

**DÉPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME (76)**

**COMMUNE DU TREPORT**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT DIXON II**



**RÉPONSE A L'AVIS DE LA MRAE FORMULE SUR  
L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE  
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE  
(ARTICLES L.122-1 A 14 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)**



**FEVRIER 2026**

**UNE  
FABRIQUE  
DE LA VILLE**

## CADRAGE REGLEMENTAIRE

Article L122-1 Modifié par la LOI n°2023-175 du 10 mars 2023- ART 5

I. Pour l'application de la présente section, on entend par :

1° Projet : la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol ;

2° Maître d'ouvrage : l'auteur d'une demande d'autorisation concernant un projet privé ou l'autorité publique qui prend l'initiative d'un projet ;

3° Autorisation : la décision de l'autorité ou des autorités compétentes qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet ;

4° L'autorité compétente : la ou les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet.

II.-Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas.

Pour la fixation de ces critères et seuils et pour la détermination des projets relevant d'un examen au cas par cas, il est tenu compte des données mentionnées à l'annexe III de la directive 2011/92/ UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas décide de soumettre un projet à évaluation environnementale, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet.

III.- L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé ci-après " étude d'impact ", de la réalisation des consultations prévues à la présente section, 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 et du maître d'ouvrage.

L'évaluation environnementale 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 les facteurs suivants :

1° La population et la santé humaine ;

2° La biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/ CEE du 21 mai 1992 et de la directive 2009/147/ CE du 30 novembre 2009 ;

3° Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat ;

4° Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ;

5° L'interaction entre les facteurs mentionnés aux 1° à 4°.

Les incidences sur les facteurs énoncés englobent les incidences susceptibles de résulter de la vulnérabilité du projet aux risques d'accidents majeurs et aux catastrophes pertinents pour le projet concerné.

—Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement

dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.

IV. - Lorsqu'un projet relève d'un examen au cas par cas, l'autorité en charge de l'examen au cas par cas est saisie par le maître d'ouvrage d'un dossier présentant le projet afin de déterminer si celui-ci doit être soumis à évaluation environnementale.

Toutefois, lorsque le projet consiste en une modification ou une extension d'activités, installations, ouvrages ou travaux qui relèvent des autorisations prévues aux articles L. 181-1, L. 512-7, L. 555-1 et L. 593-7, le maître d'ouvrage saisit de ce dossier l'autorité mentionnée à l'article L. 171-8. Cette autorité détermine si cette modification ou cette extension doit être soumise à évaluation environnementale.

V. - Lorsqu'un projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact et la demande d'autorisation déposée est transmis pour avis à l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet.

Les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements et l'avis de l'autorité environnementale, dès leur adoption, ou l'information relative à l'absence d'observations émises dans des délais fixés par décret en Conseil d'Etat, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale sont mis à la disposition du public sur le site internet de l'autorité compétente ou, à défaut, sur le site de la préfecture du département.

V bis. - L'autorité en charge de l'examen au cas par cas et l'autorité environnementale ne doivent pas se trouver dans une position donnant lieu à un conflit d'intérêts. A cet effet, ne peut être désignée comme autorité en charge de l'examen au cas par cas ou comme autorité environnementale une autorité dont les services ou les établissements publics relevant de sa tutelle sont chargés de l'élaboration du projet ou assurent sa maîtrise d'ouvrage.

VI.-Les maîtres d'ouvrage tenus de produire une étude d'impact la mettent à disposition du public, ainsi que la réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale, par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

## CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

Conformément à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, certaines catégories de projets sont soumises à une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après étude au cas par cas.

Le préfet de la région a rendu, le 28 janvier 2025, une décision relative au « projet Dixon ». Il est soumis à une évaluation environnementale pour la création de logements avec une surface de plancher totale de 12 969 m<sup>2</sup> (rubrique 39.a).

Les principaux aménagements envisagés sont :

- La création d'un nouveau quartier en extension urbaine assurant la continuité avec le grand paysage et le quartier limitrophe Dixon I.
- La réalisation de logements durables, notamment via la « Résidence Mobilité », proposant des logements locatifs sociaux réversibles.

L'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement précise les catégories de projet devant réaliser une évaluation environnementale, soit de façon systématique, soit après une étude au cas par cas. Le tableau ci-dessous présente les rubriques auxquelles le projet d'aménagement est rattaché.

### NOMENCLATURE DE REFERENCE :

#### Rubrique 69 de l'annexe à l'article R.122-2 modifié par décret 2021-837 du 29 juin 2021 ↓

TRAVAUX, OUVRAGES, AMENAGEMENTS RURAUX ET URBAINS		
CATEGORIES DE PROJETS	PROJETS SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	PROJETS SOUMIS A EXAMEN AU CAS PAR CAS
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	<p>a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> dans un espace autre que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;</li> <li>-les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>-les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;</li> </ul> <p>b. Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;</p> <p>c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> dans un espace autre que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;</li> <li>-les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>-les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.</li> </ul>	<p>a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;</p> <p>b) 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 m<sup>2</sup>.</p>

Le préfet de la région a rendu le 21 avril 2023, une décision concernant « le projet d'aire de stationnement sur la commune du Tilleul », le projet est soumis à une évaluation environnementale pour la création d'une aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 places (41. a).

## RÉPONSE ÉCRITE DÉTAILLÉE.

# **1 PRESENTATION DU PROJET ET DE SON CONTEXTE**

## **1.1 LA PRESENTATION DU PROJET**

**L'autorité environnementale recommande de clarifier le nombre de places de stationnement automobile prévu pour chaque composante du projet, et de préciser le calendrier prévisionnel du phasage envisagé (tranches et cycles 1 et 2). Elle recommande également de présenter l'offre de stationnement vélo prévue pour les logements collectifs (résidence mobilité et logements sociaux).**

Cette section correspond au phasage prévisionnel de l'opération, ainsi que les capacités de stationnement associées à chaque étape du projet.

Il est rappelé que la consultation a été menée selon une procédure de dialogue compétitif. À ce titre, certains éléments du programme ne sont pas figés à ce stade et seront affinés ou définis à l'issue des échanges avec les candidats, notamment en matière d'organisation spatiale et de stationnement.

Phasage du projet :

### **Cycle 1 :**

- **Lotissement – Logements locatifs (*Mise en service prévisionnelle : printemps 2026*)**
  - **Programme :** Réalisation de 102 logements locatifs.
  - **Stationnement :**
    - 71 places :
      - 27 places de stationnement dédiées aux bâtiments collectifs, dont 2 places accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
      - 44 places de stationnement visiteurs intégrées au périmètre du lotissement.
- **Résidence mobilités : (*Période d'exploitation : 2026–2036*)**
  - **Stationnement automobile :**
    - Capacité cible comprise entre 135 et 140 places de stationnement, reposant sur un modèle de gestion de type *Evergreen* (parking dont les surfaces sont faites avec des dalles alvéolées engazonnées);
    - L'intégration de places de stationnement en rez-de-chaussée des bâtiments collectifs est recherchée. Leur faisabilité technique, architecturale et économique devra être analysée et justifiée par les entreprises candidates ;
    - À titre indicatif, une hypothèse de 50 places par bâtiment collectif pourra être étudiée.
- **Stationnement vélo :** Le projet prévoit, dans toute l'opération, 1 place vélo par logement en local collectif et 2 places vélo par logement en local individuel, soit 27 places vélos, complétées par 150 places dans les garages individuels, assurant un stationnement sécurisé et conforme à la réglementation.
- **Cycle 2 (à partir de 2039) :**
  - **Résidence mobilités**
    - **Évolution du stationnement :**
      - Entre la phase 1 et la phase 2, le nombre de places de stationnement automobile sera ajusté à la baisse, tout en garantissant un minimum de 72 places. Le dimensionnement exact du dispositif sera précisé ultérieurement, en fonction de l'évolution du programme et des usages.
      - Mise en place de places de stationnement visiteurs complémentaires, dont le dimensionnement sera précisé ultérieurement.
    - **Principes relatifs à l'offre vélo**

À ce stade du projet, l'offre de stationnement vélo n'est pas définitivement arrêtée. Elle devra prendre en compte les différentes réglementations applicables (dont PLU(i) applicable), ainsi que les demandes de dérogation en cours. Les solutions proposées seront consolidées dans le cadre du dialogue avec les candidats.

