat est l'affaire des parties et n'a pas d'incidence environnementale.*

### **Le bilan coût-avantage : les mesures de dépollution**

Le bilan coût-avantage est une pièce obligatoire et essentielle à toute démarche de dépollution.

L'étude d'impact se contente de présenter le bilan du plan de gestion qui a été retenu parmi 4 scénarii présentés par SOCOTEC sans explications.

Parmi les inconvénients signalés figure un coût important du fait de transport de terres de toute façon nécessaire de part les contraintes géotechniques, de la mauvaise qualité des sols générant des besoins spécifiques : réalisation de voirie pour engins de fabrication de pieux, surcoût dans la réalisation de ceux-ci, fondations profondes... Il ne semble pas correct d'inclure ces coûts dans le bilan car étrangers à la pollution. Ils devraient rester à la charge du promoteur seul l'évacuation des terres éventuellement polluées devant être incluses dans le bilan.

*Analyse du commissaire enquêteur*

*C'est le cas seule les coûts de la dépollution sont inclus dans le bilan de la dépollution.*

### **L'évolution du contenu des bilans « coûts/avantages » et évolution du contenu de ce bilan et coût réel de la dépollution et son financement**

Dans l'étude d'impact page 51 est présenté le bilan coût/avantage version 3 du plan de gestion SOCOTEC du 8/12/2012 qui indique un volume de terres à trier et gérer de 13400 m<sup>3</sup> pour un coût estimatif global de 2 057 K euros HT coût de démolition du bâtiment et désamiantage préalable, confinement et évacuation des gravats inclus (annexe 9- p12-13-



31).

Or la version1 du plan de gestion SOCOTEC de 2010 exposait 14258m<sup>3</sup> 2 057 K EUROS HT démolition du bâtiment non inclus ( p15/56)

La convention ADEME du 14/12/2010 et sa nouvelle version 2013 expose 31666m<sup>3</sup> pour 2 057 860 euros HT démolition du bâtiment non inclus ici.

Ces estimations successives de SOCOTEC à la demande d' EIFFAGE ne paraissent pas crédibles ni fiables. Le coût reste le même pour des volumes et des travaux différents.

La coût de la démolition est préalable à la dépollution mais n'a rien à voir avec celle-ci. Cela lui paraît scandaleux.

Ce bilan coût /avantage est contraire au compromis du 23 janvier 2013 entre Eiffage et Monsieur Demarque dans lequel la démolition y compris les mesures accompagnant celle-ci dont le désamiantage préalable sont clairement à la charge d' EIFFAGE.

Il est non conforme à la 1ère version du plan de gestion SOCOTEC de 2010 qui ne prenait en compte que la gestion des terres polluées contrairement à la démarche nouvellement adoptée par EIFFAGE qui expose que la 1ère phase de décontamination prévue au 1er semestre 2011 sera précédée de la déconstruction du bâtiment présent sur la parcelle Demarque et qu'une partie des remblais non inertes (1250m<sup>3</sup>) correspondant aux mailles M 6-8-10-5-21-27-3 des parcelles Demarque soit confinée dans l'espace laissé vide par le sous sol en dessous de la cote -1,10m).

Il n'était pas question de comptabiliser les coûts liés au bâtiment ni d'occuper une partie de l'espace destiné au confinement par des gravats.

Contrairement à la convention ADEME du 14/12/2010 le dossier d'instruction ADEME non joint à l'étude d'impact distingue les coûts de dépollution 2057 K euros des coûts de démolition du bâtiment 160 K euros. L'avenant du 11/07/13 prolonge la durée de la convention, modifie les modalités de paiement mais confirme les autres modalités de la convention..

La convention dans sa version de 2010 comme dans la version 2012 expose que les travaux seront réalisés selon la version1. L'étude d'impact se réfère à la version3 du plan de gestion bouleversant les données d'attribution de la subvention accordée à EIFFAGE.

Selon le rédacteur EIFFAGE ne signale pas ces changements. Pour lui l' ADEME n'a pas validé la méthodologie de 2012 qui intègre les travaux de désamiantage et de déconstruction du bâtiment mais celle de 2010. Le tableau présenté dans la version 3, page 51 de l'étude d'impact est le même que celui soumis à l' ADEME mais inclus désormais les coûts liés à la démolition du bâtiment sans que cela apparaisse clairement dans le tableau.

Pour lui, Eiffage ne respecte pas ses engagements initiaux avec l' ADEME et il s'interroge sur la validité de la convention, le bénéficiaire étant tenu d'informer l' ADEME de toute modification de l'opération ou du plan de financement. En cas de manquement l' ADEME est en mesure de retirer unilatéralement le bénéfice de l'aide. Il est impératif qu' Eiffage se mette en règle avec l' ADEME ( il souligne qu'il s'agit ici d'argent public) et avec Monsieur

Demarque en excluant les coûts de démolition de la dépollution. A défaut il craint de devoir dénoncer la convention

La subvention de l' ADEME est un point important de l'étude d'impact toute remise en question de celle ci compromettrait l'opération de dépollution.

La convention dit que l'aide financière viendra assurer l'équilibre de l'opération d'aménagement... Eiffage déduira du montant du prix d'achat du terrain, les coûts réels de la dépollution restant à sa charge ( déduction faite de la subvention éventuelle de l' ADEME).

Il considère qu' EIFFAGE tente de l'évincer de « sa part » de subvention par des procédures judiciaires. Il rappelle que la subvention a été calculée et accordée sur la base de la dépollution de l'ensemble des parcelles de l' îlot Confluent.

EIFFAGE doit se positionner précisément sur ce point avant validation de l'étude d'impact et sur l'affectation d'un prorata de la subvention en fonction du montant réel de la dépollution de chaque propriété ce qui paraît juste.

Les compromis de TELIMOB - PTT et de Nantes métropole mettent le coût de dépollution à la charge de l'acquéreur alors que ceux passés avec la ville de Rezé et Monsieur Demarque affecte ce coût au vendeur. La ville de Rezé a renégocié en 2013 avec Eiffage son contrat et imposé le principe d'un coût forfaitaire et définitif de 298 280 euros (Estimé par SOCOTEC à 676 906 euros en décembre 2011 ). Monsieur Demarque dit essayer vainement d'obtenir une semblable négociation de la part d' EIFFAGE qui cherche pense t' il à lui faire payer un prix très fort pour cette dépollution.

Il note que la superficie de son terrain a été déclarée à l' ADEME de 7000m<sup>2</sup> alors que ne mesurant que 5844m<sup>2</sup> de laquelle il faut déduire 1180m<sup>2</sup> correspondant au sous sol du bâtiment qui n'a pas à être décaissé.

Le coût estimé par EIFFAGE pour la dépollution de son terrain est de 1 192 389,04 euros pour

4 664m<sup>2</sup> alors que le prix de la dépollution pour la ville de Rezé a été arrêté à 298 280 euros pour 3892m<sup>2</sup>.

Il ne s'explique pas une telle différence d'autant que selon l'étude de SITA Remédiation les terres de la ville de Rezé sont beaucoup plus polluées que les siennes sauf à penser qu' EIFFAGE veuille lui faire payer la démolition du magasin , l'évacuation de l'énorme tas de gravats toujours sur le site ou la dépollution de terres voisines. Tout cela sans contrôle possible de sa part ou de la part de l' ADEME.

En conclusion il note avoir découvert dans l'étude d'impact les versions 2 et 3 du plan de gestion et se demander si l' ADEME est informée de ces modifications. Il lui semble indispensable qu'elle soit informée et que ses conseils soient requis afin de sortir de la situation actuelle , le contexte révélant les lacunes de la conventions signée.

Il préconise que ces dispositions précèdent la validation de l'étude d'impact car après délivrance du permis de construire les travaux de dépollution commenceront sans contrôle possible.

Le coûts estimatifs partie intégrante des pièces qui doivent figurer dans l'étude d'impact doivent donc être précisés.

