



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis délibéré
Projet d'aménagement de la zone d'activités « Agglo21 »
Réalisation de la seconde phase
sur la commune de Saint-Lô (50)

N° MRAe 2026-18102

PRÉAMBULE

Par dossier reçu le 3 juin 2026 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie, l'autorité environnementale a été saisie par la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de la Manche du projet d'aménagement de la zone d'activités « Agglo21 » (deuxième phase) sur la commune Saint-Lô (50), pour avis sur l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et les recommandations que la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, réunie le 23 juillet 2026, formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

Cet avis est émis collégialement par l'ensemble des membres délibérants présents : Nicolas BLONDEL, Romain CAILLETON, Yoann COPARD, Noël JOUTEUR, Françoise LAVARDE, Olivier MAQUAIRE, Christophe MINIER, Louis MOREAU de SAINT-MARTIN et Sabine SAINT-GERMAIN.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie, adopté collégialement le 27 avril 2023¹, 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, 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.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie²) et sur le portail de publication de l'évaluation environnementale³. Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.

1 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>

2 [Présentation de la MRAe Normandie | Missions régionales d'autorité environnementale \(MRAe\)](#)

3 [Les Publications page 1 sur 5 - Portail Pétitionnaire](#)

SYNTHÈSE

La communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo (50) souhaite développer son offre d'accueil à destination des entreprises et envisage, pour cela, de poursuivre et achever la réalisation de la zone d'activités « Agglo21 », dont l'emprise totale devrait s'étendre sur une superficie d'environ 50 ha, et dont une première phase, d'une surface de 15 ha, a été autorisée en 2013.

Cette deuxième phase d'aménagement, qui porte sur environ 14 ha, se développe au sud-est de la ville de Saint-Lô dans un secteur voué à être densifié. Elle prolonge, sur des terres agricoles, une zone d'activités existante.

Les parcelles d'implantation sont longées et traversées par des corridors écologiques et se situent à moins de 300 mètres d'une retenue d'eau exploitée pour la production d'eau potable.

Le secteur présente des enjeux en termes d'artificialisation des sols. L'imperméabilisation impactera les ruissellements d'eaux pluviales sur le secteur ainsi que les continuités écologiques.

Pour l'autorité environnementale, les mesures proposées pour éviter, réduire et compenser (ERC) les impacts du projet sont insuffisamment décrites. L'analyse des incidences et les mesures ERC mériteraient d'être approfondies, complétées et justifiées.

L'autorité environnementale recommande plus particulièrement :

- de justifier le choix du scénario 1 retenu portant sur les phases 1 et 2 du projet et des aménagements qu'ils induisent au regard de ses impacts sur l'environnement et sur l'artificialisation de terres agricoles ;
- de proposer des solutions intégrées de gestion des eaux pluviales évitant toute altération du captage d'eau destinée à la consommation humaine ;
- de compléter l'étude d'impact par une évaluation des impacts du projet sur les sols et leurs fonctionnalités ainsi que sur les milieux naturels et la biodiversité, et par la présentation de mesures d'évitement, de réduction ou, à défaut, de compensation adaptées et selon une démarche conforme aux exigences de la séquence dite ERC ;
- de compléter le projet d'insertion paysagère et de l'agrémenter de visuels et de photomontages permettant d'apprécier la perception du site dans l'environnement proche et lointain ;
- d'approfondir l'impact du projet sur le climat et de fixer des orientations ambitieuses permettant à la fois de réduire les émissions de gaz à effet de serre du projet et d'adapter celui-ci aux effets du changement climatique ;
- de compléter l'étude d'impact par des études prospectives sur les modes de déplacement alternatif à la voiture individuelle, de fixer des objectifs de déplacements du quotidien ayant recours à ces modes de déplacement et de définir des mesures favorisant leur développement, ainsi qu'un dimensionnement des stationnements (cycles, véhicules) adapté en conséquence.

L'autorité environnementale a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

AVIS

1. Présentation du projet et de son contexte

1.1 Présentation du projet et de son historique

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement de la zone d'activités « Agglo21 », dans le cadre de la réalisation de sa deuxième phase, sur la commune de Saint-Lô (50), qui a pour objectif « de développer la création d'entreprises novatrices, d'encourager les synergies entre formations supérieures, centres de Recherches et Développement et de transfert de technologies et entreprises, de créer des emplois à forte valeur ajoutée dans l'industrie, l'artisanat et les services ».

Le programme d'aménagement « Technopôle Agglo21 », créé en 2013, devrait couvrir à terme environ 50 ha (cf figure 1). Il se déploie actuellement selon deux phases (cf figure 2). La phase 1, d'une superficie de 15 ha, a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (préfet de la région Basse-Normandie à l'époque) le 26 avril 2013⁴. Ses lots sont occupés, en 2025, à 85 %⁵.

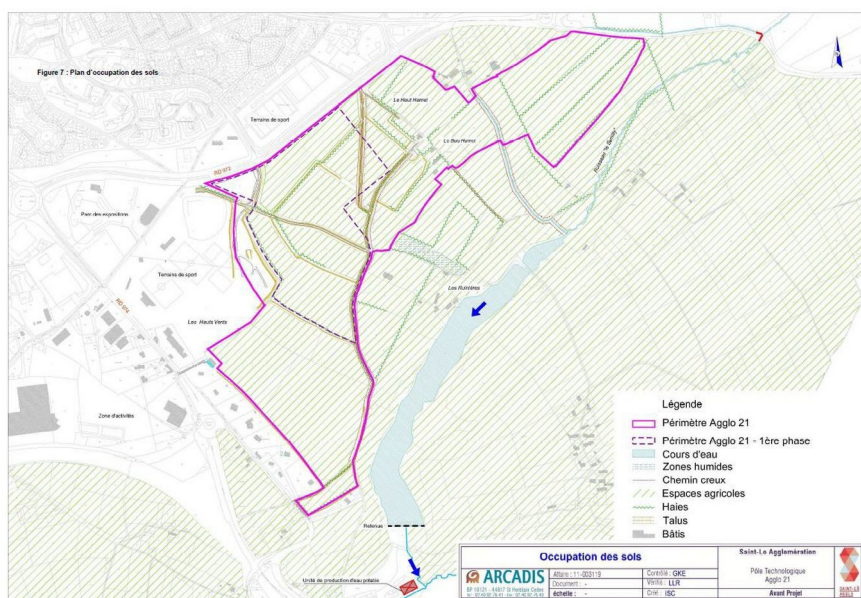


Figure 1 : Schéma de l'ensemble de la zone d'activités « Agglo 21 » (p. 17 de la pièce 3-2 Étude d'impact -EI)

La phase 2 de l'aménagement de la zone d'activités « Agglo 21 », qui fait l'objet du présent avis, couvre une superficie de 13,6 ha, au sud-est du parc d'activités existant, sur des parcelles agricoles. Elle s'insère dans une vaste zone d'extension urbaine dans laquelle la réalisation de programmes immobiliers est programmée (cf. infra 2.2). La future zone jouxte, au nord, le stade Louis Villemer et, à l'ouest, une zone pavillonnaire vouée à être densifiée par des activités économiques (cf. infra 2.3). Elle est également longée, au sud, par le ruisseau de « Semilly » et, à l'aval, par la retenue d'eau du même nom destinée à la production d'eau potable.

