RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis délibéré
sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain du quartier de Hauteville sur la commune de Lisieux (14)

N° MRAe 2025-5756

PRÉAMBULE

Par courrier reçu le 19 février 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie (Dreal Normandie), l'autorité environnementale a été saisie par la ville de Lisieux pour avis sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact relative au projet de renouvellement urbain du quartier de Hauteville sur la commune de Lisieux (14), en application de l'article R. 122-8 (II) du code de l'environnement.

Conformément à cet article, l'avis de l'autorité environnementale sur la nécessité d'actualiser une étude d'impact doit être rendu dans un délai d'un mois à compter de la date de réception de la demande.

La saisine comporte une note descriptive des modifications apportées au projet initial, qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe Normandie n°2023-5052 du 28 septembre 2023[1].

Le présent avis contient l'analyse, les observations et la réponse sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact que la MRAe de Normandie, réunie le 13 mars 2025, formule sur ce dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

Cet avis est émis collégialement par l'ensemble des membres délibérants présents : Édith CHATELAIS, Yoann COPARD, Noël JOUTEUR, Olivier MAQUAIRE et Arnaud ZIMMERMANN.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie, adopté collégialement le 27 avril 2023[2], chacun des membres délibérants 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.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle évaluation environnementale de la Dreal Normandie, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les réponses à la demande de nécessité d'actualisation 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 à l'adresse suivante : Avis rendus sur projets de la MRAe Normandie en 2023 | Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe).

2 Consultable à l'adresse suivante : https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0032990&reqId=be9d7cb4-3077-4e98-a1d7-ba6f63fd2852&pos=6

AVIS

1. Présentation du projet et de son contexte

1.1 Contexte et présentation du projet

Le projet initial, ayant fait l'objet de l'avis n° 2023-5052 précédemment cité, portait sur le renouvellement urbain de l'ensemble du quartier de Hauteville (6 682 habitants en 2019, p. 168 EI_i[3]), quartier prioritaire de la ville d'une superficie totale de 54 hectares (ha), sur la commune de Lisieux, dans le Calvados. Ce projet est mené dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain. Il prévoyait[4] la démolition de 622 logements sociaux, la requalification de 782 logements sociaux, la résidentialisation de 1 072 logements sociaux, la construction de 311 logements sociaux et de 113 logements en accession libre, l'aménagement ou la rénovation d'espaces et d'équipements publics, de voiries, d'un centre commercial ainsi que d'un espace vert de 2,8 ha à l'ouest de la zone de projet (voir p. 3 de l'avis MRAe du 28 septembre 2023, p. 169 de l'EI_i).

Afin d'augmenter la part de logements sociaux dans le quartier, et de densifier les zones d'habitation, le projet modifié prévoit, en lieu et place de 16 logements individuels initialement prévus sur le secteur de la « Plaine des Sports », deux immeubles de logements collectifs, pour un total de 111 logements, sur une surface de plancher totale de 9 241 m². L'un est destiné à accueillir une résidence de 71 logements pour seniors sur une emprise de 3 950 m² ; l'autre à accueillir 40 logements sociaux sur une emprise de 2 704 m². Cet ensemble immobilier sera complété d'un espace de stationnement automobile de 91 places, et d'espaces verts sur 3 872 m² (p. 3 NM).

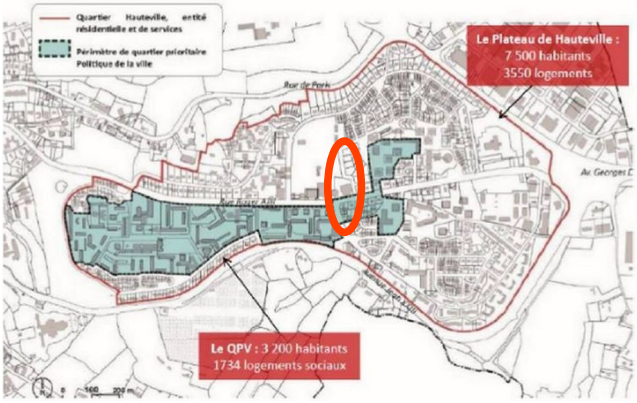

Fig. 1 : périmètre de l'opération de renouvellement urbain (source : p. 17 EIi), avec localisation en rouge des parcelles concernées par les modifications.

Fig. 2 : situation du secteur modifié (source : p. 1 NM), avec localisation en rouge des parcelles concernées

3 Pour cet avis, nous noterons EI_i pour l'étude d'impact initiale réalisée pour le projet initial, et NM pour la note de modification.

