



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

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

**Avis délégué du 12 octobre 2026
Création d'un lotissement de 84 lots « Restructuration de
l'ancien hôpital américain » sur la commune d'Évreux (27)**

N° MRAe 2026-22311

PRÉAMBULE

Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'aménager concernant le projet de création d'un lotissement résidentiel de 84 lots sur la commune d'Évreux, l'autorité environnementale a été saisie par la communauté d'agglomération d'Évreux Portes de Normandie pour avis sur l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet.

Le présent avis est émis par Madame Sabine Saint-Germain, présidente de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, par délégation de compétence donnée par la MRAe lors de sa séance collégiale du 20 août 2026. Les membres de la MRAe Normandie ont été consultés du 6 au 9 octobre 2026 et le présent avis prend en compte les réactions et suggestions reçues. Cet avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la MRAe formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe, adopté collégialement le 27 avril 2023¹, Madame Sabine Saint-Germain atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le directeur de l'agence régionale de santé de Normandie et le préfet du département de l'Orne ont été consultés le 12 août 2026.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle évaluation environnementale de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal), la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en *italique gras* pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

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

1 Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie): <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/presentation-de-la-mrae-de-la-region-normandie-a53.html>

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

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

SYNTHÈSE

L'autorité environnementale a été saisie le 12 août 2026 pour avis sur le projet de création d'un lotissement de 84 lots dans le cadre de la restructuration de l'ancien hôpital américain sur la commune d'Évreux (27).

L'emprise du projet s'étend sur une surface d'environ 6,7 ha pour une surface de plancher fixée à 19 200 m².

Le programme immobilier prévoit la démolition de l'ancien hôpital américain et la création de 80 lots à vocation d'habitat individuel, chacun d'une superficie moyenne de 625 m², ainsi que quatre lots destinés aux espaces et équipements communs.

Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet sont la biodiversité, la pollution des sols, l'eau, les nuisances sonores, les émissions de gaz à effet de serre, les mobilités et la qualité de l'air.

L'autorité environnementale recommande notamment :

- le plus tôt possible de réaliser un diagnostic sur la présence de résidus radioactifs dans les sols, de prendre le cas échéant les mesures adaptées et de démontrer la compatibilité des sols pour les futurs usages du lotissement ;
- de compléter l'étude d'impact par un diagnostic amiante. Elle recommande également de déterminer les mesures de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) proportionnées aux enjeux sanitaires et de préciser la filière de traitement retenue pour les déchets comportant de l'amiante ;
- de vérifier si la station d'épuration en charge du traitement des eaux usées dispose d'une capacité nominale suffisante afin de traiter les effluents du nouveau lotissement ;
- de compléter l'étude d'impact par une analyse des solutions de substitution raisonnable, une étude de faisabilité dédiée au potentiel de développement en énergies renouvelables, un bilan complet des gaz à effet de serre produits et induits par la réalisation du projet et de préciser le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales en tenant compte du changement climatique.

L'ensemble des observations et des recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé qui suit.

Avis

1 Présentation du projet et de son contexte

1.1 Présentation du projet

Porté par la SAS Domaine de la Chesnaie, le projet prévoit l'aménagement d'un lotissement de 84 lots implanté sur l'emprise foncière de l'ancien hôpital américain, sur la commune d'Évreux (27). L'emprise du projet s'étend sur une surface d'environ 6,7 ha, pour une surface de plancher fixée à 19 200 m² (permis d'aménager p.2).

Le programme immobilier prévoit la démolition de l'ancien hôpital américain et la création de 80 lots à vocation d'habitat individuel d'une superficie moyenne de 625 m² ainsi que quatre lots destinés aux espaces et équipements communs (EI⁴p. 25).

Le phasage opérationnel des constructions est programmé en quatre tranches :

- tranche 1 : réalisation de 12 lots et création du bassin de gestion des eaux pluviales ;
- tranche 2 : réalisation de 23 lots ;
- tranche 3 : réalisation de 20 lots ;
- tranche 4 : réalisation de 25 lots.

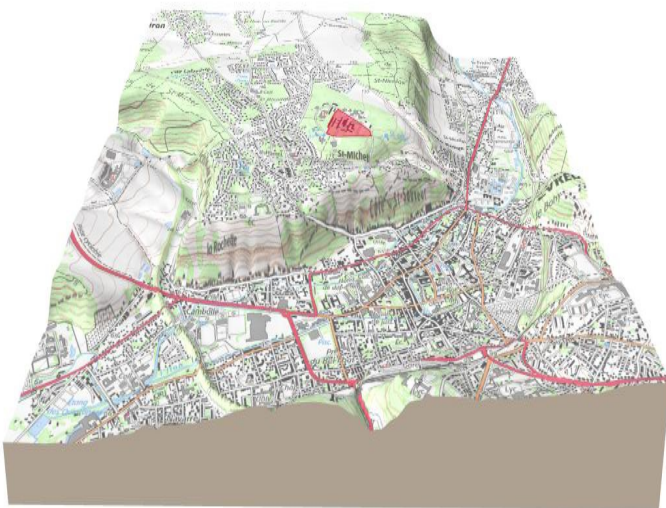


Figure 6 : Phasage des travaux
Source : Permis d'aménager, AGEOSE

Fig. 1 et 2 : bloc-diagramme de localisation du périmètre d'étude et plan de phasage des travaux (EI p. 45 et p. 25) (le nord est en haut des images)

Localisé rue du Docteur Michel Baudoux, le lotissement sera desservi par un axe central à double sens, reliant les parties nord et sud de cette même rue. Cet axe central sera doté d'un trottoir et bordé, sur un côté, par un large espace vert dédiée à la gestion des eaux pluviales (p. 27 de l'EI). Le maillage viaire sera complété par deux voies supplémentaires et deux venelles en double sens.

