



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

**Avis de la mission régionale d'autorité
environnementale sur le projet d'aménagement
de la Cité Lafayette à Évreux
(Eure)**

**présenté par la communauté d'agglomération
Évreux Portes de Normandie**

N° : 2017-002350

Accusé de réception de l'autorité environnementale : 25 octobre 2017

PRÉAMBULE

Par courrier reçu le 25 octobre 2017 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 d'aménagement de la cité Lafayette à Evreux (Eure).

Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations formulées par l'autorité environnementale, sur la base des travaux préparatoires réalisés par la direction régionale de l'environnement et de l'aménagement (DREAL) Normandie.

Cet avis est émis par M. Marie-Anne Belin, membre permanente de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Normandie, par délégation de compétence donnée par la MRAe dans sa séance collégiale du 21 décembre 2017.

Les membres de la MRAe Normandie ont été consultés le 22 décembre 2017 et le présent avis prend en compte des 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, Mme Marie-Anne BELIN 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 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).

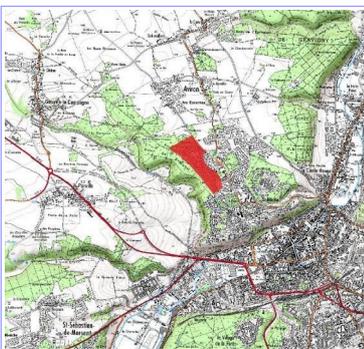
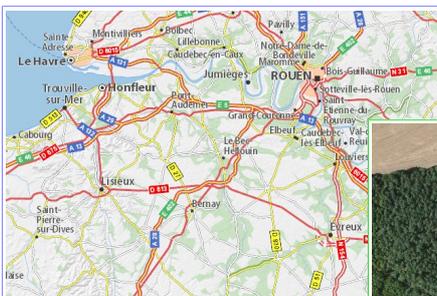
RESUME DE L'AVIS

La cité Lafayette, réalisée à la fin des années 50 pour accueillir les militaires américains, est située au nord d'Évreux, en bordure du bois de Saint Michel. Elle compte, sur 25 hectares, 137 maisons pour la plupart inoccupées. Le projet de son réaménagement, dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC), répond à la volonté de la communauté d'agglomération d'Évreux Portes de Normandie de produire 270 à 300 logements en reconstruisant la ville sur elle-même, tout en respectant les enjeux forts identifiés, en termes d'intégration paysagère et d'histoire, d'accessibilité au quartier depuis Évreux, de préservation des habitats et espèces présentes sur le site, ainsi que de moindre impact sur son environnement (vis-à-vis notamment du site Natura 2000 « Vallée de l'Eure » tout proche).

Sur la forme, l'étude d'impact réalisée est claire, bien rédigée et correctement illustrée. Elle contient globalement tous les éléments attendus et est fidèle dans son organisation à l'article R 122-5 du code de l'environnement. Elle est en outre accompagnée d'une étude faune flore très complète et d'une étude sur le recours potentiel aux énergies renouvelables. L'ensemble permet une parfaite compréhension du projet et de ses enjeux tout en restant proportionnée à l'incidence prévisible des aménagements sur l'environnement et la santé humaine.

Sur le fond, elle apporte les justifications nécessaires au choix du scénario retenu et des aménagements qu'il prévoit, qui apparaissent tout à fait pertinents au regard des besoins exprimés en matière d'urbanisme et des exigences formulées par la collectivité afin de répondre aux enjeux du site.

La qualité de l'analyse menée quant à l'état initial de l'environnement et la bonne adéquation des mesures visant à éviter et/ou réduire ses éventuels impacts permet d'envisager la réalisation d'aménagements qui apparaissent globalement respectueux des diverses thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale. Néanmoins, quelques précisions sont à apporter concernant les dispositions applicables en matière de gestion des eaux pluviales, ainsi que sur les mesures envisagées par la collectivité dans le cadre de la préservation des habitats et des espèces, notamment les chiroptères, et pour la gestion ultérieure du site.



Localisation du projet d'aménagement de la cité Lafayette à Evreux (aire d'étude immédiate)



AVIS DETAILLE

1 - Présentation du projet et de son contexte

La Cité LAFAYETTE, située au cœur du quartier Saint-Michel, au nord de la ville d'Évreux, s'étend sur 25 hectares. Située sur un plateau dominant la ville, elle est bordée au nord et à l'ouest par le Bois Saint-Michel, constituant un environnement naturel exceptionnel. Construite à la fin des années 50 pour accueillir les militaires américains de la Base Aérienne 105, elle possède une véritable identité représentative de la culture américaine en matière d'urbanisation extensive. Elle compte 137 maisons dites de style « international » (habitations de plain pied, surface au sol importante, toiture à 4 pans à très faible pente), implantées sur de larges parcelles individuelles non-closes, avec de grands espaces communs et des voiries larges et ouvertes.

Au départ des familles américaines (1970), malgré d'autres types d'occupations des logements mis en place, la cité depuis 2010 se vide peu à peu de ses habitants. Isolée du reste de la ville et ne correspondant plus en termes d'usages et de confort à la demande actuelle d'habitat, la Cité Lafayette fait l'objet d'un projet de requalification mené par la communauté d'agglomération d'Évreux Portes de Normandie.

