

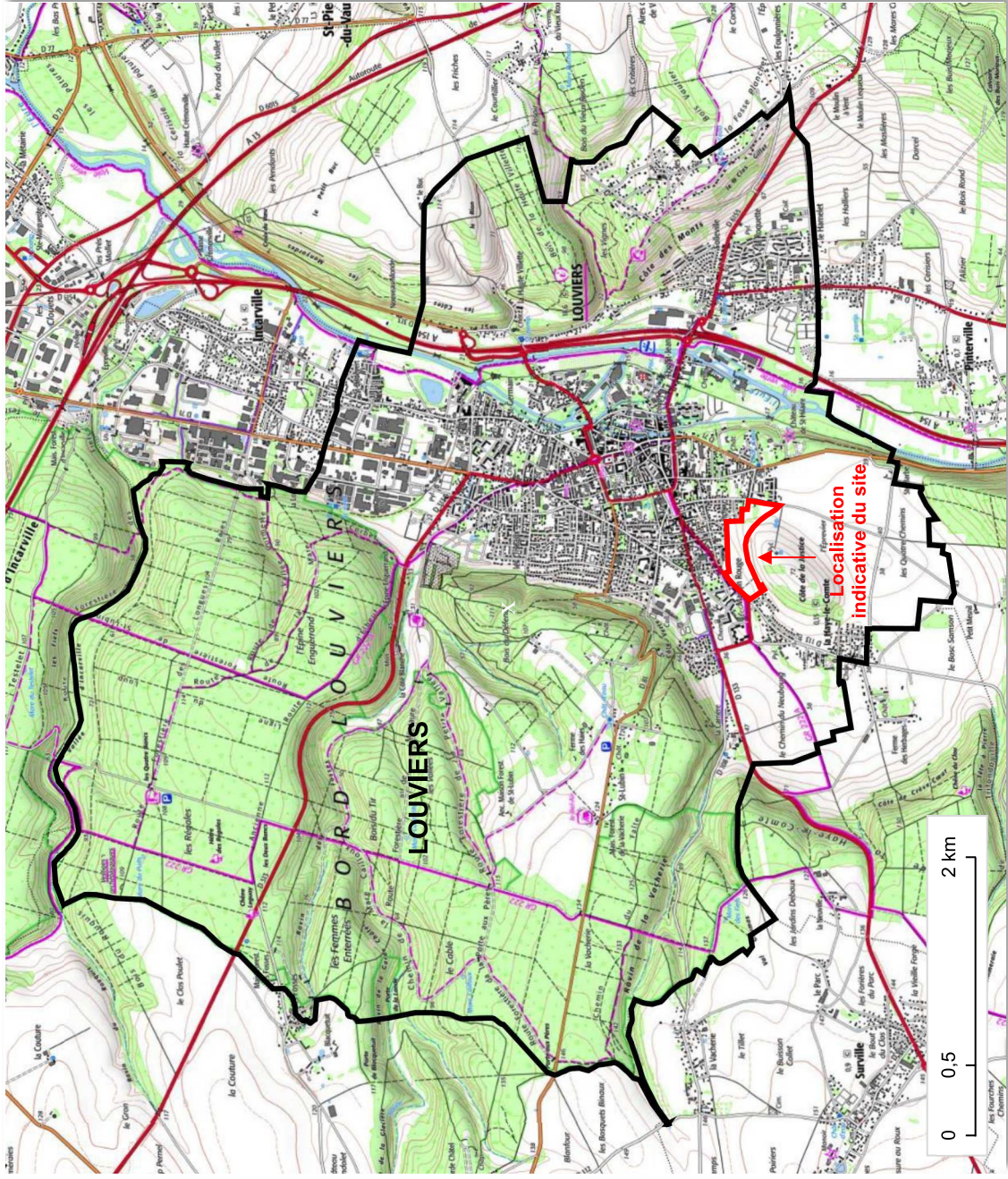
Résumé non technique

LA DESCRIPTION DU PROJET

LA LOCALISATION DU PROJET

La localisation géographique, l'emprise foncière et l'occupation actuelle de la Z.A.C. de la Côte de la Justice

La Z.A.C. de la Côte de la Justice est localisée dans la partie sud du territoire de la commune de LOUVIERS, en pied du versant de la butte éponyme. Son périmètre et sa superficie foncière d'environ 11 ha sont inchangés par rapport au dossier de création adopté en 2006. Ce périmètre est toujours délimité, à l'ouest, par un lotissement clos, au nord-ouest, par la route de La Haye-le-Comte (D113), au nord, par une zone pavillonnaire et par l'emprise de la clinique La Lovière et à l'est, par une autre zone pavillonnaire située en bordure de la rue des Hayes Mélines et par le Chemin de la Mare Hermier. Au sud, l'espace est ouvert sur des terres agricoles, montant vers le sommet de la Côte de la Justice.

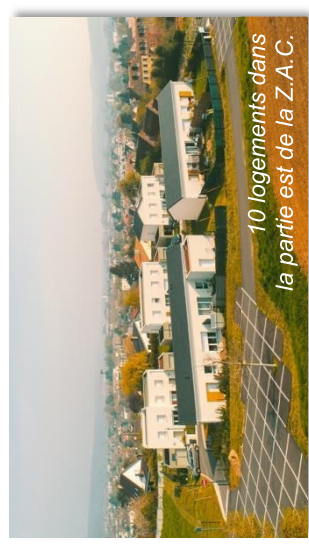
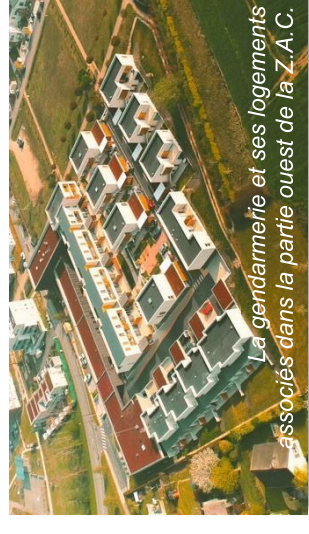


Source : Carte topographique © IGN

Pour mémoire, à la création de la Z.A.C. de la Côte de la Justice en 2006, le site était constitué de terres agricoles affectées aux cultures céréalières et donc vierges de constructions. Inchangée jusqu'alors, cette occupation a quelque peu évolué, entre 2017 et 2020, avec la construction de plusieurs programmes immobiliers dans les parties occidentale et orientale de l'emprise foncière de la Z.A.C. Au total, à ce jour, outre une gendarmerie et ses 42 logements associés, 3 opérations distinctes ont permis la réalisation de 40 logements supplémentaires pour le compte du bailleur EURE HABITAT. Toutefois, plus de la moitié du site est toujours occupé par des terres agricoles.



Source :
Google Maps



LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU PROJET MODIFIÉ DE LA Z.A.C. DE LA CÔTE DE LA JUSTICE

Tout en respectant les objectifs/enjeux définis dès sa création en 2006, la Communauté d'Agglomération de Seine-Eure (C.A.S.E.) a souhaité, à nouveau¹, faire évoluer le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice.

Exprimées à travers la lecture du plan de masse figurant ci-contre à titre indicatif, ces évolutions ont conduit à modifier en particulier :

- les formes urbaines : de type collectif et intermédiaire, des formes urbaines plus denses sont désormais privilégiées sur la partie nord du site, en façade avec le quartier Maison Rouge, l'objectif étant de conserver une continuité avec les formes urbaines développées dans ce quartier ; en revanche, des formes urbaines de type habitat individuel sont prévues sur le centre et la partie est de la Z.A.C. permettant ainsi une meilleure insertion avec le tissu existant à leurs abords ;
- la structure du réseau viaire interne : la redéfinition des formes urbaines à l'échelle de la Z.A.C. et la recherche d'une meilleure insertion dans son environnement ont conduit à optimiser le réseau des voies internes de l'opération.

Outre une redéfinition du programme des équipements publics de la Z.A.C. (dans lequel les espaces publics et les réseaux techniques associés tiennent une place prépondérante), le programme global des constructions de l'opération d'aménagement est également modifié et prévoit désormais la réalisation d'un total de 357 logements pour une Surface de Planchers (SdP) globale de 29 144 m² intégrant :

- 8 390 m² de SdP pour les constructions déjà réalisées à ce jour (à savoir, la gendarmerie et ses 42 logements associés ainsi 3 autres opérations totalisant 40 logements),
- 20 754 m² de SdP pour la réalisation de 275 logements au sein de l'emprise foncière de la Z.A.C. restant à développer (cf. illustration ci-dessous).



Plan de masse général du projet modifié de la Z.A.C. de la Côte de la Justice* (illustration jointe à titre indicatif, sans aucune valeur contractuelle)



* sur cette illustration, n'apparaît en surbrillance au sein de Z.A.C., que la partie du site restant à aménager et à construire.

Il convient de préciser que le projet modifié de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'implique aucune démolition préalable à la réalisation des aménagements et des constructions projetés (démolition (seules, localement, des parties des espaces de voiries réalisés dans le cadre du précédent projet devront être reprises pour permettre la réalisation du réseau viaire désormais projeté).

¹ Après les modifications apportées dans le cadre du dossier de réalisation initial de 2009 et du dossier de réalisation modificatif de 2014

LA CONCEPTION DU PROJET AU REGARD DES PRINCIPALES REGLEMENTATIONS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le projet au regard de la réglementation thermique

La Z.A.C. de la Côte de la Justice a été créée en juin 2006, soit 3 ans avant l'adoption de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 dite de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ayant introduit dans le Code de l'Urbanisme (à l'article L.128-4 de l'époque) l'obligation pour « toute action ou opération d'aménagement (...) faisant l'objet d'une étude d'impact (de) faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ». Les modifications apportées au projet de Z.A.C. en 2009 et en 2014 n'ont pas conduit à la réalisation d'une nouvelle étude d'impact (mais seulement à la production d'un complément dans le cadre du dossier de réalisation de 2009), une telle étude n'avait donc jamais été produite jusqu'alors pour la Z.A.C. de la Côte de la Justice.

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. Parmi les options étudiées, l'éventualité d'un raccordement de la Z.A.C. un réseau urbain de chaleur existant (dont le point le plus proche de la zone est localisé à environ 300 m de distance) a été rapidement abandonnée considérant que la distribution d'une opération d'aménagement comprenant une forte composante de logements individuels n'était pas pertinente sur les plans technique et économique.

Le projet au regard de la réglementation en matière de sécurité publique

Dans le cadre des dispositions actuellement en vigueur, certaines opérations d'aménagement sont soumises à l'obligation de réaliser une Etude de Sécurité Publique en vertu des dispositions figurant dans les articles R.114-1 à R.114-3 du Code l'Urbanisme.

Le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice objet du présent document ne rentre pas dans ce champ d'application et n'est donc pas soumis à l'obligation de réaliser une telle étude.

