



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale relatif au projet d'aménagement du
lotissement Saint-Aubin des Champs 3 sur la
commune d'Evrecy (Calvados)**

N° : 2019-3173

Date accusé de réception : 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 par le service d'instruction mutualisé des actes d'urbanisme des communautés de communes Val-ès-Dune et Vallées de l'Orne et de l'Odon pour avis sur le projet d'aménagement du lotissement Saint-Aubin des Champs 3 sur la commune d'Evrecy (Calvados).

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 mission régionale d'autorité environnementale, réunie le 13 août 2019 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, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Normandie.

Cet avis est émis collégalement par l'ensemble des membres délibérants présents : Denis BAVARD, Marie-Claire BOZONNET, Olivier MAQUAIRE et François MITTEAULT.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)¹, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document d'urbanisme qui fait l'objet du présent avis.

Après en avoir délibéré, 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

La société EDIFIDES souhaite viabiliser un terrain agricole de 10,17 ha au nord de la commune d'Evrecy, pour créer un lotissement qui sera composé de 183 logements.

Le présent avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'étude d'impact du projet de lotissement, sur la prise en compte de l'environnement et sur les incidences du projet sur la santé humaine.

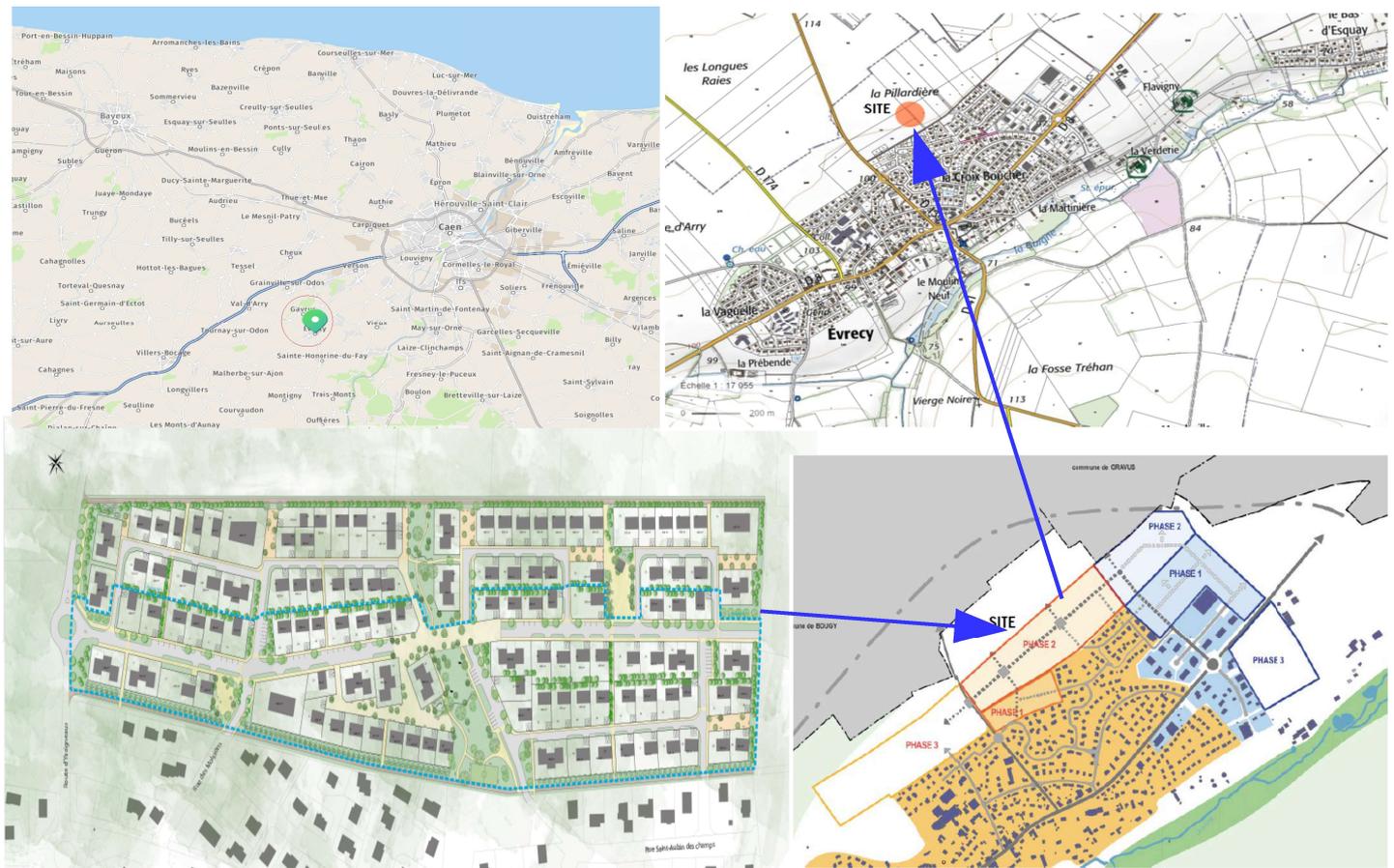
Sur la forme, l'étude d'impact réalisée est claire, bien rédigée et correctement illustrée. Elle contient globalement tous les éléments attendus à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

