



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

**Conseil général de l'environnement
et du développement durable**

Avis
**Opération d'aménagement de la « Frange de bourg »
sur la commune de Pîtres (27)**

N° MRAe 2022-4506

PRÉAMBULE

Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'aménager du projet d'aménagement de la « Frange de bourg » (tranches 1 et 3) sur la commune de Pîtres (Eure), menée par la communauté d'agglomération Seine Eure, l'autorité environnementale a été saisie le 14 juin 2022 pour avis au titre des articles L. 122-1 et suivants du code de l'environnement, relatifs à l'évaluation environnementale des projets de travaux, ouvrages et aménagements.

Le présent avis est émis par M. Noël JOUTEUR, membre de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, par délégation de compétence donnée par la MRAe lors de sa séance collégiale du 7 juillet 2022. Les membres de la MRAe ont été consultés le 4 août 2022 et le présent avis prend en compte les réactions et suggestions reçues. Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la MRAe formule sur ce dossier, en sa qualité d'autorité environnementale.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe, adopté collégialement le 3 septembre 2020¹, M. Noël JOUTEUR atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

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.

Ce présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.

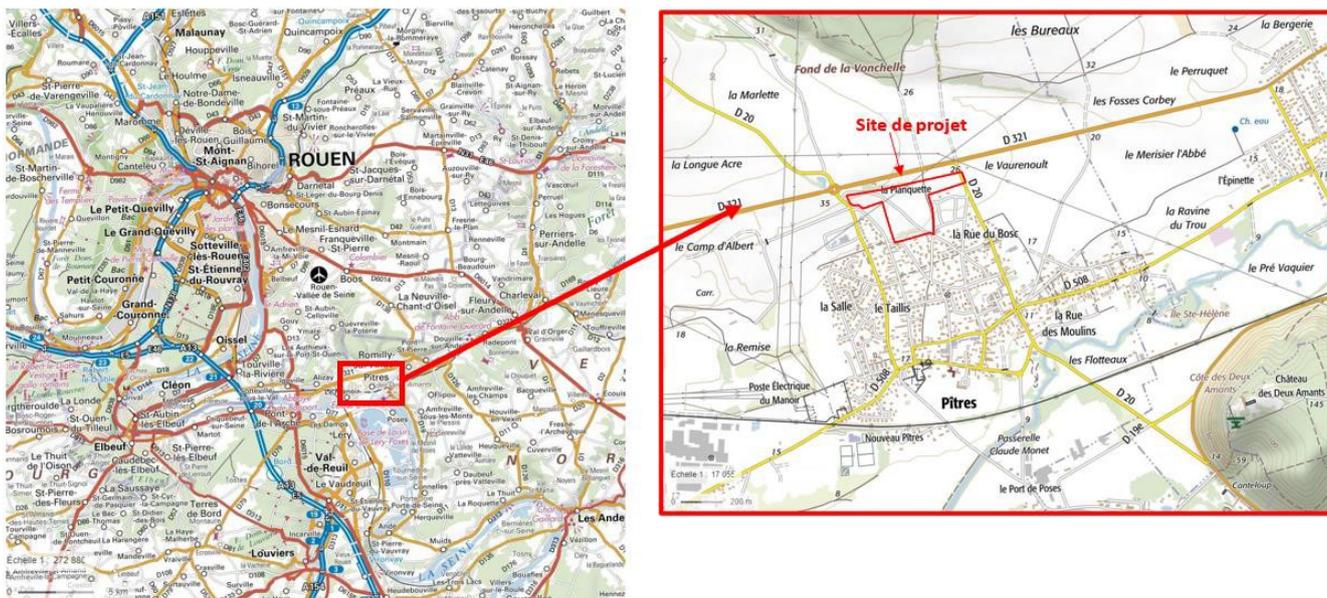
¹ Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/textes-officiels-de-la-mrae-normandie-r457.html>

Avis

1 Présentation du projet et de son contexte

1.1 Nature du projet

Le projet, porté par l'aménageur foncier Terres à Maisons Normandie, consiste en une opération d'aménagement sur une emprise totale de 13 ha sur la commune de Pîtres, située à 15 km au sud-est de Rouen, dans le département de l'Eure.