Pour ce projet, outre la finalité de renouveler la ville sur elle-même, ont été identifiés des enjeux forts liés notamment à la préservation du patrimoine historique du site et la nécessité de composer un nouveau quartier, intégrant le patrimoine paysager et limitant ses impacts sur l'environnement. En ce sens, le choix a été fait de reconstruire avec davantage de densité, tout en conservant les infrastructures existantes, limitant ainsi la consommation d'espace, ainsi que de préserver des éléments de paysages et les espèces présentes sur le site. Le projet prévoit notamment la conservation de la plupart des nombreux arbres existants (464 sujets), avec des constructions implantées en dehors de leurs emprises racinaires. Entre autres enjeux, sont identifiés la nécessité d'améliorer l'accessibilité au site depuis la ville, en particulier pour les piétons, les cyclistes et les transports en commun, ainsi que ceux inhérents à la déconstruction des bâtiments en place, avec les problèmes liés à la présence d'amiante et de pollution consécutive à la fuite d'une cuve à fioul.

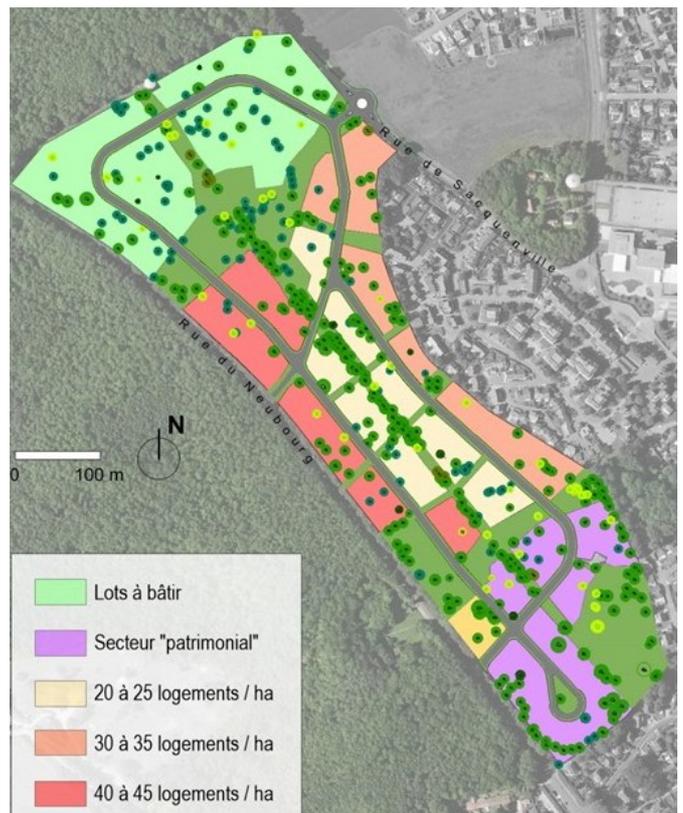
Le projet retenu prévoit la construction de 270 à 300 logements sur une surface habitée de 23 ha (sur 25 ha au total), ce qui représente une surface de plancher prévisionnelle de 30 230 m². La densité brute obtenue reste modérée (12 logements /ha), mais permet, en limitant l'imperméabilisation des sols, une gestion des

eaux pluviales à l'échelle du site. Ce choix, quant au nombre de constructions envisagées, vise aussi à permettre une meilleure transition avec les quartiers environnants du plateau Saint Michel. Le maintien d'un certain nombre d'habitations « américaines » localisées notamment au niveau de la raquette du Colonel, au sud du site, permet d'en conserver sa mémoire. Afin de favoriser la mixité sociale, diverses typologies de logements et des modes d'acquisitions variés sont prévus :

- des lots libres (57) au nord avec une densité moyenne de 10 à 12 logements / ha ;
- le quartier patrimonial au sud, avec 26 maisons conservées (densité de l'ordre de 10 logements / ha) ;
- un espace central, destiné à recevoir de l'ordre de 200 logements de divers types (individuels, individuels groupés, collectifs) avec des densités selon les îlots allant de 20 à 45 logements / ha.

Afin de contribuer à désenclaver le futur quartier, le projet retient également la création d'une voie d'accès au nord du site, permettant d'assurer le passage des bus, ainsi que pour favoriser les déplacements en « modes doux », la mise en valeur de l'allée cavalière traversant le site dans sa longueur, avec création de liaisons transversales vers la forêt et les quartiers existants. Un espace pour un éventuel pôle multimodal de transport figure également au programme de l'opération.

Sa mise en œuvre fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à l'initiative de la communauté d'agglomération (cf. délibération du conseil communautaire du 29 juin 2016, exécutoire le 8 juillet 2016).



