



NOVA PATRIMOINE
Ancien bâtiment d'activité SPIE
Uckange (57)
R25-0023/a/attestation/v1

Compatibilité environnementale d'un projet de requalification de l'ancien site SPIE en logements et Etablissements Recevant du Public à Uckange (57)

Attestation au titre des articles L. 556-I et 2 du code de l'environnement

Version initiale (v1)

24 juillet 2025

Bureau d'étude certifié par le LNE en SSP pour le domaine A (norme NF X31-620-2) <i>Certificat 39122 révision 0</i> Bureau d'étude disposant de la certification réglementaire délivrée par le LNE pour les attestations ATTES-ALUR (article 2-§2 et annexe IV) de l'arrêté du 9 février 2022 <i>Certificat 39123 révision 0</i>		CERTIFICATION RÉGLEMENTAIRE Attestations prévues par le code de l'environnement pour les CESSATIONS D'ACTIVITÉ et les SITES ET SOLS POLLUÉS ATTES-ALUR RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Bureau d'étude certifié pour l'AMO (0811) et l'étude des sols et des nappes (0804)	Gérant : Philippe OUDIN SARL au capital de 8 000 € SIRET : 42418299600027 APE : 7022Z RCS Nancy : B 424 182 996	29, rue de la Commanderie 54000 NANCY ☎ 03 83 57 34 20 📠 03 83 57 34 21 Email : info@semaco.fr

SOMMAIRE

I Résumé non technique	4
2 Introduction - contexte	6
3 Documents consultés	7
4 Références réglementaires et méthodologiques.....	8
5 Contexte.....	9
5.1 Caractéristiques du site d'étude.....	9
5.2 Description du projet de construction	12
6 Synthèse des études environnementales menées sur le site	23
6.1 Données des études	23
6.2 Analyse des données mises à disposition.....	25
7 Vérification de l'adéquation entre la note technique et les préconisations émises	29
8 Recommandations complémentaires	31
9 Conclusion	31
Limitations du rapport	32

TABLEAUX

Tableau 1 : Caractéristiques du site	9
Tableau 2 : Analyse critique des investigations environnementales	26

FIGURES

Figure 1 : Localisation du site d'étude	10
Figure 2 : Vue aérienne du site d'étude	10
Figure 3 : Usages des différents bâtiments dans le cadre du projet	11
Figure 4 : Plan de masse du projet (source : NOVA PATRIMOINE)	13
Figure 5 : Plan projet au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment A (source : NOVA PATRIMOINE)	14
Figure 6 : Plan projet au niveau du 1 ^{er} et 2 ^{ème} du bâtiment A (source : NOVA PATRIMOINE)	15
Figure 7 : Plan projet du bâtiment B au niveau du rez-de-chaussée (source : NOVA PATRIMOINE)	16
Figure 8 : Plan projet du bâtiment B au niveau du 1 ^{er} étage (source : NOVA PATRIMOINE)	17
Figure 9 : Plan projet du bâtiment B au niveau du 2 ^{ème} étage (source : NOVA PATRIMOINE)	18
Figure 10 : Plan projet du bâtiment C (source : NOVA PATRIMOINE)	19
Figure 11 : Plan projet du bâtiment D au niveau du rez-de-chaussée (source : NOVA PATRIMOINE)	20
Figure 12 : Plan projet du bâtiment D au niveau du 1 ^{er} étage (source : NOVA PATRIMOINE)	21
Figure 13 : Plan projet du bâtiment D au niveau du 2 ^{ème} étage (source : NOVA PATRIMOINE)	22
Figure 14 : Plan des détections dans l'air ambiant	24

ANNEXES

Annexe 1 : Diagnostic environnemental – Investigations sur l'air ambiant / 19 juin 2025, SEMACO Environnement (R25-0023/a/v1)

Annexe 2 : Note technique du maître d'ouvrage du 20 juillet 2025

Annexe 3 : Attestation au titre des articles L. 556-I et 2 du code de l'environnement

vl	24/07/2025	Version initiale
----	------------	------------------

INTERLOCUTEURS

Rédaction	BRACONOT Jean	Chef de projet	
Relecture/ Approbation	LOUDIN Philippe	Superviseur (gérant)	

I RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

La société NOVA PATRIMOINE porte un projet de réhabilitation d'un ancien ensemble de bâtiments d'activités exploité jadis comme champagnerie/brasserie puis par SPIE en un complexe comprenant une mosquée, un bâtiment de logements ainsi qu'un bâtiment dédié aux associations et à l'éducation à Uckange (57), rue de la Champagnerie.

Dans ce cadre, SEMACO Environnement accompagne NOVA PATRIMOINE au travers de la réalisation d'un diagnostic environnemental sur l'air ambiant.

Dans le cadre de ce projet, des investigations environnementales ont été réalisées sur le site par le bureau d'études SEMACO Environnement en avril 2022 et une première attestation de changement d'usage a été réalisé par ENVIREAUSOL en août 2022 sur le projet de l'époque, relativement proche du projet aujourd'hui porté par la NOVA PATRIMOINE.

Un diagnostic environnemental aurait déjà été réalisé par le passé dans le cadre de la cessation d'activité de la société SPIE mais celui-ci n'a pas été communiqué à SEMACO Environnement (document non disponible auprès de la DREAL ni le promoteur).

Néanmoins la DREAL a indiqué une ancienne déclaration ICPE vis-à-vis d'une cuve de fioul ainsi qu'un document attestant la destruction d'un transformateur au PCB.

La campagne d'investigation sur l'air ambiant a été réalisée entre le 10 et le 23 avril 2025.

Le projet porté par NOVA PATRIMOINE vise à la rénovation des 4 bâtiments (sur vides sanitaires sauf le bâtiment C) ainsi que des parties extérieures au sein de l'emprise.

Chaque bâtiment aura une fonction différente :

- Le bâtiment Sud (A) aura une fonction de logements (16 logements) ;
- Le bâtiment Centre-Est (B) servira à l'éducation (périscolaire en rez-de-chaussée et foyer logement aux étages) ;
- Le bâtiment Nord-Est (C) sera transformé en un parking couvert ;
- Le bâtiment Ouest (D) fera office de lieu de culte au Sud ainsi que pour deux salles polyvalentes au Nord du bâtiment.

Par conséquent et conformément à la réglementation, une étude de risques sanitaires a été réalisée par SEMACO Environnement dans le cadre du diagnostic de l'air ambiant. Celle-ci a abouti à des risques sanitaires acceptables pour un usage de logements (l'usage le plus sensible et majorant prévu sur site).

Suite à la réalisation de ce diagnostic environnemental (disponible en annexe I), la société NOVA PATRIMOINE a contacté SEMACO Environnement pour la rédaction d'une attestation de compatibilité (réalisée conformément des articles L. 556-I et 2 du code de l'environnement) entre l'état environnemental du site et le projet de construction.

En effet, le site étant anciennement classé au titre de la réglementation ICPE, selon l'article L. 556-I du Code de l'Environnement, un projet de changement d'usage sur un ancien site ICPE nécessite la délivrance d'une attestation de conformité par un bureau d'études certifié, permettant de confirmer la bonne adéquation entre l'état des terrains et le projet envisagé.

Le présent rapport a confirmé que la notice descriptive du projet établie par la société NOVA PATRIMOINE (disponible en annexe 2) prend bien en considération les préconisations du bureau d'études en environnement et notamment que l'ensemble des mesures d'aménagement et de construction seront mises en œuvre dans le cadre de la réalisation du projet.

En considérant les éléments contenus dans ce rapport, SEMACO Environnement délivre l'attestation de bonne prise en compte par le maître d'ouvrage des mesures préconisées pour la gestion des anomalies environnementales pour la conception de son projet de réhabilitation (voir annexe 3).

2 INTRODUCTION - CONTEXTE

La société NOVA PATRIMOINE porte un projet de réhabilitation d'un ancien ensemble de bâtiments d'activités exploité par SPIE en un complexe comprenant une mosquée, un bâtiment logement ainsi qu'un bâtiment dédié aux associations et à l'éducation à Uckange (57), rue de la Champagnerie.

L'aménagement du site a probablement débuté avant 1858 (bâtiment D). Néanmoins, une bonne partie du site actuel a été aménagée seulement après les années 1955. Le dernier bâtiment date de 1987 (bâtiment B). Le site était à l'origine une Champagnerie puis brasserie mais l'historique du site reste trop limité pour lister les activités passées.

La DREAL a toutefois indiqué l'existence d'une déclaration ICPE du 7 octobre 1975 pour un dépôt de gaz comprimés ainsi qu'une cuve de fioul aérienne de 6000 litres sur site pour le compte de la société TRINDEL ainsi que la destruction d'un transformateur au PCB le 16 octobre 2005 pour le compte de la société AMEC SPIE.

Un diagnostic environnemental semble déjà avoir été réalisé lors de la cessation d'activité de la société SPIE mais n'a pas été communiqué.

Un diagnostic environnemental sur l'air ambiant a ensuite été réalisé par SEMACO Environnement en juin 2025 dans le cadre de ce projet.

A l'issue de la réalisation de ces études, NOVA PATRIMOINE a contacté SEMACO Environnement pour la rédaction d'une attestation de compatibilité entre l'état environnemental du site et le projet de réaménagement.

Cette prestation a fait l'objet de l'offre D25-0023/a, acceptée par le client via bon pour accord du 1er avril 2025.

Le présent rapport est réalisé conformément à :

- La prestation ATTES-ALUR (NF X31-620-5 – domaine D) : Attestation de prise en compte des mesures de gestion de la pollution dans la conception des projets de construction ou d'aménagement (articles L. 556-I et 2 du Code de l'Environnement) ;
- Arrêté du 9 février 2022 fixant les modalités de certification prévues aux articles L. 556-I et L. 556-2 du code de l'environnement, le référentiel, les modalités d'audit, les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et les conditions d'équivalence prévus aux articles R. 512-39-1, R. 512-39-3, R. 512-46-25, R. 512-46-27, R. 512-66-1 et R. 515-106 du code de l'environnement, ainsi que les modèles d'attestation prévus aux articles R. 556-3 et R. 512-75-2 du code de l'environnement ;
- Article 57 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 et son décret d'application n°2021-1096 du 19 août 2021, dits "ASAP" (Accélération et Simplification de l'Action Publique), relatif à l'obligation de faire attester les mesures de mises en sécurité et l'adéquation des mesures de gestion avec l'usage futur projeté.

3 DOCUMENTS CONSULTÉS

La rédaction du présent rapport est basée sur les éléments suivants.