Localisation du site (source : étude d'impact)

L'étude d'impact faisant l'objet de la présente saisine de l'autorité environnementale porte sur les tranches 1 et 3 constituant une première phase du projet, implanté sur le secteur dit de la « Frange de bourg » au nord de la partie urbanisée de la commune. Cette première phase prévoit, sur une surface de 7,1 ha, l'aménagement de 57 lots de constructions individuelles sur des parcelles de 315 à 680 m² (d'après le résumé non technique), de 330 à 1 000 m² (d'après l'étude d'impact notamment p. 74) ou de 313 à 670 m² (d'après l'étude d'impact p.102). Pour l'autorité environnementale, il y a lieu de clarifier ces indications.



Phasage du projet (source : étude d'impact)



Plan d'aménagement des tranches 1 et 3 (source : étude d'impact)

D'après le maître d'ouvrage, le projet d'ensemble sera réalisé en deux phases, la première étant constituée des tranches 1 et 3 faisant l'objet d'ores et déjà d'une maîtrise foncière et définies sur le plan opérationnel, à la différence de la seconde (tranche 2), qui comprendra environ 40 lots sur une emprise de 3 ha. Ce projet s'inscrit lui-même dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur, plus large que le périmètre du projet puisqu'il englobe également un secteur en frange est du bourg, qui ne fait pas à ce stade l'objet de projet d'aménagement.

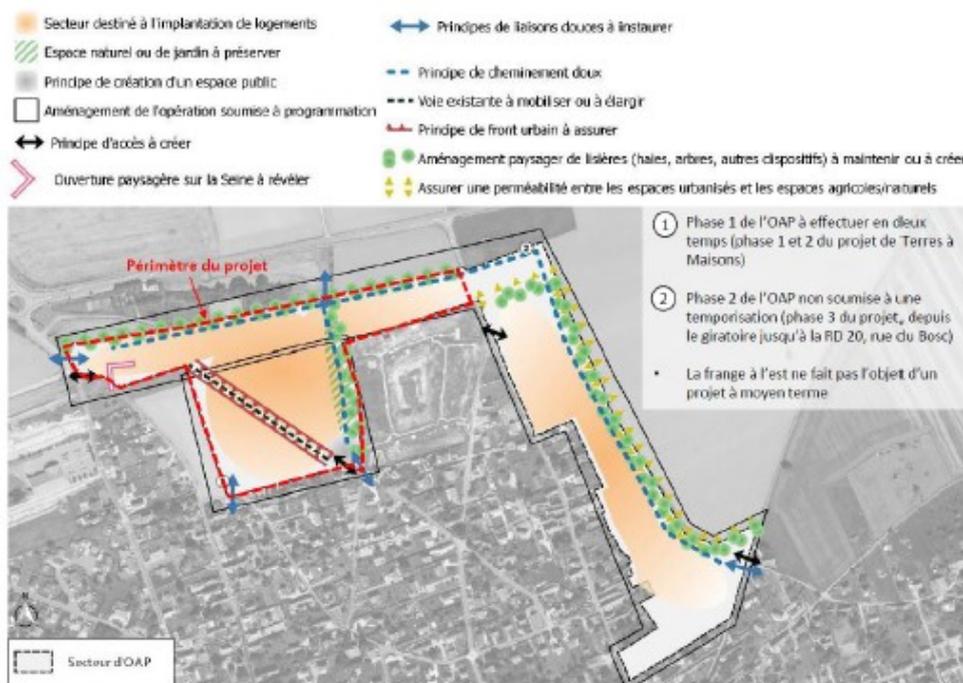
Globalement, le secteur de projet (périmètre de l'OAP) est prévu pour accueillir environ 180 logements, compte tenu d'une densité retenue d'environ 14 logements/ha.