Le projet au regard des dispositions prévues au titre de la loi sur l'eau

Pour mémoire, une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau a été formulée, en 2006, à la création de la Z.A.C. de la Côte de la Justice considérant que cette opération d'aménagement relevait de ce régime au regard des dispositions prévues à l'époque à la rubrique 5.3.0, à savoir :

ARTICLES	OBJET	PROJET	REGIME
5.3.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, la superficie totale desservie étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha.....A 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.....D	Superficie totale drainée par le projet : 11 ha + 10,3 ha soit 21,3ha	A

Source : Z.A.C. de la Côte de la Justice à LOUVIERS (27) - Dossier Loi sur l'Eau (DLE) de 2006

Par arrêté DDAF/S1/07/135 en date du 18 janvier 2008, le Préfet de l'Eure décidait d'autoriser la réalisation de la Z.A.C. de la Côte de la Justice avec les ouvrages et réseaux d'assainissement d'eaux usées et pluviales s'y rattachant tels que présentés dans la demande.

Suite à l'évolution du projet de la Z.A.C. en 2014, objet par ailleurs d'un dossier de réalisation modificatif, une actualisation de l'étude hydraulique fournie en 2006 parmi les pièces complémentaires au D.L.E. a été réalisée par SODEREF et adressée en juin 2014 aux services préfectoraux compétents sous la forme d'un porté à connaissance. Par courrier en date du 24 juin 2014, le chef du Pôle territorial de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) informait le Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure (C.A.S.E.) que les modifications apportées au système de gestion des eaux pluviales n'étaient pas de nature à entraîner un changement notable des éléments du dossier et, qu'en conséquence, aucune prescription nouvelle n'était fournie.

Les évolutions apportées au projet de Z.A.C., à l'origine du présent dossier, justifient également l'actualisation du projet de gestion des eaux pluviales de la Z.A.C. Cette actualisation est à l'origine d'un nouveau porté à connaissance réalisé en septembre 2021 par le bureau d'études INFRA SERVICES. Le projet de gestion des eaux pluviales de la Z.A.C. ainsi actualisé est, selon les conclusions du bureau d'études fournies dans ce porté à connaissance, conforme avec le dossier Loi sur l'Eau réalisé en 2006 et avec les prescriptions de la D.D.T.M. et de la C.A.S.E.

Le projet au regard de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.)

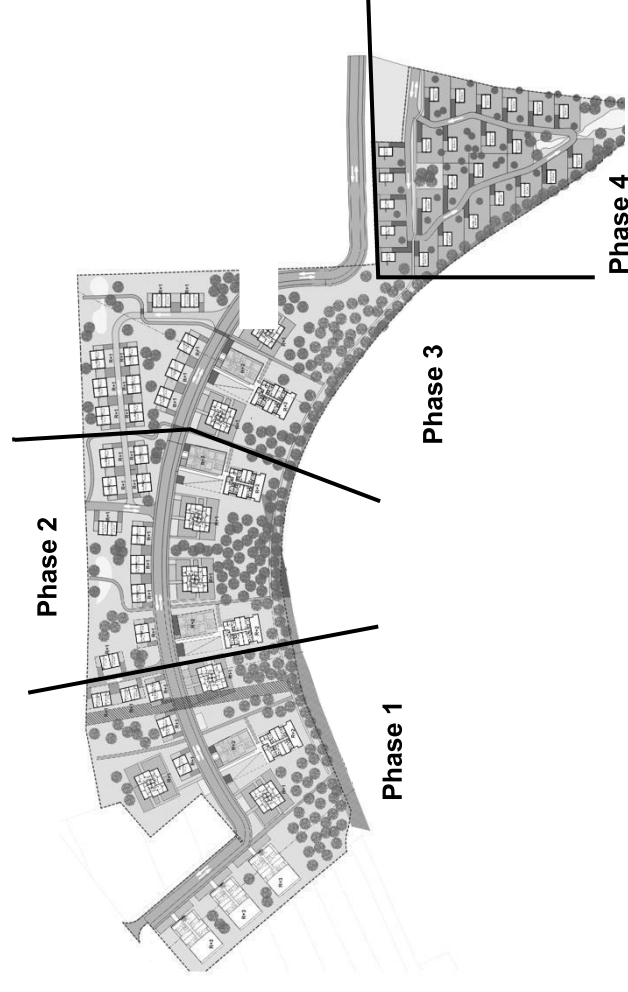
Le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice objet du présent document ne prévoit pas l'implantation, au sein de son périmètre, d'un établissement susceptible d'exploiter une installation relevant de la nomenclature relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).

LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA PHASE OPERATIONNELLE

L'organisation du chantier

A ce stade d'avancement, le planning prévisionnel des différents travaux nécessaires à l'achèvement du projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice (sur la partie de son territoire restant à aménager et à construire) prévoit leur réalisation sur une durée globale de 34 à 35 mois environ.

Phasage prévisionnel d'exécution des travaux
(Document non contractuel fourni à titre indicatif)



Comme l'illustre l'image ci-avant, l'exécution de ces travaux interviendra dans le cadre de 4 phases dont les réalisations respectives se chevaucheraient en grande partie (chaque phase étant livrable séparément).

L'accès des différents véhicules automobiles nécessaires à l'activité du chantier, dont les camions servant à la livraison des marchandises utilisées dans les processus d'aménagement et de construction, s'organisera depuis les principaux axes routiers départementaux.

Une signalisation adaptée sera mise en place aux deux points d'accès et de sortie du chantier (en fonction de l'avancement des travaux des différentes phases énoncées précédemment) au croisement de la D113 et de la rue Général Jacques Pâris de Bollardière (à l'ouest du site) et au croisement du Chemin de la Mare Hemier et de la rue Général Jacques Pâris de Bollardière (à l'est du site). L'accès au site sera interdite à toute personne autre que les employés des entreprises amenées à intervenir dans le cadre de l'exécution des travaux nécessaires au chantier. Des barrières seront également mise en place afin d'assurer la sécurisation du site.

Nécessaire à l'activité du chantier, une base-vie (dans laquelle se trouveront notamment des salles de réunion, des bureaux, les vestiaires et le réfectoire) sera implantée à l'intérieur du site.

Une installation provisoire de distribution d'électricité soumise à un contrôle régulier par un organisme agréé sera mise en place à l'intérieur du chantier.

LES ESTIMATIONS DES TYPES ET DES QUANTITES DE RESIDUS ET D'EMISSIONS ATTENDUS

Les estimations lors de la phase chantier

Les estimations d'éventuelles nuisances liées au bruit, aux vibrations et à la lumière qui seront générées par l'activité des diverses entreprises amenées à intervenir durant le chantier ainsi que d'éventuelles pollutions de l'eau, de l'air et du sol et des quantités de déchets produites sont difficilement réalisables a priori et donc au stade de rédaction du présent document.

Les estimations lors de la phase de fonctionnement

Le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice ne prévoit pas d'exploiter d'installation technique susceptible d'engendrer du sol ou du sous-sol, de créer des nuisances acoustiques ou vibratoires sur son environnement ou bien encore de constituer une source de chaleur et/ou de radiation.

Difficiles à quantifier :

- les émissions de lumière artificielle seront cependant encadrées par les dispositions réglementaires en vigueur (dont l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018) visant en particulier à limiter voire éviter les nuisances qu'elles peuvent générer à destination des personnes mais également de la faune et des écosystèmes en général ;
- la pollution liée au ruissellement des eaux pluviales a néanmoins été prise en considération dans la conception du projet d'aménagement ; une partie de ces eaux s'écoulant depuis les toitures des constructions à réaliser ainsi que des voiries à réaliser sera gérée dans des noues paysagères dans lesquelles seront notamment disposées de plantes héliophytes possédant une fonction épuratoire.

Enfin, s'agissant de la pollution de l'air et des éventuelles nuisances acoustiques produites lors de l'exploitation du projet, celles-ci ont été estimées dans le cadre d'études techniques réalisées par des bureaux d'études spécialisés. Les principaux résultats de ces estimations sont présentés ci-après dans le §. « *Les incidences durant la phase d'exploitation* ».

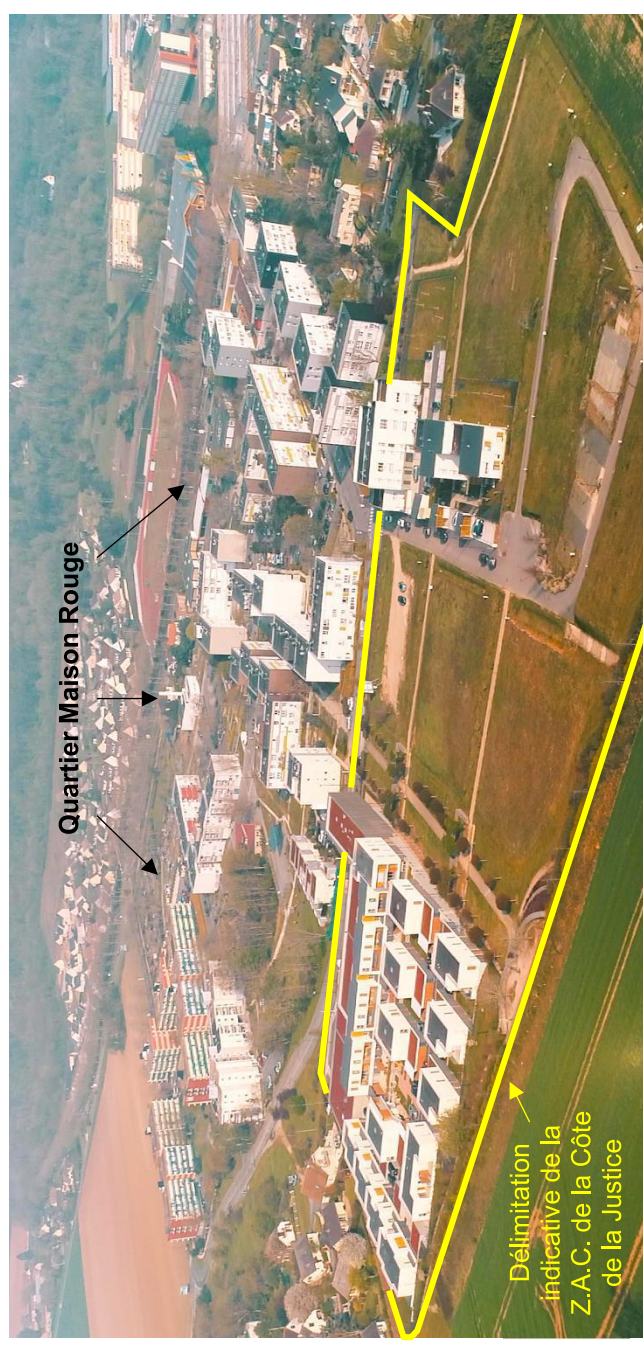
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Le tissu urbain et ses évolutions

Le tissu urbain dans les environs de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'a pas évolué de façon substantielle depuis la création de cette opération d'aménagement en 2006 et demeure principalement à destination d'habitat.

