



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

**Avis délibéré
de la mission régionale d'autorité environnementale
sur le projet de création de la ZAC du quartier de la Gare
sur la commune de Gisors
(Eure)**

N° : 2019-3163

Accusé réception de l'autorité environnementale : 25 juin 2019

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

PRÉAMBULE

Par courrier reçu le 25 juin 2019 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Normandie, l'autorité environnementale a été saisie pour avis sur le projet de création de ZAC du quartier de la Gare, sur la commune de Gisors (Eure).

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été examiné par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la MRAe, réunie le 13 août 2019 par téléconférence, formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale, sur la base de travaux préparatoires produits par la DREAL de Normandie.

Cet avis est émis par Monsieur François MITTEAULT, membre permanent de la MRAe de Normandie, par délégation de compétence donnée par la MRAe lors de sa séance collégiale du 4 juillet 2019.

Les membres de la MRAe Normandie ont été consultés le 20 août 2019 et le présent avis prend en compte les réactions et suggestions reçues.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)¹, Monsieur François MITTEAULT atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

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.

Cet avis est un avis simple qui doit être joint, le cas échéant, au dossier d'enquête publique.

1 Arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

SYNTHÈSE DE L'AVIS

Le présent avis porte sur l'étude d'impact relative au projet de création de la zone d'aménagement concerté du quartier de la Gare sur le territoire de la commune de Gisors. L'avis sur ce projet est rendu dans le cadre d'une demande de permis d'aménager.

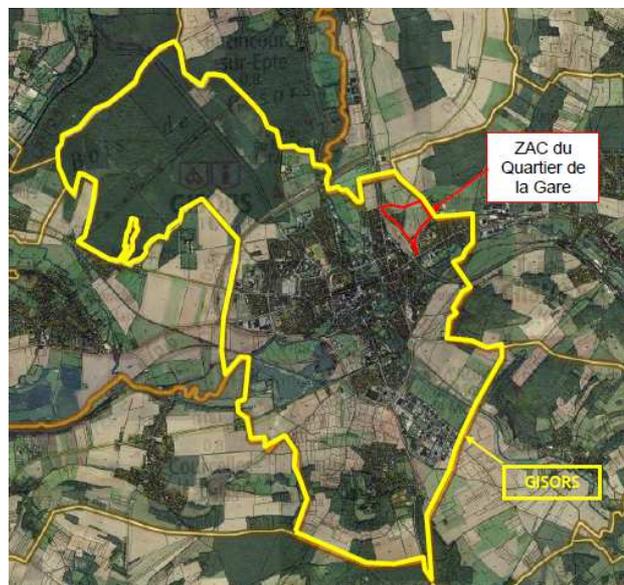
Le projet présenté concerne une zone d'aménagement concerté (ZAC) de 18 hectares dans laquelle seront construits 200 logements, 20 à 28 lots à destination d'activités tertiaires et 6 à 20 lots à destination de l'artisanat.

Le projet est situé à proximité de la ville centre et jouxte la voie ferrée, un lotissement qu'il enserme et des terrains agricoles.

L'étude environnementale présente de nombreuses lacunes et ne permet donc pas d'apprécier suffisamment l'impact du projet sur l'environnement. Plusieurs thématiques mériteraient des approfondissements, notamment les parties relatives au climat et aux consommations énergétiques, à la pollution du sol, aux nuisances sonores et à l'emprise sur les terres agricoles.

L'autorité environnementale recommande notamment :

- de justifier davantage le choix du scénario retenu pour la ZAC au regard des impacts environnementaux et de la consommation d'espace en particulier ;
- de compléter l'étude d'impact avec une analyse relative aux mesures prises pour lutter contre le changement climatique et à la faisabilité d'intégrer des énergies renouvelables dans le projet ;
- de préciser les performances énergétiques des futurs bâtiments via l'étude thermique et les choix constructifs, afin notamment de s'inscrire pleinement dans la trajectoire nationale de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique ;
- de réaliser une étude d'impact sur l'économie agricole ;
- d'actualiser les études de trafic et acoustique de façon à caractériser l'ambiance sonore du projet et apprécier l'impact de l'environnement sonore sur les futurs occupants du site ;
- de compléter l'évaluation environnementale par l'étude des déplacements et son impact sur la qualité de l'air.