S'agissant des tranches 1 et 3 du projet, outre les constructions prévues, il est envisagé l'aménagement :

- « d'un espace verger avec 38 arbres fruitiers,
- 9 500 m² d'espace de compensation au nord,
- 144 arbres dans la tranche 1 et 44 arbres dans la tranche 3,
- 1 999 mètres linéaires (ml) de haies plantées dans la tranche 1, et 718 ml dans la tranche 3 ».

Il est également précisé que deux « voies douces » (piétons/cycles) seront réalisées dans la zone tampon avec la RD 321, au nord du site, et en traversée du nord au sud du site, qui seront connectées au réseau viaire du quartier et au centre-bourg.

Il est enfin prévu la mise en œuvre d'une « gestion douce des eaux pluviales reposant sur un système de noues et bassins plantés », et privilégiant l'infiltration à la parcelle. En ce qui concerne les eaux usées, le quartier sera raccordé au réseau collectif de la station d'épuration de Léry, dont la capacité de traitement a été confirmée comme suffisante au regard des besoins du projet. L'étude d'impact renvoie au dossier « loi sur l'eau » pour plus de détails sur ces aspects, sans préciser notamment le taux d'imperméabilisation envisagé à l'échelle de l'ensemble du projet.



Périmètre du projet et périmètre de l'OAP (source : étude d'impact)

1.2 Cadre réglementaire

Procédures relatives au projet

Au titre de l'évaluation environnementale, le projet relève de la rubrique n° 39 b) concernant les « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, qui soumet les opérations concernées à une évaluation environnementale systématique.

L'étude d'impact indique que la surface prise en compte à ce titre correspond au périmètre global de l'OAP de 13 ha, mais que l'opération d'aménagement telle que présentée dans le dossier ne concerne que les emprises de la phase 1 et d'une partie de la phase 2 de cette OAP (tranches 1 et 3, la tranche 2 n'étant pas encore définie à ce stade).

Elle indique par ailleurs que le projet sera soumis à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement (« loi sur l'eau »), en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales à l'échelle des espaces publics du projet.

Elle indique enfin qu'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées a été déposée compte tenu de la destruction d'un milieu naturel, situé au sud du secteur correspondant à la tranche 1 du projet, identifié comme habitat principal de plusieurs espèces d'oiseaux protégées recensées sur le site.

Le dossier comporte, conformément aux dispositions de l'article R. 122-5 (V et VII) du code de l'environnement, une évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000 ainsi qu'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable du secteur du projet.

Avis de l'autorité environnementale

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

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Il est élaboré avec l'appui des services de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal).

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 consultation du public.

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

1.3 Contexte environnemental du projet

La commune de Pîtres comptait 2 519 habitants en 2017, sa population étant en légère augmentation depuis 2007. Les terrains d'assiette du projet, dont les sols sont de bonne qualité agronomique, sont principalement occupés par des parcelles agricoles. Situé entre la partie urbanisée de la commune et la route départementale (RD) 321 au nord, le site du projet est délimité à l'est par la RD 20 et est traversé par la rue de Rouen reliant ces deux axes au centre-bourg.

La zone d'étude se situe dans un contexte agricole péri-urbain composé de grandes cultures, de friches prairiales et prairies de fauche, ainsi que d'arbres isolés et de fourrés.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont les zones spéciales de conservation des « *Boucles de la Seine Amont d'Amfreville à Gaillon* » (FR2300126) et des « *Îles et berges de la Seine dans l'Eure* » (FR2302007), toutes deux situées à 1,5 km au sud, ainsi que la zone de protection spéciale des « *Terrasses alluviales de la Seine* » (FR2312003), à 2 km au sud. Deux Znieff se situent à environ 550 m au nord du site (Znieff de type I du « *Bois de Pîtres* » et de type II de « *La Forêt de Longboel, le Bois des Essarts* »), et deux autres Znieff à 750 mètres au sud-est (Znieff de type I « *Les coteaux d'Amfreville-sous-les-Monts* » et de type II « *La côte d'Amfreville-sous-les-Monts, la forêt de Bacqueville* »).