Carte d'identification des densités prévues (p. 33 de l'étude d'impact)

2 - Cadre réglementaire

2.1 - Procédures relatives au projet

La création de la ZAC de la Cité Lafayette fait l'objet, en application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, d'une concertation « *associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées* », dont les modalités sont définies par la délibération de juin 2016. Ainsi, lors de deux réunions publiques qui se sont tenues les 3 novembre 2015 et 2 mars 2016, ont été présentés le diagnostic puis le choix du scénario d'aménagement, avant sa validation le 26 avril 2016 par le comité de pilotage (cf. p. 25 de l'étude d'impact). Si les 5 scénarios d'aménagement envisagés sont bien présentés dans le dossier d'étude d'impact (p. 124 à 126 de l'étude d'impact), ainsi que les considérations qui ont conduit le maître d'ouvrage à privilégier l'hypothèse 2 (p. 132), il n'est cependant pas fait état des éventuelles observations recueillies dans le cadre de la démarche de concertation mise en place par la collectivité lors de la conception de son projet. Il aurait été souhaitable de reprendre, même succinctement, ces informations dans l'étude d'impact afin de permettre au lecteur d'apprécier la participation des habitants et des acteurs locaux à l'élaboration du projet ainsi que leur adhésion au scénario retenu.

Par ailleurs, compte-tenu de son antériorité², le projet relève de l'ancienne rubrique 33° du tableau annexé à l'article R 122.2 du code de l'environnement, concernant les « *Zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ... n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération* ». Compte tenu que le terrain d'assiette du projet couvre une superficie supérieure à 10 hectares, en l'espèce 25 ha sont concernés, la réalisation d'une étude d'impact est systématique, même si le programme fait état par ailleurs d'une surface prévisionnelle de plancher inférieure à 40 000 m². Dès lors, son contenu doit être conforme à celui défini par l'article R 122-5 du code de l'environnement, dans sa version antérieure au décret du n° 2016-1110 du 11 août 2016.

L'étude d'impact est une pièce constitutive du dossier de création de la ZAC (article R 311-2 du code de l'urbanisme) ; son approbation par délibération du conseil communautaire portera création de la ZAC.

En application des nouvelles dispositions relatives à l'autorisation d'un projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale³, il convient de considérer qu'une décision de création de ZAC peut constituer « l'autorisation » au sens de l'article L 122-1 du code de l'environnement. Elle constitue en effet, selon les termes du paragraphe I-3° de ce même article, l'autorisation qui « *... ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet* » ; en application du L 122-1-1, elle précise les éventuelles « *prescriptions à respecter ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire et, si possible, compenser les effets négatifs notables* ».

Une fois la ZAC créée, la mise en œuvre du projet donnera ensuite lieu à la délivrance de plusieurs autorisations successives, notamment afin de satisfaire aux dispositions des articles L 214-2 à L 214-6 du code de l'environnement (*opérations soumises à autorisation ou à déclaration au regard de la « loi sur l'eau »*). Ainsi, si les incidences sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées, ni appréciées au stade de la première autorisation, en l'espèce celle relative à la création de la ZAC, il pourrait s'avérer nécessaire, en cas d'évolution notable des incidences du projet⁴, d'actualiser l'étude d'impact et éventuellement, de solliciter à nouveau l'avis de l'autorité environnementale.

Enfin, le projet faisant l'objet d'une étude d'impact, il doit également faire l'objet d'une « *étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération* » (article L 300-1 du code de l'urbanisme). Cette étude figure bien au dossier d'étude d'impact transmis à l'autorité environnementale (pages 194 à 224 du document).

2.2 - Avis de l'autorité environnementale

Au sens de l'article L 122-1 (III) du code de l'environnement, l'évaluation environnementale est un processus qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur l'environnement et la santé humaine. Il est constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé " étude d'impact ", de la réalisation des consultations prévues, ainsi que de l'examen, par l'autorité

2 Comme le prévoit l'article 6 de l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016, les dispositions issues du décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatives notamment aux « *Études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements* » (Section 1, Chapitre II, Titre II du Livre 1er du code de l'environnement) s'appliquent, pour les projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique, à ceux pour lesquels la première demande d'autorisation est déposée à compter du 16 mai 2017 ; en l'espèce il convient de considérer, concernant la ZAC de la Cité Lafayette, que la délibération du conseil communautaire du 29 juin 2016 constitue la première demande d'autorisation et que dès lors sont applicables les dispositions des articles R 122-1 à R 122-14 du code de l'environnement dans leur version antérieure au décret précité.

3 Dispositions introduites par l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 et son décret d'application n°2016-1110 du 11 août 2016.

4 Extrait de l'article L 122-1-1 du CE : « En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notables de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, le maître d'ouvrage peut consulter pour avis l'autorité environnementale ».

compétente pour autoriser le projet au sens rappelé ci-dessus (dans le cas présent, le Président de la communauté d'agglomération), 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* ⁵ », 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. L'autorité environnementale, ainsi que les collectivités et groupements sollicités, disposent de deux mois suivant la date de réception du dossier pour émettre un avis (article R 122-7.II du code de l'environnement). Si l'étude d'impact devait être actualisée comme évoqué précédemment, il conviendrait éventuellement de solliciter à nouveau l'avis de ces autorités.

Le présent 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 pour 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) qui consultent le préfet de l'Eure et l'agence régionale de santé (ARS) conformément au R 122-7 du code de l'environnement. Il n'est pas conclusif, ne préjuge pas des avis techniques qui pourront être rendus ultérieurement et est distinct de la décision d'autorisation. Il vise à améliorer la compréhension du projet et de ses éventuelles incidences par le public et à lui permettre le cas échéant de contribuer à son amélioration.