Le projet prévoit l'aménagement de 49 places de stationnement automobile public réalisées en revêtement perméable (dalles enherbées ou terre-pierre) sur les voiries internes. Par ailleurs, chaque maison individuelle disposera de deux emplacements privatifs portant la capacité totale de stationnement du lotissement à 209 places.

1.2 Présentation du cadre réglementaire

Procédures relatives au projet

Le projet relève du régime de la déclaration au titre de la législation sur l'eau pour la rubrique 2.1.5.0 relative aux « *rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha* ».

Il nécessite par ailleurs un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme.

Évaluation environnementale

Le projet d'aménagement relève de la rubrique 39 b) de la nomenclature de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, « *Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m²* » pour laquelle un examen au cas par cas est prévu afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire. Après cet examen, une décision de soumission à évaluation environnementale a été rendue par le préfet de la région Normandie le 20 juillet 2022 (n°2022-4509⁵), en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement. Pour mémoire, la décision était motivée notamment par les enjeux suivants : la ressource en eau et l'assainissement, la biodiversité ainsi que la gestion des déchets et des risques sanitaires.

Au sens de l'article L.122-1 (III) du code de l'environnement, l'évaluation environnementale est un processus itératif qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur l'environnement et la santé humaine. Il est constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé « étude d'impact », de la réalisation des consultations de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et de leurs groupements intéressés par le projet, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Il est élaboré avec l'appui du pôle évaluation environnementale de la Dreal et en connaissance des contributions prévues par l'article R. 122-7 (III) du code de l'environnement. Il n'est pas conclusif, ne préjuge pas des avis techniques qui pourront être rendus ultérieurement et est distinct de la décision d'autorisation.

Le projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, une évaluation de ses éventuelles incidences sur les sites Natura 2000⁶ susceptibles d'être impactés est également requise en

5 https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/d_4509_lotissement_rue-dr-baudoux_evreux.pdf

6 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats, en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

application des dispositions prévues au 3° de l'article R. 414-19.I du code de l'environnement, quand bien même il n'existe pas de site Natura 2000 sur le lieu même du projet.

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

1.3 Contexte environnemental du projet

Le projet se situe à environ 900 m au nord du centre ville d'Évreux. Actuellement en friche, le terrain d'implantation conserve l'ancien bâti de l'hôpital américain, construit entre 1955 et 1960 et qui accueillait jusqu'en 1967 500 lits. Il comprend de nombreux arbres et espaces verts et est entouré de boisements. Le site jouxte plusieurs établissements et locaux d'entreprises ou associatifs, notamment un Ehpad⁷, le Sdis⁸ 27 et l'IFSI⁹ d'Évreux (cf Fig 3).