Le site du projet est à un point bas de la confluence des vallées de la Seine et de l'Andelle, à 800 m du site inscrit des « *Falaises de l'Andelle et de la Seine* » et à 1,6 km du site classé de « *La côte des Deux Amants* » à Romilly-sur-Seine, tous deux en covisibilité lointaine avec le site du projet.

Compte tenu de la nature, de la localisation et des dimensions du projet, ainsi que des sensibilités environnementales de son site d'implantation, les enjeux environnementaux principaux identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la biodiversité, en particulier l'avifaune et les chiroptères ;
- la santé humaine (pollutions atmosphériques et sonores, champs électromagnétiques) ;
- les sols et la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- le paysage.

2 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite

Le contenu de l'étude d'impact des projets est défini par l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Ce contenu doit être proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et à la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions projetées dans le milieu naturel ou le paysage et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine.

L'étude d'impact transmise à l'autorité environnementale est synthétique, globalement de bonne qualité et bien rédigée, mais comporte des lacunes (dispositif de suivi), des imprécisions ou des insuffisances importantes (justification des choix, analyse des incidences). Elle ne mentionne pas si le projet a fait l'objet d'une concertation publique.

Le résumé non technique de l'étude d'impact est complet et clair, mais souffre des mêmes imprécisions et insuffisances signalées pour l'étude d'impact.

L'analyse de l'état initial de l'environnement reprend l'ensemble des composantes de l'environnement attendues. Le diagnostic faune-flore est complet et met en évidence des enjeux importants concernant l'avifaune et les chiroptères.

L'étude d'impact, au titre de la justification des choix retenus, indique que les objectifs du projet sont cohérents avec ceux du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté d'agglomération Seine Eure et du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Seine Eure Forêt de Bord, qui identifient la commune de Pîtres comme pôle d'équilibre à conforter, et dont l'accessibilité depuis et vers le grand territoire (notamment l'agglomération rouennaise) est à consolider. A ce titre, le maître d'ouvrage indique que le site a été identifié par les élus dans le cadre du PLUiH et a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), et que les alternatives en termes de site d'implantation ont été étudiées lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Ainsi, seuls quatre scénarios d'aménagement du secteur du projet ont été étudiés au regard de la présence de la zone de friche au sud, qualifiés respectivement d' « évitement » (1), de « réduction » (2a et 2b) et de « compensation » (3), ce dernier correspondant au choix finalement retenu. Les motifs invoqués à l'appui de ce choix sont liés à la localisation inadaptée de la friche et de la faune associée si elle avait été maintenue en cœur de zone urbanisée, et de l'intérêt de renaturer des espaces de cultures conventionnelles, à proximité des espaces ouverts situés au nord de la RD 321 et formant un espace tampon entre le nouveau quartier et cette dernière.

Pour l'autorité environnementale, l'existence d'une OAP dans le PLUiH et l'examen préalable, dans ce cadre, de sites d'implantation alternatifs lors de l'élaboration de ce document ne dispensent pas le maître d'ouvrage, dans le cadre de l'évaluation environnementale de son projet, d'examiner lui-même des solutions alternatives éventuellement de moindre impact. En outre, elle estime que la comparaison de plusieurs scénarios d'aménagement doit reposer sur des critères prenant en compte l'ensemble ou l'essentiel des enjeux environnementaux en présence, et pas uniquement l'un d'entre eux.

Par ailleurs, l'autorité environnementale considère que le phasage opérationnel retenu devrait faire l'objet, au-delà du motif liée à l'inégale maîtrise du foncier, d'une justification approfondie, voire d'un réexamen, compte tenu du manque de cohérence d'ensemble auquel il donne lieu tant pour le projet lui-même que pour l'appréciation de ses impacts. Il conviendra pour le moins que l'étude d'impact soit actualisée à l'occasion des étapes opérationnelles ultérieures du projet et qu'un avis de l'autorité environnementale soit de nouveau sollicité sur la base de l'étude d'impact actualisée.