4 D'après les chiffres indiqués dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale du 28 septembre 2023.

Fig. 3 : plan masse du secteur dans le projet initial (source : p. 2 NM)

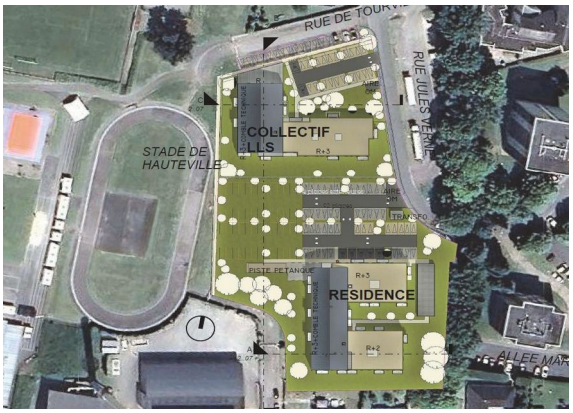

Fig. 4 : plan masse du secteur dans le projet modifié (source : p. 3 NM)

Le secteur concerné par la modification du projet est déjà fortement anthropisé, actuellement occupé par des terrains de sport (football), le long de la rue Jules Verne ; il se trouve hors des périmètres de monuments historiques à proximité (basilique de Lisieux). L'inventaire faune-flore effectué lors de la réalisation de l'étude d'impact initiale avait qualifié les enjeux pour la biodiversité de faibles à moyens.

1.2 Contexte réglementaire du projet

Le projet initial et son étude d'impact ont été présentés à l'avis de l'autorité environnementale le 10 août 2023, dans le cadre d'une procédure de demande de permis d'aménager. Conformément à l'annexe de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique n°39), ce projet initial, parce qu'il porte sur une surface totale supérieure à dix hectares, était soumis à une évaluation environnementale systématique. La MRAe Normandie a rendu son avis le 28 septembre 2023. La ville de Lisieux lui a adressé, par courrier du 11 octobre 2023, un mémoire en réponse.

2. Avis de la MRAe sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact initiale

2.1. Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale est un processus continu, progressif et itératif, qui a notamment vocation à éclairer le maître d'ouvrage, le public et les autorités compétentes sur les incidences potentielles d'un projet sur l'environnement et la santé, à chaque étape de l'évolution de celui-ci.

L'autorité environnementale, dans son avis n° 2023-5052, a énoncé les principaux enjeux qu'elle avait identifiés : les sols, les habitats naturels et la biodiversité, le climat et l'énergie, les déplacements et les pollutions sonores. Elle a considéré que l'étude d'impact était globalement de bonne qualité, malgré certaines lacunes comme l'absence de résumé non technique et de présentation des solutions de substitution raisonnables envisagées, ainsi que quelques précisions et analyses complémentaires concernant les enjeux précités.

Les recommandations formulées par l'autorité environnementale dans son avis ont fait l'objet de précisions et, en partie, de compléments, par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Compte tenu des évolutions qu'elle envisage par rapport au projet initialement transmis, la collectivité a saisi, le 14 février 2025, l'autorité environnementale sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact initiale.

2.2. Impacts de la modification

Enjeux et impacts sur les sols et les eaux pluviales

Les modifications apportées au projet initial, qui concernent le secteur dit de la « Plaine des Sports », sont très localisées et portent sur une emprise de 9 241 m² (p. 3 NM), à rapporter aux 540 000 m² du projet global, soit 1,7 % de la surface totale.

Dans le périmètre concerné par la modification, la part consacrée aux espaces verts diminue légèrement par rapport au projet initial (- 431 m²) tandis que celle des surfaces consacrées au stationnement, aux voiries et aux cheminements augmente de 953 m² (p. 2 et 3 NM). L'aménagement des espaces verts dans ce secteur sera accompagné par la plantation de 78 arbres, dont 23 de haute tige (p.4 NM).

Concernant l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales, le projet modifié prévoit une partie des stationnements et des cheminements avec un revêtement drainant permettant l'infiltration dans les sols (notamment 28 places de stationnement en gravillons, soit 342 m², pour 63 places en enrobés). Leur capacité d'infiltration sera cependant plus faible que les espaces enherbés actuels. L'autorité environnementale rappelle que l'imperméabilisation des sols est de nature à modifier l'écoulement des eaux pluviales. Toutefois, en l'espèce, la légère croissance de la surface imperméabilisée prévue par l'évolution du projet initial n'est pas de nature à augmenter de manière significative la quantité d'eaux pluviales qui ne pourra être infiltrée dans les sols.

La carte de gestion des eaux pluviales (p. 5 NM) montre une gestion par toit terrasse sur les deux immeubles, et par écoulement dans des tranchées drainantes et infiltration dans des noues. L'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales est prévu pour des pluies centennales (tableau p. 17 NM).