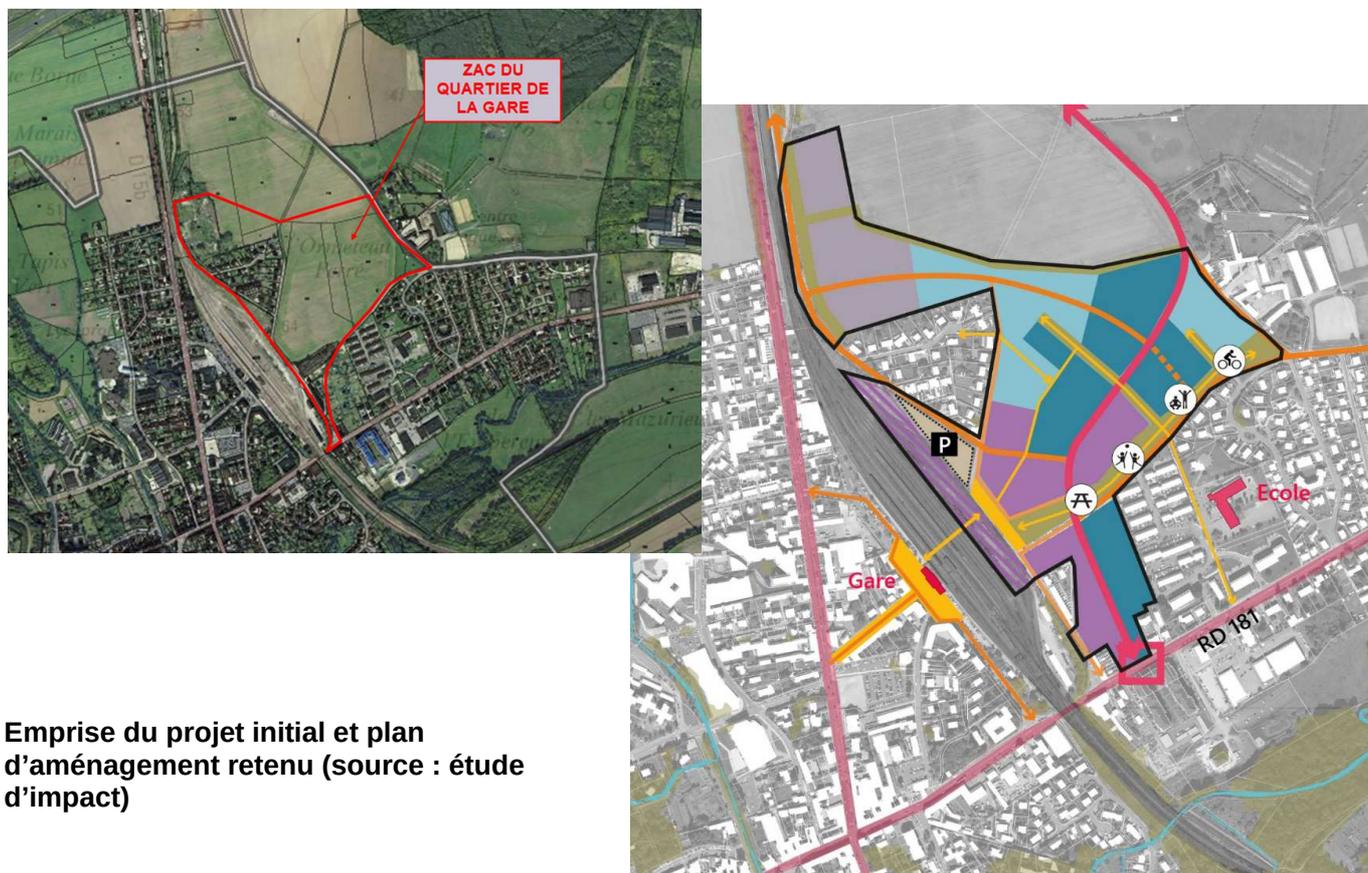
Commune de Gisors (source : étude d'impact)

AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation du projet et de son contexte

La ville de Gisors a initié un projet de création de zone d'aménagement concerté (ZAC) dans le quartier de la Gare, en parallèle de la révision de son PLU. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) débattu en décembre 2018 maintient ce secteur de développement stratégique de la commune.

Le site est majoritairement occupé par des terres agricoles, au milieu desquelles se trouve un lotissement de maisons individuelles. Une partie du périmètre recouvre des emprises ferroviaires, une autre partie, des terrains en friches.



Activités à dominante tertiaire	Axe d'entrée de ville
Activités à dominante PME	Axe de quartier structurant
Habitat de type groupé / maisons de ville	Liaison piétonne structurante
Habitat de type individuel dense	Espace public
Nouveau parking de la gare	Espace paysager/gestion des eaux pluviales
Secteur complémentaire à vocation tertiaire	

Figure 2 : Le plan d'aménagement retenu

Le plan d'aménagement de la ZAC prévoit la construction d'environ 200 logements accompagnés de 20 à 28 lots destinés aux activités tertiaires, ainsi que 6 à 20 lots destinés à l'artisanat.