L'autorité environnementale recommande de compléter la justification du projet sur la base de l'examen de solutions alternatives intégrant l'ensemble des principaux enjeux identifiés et des impacts potentiels du projet. Elle recommande également de mieux justifier, voire de réexaminer le phasage opérationnel du projet au regard du manque de cohérence qu'il génère dans la conception d'ensemble du projet et dans l'évaluation environnementale de ce dernier. Elle recommande à tout le moins d'actualiser l'étude d'impact lors des tranches ultérieures du projet.

L'analyse des incidences sur l'environnement décrit souvent de manière succincte et imprécise les impacts potentiels du projet, et développe davantage l'énoncé des mesures envisagées pour les éviter, les réduire ou les compenser (ERC).

L'étude d'impact ne comporte aucun chapitre ni même aucune mention du dispositif de suivi qui sera mis en œuvre pour garantir l'effectivité et l'efficacité des mesures ERC prévues (indicateurs, valeurs initiales et cibles, modalités de suivi, mesures correctives...).

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation du dispositif de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées, permettant d'en assurer la mise en œuvre et l'efficacité.

3 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 les thématiques identifiées comme à enjeu par l'autorité environnementale, telles que précisées au paragraphe 1.3 du présent avis.

3.1 La biodiversité

État initial

L'étude faune-flore réalisée en 2021 dans le cadre de l'étude d'impact du projet a déterminé la présence sur le site notamment de 122 espèces floristiques, dont une patrimoniale (la Digitale pourpre), 19 espèces d'oiseaux, la plupart nicheuses sur le site, dont 13 espèces protégées au niveau national, et

six espèces de chiroptères fréquentant le site en tant que zone de chasse ou de passage. Les milieux identifiés dans la zone d'étude comme associés à ces enjeux faunistiques sont principalement constitués d'une haie buissonnante et d'une haie arborescente, au nord, ainsi que de la friche située au sud.



Périmètre du projet et périmètre de l'OAP (source : étude d'impact)

Impacts et mesures « éviter-réduire-compenser » (ERC)

En phase chantier, il est prévu un calendrier de réalisation des travaux adapté pour éviter la destruction ou le dérangement des espèces (avifaune et chiroptères) présentes sur le site.

La destruction des 6 470 m² de friche prairiale situés au sud du site du projet, milieux favorables à la nidification d'espèces d'oiseaux protégés (Tarier pâtre, Bruant jaune, Linotte mélodieuse notamment), constitue le principal impact identifié par l'étude d'impact sur la biodiversité.

Cette destruction sera compensée par l'aménagement, sur une surface totale de 9 500 m², de deux espaces composés de haies, de fourrés denses et de 37 arbres fruitiers en alternance avec des milieux prairiaux (ainsi que d'un chêne de haut jet), selon un ratio, d'après l'étude d'impact, d'environ 1,25 ha créé pour 1 ha détruit. Cet aménagement est prévu avant la destruction de la friche, la configuration de ces espaces et les caractéristiques liées aux plantations envisagées sont assez bien précisées dans l'étude d'impact.

En revanche, les modalités de mise en œuvre de ces deux espaces de compensation ne sont pas détaillées, et leur suivi ne fait l'objet d'aucune indication dans l'étude d'impact, ce qui ne permet pas de garantir l'efficacité de la mesure au regard des fonctionnalités recherchées. Ainsi, en particulier, la mention selon laquelle l'aménagement des espaces de compensation sera antérieur à la destruction de la friche est, pour l'autorité environnementale, insuffisante, compte tenu du temps nécessaire pour que cet aménagement puisse donner lieu à des supports d'habitats fonctionnellement favorables.