Ce secteur présente également, pour les sols, un enjeu du fait de l'identification de risques qualifiés de moyens liés au retrait gonflement des argiles. La note modificative indique que les aménagements prendront en compte les recommandations du BRGM[5] (p. 16 NM) en la matière. Dans l'étude d'impact initiale, cet enjeu avait été considéré comme majeur (tableau p. 162 EI_i), et des engagements avaient été pris par le maître d'ouvrage pour l'aménagement global envisagé (tableau p. 275 Ei_i).

L'autorité environnementale estime que, concernant les enjeux liés aux sols et à la gestion des eaux pluviales, la modification du projet ne nécessite pas d'actualiser l'étude d'impact.

Enjeux et impacts sur les habitats et la biodiversité

Le secteur concerné par la modification du projet ne se situe dans aucun zonage de protection ou d'inventaire (site Natura 2000, zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Znieff), arrêté préfectoral de protection de biotope) (p. 7 NM). Il s'agit d'un espace déjà fortement anthropisé, aménagé en terrains de sport, dans lequel l'enjeu de biodiversité est estimé « faible à moyen » (dossier d'EI_i : présence d'espèces patrimoniales végétales et faunistiques, notamment une haie située au sud-est du quartier (fig. 40 p. 67 EI_i). Cette dernière sera maintenue et se situe hors du secteur concerné par la modification (p. 11 NM). Par ailleurs, l'emprise modifiée se trouve hors de toute zone humide (p. 12 NM).

L'autorité environnementale estime que, concernant les enjeux d'habitats naturels et de biodiversité, la modification du projet ne nécessite pas d'actualiser l'étude d'impact.

5 Bureau de recherches géologiques et minières.

Enjeux et impacts en ce qui concerne les déplacements, les pollutions, les nuisances et le cadre de vie

Le projet modifié permettra de construire davantage de logements (111, selon la note de modification, contre 16 dans le projet initial). Ces logements sont destinés à accueillir au total 200 personnes, dans des appartements de type T1 et T2 (p. 1 NM), au lieu d'une soixantaine de résidents dans les pavillons initialement prévus. Le projet initial prévoyait d'atteindre un objectif de 3 038 logements dans le périmètre global de renouvellement urbain (p. 259 Ei_i), nombre porté à 3 133 (95 supplémentaires) par la modification envisagée. Il s'agit donc d'une opération de densification de l'habitat, alors que des objectifs de dédensification et de développement de la nature en ville étaient affichés à plusieurs reprises dans l'étude d'impact initiale (objectif de 56 logements/ha, p. 259 EI_i).

Néanmoins, cette augmentation d'environ 3 % du nombre de logements prévus à l'échelle du projet global ne semble pas remettre fondamentalement ces objectifs en cause. La population supplémentaire envisagée (environ 2 %), et ses conséquences en matière de mobilité, d'approvisionnement en eau, d'assainissement[6] et de consommation énergétique, apparaissent mineurs au regard de l'ampleur du projet global.

A la place de seize pavillons, sont prévus deux immeubles, respectivement de 40 et 71 logements (R+3 à R+4, soit environ 20 mètres de hauteur maximum selon les compléments apportés et la carte fournie dans la note de modification). Cependant, ces futurs immeubles s'inscriront dans la continuité d'un secteur d'habitat collectif, qui comporte des bâtiments de hauteur comparable ainsi qu'une émergence allant jusqu'à R+8. Enfin, le secteur faisant l'objet de la modification du projet se situe en dehors du périmètre de protection des monuments historiques de la basilique de Lisieux et de ses jardins (carte p. 15 NM).

La modification de l'aménagement prévu n'est donc pas de nature à transformer de manière significative le paysage et le cadre de vie.

L'autorité environnementale estime que, concernant les enjeux liés aux déplacements, à l'exposition aux pollutions et nuisances et au cadre de vie, la modification du projet ne nécessite pas d'actualiser l'étude d'impact.

2.3. Conclusion sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact

Les modifications envisagées par rapport au projet initial portent sur un secteur déjà fortement anthropisé et à faible enjeu de biodiversité. La superficie concernée représente moins de 2 % de la surface totale du projet de renouvellement urbain. Si ces évolutions se traduisent par une densification du bâti et une augmentation de la population accueillie dans ce secteur, leurs incidences restent cependant limitées en termes d'imperméabilisation supplémentaire des sols, d'accroissement des déplacements induits et de consommation des ressources naturelles. L'autorité environnementale considère donc que l'évolution envisagée du projet n'est pas de nature à générer des incidences négatives significatives supplémentaires sur l'environnement ou la santé humaine.

Dans ces conditions, l'autorité environnementale estime qu'une actualisation de l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain du quartier de Hauteville sur la commune de Lisieux (14) n'est pas nécessaire.

6 La station d'épuration de Lisieux disposant d'une capacité de 70 000 EH pour une charge d'entrée actuelle de 40 500 EH environ, p. 127 Ei_i), cette augmentation du nombre d'habitants n'a qu'un impact très limité sur les capacités d'assainissement.