## 2 CONTENU DU DOSSIER ET JUSTIFICATION DES CHOIX

### 2.1 CONTENU ET QUALITE DU DOSSIER

**L'autorité environnementale recommande de quantifier les bénéfices attendus de la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et des mesures d'accompagnement prévues et de chiffrer le coût de ces mesures.**

La stratégie environnementale repose sur une combinaison de mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement, intégrées dans une démarche de développement durable dans le cadre de l'étude d'impact.

**Évitement et réduction :** Le projet contribue à la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques par la conservation des habitats, la plantation de haies et d'arbres, ainsi que par une gestion rigoureuse des déchets de chantier. Le trafic est encadré grâce à la mise en place de navettes et d'un plan de mobilité [AD1.1] porté par EDF, permettant une réduction estimée à 30 % de la circulation routière via l'utilisation de bus ou de navettes. À ce stade, l'échéance de mise en œuvre de ces navettes n'est pas encore connue. La qualité de l'air fait l'objet d'un suivi, malgré une augmentation ponctuelle de la pollution liée au chantier. Les niveaux sonores sont maîtrisés, avec un plafond fixé à 55 dB(A). Enfin, la fonctionnalité des sols est améliorée, notamment par l'augmentation de leur capacité d'infiltration.

#### **A l'heure actu**

**Compensation et accompagnement :** Les impacts résiduels sur la biodiversité sont compensés par la création de cinq aménagements dédiés à la faune et des plantations supplémentaires. Une coordination chantier garantit la bonne mise en œuvre de l'ensemble des mesures.

Le tableau ci-dessous permet de présenter de manière claire et synthétique l'ensemble des mesures mises en œuvre, leurs impacts positifs et les coûts associés.

Mesure/	Éléments bénéfiques	Quantification / Chiffres	Coût estimatif (€)	Remarques
<b>Évitement</b>	Préservation biodiversité	CBS +0,12		Maintien de la continuité écologique, protection des espèces locales, limite fragmentation des habitats
	Aménagement paysager	245 arbres, 1 775 m <sup>2</sup> haie bocagère, 1 470 m <sup>2</sup> bande enherbée, 750 mL haie champêtre		Création d'écotones et corridors pour la faune, amélioration du paysage et régulation thermique
	Gestion des déchets chantier	Tri >75 % des déchets inertes recyclés		Limitation des mises en décharge, valorisation des matériaux, réduction empreinte environnementale
<b>Réduction</b>	Gestion eaux pluviales	Bassins 1 145 m <sup>3</sup> , débit de fuite 451 → 15,2 l/s (-96,6 %)		Réduction des risques d'inondation et d'érosion, infiltration favorisée, recharge nappe
	Qualité de l'air	Le projet entraine une légère augmentation des concentrations en polluants en moyenne dans la bande d'étude (+0,4 % pour le NO <sub>2</sub> ).	Inclus dans coûts globaux du projet	Diminution pollution atmosphérique locale, bénéfice santé pour riverains et usagers
	Trafic	Navettes + plan de mobilité → mais une augmentation du trafic	Inclus dans coûts globaux du projet	Limitation des émissions CO et NO <sub>x</sub> , réduction du bruit, amélioration sécurité routière
	Acoustique	Niveau sonore ≤55 dB(A) en limite de parcelle	Inclus dans coûts globaux du projet	Respect seuil réglementaire, confort des riverains et des usagers, réduction nuisances
	Bilan carbone	Delta entre état initial et projet : 8,331 kToCO <sub>2</sub> e/an après application du coefficient d'incertitude, Impact total état initial : 156,75 kToCO <sub>2</sub> e/an	Inclus dans coûts globaux du projet	Suivi émissions, optimisation énergétique, plan de réduction gaz à effet de serre
	Énergie renouvelable	Chauffage par biomasse	Inclus dans coûts globaux	Production locale et propre, limitation dépendance énergétique,
	Fonctionnalité des sols	Capacité infiltration +20 %, sols restaurés	Inclus dans coûts globaux du projet	Maintien fertilité, recharge nappe, régulation hydrique et biodiversité du sol
<b>Compensation</b>	Création habitats faune	5 aménagements pour faune (tas bois, pierriers, nichoirs, hibernaculums)	10 000	Compensation impacts résiduels sur biodiversité, protection espèces locales
<b>Accompagnement</b>	Suivi environnemental	Inventaires faune/flore 2 et 5 ans, suivi déchets, air, bruit,	15 000	Garantie pérennité des mesures, évaluation efficacité, ajustements si besoin
	Coordination chantier	1 coordinateur biodiversité		Supervision et suivi de la mise en œuvre des mesures, bonne application DVP
<b>Développement durable (DVP)</b>	Intégration globale	Évitement + réduction + compensation + ENR + mobilité + gestion déchets	Inclus dans coûts globaux du projet	Optimisation globale de l'impact environnemental, synergie entre mesures, biodiversité, qualité de vie

## 2.2 ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES, JUSTIFICATION DES CHOIX ET SOLUTIONS DE SUBSTITUTION

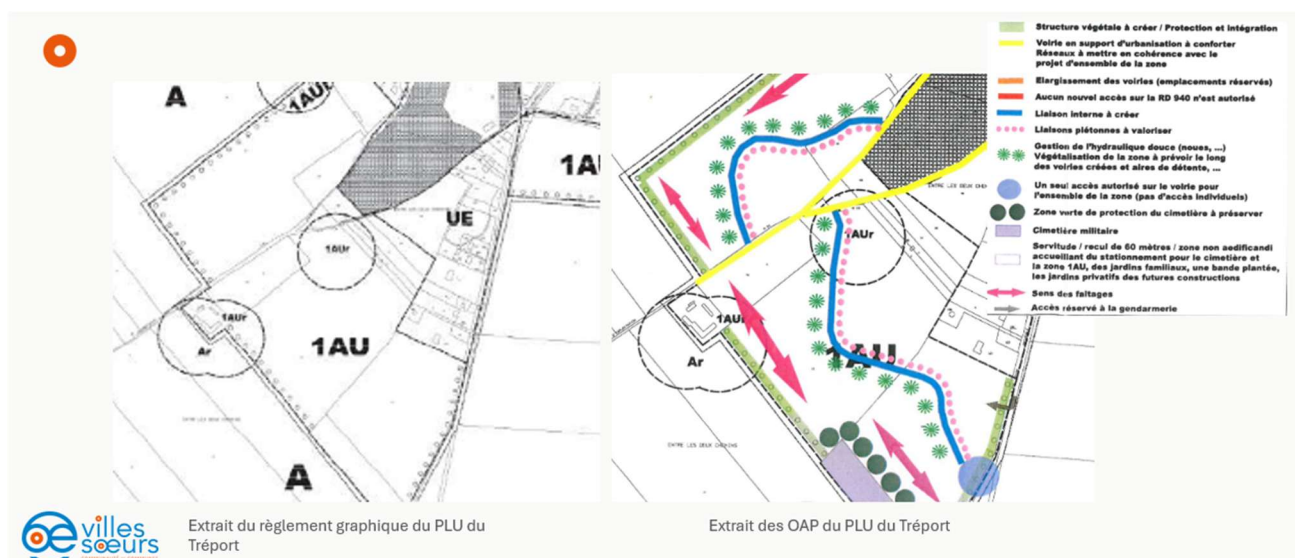
L'autorité environnementale recommande de justifier davantage les choix retenus au regard des besoins prévisibles de développement de l'habitat, notamment par référence à l'inventaire des logements vacants, des dents creuses et/ou des friches urbaines mobilisables. Elle recommande également d'examiner des solutions de substitution raisonnables, en particulier en ce qui concerne l'emprise d'implantation, au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