L'autorité environnementale recommande de détailler le calendrier, ainsi que les modalités de mise en œuvre et de suivi de l'aménagement des espaces de compensation envisagés, pour démontrer l'efficacité d'un tel aménagement au regard de l'objectif du maintien, voire de l'amélioration des fonctionnalités écologiques inhérentes aux habitats naturels détruits par le projet.

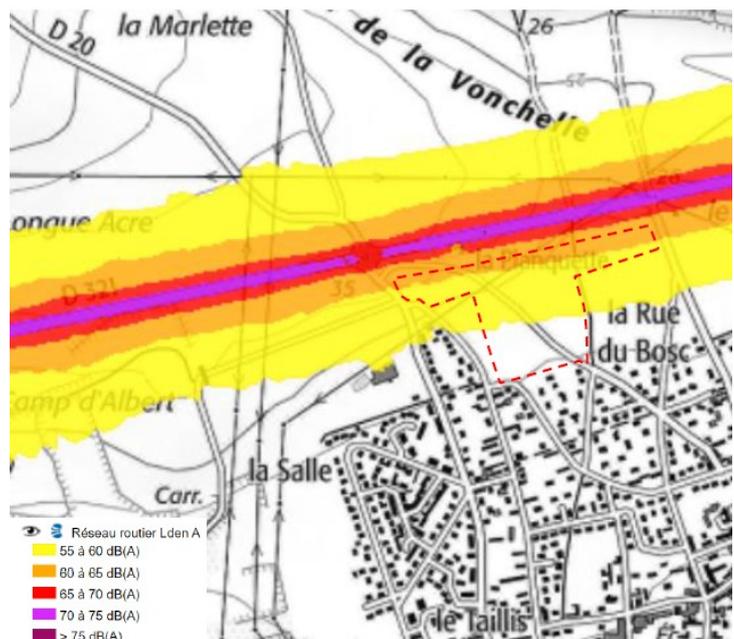
3.2 La santé humaine

L'étude d'impact aborde les pollutions atmosphériques et sonores générées par le trafic routier sur la RD 321 auxquelles seront potentiellement exposés les futurs habitants du secteur des « Franges du bourg », dont la limite nord se situe à 20 m de l'axe routier (les parcelles construites étant situées quant à elles à environ 70 m de cet axe), et qui constituera une entrée de bourg importante par la RD 20 sur son flanc est et la rue de Rouen qui le traverse. Elle précise que le trafic journalier sur la RD 321 est évalué par les services du département de l'Eure à 11 289 véhicules légers et 558 poids-lourds. Toutefois, elle ne présente pas d'évaluation précise de cette exposition ni des impacts sanitaires potentiels associés.

En outre, l'autorité environnementale note qu'il est fait mention, au titre de l'analyse des effets cumulés, du projet de contournement autoroutier est de Rouen reliant l'autoroute A 28 au nord de Rouen à l'A13-A154 à Incarville, dont le tracé prévoit un point d'échange avec la RD 321 à proximité du site du projet. L'état d'avancement et le calendrier de ce projet de contournement ne sont pas indiqués, ni surtout les évolutions de trafic qu'il est susceptible d'occasionner à terme sur la RD 321 et leurs impacts potentiels (positifs ou négatifs) sur le secteur du projet.

Elle indique que le projet pourra avoir une incidence sur la circulation automobile, tout en mettant en avant, pour relativiser ces incidences, la création d'un maillage d'itinéraires piétons et cyclables vers le centre-bourg, ainsi que la proximité d'une ligne de bus permettant de relier la zone commerciale voisine de Pîtres à la gare de Val-de-Reuil. Aucune précision n'est apportée sur le trafic supplémentaire susceptible d'être généré par le projet, ni sur les parts modales existantes et projetées de déplacement.