Il pense que la dépollution maille par maille (10m par 10m), propriété par propriété pourrait être envisagée avec compte rendu correspondant aux maillages avec un interlocuteur de confiance et ceci d'autant que les sommes en jeu sont importantes . Il souhaite que seul les coûts lui incombant lui soient retenus sur le prix de vente de sa propriété.

Il propose qu'à l'instar de ce qui a été convenu entre la mairie de Rezé et EIFFAGE lui soit transmis toutes les informations utiles afin qu'un devis soit établi par un bureau d'étude pour la dépollution de sa propriété. Ce devis sera discuté avec EIFFAGE en présence de l'ADEME si utile et aboutir à un accord clair sur les coûts de dépollution définitivement à sa charge déduction faite du bénéfice de la subvention de l'ADEME et avant instruction du permis de construire.

Il reste ouvert à toute discussion qui lui garantirait que seul le coût de de la dépollution réelle de ses parcelles lui serait retenu par EIFFAGE, ainsi que le bénéfice de la part de subvention correspondant à cette dépollution. Dans le cas contraire il craint de devoir dénoncer la convention entre Eiffage et l'ADEME ce qui serait problématique pour la suite du dossier et du projet immobilier mais sa seule issue pour obtenir justice.

*Analyse du commissaire enquêteur*

*L'approche coût -avantage composante du Plan de Gestion de dépollution requise par le décret du 21 septembre 1997 modifié doit permettre de justifier les solutions retenues parmi les choix possibles.*

*L'article R.122-5- 7° du Code de l'environnement traitant du contenu de l'étude d'impact dans son 7° dit que celle-ci doit contenir la description des mesures prévues pour éviter les effets négatifs accompagné de l'estimation des dépenses . C'est l'objet de la figure 28 page 51 et du tableau 18 -Synthèse des mesures compensatoires et des coûts associés pages 131 et 132..*

*Le figure 28 page 51 de l'étude d'impact présente le scénario retenu du plan de gestion , le coût des différentes opérations ainsi que leurs avantages et inconvénients (source SOCOTEC Environnement -oct 2012 ) et évoque les scénarii étudiés présentant les avantages et inconvénients de ceux-ci . Ces derniers ont été présentés à l'ADEME mais les raisons du choix du scénario retenu parmi d'autres ne sont pas développées dans l'étude d'impact. Ce fait a d'ailleurs été souligné dans l'avis de l'autorité environnementale(3 qualité de l'étude d'impact -3.3 justification du projet).L'annexe 9 intitulée « Plan de gestion -Bilan coûts-avantages - Analyse des Risques Résiduels prédictive » n' est qu'un extrait du Plan de gestion de 2012.*

*Par ailleurs concernant le financement accordé par l'ADEME l'Annexe 2 (annexe financière) à la convention retient au titres des dépenses éligibles 1.813.960 euros sur le montant total de 2.057.860 euros soit 243.900 euros de dépenses non éligible dont 212.500 euros pour l'excavation, le tri et le transport des déchets non dangereux. D'autre part le*

montant total éligible par le système d'aide aux travaux de dépollution est plafonné à un montant 1,5 millions d'euros auquel s'applique un taux de 40% bonifié en cas de construction de logements sociaux et de bâtiments BBC. Le taux s'établit dans le cas présent à 45% soit un total de subvention de 675.000 euros.

Les trois documents : figure 28 page 51, tableau 4 Actualisation des coûts estimatifs page 13/ 31 de l'Annexe 5 et l'annexe 2 de la convention ADEME n'évoquent pas d'opération de désamiantage ni de démolition . Le porteur de projet dans sa réponse à la note de synthèse note que la facture du démolisseur DLD (jointe) relative à déconstruction du bâtiment de Monsieur Demarque en janvier 2012 sépare bien le coût des mouvements de terres dépolluées d'un montant de 9.600 euros de la déconstruction proprement dite.

Quant aux différences entre les versions 1 et 3 du plan de gestion elles s'expliquent par la prise en compte des données affinées fournies par SITA Remédiation après son intervention sur la parcelle de la ville de Rezé qui a amené une modification des taux de répartition des déblais entre différents exutoires (cf article 3.4 page 11/31 de l'annexe 9 de l'étude d'impact - après 3 sondages complémentaires le 27/09/11 réalisant un bilan ISDI dans 2 cas sur 3 les terres se sont révélées incompatibles avec une évacuation ISDI et lettre de Monsieur le Maire de Rezé en date du 15 octobre en réponse à observation).

Pour ce qui concerne la parcelle de Monsieur Demarque ( 6. conclusion page 26 du document annexé au dossier par le commissaire enquêteur le 23 septembre 2013 « Assistance à la réhabilitation d'un site pollué – Acquisition de données de terrain complémentaires – Assistance à l' exécution de travaux » les données du tableau 2 page 12 ont été maintenues comme hypothèse de base pour le calcul estimatif des coûts de la dépollution actualisés ( tableau 4 page 13/31 de l'annexe 9 de l'étude d'impact ).

Les surcoûts qui sont apparus notamment par la mise en décharge de terres de type ISDD ( très fortement polluées) est fortement compensée par une baisse du volume due au décaissement moins important (- 1,10m) et une potentialité de mise en bio-centre de certains déblais. Ceci explique que le coût de la dépollution demeure inchangé. La modification du bilan coûts-avantages est actualisée pages 12 et 13 de l'annexe 9 de l'étude d'impact.

Le porteur de projet rappelle que la convention avec l' ADEME date du 20 décembre 2010 sur la base des études réalisées à l'époque. Les estimations tendront à optimiser les estimations au fur et à mesure des investigations complémentaires par maillage de 10m par 10m (exemple de la parcelle ville de Rezé et en cours sur la partie nord-ouest du terrain Telimob et sur le solde du terrain à l'avancement des travaux libérant l'espace ).

Les avenants à la convention ADEME n'ont porté que sur la prorogation des délais d'exécution impartis pour effectuer les travaux de dépollution retardés selon E.I.O. par le contentieux avec Monsieur Demarque.

## **Remarques diverses**

**Hydrocarbure dans les sols** : les réponses à ces questions sur ce sujet ne sont pas satisfaisantes pour lui. Pourquoi ce point ne peut il être traité en même temps que les autres terres ?

*Analyse du commissaire enquêteur*

*Le traitement des sols pollués aux hydrocarbures essentiellement répertoriés sur les terrains « ville de Rezé » sera effectué simultanément avec celui des autres terres contaminées ( cf page 9 du plan de gestion SOCOTEC et tableau n°4 page 13/31 évacuation en bio-centre =574m3).*

*Pour ce qui concerne les parcelles situées en 2ème phase en 2003 et 2004 a eu lieu le dégazage, le nettoyage et l'enlèvement des 2 cuves d'une ancienne station service sur une partie du terrain signalée par un point rouge sur le plan de la page 50 de l'étude d'impact , puis en 2011 la cuve nécessaire au chauffage du bâtiment déconstruit sous le contrôle de SITA Remédiation ( cf différentes pièces jointes jointe au courrier n°1 de Monsieur Demarque et à la réponse de EIO à la note de synthèse). Les pollutions par hydrocarbures seront traitées sur l'ensemble du site en même temps que les pollutions métalliques et autres. La question des pollutions résiduelles par hydrocarbures et solvants volatils au delà de 1,10m a été traitée précédemment.*

**Etude thermique** : une évaluation du potentiel d' énergies renouvelables sur un projet d'une telle ampleur serait pertinent et souhaitable.

Impact sur la qualité de l'air (poussières) et les nuisances sonores ne sont pas prises en compte sur la durée du chantier.