### 1. Référence à l'inventaire des logements vacants, des dents creuses et/ou des friches urbaines mobilisables

Le diagnostic, repérage et traitement de la vacance résidentielle réalisé par la SCOP Ville & Habitat en janvier 2023 pour la Communauté de Communes des Ville Sœurs.

Par ailleurs, le terrain acquis par 3F Normandie a été identifié constructible au PLU dès 2007, et fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui encadre les règles d'aménagement du site.

- Parcelle identifiée dans le PLU approuvé le 20/12/2007



#### - Logements vacants :

Les logements vacants présents sur la commune du Tréport sont majoritairement situés dans le centre ancien. Souvent très dégradés, ils nécessitent des travaux lourds, incompatibles avec les exigences d'accueil immédiat des travailleurs du chantier de l'EPR2 de Penly. À l'échelle de la Communauté de communes des Villes Sœurs, le diagnostic du volet Habitat du PLU-i-H, portant sur 28 communes, met en évidence un parc de logements ancien, avec 15 % des logements construits avant 1919 et 27 % construits avant 1945.

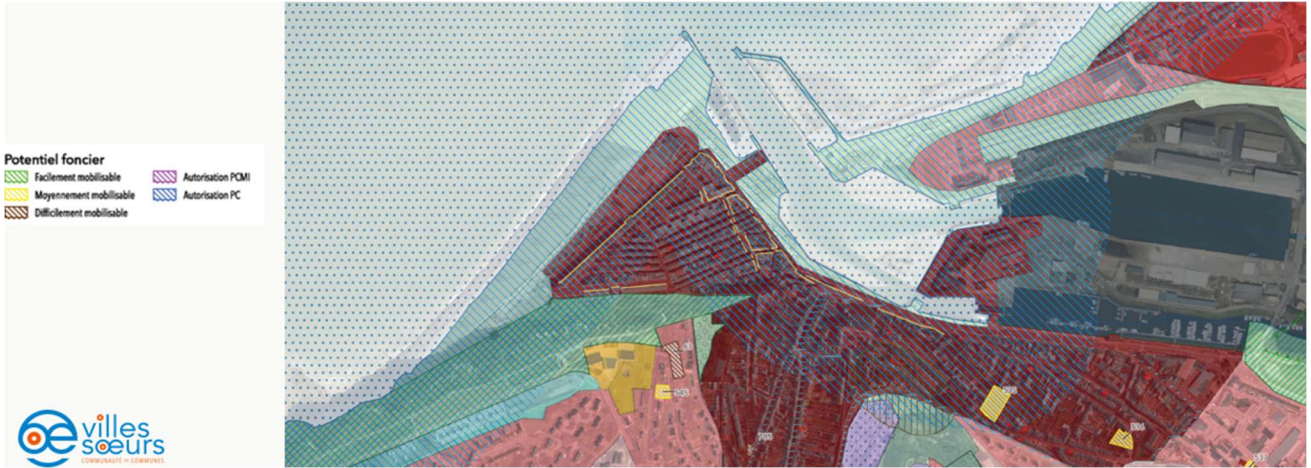
En complément du diagnostic « Ville et Habitat » réalisé en janvier 2023, la chargée de projet mobilisation des logements vacants de la CCVS, en lien avec les services urbanisme des communes, a procédé à une actualisation de l'outil Zéro Logement Vacant. Les données de 2025 font état d'environ 300 logements vacants à l'échelle du territoire intercommunal, dont 42 situés au Tréport, parmi lesquels 12 sont actuellement en cours de mutation.

Ce constat vient conforter l'intérêt de la convention OPAH en cours de signature entre les communes d'Eu et du Tréport, le Département de la Seine-Maritime et l'ANAH. Celle-ci prévoit, pour une durée de cinq ans, des aides financières à la réhabilitation du parc privé ainsi que des primes de sortie de vacance, afin d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché des logements aujourd'hui inoccupés et de contribuer, à moyen terme, à l'amélioration de l'offre de logements sur le territoire.

- **Dents creuses :**

Les dents creuses identifiées au Tréport sont de petites tailles, et inadaptées au programme de logement social envisagé.

Le projet de PLUi-H de la CCVS est en phase administrative (consultation des personnes publiques associées avant enquête publique). Le projet intègre un ATLAS foncier intégrant les dents creuses des communes :



1,2 ha jugé facilement ou moyennement mobilisable

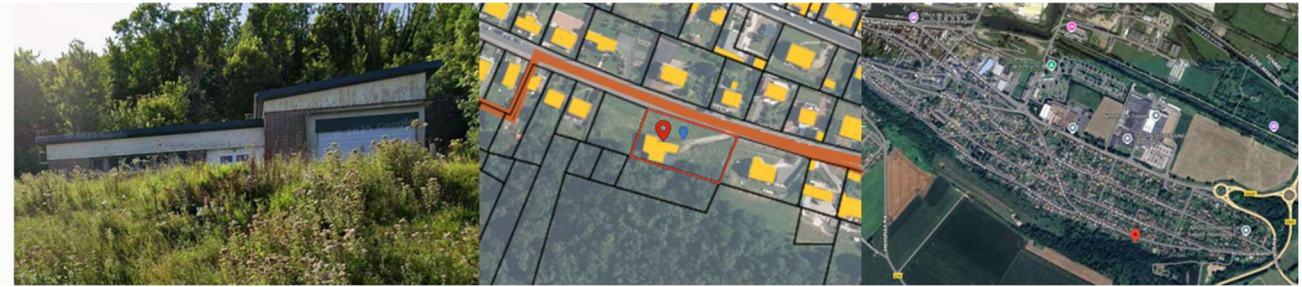


5000 m<sup>2</sup> jugés facilement ou moyennement mobilisables (côté Tréport)

**- Friches urbaines mobilisables :**

Les friches recensées sur la commune du Tréport présentent des capacités foncières limitées, ne permettant pas d'accueillir un projet de cette envergure. À titre d'illustration, l'ancienne emprise du local des scouts, située sur la parcelle AM110 (1 399 m<sup>2</sup>), se trouve en proximité immédiate des espaces remarquables du littoral, ce qui restreint fortement ses possibilités de mobilisation.

À l'échelle intercommunale, sans qu'il soit nécessaire de détailler l'ensemble des friches ou secteurs constructibles existants au sein de la CCVS, le choix d'implantation du projet au Tréport repose sur des critères territoriaux spécifiques, tenant à son attractivité, à son rôle de pôle principal du territoire, à son positionnement comme secteur prioritaire pour le développement du logement locatif social, ainsi qu'à la volonté de relocalisation à proximité immédiate du secteur des Terrasses.