Sources	Document transmis	Annexe correspondante
SEMACO Environnement	Diagnostic air ambiant SEMACO Environnement <i>R25-0023/a/vI du 19 juin 2025</i>	Annexe 1
NOVA PATRIMOINE	Notice technique du maître d'ouvrage (NOVA PATRIMOINE) présentant les dispositions constructives et d'aménagement du projet	Annexe 2

Sources d'information :

SOURCES	DONNEES
IGN – Géoportail	Carte topographique – Photographies aériennes – Photographies historiques – Carte hydrographique
BRGM – Infoterre	Carté géologique – Sondages du sous-sol – Données hydrogéologiques - Points d'eau
Fédération de pêche de Meurthe et Moselle	Usage pêche
Ministère chargé de la santé	Usage baignade
Agence Régionale de Santé du Grand Est	Captages d'alimentation en eau potable - Périmètres de protection

Autres documents transmis :

SOURCES	DONNEES (date de communication)
NOVA PATRIMOINE	Plans projet (mars 2025) Audit environnement de BURGEAP de juillet 2004 (février 2025) Certificat de destruction du transformateur au pyralène de 2005 (février 2025) Extrait de l'acte de vente – partie environnement (février 2025) Protocole d'accord transactionnel (février 2025)

4 RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES ET MÉTHODOLOGIQUES

Circulaire du 8 février 2007 – Modalités de gestion et d'aménagement de sites et sols pollués (mise à jour en avril 2017)

Norme NF X31-620-2 (décembre 2021) – domaine A

Norme NF X31-620-5 (décembre 2021) – domaine D

Arrêté du 9 février 2022 fixant les modalités de certification prévues aux articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'environnement, le référentiel, les modalités d'audit, les conditions d'accréditation des organismes certificateurs et les conditions d'équivalence prévus aux articles R. 512-39-1, R. 512-39-3, R. 512-46-25, R. 512-46-27, R. 512-66-1 et R. 515-106 du code de l'environnement, ainsi que les modèles d'attestation prévus aux articles R. 556-3 et R. 512-75-2 du code de l'environnement

Décret n° 2022-1588 du 19 décembre 2022 relatif à la définition des types d'usages dans la gestion des sites et sols pollués

Article 173 de la loi ALUR (loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 créant les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), le dispositif de Tiers Demandeur et modifiant les modalités d'information et de responsabilité d'une pollution

Articles L. 556-1 à 3 et R. 556-1 à 5 du Code de l'Environnement – Attestation obligatoire de bonne prise en compte des problématiques de pollution dans le cadre de projet d'aménagement ou de construction

Articles D. 556-1-A, L. 556-1-A et R. 556-1-A et B du Code de l'Environnement – Typologies d'usage dans la gestion des sites et sols pollués

Guide sur les types d'usages définis dans le cadre des cessations d'activité des installations classées pour la protection de l'environnement et de projets d'aménagement, INERIS (mai 2023 – Ineris-213282-2759342-v3.0)

Guide Diagnostics des sites et sols pollués, BRGM/INERIS/ADEME pour le MTECT/DGPR/B3S (avril 2023, v1.0)

Guide relatif aux pollutions concentrées : Définition, outils de caractérisation et intégration dans la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, UPDS (avril 2016)

Guide pour la détermination des valeurs de fonds dans les sols - échelles d'un territoire/d'un site, ADEME (2018)

Rapport d'étude de caractérisation de l'état des milieux sols, eaux et végétaux dans l'environnement des installations industrielles – Utilisation de l'Environnement Local Témoin (ELT), INERIS (avril 2017)

Guide pratique pour la caractérisation des gaz du sol et de l'air intérieur en lien avec une pollution des sols et/ou des eaux souterraines, BRGM/INERIS (novembre 2016 – version 3)

Guide sur l'évolution du comportement des polluants dans les sols et les nappes, BRGM (2008)

5 CONTEXTE

5.1 CARACTERISTIQUES DU SITE D'ETUDE

Les caractéristiques du site d'étude sont présentées dans le tableau suivant.

Tableau 1 : Caractéristiques du site

Adresse du site	Ancien site SPIE et antérieurement champagnerie 3 rue de la Champagnerie à Uckange (57)
Référence cadastrales Surface du site	Parcelles 4156, 4159, 4160, 4173 de la section B Surface totale : 9556 m ²
Altitude	Environ +156 m NGF
Description du site	Usages passés : usages industriel/tertiaire Usages futurs : Bâtiment A : usage logements Bâtiment B : usage d'accueil de populations sensibles (ERP de type R) et usage logements Bâtiment C : usage parking Bâtiment D : Etablissement Recevant du Public (ERP) de type V (lieu de culte) et salles polyvalentes (non ERP)
Géologie	Probables remblais liés à l'aménagement du site sur quelques dizaines de centimètres ; Alluvions fluviatiles récentes à actuelles de la Moselle sur environ 5 à 10 m de profondeur ; Marnes à Amaltheus margaritatus (Domérien inférieur) de profondeur indéterminée.
Hydrogéologie	Entité hydrogéologique des Alluvions actuelles à anciennes de la Moselle sur le domaine du Lias et du Keuper du plateau lorrain à faible profondeur au droit du site (potentiellement 3 m) Site dans un projet de périmètre de protection éloigné de captage AEP. Les plus proches sont situés à 640 m au Nord-ouest et à 1 km au Sud
Hydrographie	Le réseau hydrographique à proximité du site est constitué la rivière de la Moselle, voisine du site d'étude à environ 500 m à l'Est, navigable et en partie canalisée. Elle a un écoulement Sud/Nord et se jette dans le Rhin à Coblenze en Allemagne. Un usage pêche de 2ème catégorie du domaine public est présent mais pas d'usage baignade recensé
Historique	Le site est recensé dans la base de données BASIAS sous le code SSP3918953 et le nom « BOOM et CIE » pour des activités de fabrication de verre et d'articles en verre et atelier d'argenture à partir du 17 juillet 1858 puis de fabrication de champagne (champagnerie) à partir du 25 juin 1885. L'activité de fabrication de verre de bouteilles aurait toutefois été stoppée avant 1886 Un dépôt de gaz comprimé et une cuve de fioul ont été déclarés le 7 octobre 1975 par la société SPIE TRINDEL (sans document disponible) Récépissé de déclaration d'un transformateur au PCB du 28 octobre 1986 par la société SPIE TRINDEL puis démantèle le 16 décembre 2005

La localisation du site d'étude et les situations cadastrales actuelles et futures sont présentées sur la les figures suivantes.