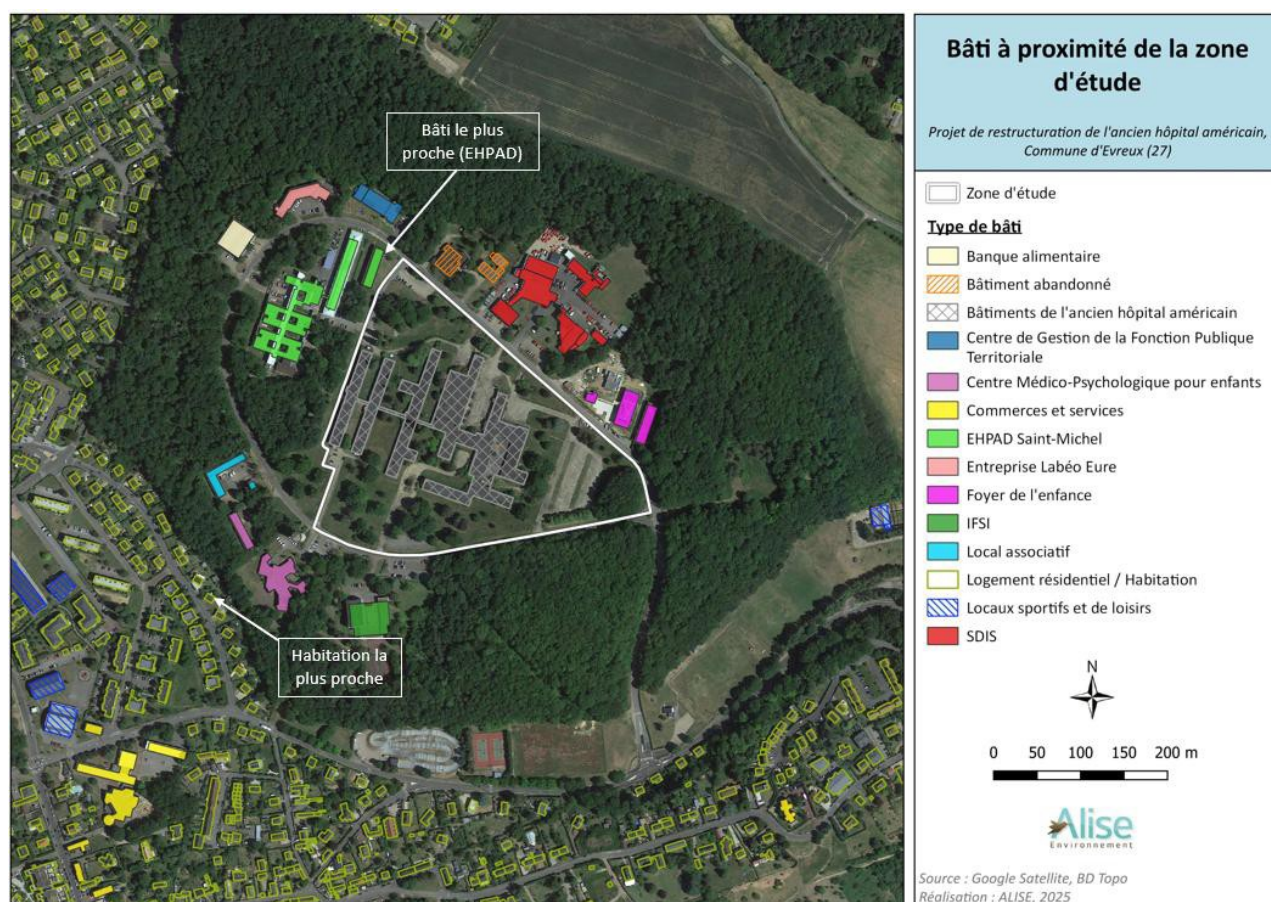


Fig 3 : Bâtiments à proximité du projet (EI, p. 83)

Le secteur d'étude est localisé en dehors de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff¹⁰). La plus proche est située à environ 240 m, la Znieff de type I « La côte Saint-Sauveur et le Bois de Saint-Michel » et la Znieff de type II « La vallée de l'Eure d'Acquigny à Menilles, la Basse Vallée de l'Iton » se trouve à environ 430 m. Dans un rayon de 4 km, une dizaine

7 Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

8 Service départemental d'incendie et de secours.

9 Institut de formation en soins infirmiers.

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

de Znieff sont également recensées. Concernant les sites Natura 2000, le plus proche est la zone spéciale de conservation « Vallée de l'Eure » à environ 240 m du projet.

Le site est localisé en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable. Il est situé à l'aplomb de la masse d'eau « Craie altérée du Neubourg/ Iton / Plaine de Saint-André » (FRHG211).

Aucun périmètre de sécurité lié à la présence de cavités souterraines n'est recensé dans le secteur d'étude. Le plus proche est situé à plus de 200 m au sud du site (p. 61 de l'EI).

Le site n'est concerné par aucun monument historique inscrit ou classé, le plus proche, situé à environ 895 m, est le monument inscrit « le couvent des Ursulines ».

Compte tenu de la nature et des dimensions du projet, ainsi que des sensibilités environnementales du site retenu pour sa réalisation, les enjeux environnementaux principaux identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la biodiversité ;
- la pollution des sols ;
- l'eau ;
- les mobilités ;
- la santé humaine (qualité de l'air et nuisances sonores) ;
- les émissions de gaz à effet de serre.

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

Le dossier soumis à l'avis de l'autorité environnementale comprend l'étude d'impact et son résumé non technique présenté dans un document distinct. Plusieurs annexes viennent compléter ce dossier, notamment l'étude faune-flore et l'évaluation des incidences Natura 2000, ainsi que le dossier de demande de permis d'aménager. Cependant, alors que l'étude d'impact rappelle qu'un projet d'aménagement soumis à évaluation environnementale doit systématiquement intégrer une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, elle se limite à faire état de sa partie dédiées aux énergies renouvelables (EI p.13) sans être accompagnée de l'annexe correspondante.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en fournissant l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables.

Justification des choix et solutions de substitution raisonnables

Conformément à l'article R. 122-5 (II – 7°) du code de l'environnement, l'analyse des solutions de substitution raisonnables doit inclure la description des différentes options envisagées par le maître d'ouvrage, accompagnée des raisons ayant motivé le choix final, notamment à la lumière d'une comparaison des impacts environnementaux et sanitaires.

Dans ce cadre, la démarche d'évaluation environnementale repose sur un processus itératif consistant à examiner les alternatives envisageables, à évaluer leurs effets sur l'environnement, et à proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Cette démarche vise à converger vers une solution optimale sur le plan environnemental, sous réserve d'un coût acceptable.