Conformément à l'article R 122-9 du code de l'environnement, il est inséré dans les dossiers des projets soumis à enquête publique ou, le cas échéant, à participation du public par voie électronique conformément à l'article L 123-19.

3 - Contexte environnemental du projet

La cité Lafayette, située sur un plateau dont l'altitude varie en 130 m et 140 m, domine la vallée de l'Iton et le centre ancien d'Évreux. Elle constitue une sorte d'interface entre la zone agglomérée du Quartier Saint-Michel et le bois du même nom la bordant au nord et à l'ouest, dont elle est séparée par la rue du Neubourg. Le site, pouvant être qualifié de résidentiel, est éloigné des infrastructures bruyantes.

Comme décrit précédemment, le site est occupé par 137 maisons, dont la plupart délaissées par leurs habitants sont fermées ou en ruines, implantées sur de larges parcelles individuelles non-closes, avec de grands espaces communs et des voiries larges et ouvertes. Parfois qualifié de « village fantôme », il n'abrite plus que quelques familles.

La topographie y est relativement plane (pente légèrement supérieure à 1 %) et il n'existe aucun élément hydrographique de surface sur le site du projet. Les écoulements résiduels issus des zones imperméabilisées, essentiellement les voiries, sont récupérés par le réseau d'eau pluviale (EP). Le réseau d'alimentation en eau potable (AEP) est quant à lui suffisant mais présente de nombreuses fuites.

Le site d'implantation du projet n'est pas localisé dans un périmètre de protection d'un captage d'alimentation en eau potable, il nécessite néanmoins une vigilance particulière vis-à-vis notamment des pollutions accidentelles susceptibles de rejoindre la nappe par infiltration.

Du point de vue de la biodiversité, le bois de Saint-Michel contigu à la cité Lafayette est concerné par un zonage d'inventaire de type ZNIEFF⁶ de type 1 et est inventorié en forêt de protection faisant l'objet d'une servitude d'urbanisme, interdisant les défrichements. Les coteaux calcicoles environnants avec leurs bois et pelouses ont été intégrés au site Natura 2000 « Vallée de l'Eure » (Zones Spéciale de Conservation). À noter que le bois de Saint-Michel fait l'objet d'une étude d'extension du site Natura 2000.

Sur le site même du projet, la mosaïque des milieux existants (espaces « verts », jardins, friches et terrains vagues ...) et leur mode de gestion extensive ont permis le maintien d'une grande biodiversité. Autrefois espace boisé, les aménageurs de l'époque ont souhaité conserver les plus beaux spécimens d'arbres. La cartographie de localisation des arbres existants (p. 88 de l'étude d'impact) met en évidence le côté arboré du site. Deux habitats d'intérêt communautaire sont présents au sein de l'aire d'étude immédiate. Il s'agit d'une *Chênaie-betulaie acidophile*, localisée au nord du site du projet, et d'une *Mosaïque de Prairie méso-xérophile et de Lande à Callune et Bruyère cendrée*, disséminée par poches au sein de la citée Lafayette, occupant au total 0,49 ha soit 1,64 % de la surface du site (cf. cartographie des habitats naturels p.65 de l'étude d'impact).

Les terrains d'emprise du projet ne sont pas concernés par des risques naturels majeurs, la seule contrainte identifiée concerne l'aléa, qualifié de moyen, de retrait-gonflement des argiles. À noter également en termes de risques, la présence de la cuve à fioul mentionnée précédemment faisant l'objet d'une étude de pollution de sol (cf. p. 114 de l'étude d'impact), ainsi que d'amiante dans le bâti.

⁵ En l'espèce, la délibération sus-citée du conseil communautaire du 29 juin 2016, exécutoire le 8 juillet 2016, approuvant les objectifs poursuivis par la création de la ZAC et les modalités de concertation relative à sa définition.

⁶ ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique.

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

Le dossier transmis à l'autorité environnementale est constitué de deux documents distincts :

- l'étude d'impact, réalisée en octobre 2017, comprenant le résumé non technique, une synthèse de l'évaluation des incidences Natura 2000 (pages 187 à 191) extraite de l'étude faune flore ci-après, ainsi que l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (pages 194 à 210) ;
- l'étude faune flore, réalisée en septembre 2017, avec une partie consacrée à l'évaluation des incidences Natura 2000 (pages 117 à 134), accompagnée d'un résumé non technique et d'annexes (au total 162 pages).

Complétude et qualité globale des documents

L'étude d'impact proposée par le pétitionnaire correspond globalement dans son organisation et son contenu aux dispositions mentionnées à l'article R 122-5 du code de l'environnement (dans sa version antérieure au décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 comme précisé ci-dessus). La présentation des documents, la qualité de la rédaction et le choix opportun des divers éléments cartographiques et illustrations qu'elle contient, rendent sa lecture aisée et permettent une bonne compréhension du projet ainsi que des enjeux notamment environnementaux du site et des mesures d'accompagnement envisagées. Le principe posé par cet article R 122-5, de proportionnalité du contenu de l'étude à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance des aménagements prévus et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, apparaît tout à fait respecté.