LE TREPORT	Ancienne Station d'Épuration	Nd	25 247 m <sup>2</sup>	Commune du Tréport		16/01/2024				
LE TREPORT	Parking Debeaurain	UD	2 286 m <sup>2</sup>			16/01/2024	BD0038			AD : zone bleue clair du PPR
LE TREPORT	Sotrebât	UY	927 m <sup>2</sup>			16/01/2024	AL0142			AD : zone rouge du PPR

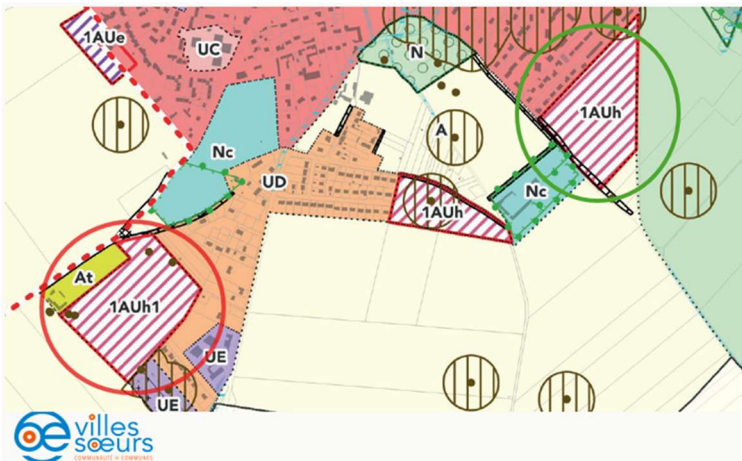
Extrait de l'inventaire interne CCVS des friches industrielles et économiques

Il est également à noter que le territoire est couvert par un plan de prévention des risques inondation et que certaines friches ne sont pas mobilisables du fait de leur classement rouge dans ce PPR.

**- Foncier mobilisable :**

Le projet Dixon constitue la deuxième plus grande zone à urbaniser identifiée dans le PLUi de la CCVS en cours d'élaboration, avec une superficie de 4,89 ha. La plus importante zone à construire concerne un ensemble de parcelles contiguës totalisant 5,6 ha, situé à Criel-sur-Mer, mais réparti entre plusieurs opérations distinctes. Par ailleurs, une autre zone 1AU localisée au Tréport, d'une superficie de 4,3 ha, a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager.

Ainsi, la majorité des zones à urbaniser prévues au PLUi présentent des superficies inférieures à 1 ha, ce qui souligne la rareté du foncier constructible mobilisable à une telle échelle sur le territoire intercommunal.



Terrain à construire à Criel-sur-Mer

- **Conclusion**

L'analyse des logements vacants, des dents creuses et des friches urbaines du Tréport met en évidence l'impossibilité de mobiliser ces ressources à court terme pour répondre aux besoins générés par le chantier de l'EPR2 de Penly, en raison de contraintes techniques, foncières et réglementaires.

Dans ce contexte, le site de Dixon II, inscrit de longue date dans les documents d'urbanisme, disposant d'une emprise foncière adaptée et présentant, au regard de l'évaluation environnementale, un caractère de friche agricole, apparaît comme la seule option opérationnelle permettant la mise en œuvre rapide d'un programme d'environ 300 logements, avec un phasage maîtrisé entre hébergement temporaire et production pérenne de logements sociaux.

**2. Étude de solutions alternatives d'implantation**

Plusieurs scénarios d'implantation ont été étudiés. Le projet initial prévoyait la réalisation de 65 logements sociaux sur le site, correspondant à une densité d'environ 12 logements/ha, nettement inférieure au seuil minimal de 30 logements/ha fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bresle-Yères, approuvé le 18 décembre 2020, auquel le PLUi doit être compatible.

Le projet révisé intègre désormais un programme de logements sociaux diversifié, associant logements individuels, collectifs et une résidence mobilité, complété par une trame d'espaces végétalisés structurante (frange boisée, jardins, bassins de gestion des eaux pluviales, noues et haies bocagères). Le travail mené sur les volumes, les implantations et la qualité paysagère permet une optimisation de la consommation foncière, avec des densités de l'ordre de 60 logements/ha en phase 1 et 36 logements/ha en phase 2, tout en conservant une densité perçue et vécue qualitative, dans l'esprit d'un grand clos-masure.

L'emprise retenue bénéficie par ailleurs d'une localisation en continuité urbaine immédiate, d'une cohérence avec l'OAP du PLU, d'un découpage foncier simple favorable à un aménagement lisible et dense, et d'un impact maîtrisable sur les continuités écologiques, assuré notamment par la préservation des boisements périphériques.

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

### **3.1 LA CONSOMMATION D'ESPACES ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS**

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse permettant de justifier la consommation foncière induite par le projet au regard de la trajectoire nécessaire pour permettre au territoire intercommunal d'atteindre l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à échéance de 2031 et celui de l'absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050.

Extrait de « Mon Diagnostic Artificialisation » :

Sur le territoire de Le Tréport, 5,73 ha ont été consommés entre 2011 et 2020 selon les données du Portail National de l'artificialisation »

Le Tréport seule, en prévoyant 11 hectares constructibles au PLUi, ne respecte donc pas la trajectoire ZAN. Il faut penser à l'échelle intercommunale

Pour rappel depuis l'approbation du SCoT Bresle Yères en 2020 Le Tréport est identifié comme Pôle principal, avec EU et MERS-LES-BAINS.

A ce titre, le SCoT accorde au pôle principal de plus grandes possibilités : 895 logements à produire sur la période 2020-2038 et 27 hectares en extension urbaine en totalité pour ces trois seules communes.

Il est donc logique que les possibilités de construction se concentrent sur ce pôle.

Insertion du projet dans la trajectoire territoriale du ZAN

Le SRADDET de Normandie fixe, pour le territoire de la Communauté de communes des Villes Sœurs (CCVS), une enveloppe maximale de consommation d'espace de 25,2 ha sur la période 2021-2030, correspondant à une réduction d'environ 53 % par rapport à la période précédente. Toutefois, en l'absence de révision du SCoT, ces objectifs ne sont pas encore opposables, le SCoT Bresle-Yères demeurant le document de référence en matière de consommation foncière et de densité.

Le projet Dixon II mobilise une emprise d'environ 4,8 ha, soit 19 % de l'enveloppe décennale théorique, sous la forme d'une opération unique à forte densité (environ 62 logements/ha, largement supérieure au seuil minimal de 30 logements/ha fixé par le SCoT), permettant de concentrer l'effort d'urbanisation sur un nombre limité de sites.

Le choix de cette emprise se justifie notamment au regard des éléments suivants :

- à l'échelle communale, une autre zone à urbaniser d'environ 4,3 ha, située au Tréport, a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager et ne constitue donc plus une capacité foncière mobilisable pour répondre aux besoins liés au chantier de l'EPR2 de Penly ;
- à l'échelle intercommunale, la zone identifiée à Criel-sur-Mer (environ 5,6 ha) correspond à un ensemble foncier fragmenté, destiné à plusieurs opérations distinctes, ne permettant ni une programmation unifiée ni un phasage compatible avec les besoins actuels ;
- le projet contribue à la relocalisation d'une partie des habitants du secteur des Terrasses, participant à la lutte contre l'habitat dégradé, ce qui limite la création nette de logements au regard du nombre de logements démolis ;
- il intègre une Résidence Mobilités destinée à l'accueil des travailleurs du chantier EPR2, appelée à être reconvertie à terme en logements sociaux pérennes ;
- le projet présente une multifonctionnalité dans le temps, conciliant réponse à des besoins temporaires et production durable de logements.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet Dixon II s'inscrit dans la capacité résiduelle de consommation foncière permise par le SCoT, tout en contribuant à la réduction de l'artificialisation grâce à un niveau de densité élevé, une optimisation du foncier et une programmation évolutive.