L'étude d'impact présente une seule variante réalisée en 2022 et indique que les évolutions finalement retenues s'expliquent par une recherche de l'optimisation de l'implantation générale tout en préservant les grands équilibres du projet initial (EI p. 216). Cependant le dossier n'expose

pas dans le détail la démarche itérative mise en place à cette occasion et ne précise pas si les choix ont été guidés par une recherche de solutions alternatives de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en exposant la démarche itérative suivie dans l'analyse de la variante n° 1 et en comparant cette variante avec l'aménagement finalement retenu au regard des incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Périmètre du projet

Le dossier n'explicite pas le nombre et la localisation des bâtiments existants destinés à être démolis, entre ceux qui l'ont déjà été (en 2022) et ceux qui restent à démolir. Il ne comporte que partiellement une analyse des incidences de ces démolitions et leur prise en compte dans la séquence « éviter-réduire-compenser », alors que ces opérations font partie intégrante du périmètre du projet et donc de son étude d'impact.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation des bâtiments du site d'étude déjà démolis et ceux restant à démolir, ainsi que la prise en compte de l'ensemble des opérations de démolition dans l'analyse des incidences et la définition des mesures ERC du projet.

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

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur les thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale, telles que précisées dans le paragraphe 1.3 du présent avis.

3.1 Biodiversité

Etat initial

Les inventaires de terrain ont été menés au cours de douze sorties de prospection entre 2024 et 2025 (étude faune-flore p. 49).

Le diagnostic écologique des habitats a permis d'identifier et de cartographier la biodiversité du secteur. Au total, huit types d'habitats ont été caractérisés sur le site d'étude : prairies de fauche, boisements mésophiles, alignements d'arbres, plantations diverses et secteurs anthropisés (p. 164 de l'EI). Par ailleurs, le site présente la caractéristique d'être entouré par plusieurs continuités écologiques selon la trame verte et bleue identifiée par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet¹¹) de Normandie. Le dossier met en évidence la présence de corridors sylvo-arborés à faible déplacement ainsi que des corridors à fort déplacement connectés à des réservoirs de biodiversité.

Concernant le cortège floristique, les inventaires de terrain révèlent la présence de cinq espèces à valeur patrimoniale localisées au sein des zones herbacées du site : la Spiranthe d'automne, l'Aphane australe, la Vesse fausse gesse, le Sedum blanc et l'Œillet velu. Par ailleurs, ils mettent en

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

évidence la présence de cinq espèces exotiques envahissantes : le Buddléia de David, le Bambou, l'Herbe de la pampa, le Laurier-cerise ainsi que le Sénéçon du Cap.

Les inventaires ont permis de recenser 34 espèces d'oiseaux durant la période de reproduction dont 23 espèces sont considérées comme potentiellement nicheuses. Sur le site d'étude, l'enjeu se concentre au niveau des anciens espaces verts et des zones arbustives, qui abritent cinq espèces patrimoniales (statut quasi-menacée à vulnérable sur la liste rouge nationale) : le Chardonneret élégant (un couple, nicheur probable), le Coucou gris (un chanteur, nicheur probable), ainsi que la Fauvette des jardins, le Serin cini et le Verdier d'Europe (chanteurs, nicheurs possibles). De plus, deux espèces patrimoniales ont été recensées dans les boisements ceinturant le site : la Mésange nonnette (deux couples, nicheur certain) et la Sittelle torchepot (trois couples, nicheur probable). Enfin, la Bondrée apivore, espèce d'intérêt communautaire, a été identifiée sur le secteur mais considérée comme non nicheuse.

S'agissant des chiroptères (chauves-souris), les observations de terrain ont révélé la présence de onze espèces sur le site¹². Le dossier précise que le site présente deux zones favorables à l'accueil de ces taxons. Le premier secteur comprend les bâtiments qui abritent notamment des individus en hibernation. Le second secteur concerne la zone boisée favorable à l'accueil de colonies (EI p. 169).

Par ailleurs, l'étude faune-flore présente les corridors de vol des chiroptères sur le secteur d'étude. Il permet de mettre en évidence quatre terrains de chasse sur le site et plusieurs couloirs de vols notamment au niveau des alignements d'arbres, boisement mais également autour des différents bâtiments.

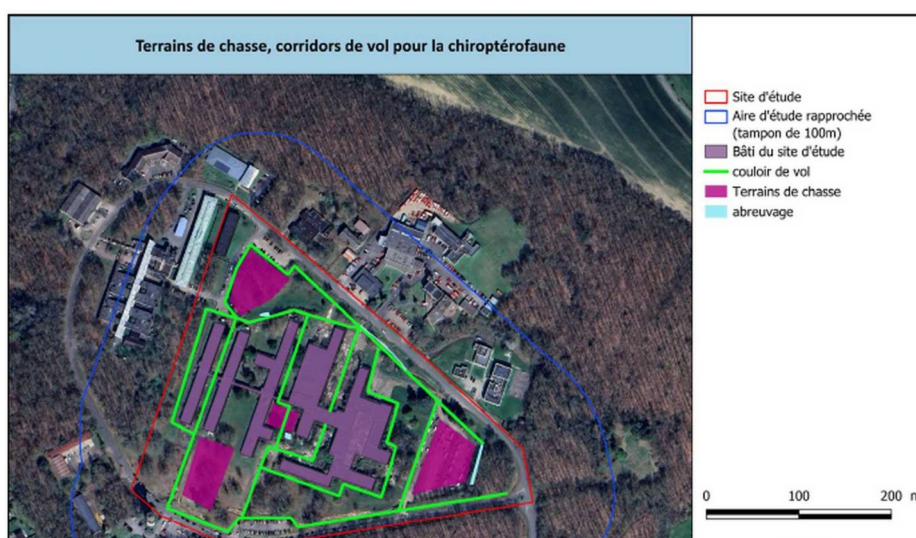


Fig. 4 : Localisation des terrains de chasse, corridors de vol et zones d'abreuvement pour les chiroptères (étude faune-flore p. 139)

Parmi les quatre espèces de mammifères terrestres recensées, l'Écureuil roux est la seule espèce à bénéficier d'un statut de protection réglementaire à l'échelle nationale (préoccupation mineure). En outre, le site accueille deux espèces protégées de reptiles : l'Orvet fragile et le Lézard des murailles.