Sur le fond, la définition du périmètre du projet semble restrictive alors qu'il s'inscrit dans un périmètre plus large d'urbanisation et qu'il existe de fortes interactions entre les différentes opérations prévues dans ce nouveau secteur urbain. Cette position du pétitionnaire aurait mérité d'être argumentée. Il apparaît également, compte tenu de la superficie du projet, que ce dernier fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique et ne relève pas d'un examen au cas par cas, procédure utilisée par le pétitionnaire. En conséquence, le projet doit être soumis à enquête publique et le pétitionnaire doit réaliser une étude d'impact sur l'économie agricole.

En outre, aucune autre option d'aménagement, n'a été présentée dans le dossier par le maître d'ouvrage. Il n'a pas non plus été défini l'organisation et les modalités de suivi des mesures mises en place en vue de réduire l'impact du projet sur l'environnement et la santé humaine.

Enfin, il aurait été opportun, sur la base de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et de ses conclusions, de démontrer que le projet s'inscrit dans la trajectoire nationale de réduction des gaz à effet de serre (GES) et de moindre consommation énergétique des bâtiments.

Localisation et plan du projet (extrait du dossier)



AVIS DÉTAILLÉ

1 - Présentation du projet et de son contexte

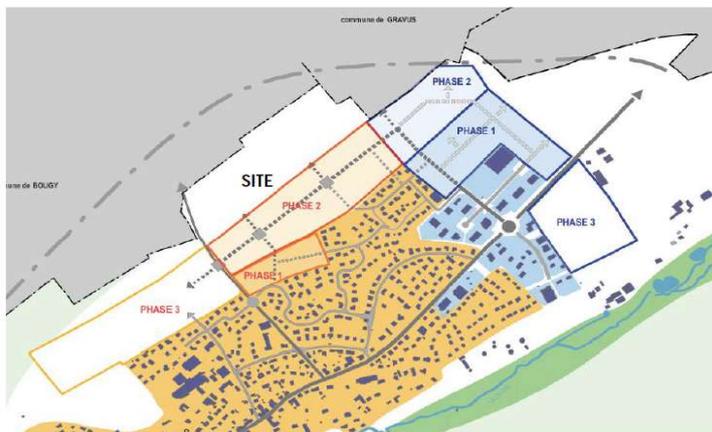
Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Evrecy, modifié le 29 mars 2018, a identifié une vaste zone, au nord du bourg, pour y développer du logement et de l'activité économique. Cette zone d'ouverture à l'urbanisation, notée 1AUr pour le logement et 1AUe pour l'activité économique au plan de zonage du PLU, et occupée par des terres agricoles, a donné lieu à la création de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces outils, prévus à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, décrivent dans les grandes lignes le schéma d'aménagement de la zone, sa vocation et ses principales caractéristiques. Un autre secteur voué à l'habitat est également défini au plan de zonage en zone 2AU, limitrophe de la zone 1AUr. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation s'inscrit dans les objectifs du SCoT Caen-Métropole, approuvé le 20 octobre 2011, qui qualifie la commune d'Evrecy comme pôle-relais devant accueillir « *un développement résidentiel conséquent* ».