Par ailleurs, le projet répond aux principes ZAN par une densité supérieure aux standards (62 logements/ha), la création de surfaces éco-aménageables (prairies de fauche, haies, noues, arbres), un coefficient de biotope par surface amélioré (0,42 au lieu de 0,30), et un aménagement aligné sur l'OAP du PLU, évitant la création d'une nouvelle zone d'urbanisation.

## L'autorité environnementale recommande d'expliciter la méthodologie du calcul du coefficient de biotope par surface et d'étayer davantage les conclusions tendant à considérer le projet comme susceptible d'améliorer les fonctionnalités écologiques des sols.

Au sujet de la méthodologie du calcul du coefficient :

L'évaluation de l'artificialisation du foncier du projet repose sur le coefficient de biotope par surface (CBS), outil quantifiant la proportion de surfaces contribuant au fonctionnement écologique d'une parcelle. La méthode, issue du référentiel CBS+ du gouvernement bruxellois, attribue à chaque type de surface un coefficient (0 à 1) reflétant son intérêt pour la biodiversité, l'infiltration des eaux pluviales et la limitation de l'artificialisation.

### Méthode et coefficients utilisés

Chaque surface du site est associée à un coefficient CBS+ :

- Monoculture : 0,2
- Friche agricole / Pelouse : 0,5
- Prairie de fauche : 0,9
- Noue plantée : 0,8
- Haie mixte indigène : 0,9
- Semi-perméable : 0,3
- Imperméable : 0

Ces valeurs permettent de calculer la surface éco-aménageable ( $\Sigma$  surface  $\times$  coefficient), puis le CBS :

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménageable}}{\text{Surface totale}}$$

Cette approche pondérée offre une comparaison objective entre l'état initial et l'état projeté.

### Situation initiale

- Surface totale : 48 997 m<sup>2</sup>
- Surface éco-aménageable : 14 599 m<sup>2</sup>

Le CBS Initial : 0,30

Le site est dominé par des monocultures et une friche agricole, d'intérêt écologique modéré.

### Situation projetée

- Surface éco-aménageable : 20 438 m<sup>2</sup>
- Surface totale : 48 997 m<sup>2</sup>
- CBS projet : 0,42 → Gain de CBS : +0,12

Ce résultat montre que le projet augmente significativement la part de surfaces écologiquement favorables. Le gain est notable compte tenu de la présence d'emprises bâties nécessaires au programme immobilier.

### Conclusion

L'augmentation du CBS traduit un renforcement significatif de la trame végétale sur le site, avec des effets attendus sur plusieurs aspects écologiques : la biodiversité végétale et animale, la qualité et la structure des sols, la gestion des eaux pluviales et la continuité écologique locale.

En particulier, le projet contribue à la biodiversité des sols, qui abrite une pédofaune essentielle au fonctionnement écologique. Cette faune se répartit en deux grandes catégories :

- les espèces épigées, présentes en surface, dans la litière, comme les cloportes ou les collemboles ;
- les espèces hypogées, présentes en profondeur, comme les vers de terre ou les taupes.

Les vers de terre jouent un rôle central dans l'aération du sol, la décomposition de la matière organique et la fertilité, avec une densité de 100 à 200 individus par m<sup>2</sup> dans des sols bien structurés, ce qui constitue un indicateur fiable de qualité biologique.

Le projet améliore les conditions d'accueil de cette faune grâce à des aménagements écologiques ciblés :

- la création de la bande enherbée est très favorable à l'entomofaune et à la faune du sol ;
- l'implantation de noues végétalisées, qui maintiennent l'humidité et offrent des micro-habitats ;
- la plantation de haies mixtes indigènes, servant de refuges et de corridors écologiques ;
- l'augmentation des surfaces en pelouse et espaces verts diversifiés, contribuant à la connectivité écologique et à la qualité esthétique du site.

Ainsi, même si certaines zones restent imperméabilisées pour accueillir le programme immobilier, le projet améliore globalement la qualité écologique du site et participe à une réduction normative de l'artificialisation des sols, en favorisant la biodiversité et le fonctionnement naturel des écosystèmes.

### 3.2 LA BIODIVERSITE

L'autorité environnementale recommande d'adapter le calendrier du chantier aux cycles biologiques des espèces et d'installer, durant la phase de chantier, des abris et des gîtes artificiels, ainsi qu'un balisage des zones de nidage, pour limiter les dérangements et la destruction éventuelle d'habitats.

Les périodes des travaux seront adaptés et éviter lors des périodes sensibles :

Groupe	Période sensible	Mesures recommandées
<b>Chauves-souris</b>	Hivernage : nov. à mars Reproduction : mai à août	Éviter travaux dans les gîtes d'hibernation et les gîtes de maternité ; installer gîtes artificiels si nécessaire (prévus dans le projet)
<b>Mammifères</b>	Reproduction : mars à juillet Hivernage : nov. à fév.	Éviter perturbations des terriers et zones de repos ; créer abris temporaires si nécessaire
<b>Avifaune</b>	Nidification : mars à août (variable selon espèces)	Balisage des zones de nidification ; installer nichoirs artificiels
<b>Insectes</b>	Période active : avril à septembre	Limiter fauchage et perturbations des zones fleuries ; préserver les habitats (haies, prairies) ; installer refuges pour pollinisateurs
<b>Amphibiens</b>	Reproduction : février à juin (variable selon espèce et climat) Hibernation : oct. à février	Le projet va permettre de créer corridors,
<b>Reptiles</b>	reproduction : mars à septembre Hivernation : oct. à février	Limiter perturbation des habitats (zones enherbées, rocailles) ;

Le projet intègre déjà la présence de gîtes à chauves-souris et prévoit la mise en place de divers aménagements favorables à la faune au sein des habitats créés. Ainsi, plusieurs dispositifs seront installés afin de renforcer la fonctionnalité écologique du site :

- Des hibernaculum destinés à accueillir de nombreuses espèces (arachnides, insectes, reptiles, etc.) ;
- Des tas de bois favorables à différents taxons (amphibiens, hérissons, insectes xylophages, reptiles...)
- Des pierriers spécifiquement conçus pour offrir des refuges aux reptiles ;
- Des nichoirs adaptés aux exigences de l'avifaune ;
- Des gîtes pour les chauves-souris, en complément de ceux déjà présents sur le site.

Ces aménagements visent à compenser les perturbations potentielles liées au chantier, à maintenir les continuités écologiques et à favoriser l'accueil durable de la faune locale.

En complément, lors de la phase de chantier, un balisage sera prévu au niveau de la future bande enherbée ainsi qu'au niveau du bosquet



**L'autorité environnementale recommande de ménager des passages dans la clôture d'enceinte pour permettre le déplacement de la petite faune.**

Nous prenons en compte la recommandation de l'autorité environnementale concernant la continuité écologique.

