



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis délibéré**  
**Réalisation d'une opération résidentielle avec reconfiguration  
d'un supermarché (Carrefour Market) sur la commune de  
Déville-lès-Rouen (76)**

N° MRAe 2026-13147

# PRÉAMBULE

Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire concernant le projet de réalisation d'une opération résidentielle avec reconfiguration d'un centre commercial situé rue de la République sur la commune de Déville-lès-Rouen (76), l'autorité environnementale a été saisie par la commune pour avis sur l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Le dossier a été reçu complet le 6 février 2026 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et les recommandations que la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, réunie le 2 avril 2026 en visioconférence, formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle évaluation environnementale de la Dreal a consulté l'agence régionale de santé (ARS) de Normandie et le préfet de l'Eure le 16 février 2026.

Cet avis est émis collégalement par l'ensemble des membres délibérants présents : Noël JOU-TEUR, Françoise LAVARDE, Christophe MINIER, Louis MOREAU DE SAINT-MARTIN et Sabine SAINT-GERMAIN.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe, adopté collégalement le 27 avril 2023<sup>1</sup>, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

**Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie<sup>2</sup>) et sur le portail de publication de l'évaluation environnementale<sup>3</sup>.**

1 Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.-fr/presentation-de-la-mrae-de-la-region-normandie-a53.html>

2 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/presentation-de-la-mrae-normandie-a53.html>

3 <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/auth/lautorite-environnementale>

## SYNTHÈSE

L'autorité environnementale a été saisie le 6 février 2026 pour avis sur le projet de reconfiguration d'un supermarché et de réalisation de 160 logements, rue de la République à Déville-lès-Rouen (Seine-Maritime).

Le projet prévoit la démolition des constructions existantes, la réduction de la surface commerciale (de 4 600 m<sup>2</sup> à 1 809 m<sup>2</sup>) et la construction de plusieurs bâtiments de logements, pour une surface de plancher totale de 12 594 m<sup>2</sup> sur une emprise d'environ 1,6 hectare. L'opération sera réalisée en trois tranches successives, impliquant une cohabitation temporaire entre résidents et chantier. Elle prévoit une désimperméabilisation partielle d'un site aujourd'hui fortement artificialisé.

Le site est localisé en fond de vallée du Cailly, en bordure immédiate du cours d'eau, dans le périmètre de deux plans de prévention du risque d'inondation (PPRi) et au sein d'un territoire à risque important d'inondation. Dans ce contexte, les enjeux relatifs à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des inondations et à l'adaptation au changement climatique constituent un point d'attention central du dossier. La démonstration de la conformité des cotes de plancher aux prescriptions réglementaires et de la robustesse des dispositifs de gestion hydraulique au regard de l'évolution prévisible du risque mérite d'être consolidée.

L'exposition du projet aux nuisances sonores liées à la rue de la République (route départementale RD 43), classée infrastructure bruyante (catégorie 4), ainsi que les incidences sanitaires potentielles en phase chantier, dans un contexte de réalisation en site partiellement occupé, constituent également un enjeu significatif. L'étude acoustique et l'encadrement des nuisances en phase travaux appellent des compléments, notamment en matière de suivi et d'engagements opérationnels.

Les enjeux relatifs à la biodiversité, en lien avec la proximité du Cailly, à la qualité des sols au regard des usages projetés, ainsi qu'à l'atténuation du changement climatique (bilan des émissions de gaz à effet de serre et performance énergétique), nécessitent également des approfondissements.

Si l'étude d'impact est globalement bien structurée, elle présente plusieurs insuffisances : certaines études techniques mentionnées ne sont pas jointes ou demeurent incomplètes ; l'analyse des variantes n'est pas présentée de manière comparative ; le résumé non technique est trop succinct au regard des enjeux identifiés.

Les observations et recommandations de l'autorité environnementale sont présentées dans l'avis détaillé qui suit.

# AVIS

## 1. Présentation du projet et de son contexte

### 1.1 Présentation du projet

Le projet, porté par la société civile de construction vente « Déville-lès-Rouen Avenue de la République », consiste à reconfigurer un supermarché, avec une diminution de sa surface de plancher de 4 600 mètres carrés (m<sup>2</sup>) à 1 809 m<sup>2</sup>, et à construire un ensemble immobilier mixte comprenant 160 logements. L'opération représente une surface de plancher totale de 12 594 m<sup>2</sup>. L'emprise du terrain est d'environ 1,3 hectare (ha). L'ensemble des 160 logements sera réparti dans plusieurs bâtiments neufs allant du R+1+ attique<sup>4</sup> au R+2+ attique. Le projet implique la démolition de l'ensemble des constructions existantes. Le stationnement automobile sera réorganisé avec 160 places réservées aux logements (dont 65 places intérieures) et 45 places dédiées au supermarché.