En outre, l'étude justifie pleinement le projet au regard des enjeux de requalification du site, ainsi que la cohérence avec son environnement direct et son nécessaire désenclavement.

Concernant l'**évaluation des incidences Natura 2000**, il est préférable de se reporter à la présentation qui en est faite dans le document d'étude faune flore réalisé par le bureau d'étude *Biotope*. Elle fait référence comme mentionné précédemment au site « Vallée de l'Eure », distant d'environ 200 m et à son projet d'extension. Cette présentation, très claire, contient tous les éléments exigés par l'article R. 414-23 du code de l'environnement. Elle conclut à la non remise en cause par le projet de réaménagement de la cité Lafayette de l'atteinte des objectifs de gestion du site.

Néanmoins, l'autorité environnementale précise que la dernière version du FSD⁷ mentionne également la présence parmi les espèces présentes sur le site, du *murin de bechstein*, qu'il y a lieu de viser dans les divers documents du dossier. Cela ne modifie pas pour autant l'analyse en matière d'enjeux chiroptères.

Le résumé non technique proposé en tête du document d'étude d'impact permet au lecteur de parfaitement cerner la teneur du projet et les enjeux du site, d'appréhender ses divers impacts sur l'environnement ainsi que les mesures environnementales prévues. Les tableaux proposés pages 21 à 23 de l'étude d'impact synthétisent parfaitement les informations essentielles quant aux effets du projet sur l'environnement et les mesures associées.

La description du projet précise la démarche d'élaboration du projet, ainsi que les exigences et intentions formulées par le maître d'ouvrage, concernant notamment la conservation de la plupart des arbres et du maillage de dessert existant. Le document d'étude d'impact présente également les différentes hypothèses envisagées (p. 124 à 126) et les justifications quant au choix du projet retenu. À cet effet, les tableaux des pages 129 à 130 reprennent de façon synthétique les effets attendus des diverses variantes pour chacun des enjeux identifiés.

L'analyse de l'état initial est très complète. Les divers récapitulatifs proposés, notamment dans la partie consacrée à l'analyse du patrimoine écologique et à la biodiversité, apparaissent à la fois clairs et globalement pertinents.

À cet effet, afin de bien appréhender les enjeux du site en termes de préservation des espèces sauvages et des milieux naturels, un certain nombre de prospections de terrain ont été menées de mars à août 2017. Elles ont permis d'identifier les divers types d'habitats existants sur le site et leur niveau de sensibilité, de dresser un inventaire des espèces floristiques et de leur intérêt patrimonial, ainsi que des différentes espèces faunistiques rencontrées (insectes, reptiles, mammifères terrestres, chiroptères, amphibiens et avifaune). Sur la forme (période des prospections et méthode) et le fond (nature des prospections des différents cortèges d'espèces animales et végétales), l'ensemble est assez exhaustif. Cependant si les prospections liées aux chiroptères et les positionnements d'enregistrements automatiques n'ont été effectuées qu'une seule nuit (celle 11 août 2017 comme précisé p. 22 de l'étude faune flore) cela reste assez peu significatif. Les données récentes liées aux suivis d'hibernation par le groupement mammalogique normand sur les cavités d'Évreux, et notamment du bois de Saint Michel (et qui justifie pour partie l'extension du site Natura 2000), auraient également pu être utilisées.

7 Formulaire Standard de Données : fiche d'identification du site Natura 2000.

Concernant la pollution des sols due à la fuite de fioul, il aurait été nécessaire d'apporter davantage d'informations telles que : l'importance et l'étendue de la pollution et les concentrations en polluants, les modalités de gestion de la pollution, ainsi que les résultats des mesures de surveillance (piézair) mises en place en juillet 2015, afin d'évaluer la compatibilité d'usage avec un scénario d'habitation.

À noter également, concernant l'alimentation en eau potable, que les 2 captages de l'Hippodrome dont il est fait état page 107 de l'étude d'impact sont arrêtés depuis 2012.

La synthèse des enjeux écologiques identifiés sur l'aire d'étude est proposée page 81 de l'étude d'impact. Un second tableau, page 120, reprend de façon globale les enjeux du territoire. La qualification du caractère plus ou moins sensible des enjeux identifiés apparaît pertinente.

L'analyse des effets du projet fait ressortir clairement les divers impacts potentiels du projet tant en phase chantier qualifiés de « temporaires », qu'en phase exploitation qualifiés de « impacts permanents ». Tous les thèmes pour lesquels des enjeux ont été identifiés lors de l'analyse de l'état initial de l'environnement sont traités. En fonction des divers impacts identifiés, sont proposées les éventuelles mesures prises pour si possible éviter et/ou réduire les effets du projet. À noter que les impacts sur le patrimoine écologique et les mesures associées envisagées sont abordés de façon spécifique dans le document d'étude d'impact, à partir d'éléments extraits de l'étude faune flore. La présentation ainsi faite (page 158 à 172 de l'étude d'impact), qui diffère dans son format de celle réalisée pour les autres thématiques, peut s'avérer plus délicate dans son appropriation par le lecteur. Pour une vision globale des impacts, mesures associées et suivi, il convient de se reporter aux tableaux de synthèse des pages 184 à 186 de l'étude d'impact.