Vue aérienne sur la partie ouest de la Z.A.C. de la Côte de la Justice avec en arrière-plan la Cité Maison Rouge



Hormis quelques opérations immobilières réalisées à l'est de la Z.A.C., la principale évolution du tissu urbain environnant concerne le quartier de Maison Rouge au nord / nord-est du site.

Construite dans les années 1970 et classée en tant que Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (Q.P.V.), la Cité de Maison Rouge, a ainsi fait l'objet, dans le cadre de la convention conclue notamment entre l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (A.N.R.U.), la C.A.S.E. et la Ville de LOUVIERS, d'importants travaux de rénovation ayant conduit à des évolutions notables tant sur le bâti que sur le paysage urbain.

Dans le cadre de ces travaux engagés à partir de 2008 et terminés depuis 2017, plusieurs bâtiments ont ainsi été démolis. Des constructions nouvelles ont parfois pris leur place.

Des travaux de réhabilitation portant sur un total de 25 bâtiments ont également été réalisés.

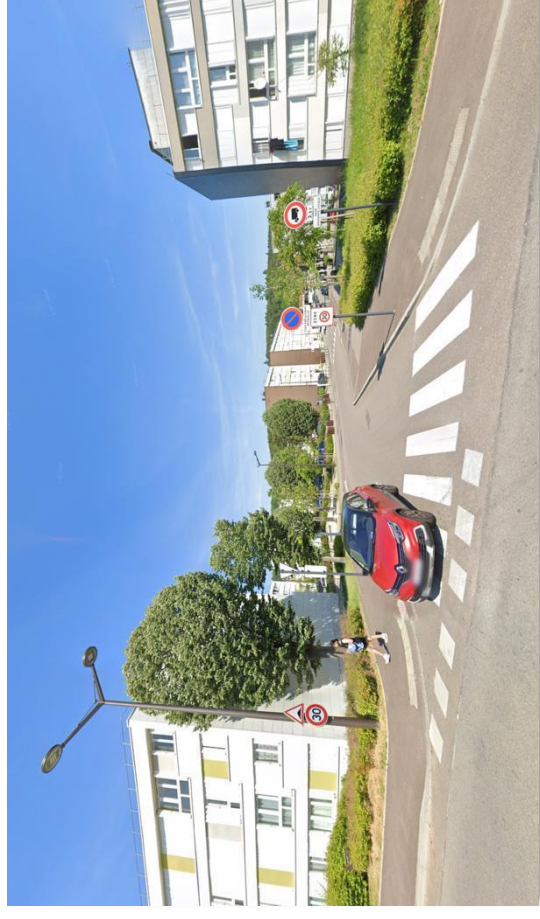
Ces travaux ont également permis l'accueil de services de proximité et la requalification des espaces publics à l'intérieur du quartier, et notamment le réaménagement de la rue de Weymouth (dans le prolongement de laquelle a été réalisée la section de la rue du Général Jacques Pâris de la Bollardière localisée dans la partie ouest de la Z.A.C. de la Côte de la Justice).

Etat du site avant travaux
(vue datant de 2009)



Source :
Google Street View

L'ouverture du quartier créée au débouché de la rue de Weymouth sur la Route de la Haye Le Comte par démolition



Etat du site après travaux
(vue datant de 2021)

Source :
Google Street View

Les circulations douces

Les conditions de cheminement des piétons sont satisfaisantes sur une part importante du réseau de voirie du quartier, et en particulier sur les voies en direction du centre-ville. En ce qui concerne les vélos, il n'y a pas d'aménagement cyclable reliant le site aux principaux pôles d'attraction de la ville. La circulation des vélos sur le réseau de voirie de desserte locale reste cependant confortable, les conditions de circulation étant apaisées sur les voies secondaires.

Les transports en commun

Le secteur dans lequel se trouve le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice est très éloigné des différentes gares du réseau ferré desservant le territoire de la C.A.S.E.

Le site est toutefois desservi directement par la ligne n°1 du réseau de bus SEMO assurant la liaison « Lycée Les Fontenelles - Gare SNCF de VAL-DE-RUEIL » en irriguant en particulier le centre-ville de LOUVIERS et les principales zones d'activités du secteur particulier le centre-ville de LOUVIERS et les principales zones d'activités situées à VAL-DE-REUIL.

A l'horizon 2022, un projet de Bus à Haut Niveau de Services (cf. illustration jointe) sera mis en service sur une partie de ce parcours (depuis la Place Thorel dans le centre-ville de LOUVIERS jusqu'à VAL-DE-RUEIL) améliorant sensiblement la desserte de ce territoire.

Les réseaux techniques divers

Le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice, de par sa position, au contact direct du tissu déjà urbanisé de la commune de LOUVIERS, est bordé par les différents réseaux techniques nécessaires à son fonctionnement dont dispose le secteur et en particulier par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales).

De plus, les réseaux créés dans les parties ouest et est de la Z.A.C. de la Côte de la Justice et leurs raccordements aux différents réseaux existants aux abords pour permettre la desserte des différentes constructions déjà réalisées sur certains terrains de l'emprise foncière de l'opération.

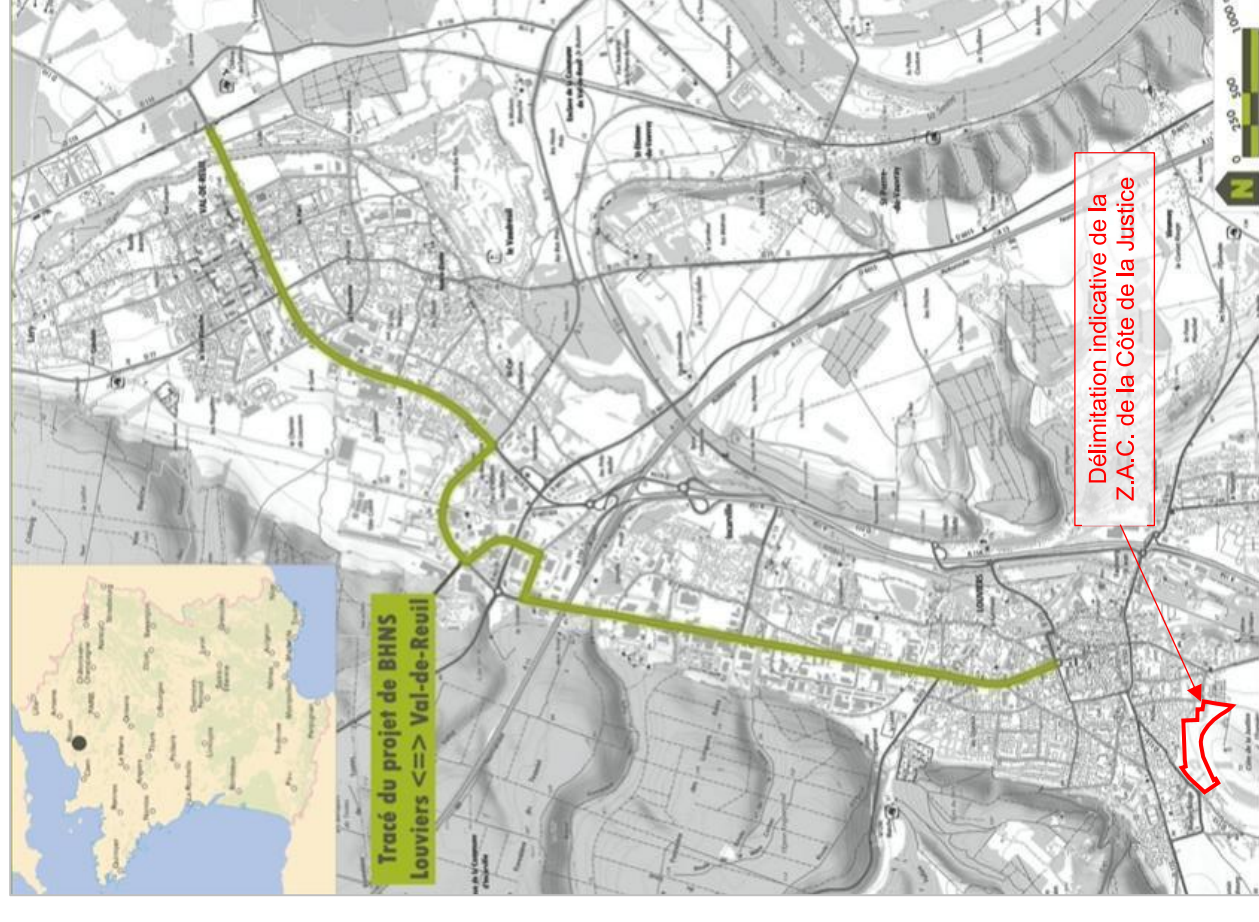
L'environnement acoustique

Le territoire de la commune de LOUVIERS est concerné par plusieurs Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (P.P.B.E.). L'examen des différentes cartes produites dans le cadre de ces plans montre que le site du projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'est pas localisé, même partiellement à l'intérieur d'une des zones de dépassement des valeurs limites de bruit identifiées.

L'étude acoustique réalisée par la société ARUNDO Acoustique a permis de mesurer, le 9 septembre 2021, l'ambiance sonore sur le site et ses abords. Les résultats des mesures réalisées sur les différents points mis en place lors de cette campagne montrent que, globalement, les niveaux sonores relevés sur la zone du projet correspondent à des zones qualifiées de très calmes à relativement bruyantes (le long de la D113) en fonction des emplacements considérés.

Les simulations numériques réalisées par le bureau d'études à partir des données des trafics routiers fournies par la société COSITREX montrent, qu'en l'absence d'autres projets prévus d'ici à 2025 dans les environs du site, les niveaux de bruit qui seraient perçus dans le cadre de la situation au fil de l'eau (situation estimée à cet horizon avec maintien du site dans son état actuel) seraient comparables à ceux de la situation actuelle.