La réalisation de l'ensemble immobilier sera organisée en trois tranches de construction :

1. tranche 1 : située à l'ouest du site, le long de la rue de la République, elle comprend les bâtiments A1 et A2 s'élevant en R+2+ attique, dont l'emprise au sol est de 2 473 m<sup>2</sup> ; cette phase comporte 54 logements construits au-dessus du futur supermarché ;
2. tranche 2 : localisée dans la partie centrale et la frange est du terrain, cette phase totalise 52 logements répartis dans le bâtiment B (R+2+attique), dont l'emprise au sol est de 1 080 m<sup>2</sup>, intégrant un parking couvert de 23 places ainsi que quatre petits collectifs (R+1+attique) alignés le long des berges du Cailly (bâtiments C1 à C4 – 211 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacun), disposant de six places de stationnement automobile en extérieur ; la démolition de l'actuel supermarché sera réalisée lors de cette phase ;
3. tranche 3 : déployée dans la partie nord de la parcelle, cette dernière tranche comprend les bâtiments D et E (R+2+attique) pour 54 logements ; les bâtiments D et E disposent respectivement de 15 et 21 places de stationnement automobile en rez-de-chaussée dans les bâtiments.

Le projet prévoit une désimperméabilisation d'une partie du site, avec l'aménagement de plus de 4 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts et la création d'une continuité visuelle et piétonne entre les secteurs est et ouest du site, assurant une liaison entre la rue de la République et les berges du Cailly.

---

4 Un attique est la partie supérieure qui vient couronner une construction

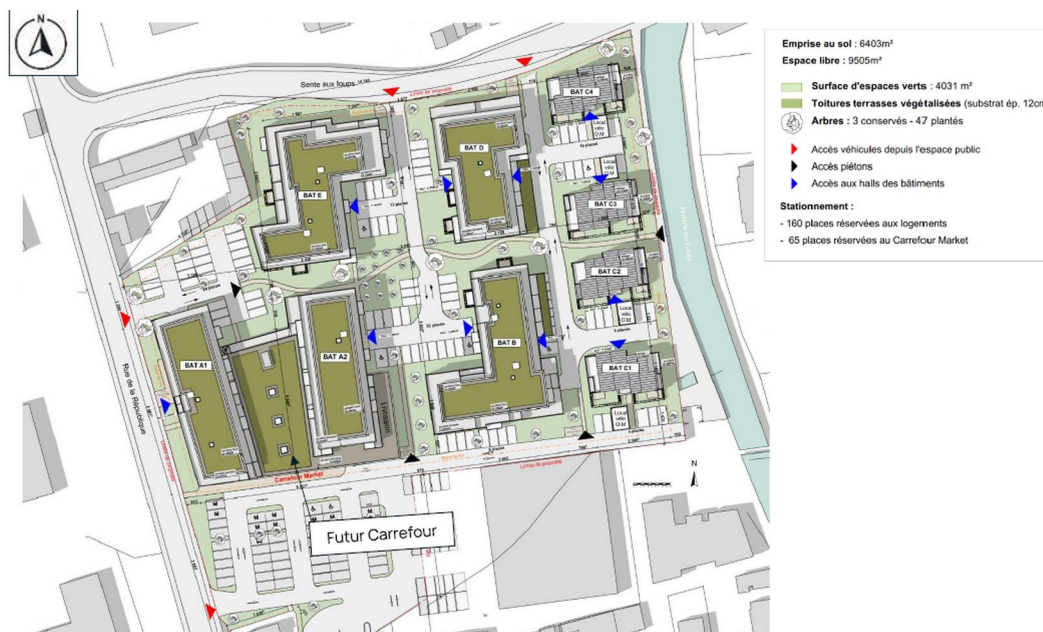


Figure 1 : plan de masse du projet (p. 379 de l'étude d'impact – EI)



Figure 2 : volumétrie du projet (p. 5 de la notice descriptive)

## 1.2 Présentation du cadre réglementaire

### Procédures relatives au projet

La réalisation du projet est conditionnée à l'obtention d'un permis de démolir et d'un permis de construire. Le projet est également soumis à autorisation au titre de la rubrique 2.1.5.0 « Rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet étant supérieure à 20 ha » de l'article R. 214-1 du code de l'environnement relatif aux installations, ouvrages, travaux et aménagements soumis aux dispositions dites « loi sur l'eau ».

L'emprise d'implantation envisagée pour ce projet est localisée dans un secteur classé en zone UBA1 (zone urbaine mixte à dominante habitat individuel) par le plan local d'urbanisme (PLU) de la métropole de Rouen Normandie.