Le périmètre de l'opération d'aménagement présenté pour avis à l'autorité environnementale couvre une surface de 10,17 hectares, occupée par des terres agricoles de grande culture à proximité de quartiers résidentiels existants. Sur cet ensemble, près de 183 logements devraient être construits, dont 36 logements collectifs sociaux, 45 logements groupés – en accession à la propriété ou en locatif social ou privé – et 102 maisons individuelles. Le lotissement devrait accueillir 421 habitants. L'ensemble du projet global devrait être aménagé au fur et à mesure de la commercialisation des lots en deux phases de 8 à 10 mois pour la viabilisation des terrains et avec des phases de 2 ans pour la construction des maisons, et ce à compter de 2019 et jusqu'en 2030.

Le projet donne une part importante à la constitution d'une trame végétale et de lieux de convivialité (coulée verte, trame bocagère, cours urbaines, placettes, filtre visuel depuis la route de Gavrus).



Axonométrie du parc paysager, continuité de la coulée verte dans le futur quartier



Tel qu'il est présenté dans le dossier, le périmètre du projet de lotissement « Saint-Aubin des Champs 3 », correspond à la deuxième phase d'un projet plus large d'une politique d'urbanisation générale de la ville, concentrée sur l'aménagement du nord de la commune, comprenant en outre l'OAP relative à la réalisation du « pôle de service » (phase 1 et 2) ainsi que de la phase 3 de l'extension des quartiers d'habitat ; le projet de lotissement constituant la phase 2 de l'extension des quartiers résidentiels et le périmètre réellement étudié par le pétitionnaire (cf plan ci-dessus, concernant le PLU d'Evrecy). Ce choix de périmètre du projet par le pétitionnaire mériterait d'être argumentée. De fait, de fortes interactions liées à la création de connexions viaires (voiries et cheminements piétons) entre les différentes opérations, afin de donner une cohérence à ce nouveau secteur urbain existant. En première analyse, le périmètre du projet pourrait regrouper *a minima* les phases 1 et 2 de la zone 1AUr, correspondant au lotissement Saint Aubin des Champs 3 et les phases 1 et 2 de la zone 1AUe.

Dans la définition du périmètre d'étude d'un projet, il est en effet nécessaire de s'interroger sur ses objectifs et sur les opérations ou travaux nécessaires à sa réalisation, l'étude d'impact ayant vocation à étudier, le plus en amont possible, leurs impacts sur l'environnement et la santé humaine et à préciser les mesures d'évitement, de réduction et de compensation les plus efficaces. Lorsque tous les impacts ne peuvent pas être mis en évidence au stade de la première autorisation, ils doivent l'être ultérieurement et au plus tard lors de la délivrance de la dernière autorisation. Dans ce cas, l'étude d'impact nécessite d'être actualisée.

Dans le présent dossier, cette démarche n'a pas été mise en œuvre, ce qui limite la portée de l'évaluation environnementale.

L'autorité environnementale recommande au pétitionnaire d'élargir le périmètre d'étude du projet ou, a minima, de justifier celui qui a été retenu.

2 - Cadre réglementaire

Le projet de réalisation du lotissement faisant l'objet du présent avis est soumis à permis d'aménager au titre de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme. Deux permis d'aménager ont été déposés par la société EDIFIDES pour la réalisation de ce projet (permis 1 pour une superficie à aménager de 6,14 ha et permis 2 pour 4,03 ha). Les permis d'aménager constituent les autorisations qui porteront les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet. Le projet est également soumis à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature de la loi sur l'eau : « *rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant comprise entre 1 et 20 hectares* ». La déclaration sera déposée auprès de la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados.

S'agissant d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, le projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale 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* ». Cette étude est versée au dossier transmis à l'autorité environnementale.

Par décision n°2017-2031 du 9 mai 2017², l'autorité environnementale a soumis le présent projet à évaluation environnementale après examen au cas par cas. Cet examen est prévu à l'article R. 122-2 du code de l'environnement dont le tableau annexé précise que les opérations d'aménagement dont « *le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher [...] ou l'emprise au sol [...] est comprise entre 10 000 et 40 000 m²* » (rubrique n°39 « *Travaux, constructions et opérations d'aménagement* ») sont soumises à examen au cas par cas. Au stade de cet examen, la surface du projet était en effet de 9,78 ha.

Or, dans le présent dossier, la superficie totale du projet est de 10,17 ha. Le projet entre par conséquent dans la catégorie des projets soumis de manière systématique à évaluation environnementale. De fait, il est également soumis à enquête publique (article L. 123-2-I-1° du code de l'environnement) et 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 rappelle que le projet est soumis à évaluation environnementale systématique et est donc soumis à enquête publique conformément à l'article L. 123-2-I-1° du code de l'environnement et nécessite la réalisation d'une étude d'impact sur l'économie agricole qui ne figure pas au présent dossier.