Plan de situation



Source (fond de plan) :

Notice explicative du dossier de D.U.P. pour le projet de BHNS

L'ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF

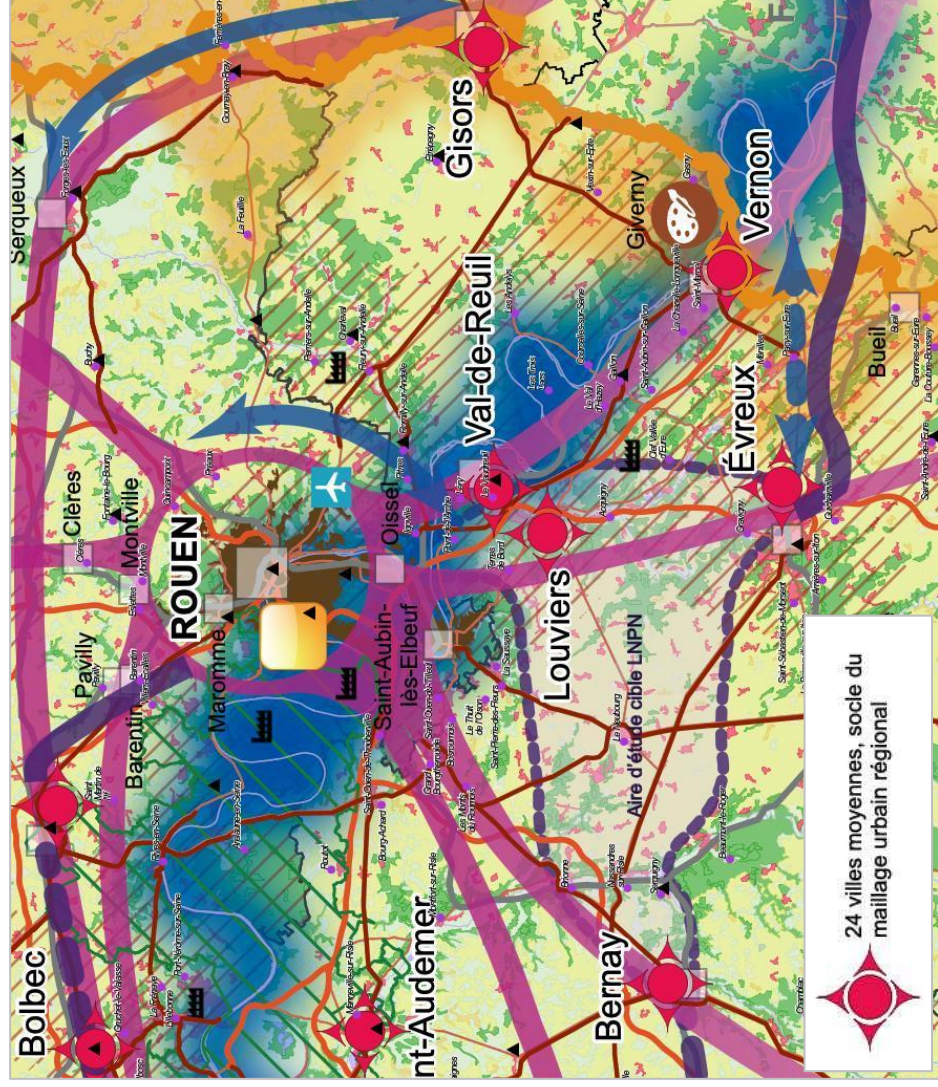
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T.) de la Région Normandie

Les S.R.A.D.D.E.T. fixent notamment des objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région, notamment en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économique de l'espace.

Le S.R.A.D.D.E.T. de Normandie a été adopté par la Région en 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020.

Comme l'illustre l'extrait de sa carte de synthèse jointe, ce schéma définit la ville de LOUVIERS comme une des « 24 villes moyennes, socles du maillage urbain régional » (celle-ci étant repérée au moyen d'une étoile de couleur rouge sur cet extrait, au même titre que les villes de VERNON, ÉVREUX, BERNAY ou VAL-DE-REUIL).

Extrait de la carte de synthèse du S.R.A.D.D.E.T. de la Région Normandie



Source : S.R.A.D.D.E.T. de la Région Normandie

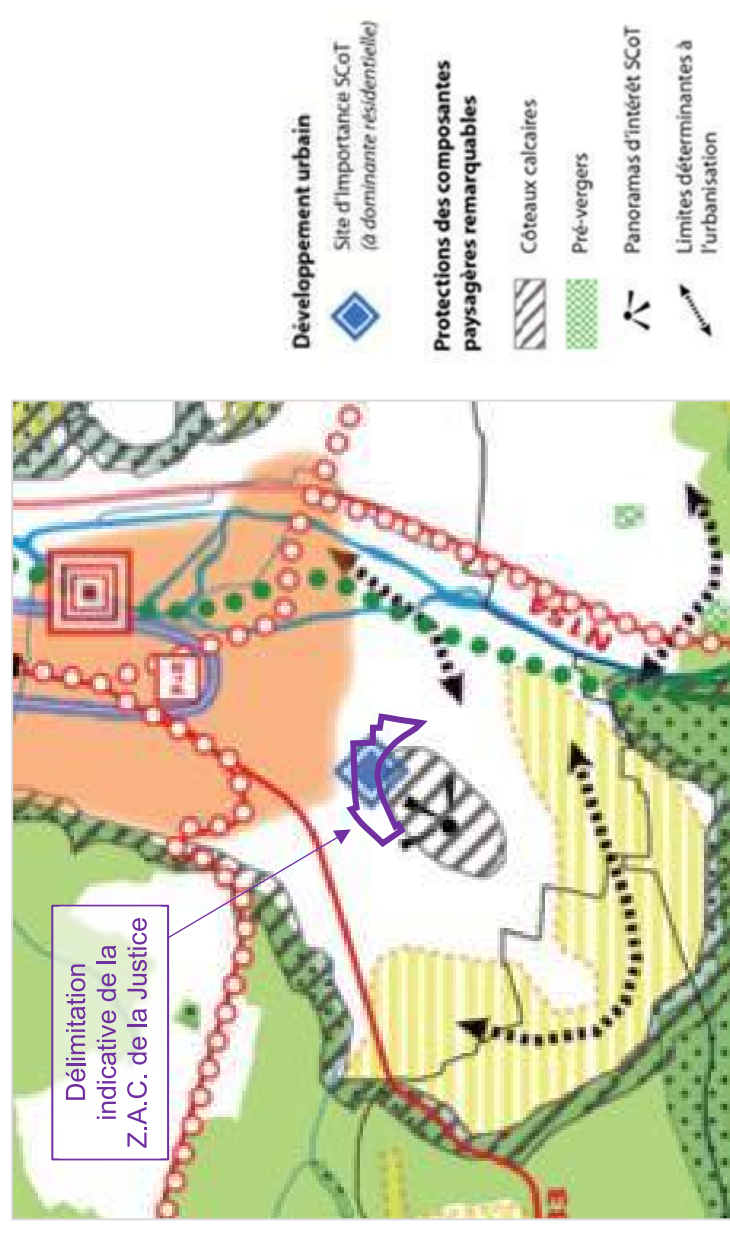
Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de Seine-Eure - Forêt de Bord

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement.

Concernant le territoire de la commune de LOUVIERS, le S.Co.T. de Seine-Eure - Forêt de Bord a été approuvé par une délibération du 14 décembre 2011.

L'extrait du projet de Territoire 2011-2021 défini dans ce schéma inscrit le site du projet de Z.A.C. de la Côte de la Justice parmi les « sites d'importance S.Co.T (à dominante résidentielle) » lesquels, selon la définition fournie par ce document, « forment des opérations compactes et denses, polyfonctionnelles, performantes en matière d'urbanisme durable, développent au moins 20 % de mixité sociale pour le volet habitat. ». 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 » protégés par le S.Co.T.

S.Co.T. de Seine-Eure - Forêt de Bord - Extrait du projet de Territoire 2011-2021



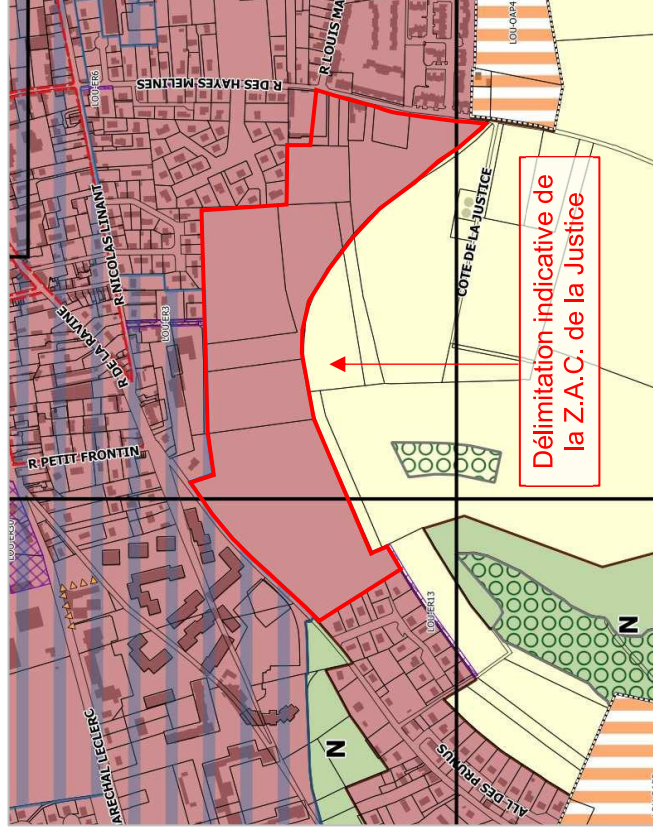
Source : S.Co.T. de Seine-Eure - Forêt de Bord

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i) de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure (C.A.S.E.)

Applicable sur un périmètre intégrant 40 des 60 communes que compte l'agglomération désormais (dont celle de LOUVIERS), le P.L.U.i-H¹, a été approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 28 novembre 2019².

Le P.L.U.i-H est aujourd'hui le document d'urbanisme opposable aux tiers sur le territoire de la commune de LOUVIERS (son adoption initiale ayant eu pour effet d'abroger le P.L.U. communal jusqu'alors en vigueur).

Extrait du document graphique du P.L.U.i-H au droit de la Z.A.C. de la Côte de la Justice



	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
	Ulr : 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
	AUlr : 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)
	Nl : zone naturelle à destination de loisirs et d'activités touristiques
	Np : secteur naturel protégé pour ses propriétés paysagères
	Nir : zone naturelle concernée par le projet de liaison A28-A13

	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

Source : P.L.U.i-H de la C.A.S.E.)