Le foncier à mobiliser comprend des terrains appartenant à SNCF Réseau, terrains qui seront acquis au fil de l'eau pour mener à bien le projet d'aménagement dans son ensemble :

- 90 maisons groupées sur 1,7 hectare,
- 101 maisons de ville sur 3 hectares,
- 34 lots libres sur 1,5 hectare,
- 4,28 hectares étant réservés aux activités tertiaires,
- 3,3 hectares étant réservés à l'artisanat,
- 4,3 hectares dédiés aux voiries et réseaux divers et aux espaces publics structurants tels que les espaces verts, de loisirs et de gestions des eaux pluviales.

2 Cadre réglementaire

2.1 - Procédures relatives au projet

En application de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager, qui constitue la décision d'autorisation d'un projet soumis à évaluation environnementale, doit comporter en annexe un document présentant les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement. Ces éléments consistent notamment à préciser « les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites », ainsi que « les modalités du suivi des incidences du projet ».

2.2 - Avis de l'autorité environnementale

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine tout au long de l'élaboration du projet. Cette démarche trouve sa traduction dans l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé « étude d'impact » (EI), de la réalisation des consultations prévues, ainsi que de l'examen par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées.

En application des dispositions prévues au V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, « le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact et la demande d'autorisation déposée », est transmis pour avis par l'autorité compétente à l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet. Les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements, dès leur adoption, ou l'information relative à l'absence d'observations émises dans le délai fixé par décret en Conseil d'État sont mis à la disposition du public sur le site internet de l'autorité compétente lorsque cette dernière dispose d'un tel site ou, à défaut, sur le site de la préfecture du département.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par le projet, ainsi que sur ses incidences sur la santé humaine. Il est élaboré avec l'appui des services de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Normandie qui consultent le préfet du Calvados (direction départementale des territoires et de la mer du Calvados) et l'agence régionale de santé (ARS).

Cet avis n'est ni favorable ni défavorable, ne porte pas sur l'opportunité du projet, ne préjuge pas des avis techniques qui pourront être rendus ultérieurement et il est distinct de la décision d'autorisation. Il a pour objet d'aider à l'amélioration du projet par rapport à ses éventuelles incidences sur l'environnement et de favoriser la compréhension et la participation du public au processus d'élaboration du projet.

En vertu de l'article L. 122-1 (VI) du code de l'environnement, cet avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse que ce dernier met à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19, ainsi que l'étude d'impact produite.

3 Contexte environnemental du projet

Le secteur de la ZAC du quartier de la gare occupe une zone de 18 ha. Il se situe à l'est des emprises ferrées et à l'opposé du bâtiment voyageur de la SNCF. Il englobe des espaces en renouvellement urbain et en extension ainsi que les voiries de desserte jusqu'à la limite sud fixée par la route départementale RD 181. Le site est actuellement occupé majoritairement par des terres agricoles, au milieu desquelles est implanté un lotissement de maisons individuelles. Une partie du périmètre recouvre des emprises ferroviaires, une autre des terrains en friches, initialement occupés par d'anciennes entreprises et jardins ouvriers. Il est bordé de logements collectifs et de pavillons individuels au sud-est, par des emprises ferroviaires à l'ouest et par des terrains agricoles au nord. Une importante déclivité est relevée sur le site sur un axe nord/est-sud/ouest.

Le projet précise que les parcelles n° 94 et 95 composant la zone du projet étaient initialement occupées par une société spécialisée dans la fabrication de pièces réfractaires et creusets, du charbon de bois et des piles alcalines liquides. La parcelle n° 94 était plus spécifiquement occupée par une carrière d'extraction d'argile, par la suite convertie en décharge puis comblée par des déchets de tuiles, de poteries, de briques, de verres et de plastiques sur une épaisseur de 4 mètres. En outre, deux puits recevaient les effluents du traitement des fumées (cf : p.99 de l'EI).

Le projet prévoit une articulation avec les quartiers environnants par la mise en place d'une passerelle. Aussi, la typologie du bâti, les liaisons viaires, piétonnes et vélos s'inscriront dans ce nouvel environnement qui viendra compléter la trame de circulation douce. Le projet désenclavera les secteurs d'habitat situés à l'est des voies ferrées en créant des liaisons piétonnes et des espaces publics qui feront la jonction entre le site d'aménagement et la ville.