*Analyse du commissaire enquêteur*

*Monsieur Demarque considère qu'une évaluation du potentiel d'énergie renouvelable aurait été pertinente et souhaitable et la même remarque a été faite par l'autorité environnementale dans son avis. Se référant à l'article L.128-4 du code de l'urbanisme. Eiffage répond que cette pièce n'est pas obligatoire au dossier d'étude d'impact et qu'une étude de faisabilité énergétique a été faite par un bureau d'étude en janvier 2012. Certaines solutions constructives et techniques ont été abandonnées notamment une approche énergétique envisageant des panneaux solaires Héliopac).*

*Cette pièce n'est fournie par le pétitionnaire d'une demande de permis de construire qu'à la demande du service instructeur. Il faut ajouter que dans le chapitre C VI3 page 97 l'ensemble immobilier prévu est conforme à la réglementation thermique RT 2012 plus performante que la RT 2005 en vigueur à la date de demande de permis. L'article R.122-5-7° du code de l'environnement présente les mesures prévues pour un évaluation des consommations des consommations énergétiques résultant de l'exploitation du projet... (cf annexe 13 de l'étude d'impact).*

**Impacts sur la qualité de l'air pendant le chantier et nuisances sonores** : le niveau sonore des engins et les vibrations ne sont pas assez considérés.

*Analyse du commissaire enquêteur*

*Les consignes préconisées sont indiquées dans la note fonctionnelle et environnementale ( réduction des envols de poussières, lutte contre le bruit...) en Annexe 15.*

*Les mesures visant à réduire les nuisances de chantier sont également citées page 107 de l'étude d'impact (bâchage, barrières hautes et imperméables à l'air...) . Les entreprises amenées à intervenir devront répondre aux normes exigées par la législation.*

*En ce qui concerne les impacts acoustiques des engins et vibrations les mesures indiquées de confinement du chantier ( page 107) , les barrière de sécurité limiteront la nuisance sonore temporaire provoquées (en période diurne) par les engins et qui ne seront pas différentes de l'environnement sonore urbain actuel dominé par la circulation routière très importante en ces lieux.*

**Réseau gaz :** l'étude d'impact dit qu'aucune canalisation ne traverse le site alors que la notice d'OAP du PLU précise une servitude « Feeder gaz ».

*Analyse du commissaire enquêteur*

*La servitude mentionnée au PLU d'un feeder de gaz se situe au sud de l'avenue de la libération donc très nettement à l'extérieur du périmètre du projet.*

### **Cumul des impacts du projet sur l'environnement**

L'étude d'impact ne fait pas l'appréciation du cumul des impacts du projet sur l'environnement.

*Analyse du commissaire enquêteur*

*Conformément à l'article R.122-5 du Code d l'Environnement, listant le contenu de l'étude d'impact, une analyse des effets cumulés du projet avec d' autres projets connus doit être faite. Ces projets sont ceux qui à la date de l'étude d'impact ont fait l'objet d'un document d'incidence ou d'une étude d'impact et ont reçu un avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement rendu public.*

*Le porteur de projet s'est rapproché de la DREAL pour recenser de tels projets qui sont présentés dans un tableau – Chapitre A pages12 et 13 de l'étude d'impact.*

*Du fait de l'éloignement des autres projets seuls pouvait concerner indirectement l'étude et son emprise : les projet d'aménagement de lignes de bus dont chronobus, la construction d'une salle de sport à Rezé dans un autre quartier qu'Espace Confluent par Nantes Métropole.*

*Il en concluait qu'aucun des projets en question n'a d'incidence notable sur l'environnement et particulièrement sur les terrains du projet Espace Confluent ( Chapitre F page 129).*

*L'autorité environnementale considère dans son avis que le véritable sujet tenait à l'appréciation des impacts des dits projets sur l'environnement. EIO précise qu'eu égard à leur distance ( plusieurs kms ) les projets dont les travaux sont susceptibles de se dérouler durant le chantier seront sans risques de cumul des effets environnementaux directs ( poussières ,trafic...). Cette réponse paraît un peu restrictive n'évoquant que les effets directs cumulés en phase de chantier et non les effets pérennes éventuels sur l'environnement .*

*Notons toutefois que le projet de salle de sport évoqué est signalé à 0 km donc proche et pourrait avoir des incidences cumulatives en période de chantier si ceux-ci étaient simultanés notamment en terme d'apport de trafic. Il n'en reste pas moins vrai que la plupart des projets recensés sont très éloignés ce qui semble pouvoir les exclure d'un cumul des incidences sur l'environnement avec le projet.*

### ***Synthèse des mesures compensatoires***

Le chapitre concernant la synthèse des mesures compensatoires ne donne pas d'informations concrètes d'explication de la démarche.

EIFFAGE souligne ses efforts financiers alors qu'il va retirer des bénéfices de cette opération et qu'il n'assurera pas le coût de la dépollution des sols qu'il laisse aux anciens propriétaires.

#### *Analyse du commissaire enquêteur*

*Conformément au 7° de l'article R.12-5 du Code de l'Environnement le chapitre C de l'étude d'impact ( principalement) développe les différents impacts possibles sur l'environnement et les moyens pour éviter ou compenser les effets négatifs de ceux-ci. Le tableau produit par le chapitre G « Synthèse des mesures compensatoires et coûts associés » récapitule de manière synoptique ces données ».*

*L'identification, la nature et l'importance des impacts occasionnés par le projet « Espace Confluent » ainsi que les mesures visant à les réduire ou à les compenser mises en oeuvre ... pour y pallier ont été détaillées dans les chapitres précédents ( de E à I).*

*EIO répond à cette remarque que « chaque mesure citée a été spécifiquement décrite aux chapitres « mesures compensatoire ». Certaines mesures de par leur complexité et leur spécificité ont été renvoyées aux échéanciers et cadrages déjà prévus dans le cadre du projet de construction (ex phasage prévisionnel architecte d'aménagement) soit dans les études annexées ( barrières de gestion des eaux pluviales, dépollution du site...)*

*En ce qui concerne la dépollution un certain nombre d'étapes sont relatées de manière complète dans les documents annexés. Les autres mesures préventives ( coordination et sensibilisation) sont d'ordre organisationnel et seront précisés au programme fonctionnel du constructeur.*

### **Avis et conclusions sur l'étude d'impact**

Monsieur Demarque considère que sous une apparente clarté l'étude d'impact est imprécise et incomplète et que la présentation des faits notamment concernant le projet immobilier et la dépollution du site ( annexe 9...) est souvent incomplète, tronquée, trompeuse, fragmentée et ne permet pas une bonne compréhension du dossier.

Il considère qu' EIFFAGE tient 3 discours contradictoires concernant la mise en oeuvre de la dépollution. L'un à l' ADEME, l'autre dans l'étude d'impact, l'autre devant les juges .

La question du coût des mesures environnementales y compris les modalités de financement. à mettre en place fait partie intégrante de l'étude d'impact et il est essentiel d'informer l' ADEME et l' Etat.

Cette enquête se déroule dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire susceptible

d'être accordé par Monsieur le Maire de Rezé. L'intérêt indéniable du projet pour la ville ne doit pas occulter son jugement sur la qualité et la teneur de l'étude d'impact.

Il émet pour toutes ces raisons un avis défavorable sur l'étude d'impact à moins que ses observations soient prises en compte rapidement. et que des informations substantielles lui soient apportées. Il demande qu' Eiffage se positionne clairement sur qui sera le maître d'ouvrage de la dépollution sur l'ensemble de ses parcelles (Eiffage ou lui?) et qu'un accord soit impérativement trouvé sur les coûts de dépollution à sa charge.