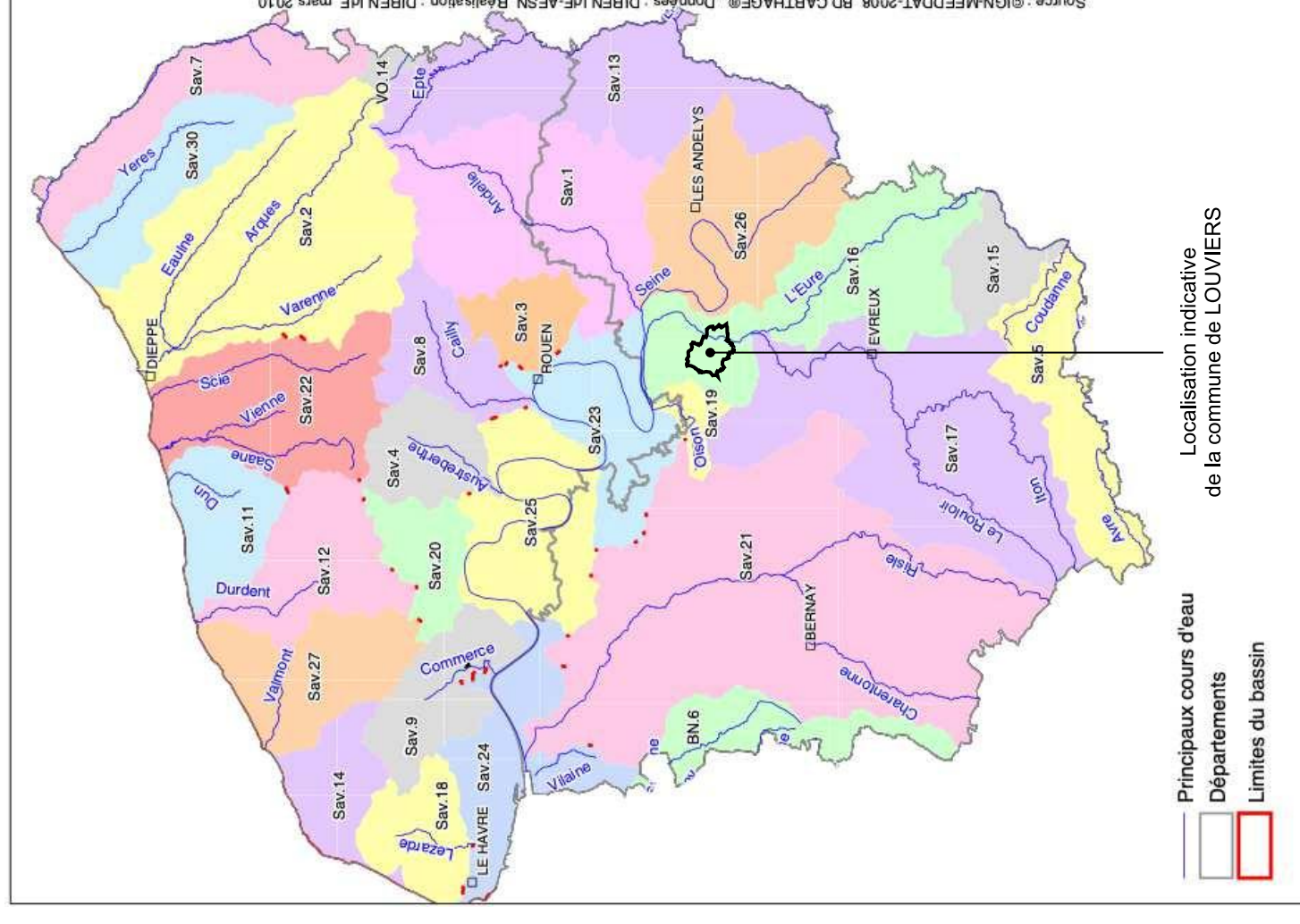
Localisé au sein de la zone U du P.L.U.i-H (cf. extrait ci-dessus), le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice est présenté dans ce P.A.D.D. parmi les grands sites de développement déjà identifiés permettant de limiter l'étalement urbain. Elle y est ainsi décrite : « Opération d'une dizaine d'hectares 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. »

¹ 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.

² Il a par la suite fait l'objet d'une procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.i-H finalement adoptée en juillet 2021 (cette procédure ne concernant toutefois pas le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice).

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Unités hydrographiques du bassin Seine-Normandie en Haute-Normandie



Document de planification dans le domaine de l'eau, le S.D.A.G.E. du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands définit notamment les grandes orientations pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau.

Le schéma directeur actuellement opposable a été adopté en 2009⁴. Un nouveau schéma directeur devrait être adopté en 2022.

Accompagnant le schéma directeur, un programme de mesures décline pour chaque territoire (Unité Hydrographique), par des fiches, les moyens (réglementaires, techniques, financiers) et les actions permettant d'atteindre à la fin de l'année 2021 les objectifs de qualité définis dans ce même document.

Comme le montre l'illustration ci-contre, la commune de LOUVIERS fait partie de l'Unité Hydrographique (UH) dénommée « Eure Aval » (Sav.16) laquelle s'étend sur un territoire d'environ 731 km² de superficie. Le programme de mesures du S.D.A.G.E. présente ainsi l'Unité Hydrographique :

« L'urbanisation et les industries se concentrent sur l'aval du bassin (Louvières, Incarville, Le Vaudreuil) et les deux tiers du territoire restent consacrés à l'agriculture (grandes cultures prépondérantes sur les plateaux et élevages dans la vallée). Les alterations morphologiques (ouvrages transverses, uniformisation du profil en travers par rectification et recalibrage, cultures dans le lit majeur) et les pollutions ponctuelles (matières organiques et oxydables) identifiées sur l'Eure (R246B et R261), ainsi que des ruissellements et des pollutions diffuses (nitrates et pesticides) sur l'aval (R261) ne permettent pas d'atteindre le bon état écologique en 2015. Une contamination des eaux par les HAP dégrade l'état chimique des masses d'eaux superficielles (R246B et R261).

Les masses d'eau souterraines 3202 (20 % de la surface de l'UH) et 3211 (76 % de la surface de l'UH) sont contaminées par les pesticides, ainsi que par les nitrates pour la masse d'eau 3211. La situation de certains captages (Saint-Georges-sur-Eure par exemple) est critique en raison de dépassements récurrents des normes de qualité. Ces deux masses d'eau doivent également faire l'objet de mesures spécifiques pour une meilleure gestion de la ressource afin d'atteindre un bon état quantitatif. »

Le programme de mesures identifie notamment, parmi les mesures à mettre en œuvre, l'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales des collectivités et des eaux de ruissellement de voiries.

Source : SDAGE 2010- 2015, Programmes de mesures

⁴ La décision du Tribunal Administratif de PARIS par jugements en date des 19 et 26 décembre 2018 d'annuler le S.D.A.G.E. adopté fin 2015 pour la période 2016-2021 ayant eu pour effet de rendre à nouveau opposable ce document.

LES RISQUES ET LES CONTRAINTES

Les risques

Les risques naturels

- La gestion des risques d'inondation

L'examen des documents cartographiques contenus dans le Territoire à Risque Important d'inondation (T.R.I.) ROUEN-LOUVIERS-AUSTREBERTHE, dont le territoire de la commune de LOUVIERS fait partie, montre que le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice ne figure dans aucune des zones inondables définies à partir des différents scénarii élaborés, même le plus extrême.

- Les risques d'inondation par débordement d'un cours d'eau

Le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'est localisé ni dans une des zones d'aléas ni dans une zone réglementaires définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Eure aval approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 septembre 2003.

- Le risque d'inondation par ruissellement urbain

La commune de LOUVIERS a déjà fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, en grande partie lié à des phénomènes d'inondations (d'origines diverses) et/ou de coulées de boue, témoignant notamment de l'existence de la problématique de ruissellement sur la commune.

Pour mémoire (cf. détails dans le chapitre 1.3.3), une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau a été formulée, en 2006, à la création de la Z.A.C. de la Côte de la Justice considérant que cette opération d'aménagement relevait de ce régime au regard des dispositions prévues à l'époque à la rubrique 5.3.0. Par arrêté DDAF/S1/07/135 en date du 18 janvier 2008, le Préfet de l'Eure décidait d'autoriser la réalisation de la Z.A.C. de la Côte de la Justice avec les ouvrages et réseaux d'assainissement d'eaux usées et pluviales s'y rattachant tels que présentés dans la demande. Cet arrêté est resté en vigueur malgré les modifications apportées au projet de Z.A.C. postérieurement à sa création.

- Les risques d'inondation par phénomène de remontée de nappe

Le territoire de la Z.A.C. de la Côte de la Justice apparaît sur la cartographie établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) comme étant localisé majoritairement en dehors d'une des zones sensibles au phénomène de remontée de nappe.

Les sondages réalisés à ce jour en marge des premières opérations immobilières réalisées à ce jour dans la Z.A.C., jusqu'à 8 m de profondeur par rapport au terrain naturel (TN), n'ont pas permis de relever la présence d'eau, même à cette profondeur.

- Les risques par effondrements de terrain liés à la présence de cavités souterraines (marnières et bétoires)

La commune de LOUVIERS fait partie des 509 des 585 communes que compte le département de l'Eure concernées par un risque majeur lié aux cavités souterraines (marnières et bétoires).

Aucun des 16 500 indices répertoriés à ce jour dans le département de l'Eure et correspondant soit à une marnière ou une bétoire avérée, soit à des informations laissant supposer l'existence d'une cavité souterraine n'a été répertorié sur les terrains définissant l'emprise foncière de la Z.A.C. de la Côte de la Justice.

- Les risques par chutes de blocs et éboulements

Au total, 29 communes du département de l'Eure sont concernées par le risque éboulements et chutes de blocs dont celle de LOUVIERS.

Un rapport d'étude réalisé par le BRGM en Janvier 2015 a identifié au total 179 zones de prédisposition au risque chutes de blocs et/ou éboulements répartis dans ces différentes communes.

Le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice ne figure pas dans une de ces zones.

- Les risques de mouvements de terrain dus aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles

Les terrains de la Z.A.C. sont compris dans une zone dont l'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles est considérée comme faible dans la cartographie élaborée notamment à l'aide des éléments du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Les investigations géotechniques réalisées jusqu'à alors sur le site, notamment en marge des premières opérations immobilières réalisées dans la Z.A.C., n'ont pas permis d'observer d'anomalies.

- Les risques liés à la présence de radon

Le territoire de la commune de LOUVIERS, comme l'ensemble du territoire du département de l'Eure (27), est localisé dans la zone où potentiel de radon des formations géologiques présentes est le plus faible selon la classification établie par l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN).

- Le risque sismique

Le site du projet, à l'image de l'ensemble du département de l'Eure, est localisé dans une zone où l'aléa sismique est le plus faible existant en France.

- Les risques liés à la foudre

L'Eure, dans lequel se situe la commune de LOUVIERS, est un des départements français dont le niveau kéraunique (c'est-à-dire la densité de foudroiement mesurée en nombre de coups de foudre / km² / an) figure parmi les moins élevés de France métropolitaine.

Les risques technologiques et industriels

- Les risques liés aux Transports de Matières Dangereuses (T.M.D.)

Le site est très peu exposé au risque de transport de matières dangereuses. Celui-ci est en effet seulement lié dans ce secteur à la présence de voies routières sur lesquelles la circulation d'engins assurant ce transport est possible.

Le site est par ailleurs très éloigné des canalisations assurant le transport de gaz les plus proches dans ce secteur (et donc hors du champ d'application des servitudes applicables à leur abords).

- Les risques industriels liés à certaines installations

L'examen de la base de données des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) montre que le site de la Z.A.C de la Côte de la Justice est très éloigné de l'installation la plus proche relevant du régime d'« Autorisation » applicable à certaines installations présentant des risques pour l'environnement (plus précisément à une distance mesurée à vol d'oiseau d'environ 1,4 km).

- Les risques liés aux installations nucléaires

Situées à des distances mesurées à vol d'oiseau d'au moins 80 km, les installations nucléaires réglementées les plus proches sont donc très éloignées du site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice.