Impacts

Les incidences du projet sur l'avifaune sont brièvement présentées en concluant à un niveau d'enjeu faible à modéré (EI p. 199). Bien que le dossier mentionne une variabilité des impacts selon

¹² La Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Kuhl, la Pipistrelle de Nathusius, la Sérotine commune, la Noctule de Leisler, l'Oreillard roux, l'Oreillard gris, ainsi que les Murins de Bechstein, à moustaches, de Daubenton et de Natterer.

les espèces sans en fournir le détail, l'étude faune-flore précise que l'incidence est « assez forte » pour les cinq espèces protégées suivantes : le Chardonneret élégant, le Coucou gris, la Fauvette des jardins, le Serin cini et le Verdier d'Europe (étude faune-flore p. 196). La nature des incidences identifiées comprend la destruction ainsi que la dégradation permanente des habitats. De plus, des impacts temporaires induits par le dérangement des espèces sur le site sont relevés (étude faune-flore p.196).

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en intégrant la nature et le niveau des incidences du projet sur l'avifaune protégée.

Concernant les chiroptères, le projet présente un impact « fort » lié au risque de destruction d'individus en phase de chantier (EI p. 170 et étude faune-flore p. 196). De plus, le dérangement de ces espèces est évalué à un niveau « modéré à fort » sur l'ensemble des phases de chantier et d'exploitation.

Mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation (ERC) des impacts du projet

Au titre des mesures d'évitement, le maître d'ouvrage s'engage à conserver des espaces herbacés, arbustifs et arborés du site sans les quantifier, les caractériser ou les localiser (EI p. 232). Il est seulement indiqué dans le règlement écrit du lotissement que les futurs acquéreurs devront ne pas leur nuire (règlement écrit, p. 11). Au titre des mesures de réduction, le dossier prévoit la mise en œuvre d'un calendrier des travaux afin de limiter les impacts sur la faune. Il prévoit un séquençage des opérations avant démolition des bâtiments, dont la pose préalable de gîtes artificiels destinés aux chiroptères. En revanche, le retrait des toitures prévu entre octobre et décembre doit être réévalué. En effet, la période hivernale (de décembre à février) correspond à la phase d'hibernation durant laquelle ces espèces protégées présentent une forte vulnérabilité.

L'autorité environnementale recommande de redéfinir le calendrier des travaux afin d'exclure toute opération durant la période d'hibernation des chiroptères.

Par ailleurs, cette même mesure fait état d'opérations d'abattage d'arbres en dehors de la période de mise-bas et d'hibernation sans pour autant apporter de précision sur le nombre d'arbres concernés, leur localisation et l'état phytosanitaire des sujets ciblés. Il ne permet pas non plus de savoir si ces interventions concernent des arbres d'alignement. Pour l'autorité environnementale, l'étude d'impact devra être complétée en justifiant cette destruction d'habitat fonctionnel et les modalités de mise en œuvre.

L'autorité environnementale recommande de quantifier et localiser les abattages d'arbres prévus, de démontrer l'absence d'alternative à la destruction de ces habitats fonctionnels et de déterminer des mesures d'évitement et de réduction adaptées.

Diverses mesures de réduction sont prévues telles que la mise en œuvre d'un dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (mesure R04) ou encore la mesure R03 relative à la prévention de toute pollution sur le site. Cependant, la mesure R05 portant sur la plantation d'arbres à vocation paysagère et écologique (EI p. 239) ne peut s'apparenter à de la réduction : c'est une mesure d'accompagnement. De la même manière, la mesure R09 relative à l'installation de gîtes en faveur des reptiles et des chiroptères (EI p. 245) devra être requalifiée en mesure d'accompagnement.

L'autorité environnementale recommande de requalifier en mesures d'accompagnement les mesures concernant la plantation d'arbres à vocation paysagère et écologique et l'installation de gîtes en faveur de la faune.

Le porteur de projet s'engage à déposer un dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées pour les espèces de chiroptères suivantes : Pipistrelle commune,

Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius et Sérotine commune et Murin de Bechstein (étude faune-flore p. 237). En revanche, bien que des incidences résiduelles sur l'avifaune protégée soient identifiées et justifient des mesures de compensation (cf. *infra*), les espèces concernées et leurs habitats ne font pas l'objet d'une telle demande.