4 Avis n°2013-000339 : <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/acces-aux-decisions-et-avis-des-annees-2010-2015-a4897.html>

5 pp. 149-150 de l'étude d'impact : 13 lots dont 8 occupés et 3 en projet.



Figure 2 : Vue aérienne des phases du projet
(p.9 Pièce 2-2-2-14_dossier loi sur l'eau_avec annexes)



Figure 3 : Principaux axes routiers existants sur le pourtour de la zone Agglo21
(p. 52 Pièce 3-2_EI)

Trois axes routiers à fort trafic desservent le secteur : la route départementale (RD) 974 à l'ouest, la RD 559 à l'est et la RD 972 au nord (cf figure 3).

Une voie d'accès depuis la RD 559 a été réalisée en 2013 lors de la première phase d'aménagement. En 2025, l'aménagement d'un « barreau routier » et d'un giratoire (rond-point de l'Atlantique) depuis la RD 974, ainsi que la prolongation de la rue Madeleine Desdevises, ont permis de désenclaver le secteur du projet et de connecter les deux phases du projet « Agglo 21 ».

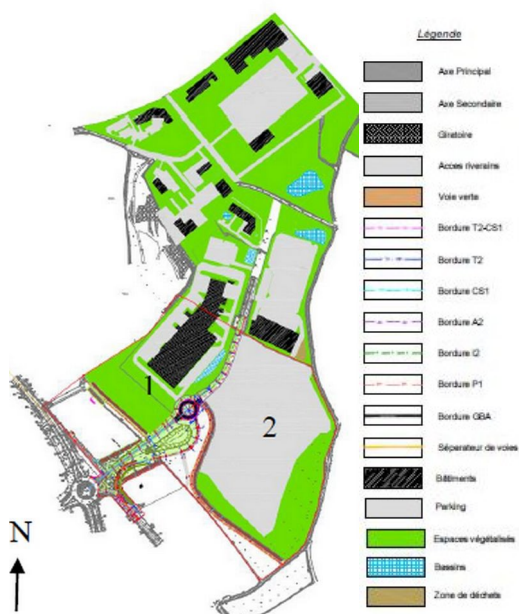


Figure 4 : Plan d'aménagement des phases 1 et 2
L'extension accueillera une surface industrielle de 2,4 ha (représentée en 1) ainsi qu'un vaste parking d'une superficie de 4,8 ha (représenté en 2) (pp.61 et 86 Pièce 3-2_EI)

L'aménagement paysager des espaces publics intègre des espaces végétalisés ou dédiés à la gestion des eaux pluviales, couvrant environ 23 % de la superficie de la phase 2.

1.2 Le cadre réglementaire

1.2.1 Les procédures relatives au projet

La phase 2 du projet d'aménagement de la zone d'activités est soumise à une autorisation environnementale au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la législation 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 supérieure à 20 ha* »⁶.

Le projet d'extension de la zone d'activités a fait l'objet d'un projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Lô, sur lequel l'autorité environnementale a rendu un avis en novembre 2024⁷. Les dispositions du PLU permettant la réalisation de ce projet ont été reprises dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Lô Agglo approuvé le 14 octobre 2024⁸. Le secteur est identifié par le PLUi comme une « zone à urbaniser à vocation principale économique – dominante industrielle et artisanale de grande envergure – située dans le secteur « Agglo21 » ». Cette zone classée pour l'essentiel « AUxlp21 » et pour une frange nord-est « Uxlp21 » dans le règlement graphique du PLUi (cf figure 5) fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation⁹ (OAP) et d'un règlement spécifique.

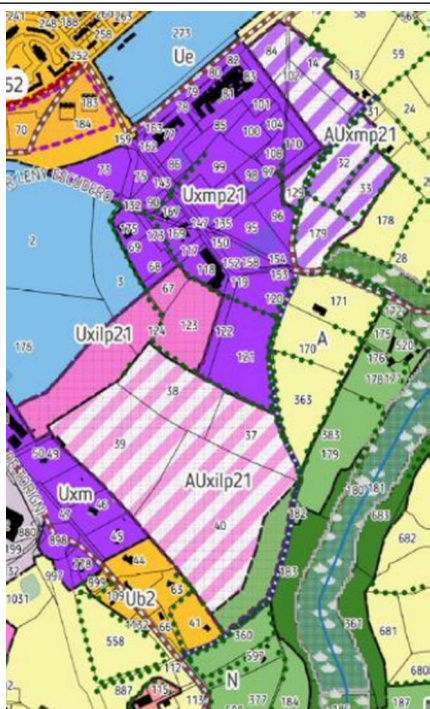


Figure 5 : Extrait du règlement graphique du PLUi de Saint-Lô Agglo (p. 7 pièce 3-2_ E1)

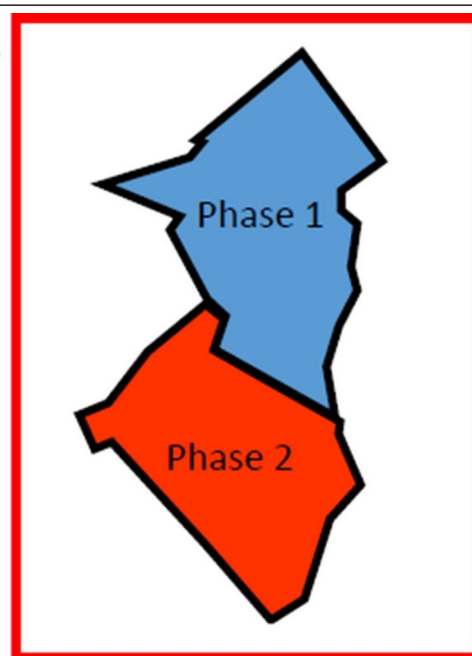


Figure 6 : Schéma des deux phases de l'aménagement de la zone d'activités (p. 7 pièce 3-2 E1)

⁶ Le bassin versant concerné/impacté par le projet est de 40,7 ha.