Le nouveau quartier permettra de recentrer la gare dans l'empreinte urbaine de la commune de Gisors, gare qui sera directement accessible par le biais d'une passerelle. Le projet prévoit également une offre de stationnement pour répondre au besoin d'un pôle multimodal.

En outre, le projet prévoit une large noue destinée à protéger le site des eaux pluviales amont ainsi que des noues d'infiltration en bordure des voiries.

Le secteur du projet n'est pas concerné par des mouvements de terrains, des cavités souterraines ou des risques d'inondation au-delà de la limite sud qui est en contact avec une zone de risque de ruissellement.

Au total, 20 zones naturelles d'intérêt reconnu ont été identifiées, soit 13 ZNIEFF² de type I, 5 ZNIEFF de type II et 2 sites Natura 2000³. Les deux sites Natura 2000 se situent à 7,6 km pour ce qui concerne « *la Vallée de l'Epte* » (FR2300152) et « *la Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents* » (FR1102014). Parmi les ZNIEFF identifiées, 2 ZNIEFF de type I « *Cuesta d'Île de France de Trie Château à Bertichères, Bois de la Garenne* » et « *Réseaux de cours d'eau salmonicoles du Pays de Thelle* » sont situées à respectivement 2,3 km au sud-est et à 2,7 km à l'est. Une ZNIEFF de type II « *la Vallée de l'Epte de Gisors à la confluence* » est située à 1,7 km.

Le site se trouve en dehors de toute zone soumise à des mesures de protection réglementaire et de ZNIEFF et Natura 2000.

Toutefois, la commune de Gisors comporte plusieurs corridors et réservoirs biologiques qui sont situés en dehors du périmètre du projet (cf : diagnostic écologique ; p.113 de l'EI).

4 Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le dossier transmis à l'autorité environnementale comprend les pièces suivantes :

- 1 - L'étude d'impact (163 pages) ;
- 2 - Le diagnostic écologique (42 pages) ;
- 3 - Le diagnostic de l'activité agricole (17 pages) ;
- 4 - Le formulaire simplifié d'évaluation des incidences Natura 2000 (6 pages) ;
- 5 - Le diagnostic complémentaire de la qualité du sous-sol et son plan de gestion (163 pages) ;
- 6 - Le rapport d'analyses de la pollution des sols sur 2 des parcelles de la ZAC.

2 ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique, le type I correspondant aux « *secteurs de grand intérêt biologique ou écologique* » et le type II caractérisant les « *grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes* ».

3 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen 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 sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

4.1 Complétude et qualité globale des documents

L'étude d'impact ne correspond pas formellement dans son contenu aux dispositions de l'article R. 122-5 du code de l'environnement. En effet le dossier d'étude d'impact qui a été transmis pour avis à l'autorité environnementale est incomplet dans le sens où les éléments liés au changement climatique et à la faisabilité d'intégrer des énergies renouvelables sont manquants.

En outre, la superficie agricole amputée par le projet est de 10,2 ha, ce qui nécessite la réalisation d'une étude d'impact sur l'économie agricole, dont le contenu est précisé par l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact avec une analyse relative aux mesures prises pour lutter contre le changement climatique et à la faisabilité d'intégrer des énergies renouvelables dans le projet. Elle recommande également la réalisation d'une étude d'impact sur l'économie agricole.

Le résumé non technique proposé au début de l'étude d'impact reprend une partie des éléments développés dans l'étude d'impact. Le document permet au lecteur d'apprécier les principaux enjeux ainsi que les impacts du projet sur l'environnement. Cependant, le résumé non technique n'apparaît pas suffisamment explicite quant à la définition du projet d'aménagement de la ZAC ; par ailleurs, des plans et photos étayés d'informations écrites auraient été utiles pour faciliter la compréhension du public.

L'analyse de l'état initial ne comporte pas toutes les thématiques attendues, notamment pour ce qui concerne les parties relatives au climat et aux consommations énergétiques. Une synthèse conclusive identifie l'ensemble des enjeux environnementaux, dont le principal enjeu relatif à la pollution des sols.

La description du projet précise sa composition, ainsi que les exigences et intentions formulées par le pétitionnaire. Conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement, des éléments auraient pu être précisés sur le programme de construction et la prise en compte de l'environnement au cours des différentes phases de conception du projet. La nature et les quantités de matériaux et de ressources naturelles utilisés ne sont pas détaillées.

L'autorité environnementale recommande que soit précisé le programme de construction et les matériaux employés.