Les incidences du projet sur le climat sont également abordées (p. 155 de l'étude d'impact), sans néanmoins évoquer la vulnérabilité du projet au changement climatique. Sur ce volet, il aurait été souhaitable de faire le lien entre les mesures associées retenues pour le projet et les possibilités de recours aux énergies inventoriées dans l'étude réalisée (étude art. L 300-1 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, il n'a pas été identifié d'effets cumulés prévisibles avec d'autres projets connus au sens de l'article du II-4° de l'article R 122-5 du code de l'environnement, c'est-à-dire des projets ayant fait l'objet d'une étude d'impact ou d'un document d'incidences sur l'eau et les milieux aquatiques (cf. p. 150 de l'étude d'impact).

En l'absence d'impacts résiduels considérés comme significatifs, il n'a pas été envisagé la nécessité de mettre en place des mesures compensatoires.

L'analyse de la cohérence et de la compatibilité avec les plans et programmes

L'étude d'impact doit apporter les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par le PLU⁸ d'Évreux en vigueur, dont la partie réglementaire nécessite quelques adaptations pour permettre la réalisation du projet d'aménagement retenu. Elles seront, comme précisé par le porteur de projet, soit intégrées au PLU en vigueur par le biais d'une déclaration de projet emportant sa mise en compatibilité, soit prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal (prescrite le 16 décembre 2015).

Sont également prises en considération les orientations définies aux SCoT⁹ du Grand Évreux Agglomération prescrit le 30 juin 2011, notamment celle visant à affirmer la limite entre l'urbanisation et les espaces naturels constituée par la lisière du Bois de Saint Michel, ainsi que les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) du Grand Évreux Agglomération, actuellement en cours de révision (cf. p. 138 de l'étude d'impact). De fait, le projet s'avère compatible avec ces deux documents.

Concernant l'articulation du projet avec les autres plans et programmes, sont examinés le SRCE¹⁰ de Haute-Normandie, le SDAGE¹¹ Seine Normandie applicable pour la période 2016-2021, et le SAGE¹² de l'Iton (cf. p. 138 et suivantes). Les orientations et principes de ces documents sont considérés par l'auteur comme bien pris en compte par le projet.

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

Le projet de réaménagement de la Cité Lafayette à Évreux, de par la qualité de l'analyse de l'état initial de l'environnement et la bonne adéquation des mesures visant à éviter et/ou réduire ses possibles impacts, tant lors de sa conception et sa construction, que lors de son utilisation, permet d'envisager la réalisation d'aménagements qui semblent globalement respectueux des diverses thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale.

8 Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 novembre 2011.

9 Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en octobre 2011.

10 Schéma régional de cohérence écologique.

11 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

12 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux, approuvé le 12 mars 2012.

Outre les observations formulées précédemment, le projet appelle néanmoins les observations suivantes :

5.1 - Concernant la préservation des habitats et des espèces

Il convient de rappeler que le projet consiste en une requalification de la cité Lafayette sans extension de son emprise. Cette considération apparaît essentielle compte tenu de la proximité immédiate avec le site Natura 2000 (215 m) et le bois de Saint Michel dont l'extension au titre de Natura 2000 est prévue. Comme souligné précédemment, l'évaluation des incidences concluant à l'absence d'impact notable sur la préservation du site apparaît recevable.

Il est également à souligner que le projet prévoit la conservation de 464 arbres (la très grande majorité) qui constituent la trame boisée et de la trame végétale entre diverses stations de milieux ouverts.

Les diverses mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement des impacts potentiels du projet sont proposées pour chacun des taxons identifiés, page 166 du document d'étude d'impact (reprises pages 87 et 88 de l'étude faune flore). Outre le maintien des habitats d'espèces (ME0), sont notamment prévues 2 mesures d'évitement liées à la flore patrimoniale (ME1-ME2), des mesures d'expertises d'arbres et de bâtiments prévus (ME4-ME6), avec des solutions de substitution comme le réaménagement du château d'eau ou la pose de nichoirs (ME5), ainsi qu'un plan de gestion différenciée du site après aménagement (MAc2).

L'autorité environnementale souligne que si globalement ces mesures ERC apparaissent tout à fait opportunes, leur mise en œuvre et le suivi de leurs effets nécessitent une vigilance accrue notamment au regard de la flore patrimoniale présente sur le site (6 espèces patrimoniales recensées), ainsi que pour les chiroptères.

Aussi, l'autorité environnementale formule-t-elle en ce sens quelques recommandations concernant certaines des mesures présentées :