⁷ Avis MRAe n°2024-5545 du 14 novembre 2024 sur la modification n° 5 du PLU de la commune de Saint-Lô (50)

⁸ Avis MRAe n°2023-5000 du 24 octobre 2023

⁹ Saint-Lô < site : 50502_eco data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_200066389/515494453c9779396ffe483a0fc8a42a/200066389_oap_1_20260119.pdf

1.2.2 L'évaluation environnementale

La deuxième phase d'aménagement de la zone d'activités « Agglo21 » est soumise à une évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39 b) de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement « *Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares* ». Le projet doit donc faire l'objet d'une étude d'impact et il sera, par ailleurs, soumis à enquête publique.

Le projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, une évaluation de ses éventuelles incidences sur les sites Natura 2000¹⁰ susceptibles d'être impactés est également requise en application des dispositions prévues au 3° de l'article R. 414-19.I du code de l'environnement, même s'il n'existe pas de site Natura 2000 sur le site d'étude.

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. 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 zone d'implantation de la phase 2 est composée de terres agricoles, qui ne paraissent plus cultivées. Les parcelles, de grande superficie, sont entourées de haies longées par des sentiers. Certains « chemins creux¹¹ » correspondent à des itinéraires de randonnée : un chemin identifié au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée borde le secteur à l'est et le chemin de grande randonnée (GR) 221 le longe au sud.

Le site est bordé à l'est par un corridor boisé, composé de haies, fortement sensible à la fragmentation. Au sud, s'écoule le ruisseau des étangs de Semilly qui alimente une réserve d'eau distante de 275 m du site du projet, laquelle est destinée à l'alimentation en eau potable notamment de l'agglomération de Saint-Lô. Le cours d'eau se jette ensuite dans le ruisseau de Fumichon, affluent de la Vire. Il est couvert par l'arrêté préfectoral de protection de biotope de la Vire et de certains de ses affluents¹² afin de préserver les habitats des poissons migrateurs. Ce réseau hydrographique fait partie d'un corridor bleu sensible à la fragmentation.

Aucune zone humide n'a été caractérisée sur la base de critères floristiques et pédologiques lors de la campagne de reconnaissance réalisée au printemps 2024.

La zone naturelle la plus proche est la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)¹³ de type II « *Moyenne vallée de la Vire et bassin de la Souleuvre* » (FR250008450), à environ 2,5

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

11 Un chemin creux est un chemin situé entre deux talus plantés de haies.

12 APB n°2019-05-13 <https://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/APPB/FR3800981txtrgl.pdf>

13 Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les Znieff de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

km au sud-est. Les sites Natura 2000 les plus proches, la zone spéciale de conservation « Coteaux calcaires et anciennes carrières de La Meauffe, Cavigny, Airlé » (FR2502012) et la zone de protection spéciale « Basses vallées du Cotentin et Baie des Veys » (FR2510046) se situent à environ 9 km des limites communales.

Le site est localisé à l'aplomb de la masse d'eau souterraine « Socle du bassin versant amont de la Vire » (FRHG511) présentant un bon état quantitatif et chimique. Huit forages d'exploitation sont référencés dans un rayon de 500 m autour du projet.

Le site n'est pas concerné par les risques d'inondation, par débordement de cours d'eau ou remontée de nappe. Aucune habitation n'est présente dans le périmètre. En revanche, plusieurs sont situées aux lieux-dits « Le Haut Hamel » et « Le Bas Hamel », au sud-ouest de l'emprise du projet.

Compte tenu de la nature du projet et des sensibilités environnementales des milieux concernés, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols ;
- la gestion des eaux ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le paysage ;
- le changement climatique ;
- les nuisances sonores et atmosphériques liées au trafic routier.

2. Contenu du dossier et justification des choix

2.1. Contenu et qualité du dossier

Dans l'ensemble, le dossier manque de précisions et d'explications dans ses analyses, en particulier pour la justification de la phase 2 du projet. Les quelques informations apportées à ce sujet sont présentées de manière éparse. Une présentation synthétique, dans un chapitre dédié à ce volet de l'étude d'impact, en permettrait une meilleure compréhension

L'autorité environnementale note également un manque de clarté et de rigueur dans la déclinaison de la séquence ERC. Elle rappelle que les mesures de compensation portent sur les impacts résiduels notables du projet après mise en œuvre des mesures d'évitement, en premier lieu, puis de réduction.

Par ailleurs, les annexes de l'étude d'impact comme du dossier de la demande d'autorisation « loi sur l'eau » sont difficiles d'accès : elles ne sont pas numérotées dans l'étude d'impact et ont leurs propres paginations dans des documents plus généraux.

L'autorité environnementale recommande de regrouper et de compléter les éléments de justification du projet dans un volet dédié de l'étude d'impact et de numéroté les annexes afin d'en permettre un accès plus aisé.

2.2. Justification des choix et solutions de substitution

L'étude d'impact de la phase 2 du projet présente, dans un chapitre 10 intitulé – de manière inadéquate - « Mesures compensatoires »¹⁴, l'historique et les raisons du choix du site d'implantation du projet Technopole Agglo 21, depuis le dossier initial de demande d'autorisation « loi sur l'eau » (étude de faisabilité et AEU¹⁵ du projet « TechnopôleAgglo21 » réalisée en 2010¹⁶).

¹⁴ p. 145 à 150 Pièce 3-2 étude d'impact.

¹⁵ AEU signifie dans cette annexe « approche environnementale de l'urbanisme ».

¹⁶ p.144 Pièce 3_3-3_6_ei_avec_annexes.

Elle expose la démarche qui a progressivement conduit à retenir le site du projet « Agglo 21 » : une première analyse portant sur huit sites d'implantation potentiels a permis, sur la base des contraintes environnementales, paysagères, urbanistiques et agricoles, de cibler trois sites de part et d'autre de la RD 551. Les sites alternatifs ne sont pas décrits ni localisés dans l'étude d'impact, et les principales conclusions de l'analyse de leurs incidences respectives ne sont pas rappelées. Les deux phases du site « Agglo21 » concerne le site principal du programme. A terme, un site complémentaire dédié à des activités de production et de recherche sera implanté plus à l'ouest.

Au sein du périmètre du projet Agglo21, l'étude d'impact (p. 61) présente les trois scénarios d'aménagement envisagés pour la phase 2, la phase 1 évoluant elle aussi dans sa partie proche de la phase 2. Les critères considérés sont l'imperméabilisation des sols, le trafic routier ainsi que les nuisances sonores et pollutions atmosphériques engendrées.

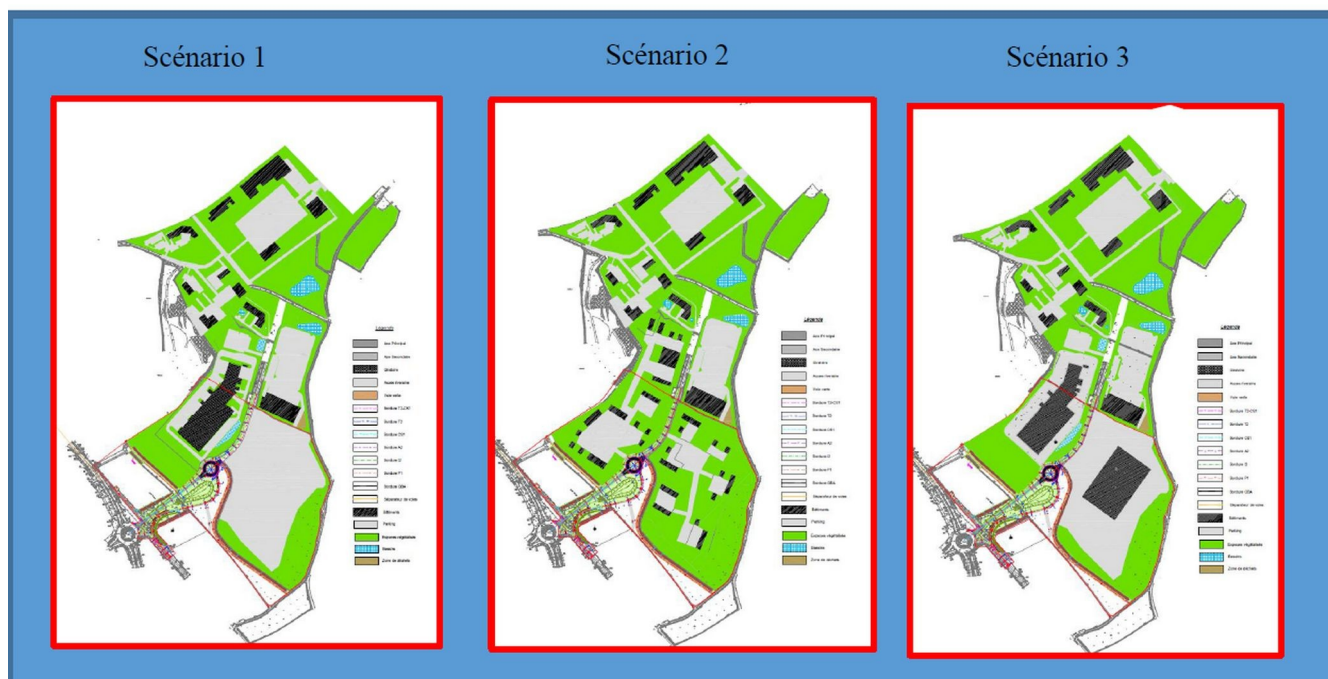


Figure 7 : Schémas des trois scénarios d'aménagement des phases 1 et 2 (source : p. 62 Pièce 3-2 EI)

Toutefois, comme déjà relevé par l'autorité environnementale dans le cadre de son avis précité de 2024 sur la modification du PLU communal, la comparaison des trois variantes ne prend pas en compte l'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE), destiné à évaluer la vacance et le potentiel de densification au sein des zones existantes du territoire intercommunal¹⁷.

L'autorité environnementale recommande de justifier davantage les choix retenus dans le cadre du projet au regard des besoins prévisibles de développement de l'activité économique à l'échelle intercommunale et des solutions de substitution raisonnables examinées pour y répondre, notamment par référence à l'inventaire des zones d'activités économiques.

Par ailleurs, sur la base d'une analyse s'appuyant sur un code couleur, le premier scénario est estimé comme le moins impactant alors qu'il n'est pas présenté comme celui qui engendrerait la moindre imperméabilisation.

¹⁷ Cet inventaire doit être réalisé en application de l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme. L'inventaire des zones d'activités économiques (Izae) est un outil territorial facilitant la connaissance de l'état de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et/ou aéroportuaire, rendu obligatoire à l'échelle des intercommunalités par le code de l'urbanisme depuis l'entrée en vigueur de la loi climat et résilience du 22 août 2021.

Pour l'autorité environnementale, le choix du scénario 1 est insuffisamment justifié au regard des enjeux de gestion des eaux pluviales (cf infra 3.1) et de préservation des continuités écologiques (cf infra 3.2).

Le dossier analyse, encore dans un autre volet de l'étude d'impact¹⁸, les « impacts cumulés » des phases 1 et 2, les qualifie de faibles, moyens ou forts et présente les mesures dites « compensatoires » envisagées pour y répondre. L'autorité environnementale relève que la qualification de ces mesures est impropre et ne correspond pas à la démarche requise, qui exige d'envisager prioritairement des mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction, voire en dernier recours de compensation. Elle observe également que la désignation d'effets cumulés entre phases 1 et 2 n'est pas adaptée, s'agissant du même projet d'aménagement, et qu'elle doit être réservée à l'analyse des effets d'autres projets (cf. *infra*, 2.3).

L'autorité environnementale recommande de s'appuyer sur des chiffres précis pour comparer les scénarios et d'examiner des solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences sur la gestion des eaux de ruissellement et le maintien des continuités écologiques.

2.3. Effets cumulés

L'autorité environnementale note l'absence dans l'étude d'impact d'une analyse des effets cumulés du projet avec ceux d'autres projets. Elle remarque en particulier que deux OAP du PLUi programment des aménagements jouxtant le secteur « Agglo21 » : il s'agit d'une zone de densification à vocation économique, d'une superficie de 4,16 ha, sur l'emprise de la zone pavillonnaire à l'ouest (site : 50502_d_8), et d'une autre zone d'activité économique, d'une emprise de 5,26 ha, longeant l'emprise de la phase 1 à l'ouest (site : 50502_eco_5).

Pour l'autorité environnementale ces aménagements pourront contribuer, concomitamment à ceux du projet « Agglo 21 », à diminuer les espaces de pleine terre et à impacter la fonctionnalité des corridors écologiques ainsi que la gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets limitrophes inscrits au PLUi.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par 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.

3.1. La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'artificialisation des sols. En plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire, elles affaiblissent le bon fonctionnement des sols, affectent notamment, par voie de conséquence, leur fertilité, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, le cycle du carbone et contribuent, de fait, au changement climatique.

En effet, à l'échelle mondiale, les sols stockent environ deux fois plus de carbone que l'atmosphère. Sur la période 2011-2023, les écosystèmes terrestres, incluant végétation et sols, constituent un puits majeur de carbone, estimé à environ 3 à 4 milliards de tonnes de carbone par an. La part correspondant à l'accumulation nette dans les sols contribue à hauteur de 10 % du puits terrestre net. La préservation des sols contribue donc au maintien de ce stock et à la limitation des émissions liées à

18 pp. 133 à 144 Pièce 3-2 étude d'impact agglo21

leur artificialisation et à leur dégradation. En France, sur un mètre de profondeur, ce stock atteint 110 à 150 tonnes de carbone par hectare¹⁹. Ainsi, limiter l'imperméabilisation des sols est une manière de lutter activement contre le réchauffement climatique²⁰.