4.2 L'analyse des effets du projet sur l'environnement et la santé humaine

Concernant l'évaluation des incidences Natura 2000, une partie spécifique traite de l'évaluation simplifiée des incidences du projet sur les sites Natura 2000 (p.114 de l'EI et annexe n°4) et conclut à l'absence d'incidences.

La compatibilité avec les différents plans et programmes est abordée. Le projet est considéré compatible par le porteur de projet avec le SDAGE⁴ « Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ». Le dossier décrit les orientations de ce document vis-à-vis de la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des orientations fixées pour limiter et prévenir le risque d'inondation du SDAGE.

Les mesures issues de la démarche ERC (éviter-réduire-compenser) sont très succinctes et sont présentées de manière thématique puis sous forme de tableau (cf : p.139 à 160 de l'EI). L'étude présente en particulier trois scénarios (p 131 à 136) laissant penser qu'une approche environnementale itérative avait été conduite. Mais l'aspect environnemental n'est décrit dans aucun scénario et surtout n'apparaît pas dans les critères de choix du scénario retenu.

L'autorité environnementale recommande de compléter la description des trois scénarios envisagés avec leurs incidences environnementales et de justifier le choix du scénario retenu au regard de son impact sur l'environnement et sur la consommation d'espace en particulier.

5 Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité, mais elles portent sur les thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale eu égard au contexte environnemental et à la nature du projet.

4 SDAGE : schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux

5.1 - L'eau

Gestion des eaux pluviales

Le périmètre d'étude est situé sur deux bassins versants, le versant nord qui se dirige vers la rivière l'Epte et le versant sud qui se dirige vers la rivière la Troèsne. Le site est impacté par un aléa faible à nul de coulée de boues sur sa partie haute. Le site est concerné par une sensibilité faible à nulle aux crues, aux inondations et aux remontées de nappes au-delà du secteur correspondant à l'emprise SNCF, qui lui est en partie concernée par une sensibilité très forte.

Il existe un problème de stagnation de ruissellement d'eau en haut de la route de la Folie qui est pris en compte dans le projet de construction.

La gestion alternative des eaux pluviales devra tenir compte de la déclivité du terrain. Les eaux du bassin versant nord actuellement dirigées vers l'Epte, celles du bassin versant sud vers la Troèsne seront orientées vers deux bassins d'infiltrations situés sur le point bas du site. Quant aux eaux des espaces privatifs, elles seront gérées à la parcelle.

Les eaux pluviales ne seront pas rejetées dans un réseau d'assainissement collectif, mais gérées par des ouvrages hydrauliques végétalisés, notamment des noues enherbées et des bassins de rétention végétalisés. Ces ouvrages seront dimensionnés pour une pluie centennale, ils permettront la rétention de ces eaux puis une phyto-épuration. Les eaux pluviales seront alors dépolluées et tamponnées sur le site de la ZAC.

Le périmètre de protection de captage d'eau le plus proche est situé à 4,4 km au nord-ouest, en dehors de la zone d'influence au regard du sens d'écoulement des eaux souterraines.

Cependant, il convient de tenir compte de la première nappe phréatique qui se trouve à 7 mètres de profondeur eu égard aux excavations qui auront lieu pour dépolluer la partie du site concerné.

L'autorité environnementale recommande la mise en place de mesures particulières de protection de la nappe phréatique dans le cadre des travaux de dépollution du site.

Impacts du projet sur la qualité des eaux

La question de la prévention et de la gestion des pollutions accidentelles en phase chantier n'est pas développée dans les mesures retenues par le porteur de projet.

L'autorité environnementale recommande de présenter les dispositions prises sur les réseaux, notamment d'eaux usées, pour limiter le risque de pollution et les mesures de prévention et de gestion d'une pollution accidentelle durant le chantier.

Impacts sur la ressource en eau

L'étude d'impact indique que le projet sera raccordé au réseau d'eau potable. La ressource en eau apparaît comme suffisante pour alimenter la nouvelle zone d'aménagement concerté. Toutefois l'étude ne donne pas de précisions sur la capacité d'assainissement des installations en place, compte tenu de l'augmentation de la population consécutive à la création de la ZAC.

L'autorité environnementale recommande de préciser la capacité d'épuration des installations en place compte tenu de la création de la ZAC et de l'arrivée de nouveaux habitants.

5.2 - Lutte contre le changement climatique

L'étude d'impact s'avère bien trop limitative au regard de la problématique du changement climatique et se limite à signifier que le projet aura un effet négligeable sur le climat (cf : p.119 de l'EI).