## Évaluation environnementale

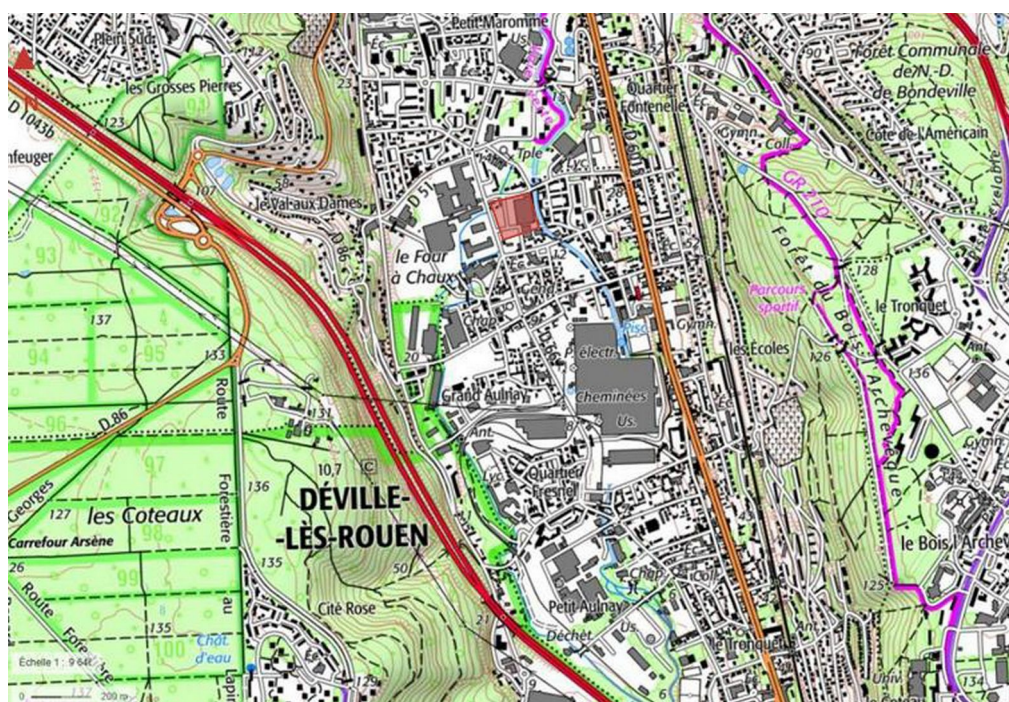
Le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas au titre de la rubrique 39.a du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, relative aux « travaux et constructions qui créent une surface plancher, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ». À l'issue de cet examen, il a été soumis à évaluation environnementale par décision du préfet de la région Normandie en date du 27 janvier 2025<sup>5</sup>.

Le projet est donc soumis à la réalisation d'une étude d'impact et il sera, par ailleurs, soumis à enquête publique. En application des dispositions de l'article R.414-19 du code de l'environnement, le projet étant soumis à évaluation environnementale, il fait également l'objet d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000<sup>6</sup>.

L'évaluation environnementale constitue une démarche qui a pour objet la prise en compte de l'environnement tout au long de l'élaboration d'un projet. Cette démarche trouve sa traduction écrite dans l'étude d'impact du projet dont le contenu doit être proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

Conformément à l'article R.122-9 du code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale, ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, sont insérés dans le ou les dossiers soumis à la consultation du public.

## 1.3 Contexte environnemental du projet



Localisation du projet (source : étude d'impact p. 82)

<sup>5</sup> <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/realisation-d-une-operation-residentielle-avec-a6182.html>

<sup>6</sup> Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats, en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

Le projet est localisé au sein du tissu urbain de la commune de Déville-lès-Rouen, au 44 rue de la République, sur un site utilisé comme espace commercial depuis les années 1970. Le site est bordé par la rue de la République, classée comme une voie bruyante de catégorie 4 par l'arrêté préfectoral du 8 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres<sup>7</sup>. La commune fait partie de la Métropole Rouen Normandie et le site est situé en première couronne, à proximité immédiate de la ville de Rouen. L'accessibilité est assurée par la rue de la République et la proximité de la RD 6015 (route de Dieppe), axe régional majeur reliant Rouen au Havre et à Dieppe, ainsi que par plusieurs lignes de bus à proximité immédiate. Le site est également situé à environ 800 m de l'autoroute A 150.

Le site d'implantation est hors périmètre de protection d'un captage d'alimentation en eau potable. Toutefois, le projet s'inscrit dans un contexte hydrologique sensible en raison de sa situation en fond de vallée du Cailly, de sa proximité immédiate avec la rivière et de la présence d'un ruisseau busé (bras artificialisé du Cailly) traversant le sous-sol de la parcelle. La rivière du Cailly (FRHR263), qui longe le site, est en état écologique moyen et en état chimique médiocre selon les données du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie. Ce cours d'eau est fortement anthropisé (canalisation, présence de nombreux ouvrages hydrauliques et artificialisation de son lit majeur). Les masses d'eau souterraines à l'aplomb du site sont les « *Alluvions actuelles à récentes du Cailly* » (924AC03) et la « *Craie altérée de l'estuaire de la Seine* » (MEHG202) en un état chimique médiocre (nitrates, pesticides, benzo(a)pyrène) et en bon état quantitatif.

