

MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie sur la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Agglomération Seine-Eure

- 1) L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement par un inventaire faune-flore couvrant l'ensemble des enjeux de biodiversité, y compris celle dite « ordinaire », d'évaluer en conséquence les incidences potentielles de la modification du PLUiH sur ces enjeux et de définir en tant que de besoin les mesures permettant de les éviter, réduire ou, à défaut, compenser.**

La procédure porte sur l'évolution d'un document d'urbanisme et non sur un projet d'aménagement défini. À ce stade, la nature, l'implantation et les caractéristiques précises des futures activités ne sont pas connues.

Afin de renforcer la connaissance écologique du site, un pré-diagnostic écologique pourra être réalisé dans le cadre du projet et ses conclusions intégrées au dossier. Les mesures prévues dans l'OAP relatives à la préservation des continuités écologiques, des lisières boisées, à la limitation des nuisances lumineuses ainsi qu'à la prise en compte des espèces protégées avant toute intervention sur les bâtiments sont des mesures déjà fortes en matière de préservation de la biodiversité. Ces mesures d'évitement sont complétées par des prescriptions réglementaires renforçant l'encadrement de la constructibilité du STECAL, ce qui contribue également à limiter les incidences potentielles sur les milieux naturels.

Les projets futurs demeureront soumis aux réglementations environnementales applicables et devront, le cas échéant, justifier de l'absence d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats.

- 2) L'autorité environnementale recommande de justifier les besoins auxquels répond la création du Stecal ainsi que le caractère exceptionnel de cette création au regard notamment des caractéristiques du territoire concerné.**

La création du STECAL répond à un objectif de recyclage foncier et de reconversion d'une ancienne friche industrielle d'environ 11,3 ha, occupée depuis près d'un siècle par des activités industrielles puis par des aménagements liés à un projet de centre d'enfouissement. Le recours au STECAL ne constitue donc pas un vecteur de développement diffus en zone naturelle mais la réponse ponctuelle et encadrée à la reconversion d'une situation Foncière atypique héritée d'usages industriels anciens.

La création du STECAL permet d'éviter l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers et s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation portés par le SRADDET, le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord et la trajectoire ZAN.

Une part significative du site est d'ores et déjà occupée par des bâtiments, plateformes et voiries existants, quais et espaces artificialisés en friche. La modification du PLUiH s'inscrit ainsi prioritairement dans une logique de remobilisation d'espaces déjà artificialisés.

La création du STECAL permet ainsi d'éviter l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers et s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation portés par le SRADDET, le SCoT Seine-Eure Forêt de Bord et la trajectoire de zéro artificialisation nette. Le secteur Nz représente par ailleurs seulement 0,04 % du territoire couvert par le PLUiH et environ 1 % du territoire communal de Pîtres. Les dispositions réglementaires retenues limitent l'artificialisation supplémentaire potentielle à environ 7 000 m² et imposent le maintien d'au moins 65% d'espaces libres de pleine terre.

La capacité d'accueil du secteur est en outre renforcée par les compléments apportés au règlement dans le cadre de la CDPENAF. Celui-ci limite désormais à deux niveaux les constructions autorisées dans le secteur où la hauteur maximale est fixée à 20 m et encadre plus strictement les destinations autorisées, les constructions d'habitation, de commerce, de restauration et de bureaux n'étant admises que lorsqu'elles constituent le prolongement de l'activité principale. Ces évolutions confortent le caractère limité du STECAL.

Par ailleurs, le maintien du site dans son état actuel ne constitue pas nécessairement la solution la plus favorable sur le plan environnemental. L'évaluation environnementale met en évidence l'existence d'un passif industriel, la présence de bâtiments dégradés, le développement d'espèces exotiques envahissantes ainsi que la nécessité de mieux prendre en compte certains enjeux hydrauliques. La reconversion encadrée du site constitue ainsi une opportunité de requalification environnementale progressive, permettant d'améliorer la gestion du site tout en assurant la préservation des continuités écologiques et la maîtrise des risques identifiés.

Son caractère exceptionnel résulte précisément de la situation particulière de cette ancienne friche industrielle implantée au sein d'une zone naturelle, dont la reconversion ne pourrait être autorisée dans le cadre des règles actuelles de la zone N.

3) L'autorité environnementale recommande de décrire les impacts potentiels de la création du Stecal sur l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Le site concerné est une ancienne friche industrielle comportant déjà des bâtiments, plateformes, voiries et espaces imperméabilisés.

La modification du PLUiH n'ouvre pas à l'urbanisation un espace naturel vierge mais permet la reconversion d'un foncier déjà artificialisé, tout en préservant les caractéristiques naturelles du site et de ses abords,

Les analyses complémentaires réalisées sur la base de la cartographie de consommation foncière (CCF), de l'OCS GE et de relevés de terrain montrent que 3,27 ha du secteur sont déjà artificialisés. Les dispositions réglementaires retenues, notamment l'obligation de maintenir au moins 65 % d'espaces libres de pleine terre, limitent l'artificialisation supplémentaire potentielle à environ 7 000 m² seulement.

Cette évolution demeure très limitée au regard de la superficie du secteur et s'inscrit dans une logique de recyclage d'une friche industrielle existante, sans ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels ou agricoles.

- 4) L'autorité environnementale recommande de rendre obligatoire, dans le règlement écrit du secteur Nz, la réalisation d'études de pollution des sols pour vérifier la compatibilité des usages prévus avec la qualité des sols, préalablement à tout aménagement.**

La problématique des sols pollués a déjà fait l'objet d'investigations approfondies à plusieurs reprises. Le site a bénéficié d'un diagnostic des sols en 2010, suivi de travaux de dépollution avec contrôle analytique des fouilles. Plus récemment, un diagnostic complet Sites et Sols Pollués conforme à la norme NF X31-620 a été réalisé en 2024-2025, comprenant des investigations historiques, documentaires, des analyses de sols et des mesures de gaz du sol.

Par ailleurs, le site est désormais concerné par un Secteur d'Information sur les Sols (SIS), dispositif qui impose déjà, lors de la réalisation de projets de construction ou d'aménagement, la prise en compte de l'état des sols et la démonstration de la compatibilité des usages projetés avec celui-ci.

Dans ces conditions, l'Agglomération considère que les enjeux liés à la pollution des sols sont correctement identifiés et encadrés. Les futurs projets demeureront soumis aux obligations réglementaires applicables aux sites concernés par un SIS ainsi qu'aux conclusions des études déjà réalisées.

- 5) L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une présentation de l'état initial des flux de trafic et des conditions de desserte du site ainsi que par une évaluation des incidences potentielles des activités rendues possibles par la modification du PLUiH sur ces flux et conditions, au regard des nuisances générées pour la santé humaine et pour la biodiversité. Elle recommande de prévoir en conséquence des dispositions permettant de les éviter ou de les réduire.**

Le site correspond à une ancienne friche industrielle disposant déjà d'une desserte routière adaptée à des usages économiques. La modification du PLUiH vise la reconversion d'un foncier déjà anthropisé et non l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces. Le site a par ailleurs accueilli pendant plusieurs décennies des activités industrielles et dispose encore des infrastructures de desserte associées, ce qui limite le risque de besoins nouveaux en infrastructures de transport.

La nature des futures activités n'étant pas connue à ce stade, il n'est pas possible d'évaluer précisément les flux susceptibles d'être générés. Cette analyse relèvera des futurs projets, qui devront démontrer leur compatibilité avec les capacités de desserte existantes et respecter les réglementations applicables.

Compte tenu de l'existence d'une desserte préexistante et de l'absence de création d'infrastructures routières nouvelles, la modification du PLUiH n'est pas susceptible d'engendrer, en elle-même, d'incidences notables sur les conditions de circulation ou la biodiversité.

- 6) L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une étude précise permettant d'évaluer la capacité des sols à l'infiltration et les conditions d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sans engendrer un impact notable sur l'environnement et la santé humaine.**

Les modalités de gestion des eaux pluviales devront être définies à l'échelle des projets futurs sur la base d'études hydrauliques, géotechniques et environnementales adaptées. Lorsque des pollutions résiduelles ou des risques de transfert vers les eaux souterraines seront identifiés, les solutions retenues pourront privilégier des dispositifs de confinement, de rétention ou d'autres modes de gestion compatibles avec la protection des milieux aquatiques.

