



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

**Avis délibéré
de la mission régionale d'autorité environnementale
sur le projet de création de la zone d'aménagement
concertée (ZAC) de l'îlot Saint-Louis
à Évreux (Eure)**

N° : 2018-2747

Accusé de réception de l'autorité environnementale : 7 août 2018

PRÉAMBULE

Par courrier reçu le 7 août 2018 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 la zone d'aménagement concertée (ZAC) de l'îlot Saint-Louis à Évreux (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 transmis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la MRAe, réunie le 4 octobre 2018 par téléconférence, formule sur le dossier en sa qualité d'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 collégalement par l'ensemble des membres délibérants présents : Denis BAVARD, Corinne ETAIX, Olivier MAQUAIRE et Michel VUILLOT.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)¹, chacun des membres délibérants 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 l'avis à donner sur le document d'urbanisme 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).

SYNTHÈSE DE L'AVIS

Le présent projet concerne l'aménagement de la ZAC Saint-Louis à Évreux, sur le site de l'ancien hôpital, afin d'y permettre une implantation mixte sur environ 42 000 m² (activités tertiaires, groupe scolaire, habitat, parc urbain...).

Ce dossier aborde globalement les thématiques attendues de façon complète, accessible et illustrée.

Le projet s'inscrit dans un espace urbanisé : ses impacts en termes de faune, flore et habitats apparaissent donc limités.

Les principaux points d'attention sont la pollution des sols et bâtiments actuels du site. Les mesures appropriées devront être mises en œuvre lors de la période de travaux.

L'autorité environnementale recommande :

- d'effectuer une prospection des chiroptères dans les bâtiments désaffectés, et de prévoir le cas échéant les mesures de protection adaptées ;
- de répertorier les différentes mesures proposées selon leur objectif (éviter, réduire ou compenser) pour l'ensemble du projet et de chiffrer leur coût ;
- de faire apparaître le bilan des éventuels effets résiduels après la mise en place de ces mesures.

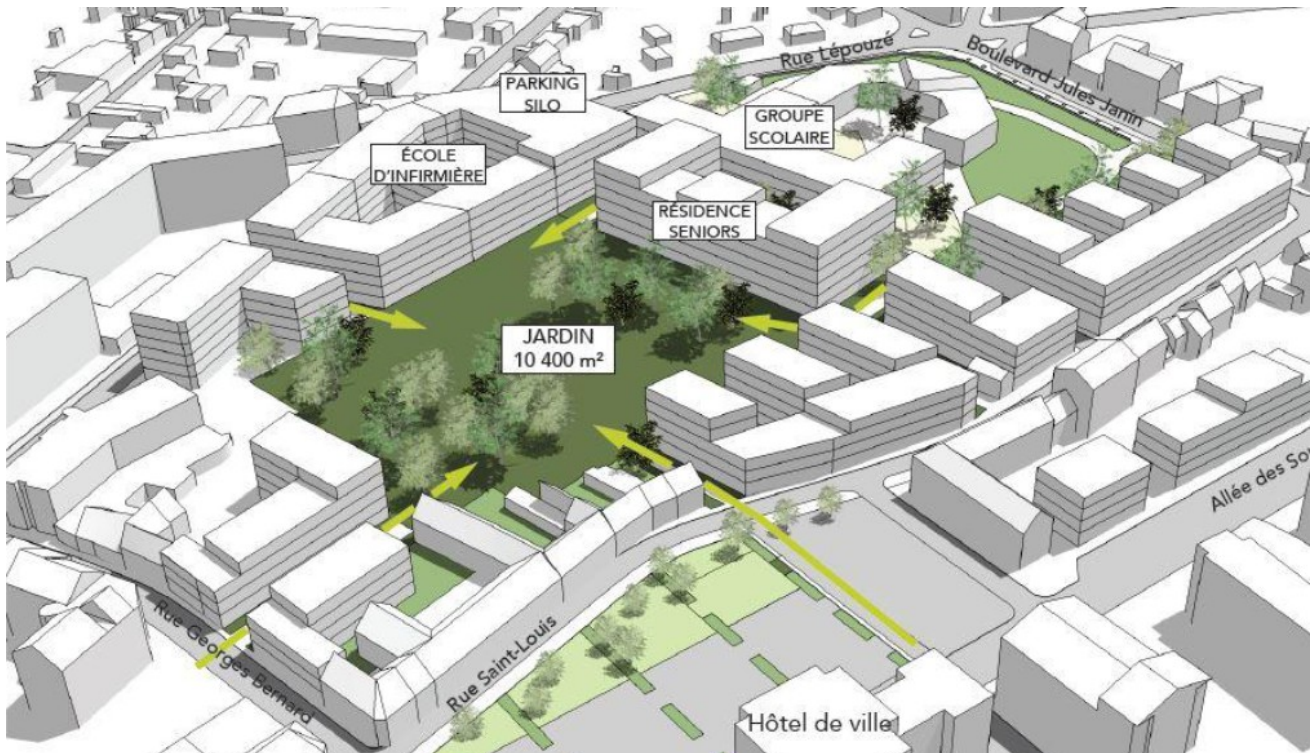


Localisation du projet (source : GoogleMaps)