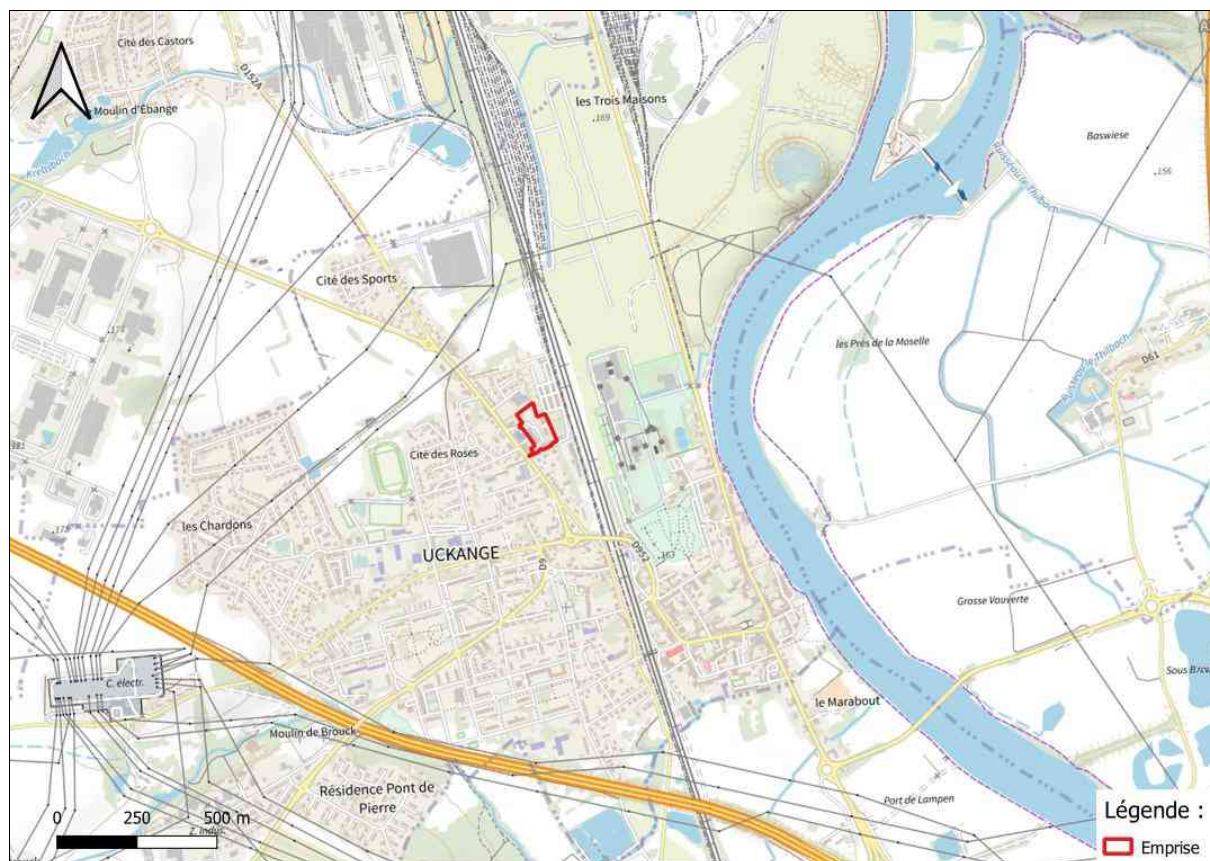


Figure 1 : Localisation du site d'étude



Figure 2 : Vue aérienne du site d'étude

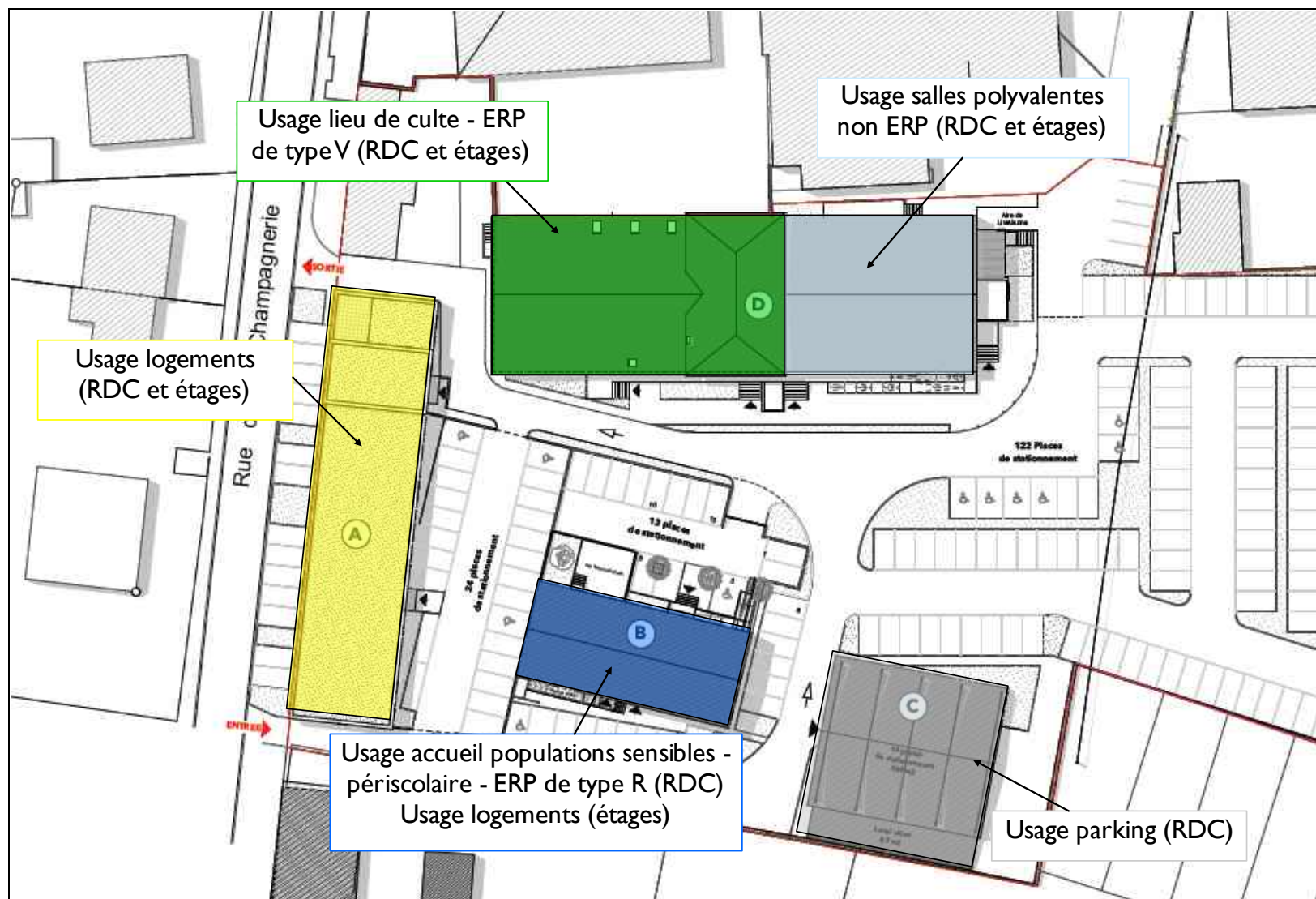


Figure 3 : Usages des différents bâtiments dans le cadre du projet

5.2 DESCRIPTION DU PROJET DE CONSTRUCTION

L'emprise du projet correspond aux parcelles cadastrales 4156, 4159, 4160 et 4173 de la section B de la commune d'Uckange pour une surface d'environ 9500 m².

Le projet porté par NOVA PATRIMOINE vise à la rénovation des 4 bâtiments ainsi que des parties extérieures au sein de l'emprise. Chaque bâtiment aura une fonction différente :

- Le bâtiment Ouest (D) fera office de mosquée au Sud (sur deux niveaux) ainsi que pour deux salles polyvalentes au Nord du bâtiment ;
 - o typologie des habitats ; logements sociaux T1 à T3
- Le bâtiment Sud (A) aura une fonction de logements (16 logements) ;
- Le bâtiment Centre-Est (B) servira à l'éducation (périscolaire en rez-de-chaussée et foyer logement aux étages) ;
- Le bâtiment Nord-Est (C) sera transformé en un parking couvert.

Les parties extérieures seront rénovées pour augmenter le nombre de places de parking, elles seront également revégétalisées en partie.

Les bâtiments A, B et D resteront construits sur vide sanitaire d'1,50 voire 2,00 m, afin de tenir compte des problématiques d'inondations sur le site. Le bâtiment C à usage de parkings conservera la hauteur de dallage actuelle, en dessous de la cote d'inondations.

Les accès se feront au niveau de la rue de la Champagnerie à l'Est et l'Ouest direct du bâtiment A.

Les revêtements seront constitués de :

- Dalles bétonnées d'a minima 20 cm au droit des bâtiments ;
- D'enrobé sur les voiries et parkings extérieurs de 6 cm ;
- De terre végétale saine d'une épaisseur de 30 cm au droit des futurs espaces verts ;
- De concassé calcaire au droit des cheminements piétons d'une épaisseur de 30 cm.

Aucun terrassement n'est prévu.

Les routes et voiries extérieures ne seront pas modifiées par rapport à l'actuel.

Des plans du projet sont présentés sur les figures suivantes.

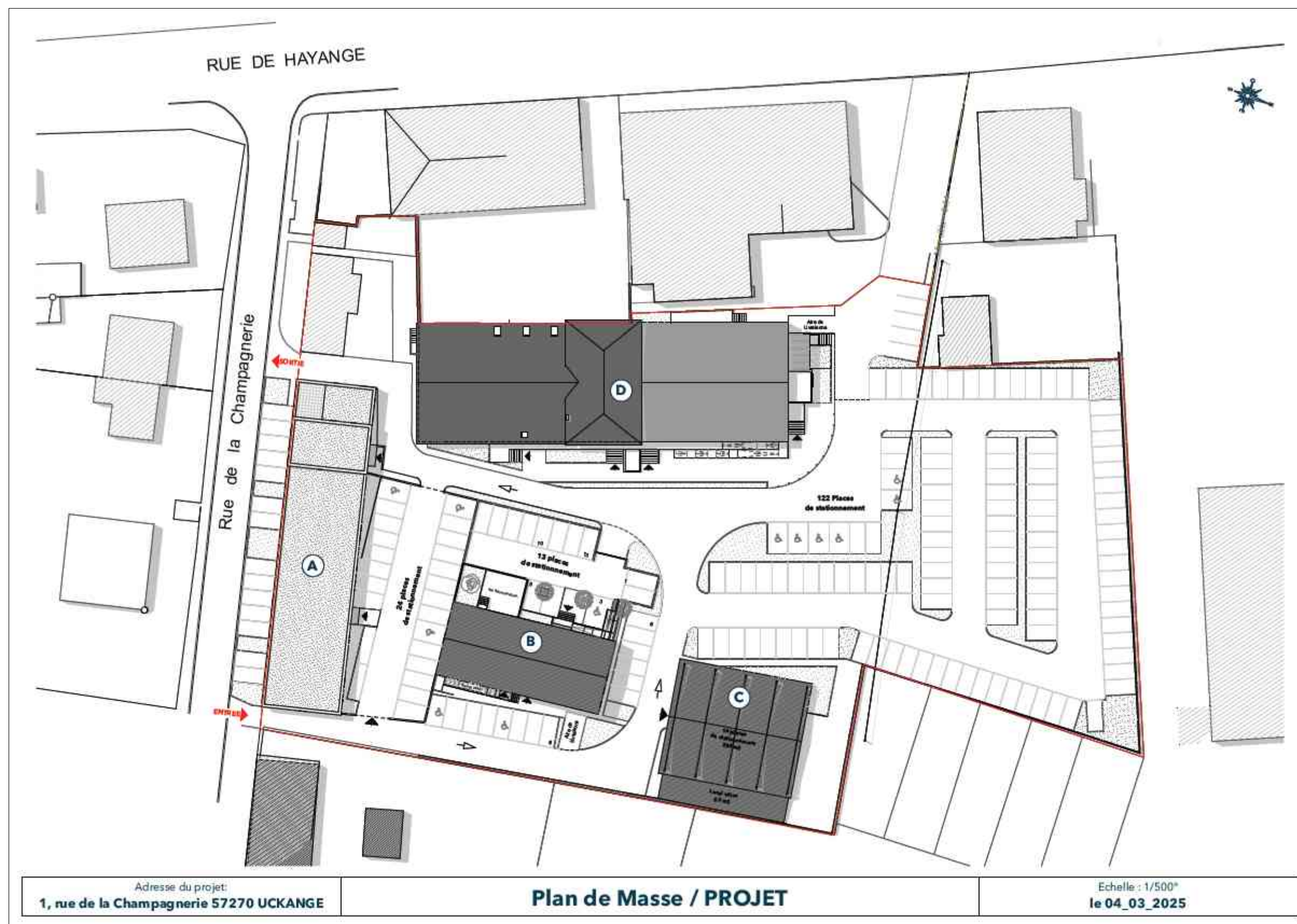


Figure 4 : Plan de masse du projet (source : NOVA PATRIMOINE)