*Analyse du commissaire enquêteur*

*Avis défavorable du rédacteur du courrier n°2 sur l'étude d'impact qu'il considère imprécise et incomplète notamment en ce qui concerne le projet immobilier et la dépollution du site et ne permette pas une bonne compréhension du dossier :*

- certaines observations concernant l'étude environnementale ne relève pas de l'étude environnementale. Notamment celles qui concerne la répartition des coûts de dépollution. Le contentieux entre Monsieur Demarque et EIFFAGE Immobilier Ouest est souvent évoqué ;*
- l'étude d'impact est préalable à l'instruction du permis de construire et ne doit pas être confondue avec celle-ci.*

A cette note sont annexées 10 pièces :

- 1- Formulaire SGAR/ demande d'examen au cas par cas (10 feuilles)
- 2- Dossier d'instruction ADEME ( 6 feuilles)
- 3- Projet d'éclaircissement Bd de la Libération
- 4- Devis SOCOTEC (5 feuilles)
- 5- Extrait annexe 10A TELIMOB- PTT (4 feuilles)
- 6- Plan masse ( plan de gestion SOCOTEC annexe 9 – 3feuilles)
- 7- Cours d'Appel de RENNES 24/06/2013 (3feuilles)
- 8- TGI de NANTES 21/01 2012 (3feuilles)
- 9- Assignation du 01/2012 (3 feuilles)
- 10- Assignation devant TGI du 6/09/2011 (4 feuilles).

## **8-SYNTHESE**

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement le registre a été remis au commissaire enquêteur le mercredi 2 octobre à 17heures 15 qui l'a clos immédiatement.

Le public pouvait être reçu dans de bonnes conditions au cours des permanences en mairie de Rezé et consulter le dossier soumis à l'enquête publique. Plusieurs personnes se sont présentées en mairie pour prendre connaissance de celui-ci mais



n'ont fait aucun commentaire sur celui-ci.

Un courrier a été adressé en mairie au commissaire enquêteur et joint au registre sous le n°1.

Juste avant la clôture de fin l'enquête 2 personnes se sont présentées à la permanence du commissaire enquêteur l'une d'elles ayant porté 1 annotation et remis le courrier n°2 joint au registre.

Le registre porte donc 1 annotations et 2 courriers y sont joints.

Les observations portent sur le contenu et la qualité du dossier et notamment sur le contexte de l'étude , l'information du public, la présentation du projet, l'insertion du projet , les aspects réglementaires, la dépollution, sa délimitation et son coût, le suivi des travaux, la maîtrise d'ouvrage de la dépollution, la convention avec l' ADEME, le bilan coût-avantages du projet.

Le rédacteur de ces lettres émet un avis défavorable à l'étude d'impact sous réserve de prise en compte des réserves qu'il a formulé insistant particulièrement sur des aspects financiers qui appartiennent au contentieux qui l'oppose au porteur de projet

Le commissaire enquêteur a rendu compte verbalement lors d'une réunion, du déroulement de l'enquête et des observations recueillies, au porteur de projet représenté par Monsieur Lambourg, Directeur de projet, le 2 octobre après la clôture de l'enquête. Ces observations ainsi que des questions complémentaires du commissaire enquêteur ont été consignées dans un procès-verbal de synthèse transmis par courrier à Eiffage Immobilier Ouest le 7 octobre, reçu le 9 octobre et l'invitant à produire ses observations éventuelles dans un délai de 15 jours conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement.

La ville de Rezé ayant été évoquée à plusieurs reprise dans le courrier n°2 de Monsieur Demarque a reçue copie de la note de synthèse et a apporté des réponses sur les points la concernant dans un courrier du 15 octobre remis au commissaire enquêteur le 16 octobre et- annexé

La société a apporté ses réponses aux observations par un courrier recommandé du 1è octobre 2013 reçu par le commissaire enquêteur le 18 octobre 2013.

3 annexes jointes au rapport : PV de synthèse et 2 courriers en réponse

à Guérande le 30 octobre 2013

Le commissaire enquêteur  
Jean-Paul LE CORRE

**Département de Loire -Atlantique.**

**COMMUNE de REZE**

**SOCIETE EIFFAGE IMMOBILIER OUEST**

# **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**relative à l'étude d'impact portant sur la construction  
d'un ensemble immobilier « Espace Confluent » -avenue  
de la libération, à Rezé.**

**Du 2 septembre au 2 octobre 2013**

Dossier T.A. : E 13000126/44 du 02/04/2013  
Commissaire enquêteur :  
Jean-Paul LECORRE

## **II-CONCLUSIONS et AVIS**

Je soussigné, Jean-Paul LE CORRE commissaire enquêteur, désigné par décision N°E13000126/44 en date du 23/03/2013 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes ;

En exécution de l'arrêté n°2013-926 en date du 10 juillet 2013 de Monsieur le Maire de la commune de Rezé prescrivant l'ouverture d'une enquête publique environnementale portant sur le projet d'ensemble immobilier « ESPACE CONFLUENT » porté par la société EIFFAGE IMMOBILIER OUEST, en vue de créer un ensemble d'immeubles de logements, une résidence séniors et un hôtel de 92 chambres, entre le boulevard du Général de Gaulle, l'avenue de la Libération et la rue Rosa Parks à Rezé.

### **DEPOSE MES CONCLUSIONS**

## **Concernant :**

### **Le déroulement de l'enquête publique**

Considérant que l'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes au regard de la réglementation., la publicité légale par parution dans la presse et par affichage ayant été effectuée conformément à la réglementation et que tout un chacun a pu consulter en mairie de Rezé le dossier soumis à l'enquête pendant toute la durée de celle-ci au heures et jours d'ouvertures administrative et s'exprimer librement ;

Les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées conformément à la réglementation aux dates prévues par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

Deux personnes se sont présentées et l'une d'elle a consigné une observation au registre et remis un courrier n°2, note de 22 pages joint au registre d'enquête et comportant 10 annexes.

Un courrier n°1 avait été préalablement adressé par la même personne au commissaire enquêteur et joint au registre comportant 7 pièces jointes.

Selon les dires du personnel administratif de la Mairie plusieurs personnes ont consulté le dossier s'intéressant plus au dossier du permis de construire du projet qu'à l'enquête environnementale elles n'ont formulé aucune observation.

### **La composition du dossier soumis à l'enquête publique**

Le contenu du dossier de l'enquête environnementale s'est révélé complet en conformité avec l'article R.122-5 du code de l'environnement comprenant :

- **l'étude d'impact comportant :**
- l'analyse de l'état initial du site et de son environnement ,
- l'analyse de l'origine, de la nature et de la gravité des impacts et des inconvénients susceptibles de résulter des opérations . Ces paragraphes précisent : la nature et la gravité des risques de pollution de l'air, de l'eau, des sols ; les conditions d'utilisation de l'eau ; l'environnement sonore de l'installations,
- l'analyse des effets temporaires ,
- l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale,
- les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les dommages potentiels sur l'environnement, ainsi que leurs coûts,
- la justification des projets et solutions retenues,
- l'analyse des moyens et sources d'informations utilisées pour la rédaction de l'étude et le bilan des éventuelles difficultés rencontrées pour préciser l'impact des installations sur l'environnement,
- l'analyse des effets sur la santé humaine au sein du volet Santé
- **le résumé non technique,**
- **l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact..**

En vue d'une meilleure information le commissaire enquêteur a

annexé au dossier le 23 septembre, 2 pièces accompagnées d'un bordereaux mentionnant la nature des pièces et la date à laquelle elles ont été apportées conformément à l'article R.123-14 du code de l'environnement. Ces pièces sont :

– le compte rendu par SOCOTEC de la 1ère phase de travaux de décontamination réalisés au moment de la déconstruction du bâtiment « Demarque » en 2012, intitulé « Assistance à la réalisation d'un site pollué- Acquisition des données de terrain complémentaires- Assistance à l'exécution des travaux » ;

– Un rectificatif de la page 49 de l'étude d'impact transmis par Eiffage ( correction§4 et pièce justificative fournie par Monsieur Demarque).

Le commissaire enquêteur considère le dossier comme complet eu égard aux points évoqués ci dessus (Cf parties 4 et 5 du rapport d'enquête). Il tient à souligner néanmoins la complexité du sujet notamment concernant la dépollution qui a amené le porteur de projet à joindre de nombreuses et « copieuses » annexes auxquelles le lecteur doit se reporter et qui complexifie l'étude du dossier .