Les servitudes d'utilité publique

Le site est concerné (ou est susceptible de l'être) par les servitudes suivantes :

- les servitudes relatives aux Monuments Historiques (AC1), une très mince frange est de la Z.A.C. de la Côte de la Justice (en bordure du Chemin de la Mare Hermier) étant localisée à l'intérieur du périmètre de protection défini aux abords du Château Saint-Hilaire sis 44 avenue Henri Dunant à LOUVIERS (M.H. Inscrit) ;
- les servitudes relatives à l'exploitation du sous-sol (I6), celles-ci étant liées à une Zone Spéciale de recherches et d'exploitation de carrières dont l'étendue couvre d'ailleurs les trois quarts environ du territoire communal (dont le territoire urbanisé dans lequel se trouve notamment le centre-ville de LOUVIERS).

Le classement acoustique aux abords des infrastructures de transport terrestres

L'arrêté préfectoral n°DDTM/2011/SPRAT/PR-30 du 13 décembre 2011 établit le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Eure. Aucune des voies classées traversant le territoire de la commune de LOUVIERS ne définit de secteurs de bruit sur les terrains de la Z.A.C. de la Côte de la Justice.

S'agissant de la faune :

- Le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice abrite une population avifaunistique relativement commune à l'échelle régionale et relativement diversifiée au vu de sa composition. Les espèces recensées sont essentiellement liées aux haies, aux alignements d'arbres et aux milieux ouverts.
- Concernant les mammifères, seules des espèces communes ne présentant aucun enjeu particulier de conservation ont été recensées (à savoir le chat domestique et des petits rongeurs).
- Plusieurs espèces de Chiroptères ont été recensées, le site servant principalement de zone de transit vers des zones de chasse.
- Concernant les insectes, plusieurs espèces de Lépidoptères et d'Orthoptères ont été observées sur le site, leur diversité étant liée à la présence sur le site de milieux ouverts et de la strate arbustive.
- Enfin, aucune espèce d'amphibiens n'a été observée, le site n'accueillant aucune zone humide ni aucun point d'eau.

LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES TERRES

L'exploitation des bases de données officielles

Le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'intègre aucun site répertorié dans les bases de données suivantes :

- la base de données BASOL recensant « les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif »,
- la base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) dans laquelle sont répertoriés tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- la liste des Secteurs d'Information sur les Sols (S.I.S.) dans laquelle figurent « les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement. »

L'exploitation des données issues d'investigations in situ

Les terrains de la Z.A.C. de la Justice, depuis très longtemps et dans leur quasi-totalité, n'ont fait l'objet que d'une exploitation agricole. Si quelques terrains situés dans la partie est de la Z.A.C. ont vu leur occupation évoluer, les constructions alors réalisées n'étaient qu'à vocation d'habitation. Aucune activité susceptible de constituer une éventuelle source de pollution n'a été exploitée sur le site.

En conséquence, aucune investigation n'a été réalisée dans les sols pour rechercher d'éventuelles traces de pollution.

LE SOL

La topographie

Le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice se situe sur le contrefort nord de la butte témoin éponyme entre les cotes + 50 NGF et + 30 NGF. Les terrains s'inclinent du sud au nord avec une pente moyenne de l'ordre de 8 %.

Au niveau du site, localisé au pied de la Côte de la Justice (laquelle culmine à la cote de + 72 NGF), la pente est relativement importante (environ 10 %). Ce terrain est séparé du bassin versant extérieur par un talus en limite sud le terrain en amont a une pente variant entre 7 % et 14 %. Toutefois, aucune zone d'érosion liée au ruissellement n'a été observée sur le site.

La géologie

Des sondages réalisés en 2005 par APC Ingénierie, en préambule au dossier de création de la Z.A.C. de la Côte de la Justice adopté l'année suivante avaient révélé la présence, sous la terre arable de faible épaisseur (environ 0,20 m), de limons plus ou moins argileux sur une hauteur de 1 m environ. De nouveaux sondages, plus profonds, réalisés en 2014, préalablement aux opérations immobilières des îlots n°1 et n°8 de la Z.A.C., ont permis de confirmer ces résultats en les affinant. Aucune anomalie n'a été reconnue lors de ces sondages.

De plus, des tests de perméabilité des sols (plus précisément des limons présents) ont également été réalisés par ce bureau d'études. Les mesures réalisées lors de ces essais menés sur différents secteurs de cette opération ont permis de définir une vitesse d'infiltration moyenne de 1,81.10⁻⁶ m/s.

L'EAU

L'hydrographie et l'hydrologie

La commune de LOUVIERS est située sur la rive gauche de l'Eure, à quelques kilomètres en amont de la confluence avec la Seine (l'Eure se jetant dans la Seine à MARTOT, peu après Pont de l'Arche). Localisé à une distance (mesurée à vol d'oiseau) d'environ 500 m à l'ouest, le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice est très éloigné de l'Eure.

Les eaux de ruissellement du site ne sont actuellement pas récupérées et s'orientent vers les parcelles voisines qui longent la zone du projet au Nord et à l'Est. L'infiltration des eaux est favorisée par le caractère perméable des terrains sous-jacents. Aucune zone d'érosion liée au ruissellement n'a été observée sur le site.

L'hydrogéologie

Les nappes d'eaux souterraines concernant le territoire de la commune de LOUVIERS sont la nappe alluviale (HG001 selon le référentiel établi par le Système d'Information pour la Gestion des Eaux Souterraines en Seine-Normandie (SIGESSN)), la nappe de la Craie altérée de l'estuaire de la Seine (HG202) et la nappe de la Craie altérée du Neubourg - Iton-plaine de Saint-André (HG211).

Menés dans le cadre des diverses investigations géotechniques réalisées jusqu'alors sur les terrains de la Z.A.C. de la Côte de la Justice, les différents sondages effectués, jusqu'à 8 m de profondeur, n'ont pas permis de constater une quelconque venue d'eau.

LE PATRIMOINE CULTUREL

Le site est localisé à l'écart des différents éléments de patrimoine existants et bénéficiant actuellement d'une protection réglementaire. Seule une très mince frange est de la Z.A.C. de la Côte de la Justice (en bordure du Chemin de la Mare Hermier) est localisée à l'intérieur d'un périmètre de protection défini aux abords d'un Monument Historique (M.H.) inscrit

L'ensemble des terrains de la Z.A.C., y compris ceux restant à aménager et à construire, a fait l'objet d'importantes investigations au titre de l'archéologie préventive. Toutes les contraintes ont officiellement été levées.

LES SOURCES POTENTIELLES D'APPROVISIONNEMENT EN ENERGIE DU SECTEUR

Une 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.

Pour mémoire, la Z.A.C. de la Côte de la Justice a été créée en juin 2006, soit 3 ans avant l'adoption de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 dite de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ayant introduit, dans le Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser une telle étude. Les modifications apportées au projet de Z.A.C. en 2009 et en 2014 n'ont pas conduit à la réalisation d'une nouvelle étude d'impact (mais seulement à la production d'un complément dans le cadre du dossier de réalisation de 2009), une telle étude n'avait donc jamais été produite jusqu'alors pour la Z.A.C. de la Côte de la Justice.

Parmi les options étudiées sur la base des potentialités identifiées dans le secteur, l'éventualité d'un raccordement de la Z.A.C. un réseau urbain de chaleur existant (dont le point le plus proche de la zone est localisé à environ 300 m de distance) a été rapidement abandonnée considérant que la distribution d'une opération d'aménagement comprenant une forte composante de logements individuels n'était pas pertinente sur les plans technique et économique.

Les captages d'eaux souterraines et superficielles

Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.)

Comme l'ensemble du territoire de LOUVIERS, le site est localisé dans une des Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) du bassin Seine-Normandie à savoir la Z.R.E. dite des « parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien » (nappes profondes) concernant par ailleurs la quasi-totalité du département de l'Eure.

Les prélèvements d'eaux souterraines dans l'environnement du site

Selon les indications fournies par la base de données du Sous-sol du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (B.R.G.M.), il existe différents ouvrages utilisés pour les prélèvements d'eaux souterraines dans les environs du site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice.

Seuls quelques ouvrages sont situés dans les environs du site (un de ces ouvrages est également répertorié dans le périmètre de la Z.A.C.). Il s'agit essentiellement de puits à usage domestique.

Captages d'alimentation en eau potable (A.E.P.)

La commune de LOUVIERS ne compte aucun captage d'alimentation en eau potable. Seules quelques franges du territoire de la commune sont concernées par des périmètres de protection associés à des captages présents sur les territoires de communes voisines. Aucun de ces périmètres ne concerne le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice.

L'AIR

LOUVIERS fait partie des communes dont le territoire a été classé parmi les zones dite « sensibles » en ce qui concerne la qualité de l'air par le S.R.C.A.E. de Haute-Normandie approuvé le 21 mars 2013 en application des dispositions prévues par la Loi Grenelle 2. Ces zones se définissent par une forte densité de population (ou la présence de zones naturelles protégées) et par des dépassements des valeurs limites pour certains polluants (PM10 et NO2) et dans lesquels les actions en faveur de la qualité de l'air sont prioritaires.

LE CLIMAT

La Normandie bénéficie globalement d'un climat tempéré en raison des masses d'air en provenance majoritairement de l'Atlantique.

Selon une analyse menée à une échelle plus fine, disponible sur le site internet de la D.R.E.A.L. Normandie, le secteur dans lequel se trouve la commune de LOUVIERS dispose d'un climat type des plateaux abrités caractérisé, au sein du territoire normand, notamment par une pluviométrie relativement faible (pouvant atteindre localement moins de 600 mm/an).

LES INCIDENCES DU PROJET

Préambule

La méthodologie utilisée conduit à identifier en particulier deux situations distinctes, lesquelles, en les comparant l'une à l'autre, permettent alors d'identifier les effets du projet modifié de la Z.A.C. de la Côte de la Justice objet du présent dossier. Ces deux situations sont les suivantes, à savoir :

- une situation « au fil de l'eau » établie à l'horizon de l'année de livraison prévisionnelle du projet, soit en 2025, et dans laquelle ce projet n'est pas pris en compte ;
- une situation projetée correspondant à la situation « au fil de l'eau » décrite précédemment dans laquelle toutefois le projet est ajouté, cette situation étant établie au même horizon temporel.

Ces simulations nécessitent d'intégrer les projets identifiés dans l'environnement du site appelés notamment à faire évoluer le tissu urbain à la même échéance.

Les incidences durant la phase opérationnelle

Climat

Les travaux nécessaires à la réalisation des aménagements et constructions à réaliser dans le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice ne sont pas d'ampleur à bouleverser les conditions climatiques prévalant dans la région de Normandie ainsi que dans le secteur d'étude

En cas de pollution accidentelle qui n'aurait pas pu être évitée, les services de l'État (Agence Régionale de Santé (A.R.S.) et Police de l'Eau) seront avertis. Plus généralement, tout incident susceptible d'entraîner une dégradation de la qualité environnementale des terres sera immédiatement porté à la connaissance des services compétents lesquels préconiseront des mesures de sauvegarde.