- mesure d'évitement ME1 relative à la « *préservation de certaines stations d'habitats et d'espèces floristiques* » : si cette mesure semble suffisante pour limiter l'impact surfacique du projet sur l'habitat de Lande à Callune¹³ (la moitié de la surface est conservée), en revanche les dispositions envisagées ne semblent pas de nature à préserver complètement les espèces patrimoniales floristiques (cf les conclusions page 167 de l'étude d'impact). Compte tenu des statuts de rareté / vulnérabilité régionale de 3 espèces, il serait souhaitable, lors de la suite donnée au projet, d'examiner dans quelle condition un déplacement d'espèces pourrait être envisagé, notamment pour l'œillet couché et éventuellement pour la Spiranthe d'automne et l'ajonc nain (la DREAL Normandie¹⁴ pourrait utilement être sollicitée sur cette faisabilité).
- mesure de réduction MR3 relative à la « *Mise en place d'un plan lumière adaptée en phase exploitation* » cette mesure qui vise à réduire le dérangement de l'avifaune et des chiroptères lié à la pollution lumineuse prévoit un certain nombre de préconisations concernant les types de lampes à utiliser, l'orientation des flux lumineux et la temporisation. En complément, il pourrait être fait référence aux récentes études¹⁵ menées en la matière, notamment en termes de distributions spectrales. L'autorité environnementale souligne également que l'efficacité énergétique des récents dispositifs d'éclairage peut conduire à éclairer plus que de nécessaire, ce qui se traduit par davantage de lumière émise. Aussi, aurait-il été souhaitable de rappeler dans le cadre de la mise en place du « plan lumière » envisagé, l'intérêt d'un questionnement préalable sur les réelles besoins d'éclairage (localisation et durée).
- mesure d'évitement ME4 concernant « *l'expertise chiroptérologique des bâtiments* » : cette mesure vise à éviter la destruction des chiroptères qui pourraient occuper les bâtiments à démolir, en réalisant des prospections préalables par un chiroptérologue. Les dispositions prévues sont détaillées dans la fiche descriptive de la mesure (cf. p. 96 de l'étude faune flore). Elles diffèrent selon la période de démolition envisagée, les bâtiments pouvant être utilisés par les chiroptères soit comme gîte en période hivernale et/ou comme gîte d'estivage. Dans ce dernier cas, selon les informations données, le bâtiment serait démoli après que les accès aient été obturés, afin d'empêcher le retour des occupants après leur envol. L'autorité environnementale considère que ce mode opératoire n'est pas souhaitable et qu'il convient de modifier cette fiche afin, en cas de présence de colonies estivales de reproduction, de décaler la destruction du pavillon à la fin de l'été. Par ailleurs, le coût global de la mesure à prendre en compte, tel qu'il ressort de cette fiche, est de 14 000 à 20 000 euros, et non la moitié comme reporté dans le tableau de synthèse figurant page 185 de l'étude d'impact.

Il semble par ailleurs, comme mentionné précédemment, qu'un unique passage au mois d'août ait été réalisé pour inventorier les chiroptères. Compte tenu du repérage de 2 espèces de chiroptères de l'annexe II de la Directive Habitat (Grand Murin et Murin à oreilles échancrées), et de la toute proximité du site Natura 2000

13 Habitat d'intérêt communautaire ; code Natura 2000 : 4030.

14 Service Ressources Naturelles (SRN).

15 A titre d'exemple, peut être citée la publication réalisée en juillet 2015 par la Mission Économie de la Biodiversité et l'Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturnes, intitulée « Éclairage du 21^e siècle et biodiversité ».

« Vallée de l'Eure », il serait très souhaitable, avant le commencement des travaux, de mener en même temps que les repérages liés à la mesure ME4, deux prospections complémentaires sur d'autres mois de l'année propices à ces espèces afin d'affiner les données liées aux individus en chasse.

- mesure ME6 concernant les « *modalités spécifiques pour l'abattage des arbres* » : la fiche de présentation de cette mesure indique que la période d'inventaire des arbres gîtes n'était pas optimum (cf. p. 79 de l'étude d'impact). Cet inventaire n'étant pas exhaustif, comme le précise l'auteur, il serait souhaitable de le compléter par une recherche aux périodes adéquates.

- mesure d'associée MAC2 concernant la « *gestion différenciée des espaces verts au sein de la cité Lafayette* » : l'autorité environnementale considère que la gestion différenciée des espaces verts de la cité par les services de la collectivité d'Évreux Portes de Normandie, telle que proposée par le porteur de projet, est un point important. Elle permet d'assurer le suivi environnemental des engagements pris dans le cadrage du projet, visant notamment au maintien des arbres et des espaces collectifs et privés selon le plan de gestion établi. Cette mesure doit pouvoir être suivie concrètement dans le temps. À cet effet, il aurait été souhaitable de définir plus précisément les modalités de son suivi et les éventuelles mesures correctrices envisageables. Dès lors, le coût global de cette gestion, évalué à 5000 € par an (cf. p. 185 de l'étude d'impact), pourrait éventuellement être à réexaminer.

Il apparaît également que plusieurs mesures ne sont pas chiffrées ce qui fait défaut (notamment ME1, ME5 et MR2).

Sur ces diverses observations ayant trait aux mesures d'évitement et/ou réduction et mesures associées, l'autorité environnementale recommande d'apporter les compléments et corrections nécessaires, afin notamment d'anticiper la prise en compte financière de ces dispositions lors de la réalisation du projet.

Enfin au nord du site, à proximité du château d'eau, l'étude a mis en avant la présence d'une chênaie bétulaie acidiphile d'environ 4,7 ha (code Natura 2000 : 9190-1). Cette parcelle de valeur patrimoniale ne sera pas impactée par les travaux et ne semble pas être incluse dans la forêt communale. Aussi, pourrait être examiné à l'occasion de ce dossier la possibilité d'une extension de la forêt communale d'Évreux. En effet, la proximité d'une zone de densification urbaine pourrait conduire à une dégradation de l'habitat liée à une surfréquentation.