Il en est de même des conclusions de l'autorité environnementale qui estime que le dossier permet une bonne appréciation des enjeux soulevant toutefois quelques limites et souhaitant une plus grande formalisation d'un dispositif de suivi.

### **Les observations recueillies en cours d'enquête**

#### **Echéance et durée des travaux**

Le début des travaux est envisagé courant 2014 et dépend de l'obtention du permis de construire après instruction de l'étude d'impact. L'échéancier des travaux qui représentent un vaste chantier sera fonction de la commercialisation du programme immobilier.

La convention avec l' ADEME fait l'objet d'un avenant portant sur les dates et délais et non sur le contenu du plan de dépollution.

Ces réponses paraissent cohérentes à ce stade d'avancement du projet.

L'étalement dans l'espace mais aussi dans le temps donnera beaucoup de latitude pour réduire les effets temporaires du chantier (Ch E p115 Exposé des mesures compensatoires) .

#### **Présentation du projet et de son ampleur**

L'enquête publique environnementale préalable à la délivrance d'un permis n'est pas la présentation détaillée du programme immobilier mais doit permettre d'apprécier les incidences du projet sur l'environnement tant temporaires que permanentes. Le périmètre du projet est précisé par l'arrêté du SGAR /DREAL (surface de plancher) et par l'arrêté du Maire de Rezé précisant les parcelles concernées (10 parcelles : AO 385,465,466,467,623, 659, 662,664,671 et 672 les deux dernières étant en cours de numérotation après déclassement du domaine public). Le projet ne concerne que la 1ère tranche d'un programme qui à terme devrait couvrir la totalité du périmètre de l' OAP du ,PLU « Espace Confluent » évoqué page 29 du PADD (15 parcelles). Les cartes contenues dans l'étude

d'impact bien que de petit format et dont l'échelle n'est pas indiquée (sauf sur plans de l'annexe 7) montre bien la délimitation du projet. Deux cartes supplémentaires à une plus grande échelle ont été jointes en annexes de la réponse du porteur de projet à la note de synthèse, soulignant de manière synthétique les deux phases du programme. La 1ère phase constitue « le Projet » (cf réponse plus détaillée dans la partie rapport).

### **Insertion du projet dans le quartier**

Le projet d'aménagement est conforme à l'OAP du PLU « Espace Confluent » et à ses enjeux et objectifs. Une étude architecturale et paysagère selon un cahier des charges issu des instructions des documents d'urbanisme a été réalisée par un cabinet d'architectes spécialisé IN SITU Architecture et Environnement (étude d'impact Chapitre C II page 84 à 86 et Annexe 12).

Certes les plans contenus dans le dossier sont de petite taille et ne comportent pas d'échelle et si le contraire n'aurait pas nuit ils paraissent suffisant à la compréhension de l'esprit de l'aménagement qui paraît en conformité avec les prescriptions d'urbanisme et particulièrement avec le PLU (positionnement des immeubles, des voiries, espace vert, percées visuelles...). La réalisation du projet prend bien en compte les contraintes de réalisation d'une 2ème phase.

### **Aspects réglementaires**

L'examen au « cas par cas » de l'opportunité d'une étude d'impact est bien conforme à la réglementation (Article R.122-3 du code de l'environnement). Il n'est pas obligatoire que l'ensemble des orientations d'aménagement contenues dans une OAP soit réalisé en une seule phase.

L'article R.122-5-12° du code de l'environnement indique que lorsque la réalisation est échelonnée dans le temps l'étude d'impact de chacun des projets doit porter une appréciation des impacts de l'ensemble du programme. Il n'y a pas actuellement de projet précis qui concerne la 2ème phase éventuelle complétant la 1ère phase et s'inscrivant dans l'OAP. Même si le porteur de projet affirme que la faisabilité urbaine de l'immeuble de proue a été vérifiée on ne trouve pas dans l'étude d'impact une appréciation spécifiquement formalisée des impacts de l'ensemble. Toutefois on peut apprécier que l'espace restant à aménager ne fait qu'environ 1800m<sup>2</sup> et que le plan de dépollution couvre la totalité du périmètre. Des premières décontaminations ont eu lieu sur partie de cet espace. Par ailleurs les incidences environnementales dans cette zone jouxtant la 1ère phase ne seront pas différentes de celles de l'étude d'impact du projet.

### **La dépollution : périmètre, localisation, méthode, dépollution résiduelle et suivi des travaux**

Le site est une friche industrielle en milieu urbain désaffectée et polluée par des hydrocarbures et des métaux lourds (dont de l'arsenic). La surface polluée aux métaux lourds a été estimée à 12072m<sup>2</sup>). La dépollution du site pour le rendre propre à l'implantation d'habitats dans de bonnes conditions de sécurité sanitaire est indispensable. C'est le point primordial de ce dossier.

Un plan de gestion de la dépollution a été établi par SOCOTEC

Environnement en 2010.

Compte tenu des risques mis en avant quant à la décontamination de certains sols , le projet urbain a été revisité afin de limiter les excavations en ne créant aucun parking en sous-sol et en travaillant sur des bâtiments en superstructure. Un nouveau plan de gestion a été arrêté en 2012.

Le plan de gestion couvre la totalité du site soit 15159m<sup>2</sup> bien que le projet immobilier de la phase1 ne couvre que 1,3ha. Les périmètres ainsi que les méthodes d'investigation et de dépollution , les coûts et avantages y sont présentés. La répartition des coûts évoquée par le rédacteur de la note , sans incidence environnementale , n'est pas en lien avec l'étude d'impact étant du domaine contractuel entre les partis concernés par l'opération. Quant au contrôle des opérations de dépollution le porteur de projet a apporté réponse à cette question dans un courrier adressé le 30 août 2013 au Préfet (en réponse à l'Avis de l'autorité environnementale) et dans une réponse détaillée à la note de synthèse de fin d'enquête qui paraît satisfaisante .

### **Pollutions Résiduelles**

Le nouveau projet, abandonnant les parkings en sous -sol, une excavation de 1,10m remblayée par des terres saines sera effectuée, la voie d'exposition par contact ou ingestion sera supprimée. La voie par inhalation est la seule qui subsistera. ( Analyse Résiduelle du Risque Prédictive). Des analyses de fonds de fouilles seront réalisées pour actualiser l' EQRS ( estimation du risque) et si besoin des modifications du plan de gestion permettront l'enlèvement des hydrocarbures et solvants aromatiques qui pourraient subsister au delà de 1,10m. Ceci apporte une réponse claire aux interrogations formulées sur ce point dans le courrier n°2.

### **Projet immobilier et plan de gestion**

Le mode de décontamination exposé par le plan de gestion (page 109 à 111 de l'étude d'impact) par excavation de 1,10m et remblaiement par des terres saines, couplé à des restriction des usages, coupe la voie au risque de contamination par contact ou ingestion concernant les métaux lourds non volatils et permet tout type de construction . La décontamination par hydrocarbures sera faite concomitamment sur 1,10m et comme indiqué précédemment des contrôles de fonds de fouille et la modification éventuelle du plan de gestion permettront l'élimination des produits volatils qui pourraient subsister au delà de cette cote. La mise en oeuvre de pieux constituera la dernière phase de gestion des remblais contaaminés sur le site et engendreront la remontée d'environ 1850m<sup>3</sup> de matériaux qui seront stockés puis analysés de la même façon que les autres déblais et évacués vers les exutoires adéquats.

### **Qui réalisera la dépollution de la propriété de Monsieur Demarque ?**

Le porteur de projet répond que la dépollution sur les parcelles de Monsieur Demarque sera effectuée (comme pour les autres parcelles sans doute) par une entreprise spécialisée ( donc bénéficiant des agréments et qualifications qui seront exposées) sous maîtrise d'ouvrage d' EIFFAGE Immobilier Ouest, le coût étant répercuté sur Monsieur

Demarque conformément aux jugements du tribunal.