Les pertes d'habitats induites par le projet sur l'avifaune et les chiroptères font l'objet d'une mesure de compensation (CO1). Cette démarche repose sur la construction d'une « tour à Chiroptères et oiseaux » (EI p. 250). Pour l'autorité environnementale, il conviendrait de démontrer l'équivalence écologique et donc l'absence de perte nette de biodiversité de cette mesure compensatoire par rapport aux habitats détruits (choix de la modalité de compensation, dimensionnement, etc.). Des mesures de suivi devront être déterminées pour évaluer l'efficacité de cette mesure (valeurs initiales, cibles, mesures correctives si nécessaire).

L'autorité environnementale recommande de compléter la mesure compensatoire CO1 (construction d'une « tour » à chiroptères et avifaune) en démontrant l'absence de perte nette de biodiversité, et donc l'équivalence voire le gain écologique attendu par rapport aux habitats détruits. Elle recommande également d'intégrer des mesures de suivi permettant de vérifier l'atteinte de l'équivalence écologique.

3.2 Pollution des sols

Radioactivité

La présence de radioactivité résiduelle ne peut être exclue sur le site de l'ancien hôpital américain en raison d'un ancien service de radiologie (EI p. 102). Cependant, l'évaluation de cette pollution potentielle reste limitée par l'absence de données depuis la fermeture du site en 1967.

Afin de limiter le risque d'exposition du personnel et des futurs usagers du site, le maître d'ouvrage prévoit de mettre en œuvre une mesure dite d'évitement consistant à réaliser un diagnostic radiologique et à établir les mesures de gestion adaptées avant travaux (mesure E-4, EI p. 227).

Pour l'autorité environnementale, la mesure proposée relève d'une mesure de réduction du risque d'exposition radiologique plutôt que d'une mesure d'évitement dès lors que si des résidus contaminés sont évacués, il en restera toujours dans le sol. Elle rappelle que la réalisation d'un diagnostic complet de pollution des sols ainsi que la validation d'un plan de gestion auraient dû être effectués avant le dépôt du permis d'aménager. Par conséquent, il convient de réaliser le plus tôt possible le diagnostic précité, de compléter le cas échéant le dossier en détaillant les mesures de gestion de la pollution détectée et de démontrer que le site est compatible avec le futur usage résidentiel.

L'autorité environnementale recommande d'établir le plus tôt possible un diagnostic des sols permettant d'écarter tout risque de contamination radioactive et en cas de présence de résidus dangereux, de déterminer les mesures permettant de rendre le site compatible avec les futurs usages du lotissement.

Amiante

L'évaluation des risques liés à l'amiante présentée dans le dossier reste lacunaire. Le maître d'ouvrage fait état d'opérations de désamiantage circonscrites au sol sans toutefois produire l'étude spécifique mentionnée. Par ailleurs, il conclut à l'absence d'amiante dans les murs du bâti existant, sans aucune justification (EI p. 235).

Au regard des enjeux majeurs de santé publique et de préservation de l'environnement, il convient de compléter l'étude d'impact par un diagnostic amiante. Le document devra également intégrer

les mesures d'évitement et de réduction durant la phase de dépollution, et préciser explicitement la filière de traitement retenue pour ces déchets dangereux.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par un diagnostic amiante. Elle recommande également de déterminer les mesures d'évitement et de réduction proportionnées aux enjeux sanitaires et de préciser la filière de traitement retenue.

3.3 Eau

Eau potable

Pour évaluer l'impact du projet sur la distribution d'eau potable du futur lotissement, l'étude d'impact s'appuie sur des hypothèses avec une densité par logement de 2,2 à 2,4 habitants et une consommation moyenne de 150 L/habitant/jour (EI p. 191). D'après le dossier, le projet générera une consommation comprise entre 26 et 29 m³ par jour et pourra atteindre en période de pointe 40 à 60 m³.

Par ailleurs, l'alimentation en eau potable du secteur est assurée par le champ captant de la Queue d'Hirondelle. Les trois forages principaux affectés à cet objectif (référéncés F13.1, F12.2 et F13.2) bénéficient d'un débit de prélèvement autorisé cumulé de 228 m³/h, ce qui équivaut à une capacité théorique de 4 560 m³/j. Les données portant sur l'année 2024 mettent en évidence un volume prélevé d'environ 1 048 000 m³/j, ce qui correspond à 2 870 m³/j.

Bien que le maître d'ouvrage indique que le projet de lotissement apparaît compatible avec les capacités du réseau en place, aucun avis formel du gestionnaire du réseau n'est produit à ce jour permettant de confirmer l'aptitude du réseau à absorber la charge future générée par le lotissement sans dégrader les capacités du réseau. De plus, la faisabilité technique du raccordement devra être confirmée.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par un courrier du gestionnaire du réseau d'eau potable attestant de l'adéquation entre les besoins quantitatifs générés par le futur lotissement et la capacité du réseau en eau potable à y répondre. Elle recommande également de confirmer la faisabilité technique du raccordement du site.