Périmètre du projet (source : étude d'impact, p. 21)



Aperçu d'ensemble du projet (source : étude d'impact, p. 40)



AVIS DÉTAILLÉ

1. CONTEXTE DE L'AVIS

Le projet examiné vise le réaménagement de l'îlot Saint-Louis, friche urbaine d'environ 5 ha située dans le centre-ville urbanisé d'Évreux, afin de créer une zone d'aménagement concertée (ZAC). Cet îlot est principalement occupé par un bâtiment de 30 000 m² ayant accueilli par le passé le centre hospitalier d'Évreux, inoccupé depuis 2011 suite au transfert de ce centre en périphérie. Le projet vise à transformer cet îlot en un programme multifonctionnel d'environ 42 000 m², répartis comme suit :

- 10 000 m² de tertiaire (dont un campus lié à l'institut de formation en soins infirmiers) ;
- 4 400 m² pour un groupe scolaire (16 classes) ;
- 27 600 m² pour de l'habitat (logements collectifs en accession, résidence senior, équipement hôtelier) ;

plus environ 1 ha de parc urbain.

Il est à noter que l'ancienne maternité, située sur la partie sud de la future ZAC, est aujourd'hui réhabilitée.

L'objectif est de redynamiser ce quartier où les logements sont peu diversifiés.

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

- l'étude d'impact (les références aux numéros de pages concernent ce document) ;
- le dossier d'annexes ;
- un document de présentation du projet de reconversion de l'hôpital ;
- des plans de situation.

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le projet de ZAC est soumis à étude d'impact (EI) au titre de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, qui vise les « travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares ».

Toutefois, cette étude d'impact ne dispense pas les futures activités qui viendraient à s'installer sur la ZAC des éventuelles études auxquelles elles pourraient être soumises, notamment au regard du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

L'évaluation environnementale constitue une démarche visant à intégrer la prise en compte de l'environnement tout au long de l'élaboration du projet. Cette démarche trouve sa traduction écrite dans l'étude d'impact du projet.

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 sur la santé humaine. Il est élaboré en connaissance des contributions prévues par l'article R. 122-7 (III) du code de l'environnement, notamment celles formulées par l'agence régionale de santé (ARS) et le préfet (direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure). L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage (article L. 122-1 – V du code de l'environnement).

Cet avis n'est ni favorable ni défavorable, ne porte pas sur l'opportunité du projet et il est distinct de la décision d'autorisation. Il a pour objet d'aider à l'amélioration du projet et de favoriser la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. Conformément à l'article R. 122-9 du code de l'environnement, il est inséré dans les dossiers soumis à enquête publique listés à l'article R. 123-1 du code de l'environnement.

3. ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'ÉTUDE D'IMPACT

3.1. COMPLÉTUDE DE L'ÉTUDE D'IMPACT (EI)

Le contenu de l'étude d'impact est défini par l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Tous les éléments attendus sont présents.

3.2. QUALITÉ DE L'ÉTUDE D'IMPACT

L'étude est claire, bien illustrée et accessible au public.

- **L'état initial de l'environnement** est détaillé et agrémenté de cartes et photographies (p. 50-153 EI).

D'un point de vue **paysager**, le projet jouxte l'hyper-centre d'Évreux. Il s'inscrit par conséquent dans un espace largement urbanisé. Il est concerné par les périmètres de protection de monuments historiques (cathédrale, théâtre, beffroi, ancien couvent, etc.). Des sites inscrits et classés sont également présents à proximité (jardins de l'évêché notamment).

Concernant **l'environnement naturel**, le site du projet ne recouvre directement aucun site Natura 2000² ni ZNIEFF³. Les sites Natura 2000 ou ZNIEFF les plus proches sont situés à environ 500 m au nord des limites du site, cette distance étant couverte par des zones bâties.

Les habitats du site sont principalement artificialisés et peu diversifiés (p. 91). L'étude précise qu'aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé sur la zone du projet, et que les relevés floristiques n'ont pas mis en évidence la présence d'espèces caractéristiques de zones humides (p. 73). Aucun réservoir de biodiversité ni corridor écologique défini au Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) n'est identifié sur le site.

Aucune espèce de flore, d'oiseau ou d'insecte présente sur le site n'est protégée. Le seul mammifère terrestre observé est la fouine. Aucun arbre gîte à chiroptère potentiel n'a été détecté (p. 97). Il serait cependant souhaitable de vérifier la présence de chauve-souris dans les bâtiments désaffectés, ceux-ci offrant en effet des conditions favorables à cette présence.

L'Itton se situe à environ 50 m au nord du site. Ce cours d'eau a été aménagé ; son état écologique à cet endroit est classifié comme moyen (concentrations en métaux et pesticides) et son état chimique comme mauvais (p. 67). L'atteinte du bon état écologique est prévu en 2021 et celui du bon état chimique en 2027.

Aucun captage d'alimentation en eau potable ni périmètre de protection n'a été recensé dans un rayon de 2 km autour du site (p. 79).