Le commissaire enquêteur ajoute que, hormis le choix d'une entreprise qualifiée garantie de la qualité de l'opération de dépollution, ce point qui évoque le contentieux pendant depuis plusieurs années entre Monsieur Demarque et E.I.O n'est pas en lien avec l'étude d'impact.

### **La convention avec l'ADEME**

Cette convention a pour objet d'apporter une aide financière à la dépollution d'une friche urbaine allégeant le coût de l'opération de dépollution. L'exécution de ce contrat est l'affaire des partis et n'a pas d'incidence environnementale.

### **Le bilan coût-avantages et son évolution**

Cette pièces conformément :

- au décret du 21 septembre 1997 modifié qui doit permettre de justifier les solutions retenues parmi les choix possibles,
- à l'article R.122-5 du code de l'environnement qui dit que l'étude d'impact doit contenir les descriptions des mesures retenues pour éviter les effets négatifs accompagnées de l'estimation des dépenses

est bien présentée dans le dossier d'impact :

- figure 28 page 51 de l'étude d'impact intitulée « scénario retenu du plan de gestion (coût-avantages-inconvénients)
- tableau 4 page 13/31 de l'Annexe 5- Actualisation des coûts estimatifs.

Les mesures d'investissement complémentaires préalables à la décontamination par maillage 10m par 10m et forage par SITA Remédiation sur la parcelle A0 n°659 appartenant à la ville de Rezé ont modifié les estimations des volumes des différents types de pollutions et des exutoires adaptés . Des surcoûts sont apparus par la mise en décharge de terres de type ISDD (dangereux) très fortement pollués qui ont été compensés par une diminution due au décaissement moindre (-1,10m) et une potentialité de mise en biocentre. Le coût global de l'opération est demeuré inchangé. Cette explication est cohérente.

Là encore on peut considérer que la répartition des coûts entre les parcelles et les propriétaires est sans incidence sur les l'environnement.

### **Remarques diverses**

#### **Hydrocarbures dans le sol**

Ils seront traités en même temps que les autres polluants hormis en fonds de fouilles en delà de 1,10m.

#### **Etude thermique**

L'Article R.122-5-7° du code de l'environnement précise les mesures de consommation énergétiques ( cf annexe 13 de l'étude d'impact). L'évaluation du potentiel d'énergie renouvelable n'est pas obligatoire au dossier d'étude d'impact mais elle peut être fournie lors du dépôt de demande de PC à la demande du service instructeur(Article L.128-4 du code de l'urbanisme). L'ensemble immobilier prévu est conforme à la réglementation



thermique RT 2012 plus performante que la RT 2005 en vigueur à la date de demande de permis (cf annexe 13 du dossier d'étude d'impact).

#### **Impacts sur la qualité de l'air pendant le chantier et nuisances sonores :**

Les mesures compensatrices visant à réduire les nuisances de chantier sont mentionnée page 107 de l'étude d'impact et en annexe 15 ( bâchage, barrières hautes et imperméables à l'air...) . Elles sont suffisantes et proportionnées et seront mise en oeuvre par des entreprises qualifiées. Il faut rappeler que le chantier ne « fonctionnera » qu'en période diurne et que sa situation entre deux voies de circulation importante fait que l'environnement sonore urbain ne sera pas modifié. Les entreprises amenées à intervenir devront répondre aux normes exigées par la législation.

#### **Réseau gaz**

La servitude mentionnée au PLU d'un feeder de gaz se situe au sud de l'avenue de la libération donc très nettement à l'extérieur du périmètre du projet.

#### **Cumul des impacts du projet sur l'environnement**

Les projets proches connus et dont les travaux sont susceptibles de se dérouler simultanément au chantier d'Eiffage sont peu nombreux ( tableau du Chapitre A pages 12 et 13 de l'étude d'impact ).

On relève le projet de construction d'une salle de sport sous maîtrise d'ouvrage Nantes Métropole à 0 km et les réalisation de lignes de transport collectif à 5 kms. Le porteur de projet estime qu'il n'existe pas de projets susceptibles de créer des interférences avec celui d' »Espace Confluent ». Le commissaire enquêteur considère que la proximité du projet de salle de sport pourrait avoir des incidences cumulatives temporaires si les chantiers se déroulaient simultanément notamment en terme de trafic, de bruit, d'envol de poussières. Il conviendra de prendre toute mesures appropriées pour réduire ces risques.

#### **Synthèse des mesures compensatoires**

Conformément au 7° de l'article R.12-5 du Code de l'Environnement le chapitre C de l'étude d'impact ( principalement) développe les différents impacts possibles sur l'environnement et les moyens pour éviter ou compenser les effets négatifs de ceux-ci. Le tableau produit par le chapitre G pages 131 et 132 « Synthèse des mesures compensatoires et coûts associés » récapitule de façon synoptique les mesures compensatoires et les coûts qui y son associés. On peut penser, ainsi que que l'autorité environnementale dans son avis, que les modalités de suivi des mesures compensatoires particulièrement celles qui concernent le volet dépollution sont insuffisamment développées .

Toutefois ce ne semble pas être le document dans lequel ces mesures peuvent être développées. Le porteur de projet a apporté des précisions sur ce point dans ses réponses à l'autorité environnementale et à la note de synthèse qui son développées dans le § précédent

#### **La dépollution : périmètre, localisation, méthode , dépollution résiduelle et suivi des travaux**

L'identification, la nature et l'importance des impacts occasionnés par le projet, ainsi que

les mesures visant à les réduire ou à les compenser mises en oeuvre ... ont été détaillées dans les chapitres précédents ( de E à I). Chaque mesure a été spécifiquement décrite aux chapitre « mesures compensatoire ». Certaines d'entre elles de par leur complexité et leur spécificité ont été renvoyées aux échéanciers et cadrages déjà prévus dans le cadre du projet de construction (ex phasage prévisionnel architecte d'aménagement) soit dans les études annexées ( barrières de gestion des eaux pluviales, dépollution du site...)

En ce qui concerne la dépollution, enjeu primordial du projet, un certain nombre d'étapes sont relatées de manière complète dans les documents annexés. Les autres mesures préventives (coordination et sensibilisation) sont d'ordre organisationnel et seront précisés au programme fonctionnel du constructeur.

### **Conclusions relatives à l'examen des observations recueillies en cours d'enquête**

Le rédacteur du courrier n°2 considère l'étude d'impact comme imprécise et incomplète notamment en ce qui concerne le projet immobilier et la dépollution et ne permettait pas une bonne compréhension du dossier.

Le commissaire enquêteur rappelle à nouveau que :

- certaines observations ne sont pas en lien avec l'étude environnementale, certains documents relevant du dossier de permis de construire et non de l'étude d'impact ( plans de VRD ... ) ;
- les éléments relevant de la répartition des coûts appartiennent au contentieux , encore pendant, entre Monsieur Demarque et Eiffage Immobilier Ouest et ne concernent pas l'étude environnementale et donc la présente enquête publique ;
- Le projet est un projet complexe notamment en ce qui concerne son volet « dépollution ».

Sa longue histoire, notamment judiciaire ne simplifie pas la compréhension du dossier c'est pourquoi il ne doit pas y avoir d'interférence entre le contentieux privé et l'évaluation environnementale du projet.

Le commissaire enquêteur considère que le dossier apporte de nombreuses informations et que les questions posées en cours d'enquête ont été éclairées par les réponses apportées par le porteur de projet à la note de synthèse de clôture de l'enquête.