Le projet s'implante sur un site fortement artificialisé (plus de 90 % de surfaces imperméables), présentant une biodiversité limitée. L'inventaire faune-flore-habitat a recensé douze arbres existants (dont neuf en dépérissement) et la présence d'espèces végétales exotiques envahissantes comme la Renouée du Japon et le Laurier-cerise. La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique<sup>8</sup> (Znieff) la plus proche est la Znieff de type 2 « *Forêt Verte* », située à environ 1,5 km. Le site s'inscrit dans un tissu urbain dense et n'est pas concerné par un corridor de la trame verte défini par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de Normandie. En revanche, il est localisé à proximité immédiate de la rivière du Cailly, identifiée comme réservoir aquatique de la trame bleue régionale au titre du Sraddet.

En ce qui concerne l'exposition aux risques naturels, le site est localisé :

- au sein du territoire à risque important d'inondation (TRI) de Rouen ;
- dans le périmètre du PPRi des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec (approuvé en 2022), en zone de précaution due au risque de remontée de nappe.

Le risque de mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles) est qualifié de faible.

Enfin, compte tenu des activités industrielles historiques de la commune, le risque de pollution des sols est jugé modéré par le dossier, avec des sites pollués ou potentiellement pollués recensés à proximité immédiate (notamment un site à 180 m à l'ouest).

Compte tenu de la nature et des dimensions du projet, ainsi que des sensibilités environnementales du site retenu pour sa réalisation, les enjeux environnementaux principaux identifiés par l'autorité environnementale sont :

- l'eau ;
- la biodiversité ;
- le risque d'inondation ;

---

<sup>7</sup> Classement comportant cinq catégories, de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 (la moins bruyante).

<sup>8</sup> Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les Znieff de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

- le climat ;
- la santé humaine (nuisances sonores, pollution des sols, impacts sanitaires de la phase chantier).

## 2 Contenu du dossier et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

### 2.1 Qualité et caractère complet de l'étude d'impact

Le dossier transmis pour avis à l'autorité environnementale comprend une étude d'impact (EI) et son résumé non technique (RNT) et le dossier de demande de permis de construire comprenant notamment une notice descriptive du projet et de nombreux plans.

Le RNT est trop succinct au regard de la complexité de l'opération et des enjeux environnementaux identifiés, notamment ceux liés au contexte de fond de vallée du Cailly. Il ne restitue que de manière elliptique et parfois lacunaire l'analyse de l'état initial, l'appréciation des incidences et la justification des mesures d'évitement et de réduction. L'autorité environnementale rappelle l'importance d'un résumé non technique à la fois complet, synthétique et pédagogique, qui doit permettre au public de prendre connaissance, de manière simple et lisible, du contenu du projet et de ses effets sur l'environnement et la santé humaine.

Par ailleurs, l'étude d'impact se réfère à des études techniques non finalisées ou qui ne se sont pas jointes au dossier. À titre d'exemples :

- s'agissant de la qualité de l'air : si une campagne de mesures a été réalisée en été 2025, une seconde campagne prévue en hiver est programmée afin d'établir un diagnostic annuel consolidé ;
- en l'absence de présentation du diagnostic de gestion des eaux pluviales, l'appréciation des modalités de gestion des eaux et de l'efficacité des mesures de désimperméabilisation et de phytoépuration prévues demeure incomplète.

Un diagnostic de pollution des sols fait également défaut, compte tenu de l'historique d'occupation du site et de l'accueil de population résidente.

**L'autorité environnementale recommande :**

- **de joindre au dossier l'ensemble des études techniques mentionnées, en particulier les résultats consolidés des campagnes de mesures de la qualité de l'air et le diagnostic de gestion des eaux pluviales, ou, à défaut, de préciser leur calendrier de finalisation et les modalités selon lesquelles leurs conclusions seront prises en compte ;**
- **de compléter le dossier par un diagnostic de pollution des sols ;**
- **de compléter substantiellement le résumé non technique afin qu'il présente, de manière claire, pédagogique et suffisamment détaillée, l'état initial de l'environnement, l'analyse des incidences du projet, ainsi que la justification et la portée des mesures d'évitement et de réduction envisagées.**

En tant qu'opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme, l'article R. 122-5 du code de l'environnement prévoit que l'étude d'impact doit comprendre les conclusions de :

- l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte ;
- l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte.

Le projet semble prévoir un raccordement au réseau de chauffage urbain existant, mais l'autorité environnementale relève que les conclusions des études mentionnées ci-dessus ne sont pas présentées dans l'étude d'impact.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables ainsi que par les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions, et de préciser la façon dont il est tenu compte de ces études conformément à l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme.***

Enfin, l'analyse des opérations de démolition et leurs incidences sur l'environnement, notamment sur les eaux superficielles et souterraines, et sur la santé humaine (bruit et poussière) nécessite d'être davantage détaillée dans l'étude d'impact.