5.2 - Concernant la gestion des eaux pluviales

Comme mentionné précédemment, l'étude conclut à la compatibilité du projet avec les objectifs du SAGE approuvé de l'Iton, présentés dans le tableau en page 140 du document d'étude d'impact. Ainsi concernant l'objectif stratégique défini au SAGE (*désigné E2-O7*), visant à « *maîtriser les ruissellements dans les secteurs urbanisés* », il est simplement indiqué, sans autres précisions, que « *le projet intègre tous les équipements nécessaires à la rétention et au ralentissement des eaux pluviales sur site et donc maîtrise ses ruissellements, conformément à la législation* ». Cependant, le SAGE définit également un certain nombre de « conditions » nécessaires à l'atteinte de cet objectif, notamment celle désignée « I-17 » qui recommande de « *définir les prescriptions en matières de gestion des eaux pluviales* » et prévoit à cet effet le respect d'un certain nombre de prescriptions directement applicables au projet en termes de débit de fuite, de période de retour de l'évènement pluvieux, de temps de vidange des dispositifs de stockage... Or, il apparaît que cette recommandation n'est pas du tout abordée dans le cadre de l'examen de compatibilité.

Il apparaît également que le principe d'assainissement des eaux pluviales du projet, présenté en pages 153 et 154 de l'étude d'impact, reste très général et ne permet pas réellement au lecteur de comprendre les modalités de fonctionnement du dispositif prévu et d'apprécier la bonne adéquation des mesures prises avec les enjeux du site relatifs à la gestion des eaux pluviales. Ainsi à titre d'exemple, il conviendrait de préciser si le dimensionnement centennal s'applique à l'ensemble des surfaces collectées par le réseau d'assainissement, ou de manière strictement séparative, uniquement aux voiries et zones de stationnements imperméabilisées. En d'autres termes, le réseau de noues accompagnant les voiries sera-t-il dimensionné pour pouvoir collecter et stocker les eaux pluviales issues des emprises des parcelles et espaces verts, qui ne pourraient être infiltrées lors d'épisodes de pluie allant jusqu'à l'occurrence centennale ?

L'autorité environnementale considère que la justification de la compatibilité du projet avec le SAGE est insuffisante en matière de gestion des eaux pluviales et recommande d'apporter les justifications nécessaires. Il serait également souhaitable de décrire plus précisément les modalités de gestion des eaux pluviales, ainsi que les dispositifs envisagés.

Par ailleurs, la superficie de la cité Lafayette étant d'environ 23 ha, le projet de son réaménagement pourrait donc relever, comme évoqué au paragraphe 2.1 ci-dessus, d'une procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau : l'étude d'impact n'apporte pas de précision en ce sens et les éléments techniques fournis s'avèrent insuffisants pour définir le régime juridique applicable au regard des articles L. 214-2 à L. 214-6 du code de l'environnement (autorisation environnementale ou déclaration). Ainsi conviendrait-il notamment de préciser si

la superficie effective de collecte des eaux pluviales (notion de bassin versant intercepté) est supérieure à 20 ha, et si l'exutoire final des eaux pluviales collectées est un réseau communal existant ou à construire.

L'autorité environnementale recommande de préciser le régime applicable au titre de la «loi sur l'eau » et de préciser les modalités de raccordement à l'exutoire des eaux pluviales collectées.

5.3 - Concernant les impacts du projet sur le climat

Même si comme le souligne l'auteur, les impacts sur le climat d'un tel projet sont difficilement évaluables, il est indéniable que les logements modernes envisagés sur le site en remplacement des habitations existantes, seront nettement moins consommateur d'énergie, tant lors de leur construction, avec par exemple le recours au bois, que de leur utilisation (RT2012 ou RT2020).

Ainsi, afin de limiter au maximum les impacts climatiques du projet, sont préconisées des mesures associées. Elles consistent, d'une part, en un accompagnement des futurs acquéreurs de lots libres afin qu'ils optent pour des constructions respectant la RT2020, d'autre part, en une négociation avec les futurs aménageurs afin de mieux prendre en compte l'impact de leur projet sur l'environnement. Des solutions sont également avancées afin de réduire l'impact « déplacements » des futurs habitants : la création d'une station multimodale et le passage d'une ligne de bus au cœur du projet.

Par ailleurs, a été réalisée « l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ». Outre l'intérêt d'une réflexion sur l'orientation du bâti et le recours à des traitements architecturaux permettant de limiter les besoins énergétiques des futures constructions, elle met clairement en évidence la possibilité de recourir en matière de production d'énergie à l'installation de panneaux solaires, et/ou à la mise en place d'une chaufferie bois collective, ainsi qu'éventuellement à la géothermie.

L'autorité environnementale souligne l'intérêt de la réflexion menée et considère, qu'au-delà de ces pistes de réflexions, il aurait été souhaitable que l'étude d'impact propose des mesures visant à la mise en œuvre effective des dispositifs préconisés et/ou à la réalisation d'études spécifiques permettant leur déclinaison opérationnelle dans le cadre par exemple du dossier de réalisation de la ZAC.