### **Le contenu et la qualité de l'étude d'impact**

#### **Etat initial de l'environnement**

Le projet « Espace Confluent » est située sur une ancienne zone d'activité en reconversion pour permettre la densification de l'habitat du tissu urbain de la commune de Rezé conformément aux objectifs des lois SRU, Grenelle 1 et 2 (loi ENE), du SCOT Nantes-Saint-Nazaire et projet de territoire , le PLU dont le PADD qui doit répondre aux

principes définis par la loi :

- équilibre du renouvellement urbain, de l'urbanisation nouvelle et préserver les espaces naturels ;
- mixité sociale et des fonctions urbaines ;
- protection de l'environnement , maîtrise des déplacements, préservation des ressources et maîtrise des risques.

Il doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientation tel que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local d'habitat . Ce site à la limite de Nantes, entrée majeure de la commune entre deux axes routiers importants est particulièrement bien desservi par les transports en commun.

Le projet doit contribuer à l'apport de logements, d'équipements et activités participant au développement et renouvellement urbain sur l'agglomération par apport de logement neufs, économes en espace valorisant les anciens sites industriel en maîtrisant les risques de pollution (eau, sol, air) présentant un risque pour la santé.

Le site fait l'objet d'une Orientation de programme et d'Aménagement pièce intégrante du PLU qui précise les enjeux et objectifs d'aménagement et les dispositions relatives au schéma d'orientation et d'aménagement ( servitudes , orientations paysagères, programmation...).

Le dossier comporte un inventaire de l'état initial multi-thématique complet de cet état.

Le point le plus important présentant l'enjeu le plus fort pour la remise en état du site afin qu'il puisse accueillir des construction sans risques pour la santé est celui de l'état des sols. En effet des traces de contamination générales aux métaux lourds ( plomb et arsenic) sur plusieurs mètres de profondeur ont été détectées provenant de remblais anciens non contrôlés. La nappe alluviale au droit du site est également contaminée. Une contamination aux hydrocarbures et autres composés organiques volatils a également été constatée à l'ouest et à l'est du site (provenant d'une activité de station service et d'une cuve d'alimentation de chaudière). Une action de décontamination a déjà évacuée les cuves et une partie des terres contaminées. Le projet doit être compatible avec les différents plan de gestion des déchets .

Le site qui constitue une friche rudérale n'est pas concerné par les zones naturelle inventoriées ( zone NATURA 2000 ZPS de la Loire à 350m, SIC Estuaire de la Loire à 125m et il n'est pas dans le périmètre d'une ZNIEFF à 125m et ZNIEFF de la Sèvre nantaise à 1,6km). Le site abrite une flore et une faune très commune bien que les friches urbaines constituent des zones refuges pour la biodiversité . Il n'a pas été identifié de corridor écologique structurant à proximité .

#### Hydrogéologie

L'exploitation des eaux souterraines est limitée. Il n'y a pas de captage proche pour l'alimentation en eau collective mais des usages industriels des eaux souterraines profondes existent. La nappe est contaminée par métaux lourds au droit du site. Le projet doit être

compatible avec les SDAGE Loire Bretagne, SAGE Estuaire de la Loire et de la Sèvre nantaise . Un dispositif de rétention comportant 3 bassins permettra d'assurer la gestion des eaux pluviales de l'opération par un écrêtement des débits de pointe avant leur rejet vers le réseau public ainsi que la bonne conformité de la qualité des eaux par décantation et filtrage. ( Annexe 7- Dossier de déclaration autre des articles L.214-1 et suivant du Code de l'Environnement – Loi sur l'eau établi par BURGEA Agence Loire Bretagne ).

Le projet n'est pas inclus en zone inondable.

Les terrains concernés ne se situent pas dans le périmètre de protection d'un monument historique ni dans une zone de présomption archéologique.

Le secteur à la limite de Nantes se situe entre deux axes routiers importants et est particulièrement bien desservi par les transports en commun. mais il est fortement impacté par les nuisances sonores des voies de circulation qui le jouxtent (boulevard de Gaulle, avenue de la Libération et ligne 2 du tramway).

### **Evaluation des impacts du projet**

Les impacts du projet sur l'environnement et les mesures visant à éviter , réduire ou compenser leurs effets négatifs ont été évalués qu'ils soit permanents (chapitre C) ou temporaires ( chapitre D).

#### Impact permanents :

-Insertion architecturale et paysagère – une étude a été réalisée par un cabinet spécialisé IN SITU qui a travaillé à partir d'un cahier des charges fonction des instructions des documents d'urbanisme sur la cohérence de l'aménagement (implantation, organisation, composition et volume des constructions), sur l'intégration des contraintes issues du PLU (OAP), sur l'aspect visuel (matériaux et couleurs) et enfin sur l'aménagement paysager (espaces extérieur dont espace vert et accès) - cf Annexe 12.

-Incidences sur les milieux naturel - Il n'y aura aucune incidence notable.

-Impact sur les eaux- Il n'y aura pas d'impact significatif sur les eaux ( consommation négligeable , rejet d'eau usée sans impact sur station d'épuration ( petite californie), gestion d'1 pluie décennale par noues et bassins enherbés.

-Impact sur les sols et eaux souterraines – pas de risques d'érosion ( pas de risque d'inondation) ou de pollution ( décontamination et confinement).La nappe souterraine est en grande profondeur et il n'y aura pas contact avec la nappe alluviale impropre et polluée ( construction en superstructure).

-Impact sur la qualité de l'air, odeurs, nuisances sonore - Alimentation (qui se veut sobre) par électricité le projet ne génèrera pas de rejets sur l'environnement. Les incidences supplémentaires des gaz d'échappement et poussières seront négligeables eu égard à la circulation importante du quartier. Il en sera de même des nuisances sonores négligeable en regard de celles provoquées par les voies de circulation mais il, sera nécessaire que les constructions se prémunissent des nuisances sonores issues des axes de communication. Une étude a été réalisée par ITAC Acoustique préconisant les moyens à mettre en oeuvre. Il n'y aura pas de pollutions lumineuses .les moyens de collecte des déchets ménagers seront disposés en 4 points d'apport volontaires.

-Impacts sur le patrimoine architectural et architectural – Pas d'impact

### Volet santé publique ( chapitre D)

La gestion des sols pollués et l'évaluation des risques sanitaires sont traités dans un chapitre spécifique « santé publique » qui expose le plan de gestion de la dépollution mis en place par SOCOTEC Environnement.

Après introspection par sondages dans un maillage 10m sur 10m le site sera décaissé sur une profondeur de 1,10m et les terres polluées extraites seront pour une part utilisées en remblais sous cette cote, et pour le reste évacuées vers les filières adaptées à leur degré et type de contamination. L'évacuation se fera au fur et à mesure et un bâchage pourra si besoin éviter les dispersions de poussières. Un confinement sera mis en place sur le remblai pollué qui sera ensuite recouvert de terre saine (>1m). Des restrictions d'usage des sols compléteront ces mesures.

Le risque de contact avec les terres polluées sera alors inexistant selon SOCOTEC Environnement.

Une Analyse du Risque Résiduelle Prédicative (ARRP) a montré l'absence de risques sanitaires liés à la pollution résiduelle tant pour les effets non cancérogènes que cancérogènes (Annexe 9 page 21/31).

### Effets temporaires

EIFFAGE Construction Ouest est une société de BTP importante et expérimentée et bénéficie des certifications ISO 14001 : 2004 et ISO 9001 : 2008. Dès la conception du projet les mesures nécessaires à la réduction ou la suppression d'incidences dommageables ont été intégrées. Une Note fonctionnelle et expérimentale Annexe 15 a été conçue pour le projet ( impacts sur les eaux, les sols, les eaux souterraines, la qualité de l'air, le climat, utilisation électrique, odeurs émissions lumineuses, nuisances sonores, trafic routier , déchets, terres et remblais, sécurité du chantier et sécurité publique (moyens humains encadrement et sensibilisation). Tous les aspects susceptibles d'impacts pendant la déroulement du chantier sont évoqués ainsi que les moyens qui seront mis en oeuvre. L'entreprise EIFFAGE Construction Atlantique Vendée s'engage à mettre en oeuvre l'encadrement ( le conducteur de travaux présent en permanence sur le site sera l'interlocuteur privilégié des riverains) et les mesures complètes préconisées dans l'Annexe 15. L'information des riverains sur le projet, démarrage du chantier les délais déroulement et avancement des travaux sera mise en oeuvre ( par réunion, note dans les boîtes à lettre, adresse mail, panneaux d'affichage.