Le secteur du bâtiment représente près de 45 % de la consommation énergétique nationale et 25 % des émissions de gaz à effet de serre (GES). La stratégie nationale bas-carbone, adoptée en novembre 2015, fixe comme objectif la réduction de 40 % des émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment d'ici à 2030. Dans ce cadre, la loi de transition énergétique pour la croissance verte a prévu une prise en compte, dès 2018, des émissions de GES dans la définition de la performance de chaque construction neuve⁵.

⁵ La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) publiée au Journal Officiel du 18 août 2015 prévoit également d'améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs en visant la promotion des bâtiments à énergie positive ou à haute performance environnementale.

La réglementation thermique 2012 (RT 2012), sur laquelle s'appuie l'étude d'impact, comporte des objectifs de performance énergétique et trois exigences de résultats :

- l'efficacité énergétique du bâti définie par le coefficient « Bbiomax » (besoins bioclimatiques du bâti). Cette exigence impose une limitation du besoin en énergie sur le chauffage, le refroidissement et l'éclairage, indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre,
- la consommation énergétique du bâtiment qui se traduit par une consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m²/an) en moyenne⁶,
- le confort d'été dans les bâtiments non climatisés.

Ces objectifs relatifs à la réglementation de 2012 ne sont pas correctement pris en compte dans l'étude d'impact alors même que la réglementation environnementale 2020 (RE2020)⁷, dont les objectifs sont d'ores et déjà connus⁸, s'appliquera bientôt aux constructions. Par ailleurs, il aurait été opportun dans l'étude d'impact ou dans l'étude de faisabilité, d'explorer le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, afin de démontrer que le projet participe à son échelle au respect de la trajectoire nationale (part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale du lotissement de 23 % en 2020 et 32 % en 2030 ; réduction des émissions des gaz à effet de serre au minimum de 20 % par rapport à un lotissement similaire construit avec des normes et réglementations thermiques de 1990).

Le dossier d'étude d'impact ne contient pas non plus d'étude thermique alors que la RT 2012 prévoit la réalisation d'une étude thermique réglementaire qui doit être initiée le plus tôt possible dans l'élaboration du projet. Or, la justification des choix énergétiques n'est pas explicitée.

L'étude d'impact ne comporte pas d'élément d'appréciation des émissions de gaz à effet de serre lors de la construction, compte tenu des matériaux utilisés, ainsi que pendant la période d'exploitation des bâtiments. L'utilisation de matériaux de construction peu carbonés permettrait de réduire l'impact des émissions en GES du projet⁹. L'analyse de la performance d'un bâtiment neuf nécessiterait de connaître le bilan carbone de celui-ci, c'est-à-dire l'ensemble des émissions de GES liées à sa construction, son exploitation et sa déconstruction. Cette approche permettrait de déterminer les impacts issus des choix des matériaux de construction, de leur provenance et leur capacité à être recyclés.

Enfin, le site sera en grande partie imperméabilisé ce qui limitera l'infiltration des eaux dans le sol et le rafraîchissement issu de la végétation, autant de points qui ne sont pas abordés.

Afin de s'inscrire pleinement dans la trajectoire nationale de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, l'autorité environnementale recommande au pétitionnaire de préciser les performances énergétiques des futurs bâtiments via la réalisation (réglementaire) d'une étude thermique et d'expliquer les choix constructifs (matériaux, isolation, toitures végétalisés, absence de recours aux énergies renouvelables).

5.3 - Les sols et le sous-sol

Archéologie préventive

La direction régionale des affaires culturelles a informé le porteur de projet qu'en application de l'article 10 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, et compte tenu des risques de destruction liés à l'impact du projet, celui-ci fera l'objet de prescriptions archéologiques.

Consommation de terres agricoles

Un diagnostic de l'activité agricole a été produit en juillet 2018 lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Gisors.

La surface agricole représente 30 %, soit 507 des 1 667 hectares de la commune (cf : diagnostic de l'activité agricole). 54 hectares de terres agricoles ont été consommées entre 2000 et 2015, soit 10,6 % de la surface agricole utile.

6 La valeur du Cepmax s'élève à 50 kWh/(m²/an) d'énergie primaire et porte sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs). Il est modulé selon la localisation géographique, l'altitude, le type d'usage du bâtiment, la surface moyenne des logements et les émissions de gaz à effet de serre pour le bois énergie et les réseaux de chaleur les moins émetteurs de CO₂. Cette exigence impose, en plus de l'optimisation du bâti exprimée par le Bbio, le recours à des équipements énergétiques performants, à haut rendement.

7 C'est la réglementation environnementale 2020 ou RE 2020 qui fixera les niveaux de performances Énergie et Carbone de tous les bâtiments neufs. La RE 2020 est une réglementation qui sera officialisée en 2020, l'application étant probablement attendue dès le début de l'année 2021.