Gestion des eaux pluviales

Selon le dossier, la gestion des eaux pluviales de l'aménagement est conçue sur un principe de « gestion en hydraulique douce ». Le maître d'ouvrage privilégie une gestion à la parcelle pour une pluie d'occurrence centennale et sans rejet des eaux pluviales vers le domaine public (EI p. 192), sans pour autant justifier de la capacité d'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Fig 5 : schéma de principe de gestion des eaux pluviales (EI p. 194)



Les eaux pluviales recueillies sur les parties communes du site (voiries, espaces verts et trottoirs, etc) seront orientées vers des noues et des bassins paysagers. Le surplus sera dirigé par surverse vers un ouvrage de stockage et d'infiltration dimensionné pour une pluie d'occurrence centennale. Un rejet partiel d'un bassin paysager localisé au sud-est du lotissement vers le milieu naturel est envisagé (cf voir Fig 5). En revanche, le dimensionnement de ces ouvrages de stockage et d'infiltration n'est pas identifié dans l'étude d'impact, compte tenu de l'état d'avancement du projet. Pour l'autorité environnementale, le dossier doit d'ores et déjà démontrer l'adéquation de la capacité des ouvrages de stockage et d'infiltration et évaluer les impacts du projet relatif au risque de ruissellement compte tenu de l'imperméabilisation des sols. Enfin, le dossier ne prend pas en compte les impacts du changement climatique sur le projet d'aménagement notamment avec l'intensification des phénomènes pluvieux.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en précisant le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Elle recommande également d'intégrer à son analyse les impacts du changement climatique.

Eaux usées

L'ensemble des parcelles créées seront raccordées au réseau public d'assainissement, localisé rue Baudoux, par un système d'écoulement gravitaire des eaux usées (EI p. 30). Toutefois, le dossier n'apporte aucune information sur la station d'épuration et sa capacité à répondre aux besoins générés par le nouveau lotissement. Pour l'autorité environnementale, le dossier doit être complété en précisant la charge supplémentaire générée par les nouvelles constructions et de justifier de la capacité d'absorption de ces nouveaux besoins par la station d'épuration.

L'autorité environnementale recommande de vérifier si la station d'épuration en charge du traitement des eaux usées dispose d'une capacité nominale suffisante afin de traiter les effluents du nouveau lotissement.

3.4 Mobilités

Le schéma de circulation du lotissement se structure à partir d'un maillage viaire à trois niveaux. L'axe principal de circulation, orienté nord-sud, sera exploité en double sens et reliera le lotissement vers le réseau routier extérieur. Une seconde desserte, également configurée à double sens, sera définie sur une courte section au nord du site. Cette section a pour principal objectif de faire la jonction entre la voie principale et le réseau tertiaire à sens unique. Enfin, ce dernier niveau de desserte présente deux tracés distincts. D'une part, un premier tracé sur la frange ouest du quartier qui se développe sous la forme d'une boucle avec un maillage à sens unique dans un sens sud-nord ; et d'autre part, un second tracé qui offre un point de sortie à l'extrême nord-est du quartier.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Évreux Portes de Normandie prévoyait une hypothèse, soumise à étude de circulation, visant à désenclaver le site via la création d'une nouvelle voie vers la rue de l'Yser au nord-ouest. Toutefois, le schéma de circulation ne semble pas retenir cette option (EI p. 113). Par ailleurs, il aurait été utile de compléter le schéma de circulation de lotissement en tenant compte notamment de la proximité du centre ville d'Évreux.

L'autorité environnementale recommande d'expliquer comment le schéma de circulation du lotissement permet de désenclaver le site et de le relier notamment au centre ville d'Évreux.

Chaque voie tertiaire garantira une accessibilité aux piétons. Ce dispositif sera complété par deux venelles en double sens qui desserviront quelques lots dans la zone est du lotissement. Néanmoins, le schéma ne met en évidence aucun dispositif en faveur d'autres modes de mobilités

actives telles que les aménagements de pistes cyclables au sein du lotissement, ni leur connexion avec des axes reliant le secteur notamment au centre-ville. De plus, l'étude d'impact ne présente aucune analyse concernant l'articulation du schéma de circulation du lotissement avec le réseau de transports en commun de la ville.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des mobilités par la présentation du potentiel de développement des modes actifs, via notamment l'aménagement de pistes cyclables et leur connexion avec le réseau cyclable de l'agglomération, et celui de la desserte du futur lotissement par les transports en commun.

Enfin, le volet relatif à l'évaluation des incidences de la circulation induite par la réalisation du nouveau lotissement demeure lacunaire. En effet, aucune étude de circulation n'est annexée au dossier. Le dossier ne procède à aucun diagnostic de l'existant ou à l'état projeté en intégrant les déplacements de véhicules supplémentaires dans le lotissement et vers le réseau routier de l'agglomération notamment en heures de pointe. De plus, il n'identifie ni les scénarios de saturation potentiels, ni les mesures (aménagements ou réduction de la vitesse de circulation à l'intérieur du lotissement) visant à réduire les pollutions et nuisances induites par ce trafic (bruit, qualité de l'air et gaz à effet de serre).

Le maître d'ouvrage se limite à indiquer que l'implantation du lotissement générera un accroissement du trafic au niveau de la rue du Docteur Baudoux et de la route départementale 543 (RD 543), en concluant, sans plus de précision ni d'explication, à un impact globalement neutre (EI p. 210).