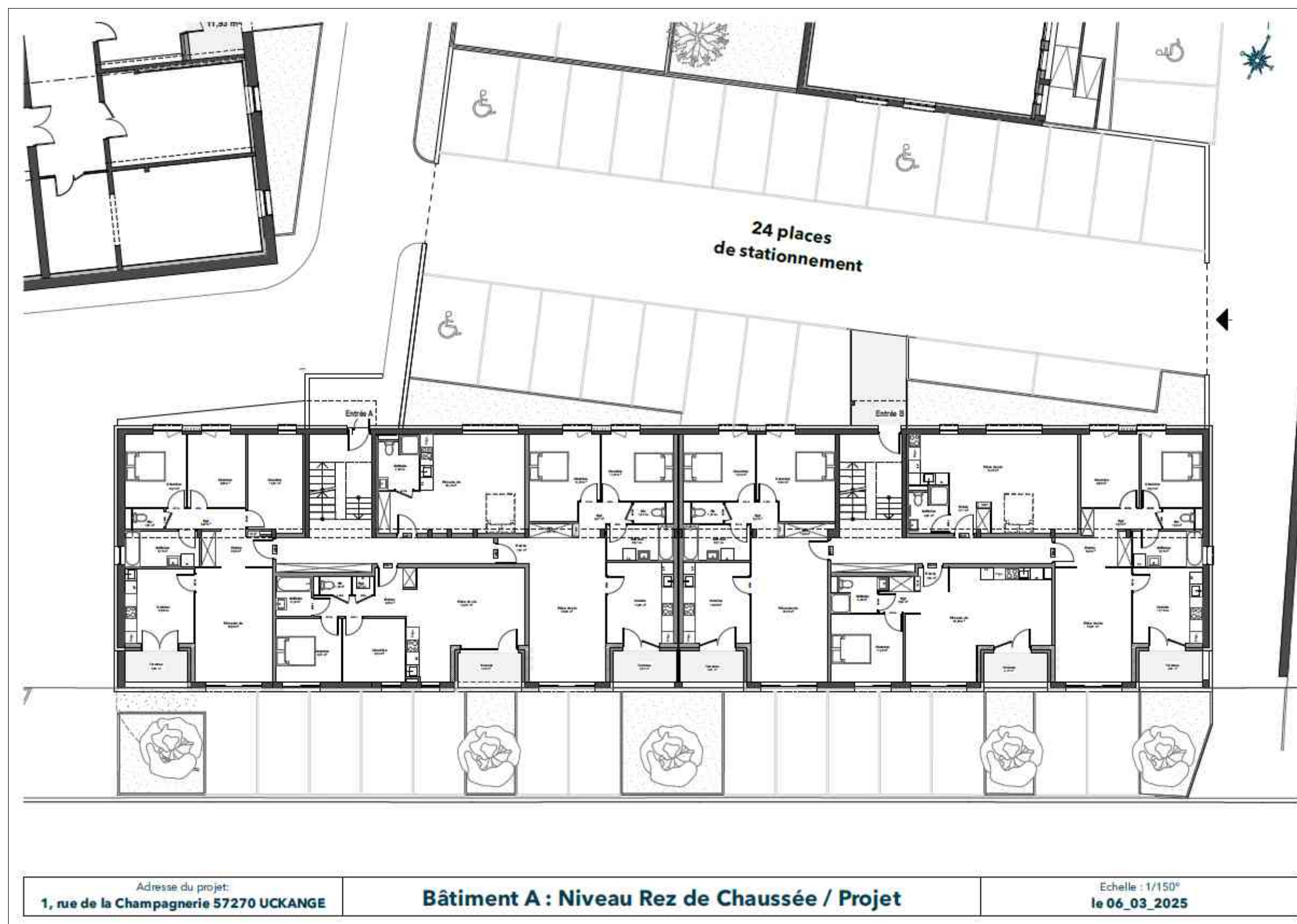


Figure 5 : Plan projet au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment A (source : NOVA PATRIMOINE)

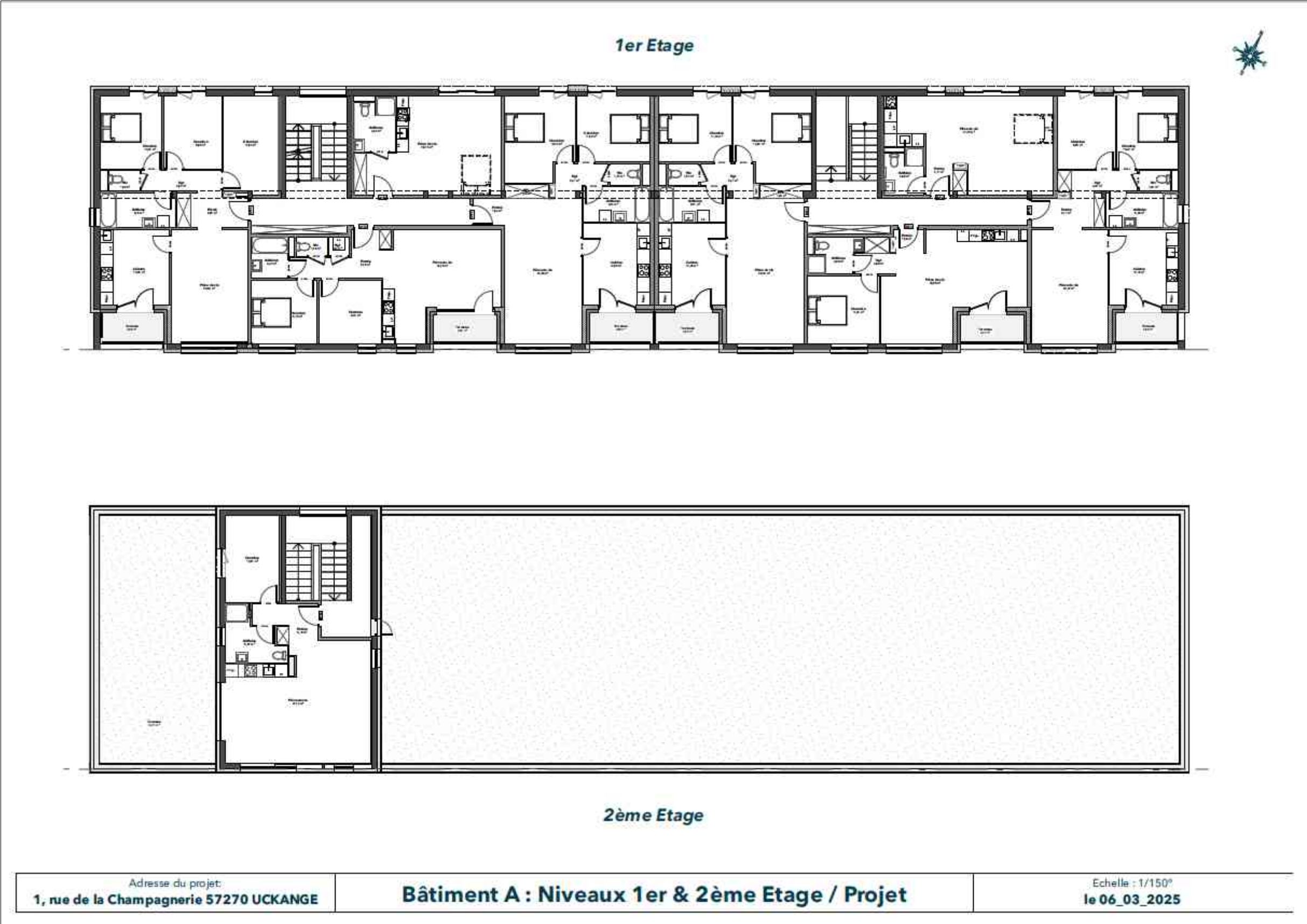


Figure 6 : Plan projet au niveau du 1er et 2ème du bâtiment A (source : NOVA PATRIMOINE)

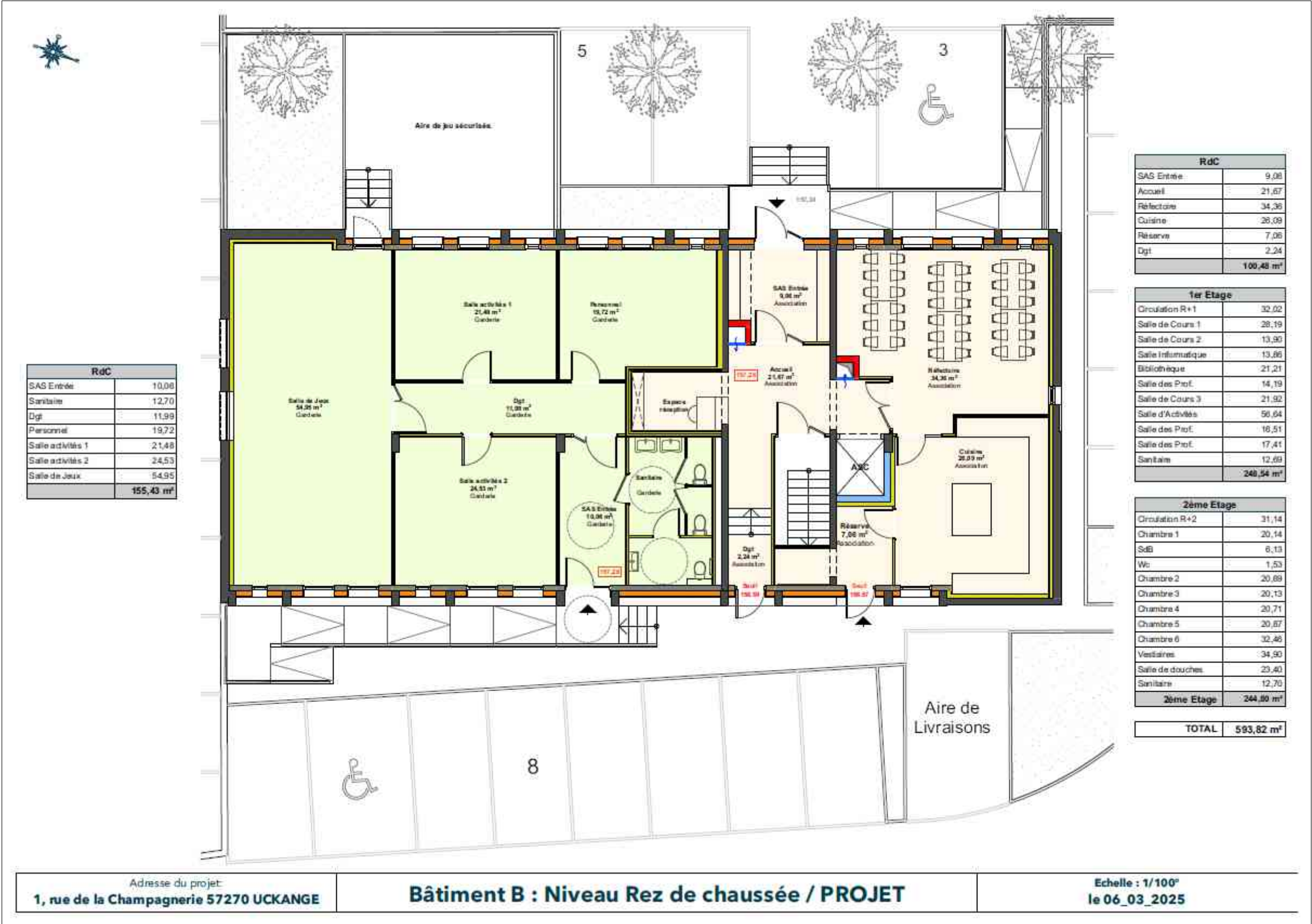
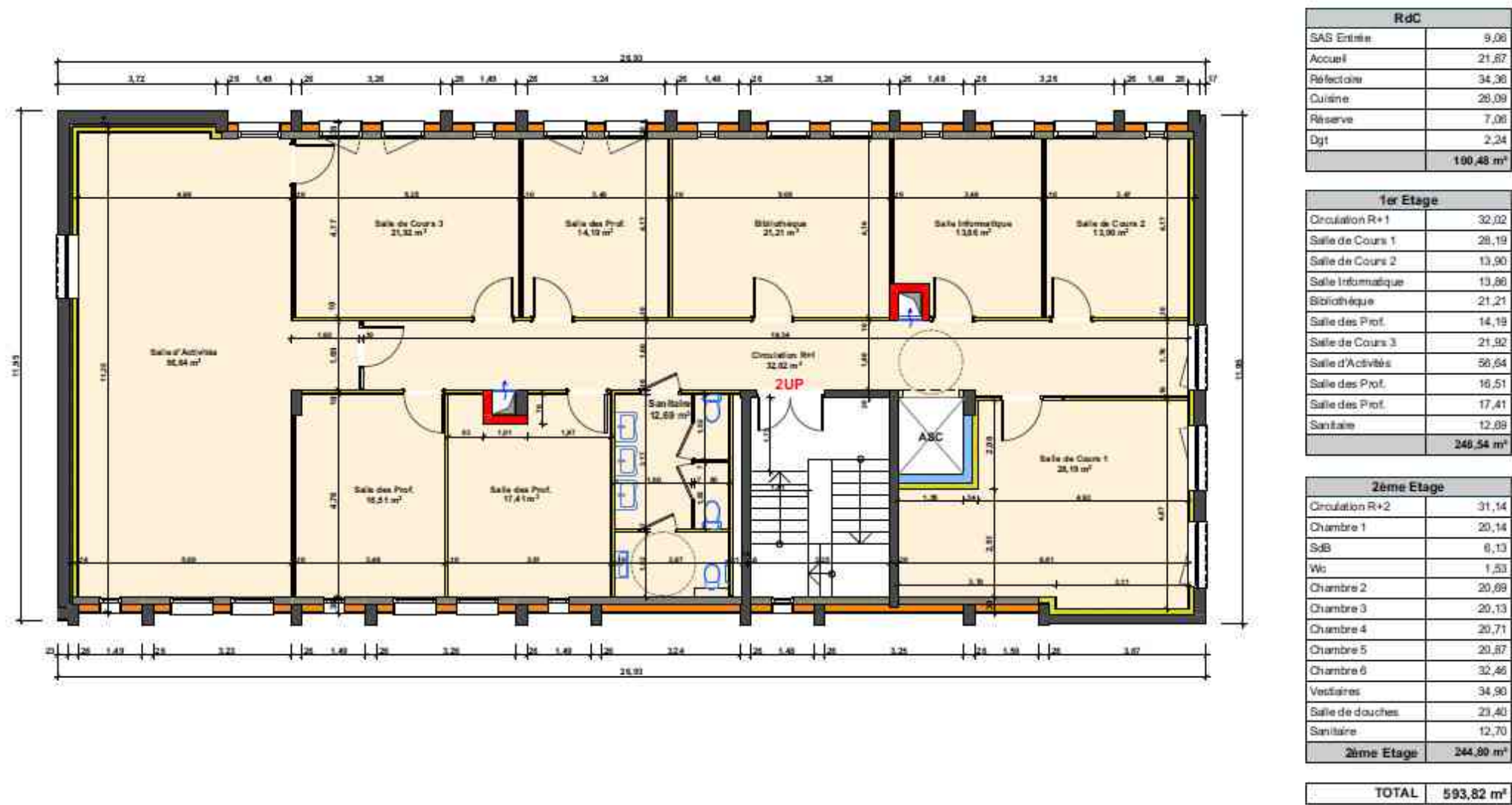