***L'autorité environnementale recommande de préciser et d'approfondir l'analyse des incidences liées aux opérations de démolition, notamment au regard des risques de pollution des eaux superficielles et souterraines ainsi que des effets sur la santé humaine (bruit, poussières), et de décrire les mesures prévues pour les éviter et les réduire.***

## 2.2 Justification du projet et solutions de substitution

L'étude d'impact présente le projet comme s'inscrivant dans une démarche de mutation urbaine, visant à moderniser l'offre commerciale existante et à renforcer l'attractivité résidentielle d'un secteur déjà artificialisé. Le résumé non technique indique que « les variantes successives ont porté sur l'organisation du plan masse, la gestion hydraulique et le traitement paysager » (P. 5 RNT). Toutefois, dans le corps de l'étude d'impact, ces évolutions ne sont évoquées qu'au titre des mesures d'évitement des incidences hydrauliques (p. 247 EI), sans présentation structurée ni analyse comparative permettant d'apprécier les choix opérés au regard des enjeux environnementaux identifiés. Le dossier mentionne plusieurs ajustements de conception intervenus entre 2024 et 2025, correspondant à une évolution progressive du plan de masse. Initialement caractérisé par une forte imperméabilisation et une organisation compacte, le projet a été modifié pour améliorer sa compatibilité avec le risque d'inondation, notamment par la mise à distance des constructions par rapport à la rivière, le relèvement des seuils de plancher et l'aménagement d'espaces tampons. La variante retenue conduit à une réduction des surfaces imperméables (passant de 91 % à 75 %, p. 247 EI) et à l'intégration de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Cette démarche d'optimisation progressive n'est toutefois pas présentée sous la forme d'une analyse comparative explicite des variantes, de leurs incidences respectives sur l'environnement et la santé humaine, ni des raisons ayant conduit au choix final au regard des enjeux identifiés. En outre, aucune des variantes présentées n'intègre une analyse spécifique de la proximité de la rue de la République ni des incidences potentielles du projet en termes de nuisances sonores, ce qui ne permet pas d'apprécier la prise en compte de cet enjeu dans les choix de conception.

***L'autorité environnementale recommande de présenter de manière structurée les différentes variantes de conception examinées, en précisant pour chacune d'elles leurs caractéristiques, leurs incidences respectives sur l'environnement et la santé humaine (notamment en matière de gestion du risque d'inondation, d'imperméabilisation des sols, de paysage et de nuisances sonores liées à la proximité de la rue de la République), ainsi que les raisons ayant conduit au choix de la solution retenue au regard des enjeux environnementaux et sanitaires identifiés.***

## 3 Analyse de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur les thématiques identifiées comme à enjeu par l'autorité environnementale, telles que précisées au paragraphe 1.3.

### 3.1 L'eau

#### Eaux pluviales

Le projet prévoit un taux d'imperméabilisation ramené à 75 %, contre 91 % dans l'état actuel du site, qui est caractérisé par une forte artificialisation (environ 14 580 m<sup>2</sup> de surfaces bâties ou revêtues).

Cette désimperméabilisation conduisant à une surface de pleine terre de plus de 4 000 m<sup>2</sup> repose notamment sur le retrait des enrobés existants, l'aménagement de noues paysagères, la plantation de 58 arbres et l'utilisation ponctuelle de revêtements semi-perméables (notamment des pavés sur la place centrale). Elle s'accompagne de la mise en œuvre de toitures végétalisées (substrat de 12 à 60 centimètres (cm)) et d'un dispositif de phytoépuration en amont de l'infiltration pour garantir la dépollution des eaux de ruissellement. Selon le dossier, ces dispositions visent à limiter le ruissellement à la source, à améliorer l'insertion paysagère et à contribuer à la réduction des effets d'îlot de chaleur urbain. Toutefois, la localisation précise et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne sont pas suffisamment détaillés, en particulier au regard des évolutions climatiques en cours et de l'intensification prévisible des épisodes pluvieux. Par ailleurs, compte tenu de la variabilité potentielle des caractéristiques géotechniques du sous-sol, des risques de tassements différentiels et de remontées de nappe, le dossier indique qu'une étude géotechnique devra être réalisée ultérieurement (p. 55 EI). Pour l'autorité environnementale, cette étude nécessite d'être réalisée et jointe à l'étude d'impact, afin de permettre une analyse complète des incidences des travaux de fondation sur les eaux superficielles et souterraines.

***L'autorité environnementale recommande de préciser la localisation et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales, et de les justifier au regard notamment des épisodes pluvieux intenses liés au changement climatique. Elle recommande également que l'étude géotechnique soit réalisée et intégrée à l'étude d'impact, afin de permettre une évaluation complète des incidences des travaux de fondation sur les eaux superficielles et souterraines.***

#### Eau potable

Le dossier ne présente pas d'estimation des besoins en eau potable du projet et n'évalue pas l'adéquation entre ces besoins et la ressource en eau potable du territoire. L'autorité environnementale estime qu'une analyse de l'impact du projet sur la ressource en eau potable doit être présentée en tenant compte de l'état de la ressource sur le long terme et pas uniquement des capacités actuelles de production d'eau potable, au regard des conséquences prévisibles du changement climatique sur la raréfaction de la ressource en eau.