### Synthèse des mesures compensatoire et coûts associés

Un tableau synoptique présente de manière synthétique Chapitre G pages 131 et 132 la nature et l'importance des impacts occasionnés par le projet ainsi que les mesures visant à les réduire ou supprimer ainsi que leurs coûts, détaillés dans les précédents chapitres.

Le coût le plus important est celui de la dépollution des sols 2 .057.000 euros détaillé dans le tableau 4 page 13 de l'Annexe 9 « Plan de gestion » le total représentant 4. 650. 000 euros en vue d'intégrer les enjeux qualité- sécurité – environnement du projet afin de rendre l'état des sols compatible avec l'usage habitat-service et de préserver l'environnement . Cf la réponse faite précédemment sur ce point pages 41 et 42.

### Choix justifiés de l'exploitation ( p134)

Ce chapitre très bref rappelle les l'historique du projet et l'intérêt indéniable du site mais ne répond pas à son objectif sur le choix de la technologie se contentant d'énoncer les qualifications d' EIFFAGE. alors qu'auraient pu y être développées les raisons du changement de projet

#### Analyse des méthodes d'évaluation

Dans un tableau sont présentées les données recherchées, leurs sources

L'objectif de l'analyse de l'état initial était de caractériser et évaluer le contexte environnemental des terrains tant sur les milieux physiques , naturels qu'humains sur un rayon variable selon la nature et l'importance des impact potentiels. Les travaux du bureau AXE de Bruz 35 spécialisé en environnement industriel complété par les informations connues de EIFFAGE ont été le fondement de l'étude complété par des données publiques. Le projet a recueilli les avis de la DREAL, ARS, et ADEME)

L'analyse des impacts et des mesures compensatoires nécessaires s'est faite à partir des données recueillies, d'un travail de terrain de AXE en vue de l'adaptation des moyens aux impacts potentiels dans les différents domaines. L'évaluation des risques sanitaires s'est faites à partir de données scientifiques et techniques ainsi que celles du plan de gestion des sols pollués de SOCOTEC Environnement , référencée QUALIPOL ingénierie et normée NFX 31-620 et des conseil de l' ADEME.

Les études ont amenée le porteur de projet, afin de modifier le projet pour minimiser les mouvement de terres contaminées en ne les remaniant que sur 1,10 m, à l'abandon des infrastructures en sous-sols. Ce paragraphe aurait pu être développé dans le paragraphe « choix de la technologie » Le projet de plan de dépollution a été validé par l' ADEME.

#### **Le résumé non technique de l'étude d'impact**

Le résumé non technique est clair et compréhensible traitant de la présentation du porteur de projet, du projet , de l'état initial de l'environnement sous forme de 2 tableaux synoptiques clairs et complets, de l'évaluation de tous impacts sur le site traités dans l'étude complété par un tableau synoptique des mesures compensatoires et de leur coût extrait de l'étude d'impact (Chapitre F pages 131 et 132).

#### **Conclusion concernant l'étude d'impact**

On peut considérer que l'étude d'impact complète et balayant bien l'ensemble des enjeux environnementaux permet de bien apprécier l'ensemble de enjeux du projet.

Notamment les enjeux principaux sont traités. Ce sont :

- La dépollution des sols contaminés indispensable à la fréquentation humaine du site ;

- La maîtrise des nuisances sonores du fait de la circulation importante (Modélisation acoustique ITAC 2012 prescrivant de manière un peu sommaire les travaux de protection acoustique sur les immeubles en fonction des façades).

- L'intégration architecturale et paysagère a fait l'objet d'une étude du cabinet d'architecte spécialisé IN SITU, en conformité avec les prescriptions des plan d'urbanisme

- il n'y a pas d'impacts significatifs sur les zones naturelles ,sur

l'eau, l'air et l'impact supplémentaire sur le trafic sera négligeable.

Le porteur de projet a apporté des réponses aux questions portant sur le suivi des opérations de dépollution dans sa lettre en réponse à l'avis de l'autorité environnementale et dans sa note en réponse à la note de synthèse de fin d'enquête.

**Considérant ainsi que :**

**Eu égard aux développements précédents relatifs à:**

- **l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conformités à la législation et à la réglementation notamment concernant la publicité de l'enquête, la tenue des permanences et l'accès du public au dossier pour consultation ;**
- **au dossier soumis à l'enquête complet, apportant toutes les informations nécessaires au public et permettant l'appréciation des enjeux environnementaux ;**
- **la conformité du projet aux différentes lois (SRU, lois du Grenelle, loi sur l'eau....) et avec les Schémas d'aménagement et Plan d'urbanisme (DTA, SDAGE et SAGE , SCOT, le PLH et le PDU, au PLU(règlement et plan de zonage) son PADD et une OAP ;**
- **au choix du site, ancien espace industriel en milieu urbain pollué mais bien desservi par les transports en commun , répondant aux objectifs de Nantes Métropole en matière de renouvellement urbain, de densification en centre urbain, de développement de l'habitat et des services en économisant l'espace agricole et naturel;**
- **à l'ensemble des enjeux et notamment les enjeux primordiaux que sont la dépollution , la limitation des nuisances acoustique , l'intégration architecturale et paysagère qui ont été évalués ;**
- **aux moyens préconisés, destinés à supprimer, diminuer et compenser les effets négatifs éventuels du projet, qui sont cohérents, adaptés et suffisants et garantissant l'accueil de population dans des conditions de sécurité sanitaire sûres et de confort acoustique acceptable;**
- **à la réponse du porteur de projet en date du 30 août 2013 à l'observation relative au suivi de l'opération de décontamination contenue dans l'Avis de l'Autorité environnementale ;**
- **aux réponses apportées par le porteur de projet dans sa note du 16 octobre 2013, aux observations et questions recueillies au cours de l'enquête portée au registre d'enquête et annexées par 2 courriers à celui-ci et transmises à Eiffage Immobilier Ouest dans la note de synthèse établie par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête ;**
- **l'expérience et la qualification du porteur de projet et des bureaux d'étude appelés à intervenir;**
- **qu'il y aura plus d'avantages pour la collectivité, les habitants futurs et les riverains à voir cette friche à l'abandon, en instance d'aménagement depuis environ 10ans , dépolluée, aménagée et construite, qu'à la laisser dans l'état peu acceptable ou elle se trouve ;**

- Vu les conclusions de l'Autorité environnementale en date du 7 juin 2013 qui considère sous certaines limites évoquées précédemment que le dossier permet une bonne appréciation des enjeux et que 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 mais aussi restes éventuels d'hydrocarbures) rendront le site, aujourd'hui impropre , compatible avec les usages d'un quartier d'habitation .

-

**J'émet un AVIS FAVORABLE à réalisation du projet « Espace Confluent » tel que présentée dans le dossier soumis à enquête environnementale préalable à la délivrance d'un permis de construire, dans les conditions prévues au dossier notamment concernant le plan de gestion de la pollution et sous réserve de la mise en oeuvre des mesures préconisés, destinés à supprimer, diminuer et compenser les effets négatifs éventuels du projet.**

Guérande le 30 octobre 2013

Le commissaire enquêteur

### **III -PIECES JOINTES**

- Le registre d'enquête et les courriers annexés
- le procès-verbal de synthèse transmis la société EIFFAGE IMMOBILIER OUEST et la réponse en retour ainsi qu'un courrier du Maire de Rezé
- les annonces légales 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> parutions.
- certificats d'affichages en Mairie
  - constat d'affichage par huissier sur le site et photographies
  - modèle d'affiche