8 Objectifs de la RE 2020 : généralisation des bâtiments à énergie positive (BEPOS) et prise en compte du poids carbone durant tout au long du cycle de vie du bâtiment (50 ans).

9 La stratégie nationale bas carbone (SNBC) adoptée en 2015 recommande de développer les matériaux de constructions peu carbonés (RB6) pour le secteur du bâtiment.

Dans le cas présent, le projet est implanté dans un secteur en grande partie agricole, en proximité immédiate de la ville et de la gare. Il est donc demandé (voir plus haut) de compléter le dossier par une étude d'impact sur l'activité agricole conforme aux dispositions de l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime.

Pollution des sols

Le « diagnostic complémentaire de la qualité du sous-sol-plan de gestion » réalisé en novembre 2014 informe des données relatives au site d'étude, réalise une synthèse des investigations menées avant de réaliser un diagnostic de la qualité du sous-sol, un plan de gestion et une analyse des risques sanitaires résiduels (ARR).

Plusieurs études environnementales ont bien été menées sur ces deux parcelles, cependant, aucune étude de pollution de sol n'a été menée sur l'ensemble du terrain prévu à l'aménagement de la ZAC.

Selon le rapport du cabinet Burgeap, le diagnostic complémentaire et de plan de gestion mené en 2014 (cf : annexe de l'EE) met en évidence quatre zones de sources de pollution, avec notamment les zones 1, 2 et 3 situées au sein de la parcelle n° 94 comprenant l'ancienne carrière et la décharge, la zone 2 comprenant des hydrocarbures sur 1 à 2 mètres de profondeur, la zone 3, comprenant des hydrocarbures sur 0 à 2 mètres de profondeur, la zone 3bis, comprenant des hydrocarbures sur 1 à 4 mètres de profondeur, ainsi que la zone 1, au sein de la parcelle n° 95 qui comprend des composés volatils et d'hydrocarbures de la surface jusqu'à un mètre de profondeur.

Des mesures de gestion ont été définies dans le cadre d'un précédent projet de logements. Relativement aux risques sanitaires, les résultats d'analyses de risques résiduels (ARR) concluaient que dans les conditions d'études retenues et en l'état actuel des connaissances scientifiques, les risques résiduels calculés ne dépassaient pas les critères d'acceptabilité et l'état environnemental du site était compatible avec la construction d'habitats.



Photographie aérienne de 2000.

Le présent projet ne prévoit plus d'habitat sur la parcelle n° 95 mais une activité d'entreprise. Il en est de même pour la parcelle 94. Pour cette dernière (zones 2 et 3), une excavation et un confinement des terres seront réalisés sous forme d'un merlon paysager, et pour ce qui concerne la zone 3 bis une excavation et un traitement hors site seront effectués. Les terres de la parcelle n° 95 seront réutilisées sous la voirie, les parkings et les merlons (cf : p.99 de l'EE).

En dehors des deux parcelles identifiées, d'anciens bâtiments d'activités demeurent sur la partie sud du site à aménager. Ces terrains sont destinés à accueillir des activités à dominantes tertiaires. La présente étude d'impact n'aborde pas l'historique et les activités anciennement exercées dans ces bâtiments, ni l'état éventuel du sol et du sous-sol.

L'autorité environnementale recommande que le site fasse l'objet d'une étude de pollution du sol complémentaire qui permette d'apprécier la situation de l'ensemble de la ZAC et notamment les anciens bâtiments industriels dont l'emprise doit faire l'objet d'une étude environnementale spécifique. En outre, l'autorité environnementale recommande que les dispositions des articles L. 125-6 et 7 du code de l'environnement relatives aux informations à communiquer sur l'état de sols, s'appliquent à l'ensemble de la ZAC et pas uniquement aux parcelles n° 94 et 95.

5.4 - Le paysage et le patrimoine

Le projet s'inscrit dans un contexte urbain en bordure de champs exploités par des agriculteurs. Il borde la voie ferrée derrière laquelle se trouve une ZNIEFF de type II. Le projet conduira à une modification du paysage en intégrant le tissu urbain par la construction de logements, d'espaces tertiaires et artisanaux.

L'étude d'impact mentionne l'enjeu urbain et paysager qui consiste à créer un équilibre entre le bâti et le végétal (cf : p.118 de l'EI).

L'insertion du projet dans l'environnement proche est présenté. Le projet se situe en dehors de tout périmètre de site inscrit ou classé.