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. Conformément à l'article R. 122-9 du code de l'environnement, il est inséré dans les dossiers soumis à enquête publique prévue par l'article R. 123-1 du même code.

En vertu de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, cet avis fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse que ce dernier doit mettre à disposition du public au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique.

L'avis est élaboré avec l'appui des services de la DREAL. Il n'est pas conclusif, ne préjuge pas des avis techniques qui pourront être rendus ultérieurement et il est distinct de la décision d'autorisation.

3 - Contexte environnemental du projet

Le périmètre du projet est situé en limite urbaine nord, au lieu-dit « La Pillardière », sur la commune d'Evrecy. Celui-ci est desservi par la départementale D139 en direction de Gavrus qui délimite la partie ouest du projet et par des voiries qui seront créées pour relier les voiries existantes du quartier d'habitation

² Décision accessible sur le site internet de la DREAL de Normandie (<http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/2017-r645.html>).

situé au sud du projet.

Le projet se situe principalement sur une zone agricole constituée de monocultures intensives. Ainsi, sur le plan de la biodiversité, le site présente des habitats à faibles enjeux. Une friche prairiale bordant les cultures est néanmoins considérée comme un habitat présentant un enjeu modéré en raison de ses potentialités d'accueil de la faune ; huit espèces d'intérêt patrimonial ont été recensées dont deux potentiellement nicheuses (l'alouette des champs et le Bruant proyer). Néanmoins, aucun indice de reproduction n'a été observé sur le site.

Sur les 50 espèces végétales recensées, l'inventaire floristique conclut à l'absence d'espèces protégées ou d'intérêt patrimonial.

Le schéma régional de cohérence écologique de Basse-Normandie³ qualifie la zone comme un secteur à biodiversité de plaine n'abritant aucun réservoir de biodiversité.

Sur le site du lotissement, les sols sont particulièrement propices à l'agriculture en raison de leur qualité agronomique. Aucune présence avérée ou présomption de présence de zone humide n'est à signaler sur le secteur d'analyse. Il n'est ni sujet à des débordements de cours d'eau ou de nappe phréatique ni sujet à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles. En outre, il est situé en dehors de toute zone de protection, de préservation ou d'inventaire au titre des milieux, espèces ou paysages.

Enfin, pour ce qui concerne l'aspect paysager, le site d'implantation du projet offre au nord des vues ouvertes sur la plaine.

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

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

- L'étude d'impact « *Viabilisation du lotissement Saint-Aubin des Champs 3* » de 104 pages et ses annexes composées de :
 - a) l'étude faune – flore – habitats de 86 pages ;
 - b) l'évaluation des incidences Natura 2000 de 23 pages ;
 - c) l'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables de 59 pages ;
 - d) l'étude géotechnique de conception de 55 pages ;
 - e) l'enquête sur la situation des agriculteurs exploitants de 3 pages ;
 - f) les 2 permis d'aménager : le n°1 qui comprend 68 lots et le n°2 qui comprend 51 lots ;
- Le résumé non-technique de 24 pages ;
- Les notices descriptives des permis d'aménager de 22 pages chacune ;
- Les règlements écrits des permis d'aménager de 23 pages chacun ;
- Les programmes de travaux des permis d'aménager de 12 pages chacun ;
- 8 plans relatifs au projet (voiries, eaux usées, eaux pluviales, réseaux divers, paysage, etc.) ;
- Les bilans de concertation pour les deux permis de 2 pages chacun.

Nonobstant les éléments évoqués au § 1, concernant la définition du périmètre du projet, l'étude d'impact présentée reprend formellement dans son organisation les éléments attendus listés à l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Toutefois, sur le fond, le dossier ne permet pas de déterminer si la méthodologie de l'évaluation environnementale a été entièrement appréhendée durant toutes les phases de conception du projet et l'étude d'impact mériterait d'être approfondie sur plusieurs aspects. En effet, aucune description des éventuelles solutions de substitution raisonnables qui auraient pu être examinées par le maître d'ouvrage n'a été présentée dans le dossier.