Les clôtures au sein du lotissement seront de type paddock ou grillage à moutons, en cohérence avec les habitats présents. Elles prendront en compte la recommandation de l'autorité environnementale concernant la continuité écologique et garantiront la circulation des espèces telles que les hérissons, amphibiens, petits reptiles ou micromammifères. Un espace d'environ 15 cm sera laissé entre le sol et la clôture, contribuant ainsi au maintien des corridors écologiques du site



Figure 1 Grillage type grillage à moutons



Figure 2 Cloture type paddock

**L'autorité environnementale recommande de préciser le contenu et les objectifs des mesures de suivi post-chantier, de renforcer leur périodicité et de prévoir des mesures de gestion correctrices à mettre en œuvre si une diminution des espèces patrimoniales est constatée sur le site.**

La recommandation de l'autorité environnementale sera intégralement prise en considération, avec une clarification du contenu et des objectifs des mesures de suivi post-chantier, un renforcement de leur périodicité ainsi que la mise en œuvre de mesures de gestion correctrices si une diminution des espèces patrimoniales venait à être constatée sur le site.

Les suivis faunistiques et floristiques prévus reprendront les mêmes protocoles que ceux mis en œuvre lors de l'étude d'impact, afin de permettre une comparaison fiable dans le temps. Ils seront réalisés deux ans puis cinq ans après la fin des travaux, conformément aux engagements du dossier.

** Flore**

Le suivi floristique sera conduit selon les méthodes déjà appliquées dans l'étude d'impact :

- Prospection à vue, avec relevé GPS de chaque taxon pour constituer un nuage de points.
- Différenciation des espèces : enregistrement unique pour les espèces communes ; relevés multiples pour les espèces patrimoniales ou à enjeux.
- Prélèvements et identification en laboratoire pour les espèces difficiles.
- Focus sur les milieux à fort intérêt écologique (haies, prairies humides), avec un effort proportionné aux enjeux.

## **Faune**

### - Mammifères

Comme dans l'étude initiale, le suivi reposera sur :

- La prospection de l'ensemble du site.
- La recherche d'indices (fèces, traces) et l'observation directe.

### - Avifaune

Le suivi ornithologique sera réalisé selon la même méthode itinérante que dans l'étude d'impact :

- Observation et localisation cartographique de tous les individus et indices (nids, plumes, fientes...).
- Reconnaissance auditive, complétée par des enregistrements analysés en laboratoire.
- Prospections menées à des périodes représentatives, comme précédemment.

### - Chiroptères

Les suivis des chauves-souris reprendront les protocoles de l'étude d'impact :

- Boîtiers d'enregistrement ultrasonore (Song Meter Mini BAT).
- Déploiement sur plusieurs points du site, en décalage sur plusieurs nuits.
- Analyse acoustique selon la méthode Barataud.

### - Invertébrés

Comme dans l'étude d'impact, les groupes suivis et les méthodes appliquées seront :

Lépidoptères diurnes : prospection à vue, capture au filet si nécessaire, prise en compte des chenilles et plantes hôtes.

Odonates : observation directe et capture si besoin.

Orthoptères : observation, capture au filet fauchoir/nappe de battage, écoute des émissions sonores.

## **Conclusion**

Les suivis écologiques post-chantier seront donc réalisés aux mêmes périodes et selon les mêmes méthodes que celles mobilisées dans l'étude d'impact, garantissant la comparabilité des données. Ils seront effectués à 2 ans et à 5 ans après l'achèvement des travaux, permettant d'évaluer précisément l'évolution de la biodiversité et l'efficacité des mesures mises en œuvre.

**L'autorité environnementale recommande de démontrer l'absence d'incidences résiduelles sur la biodiversité, notamment les espèces protégées et leurs habitats ou, à défaut, de définir des mesures d'évitement et de réduction complémentaires adaptées. Elle recommande, à défaut d'une telle démonstration, et en l'absence de mesures d'évitement et de réduction suffisantes, de prévoir les mesures de compensation nécessaires.**

L'analyse de l'état initial montre que le site d'étude est majoritairement composé d'une ancienne culture, aujourd'hui une section du site est en friche, ne présentant qu'une valeur écologique limitée. Aucune haie n'est présente sur l'emprise, à l'exception d'un petit bosquet d'arbres situé en bordure, qui constitue la principale structure arborée du périmètre. L'essentiel des enjeux faunistiques et floristiques identifiés notamment les espèces protégées ponctuellement observées se situe en marge du site (bosquet).

Ces secteurs périphériques offrent les habitats les plus favorables aux déplacements, à l'alimentation ou à la reproduction de la petite faune.

#### **Etat initial (faune/flore)**

Les inventaires écologiques réalisés mettent en évidence :

- Une faune commune et généraliste occupant majoritairement les anciennes parcelles agricoles (oiseaux communs, micromammifères opportunistes, quelques chiroptères en chasse diffuse).
- La présence ponctuelle d'espèces d'intérêt, essentiellement cantonnées en périphérie, dans les lisières et zones humides voisines.
- Une flore rudérale dominée par les espèces typiques des milieux agricoles abandonnés, sans présence d'espèces floristiques protégées sur l'emprise directe.
- Une absence de corridor écologique structuré traversant la zone, en raison de l'absence de haies et de la forte homogénéité des milieux cultivés.

Cette configuration permet de considérer que le site ne constitue pas un noyau de biodiversité, mais plutôt un espace intermédiaire de faible valeur écologique, limitant de fait les incidences du projet.

L'Autorité environnementale demande de démontrer l'absence d'incidences résiduelles sur la biodiversité, en particulier sur les espèces protégées et leurs habitats, ou, à défaut, de prévoir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires.

#### **Mesures d'évitement**

Le projet a été conçu pour respecter l'organisation écologique existante :

- Aucun habitat d'intérêt ou élément boisé sensible n'est détruit, le bosquet étant conservé.
- Les secteurs périphériques où les espèces protégées ont été observées sont évités par l'implantation du bâti.
- Les zones les plus favorables à la faune (lisières, espaces humides) sont qualifiées et renforcées, et non impactées.
- Ainsi, l'emprise des travaux n'entre pas en conflit avec les habitats favorables identifiés en amont.

#### **Mesures de réduction**

Les aménagements écologiques prévus permettent non seulement d'éviter les incidences, mais également d'améliorer l'état écologique du site, notamment grâce à :

- La création d'une haie bocagère, d'une haie champêtre, de bande enherbée, d'espaces humides et d'une végétation dense en bordure, qui compensent largement l'absence actuelle de haies.

- L'intégration d'aménagements pour la faune (hibernaculums, lombriducs, tas de bois, pierriers, nichoirs, gîtes à chiroptères).
- La plantation de 245 arbres et de nombreuses strates végétales offrant ombre, ressources alimentaires et abris.
- La création de corridors verts internes et de liaisons douces végétalisées permettant le maintien des continuités écologiques.
- La gestion durable des eaux pluviales via des noues et zones humides, qui offrent de nouveaux milieux fonctionnels.

Ces mesures augmentent la diversité des habitats disponibles et réduisent fortement les risques d'impact résiduel.

#### **Démonstration de l'absence d'incidences résiduelles**

Au regard :

- de la faible valeur écologique initiale (culture homogène, absence de haies),
- de la localisation périphérique des enjeux,
- de la conservation du bosquet existant,
- de la mise en œuvre d'un programme ambitieux de renaturation,
- et de l'amélioration notable des habitats par la création de structures végétales nouvelles,

il peut être démontré que le projet ne génère pas d'incidences résiduelles significatives sur les espèces protégées ni sur leurs habitats. Au contraire, les aménagements prévus permettent un gain net de biodiversité, tant en superficie d'habitats qu'en qualité écologique.

#### **Conclusion sur la nécessité de compensation**

En raison de :

- l'absence d'impact sur les habitats d'espèces protégées,
- les mesures d'évitement et de réduction appropriées,
- et la création d'habitats supplémentaires plus diversifiés que l'état initial,

Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Les mesures engagées suffisent à garantir l'absence d'incidences résiduelles, tout en améliorant la fonctionnalité écologique du site à long terme.

## 3.3 L'EAU

### 3.3.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'autorité environnementale recommande que soit précisée et démontrée, avant tout démarrage des travaux, l'adéquation en qualité et en quantité de la ressource en eau potable, y compris à long terme, ceci en tenant compte de l'ensemble des autres projets appelés à recourir aux mêmes réseaux, et ce, dans un contexte de raréfaction de la ressource due aux effets du changement climatique.

#### Identification de la ressource en eau potable mobilisée

Le projet sera alimenté par le réseau public d'eau potable existant, exploité par Syndicat intercommunal urbain d'alimentation d'eau potable de la Basse Bresle (SIUAEP), lequel est alimenté par le château d'eau accessible depuis la route de Dieppe.

- Existence d'un périmètre de protection des captages
- Conformité réglementaire du système AEP

#### 2. Adéquation en qualité de la ressource

La qualité de l'eau distribuée est conforme aux exigences du Code de la santé publique. Les contrôles sanitaires réalisés par l'ARS montrent une conformité régulière aux paramètres microbiologiques et physico-chimiques.

#### 3. Capacité du réseau et des ressources existantes

Le service d'eau potable dispose d'une capacité de production et de stockage suffisante pour répondre à la demande actuelle et future, y compris en période de pointe estivale.

Le projet s'inscrit dans les capacités résiduelles du réseau existant, sans création de nouveaux prélèvements dans le milieu naturel.

#### 4. Prise en compte des autres projets et de la planification territoriale

Le projet est compatible avec les documents de planification existants (PLU, SCoT, schéma directeur d'alimentation en eau potable), lesquels intègrent les perspectives de développement du territoire et les besoins associés.

L'évaluation de la ressource en eau potable est réalisée à l'échelle intercommunale, et non projet par projet, garantissant une approche globale et cohérente.

#### 5. Contexte de changement climatique et raréfaction de la ressource

Le contexte de changement climatique et de tension sur la ressource en eau est pleinement pris en compte. Le projet ne génère pas de prélèvement direct dans le milieu et repose sur une ressource sécurisée et gérée à l'échelle collective.

#### 7. Mesures d'accompagnement et de sobriété

Le projet prévoit la mise en œuvre de dispositifs favorisant la sobriété hydrique :

- équipements hydro-économiques ?
- absence d'usages fortement consommateurs (arrosage intensif, etc.)
- information des futurs usagers

### 3.3.2 GESTION DES EAUX USEES ET DE RUISSELLEMENT

L'autorité environnementale recommande de préciser la surface totale qui sera imperméabilisée par le projet ainsi que le coefficient d'imperméabilisation en résultant.

Le projet se compose de deux sous-projets : 3F Normandie et 3F Résidences.

Le premier est déjà en phase professionnelle, tandis que le second n'en est encore qu'à sa version 0.

En ce qui concerne les surfaces totales, seule une section a été définie pour l'instant.

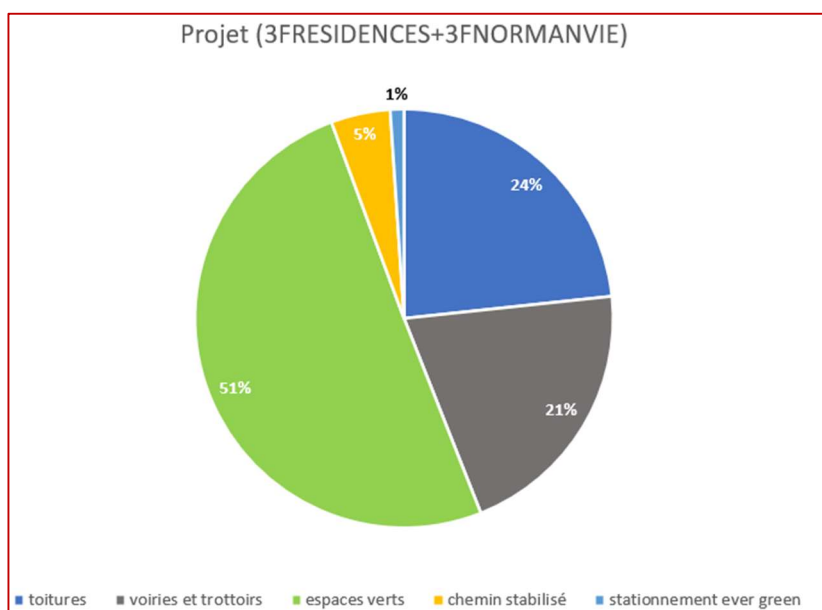
#### **Projet global (3FNORMANVIE ET 3FRESIDENCES)**

Les surfaces et leur répartition sont les suivantes, avec un coefficient global d'imperméabilisation de **49 %** pour l'ensemble du projet. L'ensemble du projet conduira à l'imperméabilisation d'une surface de **24 066 m<sup>2</sup>**.

Les pourcentages sont indiqués ci-dessous :

- **toitures 24%**
- **voiries et trottoirs 21%**
- espaces verts 51%
- **chemin stabilisé 5%**
- stationnement ever green 1%

Le coefficient d'imperméabilisation prend en compte les toitures, les voiries et trottoirs ainsi que les chemins stabilisés.



#### **Projet (3FNORMANVIE)**

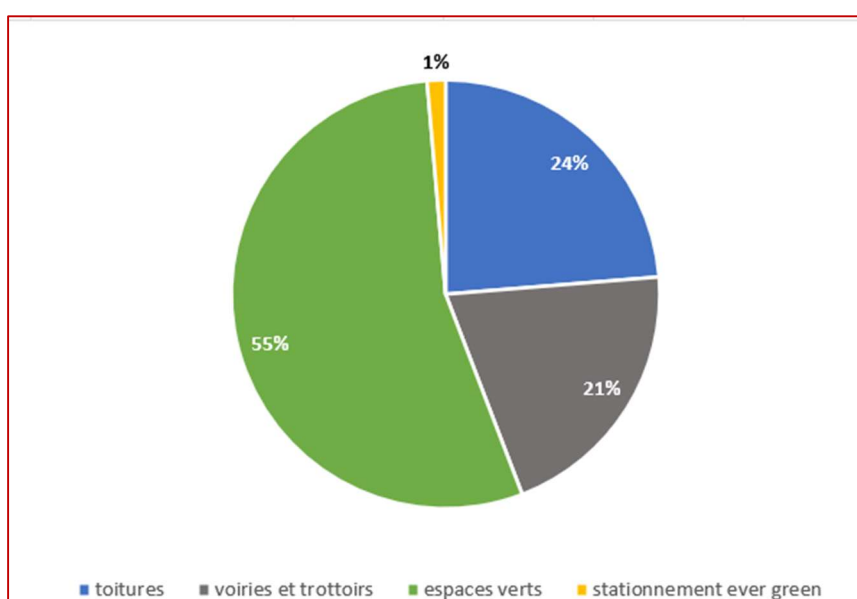
Les surfaces et leur répartition sont les suivantes, avec un coefficient global d'imperméabilisation de **45%**.

Le projet prévoit une imperméabilisation d'une surface totale de **16 741 m<sup>2</sup>**.

Les pourcentages sont indiqués ci-dessous :

- **toitures 24%**
- **voiries et trottoirs 21%**
- espaces verts 55%
- stationnement ever green 1%

Le coefficient d'imperméabilisation prend en compte les toitures, les voiries et trottoirs.



