



Autorité environnementale

Décision de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur la construction d'un ensemble immobilier sur l'îlot A (macrolot 2) de la Zac Flaubert à Rouen (76)

n° : F-028-23-C-0077

Décision n° F-028-23-C-0077 en date du 30 mai 2023

Décision du 30 mai 2023
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le président de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale du développement durable ;

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3-1 et R. 122-3 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable », et notamment son article 6 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable adopté le 20 octobre 2022 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu la décision prise par la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable dans sa réunion du 31 mai 2017 portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les avis délibérés de la formation d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable sur la zone d'aménagement concerté (Zac) Flaubert à Rouen (avis n°2013-120 du 22 janvier 2014 émis sur le dossier de création, avis délibéré n°2016-03 adopté lors de la séance du 6 avril 2016 portant sur le dossier de réalisation, avis délibéré n° 2022-38 adopté lors de la séance du 21 juillet 2022 (actualisation de l'avis n°2016-03)) ;

Vu le formulaire d'examen au cas par cas n° F-028-23-C-0077 (y compris ses annexes) relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier sur l'îlot A (Macrolot 2) au sein de la zone d'aménagement concerté (Zac) Flaubert à Rouen (76), reçu de Eiffage Immobilier Nord-Ouest le 18 avril 2023, complété le 4 mai 2023 ;

Considérant la nature de l'opération,

- qui fait partie de la Zac Flaubert, créée par Métropole Rouen Agglomération le 23 juin 2014; qui constitue un des projets visant à requalifier une ancienne zone industrielle au sud de la Seine ; qui porte sur une surface urbaine d'environ 68 ha située à proximité du centre-ville de Rouen ;
- qui consiste, sur une parcelle de 6 153 m², à construire un ensemble immobilier de trois corps de bâtiments comprenant de l'habitat, des commerces et des bureaux d'une surface totale de plancher d'environ 12 000 m², composé de :
 - 64 logements collectifs (NF Habitat HQE) et des locaux commerciaux représentant environ 5 430 m² de surface de plancher ;
 - 11 maisons de ville (façades à ossature bois) pour environ 1 360 m² de surface de plancher ;
 - des bureaux et locaux commerciaux pour environ 5 395 m² de surface de plancher ;
- qui prévoit un niveau de sous-sol de 4 400 m² pour le stationnement ; les travaux sont prévus pour une durée de 24 mois en une seule phase ;

Considérant la localisation de l'opération prévue, sur la commune de Rouen au sein de la Zac Flaubert, entre les voies ferrées à l'ouest et l'avenue Jean Rondeaux à l'est :

- au droit de la parcelle n°55 et d'une partie de la parcelle n°54 sur un terrain naturel déjà terrassé, à l'interface entre le tissu urbain et la zone portuaire de Rouen ;
- sur un site appartenant initialement à SNCF Réseau, vendu à l'Établissement Public Foncier de Normandie pour le compte de Rouen Normandie Aménagement ; le terrain sera livré dépollué ;
- en zone UR 7 « zone urbaine de renouvellement urbain et de projets mixtes à dominante d'habitats » du PLUi de la Métropole Rouen Normandie, approuvé le 6 février 2023 ; à proximité de transports en commun ; en zone soumis à avis de l'ABF ;

Considérant les impacts de l'opération prévue sur le milieu et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire les impacts notables du projet sur l'environnement et la santé humaine,

- étant précisé que la Zac Flaubert a fait l'objet d'une étude d'impact actualisée en février 2022 et des avis susvisés de l'Ae et que ces impacts sont, de manière générale, évalués dans cette étude ;
- étant noté qu'il n'est pas prévu que les sols historiques soient accessibles par les usagers ; aucun terrassement n'est à prévoir sauf dans des remblais provisoires non pollués ;
- étant noté la mise en place d'une restriction interdisant l'utilisation des eaux de la nappe ;
- le projet prévoit la création de nouveaux espaces naturels, soit 35 % de pleine terre sur la surface dénommée « le passage » et 25 % de la surface de l'îlot végétalisé ; des remblais de terre végétale d'apport extérieur et de qualité contrôlée seront positionnés directement sur dalle, au-dessus du parking créé en sous-sol (pour l'ensemble des jardins privatifs des maisons individuelles), ainsi qu'au cœur de l'îlot privatif (pour le potager et les arbustes fruitiers) ;
- le projet n'engendre pas de prélèvement d'eau ;
- les déplacements et trafics supplémentaires générés en phase chantier font l'objet d'un plan de chantier établi avec les services municipaux pour limiter la gêne occasionnée ;
- les eaux pluviales du site seront rejetées vers le réseau d'assainissement public ; les eaux usées seront rejetées dans le réseau public puis vers la station d'épuration Émeraude à Petit Quevilly ;
- la conception du projet a été réalisée en partenariat avec l'aménageur de la Zac, conformément au cahier des charges de celle-ci et avec l'architecte des bâtiments de France ;
- les matériaux utilisés seront biosourcés et l'efficacité énergétique des bâtiments répondra à la norme RE 2020 seuils 2025 ;
- le terrain n'est pas situé en zone inondable ;
- les bâtiments d'habitation respecteront les normes d'isolation phonique ;

Étant noté le mémoire en réponse produit par l'aménageur suite à l'avis de l'Ae du 21 juillet 2022 ; étant noté que les constructeurs sont soumis à un cahier des charges de cession des terrains assortis de fiches de lot évolutives par rapport à la réglementation en vigueur ; que les prescriptions imposées aux constructions comprennent l'obtention de labels (Biosourcés, HQE, RE...).