***L'autorité environnementale recommande de présenter une estimation des besoins en eau potable du projet afin d'évaluer l'adéquation à ces besoins de la ressource en eau potable du territoire métropolitain, en tenant compte des autres projets émergeant au même réseau d'alimentation ainsi que des effets du changement climatique sur la raréfaction de la ressource en eau.***

### 3.2 La biodiversité

Une étude faune-flore a été réalisée sur la base d'une unique visite diurne le 6 juin 2025. Concernant l'avifaune, l'étude d'impact identifie explicitement trois espèces d'oiseaux protégées : le Moineau domestique, la Mésange charbonnière et le Rougequeue noir, ces espèces étant classées en « préoccupation mineure ». Concernant les chiroptères, le dossier précise qu'aucune

écoute nocturne n'a été effectuée pour confirmer leur présence. Toutefois, l'inventaire a identifié des potentialités de gîtes dans les arbres matures du parking et a repéré une cavité dans la façade nord-ouest du centre commercial actuel, pouvant servir d'accès ou de refuge.

Les incidences négatives notables du projet concernent la destruction d'habitats arborés (douze érables planes en dépérissement) et de cavités, ainsi que le risque de dérangement d'espèces d'oiseaux protégées lors des phases de démolition et de chantier.

Une mesure d'évitement prévue par le dossier consiste à conserver trois arbres en bon état sanitaire (un frêne commun et deux bouleaux). Les mesures de réduction consistent en l'adaptation du calendrier des travaux afin d'éviter la période de nidification, de mars à août, et comprennent un suivi écologique préalable aux opérations d'abattage, la gestion des espèces exotiques envahissantes, notamment la Renouée du Japon, ainsi que la mise en place d'un éclairage maîtrisé destiné à limiter les perturbations lumineuses nocturnes. Enfin, les mesures de compensation et d'accompagnement reposent sur la plantation de 58 arbres d'essences locales (fruitiers, tiges et cépées), la création de « haies champêtres » et l'installation de nichoirs et de gîtes à chiroptères.

Toutefois, au regard du caractère limité de l'étude, fondée sur un unique passage en période diurne, et compte tenu de la proximité immédiate du Cailly, il aurait été intéressant de compléter l'étude faune-flore-habitat par une visite nocturne pour apprécier plus complètement la faune éventuellement présente, notamment les chiroptères.

### 3.3 Le risque d'inondation

Compte tenu de la proximité immédiate du Cailly, le site du projet se situe dans le périmètre d'un PPRi, au sein d'une zone de vigilance correspondant à un secteur de remontée de nappe. Pour cette zone, le règlement écrit du plan local d'urbanisme (PLU) de la Métropole Rouen Normandie prescrit notamment l'interdiction des sous-sols ainsi qu'un rehaussement de la cote de plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel (p. 246 EI).

D'après les travaux du Giec normand<sup>9</sup>, déclinaison locale du groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (Giec)<sup>10</sup>, les projections climatiques régionales font état d'une intensification attendue des épisodes de précipitations extrêmes et d'une augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes de crues. Dans le contexte du changement climatique, la prise en compte des seules cotes réglementaires actuelles pourrait ne pas suffire à garantir, sur la durée, un niveau de protection adapté aux enjeux projetés. L'étude d'impact renvoie au dossier « loi sur l'eau » l'analyse de la conformité du projet aux prescriptions du PPRi. Pour l'autorité environnementale, le dossier nécessite d'être complété dès à présent par une analyse du projet montrant la bonne prise en compte du risque d'inondation, y compris face à l'augmentation prévisible du risque.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par la présentation des caractéristiques du projet permettant à ce dernier de respecter les prescriptions du PPRi et de prévenir le risque d'inondation par remontée de nappe auquel le secteur est exposé, en tenant compte notamment des effets aggravants de ce risque liés au changement climatique.***

---

9 <https://www.normandie.fr/giec-normand>

10 Le Giec est un organisme intergouvernemental ouvert à tous les pays membres de l'organisation des nations unies (ONU). Ce groupe a été créé en 1988 à la suite d'une initiative politique de nature internationale. Il a pour mission d'évaluer, sans parti pris et de façon méthodique, claire et objective, les informations d'ordre scientifique, technique et socio-économique qui sont nécessaires pour mieux comprendre les risques liés au réchauffement climatique d'origine humaine, cerner plus précisément les conséquences possibles de ce changement et envisager d'éventuelles stratégies d'adaptation et d'atténuation.