En outre, malgré la présentation de nombreuses mesures d'accompagnement ou de réduction (cf la synthèse en pages 86 à 93 de l'étude d'impact, reprise dans le résumé non technique), aucun dispositif de suivi de ces mesures n'est présenté.

L'autorité environnementale recommande de présenter d'autres options d'aménagement qui auraient pu être examinées par le maître d'ouvrage. Elle recommande également de présenter le dispositif de suivi des mesures prévues en vue de réduire l'impact du projet sur l'environnement et la santé humaine.

Le résumé non-technique, l'état initial de l'environnement, les impacts du projet et les mesures de réduction et d'accompagnement, l'évaluation des incidences Natura 2000⁴ et le cumul des incidences avec

3. Le schéma régional de cohérence écologique de Basse-Normandie a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014

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

d'autres projets existants ou approuvés sont présentés de façon très pédagogique, avec de nombreuses cartes à l'appui de l'argumentation et sont conclusives dans leur développement, particulièrement pour ce qui concerne les incidences Natura 2000.

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

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur des thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale, compte tenu du contexte environnemental et de la nature du projet.

En termes de préservation de la biodiversité, le porteur de projet prévoit, soit de réaliser les travaux de viabilisation en période automnale ou hivernale, hors période de nidification de l'Alouette des champs et du Bruant proyer, soit de les faire précéder du passage d'un écologue en cas d'intervention entre mars et juillet. Par ailleurs, les aménagements internes du lotissement comprennent une coulée verte (comportant notamment des alignements d'arbres en continuité de ceux déjà existants) et des noues d'infiltration des eaux pluviales qui devraient permettre de favoriser la biodiversité par rapport à la situation d'avant-projet.

A contrario, le changement climatique est peu traité et le dossier semble manquer d'ambition sur ce point.

Lutte contre le changement climatique

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (prévue par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme) ne permet pas de répondre complètement aux attentes en matière de lutte contre le changement climatique.

Sur le fond, l'étude s'appuie sur la réglementation thermique 2012 alors que la réglementation environnementale 2020 (RE2020)⁵, dont les objectifs sont d'ores et déjà connus⁶, s'appliquera bientôt aux constructions. De plus, l'étude d'impact renvoie à chaque acquéreur de lot la responsabilité de la conception des habitations sans imaginer d'autres alternatives, en particulier collectives (chaudière collective, réseau de chaleur...).

L'étude de faisabilité indique en page 58 que les besoins thermiques « *seront à minimiser grâce au choix de principes constructifs adaptés et par des conceptions bioclimatiques qui tirent le parti maximal des apports solaires passifs* » sans pour autant conclure sur les modalités de chauffage qui seraient les plus favorables. Pour ce qui concerne les besoins en électricité les « *solutions énergétiques les plus adaptées [...] sont le solaire photovoltaïque* » et la géothermie « *peut s'envisager ponctuellement pour de petits ensembles collectifs ou de manière individuelle et principalement par sonde* ».

Ces potentialités ne sont pas prises en compte dans l'étude d'impact du projet qui apparaît ainsi peu ambitieux sur ce sujet (raccordement des habitations aux réseaux de gaz et d'électricité existants de la commune ; mesure R2 : « *le bâti devra être organisé de façon à doter chaque construction de soleil en hiver [...]* »). L'article 17 du règlement écrit du lotissement interdit par ailleurs l'éolien domestique : « *L'installation d'éoliennes domestiques non soumises à permis de construire (hauteur inférieure à 12,00 m) est interdite* ».

Enfin, à ce stade du projet, il aurait été opportun dans l'étude de faisabilité, en sus de l'évocation des engagements de la France dans le développement des énergies renouvelables et l'intégration des énergies renouvelables dans les bâtiments, de démontrer que le projet participe à son échelle au respect de ces objectifs (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 ; augmentation de l'efficacité énergétique des bâtiments d'au moins 20 %). Pour rappel, le bâtiment est responsable de 30 % des émissions nationales de gaz à effet de serre.

L'autorité environnementale recommande au pétitionnaire de conforter son projet en matière de performance énergétique des bâtiments, afin de s'engager dans la trajectoire nationale de réduction des gaz à effet de serre, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

⁵ 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.

⁶ Objectifs de la RE 2020 : généralisation des bâtiments à énergie positive (BEPOS) et prise en compte du poids carbone tout au long du cycle de vie du bâtiment (50 ans).