Figure 7 : Plan projet du bâtiment B au niveau du rez-de-chaussée (source : NOVA PATRIMOINE)



Adresse du projet:
1, rue de la Champagnerie 57270 UCKANGE

Bâtiment B : Niveaux 1er Etage / PROJET

Echelle : 1/100^e
le 06_03_2025

Figure 8 : Plan projet du bâtiment B au niveau du 1er étage (source : NOVA PATRIMOINE)

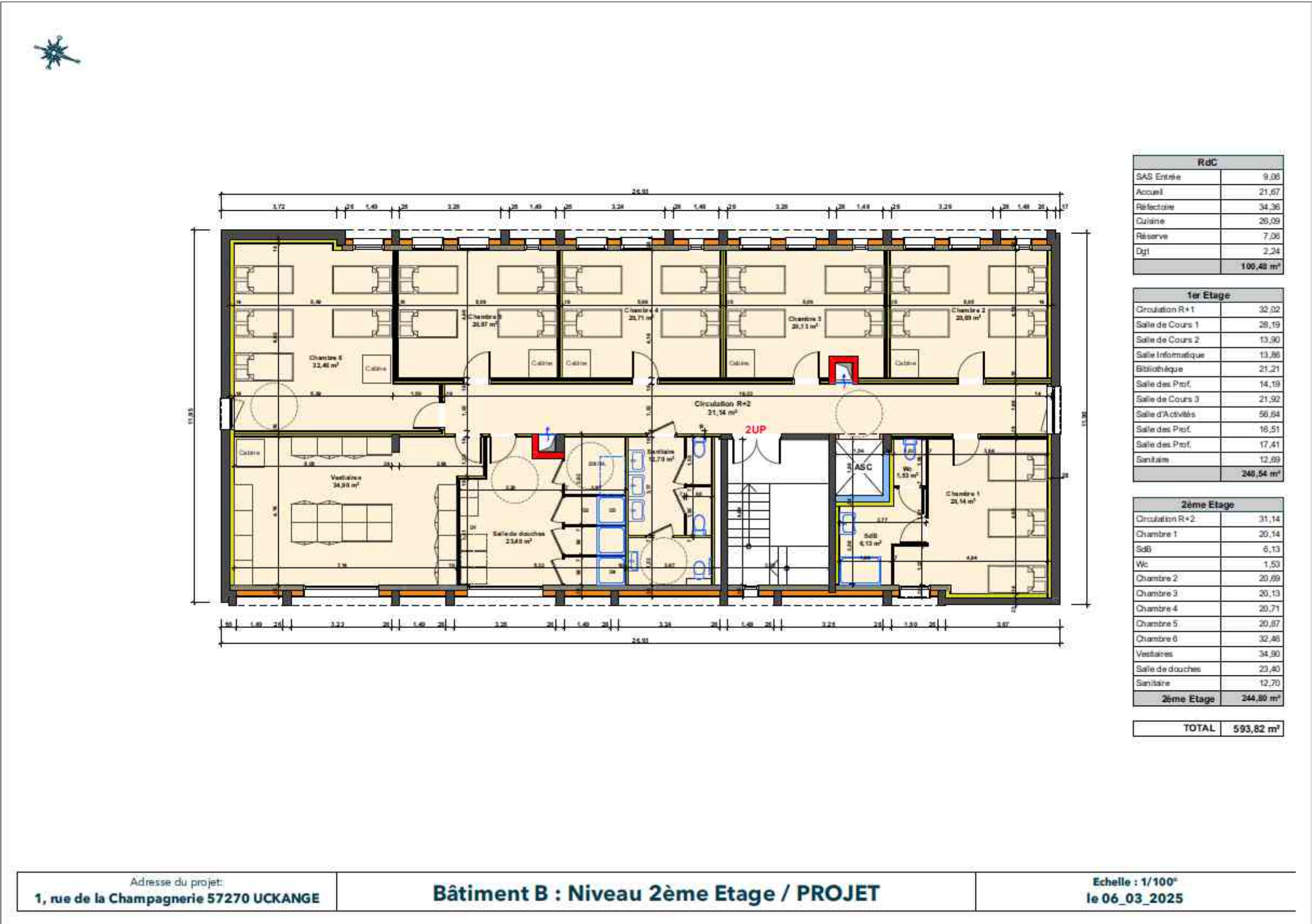


Figure 9: Plan projet du bâtiment B au niveau du 2^{ème} étage (source : NOVA PATRIMOINE)

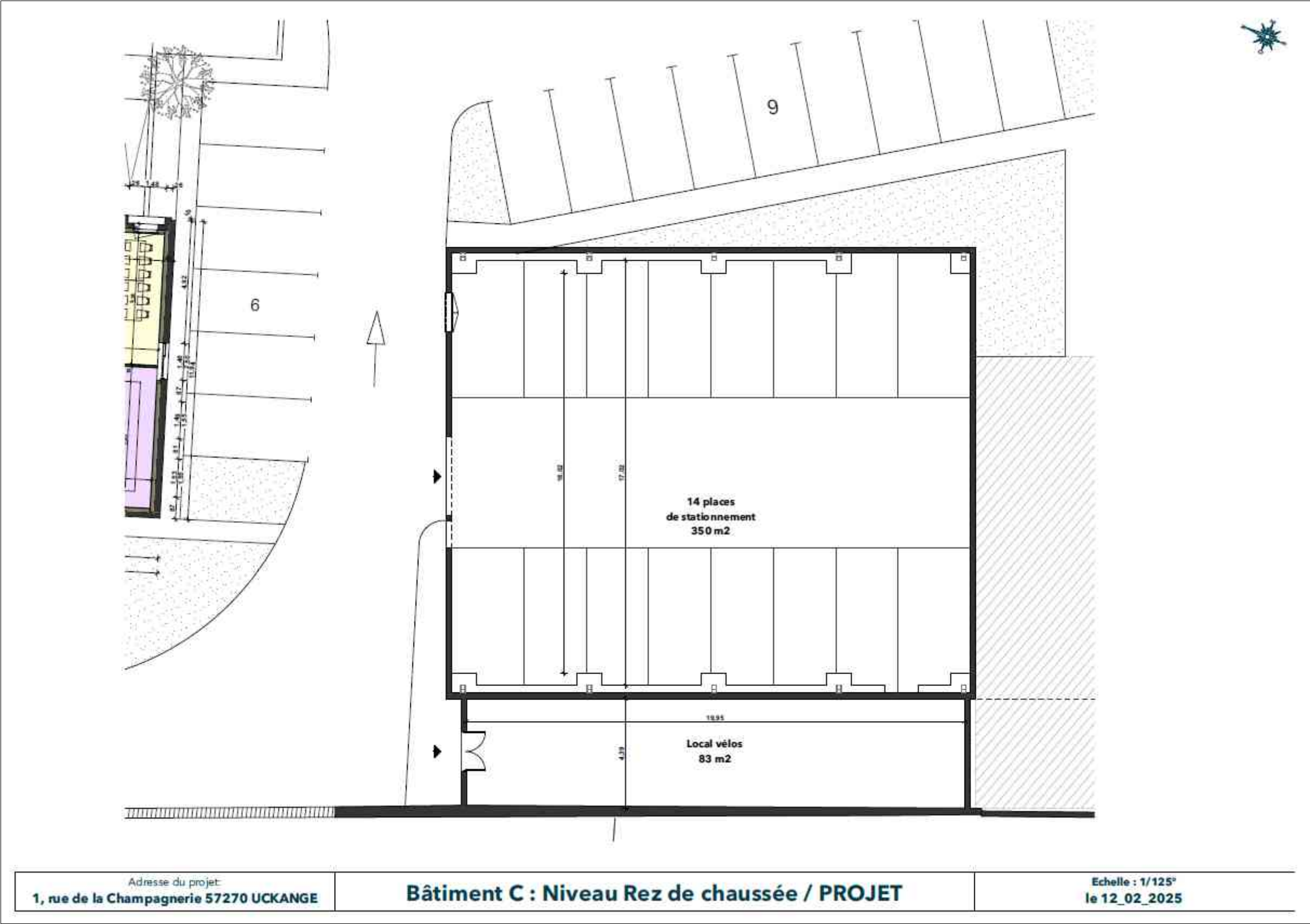


Figure 10 : Plan projet du bâtiment C (source : NOVA PATRIMOINE)