La Normandie est particulièrement concernée par le phénomène d'artificialisation avec environ 18 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2021. Cela représente l'équivalent de trois fois la surface de la commune du Havre, ou la consommation d'environ un hectare toutes les six heures.

La loi climat et résilience du 22 août 2021, modifiée par la loi du 20 juillet 2023, a fixé un objectif de «zéro artificialisation nette» (Zan) à atteindre en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié à l'horizon 2031 par rapport à la décennie 2011-2020.

Cet objectif a été décliné par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet²¹) de Normandie à l'échelle du territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Saint-Lois à - 47,9 % à l'horizon 2030 par rapport à la décennie 2011-2020 ; il a été porté à - 48 % dans le PLUi de Saint-Lô Agglo sur la période 2023-2035, par rapport à la période 2013-2023²².

Les deux phases d'aménagement Agglo21 auront pour conséquence une consommation de terre agricole de 28,6 ha environ, à laquelle pourraient s'ajouter 5,26 ha liés à la réalisation d'une nouvelle zone économique dans sa lisière ouest.

Pour l'autorité environnementale, même si le dossier explique que la surface de l'ensemble du projet a été réduite entre le PLU de 2013 et le PLUi 2024 pour tenir compte de l'objectif du Zan, et même si la phase 2 du projet global se situe sur des emprises actuellement occupées par des grandes cultures, moins favorables à la biodiversité que des espaces naturels, cette phase 2 est de nature à engendrer une perte nette de fonctions écologiques, agronomiques et hydrologiques des sols, qu'il convient d'évaluer et de prendre en compte dans la séquence ERC²³.

L'autorité environnementale recommande d'évaluer l'impact du projet sur les sols et leurs fonctionnalités et de le prendre en compte dans la séquence éviter-réduire-compenser.

3.2. La gestion des eaux de ruissellement

Le projet se situe dans le bassin versant de la réserve d'eau de Semilly destinée à alimenter une unité de production d'eau potable. Son périmètre se compose de deux bassins versants topographiques (BV1 et BV2 – cf. figure 9 ci-après).

Bien qu'il soit situé en dehors du périmètre de protection du captage d'eau, les ruissellements sur le site peuvent altérer la qualité des eaux de cette réserve. Le risque identifié tient à l'augmentation des

19 <https://www.ipcc.ch/srccl/>

20 https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/593630/sols-et-adaptation-au-changement-climatique-de-la-comprehension-des-mecanisme-aux-pistes-d-actions-e?_lg=fr-FR

21 Prévu par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le Sraddet a été adopté par la Région en 2019 et approuvé par le préfet de la région Normandie le 2 juillet 2020. Il a été modifié le 28 mai 2024. Le Sraddet fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants : schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et schéma régional climat-air-énergie (SRCAE).

22 L'autorité environnementale souligne que cet objectif de réduction de la consommation d'Enaf à échéance 2035 a été rehaussé dans la version du PLUi approuvée par rapport au projet de PLUi sur lequel elle avait émis un avis en octobre 2023, qui était limité à une réduction de 43 %.

23 Ainsi que déjà recommandé par l'autorité environnementale dans son avis précité de novembre 2024 sur la modification n° 5 du PLU communal.

ruissellements liée à l'imperméabilisation des sols et au transfert vers la retenue de particules ou de substances polluantes, d'origine chronique ou accidentelle.

Du fait de sa vulnérabilité, le captage fait l'objet d'un plan de gestion de crise (annexe 7 de la demande d'autorisation « loi sur l'eau »²⁴) et d'une « fiche réflexe » détaillant le plan de gestion de crise à activer en cas de pollutions véhiculées par les eaux pluviales sur la zone d'activités Agglo21 (annexe 11).

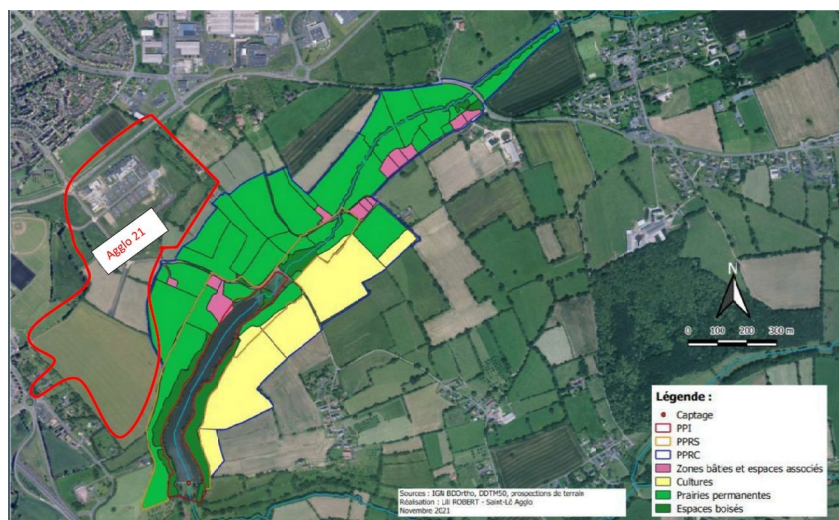


Figure 8 : Périmètre de protection du captage de Semilly (Source : p.43 - pièce 3-3-3-6_EI_avec_annexes)

Sur le périmètre d'Agglo21, les sols existants sont peu perméables. Les entreprises sont tenues d'infiltrer les eaux à la parcelle via des ouvrages de décantation et de régulation. Quant aux eaux ruisselant sur les voiries, des ouvrages de régulation ont été mis en place lors de la réalisation de la première phase d'aménagement du projet et du barreau routier. Les eaux sont collectées par des réseaux hydrauliques à ciel ouvert (fossés, noues²⁵) puis acheminées en cascade vers deux bassins de rétention dont un bassin de rétention principal (implanté au sein du BV1). L'ensemble du système existant est dimensionné pour une pluie d'occurrence décennale.

A l'occasion de la réalisation de la phase 2, les ouvrages de gestion des eaux ruisselant sur les parcelles privées et les espaces publics ont été redimensionnés pour une pluie de temps de retour de 30 ans conformément aux dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie.

A l'échelle des lots viabilisés, des bassins ou des noues de rétention seront construits pour recueillir temporairement et réguler l'infiltration des pluies d'occurrence trentennale. L'équipement de ces ouvrages par des vannes de confinement n'est pas généralisé.