En ce qui concerne les pollutions sonores, Il est précisé que la RD 321 est classée en catégorie 3 (à l'ouest du secteur du projet) et 4 (à l'est) du classement sonore national des infrastructures routières, imposant des règles d'isolation acoustique renforcées pour toute nouvelle construction située dans une bande de 100 m (à l'ouest) et de 30 m (à l'est) de part et d'autre de l'axe routier. D'après la carte stratégique du bruit reproduite dans l'étude d'impact, l'ensemble de la partie nord du site est impacté en journée par des niveaux sonores situés entre 55 et 60 dB(A), la lisière nord du secteur, la plus proche de la RD 321, pouvant atteindre 65 dB(A).



L'étude d'impact indique prévoir, au titre des mesures d'évitement et de réduction des impacts liés à une telle exposition aux nuisances sonores, l'absence de toute construction dans le périmètre sonore de la RD 321 ainsi que le respect des obligations d'isolation acoustique des constructions. Pour l'autorité environnementale, cette dernière mesure correspondant à l'application de la réglementation ne saurait être assimilée à une mesure de réduction.

L'autorité environnementale relève en outre qu'il est indiqué, dans l'étude d'impact, que « dans le cas où des constructions seraient prévues dans le périmètre affecté par le bruit selon le classement sonore de la RD 321, elles devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996... ». Cette indication laisse planer un doute sur le respect effectif de la contrainte de recul pourtant mise en avant comme mesure d'évitement.

Enfin, il est mentionné, au titre des mesures de réduction des impacts acoustiques générés par la proximité d'un axe routier bruyant, l'aménagement végétalisé des lisières permettant « *un effet psychologique* » minimisant le bruit perçu, même en l'absence de réduction objective de ce bruit.

Pour l'autorité environnementale, compte tenu des niveaux sonores importants générés par le trafic routier de la RD 321, auxquels sont susceptibles de s'ajouter ceux des trafics des autres axes routiers du secteur, et de la proximité du nouveau quartier par rapport à ces axes, il importe d'approfondir l'évaluation des risques sanitaires liés à l'exposition de nouvelles populations à ces pollutions et de réexaminer les choix d'aménagement retenus afin d'éviter ou de réduire significativement les incidences potentielles liées à une telle exposition.

L'autorité environnementale rappelle que l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a établi des seuils à l'extérieur de l'habitat à partir desquels des impacts sanitaires sont pressentis, et que pour le bruit routier, un seuil de gêne sérieuse a été ainsi fixé durant la journée à 53 dB(A). Or, pour près de la moitié du programme résidentiel projeté, ce seuil apparaît dépassé. Dans un souci de protection de la santé humaine, l'autorité environnementale estime donc opportun de se référer à ces valeurs recommandées par l'OMS pour la définition des mesures d'évitement et de réduction nécessaires, et précise que celles-ci doivent prendre en compte le bruit perçu par les habitants y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces extérieurs, sans s'en tenir aux seules obligations d'isolation acoustique en façade des bâtiments exposés.

L'autorité environnementale recommande de compléter et d'approfondir l'évaluation des pollutions atmosphériques et sonores générées par le trafic routier et de leurs impacts sanitaires potentiels sur les futurs habitants, et de définir des mesures d'évitement et de réduction en se référant, s'agissant notamment des niveaux sonores, aux seuils recommandés par l'OMS, et en prenant en compte le bruit perçu fenêtres ouvertes et dans les espaces extérieurs.

Le site est traversé au nord par une ligne de transport d'électricité à haute tension (90 kV) faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique qui impose l'inconstructibilité d'une bande de 3 à 5 m de part et d'autre de l'aplomb de la ligne, ainsi que par une ligne à moyenne tension, plus au sud.

A cet égard, l'étude d'impact indique que « *les habitations ne pourront être construites dans le champ d'ondes identifié* », du fait de cette bande d'inconstructibilité, et que « *seuls des espaces verts, jardins et espaces de stationnement* » y seront soumis.

Pour l'autorité environnementale, il conviendra cependant, *a minima*, d'assurer un suivi des effets potentiels liés à la présence de cette ligne sur les populations riveraines, par exemple en mettant à leur disposition un dispositif de recueil des observations éventuelles sur les nuisances ressenties.