Qualité de l'air

Des particules fines seront émises par les gaz d'échappement des camions transitant sur le site et sur les voiries proches sur toute la durée du chantier. Il est toutefois difficile aujourd'hui de quantifier ces émissions, qui dépendront fortement des conditions climatiques (sécheresse des sols, vents, etc.) et des allées et venues des véhicules.

Des mesures seront mises en œuvre afin de limiter les émissions atmosphériques de CO₂, CO, NOx et de particules ainsi que les émissions de poussières parmi lesquelles :

- la limitation de la vitesse de circulation des véhicules sur les voies situées à l'intérieur de la zone de travaux ;
- l'arrosage ou l'humidification des sols de façon régulière pour éviter les dégagements de poussière ;
- le contrôle de la propreté des roues des véhicules de chantier avant leur départ du site (avec mise en place notamment d'une aire de lavage).

Les entreprises seront sensibilisées aux méthodes de travail permettant de réduire les projections de poussières.

Les véhicules utilisés pour le chantier (véhicules légers, poids lourds et engins spécifiques) respecteront les normes d'émissions en matière de rejets atmosphériques.

Sols et la qualité environnementale des terres

Aucune activité susceptible de constituer une éventuelle source de pollution sur les terrains restant à aménager et à construire n'a, à ce jour, été exploitée sur le site. Les travaux de terrassement nécessaires à la réalisation des différentes composantes du projet de la Z.A.C. n'auront donc pas pour effet de concourir à une quelconque pollution ou dépollution des sols.

Eaux souterraines et eaux superficielles

La gestion du chantier intégrera des mesures spécifiques pour limiter les risques de déversement accidentel de produits potentiellement polluants (tels que du carburant, des huiles, des solvants, etc) utilisés couramment sur des chantiers de construction et assurer de la mise en œuvre rapide de toutes les dispositions nécessaires à leur traitement., Un protocole d'actions sera défini pour parer à un tel déversement accidentel et devra être scrupuleusement respecté. Un kit de dépollution composé a minima de produits absorbants et de membranes étanches sera également tenu à disposition sur le chantier pour les interventions d'urgence.

S'agissant plus spécifiquement des eaux souterraines, les travaux de terrassement nécessaires à la réalisation des aménagements et des constructions projetés ne recouperont pas le niveau de la nappe phréatique, celui-ci n'ayant même pas été identifié dans le cadre des investigations menées jusqu'à 8 m de profondeur par rapport au niveau du Terrain Naturel (TN) préalablement aux opérations immobilières déjà réalisées. Aucun rabattement de nappe ne sera donc nécessaire.

S'agissant plus spécifiquement des eaux superficielles, les divers travaux nécessaires à la réalisation du projet modifié de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'auront aucune incidence sur les eaux de l'Eure s'écoulant à une distance d'environ 500 m plus à l'est, même en cas de crue très importante, le site étant localisé hors des zones inondables identifiées.

De plus, les travaux se dérouleront en dehors des périodes de fortes précipitations. En période de temps sec ou lors de précipitations « normales », le rejet des eaux pluviales se fera dans le réseau projeté qui sera réalisé en priorité afin de rejoindre le réseau existant.

Assainissement

Durant la période des travaux préparatoires de la première des 4 phases du chantier, des démarches seront menées afin d'étudier les possibilités de raccordement des canalisations des eaux usées et des eaux vannes de la base-vie (accueillant des cantonnements, des bureaux, etc.) au système d'assainissement existant dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Eau potable

Durant la période des travaux préparatoires spécifique à chacune des 4 phases du chantier, des démarches seront menées pour qu'un branchement d'eau provisoire de chantier puisse être installé. Celui-ci sera conforme à la législation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du concessionnaire.

Le personnel des différentes entreprises amenées à intervenir sur le chantier sera sensibilisé sur la nécessité de limiter la consommation d'eau potable. Un suivi des consommations en eau sera assuré afin de prévenir d'éventuelles dérives.

Biodiversité

- Zones humides

Le chantier du projet n'aura aucune incidence sur les « zones humides » protégées par le Code de l'Environnement, le site sur lequel il se déroulera n'étant localisé ni même dans un secteur composé de milieux prédisposés à la présence de zones humides.

- NATURA 2000

Le territoire de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'est pas localisé à l'intérieur d'un des sites du réseau NATURA 2000. Toutefois, les recherches menées par le bureau d'études en charge du volet faune - flore ont permis d'identifier la présence sur le site de 4 espèces faunistiques d'intérêt communautaire également présentes sur une des zones NATURA 2000 située à une distance d'environ 1 km.

La préservation, en particulier, des haies existantes au nord et sud du site constituent des mesures en faveur de la préservation de ces espèces sur le site.

- Autres zonages écologiques

Compte tenu en particulier des distances le séparant de ces différents zonages, le chantier du projet n'aura aucun impact sur les zones faisant l'objet d'un Parc naturel, d'une Réserve naturelle, d'un Arrêté préfectoral de Protection de Biotope (A.P.B.), sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique (Z.N.I.E.F.F.) ou bien encore sur les Espaces Naturels Sensibles (E.N.S.) existants.

- Continuités écologiques

Le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'est directement concerné par aucune des « continuités écologiques » (cours d'eaux, corridors, réserve de biodiversité, etc) recensées dans la Trame Verte et Bleue (T.V.B.) identifiée dans le S.R.C.E. de la Haute-Normandie approuvé en 2014. Les travaux nécessaires à la réalisation de la Z.A.C., menés à l'intérieur de son périmètre opérationnel, n'auront donc pas d'incidences sur ces continuités écologiques.

- Habitats naturels, faune et flore

Tout projet d'aménagement peut engendrer, en particulier dans le cadre des chantiers qu'il implique, des impacts sur les milieux naturels et les espèces qui leur sont associées.

Les travaux nécessaires à la réalisation du projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice seront soit sans incidences (pour les reptiles et les amphibiens), soit celles-ci seront faibles voire modérées pour des éléments présentant un enjeu généralement faible (pour les habitats floristiques et les chiroptères) ou modéré (pour les espèces végétales invasives et les oiseaux).

Différentes actions préventives et curatives également sont prévues au cours du chantier de ce projet afin d'éliminer les espèces végétales exotiques envahissantes (EEE) présentes et éviter leur réimplantation, leur développement et leur dispersion.

Paysage

L'impact des travaux nécessaires à la réalisation des différentes opérations prévues dans le cadre du projet modifié de la Z.A.C. de la Côte de la Justice sur le paysage et les vues dans ce secteur sera variable en fonction de l'avancement des différentes phases du projet mais également de l'avancement des différentes phases de chaque chantier et des types d'engins utilisés.

Afin de ne pas détériorer et salir les voies publiques aux abords du site, un contrôle de la propreté des roues des véhicules de chantier sera réalisé avant leur départ du site au sein d'une zone comprenant notamment une aire de lavage.

Les abords du chantier seront entretenus régulièrement pour limiter les nuisances visuelles et éviter toute gêne susceptible d'être ressentie par les riverains.

Déchets

Concernant les opérations nécessaires à la construction des différentes opérations immobilières prévues, une « Charte Chantier à Faibles Nuisances » sera rédigée et intégrée parmi les pièces contractuelles en annexe au dossier Marché des entreprises. Elle reprendra 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).

De même, afin de respecter les exigences réglementaires et environnementales du Maître d'Ouvrage, un Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets (SOGED) sera également réalisé, avant le démarrage des travaux, par l'entreprise titulaire du lot Gros Œuvre. Définissant la mise en œuvre du programme d'organisation et de suivi de l'évacuation des déchets de chantier, ce document permettra de quantifier ces déchets dans les différentes classes répertoriées, le but étant de valoriser au maximum ces déchets, de les évacuer au plus proche et dans les meilleures conditions économiques.

Circulations automobiles

L'organisation de chacune des phases du chantier sera conçue de façon à garantir, au maximum, et dans les meilleures conditions possibles en matière de sécurité, le maintien de la circulation routière sur les différentes voies situées aux abords du secteur pendant toute la durée des travaux.

Une signalétique appropriée sera mise en place et les dispositions de circulation des camions seront arrêtées en accord avec les services compétents en matière de voirie.

Les approvisionnements en marchandises nécessaires au fonctionnement du chantier devront respecter des consignes précises 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.

Circulations douces

Pour chaque chantier, l'accès sera formellement interdit au public, ainsi qu'aux personnes ne satisfaisant pas aux règles de sécurité (casque, chaussures de sécurité, etc.).

La signalisation qui sera mise en place aux abords du site sera définie pour garantir aux circulations douces une traversée des accès-sortie du site en chantier en toute sécurité (marquage provisoire au sol, etc).

Les différentes mesures seront nécessairement validées par les services de voiries compétents avant leur mise en œuvre.

Transports en commun

Le déroulement du chantier du projet modifié de la Z.A.C. de la Côte de la Justice ne nécessite ni d'interrompre la circulation de la seule ligne de bus du réseau SEMO desservant le secteur, en l'occurrence de la ligne n°1, ni d'en modifier son parcours.

Patrimoine

Le déroulement des différents travaux restants à réaliser pour l'achèvement du projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'aura aucune incidence sur les différents éléments de patrimoine existants et bénéficiant actuellement d'une protection.

Par ailleurs, suite aux investigations réalisées, toutes les contraintes archéologiques ont officiellement été levées sur les terrains restant à aménager et à construire au sein de la Z.A.C. de la Justice.

Emission de bruit et de vibration

L'activité des chantiers tels que ceux prévus pour la réalisation du projet créera inévitablement des désagréments d'ordre acoustique et/ou vibratoire pour les riverains et les personnes fréquentant l'environnement proche du site. Néanmoins, l'intensité et la fréquence de ces désagréments seront différentes selon les travaux réalisés.

Les entreprises amenées à intervenir dans le cadre des différentes phases du chantier devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à la limitation du niveau sonore des bruits aériens, émis par des groupes moto-compresseurs, par les moteurs à explosion ou à combustion interne et les matériels de chantier.

Les différents intervenants seront sensibilisés à la limitation des bruits sur le chantier (éteindre les moteurs lors des livraisons, éviter les chutes de matériels, limiter les bruits de choc, entretenir le matériel, contrôler périodiquement sa conformité à la réglementation acoustique, ...) dès leur accueil sur le site.

Enfin, il convient de préciser que l'arrêté municipal définissant les horaires de travail sur la commune sera respecté.

Emission de lumière

Les nuisances potentielles liées à l'usage de sources lumineuses additionnelles pour éclairer les différents chantiers nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement (surtout l'hiver) concernent aussi bien la faune et la flore que les riverains autour du projet.

Les éclairages utilisés dans chaque chantier prévu pour les diverses composantes du projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice devront respecter en particulier les prescriptions techniques fixées par un arrêté ministériel du 27 décembre 2018.

Biens matériels

Aucun bien matériel ne subira d'effet notable durant le chantier du projet.

Santé humaine

Ces impacts sont indissociables de ceux sur la qualité de l'air, sur l'environnement acoustique, etc, ces thématiques étant en rapport plus ou moins étroit et direct avec la santé humaine.