L'autorité environnementale recommande de préciser les modalités et l'échéancier de mise en œuvre des travaux hydrauliques et de programmer l'installation de vannes de confinement pour l'ensemble des ouvrages de rétention des eaux.

24 p. 337 et ss - Pièce 2_2-2_14_dle_avec_annexes,

25 Fossés larges et peu profonds avec un profil présentant des rives en pentes douces. Le fossé est une dépression plus profonde et plus étroite que la noue.

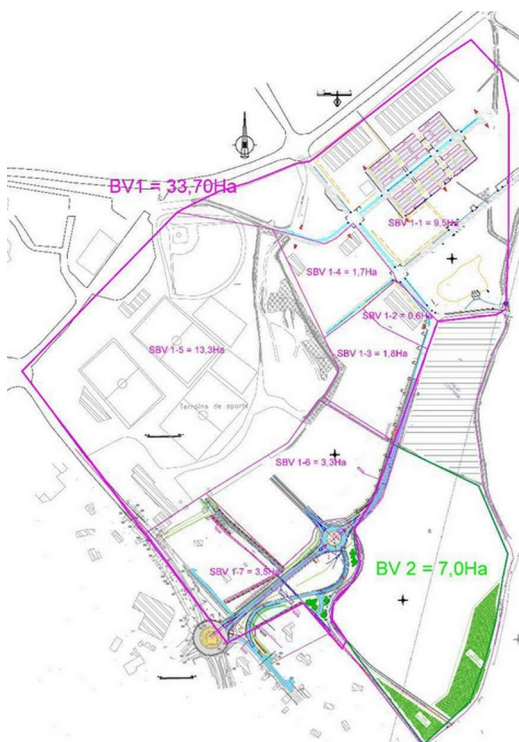


Figure 9 : Vue en plan des bassins versants topographiques
(Source : p.14 pièce 2-2-2-14_dle_avec_annexes)

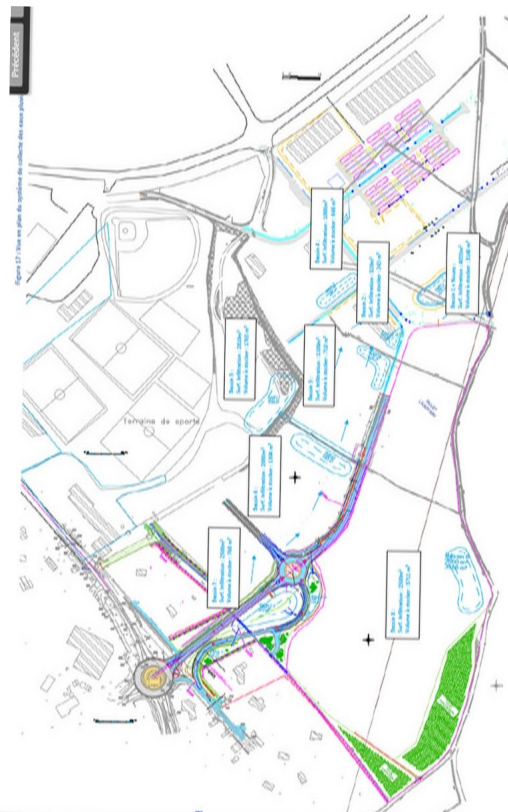


Figure 10 : Vue en plan du système de collecte des eaux pluviales
(Source : p.34 pièce 2-2-2-14_dle_avec_annexes)

A l'exception du bassin versant situé au sud (BV2²⁶), les eaux pluviales transiteront et seront évacuées par les ouvrages hydrauliques existants.

Selon le dossier, pour un événement pluvieux d'une période de retour supérieure à 30 ans, les bassins de rétention passeront en surverse et la totalité des flux s'écoulera jusqu'au bassin principal (BV1), dont la réserve capacitaire de 1 663 m³ pourra accueillir les eaux excédentaires au-delà de la trentennale, sans pouvoir accepter les volumes générés par une pluie centennale. Les volumes excédentaires s'écouleront jusqu'à la retenue d'eau de Semilly.

Selon l'avis rendu en 2012 par l'hydrogéologue²⁷ agréé : « aucune eau pluviale reçue sur cette zone urbaine ne [devra être] dirigée directement vers le réservoir du Semilly, le transit se faisant via des fossés vers les cours d'eau secondaires ou vers l'aval de la retenue ».

Pour l'autorité environnementale, le dispositif de gestion des eaux pluviales prévu pour la zone d'activités Agglo21 ne paraît pas respecter la prescription formulée par l'hydrogéologue agréé et ne permet donc pas d'assurer une protection suffisante du captage de Semilly.

L'autorité environnementale recommande d'éviter tout ruissellement d'eau pluviale dans la retenue de Semilly, en tenant compte de l'aggravation de ce phénomène en raison de l'imperméabilisation due aux projets d'urbanisation dans le secteur (cf point 2.2) et du changement climatique qui devrait intensifier les incidences pluviométriques sur des durées plus courtes.

Le bassin versant situé au sud (BV2) est indépendant et dénué d'exutoire. Un bassin sec paysager sera dimensionné pour une pluie centennale. Les écoulements excédentaires seront dirigés vers le chemin situé à proximité. L'ouvrage sera équipé d'une vanne de confinement.

²⁶ p.32 Pièce 3-3-3-6_EI_avec_annexes

²⁷ Annexe 6, p.303 et ss, notamment p. 310, Pièce 2-2-2-14_dle_avec annexes

3.3. Les milieux naturels et la biodiversité

L'étude de la faune et de la flore s'appuie sur des inventaires réalisés pendant la période de nidification des oiseaux : trois campagnes ont ainsi été réalisées de mars à juillet 2024, dont une campagne nocturne d'écoute des chiroptères.

Pour l'autorité environnementale, la période d'inventaire n'a pas permis de caractériser suffisamment la présence des chiroptères, des amphibiens et des odonates. Le protocole d'investigation pour la recherche des reptiles apparaît également insuffisant (absence de plaques à reptiles).

L'autorité environnementale recommande de mener de nouvelles investigations (écoutes, relevés de terrain) afin de mieux caractériser l'activité des espèces, notamment de chiroptères, au cours de leur période de migration automnale.

3.3.1 Etat initial de l'environnement

Des cultures intensives couvraient 85 % du site du projet. La végétation spontanée y était quasiment absente et se limitait à des « mauvaises herbes » (adventices). Une seule espèce d'intérêt communautaire a été identifiée dans la zone : le Fragon petit-houx. La présence de Laurier palme, une espèce exotique envahissante, a été observée le long de la haie sud.

L'autorité environnementale recommande de mettre en défens les stations de Fragon petit-houx, lors de la phase de travaux.