Étant noté la réalisation en février 2023 d'investigations sur les sols et gaz du sol par un bureau d'étude agréé (certification réglementaire (certificat n°36855) permettant la réalisation des attestations de sol conformément à l'arrêté du 9 février 2022) sur l'emprise du Macro lot 2, au droit des futurs bâtiments, ainsi que la réalisation d'une analyse des risques résiduels (ARR) prédictive tenant compte des caractéristiques du projet d'aménagement ;

Étant noté que les observations et résultats obtenus font état sur les sols historiques restants en place au droit des futurs bâtiments de « *dépassements du fond géochimique local sur l'ensemble du site, ainsi que des teneurs en hydrocarbures C10-C40 et HAP significatives au droit de Pza5, présence de composés organiques volatils au droit des futurs bâtiments (hydrocarbures C5-C16, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes (BTEX) et Composés Organo-Halogénés Volatils (COHV)* ».

Étant noté toutefois que l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) réalisée en considérant les hypothèses d'aménagement projetées à l'échelle du site et les données de caractérisation environnementale du sous-sol disponibles à ce stade pour évaluer la compatibilité sanitaire du site avec des usages résidentiel

et tertiaire avec parking en sous-sol couverts conduit à des quotients de danger et des excès de risque globaux inférieurs aux valeurs seuils.

L'EQRS indique que :

- « l'analyse des incertitudes et les calculs d'incertitudes confirment ces conclusions ;
- sur la base de ces éléments, les niveaux de risques sanitaires attendus sont à ce stade jugés acceptables et le site compatible avec le projet d'aménagement ».

Étant noté qu'elle édicte des recommandations que le maître d'ouvrage s'engage à respecter.

Étant noté en conséquence que « *Les incertitudes sur la qualité des sols suite au plan de gestion de 2012, ont été levées par la réalisation des investigations sur les sols et gaz du sol par OGI (organisme certifié LNE pour les attestations de domaine A et B Sites et Sols Pollués (LNE SSP)) en mars 2023, ainsi que par la réalisation d'une EQRS* » et que « *L'ensemble des paramètres pris en compte dans l'évaluation des risques sanitaires correspond aux caractéristiques du projet* ». Qu'en conséquence « *aucune analyse critique complémentaire n'est nécessaire* ».

Étant noté toutefois que l'Ae, dans son avis précité §3.5 précise qu'« *Il serait [également] utile de rechercher dans la nappe la présence éventuelle de substances per et poly fluoroalkylées et, dans un tel cas, d'en déterminer la provenance. Il faudrait en particulier faire vérifier par l'entreprise Lubrizol que la pollution de la nappe engendrée par les infiltrations des eaux de l'incendie ne peut pas atteindre le site de la Zac. Le cas échéant, des mesures adaptées devraient être prises pour éviter tout risque sanitaire. L'Ae recommande au préfet de veiller à ce que l'entreprise Lubrizol effectue une étude de pollution de la nappe par infiltration des eaux de l'incendie du 26 septembre 2019 et prenne le cas échéant les mesures nécessaires pour éviter la migration de la pollution sous la Zac* ».

Étant noté que le mémoire de réponse aux recommandations de l'Ae ne traite pas la pollution éventuelle de la nappe par les substances per et poly fluoroalkylées, ni le niveau de pollution ;

Étant noté que l'étude d'impact de la Zac devra être complétée sur ce point (recherche de présence de substances per et poly fluoroalkylées (PFAS)), indication des seuils de pollution notamment par référence aux valeurs toxicologiques de référence établies par l'Anses lorsqu'elles sont disponibles, et mesures d'évitement, de réduction afférentes.

Concluant que : au vu de l'ensemble des informations fournies par le maître d'ouvrage, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de l'Ae à la date de la présente décision, le projet de construction d'un ensemble immobilier sur l'îlot A (Macrolot 2) au sein de la zone d'aménagement concerté (Zac) Flaubert à Rouen (76) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe à l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement (Annexe III de la directive susvisée n°2014/52/UE du 16 avril 2014) ;

Décide :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, la construction d'un ensemble immobilier sur l'îlot A de la Zac Flaubert présentée par Eiffage, est, en tant qu'opération constitutive du projet de Zac Flaubert, soumise à évaluation environnementale.

Ce projet étant un élément constitutif du programme de la Zac, son étude d'impact est celle relative à la Zac Flaubert.

L'actualisation de l'étude d'impact est requise pour ce projet.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette actualisation sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et concernent notamment la recherche de présence de substances per et poly fluoroalkylées (PFAS)), l'indication des seuils de pollution notamment par référence aux valeurs toxicologiques de référence établies par l'Anses lorsqu'elles sont disponibles, et mesures d'évitement, de réduction afférentes.

Article 2

La présente décision n° F-028-23-C-0077, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

Pour l'Ae, le principal enjeu environnemental, à l'échelle du projet, réside dans l'interaction entre les risques d'inondation, les sites et sols pollués et la qualité des eaux, compte tenu du passé industriel du site, en bordure de Seine.

Fait à la Défense, le 30 mai 2023,

Le président de la formation d'Autorité environnementale
de l'Inspection générale de l'environnement et du
développement durable, par intérim



Alby Schmitt

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Monsieur le président de l'Autorité environnementale
Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires
Inspection générale de l'environnement et du développement durable
Autorité environnementale
92055 La Défense CEDEX

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise
2-4 Boulevard de l'Hautil
BP 30 322
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX