

Département de l'Eure (27)



## **Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de la Côte de la Justice**

---

### **Mémoire en réponse**

*suite à l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (M.R.Ae) de Normandie n°2021-4216 en date du 9 décembre 2021*

---

**Février 2022**

## SOMMAIRE

	Pages
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
<b>1 - QUALITE DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DE LA MANIERE DONT ELLE EST RETRANSCRITE</b> .....	<b>5</b>
1.1 Contenu du dossier et qualité de la démarche itérative et de la concertation .....	5
1.2 Etat initial et aires d'études .....	18
1.3 Evolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet (scénario de référence) .....	19
1.4 Analyse des incidences et prise en compte des autres projets dont les effets cumulés doivent être appréciés .....	21
1.5 Etude de solutions de substitution et justification des choix .....	21
1.6 Prise en compte des plans/programmes .....	23
1.7 Mesures ERC et dispositif de suivi .....	27
<b>2 - ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA SANTE HUMAINE PAR LE PROJET</b> .....	<b>27</b>
2.1 La consommation d'espace et le sol .....	27
2.1.1 <i>Etat initial</i> .....	27
2.1.2 <i>Incidences</i> .....	28
2.1.3 <i>Mesures ERC</i> .....	34
2.2 La biodiversité .....	34
2.2.1 <i>Etat initial</i> .....	34
2.2.2 <i>Incidences</i> .....	34
2.2.3 <i>Mesures ERC</i> .....	36
2.3 L'eau .....	37
2.3.1 <i>Incidences et mesures ERC</i> .....	37
2.4 Le paysage .....	39
2.4.1 <i>Etat initial</i> .....	39
2.4.2 <i>Incidences et mesures ERC</i> .....	41

## SOMMAIRE

	<b>Pages</b>
2.5 Le sous-sol .....	44
2.5.1 Incidences et mesures ERC .....	44
2.6 Le climat .....	48
2.6.1 Etat initial .....	48
2.6.2 Incidences .....	49
2.6.3 Mesures ERC .....	53
2.7 L'air, le bruit, les déchets, la santé humaine .....	54
2.7.1 Etat initial .....	54
2.7.2 Incidences et mesures ERC .....	56
<b>Annexes .....</b>	<b>58</b>
Fiche du site dénommé le « Méandre fossile de l'Eure à La Haye Le Comte » extraite de l'Inventaire du Patrimoine géologique (INPG) .....	59
« Volet faune flore d'étude d'impact », Version n°2, Février 2022, GONDWANA, .....	65

## PREAMBULE

Le présent document constitue un document additionnel au complément à l'étude d'impact sur l'environnement destiné à figurer dans le dossier de réalisation modificatif de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de la Côte de la Justice à LOUVIERS (27).

En application des dispositions prévues par l'article R.122-7 du Code de l'Environnement, ce complément à l'étude d'impact, réalisée sous la forme d'une étude d'impact actualisée<sup>1</sup>, a été transmis par la Communauté d'Agglomération de Seine-Eure (C.A.S.E.) pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (M.R.Ae) de Normandie.

Délibéré le 9 décembre 2021, cet avis a été rendu public sur son propre site internet. Bien que les principaux enjeux du site et du projet aient fait l'objet d'études environnementales spécifiques et que, selon même cet avis de la M.R.Ae (cf. page 3 de ce document), le document transmis est jugé « *assez complet et clair* » et qu'« *aucune sensibilité environnementale<sup>2</sup> majeure* » ne caractérise la zone, cet avis contient une analyse du document, fournit des observations et formule des recommandations parmi lesquelles figurent en particulier :

- l'amélioration du scénario de référence et la prise en compte de solutions alternatives raisonnables ;
- l'impact de la consommation d'espace sur les sols et leurs fonctionnalités ;
- une meilleure prise en compte de la perte d'habitats pour la biodiversité ;
- la mesure de l'impact sur la ressource en eau, dans un contexte de cumul de prélèvements et de raréfaction à venir ;
- une démonstration de la bonne gestion des eaux pluviales par le projet ;
- une évaluation plus précise des incidences sur le paysage et la valeur géologique du site ;
- une mesure plus complète des émissions de gaz à effet de serre générées par le projet.

D'autres recommandations sont également signifiées dans le corps de l'avis.

Le présent document fournit, dans la mesure où ils peuvent être disponibles à ce stade d'avancement des études, des compléments d'informations pour répondre aux différentes recommandations et aux différentes observations formulés dans cet avis. Il doit donc être appréhendé par chacun de ses lecteurs comme un document indissociable du complément à l'étude d'impact et non comme un document indépendant de ce complément.

Afin d'en faciliter la lecture et sa correspondance avec les observations et recommandations formulées par la M.R.Ae, ce document a été rédigé en tenant compte de l'ordre dans lequel ces éléments apparaissent dans cet avis rendu sur l'étude d'impact. La thématique de chacune de ces observations et recommandations est ainsi rappelée, suivie du (ou des) numéro(s) de page(s) où elle figure dans l'avis.

---

<sup>1</sup> Pour les raisons énoncées dans le §. 3 du préambule général du complément à l'étude d'impact (cf. page 12 de ce document) et en accord avec les représentants de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (D.R.E.A.L.) de Normandie rencontrés notamment par la C.A.S.E., aménageur de la Z.A.C. de la Côte de la Justice, lors d'une réunion qui s'est déroulée le 9 juillet 2021.

<sup>2</sup> Comme le souligne le paragraphe I de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement, « le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine (...) Ce contenu de l'étude d'impact (...) inclut les informations qui peuvent raisonnablement être requises, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes. ».

## 1 - QUALITE DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DE LA MANIERE DONT ELLE EST RETRANSCRITE

### 1.1 Contenu du dossier et qualité de la démarche itérative et de la concertation

#### **Observation / Recommandation n°1**

*Cf. Pages 7 et 8 de l'avis de la M.R.Ae : « Selon la page 57 de l'étude d'impact, aucune étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables n'a été réalisée, dans la mesure où cette exigence ne s'applique pas aux projets dont les autorisations ont été délivrées avant 2009. Cependant, une telle étude en date d'août 2021 est bien jointe en annexe et ses conclusions sont bien reprises à l'étude d'impact aux pages 176 et suivantes. »*

#### **Réponse :**

La lecture du texte figurant page 57 de l'étude faite par la MRAe est erronée. Ce texte ne mentionne à aucun moment la non-réalisation, en marge du complément d'étude d'impact, de cette étude qui doit être considérée comme un support d'aide à la décision pour les maîtres d'ouvrages. Il indique seulement que :

- D'une part, cette étude n'avait pu pas être réalisée en marge de l'étude d'impact du dossier de création de la Z.A.C. de la Côte de la Justice puisqu'elle résulte d'une législation de 2009 alors que le dossier de création avait été approuvé 3 ans auparavant.
- D'autre part, la réalisation de cette étude n'est pas applicable aux actions et aux opérations d'aménagement pour lesquelles la première demande d'autorisation faisant l'objet d'une évaluation environnementale a été déposée avant l'entrée en vigueur de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. La Z.A.C. de la Côte de la Justice, dont la création a été approuvée en 2006 et dans laquelle plusieurs constructions ont été édifiées, rentre dans ce cadre.

Comme le précise ce même passage de l'étude d'impact, les principales sources potentielles d'approvisionnement en énergie du secteur dans lequel se trouve la Z.A.C de la Côte de la Justice, exposées dans ce type d'étude technique, sont présentées dans le chapitre 3.10 de l'étude d'impact (figurant pages 176 et suivantes, indiquant d'ailleurs, page 176, que les informations figurant dans ce chapitre 3.10 sont reprises « *du rapport de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR) de la zone finalisée en août 2021 par la société ENVIR'EAU Conseils* », c'est-à-dire de l'étude technique figurant parmi les annexes techniques jointes à l'étude d'impact).

Le renvoi au texte lié à ce chapitre dans le résumé non technique, figurant page 20 de l'étude d'impact, permet de le confirmer : « (...) Aujourd'hui, 15 ans après la création de la Z.A.C., il a été décidé de procéder à une actualisation de l'étude d'impact de 2006 au regard de nombreuses évolutions intervenues notamment sur les plans réglementaire et technique. Bien que sa production ne soit toujours pas obligatoire malgré cela, cette étude a été réalisée en marge du présent document par le bureau d'études ENVIR'EAU Conseils. (...) »

## **Observation / Recommandation n°2**

Cf. Page 8 de l'avis de la M.R.Ae : *« Par ailleurs, le dossier ne contient pas d'élément précis sur la démarche de concertation avec le public qui a été menée tout au long de l'élaboration du projet et a participé à sa définition. (...) L'autorité environnementale recommande, s'agissant du contenu formel du dossier d'évaluation environnementale (...) de décrire la démarche de concertation avec le public qui a été menée au cours de l'élaboration du projet et a participé à sa définition »*

### **Réponse :**

Tout d'abord, il est important de rappeler que la Z.A.C. de la Côte de la Justice a fait l'objet, préalablement à sa création en 2006, d'une concertation préalable dans le cadre des dispositions prévues à l'époque par le Code de l'Urbanisme :

#### ***Extraits de l'ancien article L.300-2 du Code de l'Urbanisme en vigueur à l'époque***

*l - Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant : (...)*

*b) Toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;*

*(...) A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. (...) »*

Ainsi,

- Par délibération n°06-48 en date du 9 mars 2006, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine Eure (C.A.S.E.) a approuvé les objectifs poursuivis pour la création de la Z.A.C. de la Côte de la Justice et défini les modalités de la concertation tels que ces éléments sont rapportés ci-après :

#### *« (...) LES OBJECTIFS DU PROJET*

*Des réflexions sur le projet de territoire dans le cadre de l'élaboration du contrat d'agglomération signé en 2003, est ressorti comme objectif prioritaire de développer et de diversifier l'habitat pour répondre aux besoins croissants de la population du territoire, mais aussi à ceux qui, ayant un emploi sur place, souhaiteraient s'en rapprocher et réduire ainsi leurs déplacements.*

*Cinq zones ont alors été définies, dont la Côte de la Justice à Louviers, pour faire l'objet d'un projet urbain d'ensemble venant répondre à ces objectifs. Le PLH, en 2004, est venu confirmer les mêmes objectifs.*

*Par ailleurs, l'étude menée sur la ZUS Maison Rouge, qui est contiguë au périmètre du projet de ZAC, a mis en valeur l'opportunité que représentait ce nouvel aménagement pour requalifier globalement le quartier et pour accueillir un certain nombre de logements en remplacement de ceux qui seront déconstruits dans le Projet de Rénovation Urbaine soumis à l'ANRU.*

*Le projet de ZAC à l'étude s'étend sur 11,3 hectares à flanc de colline entre la route de la Haye le Comte et le chemin de la Mare Hermier à Louviers. Il marquera la limite de l'urbanisation future en créant des cheminements et des espaces paysagers qui auront la vocation, à terme, de faire le tour de la colline et de mettre en valeur les espaces naturels restant en zone protégée et inconstructible.*

*210 logements environ pourront être réalisés sous forme d'habitat individuel diffus ou groupé et de petits collectifs n'excédant pas deux étages sur rez-de-chaussée, le tout en location ou en accession à la propriété. Une trentaine d'entre eux viendra en remplacement de ceux du quartier Maison Rouge.*

*L'aménagement devra s'inspirer à tous les niveaux des principes du développement durable dans ses composantes sociales, économiques et environnementales.*

*La mixité sociale recherchée, l'emploi suscité par le développement de la zone, la réduction des déplacements automobiles grâce à la présence de transports urbains, l'attention portée à la maîtrise des ruissellements et de façon générale à la gestion des eaux pluviales par des techniques hydrauliques alternatives, seront autant de réponses à ses préoccupations.*

*Le projet de ZAC apparaît donc comme une nécessité pour le développement harmonieux de la ville et du territoire de la communauté et répond aux exigences de l'intérêt général.*

*La concertation à mener permettra d'associer la population au projet et de prendre en compte les remarques qui seront faites.*

## ORGANISATION DE LA CONCERTATION

La concertation préalable avec le public pourra être organisée comme suit :

- Affichage de la présente délibération dans les mairies des communes adhérentes à la communauté d'agglomération pendant deux mois suivant sa réception en préfecture
- Réunion d'information
- Parution d'articles dans les journaux locaux, et/ou ceux édités par la communauté d'agglomération ou les communes. (...) »

- Par délibération n°06.215 en date du 28 septembre 2006, le conseil communautaire de la C.A.S.E. a approuvé le rapport tirant le bilan de cette concertation lequel exposait les éléments suivants :

« (...) Celle-ci s'est déroulée de la façon suivante :

- Affichage de la délibération du 9 mars dans les mairies adhérentes à la communauté d'agglomération,
- Deux réunions d'information le 14 mars et le 20 juin 2006 dans l'école Jacques Prévert située dans le quartier, et qui ont fait l'objet d'invitations distribuées dans les boîtes aux lettres et pour la première d'un avis dans les journaux Paris Normandie et la Dépêche de Louviers.

Plusieurs articles sont parus dans la presse, notamment la Dépêche de Louviers et Paris Normandie, et un dossier avec le programme de l'opération et le plan masse indicatif a été repris dans le journal municipal d'information gratuit « Allez Louviers » d'avril 2006. Une dizaine de riverains, propriétaires ou exploitants agricoles ont téléphoné ou se sont rendus à la Communauté d'Agglomération Seine Eure pour obtenir plus d'informations.

Au cours de cette concertation, il n'est apparu aucune proposition au projet de création de la Z.A.C. de la Côte de la Justice à l'exception d'un propriétaire du site regrettant l'urbanisation d'anciennes terres agricoles familiales.

Les remarques principales des participants aux réunions publiques ont porté sur :

- La circulation dans le quartier et le mauvais état de certaines voies, notamment la rue Linant.
- Les accès secondaires de l'opération, notamment par la création d'une voie à partir de la rue Linant et un passage éventuel par la rue André Vincelot.
- Les problèmes de ruissellement affectant certaines propriétés de la rue André Vincelot.
- Le risque de nuisances liées au voisinage d'habitations nouvelles, notamment le bruit et la présence de jeunes.

La plupart de ces questionnements ont pu trouver réponse avec :

- l'engagement du Maire et Président de la Communauté d'Agglomération Seine Eure d'aménager et d'améliorer la sécurité en évitant notamment les trafics non riverains dans l'opération,
- l'exposé du projet qui avec sa faible densité (210 logements environ sur 11 hectares) et des principes d'aménagements respectueux de l'environnement (hydraulique douce et paysagement) aura un impact limité, voire bénéfique sur certains points notamment les ruissellements. (...) »

Ne nécessitant pas de revoir ce dossier de création, les modifications apportées par la suite au projet de Z.A.C. sont intervenues dans le cadre de dossiers de réalisation successifs<sup>1</sup> pour lesquels le Code de l'Urbanisme n'impose pas de procéder à une nouvelle procédure de concertation.

<sup>1</sup> Pour mémoire, ces dossiers ont été approuvés en 2009, pour le dossier de réalisation initial, et en 2014 pour le dossier de réalisation modificatif.

Lors de la réunion qui s'est déroulée par visioconférence le 9 juillet 2021 et à laquelle ont notamment participé les représentants de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (D.R.E.A.L.) de Normandie et ceux de la C.A.S.E., il a été considéré que les nouvelles évolutions apportées au projet pouvaient être exposées dans le cadre d'un complément à l'étude d'impact du dossier de création, comme le prévoit l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme (cf. extrait ci-après) sous réserve que ce document, au regard notamment de l'évolution des textes concernant les études d'impact depuis la création de la Z.A.C., prenne la forme d'une étude d'impact actualisée.

**Extraits de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme**

« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; (...);
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2 (..) notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2 (...) ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »

Le complément d'étude d'impact ainsi rédigé sous la forme d'une étude d'impact actualisée objet de l'avis de la MRAe est destiné à intégrer un nouveau dossier de réalisation modificatif de la Z.A.C. de la Côte de la Justice pour lequel le Code de l'Urbanisme n'impose pas de procédure de concertation.

Par ailleurs, il est très important de rappeler qu'en vertu des dispositions prévues par l'article L.121-15-1 du Code de l'Environnement « ne peuvent (...) pas faire l'objet d'une concertation préalable (...) les projets (...) soumis à une concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>, les projets ayant fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L.300-2 du même code (...) ». Le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice objet du complément d'étude d'impact et ayant fait l'objet d'une concertation préalable dans le cadre du Code de l'Urbanisme n'est donc pas tenue à une procédure de concertation préalable dans le cadre défini par le Code de l'Environnement.

Cependant, comme le montrent les éléments figurant pages suivantes, il est important d'indiquer que la Ville de LOUVIERS et la C.A.S.E. utilisent d'ores et déjà leur magazine d'information pour informer la population du nouveau projet prévu sur la Z.A.C. de la Côte de la Justice à LOUVIERS.

Enfin, et conformément aux dispositions prévues par l'article L.123-19 du Code de l'Environnement et par l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme (cf. précédemment, dernier alinéa), il est important de souligner que le complément d'étude rédigée sous la forme d'une étude d'impact actualisée est joint - comme le présent document - au dossier de Participation du Public par Voie Electronique (P.P.V.E.) et donc mis à la disposition du public. Ce dernier a, dans le cadre de cette procédure, par laquelle il prendra connaissance de la totalité de ce dossier, la possibilité de formuler ses observations par voie dématérialisée.

---

<sup>1</sup> Parmi lesquels figurent « les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement ».

Extraits du magazine d'information de la Ville de LOUVIERS n°177 (Septembre - Octobre 2021)

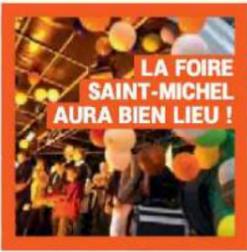
#jaimelouviERS

# actua Louviers

NUMÉRO 177

MAGAZINE MUNICIPAL D'INFORMATION  
septembre octobre 2021

LA FOIRE SAINT-MICHEL AURA BIEN LIEU !



Exposition « Élever le regard - Comme un art de différence » dans les rues de Louviers en septembre



Éducation, culture, sport, urbanisme...

## LOUVIERS, LA VILLE POUR TOUS

Rentrée scolaire

**PRÈS D'UN MILLION DE TRAVAUX DANS LES ÉCOLES**

Citoyenneté

**PARI RÉUSSI POUR LA 1<sup>ÈRE</sup> ACADÉMIE CITOYENNE DE LOUVIERS**

LA VIE À LOUVIERS

25

**Service public**

### Le tribunal de proximité de Louviers ouvre ses portes

Le tribunal de proximité de Louviers ouvre ses portes, onze années après la fermeture du tribunal d'instance. Il traitera plus de 5 000 affaires par an.

Depuis mercredi 1<sup>er</sup> septembre, le palais de justice de Louviers, rue des Pénitents, accueille la chambre de proximité où sont traitées les affaires auparavant prises en charge à Evreux et aux Andelys. « C'est une très bonne nouvelle pour l'accessibilité de la justice pour les citoyens et pour l'attractivité de Louviers, ville centre de l'agglomération Seine-Eure » estime François-Xavier Priollaud.

La juridiction s'étend de l'Est du département au Neubourg et traitera chaque année plus de 5 000 dossiers contentieux, en matière civile, de crédits à la consommation, de saisies de rémunérations de loyers, d'injonctions de payer, de surendettement, de baux ruraux et de tutelles.

Le conseil des prud'hommes, jusqu'alors resté seul dans le bâtiment partage de nouveaux ses locaux. Deux juges et dix greffiers doivent y travailler.

**« C'est une très bonne nouvelle pour l'accessibilité de la justice pour les citoyens »**

Il est également prévu d'y accueillir un délégué du procureur qui traitera notamment des alternatives aux poursuites pénales et un Point justice, pour aider les justiciables dans leurs démarches.



**UNE VINGTAINE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Pour faire face aux besoins de stationnement engendrés par l'activité du tribunal, la Ville de Louviers a aménagé 20 nouvelles places réparties rue de la Trinité, rue du Rempart et rue de l'île.



Anne-Marie Morice, la présidente du tribunal avec François-Xavier Priollaud

**Rubrique**

### 275 logements Côte de la justice

275 logements doivent voir le jour sur la Côte de la justice. Un projet exemplaire qui laissera toute sa place à la nature.

Le projet, porté par la société Cogedim, en partenariat avec l'Agglomération Seine-Eure, prévoit la construction de 275 logements sur la Côte de la Justice à l'horizon 2027.

Ce projet de haute qualité environnementale comprend la construction de 145 logements en accession libre et 130 logements locatifs, des maisons individuelles et des appartements.

Avec ce nouveau quartier résidentiel, à côté de la toute nouvelle gendarmerie, le quartier Maison Rouge qui a bénéficié d'un important programme de rénovation urbaine, poursuit sa métamorphose.

« Son traitement paysager est pensé de façon à favoriser le développement de la nature de manière spontanée et le quartier sera traversé par des liaisons douces » précise François-Xavier Priollaud. Dans la continuité de la politique de sobriété foncière menée par la Ville, les 75 000 m<sup>2</sup> de terrain dédiés au projet ne seront pas exploités dans leur ensemble pour laisser une place importante à la nature.

Une réunion d'information avec les habitants du quartier sera prochainement organisée.

Source : Site Internet de la Ville de LOUVIERS

Extraits du magazine d'information de la C.A.S.E n°35 (Septembre 2021)

**Le tri se simplifie !**

mon agglo  
seine-eure agglo

Le mag de l'Agglo Seine-Eure

Sept 2021  
**35**  
N°

Supplément  
Un mémo tri

NORMANDIE



**se le dire**



## Un nouveau quartier côte de la Justice

Grâce à la vente d'un terrain de 75 000 m<sup>2</sup> par l'Agglo, la société Cogedim va mener un ambitieux projet de construction d'environ 275 logements individuels et collectifs, à Louviers.

**A** côté de la nouvelle gendarmerie, les surfaces enherbées laisseront bientôt place à des logements, adaptés à tous les publics. De nombreux espaces verts seront aménagés pour favoriser la biodiversité et la qualité de vie des futurs habitants. Le projet est mené par Cogedim qui projette d'implanter trois petits immeubles, composés d'appartements composés d'appartements du studio au 5 pièces. Ces logements sont destinés à tous et en partie aux salariés en recherche d'un bien à louer près de leur entreprise.

### Quatre maisons en une

Un peu plus loin, place aux nouvelles formes d'habitat ! Cogedim veut proposer un concept innovant de maisons abritant quatre habitations. « Chacune de ces maisons se compose de 3 T4 avec 3 chambres, une salle de bain et une salle d'eau et 1 T3 avec 2 chambres et une salle de bain. Ces 4 habitations sont agrémentées d'un jardin pour chacune d'entre elles » explique Stéphanie Mendès, cheffe de projet Aménagement à l'Agglo. Pour apporter de la diversité dans l'architecture et répondre à tous les besoins, les acquéreurs auront aussi le choix entre des maisons jumelées, des maisons individuelles ou des appartements répartis dans de petits immeubles (en accession ou en location).

Après une 1<sup>re</sup> phase d'environ 122 logements prévus entre 2022 et 2024, Cogedim prévoit trois autres phases de construction d'environ 153 logements entre 2023 et 2027.

### D'INFOS

- Des logements de qualité.
- Des parties communes décorées par un architecte d'intérieur.
- Des matériaux durables.
- Un balcon, terrasse ou jardin à partir du 2 pièces.
- Des dispositifs permettant des économies d'énergie.
- Un traitement paysager soigné avec verger, jardin potager, lisière arborée.
- Une voie unique aménagée par l'Agglo pour privilégier les déplacements à pied.
- Deux arrêts de bus pour desservir le site.
- Des locaux à vélos dans tous les immeubles.
- Une TVA réduite à 5,5 %.

**16 OCT.** **La date**

**Envie d'investir dans le neuf ?**

La maison de l'habitat organise le **RDV de l'immobilier neuf** le samedi 16 octobre, de 9 h 30 à 17 h 30 au Moulin à Louviers, pour connaître tous les projets clés en main et les terrains à bâtir du territoire Seine-Eure.

Maxime Delgrange  
mdelgrange@altarea.com  
07 64 67 41 89

Source : Site Internet de la C.A.S.E

**Observation / Recommandation n°3**

Cf. Page 8 de l'avis de la M.R.Ae :

« (...) le résumé non-technique (pages 17 à 38 de l'étude d'impact) reflète correctement le dossier tout en le rendant plus accessible. Il reprend les différentes étapes de la démarche ERC, bien que les incidences et les mesures correspondantes, ainsi que les éléments de concertation, ne soient pas bien formalisés. L'autorité environnementale recommande, s'agissant du contenu formel du dossier d'évaluation environnementale (...) de retranscrire au sein du résumé non-technique, de façon plus précise et plus formelle, les éléments de la démarche éviter-réduire-compenser et de la concertation afférente. »

**Réponse :**

Le résumé non technique peut ainsi être complété par les éléments suivants pour répondre à cette recommandation. Il est important de préciser que ces éléments s'appuient sur le contenu de l'étude d'impact sur laquelle la MRAe a délivré son avis puisqu'ils sont censés s'intégrer au résumé non technique de cette étude d'impact. Ils ne tiennent pas compte des apports de la mise à jour du Volet faune-flore réalisée en février 2022 par la société Gondwana suite à une première phase d'investigation complémentaire réalisée sur site pour satisfaire aux demandes de la MRAe concernant la biodiversité (cf. Observations / Recommandations n°13 et suivantes). Ces apports sont exposés dans le rapport de cette mise joint en annexe au présent dossier.

Concernant la concertation, il convient au lecteur de se reporter à la réponse faite précédemment à l'observation / recommandation n°2.

**Synthèse de la démarche Eviter-Réduire-Compenser - Phase chantier (1 / 4)**

Thèmes	Niveaux enjeu / sensibilité	Incidences		Mesures <i>ME : Mesure d'évitement MR : Mesure de réduction MC : Mesure de compensation</i>	Suivi
		Qualification (+/-) / Quantification	Nature		
Climat	Moyen	- / Très faibles	Emissions de GES limitées liées aux activités nécessaires durant le chantier sans véritable incidence sur les conditions climatiques de la région Normandie.	-	-
Qualité de l'air	Moyen	- / Très faibles	Emissions faibles de poussières et de gaz d'échappement des véhicules de chantier, essentiellement lors des travaux de terrassement.	MR : Limitation de la vitesse de circulation des véhicules. MR : Humidification des sols. MR : Contrôle de la propreté des roues des camions. MR : Utilisation d'engins respectant les normes en matière de rejets. MR : Interdiction de feux sur le chantier MR : Stockage sécurisé de produits contenant des COV.	Mise à disposition des entreprises des Fiches de Données de Sécurité (FDS) sur la gestion des produits dangereux.
Sols et qualité environnementale des terres	Faible	- / Très faibles	Pollutions éventuelles des sols lors d'un accident.	ME : Contrôle et entretien régulier des engins utilisés ME : Récupération et redistribution des déchets produits à destination de filières spécifiques MR : Mise à disposition des entreprises d'un kit d'intervention d'urgence permettant d'absorber ou de neutraliser la substance déversée accidentellement MR : Avertissement des services compétents de l'Etat (ARS) et Police de l'Eau en cas d'accident.	Mise à disposition des entreprises des Fiches de Données de Sécurité (FDS) sur la gestion des produits dangereux et des démarches à suivre en cas d'accident.
Eaux souterraines / eaux superficielles	Faible	- / Très faibles	Pollutions éventuelles des eaux souterraines lors d'un accident. Aucune incidence sur les eaux superficielles.	MR : Mise à disposition des entreprises d'un kit de dépollution. MR : Sensibilisation des personnels d'entreprises (prévention).	-
Assainissement	Fort	- / Moyennes	Création de besoins supplémentaires en assainissement liés à l'activité du chantier.	MR : Raccordement des installations au système d'assainissement existant dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.	-
Eau potable	Faible	- / Moyennes	Création de besoins supplémentaires en eau potable liés à l'activité du chantier.	MR : Raccordement des installations au réseau d'eau potable existant dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur avec système de comptage. MR : Mise en place d'équipements économes en eau dans les installations chantier. MR : Sensibilisation des personnels d'entreprises (prévention).	Suivi des consommations avec respect d'objectifs fixés au préalable.

**Synthèse de la démarche Eviter-Réduire-Compenser - Phase chantier (2 / 4)**

Thèmes	Niveaux enjeu / sensibilité	Incidences		Mesures <i>ME : Mesure d'évitement</i> <i>MR : Mesure de réduction</i> <i>MC : Mesure de compensation</i>	Suivi
		Qualification (+/-) / Quantification	Nature		
Milieux humides et zones humides	Aucun	Aucune	Aucune incidence en raison de l'absence de milieux humides et de zones humides.	-	-
Sites du réseau NATURA 2000	Faible	- / Très faibles	Aucune incidence sur les sites existants du réseau NATURA 2000. Si plusieurs sites du réseau NATURA 2000 sont présents dans un rayon de 10 km autour du site, aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé sur la zone d'étude. Le site du projet est notamment séparé de ces sites par des espaces urbanisés, la phase de chantier est peu susceptible d'occasionner des impacts directs significatifs sur les zonages considérés. Incidences potentielles pour les déplacements et la survie sur le site d'espèces identifiées au sein de la zone NATURA 2000 la plus proche (à savoir l'Ecaille chinée et trois espèces de Murins).	ME : Préservation des haies existantes au nord et sud du site (habitat de reproduction de l'Ecaille chinée). ME : Respect des dispositions réglementaires en matière d'éclairage en période nocturne permettant de maintenir une trame noire favorable au déplacement des espèces de Murins.	-
Autres zonages écologiques	Faible	Aucune	Aucune incidence sur autres zonages écologiques (Parcs Naturels National et Régionaux, Réserves Naturelles Nationale et Régionales, zones objets d'un A.P.B., Z.N.I.E.F.F., E.N.S. Plusieurs Z.N.I.E.F.F. sont localisées dans un rayon de 10 km autour du site. Ces zones ne sont pas concernées de façon directe (travaux in situ) ou indirecte (stockage des matériaux, circulation et stationnement des engins et véhicules) par les activités du chantier.	-	-
Continuités écologiques	Faible	Aucune	Le site se trouve partiellement dans le tissu urbain existant ne faisant pas l'objet d'objectifs de préservation et/ou de restauration inscrits au S.R.C.E. mais à proximité de corridors identifiés pour les espèces à forte capacité de déplacement. Aucune intervention ou action liées au chantier n'est susceptible d'occasionner d'impacts négatifs sur ces corridors et sur les réservoirs de biodiversité entre lesquels ils font la liaison.	-	-
Habitats floristiques	Faible	- / Moyennes	Destruction et altération d'habitats d'espèces floristiques communes.	MR : Réévaluation par un nouveau repérage des stations d'espèces végétales dites Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) puis éradication des sujets identifiés avant travaux. MR : Etude d'un phasage de réalisation des travaux sensibles pour éviter la destruction d'individus d'espèces protégées parmi l'avifaune. ME : Protection des haies existantes au nord et sud du site (habitat de reproduction de l'Ecaille chinée). ME : Respect des dispositions réglementaires en matière d'éclairage en période nocturne permettant de maintenir une trame noire favorable au déplacement des espèces de Murins.	Mise en œuvre d'actions préventives, durant les travaux, pour limiter le risque de ré-implantation ou de développement d'EEE.
Espèces végétales	Faible	- / Faibles	Destruction d'une grande partie des stations d'espèces végétales recensées (communes et non protégées).		
Espèces végétales invasives	Moyen	- / Faibles à Moyennes	Risque de dissémination des espèces durant les travaux.		
Espèces animales et habitats d'espèces	Faible pour les mammifères (hors Chiroptères)	- / Faibles	Destruction d'habitat pour les espèces recensées (communes et non protégées).		
	Moyen (Chiroptères)	- / Faibles à Moyennes	Réduction probable du territoire de chasse et/ou lieu de transit pour les chiroptères.		
	Moyen (Oiseaux)	- / Moyennes	Destruction et altération d'habitat. Perturbation des espèces en raison des nuisances du chantier.		
	Faible (Insectes)	- / Faibles	Destruction d'habitats et d'individus d'espèces communes.		
	Aucun (Reptiles)	Aucune	Aucune espèce recensée.		
	Aucun (Amphibiens)	Aucune	Aucune espèce recensée.		

**Synthèse de la démarche Eviter-Réduire-Compenser - Phase chantier (3 / 4)**

Thèmes	Niveaux enjeu / sensibilité	Incidences		Mesures <i>ME : Mesure d'évitement</i> <i>MR : Mesure de réduction</i> <i>MC : Mesure de compensation</i>	Suivi
		Qualification (+/-) / Quantification	Nature		
Paysage	Moyen	- / Moyennes	Incidences variables en fonction de l'avancement du chantier (incidences les plus importantes lors de l'utilisation de grues).	MR : Utilisation de grues durant une période limitée du chantier. MR : Entretien régulier des abords du chantier. MR : Contrôle de la propreté des roues des véhicules avant leur départ du chantier. MR : Installation d'une base-vie disposant d'une qualité de finition soignée.	-
Déchets	Moyen	- / Moyennes	Production inévitable de déchets de types divers.	MR : Rédaction d'une Charte Chantier à Faibles Nuisances reprenant les niveaux d'exigences souhaités sur chaque projet ainsi que les prescriptions du Maître d'Ouvrage en matière de gestion des déchets (tri, valorisation, etc). Charte intégrée parmi les pièces contractuelles en annexe au dossier Marché des entreprises. MR : Rédaction d'un Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets (SOGED) définissant la mise en œuvre du programme d'organisation et de suivi de l'évacuation des déchets de chantier. MR : Collecte des Déchets Dangereux dans des bacs spécifiques et enlèvement réalisé par une société prestataire spécialisée. MR : Positionnement des bennes et conteneurs nécessaires au tri sélectif de sorte à éviter tout désagrément vis-à-vis des avoisinants.	Fourniture de bordereaux de suivi des déchets (BSD) exigée pour tous les types de déchets. Mise en place d'un registre sur lequel sera notifié le jour d'évacuation, le type de matériaux évacués, le tonnage évacué, la destination du camion.
Mobilité (circulations automobiles, circulations douces, transports en commun)	Moyen	- / Moyennes	L'activité du chantier sur un site aujourd'hui partiellement inoccupé impliquera nécessairement des mouvements quotidiens de camions (en accès et en sortie du site) susceptibles d'avoir un impact ponctuel sur les conditions de circulation des véhicules automobiles (y compris les transports en commun) à ses abords. Incidences sur les circulations douces localisées aux abords directs du chantier.	MR : Obligation aux entreprises de respecter les itinéraires prédéfinis pour accéder au site et en repartir arrêtés avec les services locaux compétents en matière de voirie. MR : Obligation aux entreprises de respecter les consignes de planification destinées à éviter tout flux excessif susceptible de provoquer un encombrement des zones d'accès et donc de perturber les circulations aux abords du site. MR : Mise en place d'une signalisation spécifique aux abords et dans les environs du chantier. MR : Accès au chantier restreint et interdit au public. MR : Signalisation spécifique et marquage au sol à destination des circulations douces aux abords du chantier en accord avec les services locaux compétents en matière de voirie.	-
Patrimoine culturel / Archéologie	Faible	Aucune	Chantier localisé hors Sites Classés ou Inscrits et biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. Consultation préalable de l'ABF prévue (une frange du site étant localisé au sein du périmètre de protection défini aux abords du Château Saint-Hilaire ; Monument Historique (M.H.) Inscrit. Toutes les contraintes archéologiques sur les terrains du chantier ont été levées.	-	-
Bruit / vibration	Moyen	- / Moyennes	Production inévitable de bruit dont l'intensité et la fréquence sera variable selon le phasage du chantier et les types de travaux réalisés.	MR : Obligation aux entreprises de respecter les dispositions réglementaires en vigueur visant à limiter les niveaux sonores émis par les engins et matériels utilisés lors d'un chantier, lesquels devront être homologués et correctement insonorisés. MR : Sensibilisation des personnels d'entreprises à la limitation des bruits sur le chantier (prévention). MR : Respect des horaires de travail définis par la ville.	-

**Synthèse de la démarche Eviter-Réduire-Compenser - Phase chantier (4 / 4)**

Thèmes	Niveaux enjeu / sensibilité	Incidences		Mesures <i>ME : Mesure d'évitement</i> <i>MR : Mesure de réduction</i> <i>MC : Mesure de compensation</i>	Suivi
		Qualification (+/-) / Quantification	Nature		
Emission de lumière	Faible	- / Faibles	Utilisation potentielle, principalement l'hiver, de sources lumineuses supplémentaires à celles existantes aux abords du site, en bordure des voies publiques, pour éclairer la zone du chantier.	MR : Obligation de respecter les dispositions réglementaires en vigueur encadrant notamment la période d'éclairage des chantiers extérieurs.	-
Biens matériels	Aucun	Aucune	Aucune incidence en raison de l'absence de biens matériels sur le chantier.	-	-
Santé humaine	Moyen	- / Faibles	Incidences indissociables de celles sur la qualité environnementale des sols, sur la qualité de l'air, sur l'environnement acoustique, etc énoncées précédemment.	MR : Un coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (S.P.S.) participera à l'organisation du chantier et veillera à son bon déroulement afin de minimiser les risques d'accidents sur le personnel. Ce dernier sera informé et sensibilisé sur les risques du chantier et comment les éviter.	-

**Synthèse de la démarche Eviter-Réduire-Compenser - Phase exploitation (1 / 4)**

Thèmes	Niveaux enjeu / sensibilité	Incidences		Mesures* <i>ME : Mesure d'évitement</i> <i>MR : Mesure de réduction</i> <i>MC : Mesure de compensation</i>	Suivi
		Qualification (+/-) / Quantification	Nature		
Climat	Moyen	- / Très faibles	Emissions de GES liées aux trafics automobiles supplémentaires limitées sous l'effet notamment de la décarbonation du parc automobile attendu à l'horizon 2025 (et s'accroissant au-delà).	-	-
Qualité de l'air	Moyen	- / Très faibles	Emissions de polluants liées aux trafics automobiles supplémentaires limitées sous l'effet notamment de la décarbonation du parc automobile attendu à l'horizon 2025 (et s'accroissant au-delà).	-	-
Sols et qualité environnementale des terres	Faible	Aucune	Absence d'incidences en raison de : - l'absence de pollution ayant pour origine l'exploitation d'une quelconque activité (le site n'ayant jamais accueilli une telle activité), - la non-exploitation dans le projet d'une ICPE susceptible de porter atteinte à la qualité environnementale des sols, - la fonction épuratoire des plantes disposées dans les noues paysagères recueillant les eaux pluviales ruisselant sur les toitures, les voiries et les espaces verts de la zone, - l'interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires dans le cadre de l'entretien des espaces verts de la zone.	-	-
Eaux souterraines / eaux superficielles	Faible	Aucune	Zone située en dehors de tout périmètre de protection d'ouvrages destinés à l'alimentation en eau potable (AEP). Aucun prélèvement ni rejet prévu dans les eaux souterraines et les eaux superficielles (très éloignées de la zone).	-	-
Assainissement	Fort	- / Fortes	Rejets d'eaux usées supplémentaires dans les réseaux existants situés aux abords de la zone (dont la réhabilitation est programmée par l'Agglomération), compatibles avec la capacité future de la station d'épuration existante à l'horizon de réalisation de la zone. Rejets d'eaux pluviales supplémentaires liées à une imperméabilisation partielle des sols (liée à la construction des bâtiments et d'espaces de voirie).	ME : Mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales permettant en particulier de régler les problématiques liées au ruissellement dans la zone et à ses abords car conçu en favorisant notamment l'infiltration et/ou le débit régulé et dimensionné pour prendre en compte des épisodes pluvieux exceptionnels ou la répétition d'épisodes pluvieux.	-

\* Mesures essentiellement intrinsèques

**Synthèse de la démarche Eviter-Réduire-Compenser - Phase exploitation (2 / 4)**

Thèmes	Niveaux enjeu / sensibilité	Incidences		Mesures* <i>ME : Mesure d'évitement</i> <i>MR : Mesure de réduction</i> <i>MC : Mesure de compensation</i>	Suivi
		Qualification (+/-) / Quantification	Nature		
Eau potable	Faible	- / Faibles	Zone située en dehors de tout périmètre de protection d'ouvrages destinés à l'alimentation en eau potable (AEP). Besoins supplémentaires en eau potable liés à l'exploitation des logements.	MR : Mise en place d'équipements hydro-économiques dans les logements du projet.	-
Milieux humides et zones humides	Aucun	+ / Faibles	Aucune incidence sur les zones humides. Développement de milieux humides à travers la mise en place de noues paysagères dans le cadre du système de gestion des eaux pluviales.	-	-
Sites du réseau NATURA 2000	Faible	- / Très faibles	Aucune incidence sur les sites existants du réseau NATURA 2000. Incidences potentielles pour les déplacements et la survie sur le site d'espèces identifiées au sein de la zone NATURA 2000 la plus proche (à savoir l'Ecaille chinée et trois espèces de Murins).	ME : Préservation des haies existantes au nord et sud du site (habitat de reproduction de l'Ecaille chinée). MR : Plantation de haies arbustives habitat favorable à la reproduction de l'Ecaille chinée. MR : Développement d'espaces ouverts en prairies de fauche favorable à l'alimentation de l'Ecaille chinée. MR : Respect des dispositions réglementaires en matière d'éclairage en période nocturne permettant de maintenir une trame noire favorable au déplacement des espèces de Murins.	-
Autres zonages écologiques	Faible	Aucune	Aucune incidence sur autres zonages écologiques (Parcs Naturels National et Régionaux, Réserves Naturelles Nationale et Régionales, zones objets d'un A.P.B., Z.N.I.E.F.F., E.N.S.	-	-
Continuités écologiques	Faible	+ / Faibles	Le site se trouve partiellement dans le tissu urbain existant ne faisant pas l'objet d'objectifs de préservation et/ou de restauration inscrits au S.R.C.E. mais à proximité de corridors identifiés pour les espèces à forte capacité de déplacement. En créant des milieux ouverts et arborés, le projet offre une possibilité d'accueil aux espèces à forte capacité de dispersion depuis les réservoirs de biodiversité voisins. Il contribue également, par la préservation de haies, au maintien de la biodiversité (ces haies ayant des fonction de refuge, de reproduction, d'alimentation et de corridors de déplacement).	-	-
Habitats floristiques	Faible	- / Moyennes	Rappel Phase chantier : Destruction et altération d'habitats d'espèces floristiques communes.	MR : Mise en place d'un projet paysager en faveur de la biodiversité et d'une gestion écologique des espaces verts permettant l'expression d'une flore spontanée diversifiée.	Proposition de suivi des espèces invasives par un écologue  Mise en place d'actions correctives de gestion des espaces verts si nécessaire.
Espèces végétales	Faible	- / Faibles	Rappel Phase chantier : Destruction d'une grande partie des stations d'espèces végétales recensées (communes et non protégées).	MR : Mise en place de pratiques de gestion écologique permettant l'expression de la flore spontanée du site et la diversification des cortèges de végétation.	
Espèces végétales invasives	Moyen	- / Faibles à Moyennes	Rappel Phase chantier : Risque de dissémination des espèces invasives identifiées sur le durant les travaux.	ME : Création d'écosystèmes fonctionnels et résistants à l'implantation d'espèces invasives.	
Espèces animales et habitats d'espèces	Faible pour les mammifères (hors Chiroptères)	- / Faibles	Rappel Phase chantier : Destruction d'habitat pour les espèces recensées (communes et non protégées).	MR : Création d'habitats favorables par le développement privilégié d'essences indigènes dans le projet paysager.	-

\* Mesures essentiellement intrinsèques

**Synthèse de la démarche Eviter-Réduire-Compenser - Phase exploitation (3 / 4)**

Thèmes	Niveaux enjeu / sensibilité	Incidences		Mesures* <i>ME : Mesure d'évitement</i> <i>MR : Mesure de réduction</i> <i>MC : Mesure de compensation</i>	Suivi
		Qualification (+/-) / Quantification	Nature		
Espèces animales et habitats d'espèces (suite)	Moyen (Chiroptères)	- / Faibles à Moyennes	Rappel Phase chantier : Réduction probable du territoire de chasse et/ou lieu de transit pour les chiroptères.	MR : Création de noues végétalisées permettant une augmentation et une diversification des ressources alimentaires offertes aux chiroptères. MR : Maintien d'une trame noire fonctionnelle et adoption d'un schéma d'éclairage raisonné favorables au maintien des activités de chasse et de déplacement des chiroptères sur le site. MR : Mise en place de gîtes artificiels pour les espèces les plus représentées en milieu urbain (notamment Pipistrelle commune) afin de renforcer les potentialités du site pour ces espèces.	-
	Moyen (Oiseaux)	- / Moyennes	Rappel Phase chantier : Destruction et altération d'habitat. Perturbation des espèces en raison des nuisances du chantier.	MR : Mise en place du projet paysager permettant à terme de reconstituer des habitats favorables aux espèces recensées sur le site à l'état initial. MR : Mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle (créant des milieux favorables à la chasse des oiseaux insectivores et installation de nichoirs artificiels favorables à la reproduction de certaines espèces sur le site.	-
	Faible (Insectes)	- / Faibles	Rappel Phase chantier : Destruction d'habitats et d'individus d'espèces communes.	MR : Projet paysager prévu favorable à la recolonisation de la zone par les espèces recensées actuellement sur le site.	-
	Aucun (Reptiles)	Aucune	Aucune espèce recensée.	MR : Conception du projet permettant la création et la conservation d'habitats favorables à la colonisation des milieux par des espèces anthropophiles comme le Lézard des murailles.	-
	Aucun (Amphibiens)	Aucune	Aucune espèce recensée.	MR : Conception du projet permettant la création de milieux humide (telles que des noues) favorable aux amphibiens.	-
Paysage	Moyen	Aucune	Absence d'incidences des constructions projetées sur le paysage et les éléments protégés par le S.Co.T. de Seine-Eure - Forêt de Bord en raison de leur implantation dans un site localisé au pied de la Côte de la Justice et de leurs gabarits (R+3 maximum à l'image de certaines constructions déjà édifiées dans la zone).	-	-
Déchets	Moyen	- / Moyennes	Production inévitable de déchets de types divers, essentiellement des ordures ménagères résiduelles. Proximité du projet avec une des déchetteries de l'Agglomération.	MR : Constructions d'immeubles collectifs intégrant des locaux de stockage suffisamment dimensionnés pour le tri sélectif de certains déchets avant leur ramassage. MR : Enlèvement régulier des principales ordures ménagères résiduelles par un service de collecte de porte à porte	-
Mobilité (circulations automobiles, circulations douces, transports en commun)	Moyen	- / Faibles	Générations de trafics automobiles en provenance et à destination de la zone limitées et insuffisantes pour porter atteinte aux conditions de circulation sur les voies alentours et au fonctionnement des principaux carrefours du secteur.	MR : Développement d'un nouveau réseau viaire interne dont une nouvelle voie centrale intégrant des espaces adaptés et dimensionnés pour la circulation automobiles, des piétons, des vélos et des bus.	-
		+ / Moyennes	Demande accrue en matière de mobilités douces.		
		+ / Moyennes	Demande accrue en matière de transports en commun.		

\* Mesures essentiellement intrinsèques

**Synthèse de la démarche Eviter-Réduire-Compenser - Phase exploitation (4 / 4)**

Thèmes	Niveaux enjeu / sensibilité	Incidences		Mesures* <i>ME : Mesure d'évitement MR : Mesure de réduction MC : Mesure de compensation</i>	Suivi
		Qualification (+/-) / Quantification	Nature		
Patrimoine culturel / Archéologie	Faible	Aucune	Projet localisé hors Sites Classés ou Inscrits et biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. Consultation préalable de l'ABF prévue (une frange du site étant localisé au sein du périmètre de protection défini aux abords du Château Saint-Hilaire ; Monument Historique (M.H.) Inscrit.	-	-
Bruit / vibration	Moyen	- / Très faibles	Surcroît limité des niveaux de bruit dû à l'augmentation des trafics automobiles, y compris hors de la Z.A.C., ces niveaux demeurant par ailleurs inférieurs aux niveaux maximaux prévus par la réglementation.	-	-
Emission de lumière	Faible	Moyen	Développement notamment d'un réseau d'éclairage public source potentielle d'émissions lumineuses conséquentes.	MR : Respect des dispositions réglementaires en vigueur limitant les émissions lumineuses en particulier celles émanant des éclairages des espaces extérieurs publics et privés.	-
Biens matériels	Aucun	Aucune	-	-	-
Santé humaine	Moyen	- / Très faibles	Incidences indissociables de celles sur la qualité environnementale des sols, sur la qualité de l'air, sur l'environnement acoustique, etc énoncées précédemment.	-	-

\* Mesures essentiellement intrinsèques

Il est important de rappeler que les différentes thématiques dont les niveaux d'enjeu / sensibilité sur le plan environnemental étaient identifiés comme les plus importants ont fait l'objet d'une étude spécifique réalisée à chaque fois par un bureau d'études spécialisé, à voir :

- un Volet Faune et Flore réalisé par la société ARP-Astrance (portant sur les différentes thématiques relatives à la biodiversité : milieux humides et zones humides, zones écologiques protégées (NATURA 2000, autres), continuités écologiques, habitats floristiques, espèces végétales (invasives ou non), espèces animales),
- un Volet Air et Santé réalisé par la société TECHNISIM Consultants,
- une étude de faisabilité sur le potentiel de la zone en matière de développement des énergies renouvelables réalisée par la société ENVIR'EAU Conseils,
- une étude de déplacements réalisée par la société COSITREX,
- une étude acoustique réalisée par la société ARUNDO Acoustique,

Le complément d'étude d'impact intègre également les éléments d'information et les conclusions de l'étude hydraulique actualisée alors émise par la société INFRA Services concernant le dispositif prévu en matière de gestion des eaux pluviales au regard de la problématique de ruissellement particulièrement sensible dans le secteur dans lequel se trouve la Z.A.C. (cette étude étant l'objet d'un nouveau Porter à connaissance n°2 destinée à être joint au dossier d'Autorisation au titre de la loi sur l'eau).

Enfin, s'agissant de la thématique du paysage, outre les éléments contenus dans le complément d'étude d'impact, une analyse spécifique complémentaire a été réalisée par l'équipe de maîtrise d'œuvre afin de répondre à plusieurs recommandations faites par la M.R.Ae de Normandie sur ce document. Il convient donc de se reporter au chapitre 2.4 du présent dossier pour prendre connaissance de ces éléments.

## 1.2 Etat initial et aires d'études

### **Observation / Recommandation n°4**

Cf. Page 8 de l'avis de la M.R.Ae : *« L'autorité environnementale recommande de préciser les aires d'étude qui ont été retenues pour chacune des composantes environnementales, de les justifier, et de mieux s'y référer pour conduire les états des lieux ainsi que l'analyse des impacts du projet. »*

### **Réponse :**

Le complément d'étude d'impact consacre, à sa page 15, un chapitre spécifique concernant les aires d'études prises en compte pour son élaboration intitulé « *Les différents périmètres d'études utilisés dans le cadre de l'élaboration du présent document* ».

Comme le rappelle ce chapitre, s'appuyant sur en particulier sur le paragraphe I de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement, « le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine ». En conséquence, outre les caractéristiques du projet, l'étendue de la zone géographique à prendre en considération dans une étude d'impact dépend également de ses effets potentiels sur le site sur lequel il s'implante mais aussi sur son environnement, site et environnement sur lesquels les enjeux environnementaux doivent être appréhendés au préalable.

Or, comme le précise également ce chapitre, « *la portée des effets du projet diffère selon les thématiques abordées (sol, eau, air, faune, flore, déplacements, acoustique, etc) c'est-à-dire en fonction de la sensibilité de l'environnement du site à chacune de ces thématiques au regard des enjeux préalablement identifiés* ». C'est pourquoi, pour les thématiques jugées les plus sensibles aux termes de cet examen préalable (cf. tableau joint page 184 du complément à l'étude d'impact), une mission d'analyse a été confiée à des bureaux d'études spécialisés et a donné lieu, à chaque fois, à la réalisation d'un rapport technique, à savoir :

- une étude sur la qualité de l'air et la santé rédigée en septembre 2021 par le bureau d'études TECHNISIM Consultants,
- une étude faune - flore rédigée en septembre 2021 par le bureau d'études ARP-Astrance,
- une étude des déplacements rédigée en septembre 2021 par le bureau d'études COSITREX,
- une étude acoustique rédigée en septembre 2021 par le bureau d'études ARUNDO Acoustique,
- une étude de gestion des eaux rédigée en septembre 2021 par le bureau d'études ENVIR'EAU Conseils,
- une étude de potentiel des énergies renouvelables et de récupération rédigée par le bureau d'études ENVIR'EAU Conseils.

Ce dossier intègre également l'actualisation de l'étude hydraulique du dossier d'autorisation du titre de la loi sur l'eau rédigée en septembre-octobre 2021 par le bureau d'études INFRA Services.

Chacun de ces documents, sur la base desquels a été élaboré le complément d'étude d'impact comme en témoignent les nombreux passages qui en sont extraits et qui y figurent, est énoncé dans la partie 8 du complément à l'étude d'impact.

Les zones géographiques ainsi analysées et prises en compte dans ces différentes études techniques ont été déterminées par chacun de ces bureaux d'études sur la base de leur propre analyse et expérience. Comme le montrent les illustrations réalisées par ces bureaux d'études reprises dans la présente étude, les zones étudiées diffèrent presque systématiquement entre les différentes études techniques.

Les diverses étendues de ces zones, accompagnées de la justification de leur définition, apparaissent dans le contenu de chacune de ces différentes études techniques jointes dans le dossier intitulé « *Annexes au Complément à l'étude d'impact* » adressé à la MRAe de Normandie en même temps que le complément à l'étude d'impact. La MRAe a omis de faire mention de ces éléments dans son avis.

De plus, dans certains cas, l'étendue de ces zones ainsi que leur justification ont bien été reprises dans l'étude d'impact. Par exemple, page 134 du complément à l'étude d'impact, figurent ces éléments concernant l'étude faune - flore.

Par ailleurs, les cartographies utilisées dans le complément d'étude pour en illustrer ses différentes parties sont, pour ces différentes thématiques, directement extraites de ces rapports d'études techniques. Ces illustrations ont été mises au point par les bureaux d'études en intégrant la pertinence des aires d'études qui leur est spécifique.

### 1.3 Evolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet (scénario de référence)

#### **Observation / Recommandation n°5**

Cf. Page 8 de l'avis de la M.R.Ae : *« L'autorité environnementale recommande de construire un scénario de référence sur un pas de temps plus long que 2025, de façon à mieux évaluer les évolutions probables à moyen et long termes et pouvoir comparer les incidences de la réalisation de la Z.A.C. »*

#### **Réponse :**

Tout d'abord, il convient de souligner que, en matière d'étude d'impact, la notion de « scénario de référence » apparaissait distinctement dans l'article R.122-5 du Code de l'Environnement (article définissant justement le contenu d'une étude d'impact) jusqu'aux modifications apportées par l'article 10 du décret n°2021-837 du 29 juin 2021 portant diverses réformes en matière d'évaluation environnementale et de participation du public dans le domaine de l'environnement, lesquelles sont entrées en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> août 2021. C'est dans ce cadre nouveau, dans lequel donc cette notion n'apparaît plus, que s'est inscrit le complément d'étude d'impact qui a été adressé à la MRAe et c'est pourquoi cette notion n'apparaît pas dans ce document.

Par ailleurs, lorsqu'il était prévu par l'article R.122-5 du Code de l'Environnement, et donc applicable dans les études d'impact finalisées antérieurement au 1<sup>er</sup> août 2021, ce scénario de référence ne correspondait pas à une situation simulée mais à l'état actuel de l'environnement<sup>1</sup> comme en attestent ci-après les extraits de cet article avant et après cette date :

- Passage de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement mentionnant le « scénario de référence » dans l'étude d'impact avant le 1<sup>er</sup> août 2021

*« (...) II. - En application du 2° du II de l'article L.122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : (...)*

*3° Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dénommée « scénario de référence », et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport au scénario de référence peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ; (...)* »

- Passage correspondant de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement modifié depuis le 1<sup>er</sup> août 2021

*« (...) II. - En application du 2° du II de l'article de l'article L.122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : (...)*

*3° Une description des aspects pertinents de l'état initial de l'environnement, et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport à l'état initial de l'environnement peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ; (...)* ».

Il semble donc que la recommandation de la MRAe concerne plus précisément la situation dénommée « au fil de l'eau » dont le contexte a justement été apprécié à l'horizon 2025. Il convient donc de rappeler que cette situation a ainsi été établie pour répondre à l'exigence formulée à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement de présenter l'« aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet » tel qu'exigé par ce même article (cf. précédemment l'extrait de cet article actuellement en vigueur).

Réalisé dans le cadre de la méthodologie utilisée pour l'élaboration du complément à l'étude d'impact et définie dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'Environnement, le choix de cet horizon a été calqué sur l'échéance de livraison du projet telle qu'envisagée par la maîtrise d'ouvrage afin de permettre in fine une comparaison, à cette même date, de cette situation « au fil de l'eau » avec une situation projetée dans laquelle le projet objet du complément à l'étude d'impact serait réalisé et exploité, et ce, dans le but d'identifier les incidences de ce seul projet.

<sup>1</sup> Il peut être utile de préciser qu'avant sa disparition actée donc au cours de l'été 2021, les contours de cette notion au sein de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement avaient déjà été très largement modifiés. Ainsi, à son introduction dans cet article, suite à l'adoption du décret n°2016-1110 du 11 août 2016 (relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes), cette notion correspondait à la « description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ». L'année suivante, après l'adoption du décret n°2017-626 du 25 avril 2017 (relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes), ne rentrait dans le périmètre de cette notion que la « description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement ».

Comme cela est exposé page 186 du complément à l'étude d'impact, cette situation « au fil de l'eau » a été simulée, pour chacune des thématiques étudiées, sur la base des caractéristiques de la situation actuelle sur lesquelles viendraient s'ajouter en particulier les incidences de projets avoisinants identifiés lors de l'élaboration du complément à l'étude d'impact et en cours de travaux ou terminés à l'horizon 2025. Or, dans le cas présent, les recherches menées dans les bases de données des autorités environnementales compétentes (y compris celle de la MRAe de Normandie) recensant les projets susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement, soit parce qu'ils ont fait l'objet d'une étude d'impact, soit parce qu'ils ont fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, ont montré qu'aucun de ces projets n'était localisé dans un périmètre suffisamment pertinent pour avoir des incidences sur les différentes thématiques étudiées (cf. illustration page 72 du complément à l'étude d'impact, le seul projet identifié susceptible d'être pris en compte, à savoir le projet d'aménagement du Pôle d'Echanges Multimodal aux abords du Lycée des Fontenelles, n'en est en réalité plus un au sens où celui-ci était en fonction depuis septembre 2021 et qu'en conséquence, ses incidences étaient prises en compte dans l'appréhension de la situation actuelle). En conclusion, et comme cela est indiqué sur cette page 186 du complément à l'étude d'impact, la situation « au fil de l'eau » en 2025 ne sera que très peu différente de la situation actuelle telle que celle-ci est décrite dans les parties 2 et 3 du complément à l'étude d'impact.

S'agissant du report à une échéance plus lointaine de l'horizon de la situation « au fil de l'eau » (en 2030 ou 2035 par exemple), l'absence d'autres projets identifiés à l'intérieur du périmètre défini dans les environs de l'opération (cf. page 72 du complément à l'étude d'impact) et dans lequel les incidences sont susceptibles de se cumuler ne permettra pas d'avoir d'autres perceptions des incidences du seul projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice et des incidences cumulées avec d'autres projets avoisinants que celles figurant dans le complément d'étude d'impact tel qu'il a été rédigé et soumis pour avis à la MRAe.

Comme indiqué page 74 du complément à l'étude d'impact, deux autres projets ont bien été identifiés mais hors de ce périmètre car situés à une distance mesurée à vol d'oiseau très importante par rapport au point le plus proche de la Z.A.C. de la Côte de la Justice (environ 1 400 m). Pour ces deux projets ayant fait l'objet individuellement d'une demande d'examen au cas par cas, il est important de prendre conscience des éléments suivants (figurant pourtant dans le complément à l'étude d'impact) :

- Le projet de la construction, place des Anciens Combattants d'Indochine, d'un espace de loisirs a finalement été dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale par décision de la D.R.E.A.L. de Normandie rendue le 10 septembre 2021 considérant que ce projet n'était « *pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine* ».
- Le projet de la Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) envisagée sur le secteur de l'ancienne gare a finalement été contraint à la réalisation d'une évaluation environnementale par décision de la D.R.E.A.L. de Normandie rendue le 30 avril 2021 au regard des enjeux auxquels s'expose cette opération et pour lesquels des études approfondies doivent être menées (en particulier concernant « *le risque d'inondation, le bruit, la pollution des sols et de l'atmosphère et l'impact sur la ressource en eau* »). Comme indiqué page 72 du complément à l'étude d'impact, sous réserve qu'une étude d'impact ait été réalisée en réponse à cette décision de la D.R.E.A.L., celle-ci n'avait fait l'objet d'aucun avis rendu public de la part de l'autorité environnementale compétente (en l'occurrence la MRAe de Normandie) au moment de l'élaboration du complément à l'étude d'impact pour la Z.A.C. de la Côte de la Justice. Prétendre qu'une telle opération puisse avoir des incidences cumulées avec le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice, en dépit de l'importance distance les séparant l'une de l'autre, nécessite au préalable que les incidences de cette opération envisagée en bordure de l'Eure, dans un environnement avec des enjeux environnementaux aussi importants (nettement différents de ceux s'imposant à la Z.A.C. de la Côte de la Justice), soient tout d'abord effectivement analysées et fassent l'objet de mesures spécifiques exposées par la suite dans une étude d'impact rédigée sous la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage de cette opération (et que cette étude puisse être consultée). Une nouvelle consultation du site internet de la MRAe de Normandie consacrée aux avis rendus sur les études d'impact réalisée au moment de l'élaboration du présent mémoire en réponse montre qu'aucun avis n'a encore été rendu sur cette éventuelle étude d'impact.

## 1.4 Analyse des incidences et prise en compte des autres projets dont les effets cumulés doivent être appréciés

### **Observation / Recommandation n°6**

*Cf. Page 9 de l'avis de la M.R.Ae :*      *« L'autorité environnementale recommande d'étayer l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets par une évaluation des incidences potentielles sur l'environnement de chacun d'entre eux. »*

#### **Réponse :**

Le chapitre 4.2. du complément à l'étude d'impact (cf. page 229) expose la méthodologie prévue pour l'appréciation des incidences du projet modifié de la Z.A.C. de la Côte de la Justice cumulées avec celles d'autres projets.

Celle-ci implique au préalable l'identification des différents projets avoisinants susceptibles de créer de telles incidences cumulées avec le projet quel que soit leur horizon prévisionnel de réalisation et non se limiter à ceux qui seraient livrés ou en cours de travaux en 2025. Or, comme cela est indiqué précédemment (cf. réponses apportées à l'observation / recommandation n°5), les recherches menées dans les bases de données des autorités environnementales compétentes (y compris celle de la MRAe de Normandie) recensant ces projets ont montré qu'aucun d'entre eux n'était localisé dans un périmètre suffisamment pertinent pour avoir des incidences sur les différentes thématiques étudiées (cf. illustration page 72 du complément à l'étude d'impact, le seul projet identifié susceptible d'être pris en compte, à savoir le projet d'aménagement du Pôle d'Echanges Multimodal aux abords du Lycée des Fontenelles, n'en est en réalité plus un au sens où celui-ci était en fonction depuis septembre 2021 et qu'en conséquence, ses incidences étaient prises en compte dans l'appréhension de la situation actuelle).

En conclusion, il est vain de vouloir procéder à l'appréciation d'incidences du projet modifié de la Z.A.C. de la Côte de la Justice cumulées avec d'autres projets avoisinants prévus pour être livrés même après l'échéance de réalisation du projet prévue en 2025, de tels projets prévus dans un périmètre suffisamment pertinent pour générer de tels effets n'existant pas.

## 1.5 Etude de solutions de substitution et justification des choix

### **Observation / Recommandation n°7**

*Cf. Page 9 de l'avis de la M.R.Ae :*      *« L'autorité environnementale recommande d'apporter les analyses permettant de mieux justifier le projet retenu au regard de ses impacts sur l'environnement et la santé humaine, et en comparaison de solutions de substitution raisonnables. »*

#### **Réponse :**

Par rapport au précédent projet de la Z.A.C., le plan de masse du projet a été retravaillé avec comme objectif principal de renforcer le lien entre architecture et paysage. La première orientation a donc été de retravailler des typologies plus diversifiées en intégrant, outre des logements individuels, des logements en petits collectifs et logements intermédiaires. Ce choix a permis de réduire l'emprise au sol du bâti afin de dégager davantage d'espaces verts collectifs.

La deuxième orientation a été de placer les logements les plus denses en partie haute du terrain, suivant une répartition en « peigne » laquelle offre, comme le montre l'illustration page suivante, de larges cônes de vue sur le coteau depuis la Ville, ainsi qu'une homogénéité de l'expression architecturale.

Cette disposition consistant à placer les petits collectifs en partie haute du terrain permet également, du fait de la réduction de surfaces des espaces privatifs extérieurs, de laisser une végétation plus sauvage et donc plus favorable à la biodiversité, se développer entre les constructions.

Le troisième point a été d'optimiser les orientations des logements, considérant l'orientation du terrain au nord, vers la ville. La disposition en peigne permet en effet de développer de larges implantations est et ouest, et donc d'offrir à tous les logements des doubles orientations favorables en termes d'ensoleillement.

Enfin, il est à noter que cette diversité des typologies amène également une pluralité de populations puisque le projet permet d'offrir des logements en accession, des logements locatifs libres et des logements sociaux locatifs.

Illustration des cônes de vue depuis la Ville



## 1.6 Prise en compte des plans / programmes

### Observation / Recommandation n°8

Cf. Page 10 de l'avis de la M.R.Ae : « L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la prise en compte des plans et programmes en abordant l'ensemble des enjeux, des objectifs et des dispositions qui concernent la Z.A.C., notamment environnementaux. »

#### Réponse :

Tout d'abord, il est important de préciser que la prise en compte, dans les études d'impact, des plans et programmes auxquels fait référence la MRAe, parmi lesquels figurent les documents énoncés dans le chapitre 2.2 du complément à l'étude d'impact (parmi lesquels figurent notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de Seine-Eure - Forêt de Bord et le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i) de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure (C.A.S.E.)) n'est plus exigée dans l'article R.122-5 du Code de l'Environnement (lequel définit le contenu de toute étude d'impact) depuis le 15 août 2016, date d'application des dispositions du décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.

Jusqu'à cette date, et au regard du §. II de cet article alors en vigueur, l'étude d'impact devait ainsi présenter « (...) 6° Les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par le document d'urbanisme opposable, ainsi que, si nécessaire, son articulation avec les plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R.122-17, et la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique dans les cas mentionnés à l'article L.371-3 (...) ».

Depuis le 15 août 2016, l'analyse de l'articulation du projet avec les différents plans et programmes n'est donc plus formellement exigible au titre des dispositions prévues par l'article R.122-5 du Code de l'Environnement. Le chapitre 2.2. du complément à l'étude d'impact a été essentiellement rédigé à titre d'information.

Ensuite, il convient de rappeler qu'il existe différents liens ou rapports juridiques entre deux documents ou règles d'urbanisme (classés ci-après du plus strict au plus souple) :

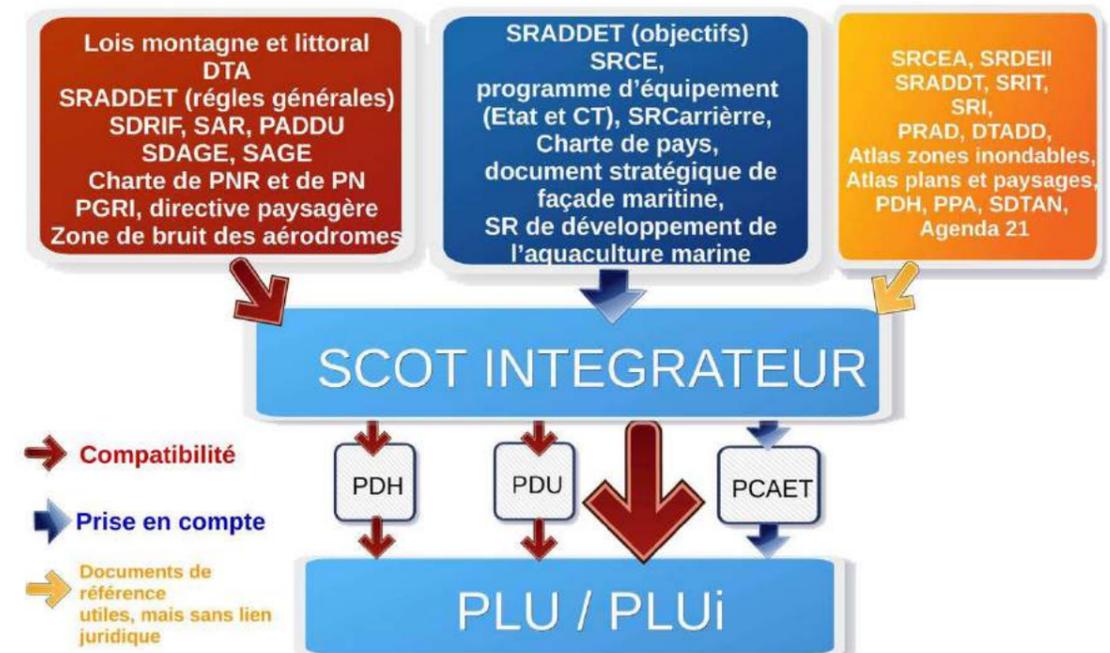
- un rapport de conformité : il s'agit du rapport le plus contraignant sachant que la règle inférieure doit respecter le contenu de celle qui lui est supérieure ;
- un rapport de compatibilité : il exige du document inférieur qu'il n'aille pas à l'encontre du document supérieur (en outre, seule une non-conformité manifeste est susceptible d'entraîner une incompatibilité) ;
- un rapport de prise en compte : le document n'a seulement pas à s'écarter des orientations essentielles du document qu'il doit prendre en compte.

Ces liens expriment ainsi une hiérarchie particulièrement complexe entre ces documents ou règles d'urbanisme<sup>1</sup> (dans lequel le S.Co.T. joue un rôle structurant) pouvant être appréciée à travers les illustrations jointes.

#### Illustration schématique des liens entre les documents et autorisations d'urbanisme



#### Illustration schématique des rapports entre les différents documents d'urbanisme



<sup>1</sup> A noter : L'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme, intervenant dans le cadre des dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN a modifié et simplifié les obligations de compatibilité et de prise en compte pour les S.Co.T., les P.L.U., les documents en tenant lieu et les cartes communales dont l'élaboration ou la révision a été engagée à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021.

Toute autorisation d'urbanisme n'est délivrée que si le projet pour laquelle elle est sollicitée respecte les règles du Plan P.L.U.(i) - pour les territoires en disposant -, ce plan devant être compatible avec les orientations du S.Co.T. censé intégrer l'ensemble des dispositions émises par les documents de rang supérieur.

Dans le cas présent, il convient de rappeler (cf. chapitre 2.2 du complément à l'étude d'impact) que :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) Seine-Eure - Forêt de Bord a été approuvé par décision du Conseil communautaire le 14 décembre 2011 (sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure qui comptait alors 37 communes, dont celle de LOUVIERS), définissant un projet de Territoire pour la période 2011-2021 (dont un extrait figure page 92 du complément à l'étude d'impact) ; inchangé, ce S.Co.T. ne peut intégrer aujourd'hui l'ensemble des dispositions pouvant émaner d'autres documents élaborés ou révisés depuis son approbation il y a donc 10 ans (c'est le cas notamment du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T.) de la Région Normandie adopté par la Région en 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020, cf. pages 89 et 90 du complément à l'étude d'impact).
- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i) de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure (C.A.S.E.), dénommé P.L.U.i-H.<sup>2</sup>, a finalement été approuvé (sur un périmètre intégrant 40 des 60 communes que compte l'agglomération désormais) par une délibération du conseil communautaire en date du 28 novembre 2019 (l'approbation de ce plan entraînant, de facto, le P.L.U. de LOUVIERS, jusqu'alors en vigueur et approuvé initialement par le Conseil Municipal le 25 juin 2012).

Le projet remanié de la Z.A.C. de la Côte de la Justice objet du complément à l'étude d'impact a été conçu pour respecter les règles du P.L.U.i-H. lesquelles ont été définies dans un cadre (dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durable<sup>3</sup> en constitue la pièce principale) ayant pour obligation de respecter les options fondamentales du S.Co.T. (rapport de compatibilité et non de conformité). La compatibilité du P.L.U.i-H. de la C.A.S.E. avec les orientations du S.Co.T. Seine-Eure - Forêt de Bord a fait l'objet d'un chapitre particulier dans le rapport de présentation du P.L.U.i-H. (cf. §. A du chapitre 3.2. de ce document, pages 50 à 59).

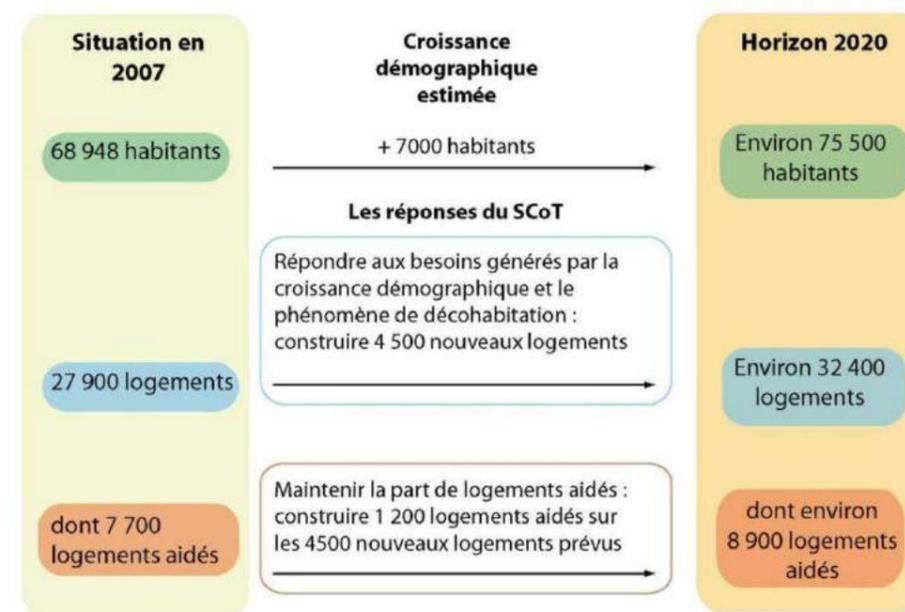
**Comme le montrent les illustrations figurant page précédente, le projet ne peut donc s'apprécier directement par rapport au S.Co.T.**

Il peut être utile de rappeler toutefois que le scénario de développement retenu dans le SCoT était celui de la construction d'une ville compacte ayant pour objectif une population de 75 600 habitants à l'horizon 2020. Pour y parvenir, les besoins en logement à ce même horizon étaient estimés à un peu plus de 5 000 unités pour une incidence foncière d'environ 210 ha. Le SCoT prévoyait de concentrer les efforts de production en logements sur le secteur dite du « *Pôle urbain - Centre SCoT* » (60 % des logements à produire), dans lequel se trouve notamment la commune de LOUVIERS (cf. illustration page suivante), en privilégiant la production de logements groupés et individuels (avec un objectif respectif de 40 % de la production totale) à proximité des emplois et services du territoire permettant ainsi de limiter la résidentialisation des zones rurales et les déplacements domicile-travail.

En matière de mixité sociale, le SCoT fixait l'objectif de maintenir de la part du logement locatif social observée à son approbation dans le nombre total de logements (soit 30 % des résidences principales) à l'horizon 2020, en prévoyant la construction d'environ 85 logements sociaux par an sur l'ensemble du territoire et de 20 % de logements sociaux dans tout projet d'ensemble comprenant au moins 10 logements.

Les besoins en logements sociaux étaient estimés à l'échelle du territoire à environ 1 200 logements. 60 % de cette production devait être assurée dans le secteur dite du « *Pôle urbain - Centre SCoT* », soit 720 logements sociaux.

Source : PADD du SCoT Seine-Eure - Forêt de Bord



Le modèle de développement défendu par le SCoT prévoyait de se baser sur la recherche d'une gestion économe de l'espace, sur la mixité des formes urbaines. Il devait permettre d'optimiser les réserves foncières, de maintenir le rôle de centralité du « *Pôle urbain - Centre SCoT* » et de permettre l'émergence d'un urbanisme plus performant en matière de consommation d'espaces.

<sup>2</sup> Ce document d'urbanisme tient lieu également de Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) à l'échelle de l'Agglomération Seine-Eure d'où cette dénomination.

<sup>3</sup> Dont les orientations sont rappelées pages 93 et 94 du complément à l'étude d'impact.

Par rapport aux tendances constatées, ce scénario donnait une place moins importante à la construction individuelle, notamment dans les secteurs ruraux, ayant pour effet d'amoindrir la consommation d'espace. Alors que le scénario de croissance tendancielle prévoyait l'urbanisation de 305 ha (14,4 logement à l'hectare), la consommation d'espace devait s'élever à près de 210 ha dans le scénario retenu dit « Ville compacte » (pour une moyenne à l'échelle du territoire de près de 15 logements à l'hectare). Dans ce cadre, le SCoT entendait développer l'habitat intermédiaire conciliant les critères :

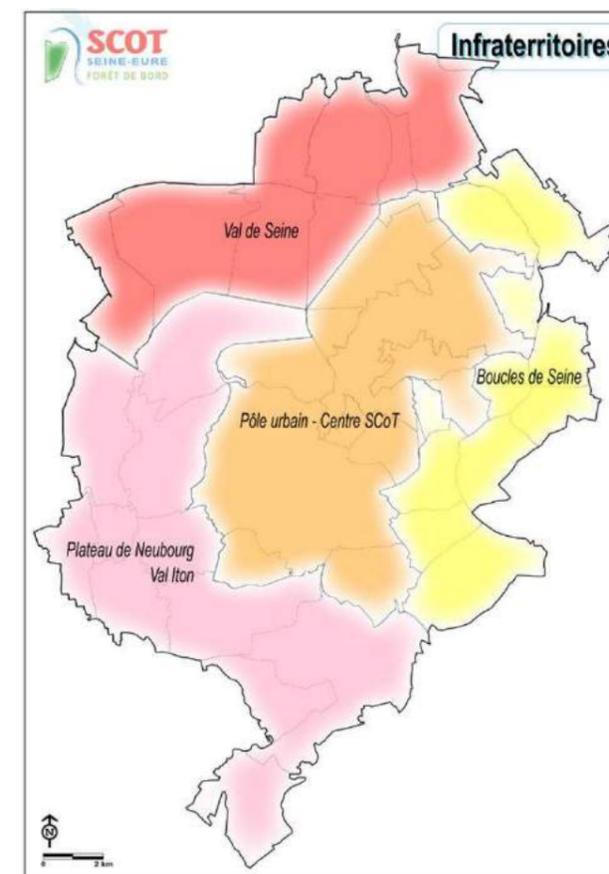
- d'espace (présence de jardins, terrasses, etc),
- de densité (proche de 20 à 30 logements par hectare, pouvant atteindre ponctuellement sur des opérations de petits collectifs denses des chiffres de l'ordre de 50 voire 60 logements par hectare),
- de forme urbaine (l'habitat intermédiaire doit proposer un espace où la vie privée est valorisée et où les services de proximité dont ils ont besoin ne sont pas trop éloignés).

#### Agglomération du Bîpôle Louviers - Val de Reuil

	Commune	Désignation du site	Superficie	N° Plan Action Foncière
Site de confortement des enveloppes agglomérées	Incarville	Rue Maurey	0,4	41303
	Lery	Centre	2,2	non renseigné
	La Haye le Comte	Petit Mesnil	2,5	40603
Site de renouvellement urbain	Louviers	Îlot Thorel	1,4	10101
	Louviers	Abbé Carezmes	0,3	10102
	Louviers	Maison Dray	0,5	10103
	Louviers	Papillons Blancs	0,9	10104
Sites de développement des espaces agglomérés	La Haye le Comte	Rue Langlois	6,3	40601-40602
	La Haye le Comte	Village	1,45	40603
	Pinterville	Les Cerisiers	7	non renseigné
	Pinterville	Les Cerisiers Sud	2,4	non renseigné
	Pinterville	L'Alizier	4,1	non renseigné
	Louviers	Côte de la Justice	15,5	non renseigné
	Louviers	Route de la Haye - RD113	7	non renseigné
	Louviers	Maison Rouge	2,7	non renseigné
	Louviers	Ferme La Carrière	4,8	non renseigné
	Lery	Bout de la ville- Près aux Moines	3,2	non renseigné
	Lery	Lery-centre	2,2	non renseigné
Grands sites de développement urbain	Louviers	Coteaux des Oiseaux	13,8	10105-10106-10107
	Le Vaudreuil	Le Marais	4,4	10301
	Le Vaudreuil	La Métairie	0,6	10302
	Le Vaudreuil	Sainte Marguerite-Pré Mallet	6	10304-10305-306-307
	Val de Reuil	Chemin de Louviers	80	20101-20102
	Val de Reuil	Voie Blanche	1,3	20103
	Val de Reuil	Ferme Equestre	16,9	non renseigné
	Val de Reuil	les Noes	8,6	20105
	Lery	Rue Goujon	4,8	30301
	Incarville	Epreville	2,8	41301
	Incarville	Les 4 acres	1,6	41302
	Incarville	Clos Chevalier	1,5	41304
	<b>Total</b>			<b>207,15</b>

Source : Volet Foncier du Contrat d'Agglomération, EPF Normandie, 2004

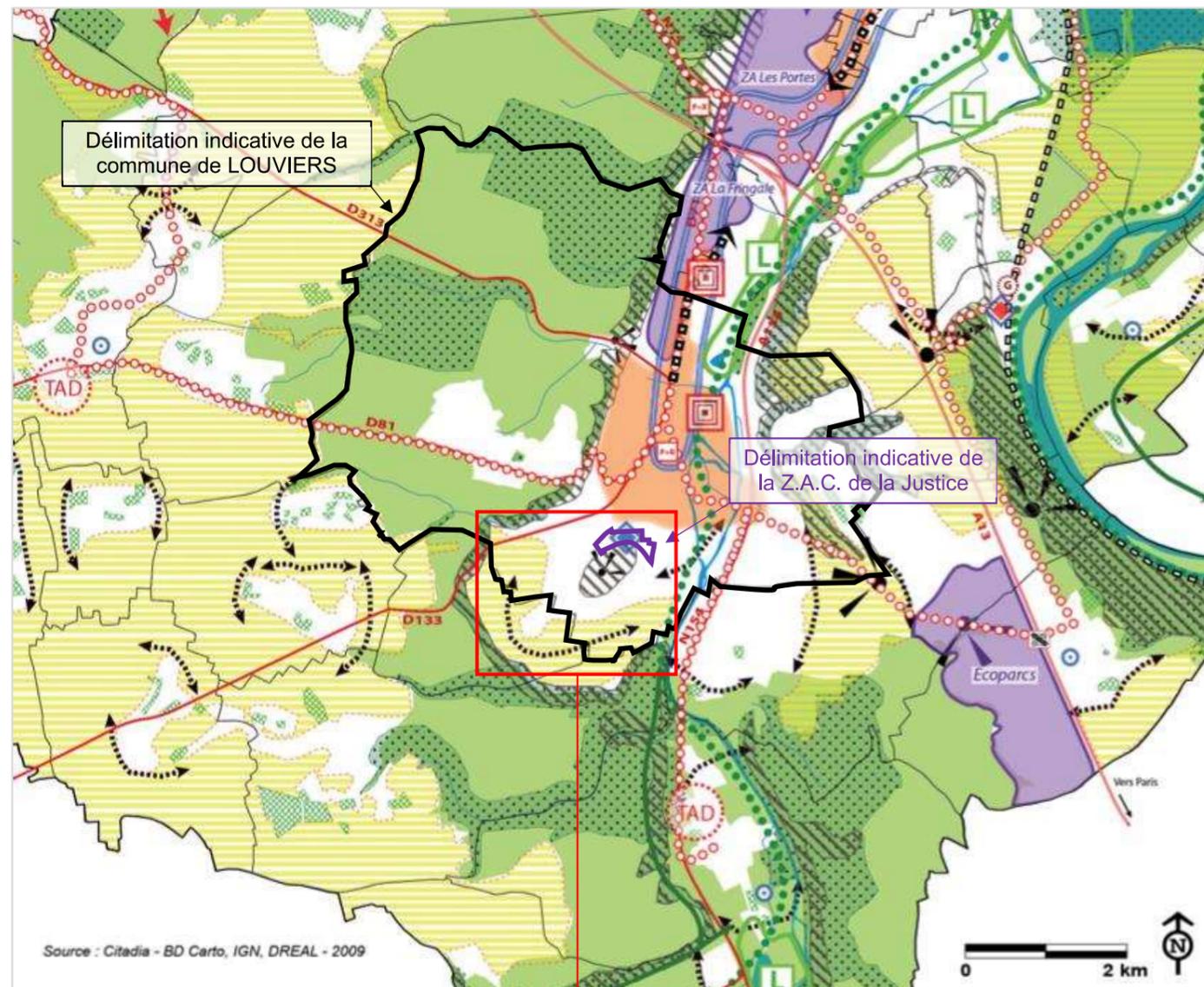
Source : Diagnostic Territorial du S.Co.T. Seine-Eure - Forêt de Bord



Pris en compte dans le P.L.H. en vigueur pour en satisfaire une partie des besoins, le site de la Côte de la Justice, alors comptabilisé pour environ 15,5 ha, figurait, dans le S.Co.T., parmi les « sites de développement des espaces agglomérés » pour l'accueil de nouveaux logements et constituait un des principaux sites prioritaires identifiés dans cet objectif à l'échelle de ce territoire (avec, dans cette liste, les autres sites de cette catégorie et les « sites majeurs de renouvellement urbains » ainsi identifiés).

Le Document d'Orientations Générales (D.O.G.) du S.Co.T. classe ainsi le site de la Côte de la Justice parmi les « Sites Résidentiels d'Importance SCoT » dans le Pôle Urbain Centre en l'identifiant ainsi « Opération d'une dizaine d'hectares déjà engagée à la date l'approbation du SCoT, la Côte de la Justice est l'occasion pour la ville d'équilibrer la répartition de sa croissance démographique sur la frange sud de son agglomération. Il existe peu d'enjeux de mixité urbaine sur ce secteur en raison de sa proximité avec le centre urbain de Louviers. » Dans ce type de site, le S.Co.T. imposait la réalisation d'une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de Seine-Eure - Forêt de Bord - Extrait du projet de Territoire 2011-2021



Développement urbain	Développement agricole
Site Urbain Prioritaire	Espaces agricoles d'intérêt majeur
Site d'Importance SCoT (à dominante résidentielle)	<b>Protections des composantes paysagères remarquables</b>
Site Mixte d'Importance SCoT (activités - habitat)	Côteaux calcaires
Axe de projet de reconquête urbaine	Pré-vergers
Site d'Interêt Local	Panoramas d'intérêt SCoT
<b>Développement économique</b>	Limites déterminantes à l'urbanisation
Site Economique d'Importance SCoT	<b>Principales composantes de la mobilité</b>
Périmètre d'implantation des Equipements Commerciaux d'Importance SCoT	Axe routier principal
<b>Développement du cadre de vie</b>	Compléter l'échangeur autoroutier
Pôle de Loisirs d'Importance SCoT	Aménagement / création d'axe routier principal
Voie verte	Aménagement / création de liaison ferroviaire
<b>Protections environnementales</b>	Gare régionale
Espaces naturels remarquables Indice 1	Gare locale
Espaces naturels d'importance locale Indice 2	Axes majeurs de desserte TC du centre SCoT
	Parc multi-modal

Source : Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de Seine-Eure - Forêt de Bord

Reprise ici, la cartographie figurant page 92 du complément à l'étude d'impact constitue un extrait du projet de Territoire sur lequel le site de la Côte de la Justice apparaît effectivement parmi les « Sites Résidentiels d'Importance SCoT » mais également les divers enjeux en matière d'environnement, de paysage et d'agriculture (objets spécifiques du zoom joint sous cet extrait), cette carte constituant une synthèse de l'ensemble des différentes orientations thématiques du S.Co.T.

Comme l'indique déjà le complément à l'étude d'impact page 91 :

- ce document montre également que les terrains de la Z.A.C. ne sont pas localisés au sein d'un des « espaces agricoles d'intérêt majeur » figurant parmi les espaces naturels protégés par le S.Co.T., notamment par la fixation de nouvelles limites à l'urbanisation ;
- les bâtiments projetés au sein de la Z.A.C. ne portent pas atteinte, grâce aux gabarits et à leur implantation, ni aux côteaux calcaire de la colline de la Côte de la Justice ni au panorama offert depuis le sommet de cette colline (cf. réponse formulée à l'Observation / Recommandation n°21 dans ce document).

**Zoom dans le secteur de la Z.A.C. de la Côte de la Justice**  
(ne prenant en compte que les protections paysagères et les espaces agricoles d'intérêt majeur)



Délimitation indicative de la Z.A.C. de la Justice

## 1.7 Mesures ERC et dispositif de suivi

### **Observation / Recommandation n°9**

*Cf. Page 10 de l'avis de la M.R.Ae : « L'autorité environnementale recommande de mieux faire apparaître les mesures ERC qui ont pu être progressivement définies au fur et à mesure de l'élaboration du dossier. Elle recommande également de mieux en préciser les effets attendus afin d'en démontrer l'adéquation. »*

#### Réponse :

Le lecteur est invité à prendre connaissance du contenu de la réponse apportée à l'observation / recommandation n°3 (cf. précédemment).

## **2 - ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA SANTE HUMAINE PAR LE PROJET**

---

### 2.1 La consommation d'espace et le sol

#### 2.1.1 Etat initial

### **Observation / Recommandation n°10**

*Cf. Pages 10 et 11 de l'avis de la M.R.Ae : « L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial des sols par une analyse de leur typologie et de leurs fonctionnalités, ainsi que de la consommation d'espace dans le secteur, afin de mieux appréhender les incidences du projet en la matière. »*

#### Réponse :

Comme le montrent en détail les éléments contenus dans la réponse à l'observation / recommandation n°11 ci-après, le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice est un projet inscrit et repris dans les différents documents communaux et supra communaux depuis plus de dix ans sans jamais n'avoir été remis en cause par les services de l'Etat.

De plus, ce secteur permet d'atteindre les objectifs de production de logements sur le pôle urbain inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U.i-H et comptabilisé dans le calcul de la consommation foncière liée à sa mise en œuvre.

## 2.1.2 Incidences

### **Observation / Recommandation n°11**

Cf. Page 11 de l'avis de la M.R.Ae : *« L'autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences de la consommation d'espace générée par le projet et d'intégrer, dans la démarche d'évaluation environnementale menée, l'objectif national du « zéro artificialisation nette » en 2050, notamment par le biais d'études de solutions alternatives. »*

### Réponse

Pour mémoire, la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite également loi Climat et résilience, parue au Journal Officiel le 24 août 2021 (soit quelques semaines avant la communication à la MRAe de Normandie du complément à l'étude d'impact, document alors en cours d'élaboration), a pour objectif, en matière d'urbanisme, d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » des sols d'ici à 2050, avec comme étape intermédiaire, une division par deux du rythme de l'artificialisation d'ici à 2030 (comparé à celui observé sur les dix années précédant la promulgation de la loi).

Selon l'étude d'impact du projet de loi, le phénomène d'artificialisation des sols « a des conséquences négatives à la fois parce qu'il crée une dépendance à la voiture individuelle, augmente les déplacements, éloigne des emplois et des services publics, mais aussi parce qu'il réduit les espaces naturels et agricoles et porte ainsi atteinte à la biodiversité, au potentiel de production agricole et de stockage de carbone, et augmente les risques naturels par ruissellement ».

Le texte finalement adopté, de portée nationale, s'inscrit au terme d'un processus législatif engagé depuis plusieurs années visant à limiter l'artificialisation des sols (loi Montagne en 1985, loi Littoral en 1986, loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) en 2000, loi Grenelle II en 2010, loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) en 2014, Plan Biodiversité en 2018). L'application des dispositions de cette loi a eu pour effet notamment de modifier le contenu de nombreux articles du Code de l'Urbanisme et notamment :

#### **Article L.101-2**

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*(...)*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ; (...)*

#### **Article L. 101-2-1**

*L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :*

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;*
- 2° Le renouvellement urbain ;*
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;*
- 4° La qualité urbaine ;*
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;*
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;*
- 7° La renaturation des sols artificialisés.*

*L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.*

*La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.*

*L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.*

*Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :*

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;*
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.*

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme. »*

Outre le rappel des objectifs de la loi sur le rythme de l'artificialisation aux horizons 2030 et 2050, l'article 191 de la loi précise que « *ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi* ». Ces objectifs doivent donc auparavant être intégrés dans les documents d'urbanisme S.R.A.D.D.E.T., S.Co.T., P.L.U.(i), cartes communales). Il est utile de souligner également qu'aucun des décrets permettant l'application des dispositions de cette loi n'est pour l'heure paru.

Extrait du plan de zonage du P.O.S. de LOUVIERS

Par ailleurs, il est important de rappeler qu'à la création de la Z.A.C. en 2006, le site de la Côte de la Justice, alors entièrement occupé par des terres agricoles (cf. page 44 du complément à l'étude d'impact et ci-après), était classé au sein du sous-secteur I de la zone NAh du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de LOUVIERS issu de sa révision approuvée le 18 février 2002 (la commune étant dotée d'un P.O.S. depuis 1984).

Définie dans le cadre des règles d'urbanisme alors en vigueur, cette zone NAh correspondait à une zone non (ou non entièrement) équipée, destinées à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante dans le cadre d'opérations concertées. Dans le sous-secteur I de cette zone, dans lequel était justement localisé ce site, étaient autorisées les constructions faisant l'objet d'un programme d'ensemble après réalisation des équipements nécessaires.

**L'urbanisation prochaine de ce secteur était donc déjà prise en compte dans le document d'urbanisme en vigueur il y a près de 20 ans désormais.**

En outre, pour mémoire, le 21 janvier 2003, c'est-à-dire un peu plus de 3 ans avant la création de la Z.A.C., la Communauté d'Agglomération de Seine-Eure a signé avec l'Etat, la Région Haute-Normandie<sup>1</sup> et le département de l'Eure un contrat d'agglomération dans lequel le site de la Côte de la Justice constitue un des sites sur lesquels une future opération d'urbanisme permettra de répondre aux enjeux du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) alors en vigueur qui étaient de :

- Renforcer l'offre de logements dans les secteurs bien desservis par les services, transports et réseaux,
- Aider à la diversification de l'habitat, notamment sur les territoires communaux qui présentent un fort taux de logements sociaux,
- Développer l'offre en accession à la propriété à un coût maîtrisé afin de maintenir sur place certains ménages,
- Développer l'offre en logements locatifs intermédiaires, en accession à la propriété, en évitant la polarisation d'une offre spécifique.



Zonage

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| UCa : Zone de faubourgs anciens                        | ▣ Espace boisé classé |
| UCc : Zone d'habitat collectif ou d'équipements        | ▣ Emplacement réservé |
| UD : Zone d'extension pavillonnaire                    |                       |
| INAh : Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat |                       |
| NC : Zone agricole                                     |                       |
| ND : Zone de protection des sites et des paysages      |                       |
|  | ▭ Emprise du projet   |

Source : Etude d'impact du dossier de création de la Z.A.C. de la Côte de la Justice

<sup>1</sup> Avant sa fusion, intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2016, avec la Basse-Normandie pour former la région Normandie.

Extrait du plan de zonage du P.L.U. de LOUVIERS (à l'issue de sa dernière modification en 2016)

La prochaine urbanisation de ce site a ensuite été réaffirmée dans le cadre du P.L.U. révisé adopté par délibération n°12-110 du Conseil Municipal du 25 juin 2012 (puis dans les modifications de ce même document d'urbanisme intervenues en 2013, 2014 et 2016), lequel se substituait alors au P.O.S. (valant P.L.U.) en vigueur.

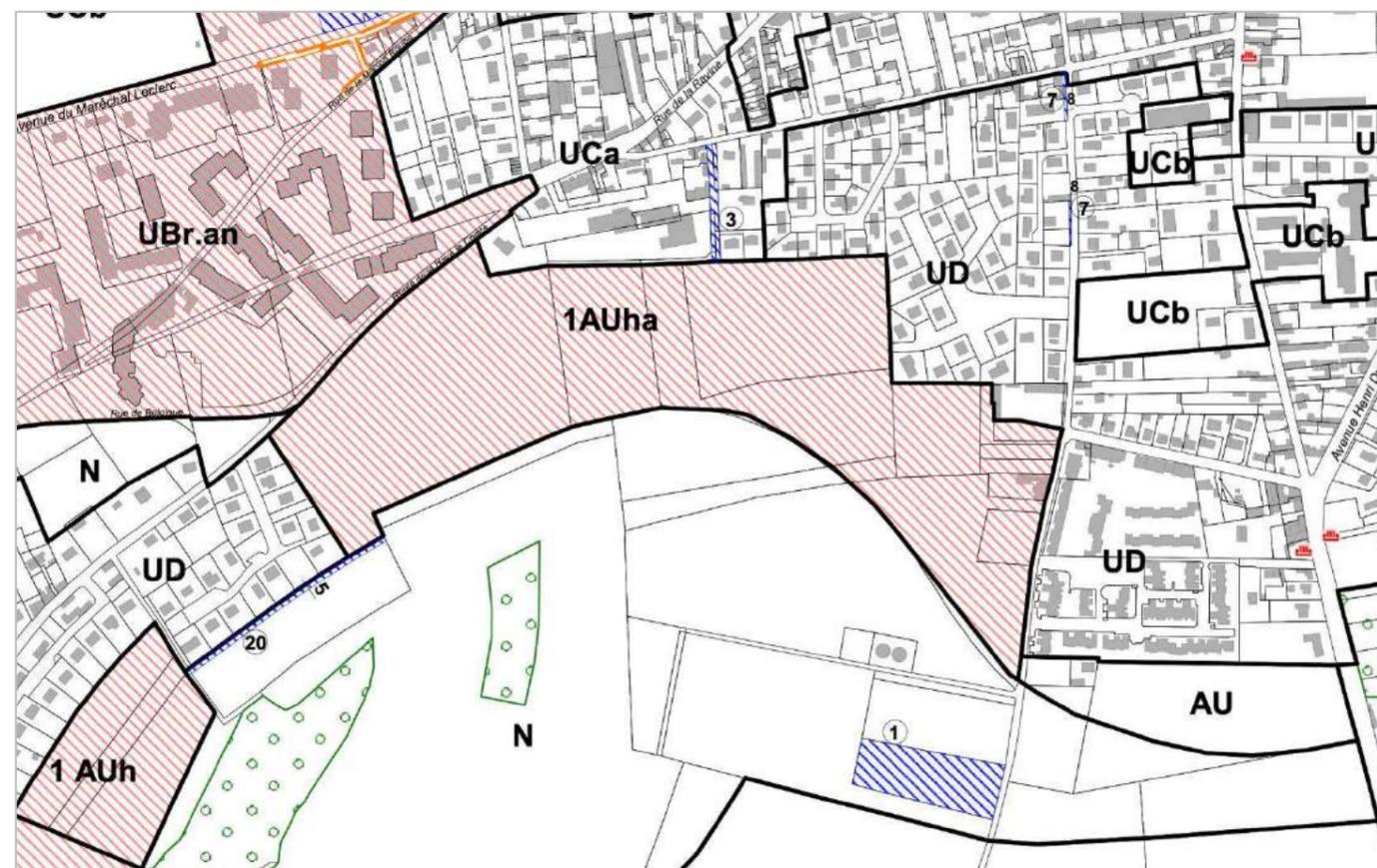
Cette révision du P.O.S. valant alors élaboration du P.L.U. s'est inscrite donc dans le cadre défini par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U.) adoptée 12 ans auparavant et visant notamment à éviter l'étalement urbain, densifier de manière raisonnée les espaces déjà urbanisés. Le P.L.U., document d'urbanisme local créé par cette loi, avait pour obligation de déterminer les conditions permettant d'assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, périurbains et ruraux.

Comme l'illustre ci-joint l'extrait du plan de zonage du P.L.U. approuvé par la Ville de LOUVIERS et rendu exécutoire après le contrôle de légalité du Préfet, le site a alors été classé dans la zone 1 AUha dite « zone à urbaniser ouverte (dominante habitat dense) ».

Il s'agit, selon les qualifications reprises rapport de présentation de ce document d'urbanisme, « d'une zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat. L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme d'opération d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions groupées ou zone d'aménagement concerté), à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup. »

Preuve de la volonté du document d'urbanisme local de limiter la consommation d'espaces, il indiquait dans son rapport de présentation du P.L.U. qu'il n'inscrivait « aucune zone à urbaniser supplémentaire par rapport au P.O.S. » et procédait même à une « réduction de la surface des zones à urbaniser : 45 hectares (dont 25 immédiatement constructible - 1AUh) contre 72 en 2002 ».

La définition des zones à urbaniser du P.L.U., dont la zone 1 AUh, permettait « d'encadrer la libération progressive des capacités foncières suffisantes pour contribuer à répondre aux besoins communaux d'accueil d'habitat, à l'horizon 15-20 ans, en complément des actions de renouvellement ».



**Zone Urbaine :**

UA : Centre-ville

UB : Faubourgs mixtes

- dont UBr.ax : Axe structurant
- dont UBr.an Maison Rouge - prairie des Fougères
- dont UBr.p ex - terrain SOPREMA

UC : Extensions à dominante résidentielle

- dont UCa : à fort potentiel de renouvellement
- dont UCb : Ensembles constitués en collectif

UD : résidentiel stable à dominante pavillonnaire

- dont UDa : grandes propriétés boisées, route d'Evrr
- dont UDb : aire de sédentarisation
- dont UDP : contrainte de pollution (rue des Vallots)

UE : Zones d'activité

- dont UEa : admettant le commerce

UF : Emprises ferroviaires

UG : Zone urbanisée de fait exposée aux risques et non entièrement équipée : Chaussée Decrétot

UH : Hameaux (les Monts, St Lubin, les Fosses)

- dont UHa : camping—caravaning de Saint - Lubin
- dont UHb : aire de sédentarisation
- dont UHp : contrainte de sols pollués (ex décharge de Saint Lubin)

**Zone A Urbaniser :**

AU : Zone à urbaniser non affectée Ferme de La Londe (bloquée)

- 1 AUh : Zone à urbaniser ouverte (dominante habitat)
- 1 AUha : Zone à urbaniser ouverte (dominante habitat dense)
- 2 AUh : Zone à urbaniser bloquée (dominante habitat)

**Zone Agricole :**

A : Zone agricole

**Zone Naturelle :**

- N : Zone naturelle et forestière
- dont Nco : corridors écologiques à maintenir / à remettre en état
- dont Nk : aire d'accueil des gens du voyage

Il est important de rappeler que c'est dans le cadre des règles définies par ce P.L.U. qu'ont été autorisés les travaux des aménagements et des constructions aujourd'hui présents sur le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice (tels qu'ils sont présentés notamment page 45 du complément à l'étude d'impact).

L'occupation des terrains de la Z.A.C. de la Côte de la Justice en 2005



Source : Site Internet « Remonter le temps »  
cf. page 44 du complément à l'étude d'impact

L'occupation des terrains de la Z.A.C. de la Côte de la Justice en 2021



Source : Google Maps (données cartographiques 2021)  
cf. page 45 du complément à l'étude d'impact

Aujourd'hui, comme le permet la comparaison des deux illustrations ci-avant, la superficie des terres encore cultivées au sein de la Z.A.C. ne représente plus que la moitié de sa superficie initiale (soit environ 5,5 ha).

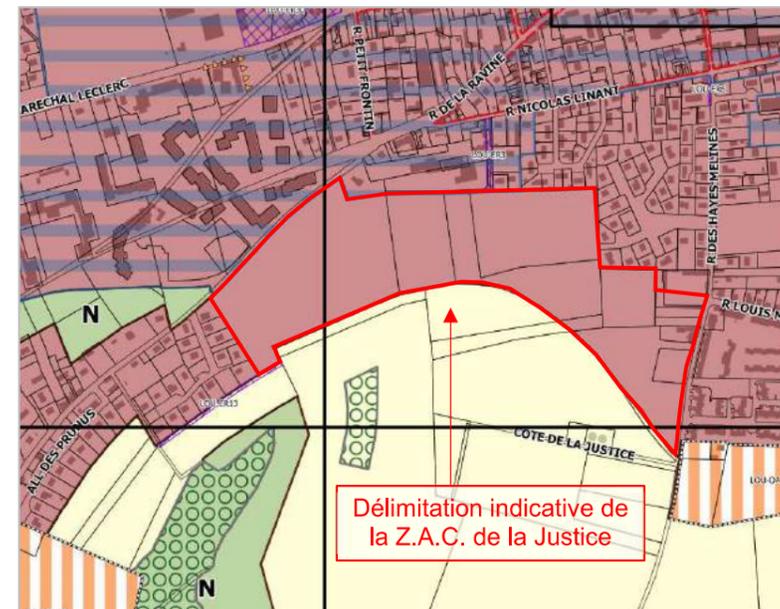
Extrait du document graphique du P.L.U.i-H

Le territoire de LOUVIERS est aujourd'hui couvert par le P.L.U.i-H. de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure (C.A.S.E.) depuis son approbation par une délibération du conseil communautaire en date du 28 novembre 2019 (abrogeant ainsi le P.L.U. de LOUVIERS jusqu'alors en vigueur).

Enoncé par ailleurs dans le présent dossier, ce document a pour obligation d'être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) Seine-Eure - Forêt de Bord approuvé par décision du Conseil communautaire le 14 décembre 2011 (le S.Co.T. étant comme le P.L.U., un document d'urbanisme créé par la loi S.R.U.).

Comme indiqué page 94 du complément à l'étude d'impact, **le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice est localisé au sein de la zone U du P.L.U.i-H, c'est-à-dire au sein de la zone urbaine définie comme étant à caractère mixte et à dominante d'habitat (et non plus en zone à urbaniser).**

Le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice est présenté dans ce P.A.D.D. parmi les grands sites de développement déjà identifiés permettant de limiter l'étalement urbain. Elle y est ainsi décrite : « Opération d'une dizaine d'hectares déjà engagée, ce projet est l'occasion pour la ville de LOUVIERS de rééquilibrer la croissance démographique sur la frange Sud de son territoire en proposant un habitat diversifié mêlant logements collectifs, groupés et individuels. »



- Emplacement réservé (L.151-41 CU)
- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (L.151-6, L.151-7 et R.151-8 CU)
- Règles spécifiques en matière de stationnement pour la ville de Louviers (R.151-44 CU)
- Secteurs au sein desquels les clôtures sont réglementées de manière spécifique (R.151-41, 2° CU)
- Périmètre des abords des routes classées à grande circulation (L.111-6 et suivants du CU)
- \*\*\*\* Linéaire commercial à préserver (L.151-16 CU)
- Limite d'implantation des constructions (L.151-17 et R.151-39 CU)
- - - Voie où l'implantation des constructions devra respecter l'implantation traditionnelle du bâti par rapport à la limite d'emprise publique (L.151-17 et R.151-39 CU)
- ☆ Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 CU)
- ▨ Bâtiment non référencé au cadastre

- U : zone urbaine à caractère mixte (habitat, commerces, services et équipements) et à dominante d'habitat
- Up : zone urbaine au caractère patrimonial affirmé
- Uvr : zone urbaine de la ville nouvelle de Val-de-Reuil
- Uh : secteur de hameau densifiable et pouvant faire l'objet d'une extension urbaine maîtrisée
- Ue : zone urbaine à vocation d'équipements publics
- Uir : zone urbaine concernée par le projet de liaison A28-A13
- Uz : zone urbaine à dominante d'activités économiques (industrie autorisée)
- Uza : zone urbaine à dominante d'activités artisanales (industrie interdite)
- Uzir : zone urbaine à dominante d'activités économiques concernée par le projet de liaison A28-A13
- AU : zone à urbaniser à dominante d'habitat
- AUir : zone à urbaniser concernée par le projet de liaison A28-A13
- AUz : zone à urbaniser à dominante d'activités économiques
- AUzir : zone à urbaniser à dominante d'activités économiques concernée par le projet de liaison A28-A13
- 2AU : zone à urbaniser à long terme
- A : zone agricole
- Ac : secteur agricole protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R.151-34, 2° CU)
- Ah : secteur de hameau constitué en zone agricole
- Ap : secteur agricole protégé pour ses propriétés paysagères
- Air : zone agricole concernée par le projet de liaison A28-A13
- N : zone naturelle
- Nj : secteur de jardin
- Nh : secteur de hameau constitué en zone naturelle
- Nc : secteur naturel protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R.151-34, 2° CU)
- NI : zone naturelle à destination de loisirs et d'activités touristique
- Np : secteur naturel protégé pour ses propriétés paysagères
- Nir : zone naturelle concernée par le projet de liaison A28-A13

Source : page 94 du complément à l'étude d'impact de la Z.A.C. de la Côte de la Justice

Il est important de souligner que le P.L.U.i-H. a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cadre de cette dernière, il a été démontré qu'en cas d'absence de mise en œuvre du projet de P.L.U.i-H. de l'Agglomération Seine-Eure (c'est-à-dire en conservant les documents d'urbanisme locaux tels qu'ils existaient au moment de l'élaboration de ces documents et en les agglomérant), les zones artificialisées seraient, à terme, plus importantes sur le territoire.

Ainsi, comme le montrent les données du tableau ci-contre illustrant ces deux situations :

- la zone naturelle (zone N) voit sa surface augmenter de + 520 ha, sa part dans la superficie totale du territoire de l'Agglomération évoluant ainsi de près de 2 points en passant de 50 % à 51,7 % ;
- la zone agricole (zone A) connaît une légère diminution, avec - 42 ha, sa part dans la superficie totale du territoire de l'Agglomération évoluant alors de 33,0 % à 32,9 % ;
- la zone urbaine (U) augmente de + 539 ha, se traduisant par une augmentation d'un peu moins de 2 points de sa part dans la superficie totale du territoire de l'Agglomération, celle-ci évoluant de 11,9 % à 13,6 %
- la zone à urbaniser (AU) diminue elle de - 1 017 ha, sa part dans la superficie totale du territoire de l'Agglomération évoluant alors de 5,1 à 1,8 % de la superficie du territoire.

Ces données montrent que l'urbanisation du territoire de l'Agglomération dans le P.L.U.i-H. (c'est-à-dire le passage en zone U) intervient donc essentiellement dans les zones à urbaniser (AU) pré-existantes (c'est dans ce cadre qu'est intervenu l'évolution du zonage des terrains de la Z.A.C. de la Côte de la Justice évoluant d'une zone AU dans le P.L.U. communal à une zone U dans le P.L.U.i-H.). Les autres zones sont globalement préservées (la zone naturelle connaissant en particulier une extension de + 3,3 % et la zone agricole une diminution de - 0,4 % de leur superficie respective à l'échelle de l'Agglomération).

**Evolution des différents types de zones par application du projet de P.L.U.i-H. modifié en comparaison du P.L.U.i-H. de 2019 et de la situation pré-existante**

Documents d'urbanisme communaux (POS, PLU, CC)		PLUiH approuvé le 28 novembre 2019		PLUiH après modification n°1	
ha	%	ha	%	ha	%
<b>Zone urbaine</b>					
3 682	11,9	4 221	13,6	4 216	13,6
				-5	
<b>Zone à urbaniser</b>					
1 587	5,1	570	1,9	552	1,8
				-18	
<b>Zone agricole</b>					
10 276	33	10 234	32,9	10 254	33
				+20	
<b>Zone naturelle</b>					
15 523	50	16 043	51,6	16 046	51,6
				+3	
<b>Totaux</b>					
31 068	100	31 068	100	31 068	100

**Evolution des différents types de zones par application du P.L.U.i-H. de 2019 en comparaison de la situation pré-existante**

Documents d'urbanisme communaux (POS, PLU, CC)		PLUiH	
ha	%	ha	%
<b>Zone urbaine</b>			
3 682	11,9	4 221	13,6
<b>Zone à urbaniser</b>			
1 587	5,1	570	1,8
<b>Zone agricole</b>			
10 276	33	10 234	32,9
<b>Zone naturelle</b>			
15 523	50	16 043	51,7
<b>Totaux</b>			
31 068	100	31 068	100

Ayant pour principal objectif de prendre en compte les observations du Préfet de l'Eure, émises dans le cadre du contrôle de légalité sur le document du P.L.U.i-H. approuvé le 28 novembre 2019 (recours gracieux en date du 29 janvier 2020), une modification du document a été initiée par la C.A.S.E.

A travers une nouvelle évaluation environnementale, cette procédure<sup>1</sup> a ainsi notamment conduit à reclasser en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A) des secteurs classés constructibles afin de réduire la consommation foncière.

Certaines zones visées ont tout simplement été supprimées, pour un reclassement total en zones A ou N. D'autres zones ont été réduites pour un reclassement partiel. Au total, les modifications apportées (cf. tableau ci-contre) ont permis, par rapport au P.L.U.i-H. de 2019, de restituer près de 23 ha aux zones agricoles (A, + 20 ha environ) et près de 3 ha aux zones naturelles (N, + 3 ha environ).

**Il convient de préciser qu'aucune de ces évolutions n'a concerné les terrains de la Z.A.C. de la Côte de la Justice maintenus en zone U.**

<sup>1</sup> Le P.L.U.i-H. modifié a finalement été approuvé par le Conseil de l'agglomération lors de sa réunion en janvier 2022, après avoir fait l'objet d'une enquête publique (du 18 octobre au 17 novembre 2021).

### 2.1.3 Mesures ERC

#### **Observation / Recommandation n°12**

*Cf. Page 12 de l'avis de la M.R.Ae :*      *« L'autorité environnementale recommande de préciser dans quelle mesure l'augmentation du nombre de logements construits au sein de la Z.A.C. permet de réduire la consommation d'espace sur d'autres secteurs de l'agglomération. »*

#### **Réponse :**

La densification du projet peut s'apparenter à une mesure de réduction si elle permet de réduire la consommation d'espace sur d'autres secteurs or, dans le P.L.U.i-H., le calcul de la consommation foncière a été réalisée en prenant en compte ce projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice (cf. précédemment la réponse à l'observation / recommandation n°11). Il s'agit d'un calcul global à l'échelle de l'intercommunalité.

## **2.2 La biodiversité**

#### **Observation / Recommandation n°13**

##### 2.2.1 Etat initial

*Cf. Page 12 de l'avis de la M.R.Ae :*      *« L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude faune-flore de manière à ce qu'elle couvre un cycle écologique complet, et d'améliorer sur cette base la qualité de l'analyse de l'état initial de l'environnement. »*

#### **Réponse :**

Un passage complémentaire a été réalisé sur le site par les écologues de la société Gondwana le 25 janvier 2022 afin de couvrir la période hivernale propice à l'inventaire de la faune hivernante. Le détail des prospections est disponible dans la partie 4.4 du rapport d'étude joint en annexe au présent document.

Deux passages supplémentaires sont programmés au printemps 2022 afin d'inventorier l'avifaune nicheuse du site. Ces passages permettront également de compléter les inventaires floristiques et faunistiques réalisés jusqu'alors. Ces passages permettront d'avoir une image complète du site sur trois saisons : printemps, été, hiver.

Compte-tenu de la localisation du site en milieu urbain, de la faible connectivité avec les zonages patrimoniaux et protégés et de l'absence d'habitats humides favorables au repos de la faune migratrice, des prospections complémentaires en période automnale ne semblent pas nécessaires.

##### 2.2.2 Incidences

#### **Observation / Recommandation n°14**

*Cf. Page 13 de l'avis de la M.R.Ae :*      *« L'autorité environnementale recommande de réévaluer les incidences du projet sur la biodiversité sur la base de l'approfondissement des analyses de l'état initial et en prenant mieux en compte certaines incidences négatives sur la faune et la flore (destruction d'espaces ouverts, bruit, lumière, dérangement, etc.). Elle recommande également de mieux décrire les futures zones humides qui seraient créées par le système de gestion d'eaux pluviales et leurs fonctionnalités potentielles. »*

#### **Réponse :**

Le passage complémentaire réalisé sur le site par les écologues de la société Gondwana le 25 janvier 2022 a permis la réévaluation des impacts du projet sur les enjeux présents à l'état initial. Le tableau disponible dans la partie 5 du nouveau rapport joint en annexe au présent document a été mis à jour et dument complété.

Les deux passages supplémentaires programmés au printemps 2022 permettront de compléter le tableau des impacts du projet sur les enjeux présents à l'état initial et d'ajouter de nouvelles mesures au besoin.

Gondwana entend par ailleurs apporter des précisions concernant les espèces floristiques et l'interprétation faite à ce sujet par la MRAe dans son avis<sup>1</sup>. Ainsi, parmi les espèces recensées, on note plusieurs espèces présentant des indices de rareté en région Haute-Normandie (HN) :

- La Vergerette annuelle (*Erigeron annuus* (L.) Desf.) est assez rare en région HN ;
- Le Lilas commun (*Syringa vulgaris* L.) est rare en région HN ;
- L'Amélanchier commun (*Amelanchier ovalis* Med.), le Buisson ardent (*Pyracantha coccinea* Roem.) et l'Osier rouge (*Salix purpurea* L.) sont trois espèces très rares en région HN.

L'Amélanchier commun et le Saule pourpre sont deux espèces présentant un intérêt patrimonial dans la région ; l'Amélanchier est également une espèce déterminante de ZNIEFF en région. Cependant, ces espèces ont été plantées dans le cadre du projet paysager de la ZAC et ne sont donc pas présentes à l'état sauvage sur l'emprise du projet (plants d'origines horticoles). Le projet ne remet donc pas en cause le bon état des populations de ces espèces et la diversité génétique de ces espèces à l'échelle régionale.

Par ailleurs, la Vergerette annuelle et le Lilas commun ne sont pas des espèces indigènes de la région Normandie ou de France. Ce sont des espèces classées Espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) dans des régions limitrophes comme l'Île-de-France. L'enjeu de conservation de ces espèces sur le site est donc nul.

Concernant le Buisson ardent, cette espèce horticole a été plantée sur le site pour des raisons paysagères. Le projet ne remet donc pas en cause le bon état des populations de ces espèces et la diversité génétique de ces espèces à l'échelle régionale.

Le rapport d'étude remis par Gondwana dans le cadre de l'élaboration de l'étude d'impact a été amendé des précisions énumérées ci-dessus. Le rapport modifié figure en annexe du présent document et intègre ces éléments dans son chapitre 4.3.

Enfin, s'agissant des zones humides, celles-ci sont décrites dans l'article R.211-108 du Code de l'Environnement :

- I. Les critères à retenir pour la définition des zones humides mentionnées au 1° du I de l'article L.211-1 sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique.  
En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.
- II. La délimitation des zones humides est effectuée à l'aide des cotes de crue ou de niveau phréatique, ou des fréquences et amplitudes des marées, pertinentes au regard des critères relatifs à la morphologie des sols et à la végétation définis au I.
- III. Un arrêté des ministres chargés de l'environnement et de l'agriculture précise, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article et établit notamment les listes des types de sols et des plantes mentionnés au I.
- IV. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux cours d'eau, plans d'eau et canaux, ainsi qu'aux infrastructures créées en vue du traitement des eaux usées ou des eaux pluviales.

Le mode de gestion intégrée des eaux pluviales qu'il est prévu de mettre en place dans le cadre du projet intègre la création d'ouvrages hydrauliques appelés « jardins de pluie ». Ces ouvrages sont aussi appelés noues ou espaces verts creux, et permettent de stocker les eaux pluviales qui y ruissellent de manière temporaire.

Tel que défini dans le code de l'environnement, les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne sont pas des « zones humides » au sens propre de la définition mais peuvent être considérées comme des zones sensiblement humides.

<sup>1</sup> Page 13 de l'avis de la MRAe : « (...) la conclusion repose sur l'absence d'espèces floristiques protégées ou rares ; or, l'état initial a mis en avant des espèces à enjeux patrimoniaux, dont les stations seront détruites ; (..) ».

La mise en œuvre de jardins de pluie plantés sur l'opération permettra de créer des corridors écologiques et des milieux semi-humides favorables à la biodiversité, la continuité écologique et l'écologie urbaine.

Par exemple, les amphibiens sont capables de coloniser de nouvelles mares quelques soient leurs emplacements. Les jardins de pluies prévus auront un temps de vidange relativement long, directement lié au phénomène d'infiltration naturelle dans le sol, permettant ainsi de créer des zones de reproduction des amphibiens. La mise en place d'un réseau de collecte des eaux de pluie comme des bouches d'égout ou caniveaux sera pensé pour ne pas constituer de pièges pour les amphibiens, par exemple des grilles avaloirs à fentes étroites, échappatoires, etc.

Ces jardins de pluie pourront également être fréquentés par une faune diversifiée, tels que les libellules, des oiseaux ou mammifères, etc.



Prise de vue d'un jardin de pluie à BOIS-GUILLAUME (INFRA SERVICE)



Prise de vue d'un jardin de pluie avec talus (INFRA SERVICE)

### 2.2.3 Mesures ERC

#### Observation / Recommandation n°15

Cf. Pages 13 et 14 de l'avis de la M.R.Ae : « L'autorité environnementale recommande de mieux préciser les mesures ERC en faveur de la biodiversité (détail des mesures, mise en œuvre, incidences attendues) et d'en démontrer l'adéquation par rapport aux impacts du projet d'aménagement de la Z.A.C. »

#### Réponse :

Utilisé dans le cadre de l'élaboration du complément à l'étude d'impact, le tableau d'évaluation des incidences du projet après réalisation des mesures ERC a été mis à jour et complété suite au passage complémentaire réalisé par la société Gondwana pendant la période hivernale et à la réévaluation des enjeux. Le tableau modifié figure dans le chapitre 8.1 du rapport d'étude modifié figurant en annexe du présent document. Les cartes de localisation des mesures ont également été rééditées. Elles figurent dans le chapitre 8.2 du même rapport modifié.

Des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement ont été ajoutées (cf. partie 8 du rapport modifié) afin de limiter les impacts du projet sur les enjeux présents à l'état initial. Les mesures ont également été précisées afin de mieux en préciser l'intérêt et les modalités de mise en œuvre.

#### Légende

Mesure modifiée / précisée
Mesure supplémentaire
Mesure inchangée

Type de mesure	Temporalité de la mesure	Intitulé
Mesures d'Évitement (ME)	Phase conception	Phasage des travaux en dehors des périodes sensibles pour la biodiversité
	Phase chantier	Mise en défense des zones conservées (sujets arborés et haies)
		Dispositifs limitant les pollutions liées au chantier
Mesures de Réduction (MR)	Phase chantier	Mise en place d'un protocole de gestion des espèces invasives en phase chantier
		Limitation des nuisances en phase chantier
	Phase d'exploitation	Mise en place d'un schéma d'éclairage raisonné, adapté aux usagers et à la faune en phase d'exploitation
		Mise en place de prairies gérées en fauches tardives
		Plantation de haies arbustives indigènes
		Plantation d'arbres dans le projet paysager
		Installation de 9 nichoirs spécifiques (avifaune)
Installation de 4 gîtes spécifiques (chiroptères)		
Mesures d'Accompagnement	Phase conception	Conception des ouvrages de gestion des eaux pluviales
	Phase chantier	Etablir un plan de gestion écologique des espaces verts
		Suivi et accompagnement des travaux par un écologue en phase chantier
Phase d'exploitation	Inventaires et suivis spécifiques (faune, flore, habitats, aménagements) par un écologue (sur 10 ans après travaux)	
		Suivre une démarche de certification environnementale du projet

### **Observation / Recommandation n°16**

*Cf. Page 14 de l'avis de la M.R.Ae : « L'autorité environnementale recommande de compléter les mesures de suivi, de façon à vérifier la bonne mise en œuvre des mesures ERC. »*

#### **Réponse :**

Afin d'étudier l'efficacité des mesures de protection et l'impact réel des travaux engagés, un suivi sur 10 ans (N+1, N+3, N+5, N+7 et N+10) est proposé à l'issue des travaux d'aménagement. Ces suivis permettront également de réorienter les pratiques de gestion sur le site et sur les aménagements en fonction des résultats des suivis. Chacune des visites fera l'objet de la rédaction d'une synthèse d'inventaire et d'un éventuel plan d'actions.

Les modifications relatives à cette mesure sont disponibles dans le §. 8.5.4 du rapport modifié du Volet faune flore réalisé par Gondwana et figurant en annexe du présent document.

## **2.3 L'eau**

### **2.3.1 Incidences et mesures ERC**

### **Observation / Recommandation n°17**

*Cf. Page 14 de l'avis de la M.R.Ae : « L'autorité environnementale recommande d'évaluer la capacité de la ressource en eau à répondre à la demande générée par le projet d'aménagement de la Z.A.C., en prenant en compte le contexte local de croissance démographique et de construction de logements. »*

#### **Réponse :**

Comme cela est indiqué dans le complément d'étude d'impact et rappelé à plusieurs reprises dans le présent document, le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice a été créé en 2006, il y a donc plus de 15 ans désormais (à l'issue d'un processus d'élaboration intégrant diverses réflexions notamment sur les possibilités de raccordement aux divers réseaux techniques présents aux abords du site). L'agglomération a donc pris en compte depuis la création du projet, et au cours de ses diverses évolutions (intervenant dans le cadre du dossier de réalisation et de ses modifications, dans lesquels figurent des éléments précis sur les travaux concernant ces réseaux), les capacités du réseau d'eau potable à répondre à la demande générée par le projet.

### **Observation / Recommandation n°18**

*Cf. Page 15 de l'avis de la M.R.Ae : « L'autorité environnementale recommande de préciser le calendrier de travaux destinés à accroître la capacité de la station de traitement des eaux usées et de démontrer la bonne adéquation des infrastructures d'assainissement avec le calendrier de réalisation de la Z.A.C. »*

#### **Réponse :**

Comme cela est indiqué dans le complément d'étude d'impact et rappelé à plusieurs reprises dans le présent document, le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice a été créé en 2006, il y a donc plus de 15 ans désormais (à l'issue d'un processus d'élaboration intégrant diverses réflexions notamment sur les possibilités de raccordement aux divers réseaux techniques présents aux abords du site). L'agglomération a donc pris en compte depuis la création du projet, et au cours de ses diverses évolutions (intervenant dans le cadre du dossier de réalisation et de ses modifications, dans lesquels figurent des éléments précis sur les travaux concernant ces réseaux), les capacités du réseau d'eaux usées, y compris de la station de traitement de ces eaux, à répondre à la demande générée par le projet.

Le complément d'étude d'impact précise par ailleurs que le doublement de sa capacité de la station d'épuration existante est prévu dans les 4 années à venir de manière afin de pouvoir répondre aux besoins des habitants de la commune de LOUVIERS pour les 30 prochaines années (ces travaux devant permettre de passer d'une capacité de traitement des rejets produits par un équivalent de 30 000 habitants à un équivalent de 60 000 habitants).

**Observation / Recommandation n°19**

Cf. Page 15 de l'avis de la M.R.Ae : « L'autorité environnementale recommande de préciser la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de la Z.A.C., dans chaque secteur et sous-secteur, en démontrant plus clairement son adéquation quantitative et qualitative, y compris en prenant en compte les risques liés au changement climatique. »

**Réponse :**

La gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de la Z.A.C. s'effectuera de manière « intégrée », c'est-à-dire au plus près de leur lieu de précipitation et avec des ouvrages en gestion superficielle. Ces ouvrages seront notamment des jardins de pluie, des merlons de stockage, une structure drainante sous chaussée, des échelles d'eau ou encore des toitures stockantes.

Ces aménagements hydrauliques permettent de stocker les eaux pluviales collectées avec une mise en charge temporaire, puisque la vidange de ces ouvrages s'effectuera naturellement par infiltration dans le sol et par évaporation et évapotranspiration.

L'ensemble de l'opération portera des aménagements hydrauliques permettant de collecter et d'infiltrer les eaux de pluie s'abattant sur le projet pour une pluie exceptionnelle d'occurrence centennale. Cette période de retour sur 100 ans permet d'anticiper une éventuelle augmentation d'épisodes pluvieux que pourrait engendrer le réchauffement climatique sans risquer de dommages vis-à-vis des biens et des personnes.

Prise de vue d'un jardin de pluie à HOULGATE (INFRASERVICE)



L'une des techniques de la « GIEP », Gestion Intégrée des Eaux Pluviales, est la gestion à la parcelle. Cette technique consiste à gérer toutes les eaux pluviales s'abattant sur les emprises privées sur ces mêmes emprises, permettant d'éviter la création de collecteurs imposants, peu esthétiques et sans intérêt environnemental. Dans ce cadre, le projet de Z.A.C. prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour une pluie d'occurrence décennale au minimum, soit la pluie la plus forte mesurée localement sur 10 ans de retours. Le complément de pluie pour la différence entre centennale et décennale sera géré par des ouvrages surfaciques communs à l'opération et situés aux points bas, permettant d'intercepter au mieux les eaux de ruissellement liées aux événements exceptionnels. Le tableau ci-dessous fait la synthèse de la gestion hydraulique pour les 3 premières phases du projet.

Synthèse de la gestion des eaux pluviales de la Z.A.C. de la Côte de la Justice

	1A	1B	2A	2B	2C	3A	3B
<b>Volume de pluie (100 ans)</b>	<b>376 m³</b>	<b>154 m³</b>	<b>234 m³</b>	<b>140 m³</b>	<b>121 m³</b>	<b>240 m³</b>	<b>158 m³</b>
<b>Gestion à la parcelle</b>	CENTENNALE	CENTENNALE	DECENNALE	CENTENNALE	CENTENNALE	DECENNALE	CENTENNALE
	393 m³	359 m³	165 m³	381 m³	175 m³	153 m³	181 m³
<b>Complément de stockage jusqu'à la centennale</b>	-	-	Une partie à la parcelle et l'autre dans le jardin de pluie sur la zone 2B	-	-	Dans le jardin de pluie sur la zone 2B	-

Source : INFRASERVICE

S'agissant de la phase 4, les modalités de gestion s'inspirent de celles prévues dans les 3 autres phases, à savoir : une gestion intégrée des eaux pluviales (c'est à dire avec des ouvrages surfaciques type jardins de pluie et structure drainante sous voirie) et une gestion à la parcelle avec comme objectif zéro rejet (pour une pluie d'occurrence centennale).

## 2.4 Le paysage

### 2.4.1 Etat initial

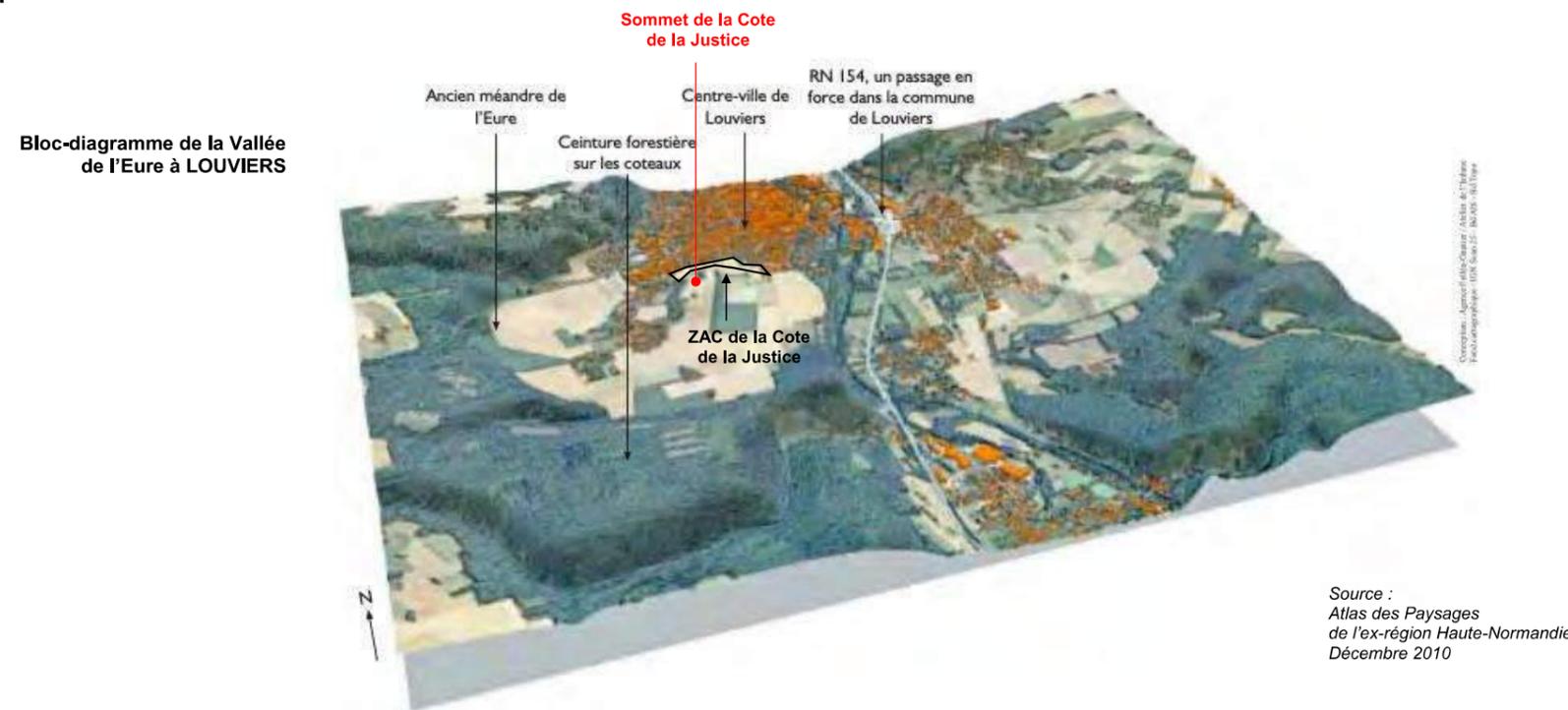
#### Observation / Recommandation n°20

Cf. Pages 15 et 16 de l'avis de la M.R.Ae : « L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial afin de détailler plus précisément les enjeux paysagers locaux et d'en définir clairement les sensibilités au regard de la nature du projet. Elle recommande notamment de qualifier et de localiser les cônes de vue relatifs au panorama de la Côte de la Justice. »

#### Réponse :

Dans l'Atlas des Paysages de l'ex-région Haute-Normandie datant de décembre 2010 et commanditée par le Conseil régional de l'époque et la DREAL de Haute-Normandie, le site fait effectivement partie de l'unité de paysage intitulée la « vallée urbanisée de l'Eure de LOUVIERS à LERY », à l'est du Plateau du Neubourg lequel constitue un vaste territoire de cultures agricoles.

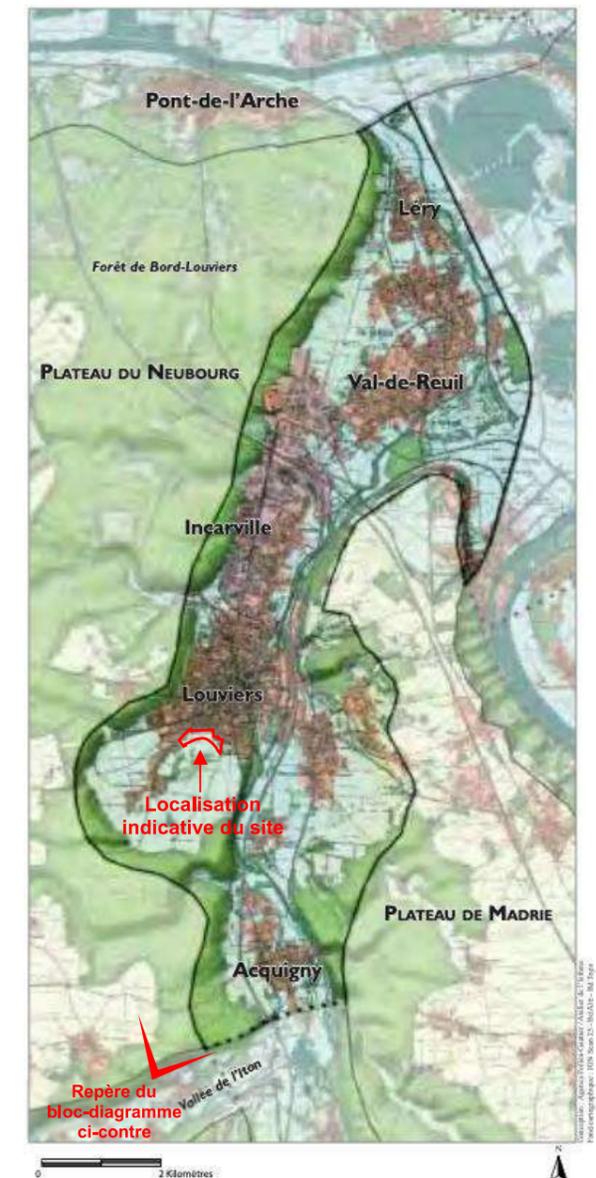
Au sein de cette unité de paysage ainsi décrite par cet atlas, les villes de LOUVIERS, INCARVILLE, LE VAUDREUIL, VAL-DE-REUIL et LERY forment une seule étendue agglomérée offrant un paysage plus urbanisé par rapport à ses environs où se croisent de nombreuses infrastructures et où sont implantés de grands sites industriels.



Des terres agricoles se maintiennent sur les franges des tissus urbanisés. Résiduelles sur la commune de VAL-DE-REUIL, ces terres couvrent des surfaces non négligeables sur Pinterville et la Haye-le-Comte, au Sud de LOUVIERS, secteur dans lequel figure la Z.A.C. de la Côte de la Justice, offrant vers le nord une ouverture sur le paysage, notamment sur la vallée de l'Eure et la forêt de Bord-Louviers qui la domine, constituant une ligne verte continue.

Source : Atlas des Paysages de l'ex-région Haute-Normandie, Décembre 2010

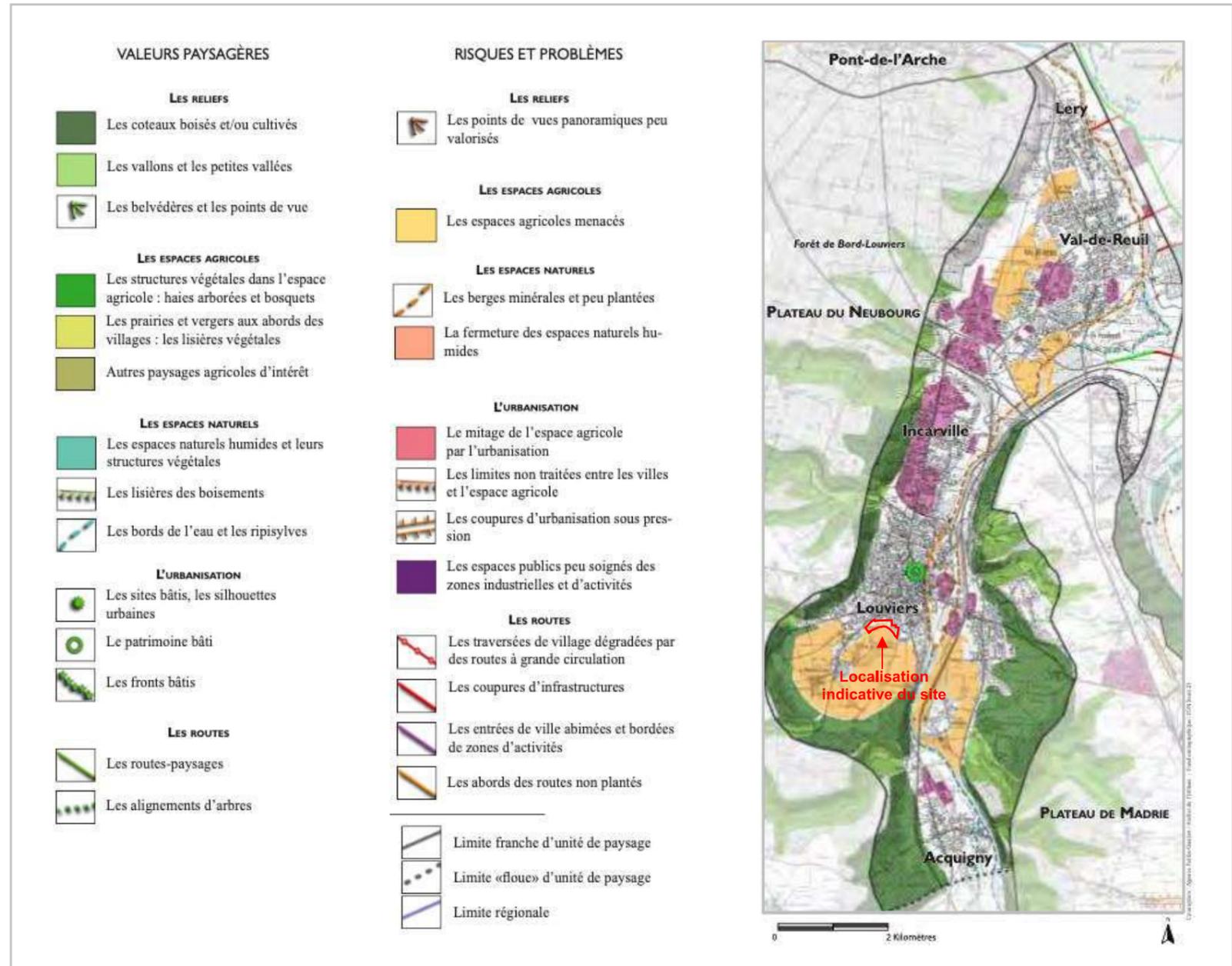
#### Etendue de l'unité de paysage « vallée urbanisée de l'Eure de LOUVIERS à LERY »



**Carte des enjeux au sein de l'unité de paysage « vallée urbanisée de l'Eure de LOUVIERS à LERY »**

Le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice est localisé sur la frange nord des espaces agricoles de l'ancien méandre de l'Eure, au contact avec le tissu urbain de la commune de LOUVIERS, espaces que l'atlas, défini 4 ans après la création de cette opération d'aménagement<sup>1</sup> entend préserver de l'urbanisation.

S'agissant des cônes de vue relatifs au panorama de la Côte de la Justice, le lecteur est invité à prendre connaissance des éléments contenus dans la réponse faite à l'Observation / Recommandation n°21 ci-après.



Source :  
Atlas des Paysages de  
l'ex-région Haute-Normandie Décembre 2010

<sup>1</sup> Celle-ci intervenant, à titre de rappel, en 2006, et dont le développement était déjà programmé dans le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de LOUVIERS dès 2002 (cf. réponse à l'Observation / Recommandation n°11 dans ce document).

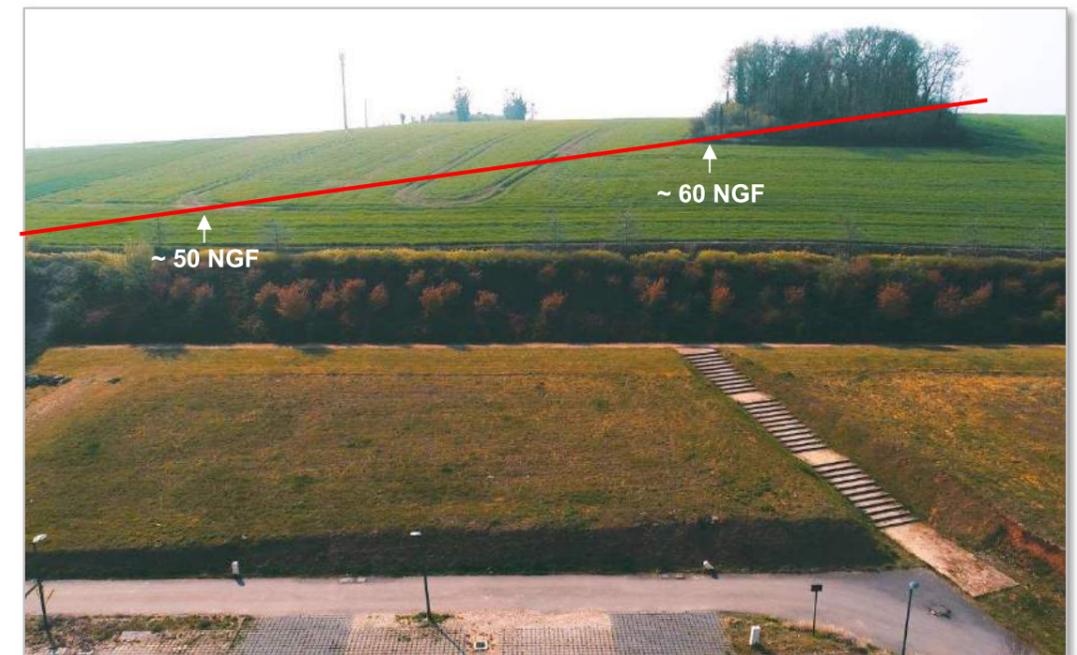
### 2.4.2 Incidences et mesures ERC

#### Observation / Recommandation n°21

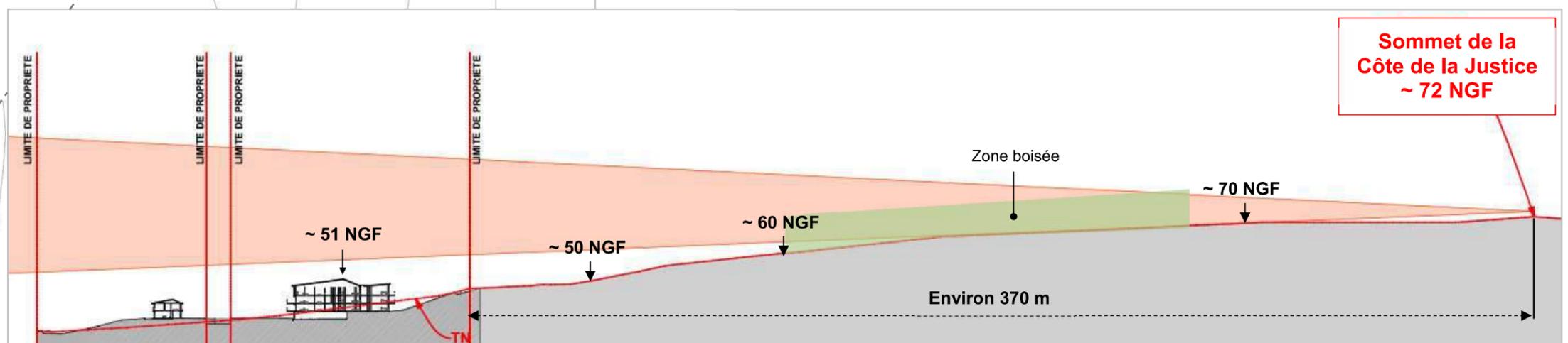
Cf. Page 16 de l'avis de la M.R.Ae :

« L'autorité environnementale recommande de mieux apprécier les incidences du projet sur le paysage, notamment sur le panorama depuis les coteaux de la Côte de la Justice, de déterminer si nécessaire des mesures d'évitement et de réduction et de démontrer leur adéquation. »

Réponse :



Coupe illustrant la vue en direction du nord-est depuis le point haut de la Côte de la Justice



Les éléments de la page précédente montrent tout d'abord qu'une large partie du panorama offert depuis le sommet de la Côte de la Justice<sup>1</sup>, orienté principalement vers la vallée de l'Eure et protégé par le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de Seine-Eure, est aujourd'hui obérée par la présence d'une petite zone boisée (d'une superficie d'environ 6 000 m<sup>2</sup>) située sur le flanc nord du coteau descendant vers le site de la Z.A.C. restant à aménager (entre les cotes + 60 NGF et + 70 NGF environ). Ces éléments montrent également que, dans le même axe de vue, et sans cette zone boisée, les constructions, au regard de leurs gabarits et de leur implantation à près de 400 m de distance<sup>2</sup>, ne seraient pas perceptibles depuis le sommet de la Côte de la Justice.

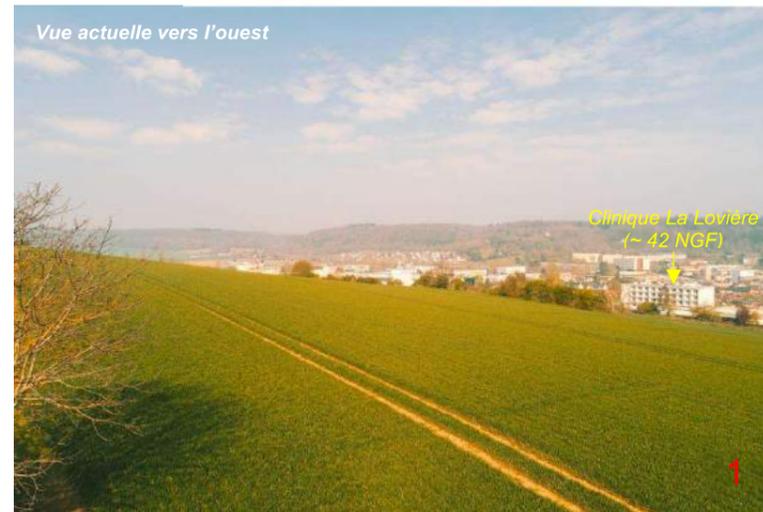
Les prises de vues ci-dessous ont été réalisées à environ 5 m à l'aplomb d'un point situé à une altimétrie beaucoup plus basse (55 NGF) que le sommet de la Côte de la Justice, plus à l'est, et sans obstacle entravant la perspective sur le paysage en direction du nord. Les vues sont donc celles qui seraient perceptibles à ce point à une altimétrie maximale de 60 NGF.

**Prises de vue depuis le versant est de la Côte de la Justice sur le panorama au nord**  
(réalisées à l'aide d'un drone à une hauteur d'environ 5 m par rapport au sol situé à ce point à la cote 55 NGF environ)

Situé hors des limites de la Z.A.C., comme le montre le plan de repère ci-dessous, ce point est localisé à des distances d'environ 160 m d'un des pavillons situé en bordure de la frange nord-est de la Z.A.C. dont le faîtage atteint le cote approximative de 50 NGF (cf. prise de vue n°4), environ 250 m de la Clinique La Lovière (dont le point haut se situe à la cote d'environ 42 NGF) et d'un peu plus d'un kilomètre par rapport à la forêt domaniale de Bord-Louviers dominant, à une cote maximale d'environ 110 NGF la commune de LOUVIERS et plus largement la Vallée de l'Eure.

Aux abords du pavillon ainsi localisé, les constructions projetées, de type pavillonnaire disposeront d'un épandage ne dépassant pas la cote de ce dernier au faîtage. Pour les constructions projetées aux abords de la clinique, leur épandage devrait excéder celui de ce bâtiment d'environ 2 m pour les constructions les plus hautes. Enfin, s'agissant des constructions de logements collectifs, les plus proches du point repérées seront situées à une distance d'environ 80 m. Ces constructions, d'un épandage proche de la cote de 58 NGF, n'entraveront donc pas la perception générale du paysage.

**Extrait du plan de repère ayant servi à la coupe précédente**



<sup>1</sup> Délémitée par les traits discontinus de couleur grise

<sup>2</sup> La distance de 370 m indiquée sur la coupe figurant page précédente correspondant à la distance approximative séparant, dans l'axe de cette coupe, le sommet de la Côte de la Justice de la limite de la Z.A.C. de la Côte de la Justice, à proximité du chemin et la haie séparant les parties haute et basse du coteau, partie basse sur laquelle vient s'implanter les futures constructions de la Z.A.C.

### Illustration des perspectives sur le paysage depuis la limite sud de la Z.A.C. de la Côte de la Justice

Il est important de préciser qu'une promenade publique sera aménagée en surplomb du site, permettant ainsi au promeneur de venir profiter des vues offertes par le site. L'aménagement de zone en prairie permettra ne pas refermer le cône de vue orientée vers la vallée de l'Eure.

De plus l'aménagement de la promenade en surplomb favorisera même son exposition au plus grand nombre. Afin de ménager ces vue, les alentours de la promenade seront plantés (en contre bas) de haies dont la hauteur sera modérée afin de ne pas obstruer la vue.

Des poches de boisement seront implantées de part et d'autre des zones de vue afin de les mettre en scène, et ainsi d'offrir des « trouées » encadrées par les boisements, ce qui renforcera le point de vue, le valorisera et permettra la mise en scène de ces vues en guidant le regard vers les boisements en face du site ainsi que vers la Vallée de l'Eure. Les perspectives marquantes du site, (Vallée de l'Eure & boisement autour de LOUVIERS) sont donc conservées, mises en scène et dévoilées au plus grand nombre. La promenade permettra de valoriser les points de vue et de reconnecter les lovériens et promeneurs avec le grand paysage.

Les aménagements sont prévus de façon à préserver au maximum le haut de la Butte de la Côte de la Justice, et laissant les espaces situés en haut de la butte accessible au public, permettant ainsi au plus grand nombre d'y accéder et de profiter des vues. Par ailleurs, le schéma de construction en bande a pour objectif de maintenir des espaces ouverts suffisants garantissant ainsi un champ visuel suffisamment vaste pour profiter des perspectives sur le grand paysage.



## 2.5 Le sous-sol

### 2.5.1 Incidences et mesures ERC

#### **Observation / Recommandation n°22**

Cf. Page 16 de l'avis de la M.R.Ae : *« L'autorité environnementale recommande d'évaluer les impacts de la consommation de matériaux générée par les opérations d'aménagement et de constructions nécessaires à la réalisation de la Z.A.C. »*

#### **Réponse :**

Compte tenu de la configuration actuelle du site, en pied de coteau, le projet nécessitera obligatoirement la réalisation d'importants travaux de terrassements. Ces travaux ainsi que les travaux d'aménagement et de constructions nécessaires à la réalisation du projet de la Z.A.C. respecteront les recommandations du bureau d'étude géotechnique associé à leur exécution.

Les altimétries des voiries d'accès et la disposition des bâtiments par rapport à celles-ci ont fait l'objet d'une étude concrète et spécifique permettant d'atteindre un équilibre de mouvements de terres. En effet, de nombreux échanges et réunions de travail ont été effectués entre la CASE, COGEDIM et les bureaux d'études afin de garder une cohérence globale sur la réutilisation des matériaux du site dans le cadre des aménagements de construction prévus. Ainsi, une partie des déblais engendrés par les sous-sols des collectifs serviront de remblais pour la structure de la voirie centrale.

Par ailleurs, les terres excédentaires issues des déblais seront réutilisées sur le site, soit pour des remblais, soit pour la constitution d'aménagements paysagers. Pour mémoire, aucune zone de pollution n'a été détectée sur l'emprise du projet.

*Prise de vue d'un jardin de pluie avec aménagements paysagers à DIEPPE (INFRASERVICE)*



Selon les calculs réalisés à ce stade, le volume des déblais produits par les opérations de terrassement a été estimé à environ 29 000 m<sup>3</sup>. Comme énoncé précédemment, l'objectif étant de parvenir à l'équilibre déblais-remblais, le volume de ces derniers sera équivalent à celui indiqué pour les déblais.

Par ailleurs, il convient de rappeler, comme cela est indiqué dans le complément à l'étude d'impact (cf. notamment dans son chapitre 1.2.5. page 55), qu'il existe sur une partie des terrains restants à développer des voiries qui devront être supprimées afin de réaliser le projet. Ces voiries seront « déconstruites » sur site, afin de réutiliser les matériaux, notamment les matériaux de fond de forme qui, s'agissant de voiries lourdes, sont en quantité non négligeable. Le revêtement de surface, enrobé, sera utilisé sur site afin de réaliser les voiries provisoires.

Afin de limiter la consommation de matériaux liée aux opérations de construction, la terre pourra être triée lors des travaux de terrassement sur site afin d'en extraire les cailloux. Ces derniers pourront ainsi servir notamment à réaliser des fonds de forme, voiries et bâtiments, des drainages périphériques des parois enterrées (certainement nombreuses du fait de la topographie du site).

### Observation / Recommandation n°23

Cf. Page 17 de l'avis de la M.R.Ae :

« L'autorité environnementale recommande de prendre en compte dans la définition du projet l'identification des points de vue identifiés à l'inventaire national du patrimoine géologique, et notamment de démontrer que la réalisation du projet ne s'oppose pas à la préservation du site et de sa valeur pédagogique. »

Réponse :

#### ⇒ Présentation de l'Inventaire du Patrimoine géologique (INPG)

Dans le cadre de la politique d'amélioration de la connaissance du patrimoine naturel poursuivie jusqu'alors, une nouvelle étape a été franchie il y a environ 20 ans avec l'adoption de la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, laquelle en modifiant l'article L.411-5 du Code de l'Environnement, a donné corps à l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) en France.

Ayant pour objet de recenser le patrimoine géologique, minéralogique et paléontologique, l'inventaire du patrimoine géologique (INPG) s'inscrit dans le cadre de cette loi, laquelle le place par ailleurs sous la responsabilité scientifique du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN).

Cet inventaire du patrimoine géologique est mené sur la base d'une méthode élaborée au niveau national afin d'assurer une réalisation homogène et cohérente sur l'ensemble du territoire. L'inventaire est conduit au niveau régional par les DREAL appuyées par les conseils scientifiques régionaux du patrimoine naturel (SRPN) et les commissions régionales du patrimoine géologique (CRPG). L'ensemble des données récoltées alimente le système d'information sur la nature et les paysages piloté par la direction de l'eau et de la biodiversité.

Au sein de cet inventaire, une fiche de synthèse permet d'identifier et d'évaluer le caractère remarquable de chacun de ces sites.

Ainsi, comme illustré sur le tableau joint ci-contre, y figure notamment un ensemble de critères permettant de faire **une évaluation de l'intérêt géologique** du site et, ainsi, de déterminer **son intérêt patrimonial**.

La note globale de l'intérêt patrimonial d'un site correspond à la somme des notes pondérées des différents intérêts. Elle varie de 4 à 48 et est traduite en un nombre d'étoiles suivant le barème ci-après : Note ≤ 10 : pas d'étoile ; Note de 11 à 20 : une étoile (\*) ; Note de 21 à 30 : deux étoiles (\*\*) ; Note de 31 à 48 : trois étoiles (\*\*\*)

Ce système de notation permet de hiérarchiser les sites pouvant présenter un intérêt local, régional, national ou international. Les sites majeurs du patrimoine géologique peuvent ainsi être identifiés.

Critères utilisés pour calculer la note d'intérêt patrimonial d'un site

Critère	Note, de 0 à 3	Coefficient
<b>Intérêt géologique principal</b>	de pas d'intérêt (0) à remarquable (3)	4
<b>Intérêt géologique secondaire</b>	de pas d'intérêt (0) à remarquable (3)	3
<b>Intérêt pédagogique</b>	de pas d'intérêt (0) à remarquable (3)	3
<b>Intérêt pour l'histoire de la géologie</b>	de pas d'intérêt (0) à remarquable (3)	2
<b>Rareté</b>	de commun (0) à rare (3)	2
<b>Etat de préservation</b>	de mal conservé (0) à bon état (3)	2

Critères utilisés pour définir le besoin de protection d'un site

Critère	Note, de 0 à 3
<b>Intérêt patrimonial</b>	nombre d'étoiles obtenu
<b>Vulnérabilité naturelle</b>	de aucune menace (0) à extrême (3)
<b>Menaces anthropiques</b>	de aucune menace (0) à extrême (3)
<b>Protection effective</b>	de protection maximale (0) à aucune (3)

En complément de cette première évaluation, cette fiche présente également **le besoin de protection d'un site**, afin d'empêcher sa destruction ou sa disparition face à un danger d'origine naturel ou anthropique. Pour cela, une évaluation des besoins de protection est faite selon le principe illustré par le tableau ci-contre.

La note globale obtenue correspond à la somme des notes attribuées aux différents critères et varie entre 0 (aucun danger) et 12 (nécessite une importante protection).

L'inventaire est aujourd'hui un processus « continu ». De ce fait, certains sites pourront être ajoutés, modifiés ou bien retirés de l'inventaire au cours du temps et en fonction des besoins, ou de l'évolution des idées et de nouvelles découvertes. Grâce à ce processus, certaines régions ont décidé dans un premier temps de n'inventorier que les sites majeurs tandis que d'autres ont inventorié tous les sites géologiques de leur territoire.

Comme l'indique d'ailleurs la D.R.E.A.L. de Normandie sur son site Internet, à l'image de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.), cet inventaire (qui répertoriait 470 sites en Normandie en 2019) constitue un outil d'information et d'aide à la décision mis à disposition de tout un chacun. **Il ne confère aucun statut de protection.**

⇒ **Présentation du site dénommé le « Méandre fossile de l'Eure à La Haye Le Comte » repéré par l'Inventaire du Patrimoine géologique (INPG)**

Comme le montre l'illustration ci-contre, le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice - comme d'ailleurs une grande partie du territoire de la commune de LOUVIERS dans laquelle se trouve une large superficie urbanisée dont le centre-ville - est effectivement localisé à l'intérieur du site dénommé le « Méandre fossile de l'Eure à La Haye Le Comte » répertorié au titre de l'inventaire national du patrimoine géologique.

Selon les éléments d'information extraits de la fiche relative à ce site dans l'INPG (fiche dont une copie est jointe en annexe du présent document) :

« **Description physique** : Le site est un méandre abandonné de l'Eure. Il montre des coteaux boisés surplombant une ancienne terrasse pléistocène de la rivière, aujourd'hui pour la plupart cultivées, ainsi que la ville de Louviers. Le centre du méandre est occupé par une butte crayeuse, reliquat de l'ancien plateau aujourd'hui érodé. Plusieurs routes sillonnent le site offrant différents points de vue depuis les coteaux et la butte centrale.

**Superficie** : 795 hectares **Etat actuel** : Bon / Bon état général »

(...)

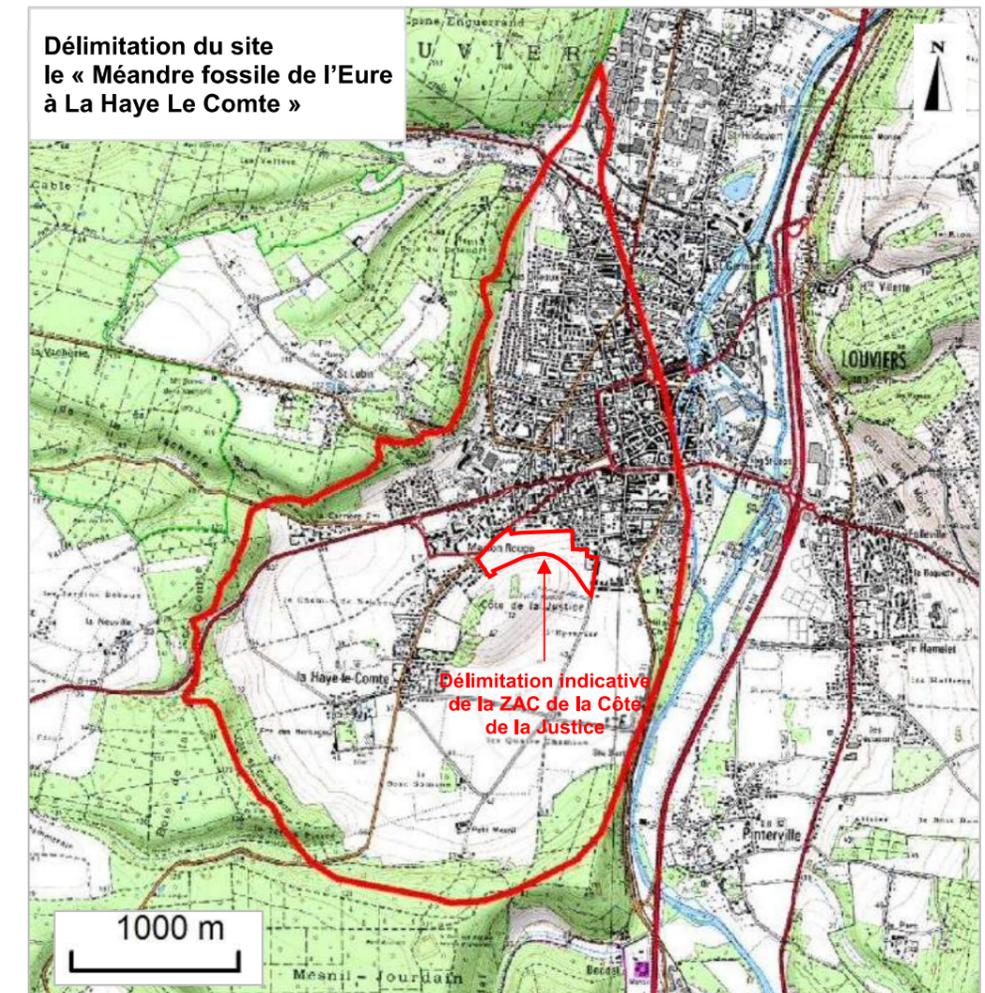
**Accessibilité** : Facile Libre **Périodicité ouverture** : Annuelle Autorisation préalable : Non **Site payant** : Non  
**Itinéraire d'accès** : Afin d'offrir une vision complète du site en le sillonnant, il est proposé 3 points de vue présentés selon l'itinéraire suivant :

- 1) Quitter Louviers par la route D113 en direction de Mesnil-Jourdain. Le premier point de vue se situe dans la cote, sur la gauche, à la lisière de la forêt. Il permet d'avoir une vue vers le Nord sur la majorité du méandre et sur la butte centrale.
- 2) Ensuite, reprendre la route D113 vers Louviers et tourner à gauche au niveau de La Haye-Le Comte. Laisser le château sur votre gauche et poursuivre la route jusqu'à environ 200 mètres de l'embranchement avec la route D133 (route du Neubourg). Le point de vue à cet endroit permet d'observer le méandre vers l'Est et la butte centrale.
- 3) Enfin, reprendre la route en sens inverse et traverser La Haye-Le Comte ainsi que la route D113 en direction de l'Est. Poursuivre jusqu'au croisement sur environ 600 mètres après les dernières habitations. Prendre à gauche en direction de Louviers. Un chemin d'accès (côte de la Justice) sur la gauche, juste après les jardins ouvriers, permet de monter au sommet de la butte centrale où se trouve un pylône. Effectuer le tour de la butte à pied permet alors d'avoir une vue d'ensemble depuis le centre du méandre. »

Les différentes prises de vue réalisées à partir de ces points et figurant sur cette fiche sont reprises page suivantes, comme le plan permettant de les localiser.

En référence aux éléments de méthodologie présentés précédemment :

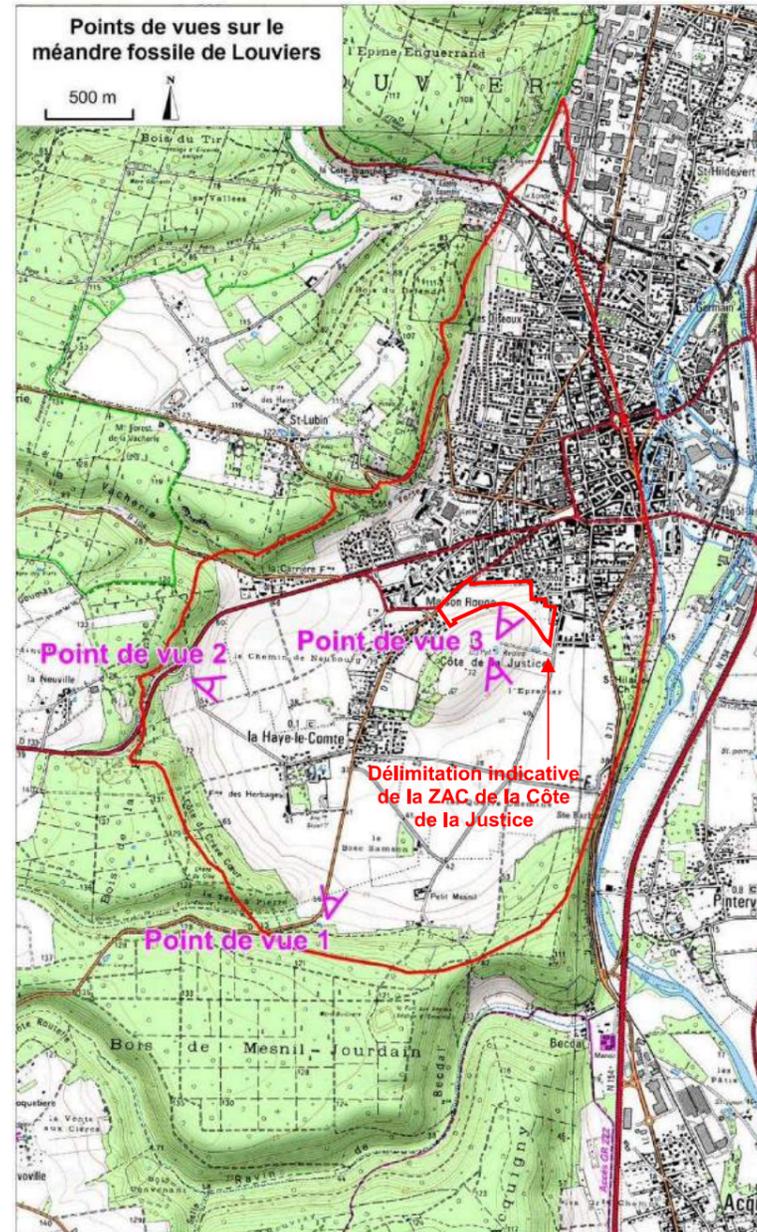
- l'évaluation écologique de ce site lui permettant d'obtenir la note de 22 / 40, son intérêt patrimonial est donc de 2 étoiles ;
- le besoin de protection du site est défini à partir d'une note globale obtenue de 3 / 12 (deux des points obtenus correspondant aux 2 étoiles précédemment énoncées, le troisième point est lié au critère de « menace anthropique prévisible » lequel exprime la nécessité de prendre en compte les points de vue identifiés dans le cadre de l'urbanisation du site sous peine d'en compromettre l'existence.



**Point de vue 1**  
Observation de l'intérieur du méandre fossile avec la butte centrale depuis le coteau sud



**Point de vue 3**  
Observation de l'extérieur du méandre depuis la butte centrale vers le Sud-Est



**Point de vue 2**  
Observation de l'intérieur du méandre fossile avec la butte centrale depuis le coteau ouest



**Point de vue 3**  
Observation de LOUVIERS avec l'actuelle vallée de l'Eure depuis la butte centrale vers le Nord



Source : Fiche de l'Inventaire du Patrimoine géologique (INPG) pour le site dénommée le « Méandre fossile de l'Eure à La Haye Le Comte »

⇒ **Incidences du projet sur le site dénommé le « Méandre fossile de l'Eure à La Haye Le Comte »**

Les éléments contenus dans la réponse formulée à l'observation / recommandation n°21 de la MRAe de Normandie figurant dans ce document (cf. précédemment) montrent que le projet n'a pas pour effet de porter atteinte à ce site et en particulier à l'un des points de vue contribuant à son intérêt.

## 2.6 Le climat

### 2.6.1 Etat initial

#### **Observation / Recommandation n°24**

Cf. Page 17 de l'avis de la M.R.Ae : *« L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement s'agissant du climat, en précisant le contexte local en matière d'émissions de gaz à effet de serre et de vulnérabilités du territoire, et plus précisément du secteur du projet, au changement climatique. »*

#### Réponse :

Selon les données de l'Observatoire Régional Energie Climat Air Normandie sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure (C.A.S.E.), en 2018, l'industrie est le principal émetteur de gaz à effet de serre avec 36,1 % des émissions, suivi par le transport routier (26,7 %), le résidentiel (15,1 %) et le transport non routier (10,2 %).

Le S.R.A.D.D.E.T. (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) de la région Normandie a été approuvé par le préfet de région le 2 juillet 2020. Ce document porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire à travers 74 objectifs à moyen et long terme, notamment sur la question des émissions de gaz à effet de serre :

- Objectif 2 : Lutter contre le changement climatique
- Objectif 51 : Économiser l'énergie grâce à la sobriété et l'efficacité énergétique
- Objectif 52 : Augmenter la part des énergies renouvelables dans les consommations énergétiques
- Objectif 53 : Réduire les émissions de gaz à effet de serre d'origine non énergétique
- Objectif 69 : Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre
- Objectif 70 : Produire et stocker de l'énergie à partir de sources renouvelables et développer des réseaux adaptés

Le P.C.A.E.T. (Plan Climat Air Energie Territorial) de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure est en cours de rédaction. La déclaration d'intention de ce document précise que ce document s'inscrit dans la lignée de l'Accord de Paris sur le climat et contribuera à la maîtrise des consommations énergétiques, en particulier les énergies fossiles, et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire.

Concernant la vulnérabilité du territoire au changement climatique, les relevés météorologiques des 60 dernières années montrent que la température s'est élevée de 0,6 à 0,9 degrés en moyenne en Normandie, et que cette élévation tend à s'accroître. Cela entraîne des conséquences sur l'équilibre des écosystèmes et, par conséquent, sur les activités humaines et la santé. De nombreux impacts sont aujourd'hui mesurables avec l'élévation, déjà constatée, du niveau de la mer. Les prévisions montrent que les zones littorales seront fortement touchées dans les années à venir. Les parties plus continentales devraient, de leur côté, voir augmenter les épisodes de chaleur et la fréquence des sinistres dits « naturels ».

Les modèles climatiques prévoient un accroissement modéré de l'intensité des événements pluvieux en Normandie dans les décennies à venir. Il devrait en résulter une augmentation du risque d'inondation par ruissellement et par débordement de cours d'eau.

Avec un renforcement en intensité des épisodes de sécheresse et de fortes pluies, tel que le prévoient les modèles climatiques pour la région, la sensibilité de la Normandie aux mouvements de terrain devrait augmenter d'ici la fin du XXI<sup>ème</sup> siècle. L'augmentation en durée et en fréquence des épisodes de sécheresse (baisse des précipitations d'environ 12 % d'ici 2100) devrait favoriser l'émergence de nouveaux sinistres par tassement différentiel. Les plateaux argileux de Normandie sont prédisposés à l'aléa, dès lors que le sol contient des argiles dites « gonflantes ».

L'intensification des précipitations hivernales pourrait également s'accompagner d'une augmentation de l'aléa glissements de terrain. Ces derniers surviennent en effet pendant les périodes les plus pluvieuses.

Les données de synthèse produites par l'Agence de l'eau ou la D.R.E.A.L. permettent de prévoir, pour les milieux aquatiques locaux :

- une baisse globale du niveau des nappes souterraines ;
- une diminution des surfaces de zones humides et des services rendus par ces dernières en termes d'épuration ;
- une réduction des débits en étiage et, en conséquence, une baisse de la capacité de dilution des polluants ;
- un accroissement des risques de ruissellements dus à une augmentation de l'intensité des pluies et à l'intensification de l'imperméabilisation des sols ;
- des menaces concernant l'alimentation en eau potable (baisse des volumes d'eau stockés dans les aquifères, salinisation de ces derniers en bordure de mer) ;
- une augmentation des besoins en eau liés au stress hydrique qui devrait augmenter.