L'emprise du projet est délimitée par des haies arborées multi-strates et arbustives. Selon le dossier, celles situées à l'ouest de la zone d'étude sont fonctionnelles pour l'accueil et le transit de la biodiversité.

Trente espèces d'oiseaux ont été répertoriées dans l'aire d'étude et à ses abords, dont 20 espèces protégées au niveau national et parmi celles-ci, deux espèces patrimoniales : la Linotte mélodieuse et le Chardonneret élégant.

Par ailleurs, les enjeux sont jugés « faibles » à « très faibles » pour les reptiles, les amphibiens et les mammifères terrestres, hors chiroptères.

Sept espèces de chiroptères ont été contactées dans l'aire d'étude et à ses abords parmi les 21 espèces connues en Normandie. La Pipistrelle commune représente 80 % des contacts. Les chauves-souris représentent un enjeu « moyen » pour l'activité de transit et « modéré » pour celle de la chasse. Quant aux potentialités de gîtes anthropiques ou arboricoles au sein du périmètre, elles sont estimées comme « faibles ».

3.3.2 Impacts et mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)

Le dossier rappelle que l'étude des impacts cumulés avec le développement des quartiers environnants a été réalisée, à l'échelle de l'agglomération, dans le cadre du PLUi et, s'agissant des impacts sur l'environnement et la santé humaine de la phase 2 du projet, il se limite à lister, au sein d'un tableau général²⁸ quelques impacts en les qualifiant de « faible » ou « moyen », sans les expliciter ni les analyser. Ce tableau porte à la fois sur les impacts observés de la phase 1 et les impacts « cumulés » des deux phases.

L'autorité environnementale rappelle qu'en application de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, toute étude d'impact d'un projet doit comporter « Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement (...) ». Le dossier est donc particulièrement insuffisant sur ce point.

28 pp. 133 et ss – Pièce 3-2_EI.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact du projet par une analyse plus détaillée des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

Comme précédemment indiqué (*supra*, 2.2), les mesures d'évitement et de réduction ne sont que partiellement décrites et sont présentées à tort sous l'intitulé « mesures compensatoires »²⁹. Le dossier se limite à mentionner l'évitement de certains linéaires de haies et les mesures de réduction visant à limiter les impacts des ruissellements sur la retenue d'eau de Semilly. Toutefois, les éléments présentés dans le dossier ne permettent pas, à l'issue de la séquence d'évitement et de réduction, de caractériser les impacts résiduels notables sur lesquels devraient porter les mesures de compensation.

L'autorité environnementale recommande de présenter de façon distincte l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction prévues lors des phases de chantier puis de fonctionnement de la zone d'activités et, dans un second temps et conformément à la démarche ERC, de qualifier les impacts résiduels notables pour le milieu naturel et la biodiversité sur lesquels pourront porter des mesures compensatoires.

Selon le dossier, au titre des mesures prévues concernant le milieu naturel sur l'ensemble du projet, « au total, 3 085 mètres-linéaires de haies sont plantés afin d'assurer une continuité écologique et un espace boisé de 8 900 m² est créé sur le chemin de Pissot ».



Figure 11 : Synthèse des enjeux de biodiversité
(Source : p.41 - Etude environnementale faune flore zones humides)

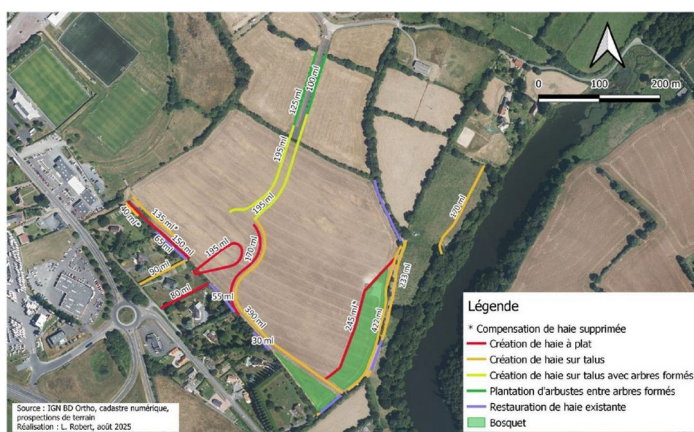


Figure 12 : Plantations et restaurations de haies bocagères
(Source : p.153 - Pièce 3-2_EI)

Pour l'autorité environnementale, il n'est pas assuré que ces plantations maintiennent ou restaurent suffisamment les continuités écologiques et leurs fonctionnalités. Le dossier ne décrit pas les caractéristiques écologiques des corridors boisés notamment des linéaires de haies et ne présente pas les modalités d'évaluation des fonctionnalités de ces écosystèmes. La compensation attendue des impacts résiduels notables n'est pas démontrée.

L'autorité environnementale recommande d'évaluer les fonctionnalités des haies qui seront plantées et de l'espace boisé qui sera créé en termes de connectivité écologique et d'accueil de la faune et de justifier d'une compensation suffisante des fonctions écosystémiques des corridors écologiques existants, notamment avec la vallée boisée limitrophe. Elle recommande plus généralement de démontrer l'absence d'incidences résiduelles sur la biodiversité et, le cas échéant, de définir des mesures d'évitement et de réduction complémentaires, voire des mesures de compensation adaptées. En ce qui concerne les espèces protégées et leurs habitats, elle recommande, à défaut d'une démonstration quant à l'absence

²⁹ pp.133-134 - Pièce 3_2_etude_impact_agglo21

d'incidences résiduelles significatives, de prévoir les mesures de compensation nécessaires dans le cadre d'une demande de dérogation à l'interdiction de leur destruction.

Le dossier indique qu'un suivi post-chantier sera réalisé afin de s'assurer de la bonne évolution des bandes boisées. Pour l'autorité environnementale, cette mesure de suivi paraît trop limitée et devrait être étendue à la surveillance du maintien de la diversité faunistique du site d'implantation. Ce suivi devra permettre, en particulier, d'ajuster certaines mesures de gestion si une diminution des populations d'espèces protégées dans la zone est constatée. Il devra être assuré pendant une durée suffisamment longue, pendant la phase d'exploitation du projet.

L'autorité environnementale recommande de prévoir des campagnes de suivi sur une durée suffisamment représentative de la phase d'exploitation du projet pour permettre de s'assurer d'une bonne conservation de la faune et de la flore sur le site et de mettre en œuvre, le cas échéant, des mesures correctives.