L'OAP sera modifiée afin de rappeler que toute infiltration devra démontrer sa compatibilité avec l'état des sols, la qualité des eaux souterraines et les éventuelles pollutions résiduelles.

- 7) L'autorité environnementale recommande de justifier la compatibilité de l'évolution du document d'urbanisme et des futures activités qu'elle permet avec la disponibilité quantitative et qualitative de la ressource en eau potable en prenant en compte les effets du changement climatique et les capacités du réseau d'assainissement des eaux usées, en prenant en compte les autres opérations d'urbanisation à l'échelle du territoire desservi par ces réseaux.**

Compte tenu de l'absence de définition des projets futurs et de la présence d'un passif industriel, une étude de capacité d'infiltration à l'échelle du document d'urbanisme n'apparaît pas pertinente à ce stade. Les modalités de gestion des eaux pluviales devront être déterminées au cas par cas sur la base d'études géotechniques, hydrauliques et de pollutions adaptées aux usages projetés. Les futures activités seront raccordées aux réseaux publics existants.

Les besoins précis dépendront de la nature des projets. Les capacités des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement feront l'objet d'une vérification lors de l'instruction des futurs projets. Dans tous les cas, le projet sera mis en conformité avec les attendus du PLUiH et en compatibilité avec les documents cadres sur la gestion de l'eau.

Les dispositions favorisant la sobriété dans l'utilisation de la ressource, la récupération des eaux pluviales et la limitation des consommations seront encouragées dans le cadre de l'aménagement du site. En l'absence de connaissance des activités susceptibles de s'implanter, aucune augmentation quantitative de la demande ne peut être estimée à ce stade. Cette vérification relèvera de l'instruction des futurs projets, lesquels devront démontrer leur compatibilité avec les capacités des réseaux et les objectifs de sobriété dans l'usage de la ressource.

La réutilisation d'une friche existante permet par ailleurs d'éviter la création de nouveaux réseaux sur des secteurs aujourd'hui non desservis.

- 8) L'autorité environnementale recommande de démontrer l'absence d'impact significatif de la modification du PLUiH sur la biodiversité compte tenu de l'inventaire de la biodiversité, de l'évaluation des incidences potentielles du projet et des dispositions prévues en la matière.**

Cf réponse 1

- 9) L'autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences des normes de hauteur maximale prévues pour les futures constructions et installations notamment sur la faune volante et le paysage et de prévoir le cas échéant les mesures d'évitement et de réduction adaptées.**

Les hauteurs maximales prévues ont été définies afin de permettre la reconversion du site tout en maintenant son insertion paysagère.

Le site est implanté en fond de vallée et entouré de massifs boisés limitant largement les perceptions lointaines. Par ailleurs, il est à noter que l'entrée du site est située à environ 700 m du giratoire de la RD321 et à près de 900 m des premières habitations. La topographie du secteur crée un masque naturel, renforcé par les boisements périphériques. Ces caractéristiques permettent de conclure qu'une construction de 20 m serait peu, voire non visible depuis la RD321 et, de fait, depuis le village.

Le maintien des arbres périphériques et des lisières boisées contribue à préserver les écrans visuels existants.

Concernant la faune volante, les constructions envisagées ne constituent pas des ouvrages présentant un risque particulier de collision comparable à celui d'infrastructures linéaires ou d'éoliennes.

En matière de prise en compte de la biodiversité, notamment la faune volante, l'OAP prévoit déjà les mesures suivantes :

- Préserver / créer plusieurs continuités écologiques au sein du périmètre de l'OAP ;
- Préserver les arbres lorsqu'il n'y a pas nécessité de les abattre, notamment ceux implantés sur les pourtours de l'OAP ;
- Installer des clôtures perméables pour la petite faune (mailles 10/10) ;
- Intégrer des éléments favorables à la biodiversité sur les bâtiments existants et en projet ;
- Prévoir des aménagements permettant de limiter la pollution lumineuse au sein de l'OAP et sur les boisements alentours ;

L'OAP prévoit aussi de "s'assurer de l'absence de nid de rapaces nocturnes, d'hirondelles et de colonies hivernales ou printanières de chauves-souris avant la réalisation de tous travaux. Le cas échéant, les gîtes devront être compensés"

15/07/2026