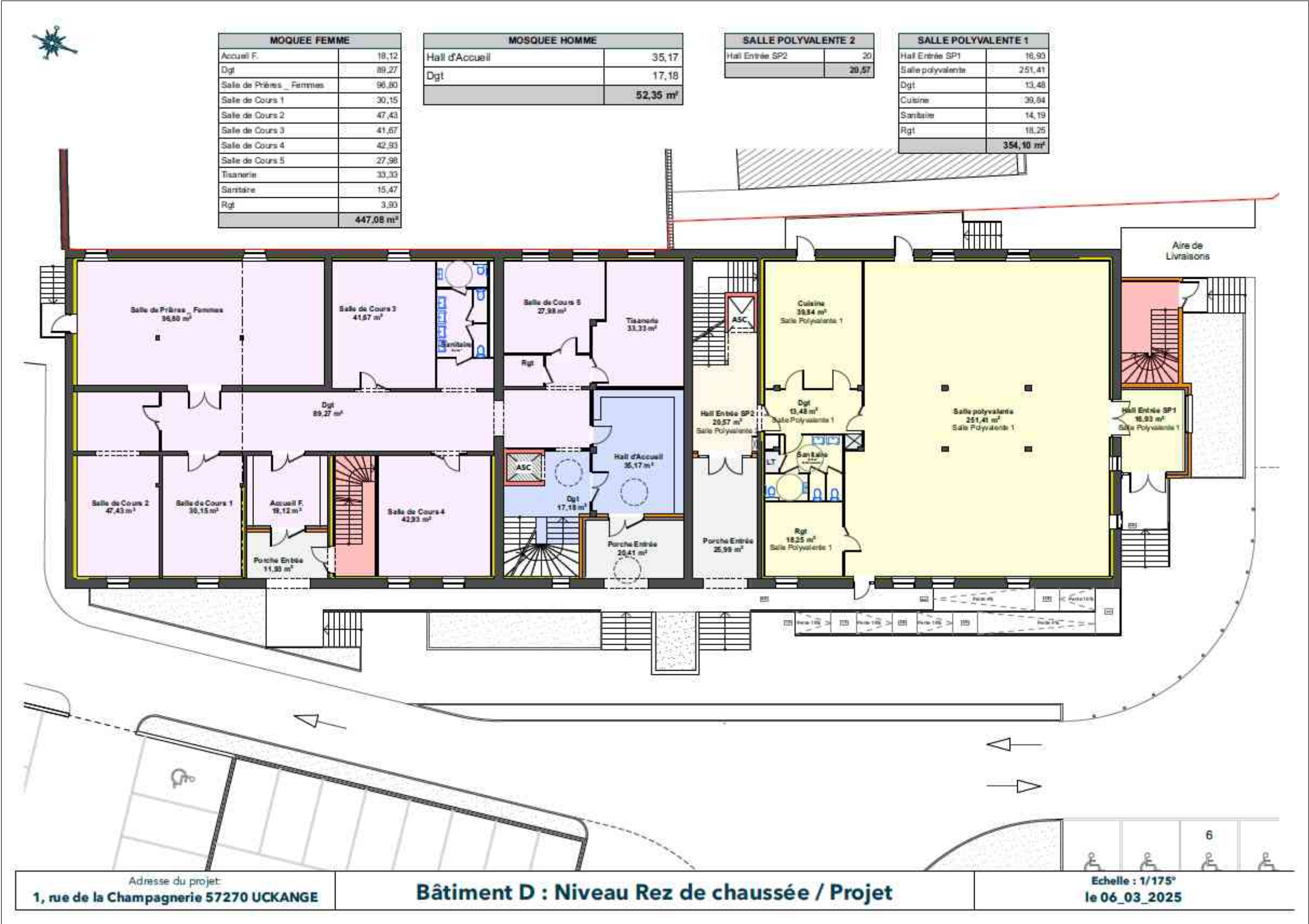
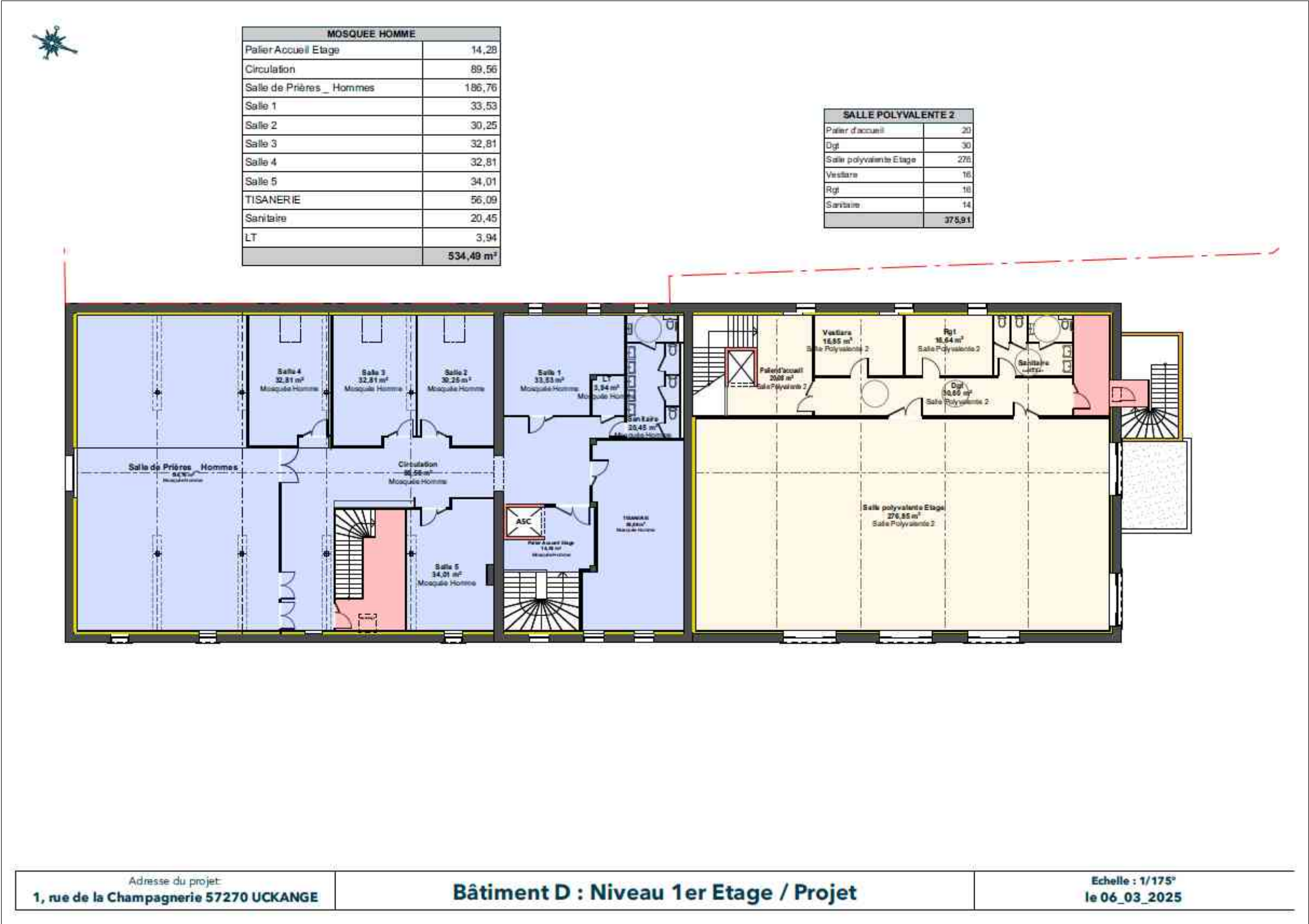
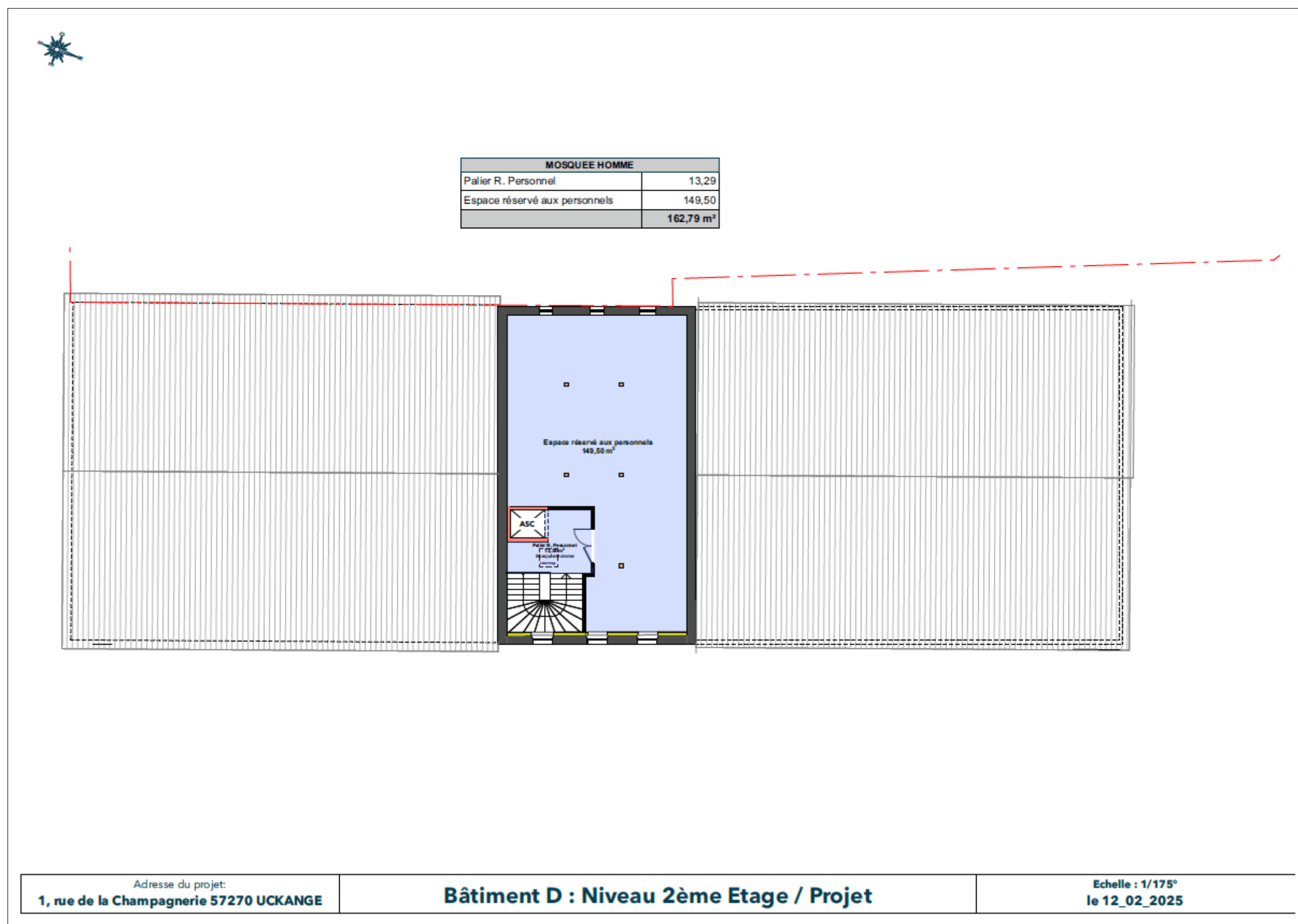


Figure 11 : Plan projet du bâtiment D au niveau du rez-de-chaussée (source : NOVA PATRIMOINE)



Figure 13 : Plan projet du bâtiment D au niveau du 2^{ème} étage (source : NOVA PATRIMOINE)

6 SYNTHÈSE DES ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES MENÉES SUR LE SITE

6.1 DONNEES DES ETUDES

Le diagnostic environnemental réalisé sur le site du projet est le suivant :

- Diagnostic environnemental – Investigations sur l'air ambiant, SEMACO Environnement, juin 2025 (R25-0023/a – version I initiale).

Le programme d'investigations environnementales a porté uniquement sur l'air ambiant étant donné le projet de rénovation des bâtiments et l'existence mais l'absence de communication du diagnostic environnemental initial, réalisé dans le cadre de la cessation d'activité.

Un prélèvement par bâtiment a été réalisé ainsi qu'un prélèvement en extérieur.

Les paramètres analysés sont :

- Hydrocarbures aliphatiques et aromatiques volatils ;
- Benzène, Toluène, Ethylbenzène et Xylènes (BTEX) ;
- Naphtalène ;
- COHV ;
- Mercure volatil.

Des schémas conceptuels ont été réalisés dans le cadre de l'élaboration de ce programme prévisionnel et ensuite après investigations et après étude de risques sanitaires.

Les prélèvements d'air ambiant ont été réalisés en avril 2025 par prélèvement passif, à l'aide d'échantillonneurs intégratifs radiaux de type Radiello® 130 ou de type Anasorb C300 (pour le mercure volatil) et constitués d'un corps diffusif avec adsorbants. Cette méthode est basée sur le principe de "transfert naturel" ("libre flux et non contraint") des substances présentes dans le milieu vers le support de prélèvement. Ce type de support est couramment utilisé dans les diagnostics d'air intérieur, notamment pour les mesures de formaldéhyde, benzène, TCE et PCE dans le cadre de la surveillance obligatoire de la qualité de l'air intérieur des établissements accueillant des populations sensibles.

Les éléments mis en évidence lors de ces études sont les suivants :

- Un dépassement de la borne RI sur le bâtiment D (RAD D) pour le mercure à une valeur de $0,12 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- des détections de BTEX et des hydrocarbures aromatiques au droit de tous les prélèvements, avec :
 - Concernant les hydrocarbures aromatiques :
 - Des hydrocarbures C7-C8 à des concentrations de $0,72 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (RAD A), $0,64 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (RAD B), $0,68 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (RAD C), $0,87 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (RAD D) et $0,80 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (RAD Ext) ;

○ Concernant les BTEX :

- Du toluène à des concentrations égales à celles des hydrocarbures C7-C8 citées ci-dessus.

- Une détection de mercure en RAD C à une concentration de $0,016 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Remarque : le blanc de transport (RAD E) n'a pas montré de détection ce qui confirme l'absence de contamination durant le transport vers le laboratoire d'analyses.

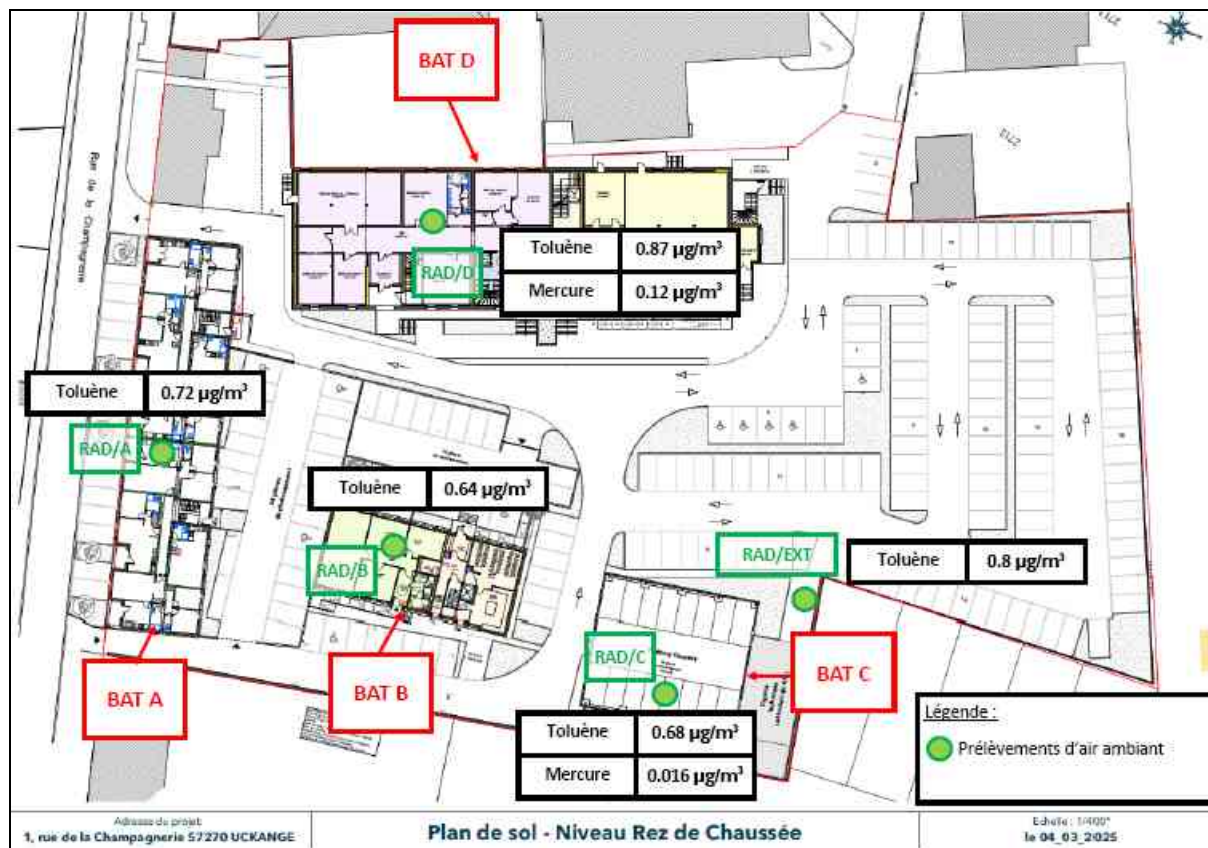


Figure I4 : Plan des détections dans l'air ambiant

Il est interprété que l'air intérieur est peu dégradé et ne l'est pas plus que l'air extérieur, sauf pour le cas du mercure volatil qui n'est retrouvé qu'à l'intérieur des bâtiments C et D mais pas à l'extérieur.

Du fait du dépassement de la borne RI en mercure volatil pour le prélèvement RAD D, une analyse de risques sanitaires est nécessaire afin de vérifier la compatibilité du projet avec cette concentration.

Il a été étudié un scénario d'inhalation d'air ambiant contaminé à l'intérieur des bâtiments par des adultes et enfants, pour le toluène et le mercure (composés détectés dans l'air ambiant), pour un futur usage résidentiel (en réalité mixte avec la mosquée et les ERP mais ce scénario reste le plus pénalisant).

Les évaluations des expositions sont basées sur les concentrations maximales en substances volatiles mesurées dans l'air ambiant au droit du bâtiment et sans retranchement de la part présente en extérieur, afin de se placer dans une démarche majorante.

Les risques sanitaires par inhalation de composés volatils présents dans l'air ambiant des bâtiments, pour les effets toxiques sont considérés comme acceptables pour les adultes et enfants devenant adultes (usage résidentiel) sur la base des hypothèses retenues : les calculs des quotients de danger sont inférieurs à 1 (0,27).

Compte-tenu de ces éléments indiquant la compatibilité environnementale et sanitaire du site vis-à-vis du projet envisagé, il a été préconisé la mise en œuvre des éléments suivants :

- Conserver la mémoire des investigations réalisées et des impacts identifiés ;
- Vérifier la présence et si besoin la mise en sécurité de la potentielle cuve de fioul présente sur site ;
- Faire attester de la compatibilité du projet avec l'état environnemental du site, par un bureau d'études certifié ;
- A titre de précaution, dans le cadre du retour d'expérience sur les projets au droit de friches industrielles, de recouvrir les zones non revêtus (espaces verts) par de la terre végétale saine.

6.2 ANALYSE DES DONNEES MISES A DISPOSITION

L'analyse des données mises à dispositions a pour but de vérifier que les études environnementales et les conclusions qui en découlent ont été réalisées en prenant en compte le passif historique du site du projet, les spécificités environnementales du secteur d'étude, ainsi que celles relatives au projet de construction.

Cette analyse comprend :

- Le bilan des évolutions réglementaires, normatives, méthodologiques et leurs incidences ;
- L'analyse des méthodes de travail et des hypothèses formulées dans le cadre des études environnementales ;
- L'analyse des évolutions du site et du projet d'aménagement susceptibles d'influencer les conclusions des études remises.

L'analyse critique est menée sur l'étude intitulée : Diagnostic environnemental – Investigations sur l'air ambiant, SEMACO Environnement, juin 2025 (R25-0023/a – version 1 initiale).

Les études environnementales ont été réalisées selon la méthodologie nationale des sites et sols pollués en vigueur à savoir celle de 2017 et conformément à la norme NF X31-620-2.

Au moment des études, le bureau d'études était certifié par le LNE pour le domaine A (études, assistance et contrôle en sites et sols pollués).

Les références réglementaires et méthodologiques sont mentionnées et à jour, notamment les derniers en date à savoir le décret n°2022-1588 du 19 décembre 2022 relatif à la définition des types d'usages dans la gestion des sites et sols pollués et le guide INERIS découlant de ce décret de mai 2023 (Ineris-213282-2759342-v3.0).