Le coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (S.P.S.) missionné par le Maître d'Ouvrage 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.

Les incidences durant la phase d'exploitation

Climat

Le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'est pas de nature à bouleverser les conditions climatiques générales actuelles qui prévalent dans ce secteur et dans la région de Normandie.

Les simulations réalisées par un bureau d'études spécialisé, la société TECHNISIM Consultants, sur la base des estimations de trafics fournies par le bureau d'études déplacements, la société COSITREX, montrent qu'à l'horizon 2025 la quantité moyenne globale des principaux G.E.S. (CO₂, CH₄ et N₂O) émise dans le secteur d'étude en liaison avec les futurs trafics routiers liés à l'exploitation du projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice devrait s'accroître (inévitablement en raison de l'accueil de nouveaux ménages et donc de nouveaux véhicules automobiles) de façon modérée, grâce notamment à l'effet attendu de la décarbonation du parc automobile lié à son renouvellement et au développement, dans ce parc, de véhicules électriques et/ou hybrides.

Qualité de l'air

Les incidences des trafics automobiles générés par le projet en termes d'émission de polluants sur la qualité de l'air extérieur ont été appréciées dans le cadre du « Volet Air Santé » élaboré par TECHNISIM CONSULTANTS.

Les résultats ainsi obtenus montrent que, à l'horizon 2025, compte tenu des perspectives concernant le renouvellement du parc automobile (s'accompagnant du développement, dans ce parc, de véhicules électriques et/ou hybrides), les émissions des différents polluants d'origine automobile dans ce secteur d'étude, et ce malgré l'exploitation du projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice, enregistreraient généralement une nette diminution.

Sols et la qualité environnementale des terres

L'exploitation du projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'aura pour effet d'impacter la qualité environnementale des terres.

En particulier, le projet n'intègre pas d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) installation susceptible d'engendrer un impact sur les sols et la qualité environnementale des terres présentes sur le site lequel n'a d'ailleurs jamais été utilisé par une quelconque activité (en particulier de type industriel ou artisanal) susceptible de constituer une éventuelle source de pollution.

Eaux souterraines et les eaux superficielles

Le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'aura donc aucun impact sur les différentes eaux souterraines identifiées au droit du site.

Aucun rejet ne s'effectuera donc dans les eaux de surface. Aucun cours d'eau, ni plan d'eau n'est localisé aux alentours proches du site du projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice.

Assainissement

L'évolution de l'occupation du site à terme impliquera inévitablement des rejets d'eaux usées supplémentaires. En termes de capacité, les réseaux d'eaux usées situés aux abords du site, au niveau de la rue de la Haye le Comte (à proximité de la gendarmerie) et au niveau du Chemin de la Mare Hermier) disposent d'une capacité suffisante pour recueillir les rejets de la Z.A.C.

Les évolutions apportées au projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice, à l'origine du présent dossier, justifient l'actualisation du projet de gestion des eaux pluviales de l'opération tel que celui-ci avait été défini et autorisé précédemment.

Cette actualisation est à l'origine d'un nouveau porté à connaissance réalisé en septembre 2021 par le bureau d'études INFRA SERVICES. Selon les informations extraites de ce document, l'assainissement pluvial de la Z.A.C. sera essentiellement basé sur la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales dont les principes fondamentaux sont les suivants :

- Respecter les écoulements naturels ;
- Stocker l'eau au plus proche du lieu de précipitation ;
- Favoriser l'infiltration naturelle et/ou le débit régulé ;
- Veiller à la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels ou à la répétition d'épisodes pluvieux.

Conçu en tenant compte de la réglementation en vigueur, et dans le but de demeurer conforme avec le Dossier Loi sur l'Eau (D.L.E.) réalisé en 2006 et les prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.), le système de gestion intégrée présente l'avantage d'annihiler les ruissellements et la vitesse de l'eau. Dans ce système, l'ensemble des eaux s'écoulant sur le projet sera ainsi collectée, stockée et infiltrée au plus proche du lieu de précipitation.

Eau potable

A terme, et par comparaison avec la situation actuelle, le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice aura pour effet de créer inévitablement un surcroît de demande en eau potable distribuée depuis le réseau public dans ce secteur.

Biodiversité

- Zones humides

Le site du projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice ne figure ni dans une des « zones humides » délimitées ni même dans un secteur composé de milieux prédisposés à la présence de zones humides. Par la création de noues paysagères, il crée toutefois des dispositions favorables à l'émergence de ce type de milieux dans ce secteur.

- NATURA 2000

Le territoire de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'est pas localisé à l'intérieur d'un des sites du réseau NATURA 2000. Toutefois, les recherches menées par le bureau d'études en charge du volet faune - flore ont permis d'identifier la présence sur le site de 4 espèces faunistiques d'intérêt communautaire également présentes sur une des zones NATURA 2000 située à une distance d'environ 1 km.

La conservation des haies existantes au nord et sud du site, de même que la plantation de haies arbustives prévues dans le projet et la mise en place d'un schéma éclairage nocturne adapté constituent des mesures en faveur de la préservation de ces espèces sur le site.

- Autres zonages écologiques

Compte tenu notamment des distances le séparant de ces différents zonages, le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'aura aucun impact sur les zones faisant l'objet d'un Parc naturel, d'une Réserve naturelle, d'un Arrêté préfectoral de Protection de Biotope (A.P.B.), sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique (Z.N.I.E.F.F.) ou bien encore sur les Espaces Naturels Sensibles (E.N.S.) existants.

- Continuités écologiques

Le site de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'est directement concerné par aucune des « continuités écologiques » (cours d'eaux, corridors, réserve de biodiversité, etc) recensées dans la Trame Verte et Bleue (T.V.B.) identifiée dans le S.R.C.E. de la Haute-Normandie approuvé en 2014.

Le projet de Z.A.C. crée toutefois sur sa frange méridionale, des milieux ouverts et arborés en mesure d'accueillir les espèces à forte capacité de dispersion depuis les proches réservoirs de biodiversité. Il permet également, dans le respect des orientations du S.R.C.E., de préserver des haies, identité régionale de la Normandie, contribuant en particulier au maintien de la biodiversité par leurs fonctions de zones de refuge, de reproduction, d'alimentation et de corridors.

- Habitats naturels, faune et flore

L'analyse des incidences du projet sur les milieux naturels et les espèces de la faune et de la flore qui leur sont associés a été réalisée par le bureau d'études ARP-Astrance.

Finalement, les incidences du projet, par l'intermédiaire des différentes dispositions prévues dès la conception du projet, sont positives sur les habitats naturels, la faune et la flore.

Paysage

De par leur implantation et leurs gabarits, les constructions prévues dans le projet modifié de la Z.A.C. objet du présent document ne porteront pas atteinte aux éléments paysagers protégés du S.Co.T. de Seine-Eure - Forêt de Bord.

Déchets

A terme, et par comparaison avec la situation actuelle, le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice aura pour effet de créer un surcroît de production de déchets dans ce secteur. Une estimation réalisée sur la base des derniers chiffres fournis par l'ADEME permet d'évaluer à un peu moins de 1 tonne la quantité moyenne quotidienne de déchets produite par l'ensemble des logements de la Z.A.C. (dont les $\frac{3}{4}$ seront liés aux logements restant à réaliser au sein de la zone).

Circulations automobiles

Les résultats de l'étude réalisée par la société COSITREX montrent que les incidences des trafics générés aux heures de pointe par le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice, à l'horizon 2025, seront généralement limitées. Les conditions de circulation dans le secteur devraient donc peu évoluer et, en conséquence, le fonctionnement des principaux carrefours du secteur demeurera satisfaisant.

Circulations douces

Les aménagements prévus dans le cadre du projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice ont notamment pour objectifs de faciliter les circulations douces, dans un secteur dans lequel la vocation résidentielle est particulièrement affirmée.

Les nouveaux espaces de voiries prévus, et notamment la voie centrale traversant le site d'ouest en est, intégrant notamment des trottoirs suffisamment larges pour une circulation aisée et sécurisée des piétons. Cet axe central comporte également un espace dans lequel sera aménagée une voie mixte piétons-vélos.

Transports en commun

La chaussée de la voie centrale de la Z.A.C. a été dimensionnée pour permettre la circulation de bus.

L'aménagement, par la C.A.S.E., d'un ou plusieurs arrêts de bus est prévu le long de cette voie principale. Des réflexions sont toutefois encore en cours pour la dérivation, à l'intérieur de la Z.A.C. via cette voie principale, d'au moins une des lignes existantes du réseau actuel de bus desservant la commune.

Patrimoine

Le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'aura aucun impact sur les éléments de patrimoine existants dans l'environnement.

Emission de bruit et de vibration

L'étude acoustique réalisée par la société ARUNDO Acoustique a permis de simuler, par le biais d'une modélisation informatique intégrant les données de l'étude de circulation de COSITREX, la propagation du bruit issu des trafics routiers aux heures de pointes matin et soir (H.P.M. et H.P.S.) dans l'environnement et de déterminer les niveaux de bruit en façade des bâtiments avoisinants, pour la situation projetée (en 2025) avant de les comparer avec ceux obtenus pour la situation au fil de l'eau établie en 2025 également (et qui dans le cas présent s'avère analogue à la situation actuelle).

L'examen des résultats obtenus montre en particulier que même en prenant en considération ces trafics, les plus importants au cours d'une journée, les niveaux sonores maximaux admis en façades et imposés par la réglementation ne seront jamais atteints aussi bien en période diurne qu'en période nocturne.

Le projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice n'est pas de nature à produire, durant son exploitation, de vibration particulière susceptible de porter atteinte à l'environnement ou la santé des occupants et des usagers du secteur dans lequel se trouve le site. Il n'aura donc aucun effet sur ce plan.

Emission de lumière

Les dispositifs d'éclairage des différentes constructions et aménagements prévus dans le cadre du projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice seront conçus en tenant compte des prescriptions réglementaires en vigueur, lesquelles découlent aujourd'hui des prescriptions techniques contenues dans un arrêté ministériel du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Biens matériels

Aucun bien matériel ne subira d'effet notable durant l'exploitation du projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice.

Santé humaine

Conformément à la réglementation, les façades des constructions de logements seront conçues pour présenter des valeurs d'isolement acoustique compatibles avec le confort de leurs occupants.

Les incidences du projet de la Z.A.C. de la Côte de la Justice sur la qualité de l'air extérieur ont fait l'objet d'une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (E.Q.R.S.) réalisée par le bureau d'études TECHNISIM Consultants. Finalement, les niveaux de risques sanitaires calculés par le bureau sont inférieurs aux seuils recommandés selon la méthodologie nationale (Excès de Risques Individuels (ERI) < 10-5 et Quotient de Danger (QD) < 1) démontrant ainsi que le projet n'était donc pas de nature à influencer significativement sur la santé des populations actuelles et futures potentielles exposées par les rejets des trafics routiers générés.