L'autorité environnementale recommande de prévoir, en phase d'exploitation du projet, un dispositif de recueil des observations susceptibles d'être formulées par les futurs habitants sur les gênes et nuisances ressenties.

3.3 Les sols et la consommation d'espaces

Le projet dans son ensemble conduira à l'urbanisation de 13 ha, dont environ 10 ha dans le cadre des tranches d'aménagement 1, 2 et 3 envisagées. L'étude d'impact identifie la présence de six exploitations agricoles sur le site du projet, sur une emprise totale d'environ 7,5 ha. Elle indique qu'une étude de compensation agricole est en cours d'élaboration. Elle estime que la consommation de terres agricoles est limitée à travers cette opération, car les espaces concernés correspondent à des espaces interstitiels entre le bourg et la RD 321.

Pour l'autorité environnementale, au contraire, cette consommation est loin d'être négligeable.

Elle rappelle que la consommation d'espace et l'artificialisation des sols constituent en région Normandie un enjeu fort, que la progression de cette artificialisation des sols et la croissance du parc de logements y ont été par le passé particulièrement importantes et décorréées de la croissance démographique. L'étalement urbain et l'artificialisation des sols, en détruisant et en morcelant les espaces naturels, agricoles et forestiers, contribuent directement à la dégradation des capacités de fonctionnement des écosystèmes et à l'érosion de la biodiversité.

La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 a ainsi fixé des objectifs et une trajectoire visant à stopper l'artificialisation nette des sols d'ici à 2050 et à la réduire de moitié d'ici 2030, par rapport aux dix dernières années. Dans ce contexte, la consommation d'espace générée par le projet nécessite, pour l'autorité environnementale, d'être dûment justifiée, au regard des besoins et des alternatives potentielles à envisager.

En outre, le phasage opérationnel retenu dans le cadre de ce projet laissera subsister, entre les deux secteurs urbanisés à l'issue de la réalisation des tranches 1 et 3 (phase 1), un espace enclavé correspondant à la future tranche 2 (phase 2), qui risque de générer des contraintes d'exploitation, ainsi que des nuisances auprès des riverains.

L'autorité environnementale recommande de mieux justifier la consommation d'espace générée par le projet au regard des besoins et des alternatives envisageables, de décrire plus précisément les incidences du projet sur les sols et leurs fonctionnalités agroécologiques et d'examiner, à défaut de toute alternative privilégiant l'évitement, la possibilité d'une mesure de réduction voire de compensation permettant de mieux prendre en compte ces fonctionnalités.

Elle recommande également de mieux justifier le calendrier de l'aménagement envisagé en deux phases au regard des dysfonctionnements et nuisances potentiellement liés à la situation enclavée de l'espace concerné par la future tranche 2.

3.4 Les paysages

L'étude d'impact identifie des covisibilités lointaines entre le site du projet et les deux sites respectivement classé et inscrit de la côte des Deux-Amants et de la vallée de l'Andelle, ainsi que plusieurs vues remarquables, depuis le site du projet, vers la forêt de Longboël.

Elle présente quelques clichés de l'état initial illustrant ces points de vue, et souligne, au titre des mesures de réduction des impacts paysagers du projet, les partis d'aménagement retenus pour préserver des percées visuelles depuis le site du projet et pour favoriser l'intégration paysagère des constructions (végétalisation, mixité et cohérence architecturales...).

Compte tenu des sensibilités paysagères identifiées, l'analyse paysagère mériterait d'être renforcée et mieux étayée par la production de photomontages permettant de rendre compte des caractéristiques prévisibles du projet une fois réalisé et de sa bonne intégration dans son environnement paysager et urbain.

L'autorité environnementale recommande de renforcer et d'étayer l'analyse paysagère en produisant notamment des visuels rendant compte de l'état projeté et de sa bonne intégration.