## 3.4 Le climat

### Atténuation du changement climatique

L'atténuation du changement climatique consiste, d'une part, à limiter les rejets de gaz à effet de serre (GES), et d'autre part, à restaurer, maintenir ou identifier les possibilités de captation de carbone par les écosystèmes (notion de « puits de carbone »). Il s'agit d'un enjeu global et chaque projet doit concourir, à son niveau, à la non-aggravation voire à la réduction des émissions de carbone vers l'atmosphère. Instituée par la loi de transition énergétique pour la croissance verte de 2015, la stratégie nationale bas carbone (SNBC) constitue la feuille de route de la France pour mener sa politique d'atténuation du changement climatique et respecter ses objectifs de réduction des émissions de GES à court, moyen et long terme. La SNBC, révisée en 2018-2019 et adoptée par décret du 21 avril 2020, vise notamment à atteindre la neutralité carbone dès 2050<sup>11</sup>. Les émissions nationales de gaz à effet de serre devront ainsi être inférieures ou égales aux quantités de gaz à effet de serre absorbées sur le territoire français par les écosystèmes et par certains procédés industriels.

L'étude d'impact ne présente pas de bilan prévisionnel des émissions de GES du projet, en prenant en compte notamment les opérations de démolition et les flux de déplacement induits en phase d'exploitation, et elle ne précise pas le niveau de performance énergétique attendu des futurs bâtiments.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par un bilan prévisionnel des émissions de gaz à effet de serre du projet, intégrant l'ensemble de ses composantes et de leur cycle de vie (démolition, construction et exploitation), et de préciser le niveau de performance énergétique des bâtiments visé.***

### Adaptation au changement climatique

L'autorité environnementale constate que l'étude d'impact n'aborde pas la question de l'adaptation au changement climatique en lien avec l'augmentation du phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU). Elle estime donc nécessaire que des compléments soient apportés sur les risques sanitaires liés à l'évolution climatique, prenant en compte la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique<sup>12</sup> (Tracc) publiée en janvier 2026, qui estime que le réchauffement des températures à l'horizon 2100 sera de l'ordre de + 4 °C par rapport à l'ère préindustrielle. Selon les prévisions de Météo France<sup>13</sup>, la commune de Déville-lès-Rouen sera sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et à l'accroissement du nombre de nuits chaudes, ce qui exacerbera les problèmes sanitaires. Pour l'autorité environnementale, il convient ainsi d'évaluer aussi précisément que possible les conséquences d'une telle évolution des températures à l'échelle du projet et de justifier que la conception de ce dernier sera en mesure d'éviter ou de réduire significativement les effets de ce réchauffement et les risques sanitaires associés.

***L'autorité environnementale recommande de réaliser une évaluation du phénomène d'îlots de chaleur urbains dans le secteur du projet à l'état actuel et à l'état projeté compte tenu des projections nationales relatives à l'adaptation au changement climatique et de mesurer en conséquence les évolutions attendues du projet à cet égard.***

---

11 Une troisième SNBC est en cours d'élaboration ; elle a fait l'objet d'un [avis de la formation d'autorité environnementale de l'IGEDD le 27 mars 2026](#).

12 <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000053399165>

13 <https://meteofrance.com/climadiag-commune>

## 3.5 La santé humaine

### 3.5.1 Nuisances sonores

Le futur ensemble immobilier de 160 logements est exposé aux nuisances sonores de la rue de la République, classée en catégorie 4 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre. L'état initial réalisé en juin 2024 met en évidence des niveaux de bruit déjà significatifs, oscillant en moyenne entre 47 et 59 dB(A) en période diurne et 38 à 45 dB(A) en période nocturne. À titre d'exemple, le point de mesure n°1 (Riverain Nord) enregistre un niveau global de 54,3 dB(A) le jour, tandis que le point n°3 (Riverain Sud) atteint 52,8 dB(A). L'autorité environnementale rappelle que l'organisation mondiale de la santé (OMS) a défini les seuils à partir desquels le bruit provoque des effets sur la santé humaine (forte gêne, impacts sur le sommeil, augmentation du risque de maladies cardiovasculaires), soit, pour le bruit routier, 53 dB(A) le jour et 45 dB(A) la nuit à l'extérieur de l'habitat.

Outre le trafic routier, le projet générera également des nuisances sonores liées aux équipements techniques du futur supermarché (caissons de ventilation en toiture des habitations, centrales de traitement d'air et aéroréfrigérants). Le dossier souligne une sensibilité particulière pour les bâtiments A1 et A2, qui surplombent directement la toiture commerciale et ses équipements bruyants (p. 217 – EI). L'étude acoustique prévisionnelle retient des émergences admissibles maximales comprises entre 5 et 7 dB (p. 205 à 207), sans préciser les caractéristiques acoustiques effectives des équipements envisagés ni les dispositifs de réduction susceptibles d'être mis en œuvre (vanelles, grilles acoustiques, bardage isolant des locaux techniques...).

Par ailleurs, le maître d'ouvrage prévoit un renforcement de l'isolation acoustique des façades compris entre 30 et 35 dB selon l'exposition des bâtiments (p. 383 – EI). Toutefois, le respect des niveaux d'isolation phonique réglementaire des façades est inopérant dans les espaces de vie extérieurs et lors de l'ouverture des fenêtres, notamment pour l'aération quotidienne des logements qui permet de limiter l'accumulation de polluants et de chaleur à l'intérieur des logements. Pour l'autorité environnementale, l'étude d'impact doit s'assurer que ces mesures permettront une protection acoustique suffisante, y compris fenêtres ouvertes, notamment pour les logements les plus proches de la rue.