3.4. Les paysages

Le dossier comporte des photographies de l'état actuel des abords immédiats du site³⁰, rendant compte d'un paysage majoritairement agricole sur lequel se détachent les bâtiments construits lors de la première phase d'aménagement (cônes de vue 7 et 8). Selon le dossier, « *on observe une composition paysagère mixte composée d'arbustes, de grands arbres, d'ensembles de haies et talus formant un écrin de verdure [...]. Le sentier de grande randonnée semble encastré dans une pente douce.* » Depuis les abords est du site, les vues s'étendent jusqu'à environ deux kilomètres. L'extension accueillera un bâtiment industriel d'environ 11 000 m² et d'une hauteur de 16 m, ainsi qu'un grand parking. Seul un plan d'implantation de principe illustre le projet (cf. point 1.1).

Pour l'autorité environnementale, le dossier doit rendre compte, notamment par des images et des photomontages, de la perception des bâtiments susceptibles d'être autorisés dans la zone d'activités, notamment de ceux de plusieurs étages³¹, depuis les points de vue lointains, les lieux de vie du « Bas Hamel », du « Haut Hamel », les sentiers de randonnée en périphérie du site et la RD 974.

L'autorité environnementale recommande de développer la présentation des impacts paysagers du projet par des visuels (vues différenciées, photomontages, etc.) et une analyse paysagère du projet.

3.5. Le changement climatique

Selon le dossier, le projet engendrera une augmentation des émissions de gaz à effet de serre (GES) « *notamment due au transport routier amplifié* », les impacts du changement climatique seront « *localisés* » et « *se limiteront* » à la formation d'îlots de chaleurs urbains³², et enfin les puits de carbone naturels dans l'enceinte du projet d'ensemble permettraient d'absorber les émissions de GES.

Pour l'autorité environnementale, la conclusion selon laquelle le projet a un impact carbone « neutre » est insuffisamment justifiée. Les émissions de GES générées par la consommation d'énergies fossiles de la zone d'activités en phase d'exploitation (déplacements, consommations énergétiques des bâtiments,

30 pp. 31-34 - Pièce 3_2_etude_impact_agglo21

31 p.90 - règlement du PLUi pour la zone Uxilp21 Dans le sous-secteur UXilp21 : La hauteur des constructions ne peut excéder 30 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel. Les constructions atteignant d'ores et déjà cette hauteur maximale peuvent atteindre une hauteur maximale supplémentaire correspondant à 30% de la hauteur existante. https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_200066389/515494453c9779396ffe483a0fc8a42a/200066389_reglement_20260119.pdf

32 Les îlots de chaleur urbains se caractérisent par une hausse de température localisée en zone urbaine. Ce phénomène est fonction de la densité des bâtiments, de l'imperméabilisation des sols et de la capacité des matériaux de construction à absorber et/ou réfléchir la chaleur.

etc.) n'ont pas été quantifiées. De plus, le bilan carbone doit intégrer le déstockage du carbone des sols lors de leur changement d'affectation.

L'autorité environnementale recommande, sur la base d'hypothèses consolidées, de réaliser le bilan des émissions de GES sur l'ensemble des composantes du projet dans leur cycle de vie.

Aucune étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (EnR) n'est annexée au dossier. Le maître d'ouvrage envisage un raccordement de la zone d'activités au futur réseau de chaleur urbain (chaufferie bois) de la ville, afin de décarboner les besoins en énergie thermique. Quant aux besoins en électricité, il est simplement précisé qu'une entreprise agro-alimentaire (Atelier21) exploite l'énergie solaire en autoconsommation.

Le règlement du PLUi pour la zone « AUxilp21 » rappelle les obligations de la loi climat et résilience pour les bâtiments d'activités commerciales d'une superficie excédant les 500 m² et les bâtiments de bureau de plus de 1 000 m² : les toitures non végétalisées doivent être solarisées à 30 %, les parkings à 50 % et ombrières à 100 %. Dans la zone d'activités, l'ensemble des toitures terrasses peuvent être couvertes de panneaux photovoltaïques³³.

L'autorité environnementale recommande de réaliser, conformément à l'obligation prévue par l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme, une étude sur le potentiel de déploiement des énergies renouvelables sur la zone d'activité Agglo21 et de proposer une stratégie volontariste de valorisation de celles-ci en inscrivant par exemple des objectifs de production pour les entreprises et industries implantées dans la zone Agglo21.

3-6 Les nuisances sonores et atmosphériques liées au trafic routier

Si le dossier comporte des études de trafic, les données brutes de trafic ne sont pas analysées. Les impacts en termes de congestion des voies principales d'accès et de sortie de la zone ainsi que d'exposition aux polluants atmosphériques ne sont pas clairement quantifiés.

Les modélisations de trafic routier et d'émissions de polluants atmosphériques portent sur 97 tronçons correspondant aux voies d'accès et de sortie et au réseau viaire interne de la zone d'activités. L'autorité environnementale note que les simulations intègrent les émissions de polluants caractéristiques du trafic routier (oxydes d'azote, particules fines, métaux lourds) sans que leurs effets sur la santé humaine ne soient présentés.

Selon le dossier, les niveaux de pollutions sonore et atmosphérique sont en deçà des seuils réglementaires français et européens³⁴ et le degré d'exposition pour les riverains serait faible puisque l'ensemble des habitations du secteur a été démoli dans le cadre de la réalisation de la zone économique.

L'autorité environnementale recommande d'analyser les données du trafic routier sur les voies les plus empruntées et de présenter, à leurs abords, une évaluation de l'exposition aux polluants et au bruit.

L'aménagement intègre (cf. *supra* 1.1) un vaste parking couvrant 48 560 m² permettant d'accueillir plus de 2 000 véhicules légers. Il apparaît surdimensionné au regard de la circulation journalière induite par les activités de l'implantation industrielle envisagée par le dossier (estimée à 78 véhicules légers et à 63 poids lourds) et par celle de la totalité des entreprises implantées dans la zone d'activités (718 véhicules légers et 81 poids lourds par jour).

33 pp.93,94 Règlement écrit PLUi Saint-Lô Agglo

https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_200066389/515494453c9779396ffe483a0fc8a42a/200066389_reglement_20260119.pdf

34 pp.96-97, 110-111, 125-126 Pièce 3_2_etude_impact_agglo21

Le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle ne fait pas l'objet d'études prospectives même si le dossier évoque l'aménagement d'une piste cyclable, la requalification de la RD 559 en voie verte, la desserte du site par des transports en commun (76 bus par jour), sans pour autant fixer d'objectifs en termes de parts modales attendus.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par des études prospectives sur les modes de déplacement alternatif à la voiture individuelle, de fixer des objectifs de déplacements du quotidien ayant recours à ces modes de déplacement et de définir des mesures favorisant leur développement, ainsi qu'un dimensionnement des stationnements (cycles, véhicules) en conséquence. Elle recommande également de justifier le dimensionnement du parking créé pour la phase 2 du projet et son adéquation avec les besoins des futures entreprises de la zone Agglo21.