Tableau 2 : Analyse critique des investigations environnementales

Prestation	Détail des éléments réalisés	Conformité avec la norme NF X31-620-2	Analyse critique	Impact sur la compatibilité du changement d'usage
Investigations sur l'air ambiant (DIAG, A240, A270)	5 prélèvements d'air ambiant intérieur (RAD A à RAD E) et 1 prélèvement extérieur (RADExt) au droit des futurs bâtiments 1 blanc de transport Analyses : HC volatils, BTEX, naphtalène, COHV, mercure volatil (investigations du 10 au 23 avril)	Résumé non technique présent (chapitre 1) Contexte précisé avec rappel sur le contexte physique et historique (chapitres 2, 5, 6, 7 et 11.1) et présentation du projet de changement d'usage (chapitre 8) Rappel du programme d'investigations prévisionnel avec schéma conceptuel (chapitres 9 et 10) Environnement des prélèvements décrit (chapitre 1.3) avec questionnaires sur les points de prélèvements présents en annexe 4 Plan de localisation des sondages fourni (Lambert 93) (chapitre 3.1) Photographies des points de prélèvements dans les fiches de prélèvements (annexe 4) Méthodologie de prélèvement précisée avec utilisation et étalonnage du PID (chapitre 11.4) Normes d'analyses et laboratoire précisés (chapitres 11.4 et 11.5) Anomalies et écarts au programme prévisionnel présent (chapitres 11.2 et 11.3) Observations de terrains réalisées (chapitre 11.3) Les fiches de terrain comprennent (annexe 4) - description du point de prélèvement - hauteur de prélèvement - les remarques et observations de terrain - les conditions météorologiques et de prélèvements - les éventuels incidents Les bulletins d'analyses du laboratoire présents en annexe (annexe 7) Le schéma conceptuel post-investigations est présent et identifie les sources-vecteurs-cibles (chapitre 12) Valeurs de références précisées sous forme de tableau (chapitre 11.6.1) Tableaux de résultats présents (chapitre 11.6.2) Interprétation des résultats selon détections réalisées et interprétation succincte (chapitre 11.6.3.) Cartographie des anomalies présente (annexe 8) Conclusions et préconisations en fin de rapport (chapitre 14)	Le contexte des prélèvements est bien précisé et cohérent. La réalisation des prélèvements au droit des rez-de-chaussée de l'ensemble des futurs bâtiments permet d'identifier les risques d'inhalation de polluants présents l'air ambiant par les futurs occupants. Cela nonobstant les sources potentielles déjà identifiées par ailleurs dans les anciennes études dans le cadre de la cessation d'activité (qui n'ont pas été communiquées) Le nombre et la localisation des prélèvements (intérieur et extérieur) ainsi que les analyses réalisées (composés organiques larges ainsi que mercure volatil) sont pertinents et suffisamment pour caractériser les pollutions au droit des futurs bâtiments, au regard des faibles données fournies et existantes. La localisation des prélèvements en hauteur et dans des endroits peu exposés à l'air extérieur est pertinente La méthode de prélèvement (préleveur passif) et la durée de prélèvement (14 jours) permettent d'avoir des données représentatives Les certificats du laboratoire sont précisés et sont reconnues par le COFRAC Comparaison des résultats d'analyses aux valeurs repères R1, R2, R3 (notamment la valeur R1) issues de la démarche de juillet 2010 de diagnostic dans les lieux accueillant des enfants & adolescents (dite "établissements sensibles") et utilisées également comme Valeurs d'Analyses de la Situation (VAS) pour les Interprétations de l'Etat des Milieux (IEM), sont tout à fait pertinentes et conformes aux bonnes pratiques en vigueur et guides méthodologiques. Ces valeurs sont bien explicitées Les détections faibles retrouvées sont interprétées succinctement mais de manière pertinente au regard du contexte et la réalisation d'une étude de risque sanitaire par la suite. Selon est conforme à la méthodologie de gestion des sites et sols pollués. Il est également émis une hypothèse concernant l'origine des contaminants par rapport à l'air extérieur.	Investigations pertinentes et suffisantes Pas de complément nécessaire

Prestation	Détail des éléments réalisés	Conformité avec la norme NF X31-620-2	Analyse critique	Impact sur la compatibilité du changement d'usage
Analyse risques sanitaires (A320)	de Analyse des enjeux sanitaire pour un scénario d'inhalation d'air ambiant contaminé à l'intérieur des bâtiments par des adultes et enfants	Résumé non technique présent (chapitre 1) Contexte précisé avec rappel sur le contexte physique et historique (chapitres 2, 5, 6, 7 et 11.1) et présentation du projet de changement d'usage (chapitre 8) Rappel des concentrations relevées et prises en compte (chapitre 13.4.1) Pas de sujet relatif à l'étendue actuelle du panache de contamination Détermination des scénarios de gestion (chapitre 13.3) Description des dangers des substances chimiques (chapitre 13.4.2) Choix des VTR détaillé et argumenté (chapitres 13.5) Détail des calculs de risques présents (chapitres 13.6.1 et 13.6.3) Incertitudes précisées en fin d'étude de risque sanitaire (chapitre 13.7) Pas de cartographie nécessaire <u>Pas de mise à jour du schéma conceptuel</u>	Le scénario pris en compte est pertinent et représente le principal risque sanitaire pour les futurs habitants. La prise en compte de ce seul usage logement apparait acceptable car il s'agit de l'exposition la plus longue en comparaison aux autres usages (ERP) La démarche et les paramètres d'entrée sont majorants et donc pertinents (prise en compte des concentrations maximales retrouvées sur le site, additivité des risques de chaque composé, temps d'exposition pertinents) Les VTR prises en compte sont pertinentes et conformes à la note d'information du ministère Le risque sanitaire apparait acceptable pour les effets toxiques (pas de risques cancérigènes) Le schéma conceptuel n'est pas mis à jour mais n'apporte pas de changement par rapport à celui avant étude de risques sanitaires étant donnée le risque inacceptable. Pas d'influence sur la pertinence de l'étude L'absence de préconisation concernant la maîtrise du risque n'est pas précisée mais celui-ci reste acceptable et les caractéristiques du projet permettent des aménagements ultérieurs (vides sanitaires de 1,5-2,0 m)	Etude de risque sanitaire réalisée de manière pertinente et dans une démarche majorante

Au vu de ces éléments, l'analyse conclut à l'absence de point pouvant remettre en cause les conclusions et préconisations du rapport quant à la compatibilité environnementale du projet avec l'état du site.

Dans la notice du maître d'ouvrage, le projet de construction n'a pas évolué depuis le rapport de diagnostic susmentionné datant de juin 2025.

7 VÉRIFICATION DE L'ADÉQUATION ENTRE LA NOTE TECHNIQUE ET LES PRÉCONISATIONS ÉMISES

La note du maître d'ouvrage consignée en annexe 2 et reprend les préconisations émises par SEMACO Environnement. Dans celle-ci, le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre les mesures de gestion et dispositions constructives précisées dans le cadre du diagnostic environnemental, à savoir :

- La **conservation de la mémoire des études environnementales** réalisées et de leurs résultats ;
- La vérification de la présence et si besoin la mise en sécurité de la cuve de fioul aérienne présente sur site ;
- La **conservation (ou la substitution par un dispositif équivalent) des recouvrements (enrobé et dalle béton) à l'extérieur des bâtiments** ;
- Le **recouvrement des espaces verts par de la terre végétale saine** sur une épaisseur d'a minima 30 cm (après compactage) ;
- **L'information des futurs acquéreurs ou locataires**, dans les actes de vente et les baux, des études environnementales réalisées et des restrictions d'usages associées ;
- **L'absence d'usage des eaux souterraines** ;
- **L'absence de jardins potagers/vergers au droit des futurs espaces verts/jardins** ;
- L'actualisation des données environnementales par des études voire investigations complémentaires en cas de changement par rapport au projet objet du présent permis de construire, pouvant influencer les conclusions et préconisations des études environnementales réalisées, ou en cas de changement d'usage du site ;
- La **protection des travailleurs** face aux risques par contact direct et par inhalation de poussières contaminées, notamment par le port des Equipements de Protection Individuels (EPI) adaptés ;
- Dans le cas de création de **nouveaux réseaux enterrés d'Alimentation en Eau Potable (AEP)**, ces derniers seront :
 - posés dans des tranchées, comblées par des matériaux sains ;
 - constitués par des matériaux imperméables aux composés organiques.
- En cas de plusieurs intervenants sur le site, de réaliser une **visite d'inspection commune**, le cas échéant avec **désignation d'un coordinateur SPS**. La situation de travailleur isolé devra être évitée ;
- En cas de **terrassements générant des déblais (à ce stade non prévus dans le cadre du projet)**, de gérer ceux-ci dans le respect de la réglementation et en cohérence avec les bonnes pratiques de gestion des terres excavées. Notamment :
 - la traçabilité des mouvements de terres hors site devra être assurée par la déclaration au Registre National des Déchets, Terres Excavées et Sédiments (RNDTS)/Trackdéchets ;

- le maître d'ouvrage sera accompagné d'une société spécialisée en sites et sols pollués pour la gestion des déblais/remblais.

Cette notice est donc en cohérence avec les préconisations du bureau d'études en environnement.

8 RECOMMANDATIONS COMPLEMENTAIRES

Aucune recommandation complémentaire n'est émise par rapport aux préconisations déjà émises dans le diagnostic environnemental et reprises dans la notice du maître d'ouvrage.

9 CONCLUSION

Compte-tenu des éléments mis en évidence dans ce rapport, il est conclu les choses suivantes :

- les hypothèses prises en compte, l'interprétation des résultats, les conclusions et les préconisations émises dans le cadre du diagnostic d'air ambiant avec analyse des enjeux sanitaires de SEMACO Environnement de juin 2025 sont adaptées et ne nécessitent pas de mise à jour ;
- les documents relatifs au projet de construction sont en cohérence avec les conclusions et les préconisations de l'étude environnementale susmentionnée.

Au vu de ces éléments SEMACO Environnement atteste de la compatibilité sanitaire entre l'état environnemental et l'usage futur du site. L'attestation est disponible en annexe 3.

LIMITATIONS DU RAPPORT

L'ensemble du rapport incluant les cartes, les conclusions et les éventuelles préconisations, rédigé par le bureau d'étude SEMACO Environnement, est réalisé à l'usage exclusif du client afin de répondre aux objectifs fixés dans l'offre. Il est basé sur les connaissances techniques, réglementaires et scientifiques disponibles lors de la commande.

Le bureau d'étude SEMACO Environnement ne pourra être tenu responsable si le client ou autre organisme consulté lui a transmis des informations erronées ou incomplètes.

Le contenu du rapport (cartes, documents, conclusion, annexes) ne peut être dissocié. L'utilisation ou la reproduction partielle de ce rapport et annexes ainsi que toutes interprétations autres que celles émises par SEMACO Environnement, ne saurait engager la responsabilité de celui-ci.

SEMACO Environnement se dégage de toute responsabilité des décisions prises par le client suite à la prestation fournie par SEMACO Environnement, sur la base de renseignement ou d'interprétation erronés, ainsi que des conséquences directes ou indirectes que ces décisions ou interprétations erronées pourraient entraîner.