En matière de **risques**, l'îlot Saint-Louis est concerné par l'aléa de remontée de nappe phréatique (aléa très élevé, nappe affleurante, p. 141). Ce risque est identifié et devra être pris en compte dans les différentes composantes du projet.

Le site présente également une pollution des sols issue de l'ancien hôpital (notamment hydrocarbures totaux – HCT – et hydrocarbures aromatiques polycycliques – HAP), une pollution radiologique de plusieurs anciennes salles ainsi que de l'amiante dans le bâtiment actuel. La zone d'étude a fait l'objet d'investigation du sol. Toutefois le rapport complet du diagnostic sur la pollution des sols n'est pas annexé au dossier, ce qui permettrait pourtant de mieux appréhender le contexte et la suffisance des mesures de gestion, en particulier pour l'implantation du groupe scolaire

L'autorité environnementale recommande d'effectuer une prospection des chiroptères dans les bâtiments désaffectés qui offrent des conditions favorables à cette présence, et de prévoir le cas échéant les mesures de protection adaptées.

- **L'analyse des impacts du projet sur l'environnement et sur la santé** est abordée tant sur le plan temporaire que permanent.

En raison de la faible sensibilité du site, les impacts négatifs restent limités. Les principaux enjeux concerneront la phase de démolition de l'ancien hôpital et de dépollution des sols.

Du fait de la présence de monuments historiques à proximité, cette opération nécessitera une autorisation préfectorale après avis de l'architecte des bâtiments de France (p. 183).

Concernant la pollution des sols et des locaux actuels, l'étude indique qu'elle sera prise en compte pendant la phase de démolition de l'ancien hôpital et que le site sera vierge de toute pollution avant le début des constructions. Les mesures de gestion concernant le volet amiante sont présentées p. 190. Des prélèvements seront effectués afin de vérifier l'absence de pollution résiduelle.

Le projet générera également une augmentation du trafic routier.

Selon l'étude, le projet ne devrait pas présenter d'**effets cumulés** avec d'autres projets (p. 210).

2 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).

3 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

- **L'évaluation des incidences Natura 2000** est présentée p. 228 de l'étude d'impact. Le projet est séparé du site Natura 2000 le plus proche (la zone spéciale de conservation « Vallée de l'Eure », n° FR2300128, à environ 600 m) par des fronts bâtis, routes, commerces, etc. Par conséquent, l'étude conclut à l'absence d'atteinte directe ou indirecte. De plus, le site n'est concerné par aucun corridor susceptible de le relier à ce site Natura 2000.
- **La justification du projet et l'exposé de ses variantes** sont bien présents (p. 155 et suivantes). La redynamisation du quartier en centre-ville permet de limiter l'étalement urbain.
- **La compatibilité du projet avec les différents plans et programmes** est abordée p. 214 et suivantes. Le projet est compatible avec les plans et schémas étudiés.
- **Les mesures issues de la démarche ERC (éviter-réduire-compenser)** figurent à la suite de chaque impact identifié, sous forme d'un tableau. Leur coût prévisionnel aurait cependant dû être évalué. Pour davantage de clarté, ces mesures auraient également pu être répertoriées en mesures d'évitement/de réduction/de compensation, et être suivies d'un bilan permettant de faire le point sur les éventuels effets résiduels.
L'autorité environnementale recommande que les différentes mesures proposées soient répertoriées selon leur objectif (évitement, réduction ou compensation) et que leur coût soit chiffré. Elle recommande également de faire apparaître le bilan des éventuels effets résiduels après la mise en place de ces mesures.
- **Le résumé non technique**, présenté sous la forme d'un chapitre séparé au début de l'étude d'impact, est clair et d'une lecture accessible au grand public. Des cartes et photographies accompagnent la lecture, de même que des tableaux synthétisant les principaux effets et éventuelles mesures prises pour les atténuer.

4. ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET

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

4.1. SUR LA FAUNE ET LA FLORE

Afin de réduire au maximum les impacts, les travaux seront menés hors des périodes de reproduction (idéalement entre septembre et janvier).

Les arbres présents sur le site présentant un aspect remarquable (cèdres de l'Atlas, séquoia géant, etc.) seront conservés dans le cadre du projet, et les essences locales seront privilégiées pour la plantation des arbres de haut jet et les haies champêtres.

4.2. SUR LES DÉPLACEMENTS

La future ZAC sera autonome du point de vue du stationnement. Des stationnements vélos sont prévus dans les immeubles et au niveau de l'espace public.

Le réseau de transports en commun est très présent à proximité et facilement accessible. Le projet prévoit, dans la mesure du possible, le passage d'une ligne de bus dans l'enceinte du projet (voie traversante).

4.3. SUR LE PAYSAGE

Le projet ménage des repères visuels dans le paysage urbain en préservant les vues cadrées sur des éléments du patrimoine paysager ou architectural. Un travail fin sur les matériaux, couleurs, et ambiances du centre-ville d'Évreux sera mené pour inscrire de façon cohérente le nouveau projet dans le tissu existant (page 19 du rapport de présentation).