De plus, en complément de l'étude prévisionnelle, un dispositif de suivi comportant des mesures *in situ* en périodes diurne et nocturne après mise en service du projet devrait être prévu afin de vérifier l'efficacité des mesures de réduction mises en œuvre et, le cas échéant, de définir et d'engager des mesures correctives adaptées, dans l'objectif de préserver durablement la santé et la qualité de vie des futurs occupants et des riverains.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en présentant les caractéristiques précises des équipements techniques du projet sources de bruit et les niveaux d'exposition des populations concernées, et de démontrer que cette exposition ne constituera pas un facteur de risque sanitaire, par référence aux valeurs établies par l'organisation mondiale de la santé, y compris lorsque les fenêtres des logements sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs. Elle recommande également de mettre en place un suivi acoustique in situ après mise en service du projet, assorti de mesures correctives à mettre en œuvre si nécessaire.***

### 3.5.2 Pollution des sols

En matière d'enjeux sanitaires liés à une éventuelle pollution des sols, le dossier indique (p. 282 EI) que « le site étudié n'a pas bougé depuis la démolition de l'ancienne usine et la construction du supermarché en 2000 ». Les photographies aériennes produites dans l'étude d'impact montrent la présence d'une activité industrielle entre 1950 et 1965, sans que la nature de celle-ci ne soit précisée.

Le dossier mentionne par ailleurs (p. 57 EI) que les sites pollués recensés sont soit situés à plus de 100 m (le plus proche à 180 m), soit en cessation d'activité depuis plusieurs années, soit sans instruction finalisée. Ces éléments ne permettent pas d'affirmer avec certitude la présence ou non d'une pollution, même si le dossier conclut, au regard de la distance et du contexte d'urbanisation, à un niveau de risque modéré pour le site d'étude.

Au regard de l'usage industriel antérieur du terrain et des aménagements projetés, notamment d'espaces verts et de zones susceptibles d'être fréquentées durablement par les habitants (vergers, jardins potagers), l'étude d'impact ne permet pas d'apprécier de manière suffisamment étayée la compatibilité de l'état des sols avec les usages envisagés.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par un diagnostic des sols adapté aux usages projetés, afin de démontrer la compatibilité sanitaire du site avec les futurs usages et de garantir l'absence de risque pour les occupants et usagers.***

### 3.5.3 Pollutions et nuisances de la phase chantier

La réalisation du projet en trois tranches de construction successives implique qu'une partie des résidents (notamment ceux de la tranche 1) cohabitera avec les travaux des phases suivantes, ce qui accentue les enjeux de protection de la santé humaine durant le chantier. La phase de démolition de l'actuel supermarché (tranche 2) est particulièrement sensible, car elle induira des émissions de poussières et des nuisances sonores pour les nouveaux habitants et les riverains. Ces nuisances peuvent entraîner des effets sanitaires (irritations des voies respiratoires liées aux particules fines, inconfort lié aux nuisances sonores importantes...), dans un contexte où le bruit ambiant du secteur est déjà notable.

Le maître d'ouvrage prévoit des mesures classiques de réduction des impacts liées aux techniques de déconstruction : arrosage régulier des zones de travail afin de limiter les envols de poussières, bâchage des matériaux friables, mise en place d'écrans acoustiques temporaires et respect des horaires réglementaires de chantier (p. 256 – EI).

Toutefois, l'étude d'impact ne précise pas de manière suffisamment opérationnelle les modalités d'organisation spatiale et temporelle du chantier sur un site partiellement habité (séparation physique des zones occupées et des zones en chantier, gestion des circulations, information des résidents). Elle ne présente pas non plus d'objectifs chiffrés en matière de niveaux sonores ou de concentrations en poussières à ne pas dépasser à l'intérieur des logements.

L'autorité environnementale estime par conséquent que la prévention des impacts sanitaires en phase travaux nécessite d'être renforcée, et assortie de dispositifs de suivi (mesures acoustiques et de qualité de l'air), ainsi que de modalités d'information régulière des habitants et de recueil de leurs doléances éventuelles.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une description de l'organisation opérationnelle du chantier, notamment pour la phase de démolition du supermarché actuel, en précisant en particulier les modalités de séparation des zones habitées et en chantier, la gestion des circulations et l'information des résidents, afin de démontrer l'absence d'impact sanitaire significatif sur les populations ou, à défaut, de renforcer les mesures de prévention nécessaires. Elle recommande également de fixer des objectifs chiffrés en matière de bruit et de poussières à l'intérieur des logements livrés et de ceux des riverains actuels, assortis de dispositifs de suivi et de recueil des doléances, ainsi que d'engagements explicites de mesures correctives en cas de dépassement.***