L'autorité environnementale recommande d'évaluer les impacts du nouveau lotissement sur la circulation dans le secteur du projet et sur l'ensemble de la commune et de prendre des mesures de nature à réduire les pollutions et nuisances générées par la circulation automobile, en particulier par l'incitation au recours des modes alternatifs aux déplacements individuels motorisés.

3.5 Qualité de l'air et nuisances sonores

Qualité de l'air

La qualité de l'air représente un enjeu majeur de santé publique avec 40 000 décès prématurés par an en France causés par la pollution de l'air selon l'Agence nationale de santé publique¹³.

D'après le bilan annuel 2022 et 2023 de la région Normandie, les concentrations des principaux indicateurs de la qualité de l'air (dioxyde d'azote, ozone, particules PM_{2,5} et PM₁₀) mesurées à la station d'Évreux Centre ne présentent aucun dépassement des valeurs limites (EI p.77).

Selon le dossier, les émissions de polluants atmosphériques (NOx, SO₂, CO, CO₂ et particules) seront générées par les gaz d'échappement des engins de chantier et les flux de camions. Compte tenu du caractère temporaire des travaux de démolition et de désamiantage (une durée de trois mois est prévue), le maître d'ouvrage conclut que les émissions atmosphériques n'engendreront pas de dégradation significative de la qualité de l'air ambiant (EI p. 219 et 235). Toutefois pour les populations sensibles proches du projet (Ehpad, foyer de l'enfance et centre médico-psychologique pour enfants), ces travaux peuvent avoir un impact significatif qu'il conviendrait de mieux caractériser et d'éviter ou de réduire.

Au titre de la mesure dite d'évitement E-1, le projet prévoit de se conformer à la réglementation en vigueur (entretien des véhicules, réglages des moteurs) et prévoit des mesures techniques limitant

¹³ <https://www.santepubliquefrance.fr/presse/pollution-de-lair-ambiant-nouvelles-estimations-de-son-impact-sur-la-sante-des-francais>

le risque d'émissions de poussières. Toutefois, ces mesures relèvent soit du respect de la réglementation, soit d'une démarche de réduction des impacts et non d'une mesure d'évitement. .

En phase d'exploitation, l'étude d'impact précise que les incidences potentielles sur la qualité de l'air se limiteront aux émissions de gaz d'échappement issues du trafic automobile généré au sein du site. Pour l'autorité environnementale, le dossier aurait gagné à intégrer une analyse approfondie de la qualité de l'air compte tenu de l'augmentation du trafic routier généré par les 80 futurs foyers et ses impacts sur la qualité de l'air environnant et son insertion dans le tissu urbain d'Évreux.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en réalisant une campagne de mesures de la qualité de l'air et une modélisation des incidences du projet en phase d'exploitation sur cette qualité, ainsi que par des mesures d'évitement et de réduction en conséquence.

Nuisances sonores

Le bruit peut être source de fatigue voire de stress pour les usagers et les habitants et aussi de troubles auditifs et extra auditifs (troubles du sommeil, désordres cardiovasculaires, effets sur le système endocrinien...). L'organisation mondiale de la santé (OMS) recommande ainsi que l'exposition moyenne aux bruits routiers ne doit pas être supérieure, en journée, à 53 décibels (dB) Lden6 et, durant la nuit, à 45 dB Lnight7.

L'étude d'impact ne présente aucune évaluation des nuisances sonores auxquelles est actuellement exposé le site ni de projections des bruits qui seront générés par les travaux nécessaires à la mise en place du lotissement, notamment vis à vis des populations riveraines considérées comme sensibles.

Par ailleurs, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres disponible sur le site de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de l'Eure¹⁴ met en évidence plusieurs secteurs affectés par le bruit (couloirs sonores) à proximité du futur lotissement. Le premier couloir sonore, classé en catégorie 4¹⁵, se situe à environ 250 m au sud-est du projet, au niveau de la rue du Val Iton. Un second tronçon, également classé en catégorie 4, est recensé à environ 350 m au sud, rue de Sacquenville. Enfin, le lotissement se situe à environ 600 m au nord de plusieurs secteurs du centre bourg dont les axes principaux sont classés en catégories 2 et 3, notamment le boulevard du Jardin l'Évêque et le boulevard Edouard Feray.

L'autorité environnementale recommande d'analyser l'exposition des riverains, notamment les populations sensibles, et des futurs résidents aux nuisances sonores en phase chantier et en phase d'exploitation et de déterminer les mesures d'évitement et de réduction adaptées.

3.6 Émission de gaz à effet de serre

L'étude d'impact ne présente aucun bilan des émissions des gaz à effet de serre générées par le projet en phase chantier, y compris la démolition des bâtiments et voiries existants et le transport des gravats, et en phase de fonctionnement du nouveau lotissement. Par ailleurs, le maître d'ouvrage affirme que l'empreinte carbone du projet de lotissement sera en partie atténuée par de nouvelles plantations d'arbres (EI p. 187) sans pour autant quantifier les gains prévisibles ni les étayer.

¹⁴ <https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Autres-reglementations-environnementales/Bruit-des-infrastructures-de-transport>

¹⁵ Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre est fondé sur cinq catégories de voies, la catégorie 1 correspondant aux voies les plus bruyantes.

L'autorité environnementale recommande de réaliser un bilan carbone complet des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du projet d'aménagement.