Le projet prévoit un aménagement paysager circonstancié entre les espaces agricoles et urbains permettant également de préserver les perspectives visuelles avec les différents éléments patrimoniaux de la ville.

5.5 - La biodiversité

Un inventaire des zones d'intérêt patrimonial a été réalisé dans un rayon de 10 kilomètres autour de la ZAC du quartier de la gare afin de mettre en évidence le contexte écologique ainsi que les principaux enjeux naturels.

Le secteur d'implantation du projet de ZAC est globalement marqué par un fort contexte anthropisé et les principaux milieux concernés par les aménagements futurs correspondent à des espaces cultivés à la naturalité très faible. Les enjeux écologiques supérieurs se rapportent aux quelques secteurs de friches présents à proximité de la voie ferrée. La densité et l'hétérogénéité des milieux ainsi que l'existence de linéaires de haies assurant potentiellement des fonctions de corridors pour la faune accordent à ces habitats une naturalité supérieure. Les enjeux modérés définis pour ces milieux s'étendent aux jardins des habitations à proximité et aux quelques linéaires de haies présents sur le secteur. Les enjeux floristiques sont considérés comme faibles.

Les principaux impacts estimés vis-à-vis de la réalisation du projet se rapportent à des dérangements et des destructions de nichées des populations d'oiseaux nicheurs en cas de démarrage des aménagements durant la période de nidification. En outre, des pertes significatives d'habitats à l'encontre de l'avifaune nicheuse sont estimées en conséquence de la destruction des friches arbustives localisées dans la partie nord-ouest de l'aire d'étude (cf : p.41 du diagnostic écologique).

Les espèces horticoles prévues dans le cadre du projet d'aménagement ne devront pas comporter d'espèces invasives ou potentiellement invasives.

L'étude d'impact en page 52 « envisage » d'éviter le démarrage des travaux entre mi-mars et mi-juillet, de mettre en place un suivi de chantier avec un écologue et de compenser les friches arbustives au nord-ouest du site qui seraient détruites. Néanmoins, ces mesures ne sont pas confirmées dans le dossier.

L'autorité environnementale recommande des dispositions plus précises vis à vis de l'impact du projet sur la biodiversité. Elle recommande en particulier que le démarrage des travaux n'intervienne pas entre la mi-mars et la mi-juillet, de mettre en place du suivi du chantier par un écologue ainsi que de compenser les friches arbustives dans le cas où elles seraient détruites durant les aménagements de la ZAC.

5.6 - L'air

Qualité de l'air

La qualité initiale de l'air est décrite par les données de l'état des lieux à l'échelle de l'ex Haute-Normandie réalisé pour l'élaboration du schéma régional climat air énergie (SRCAE) et par la présentation de données de 2014 sur les principaux polluants émis par secteurs d'émission, qu'ils soient agricoles, industriels ou liés aux transports.

À ce titre de nombreuses voies cyclables et piétonnes sont prévues au projet afin de favoriser les déplacements doux vers le centre-ville et les différents espaces publics.

Il n'existe pas de station de mesure d'Atmo Normandie¹⁰ sur le site d'étude, ni dans ses environs.

L'émission de poussières et de polluants atmosphériques/odeurs est abordée tant pour la phase chantier que pour la mise en service de la ZAC. Le constat est fait que le projet impactera la qualité de l'air par la circulation induite et le mode de chauffage des bâtiments.

Aussi, compte tenu de la position du futur quartier, et du nombre important des futurs résidents (lié à la construction de 200 nouveaux logements), il semble nécessaire que soient examinés les effets du projet sur les déplacements intégrant la sécurité des usagers (piétons, cyclistes) et son impact sur la qualité de l'air.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par l'étude des déplacements et son impact sur la qualité de l'air.

L'ambiance sonore

L'environnement sonore est marqué par la circulation des axes routiers voisins du projet. L'étude d'impact reprend les données de classement des infrastructures routières en concluant que le périmètre du projet n'est pas affecté par les nuisances sonores, ce pourquoi les mesures d'isolation des bâtiments sont réduites.

Cependant, l'étude d'impact ne tient pas compte de l'aspect sonore de la voie ferrée ainsi que des travaux de modernisation de la ligne ferroviaire « Serqueux-Gisors ».

Enfin, la phase chantier engendrera des nuisances sonores non négligeable pour les riverains voisins.

L'autorité environnementale recommande la réalisation d'une étude acoustique au regard de la voie ferrée afin que les normes d'isolation soient adaptées à la réalité acoustique du secteur.

10 Atmo Normandie : association régionale, agréée par le ministère en charge de l'Environnement pour la surveillance et l'information de la qualité de l'air en Normandie.