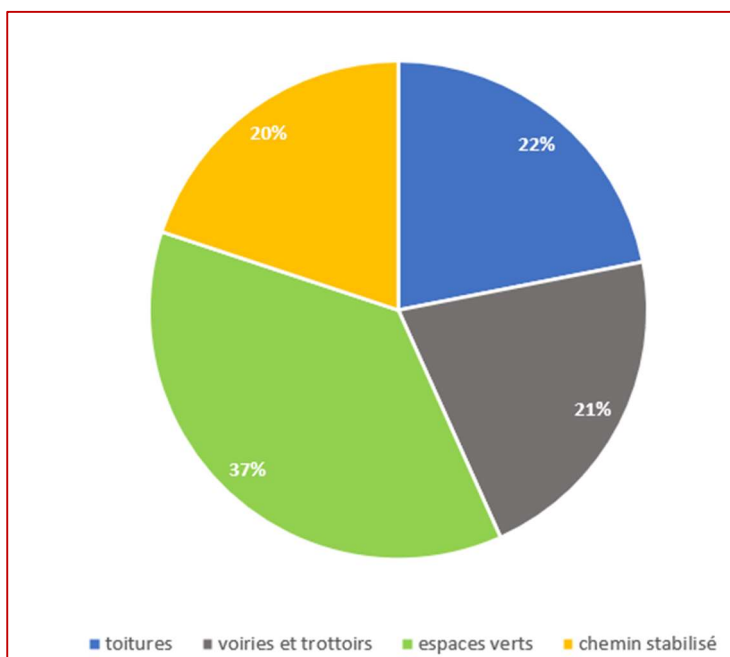
### **Projet (3FRESIDENCES)**

Les surfaces et leur répartition sont les suivantes, avec un coefficient global d'imperméabilisation de **63 %**. La surface concernée par l'imperméabilisation s'élève à **7 325 m<sup>2</sup>**.

Les pourcentages sont indiqués ci-dessous :

- **Toitures 22%**
- **voiries et trottoirs 21%**
- espaces verts 37%
- toitures 20%
- **chemin stabilisé 20%**

Le coefficient d'imperméabilisation prend en compte les toitures, les voiries et trottoirs ainsi que le chemin en stabilisé.



### **3.4 LES DEPLACEMENTS**

**L'autorité environnementale recommande de confirmer et de préciser la solution retenue de mise en place d'un système de navette à l'attention des travailleurs du chantier des EPR2, en présentant les modalités de sa mise en œuvre et les conditions nécessaires à son efficacité. Elle recommande d'adapter en conséquence à la baisse les capacités de stationnement automobile associées à la résidence mobilité et d'abandonner l'hypothèse d'un barreau d'accès supplémentaire au nord du site, qui ne pourra qu'encourager l'autosolisme.**

Les modalités relatives aux navettes mises en place par EDF ne sont pas connues à ce stade. Un appel d'offres étant prévu en 2026, aucune information précise n'est actuellement disponible. En l'absence de données, aucune adaptation de l'étude de trafic ne peut être réalisée à ce jour.

**L'autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude de trafic et ses conclusions pour prendre en compte les orientations du futur schéma des mobilités intercommunal, afin de favoriser les solutions alternatives à l'autosolisme pour les déplacements domicile-travail des employés du chantier des EPR2 depuis la communauté de communes (CC) des Villes Soeurs.**

À ce stade, l'absence d'éléments relatifs au dispositif de navettes (nombre, organisation, fréquence) ne permet pas d'évaluer leur contribution potentielle à la réduction des déplacements individuels en voiture.

**L'autorité environnementale recommande de préciser les aménagements prévus pour le stationnement des deux-roues motorisés et non motorisés et plus généralement d'inscrire le projet dans une stratégie de développement plus volontariste des modes alternatifs à l'autosolisme.**

Le projet Dixon II prévoit des aménagements dédiés aux mobilités alternatives. Il comprend 27 emplacements de stationnement pour vélos, situés en rez-de-chaussée du bâtiment collectif, ainsi qu'un local vélo d'une surface d'environ 60 m<sup>2</sup>, dimensionné conformément aux prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022. À ce stade, aucun espace spécifique n'est prévu pour le stationnement des deux-roues motorisés en complément de ces dispositifs.

En ce qui concerne la programmation de la résidence mobilité, la consultation est actuellement en cours, avec une remise des offres attendue début mars 2026. Par ailleurs, la possibilité de déroger aux exigences réglementaires afin d'assouplir la surface dédiée au stationnement, notamment pour le local vélo, est en cours d'étude, dans l'objectif d'optimiser l'organisation des espaces et de favoriser le développement des modes alternatifs à l'autosolisme.

### 3.5 LES NUISANCES SONORES ET LA POLLUTION DE L'AIR

#### Les nuisances sonores

**L'autorité environnementale recommande de confirmer l'efficacité, au regard de la réduction de l'émergence sonore liée au trafic routier supplémentaire, de la mise en place d'un transport collectif à l'attention des occupants de la résidence mobilité et de définir des mesures d'évitement et de réduction supplémentaire permettant de prévenir les risques sanitaires liés à l'exposition des populations à des niveaux de bruit dépassant les valeurs limites établies par l'OMS.**

À ce sujet, la mise en place de navettes constitue une mesure efficace pour réduire l'exposition au bruit. Les mesures d'évitement ont déjà été intégrées avec la mise en place de cette navette, et les réductions prévues permettent de respecter les valeurs limites la nuit. En journée, les niveaux sonores pourront être légèrement plus élevés, mais le secteur est déjà exposé à un trafic existant.

**Elle recommande également de prévoir un dispositif de suivi des nuisances sonores, ainsi que de l'efficacité des mesures mises en œuvre, de jour et de nuit, à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments, et de prévoir des mesures correctives adaptées en cas de différences entre les constats et les objectifs prédéfinis. Elle recommande enfin de mettre à disposition des habitants et usagers du futur quartier les données issues de ce suivi.**

Un dispositif de suivi des nuisances sonores sera mis en place de jour comme de nuit, à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, avec des mesures correctives si nécessaire et la diffusion des résultats aux habitants et usagers du futur quartier.

#### La pollution de l'air

**L'autorité environnementale recommande de définir des mesures d'évitement ou de réduction des risques d'exposition des futurs habitants du quartier aux pollutions atmosphériques liées au trafic routier et aux épandages d'intrants agricoles et de réaliser un suivi de la qualité de l'air extérieur et intérieur, notamment en bordure de la RD 940.**

Un suivi de la qualité de l'air extérieur et intérieur sera réalisé, en particulier le long de la RD 940, et une étude acoustique sera conduite avant, pendant et après les travaux, avec mise en œuvre de mesures correctives si nécessaire pour limiter les nuisances.

### 3.6 LE PAYSAGE

L'autorité environnementale recommande de renforcer l'analyse paysagère du projet et de son impact visuel par la présentation de visuels (vues différenciées, photomontages, etc.) depuis des points de vue proches et lointains.

Photo aérienne du site de projet :



Panoramas du site de projet :



Vue aérienne projet (modélisation) :



Carnet de perspectives du projet :



### 3.7 L'ATTENUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'autorité environnementale recommande de compléter le bilan carbone du projet par une estimation quantifiée de l'état initial et par la prise en compte, dans l'état projeté, des émissions de GES liées aux déplacements induits par le projet en phase d'exploitation. Elle recommande de définir des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation en conséquence, et d'examiner le potentiel d'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments et sur ombrières.

Les logements sont alimentés par une chaudière biomasse limitant fortement l'impact en GES. L'opportunité de la mise en place de panneaux solaires sera étudiée dans le cadre du développement des opérations de constructions des logements sociaux.