



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

**Avis délibéré de la mission régionale  
d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie  
sur la mise en compatibilité du plan local  
d'urbanisme intercommunal tenant lieu de  
programme local de l'habitat (PLUiH)  
de la communauté d'agglomération Seine-Eure dans  
le cadre d'une déclaration de projet relative à la  
construction d'une résidence seniors et d'une  
maison d'accueil maternelle sur la commune de  
Martot (27)**

n° : 2020-3806

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

# Préambule

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 18 décembre 2020, par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté d'agglomération Seine-Eure dans le cadre d'une déclaration de projet relative à la construction d'une résidence seniors et d'une maison d'accueil maternelle sur la commune de Martot (27).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Marie-Claire BOZONNET, Corinne ETAIX, Noël JOUTEUR et Olivier MAQUAIRE.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 3 septembre 2020<sup>1</sup>, chacun des membres délibérants cités ci-dessus 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.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la communauté d'agglomération Seine-Eure pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 6 octobre 2020.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 14 octobre 2020 l'agence régionale de santé de Normandie.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

1 Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/textes-officiels-de-la-mrae-normandie-r457.html>

# Avis

## 1. L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

L'évaluation environnementale présente un intérêt majeur au stade d'élaboration des documents d'urbanisme. La démarche s'applique également, de manière proportionnée, à leurs évolutions.

## 2. Contexte réglementaire de l'avis

La communauté d'agglomération Seine-Eure souhaite permettre la construction d'une extension des bâtiments de l'ancien hôpital de la commune de Martot pour réaliser une résidence seniors et une maison d'accueil maternelle (MAM). Ce projet double la superficie du bâtiment existant (126 logements pour les seniors et une MAM accueillant 16 enfants).



Figure 6 : Qualité paysagère - CBA Architectes

Pour la mise en œuvre de ce projet qui nécessitera diverses autorisations d'urbanisme, il s'avère nécessaire de faire évoluer le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) en vigueur sur le territoire de la communauté d'agglomération Seine-Eure, approuvé le 28 novembre 2019.

À cet effet, par délibération en date du 13 février 2020, la communauté d'agglomération Seine-Eure, compétente en matière de document d'urbanisme, a décidé de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de cette action d'aménagement, conformément à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, afin de rendre compatibles les dispositions du PLUiH avec le projet.

Cette procédure dite de mise en compatibilité du PLU est décrite par les articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme. Elle prévoit notamment que l'enquête publique réalisée dans le cadre de cette déclaration de projet « porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence », et que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLUiH fassent l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la communauté d'agglomération Seine-Eure et des personnes publiques associées (articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme).

À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire pourra adopter la déclaration de projet, qui emportera alors approbation des nouvelles dispositions du PLUiH de la communauté d'agglomération Seine-Eure.

Comme prévu par l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, s'agissant d'une commune concernée par la présence sur son territoire d'un site Natura 2000, la mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration de projet du PLUiH, qui emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31, doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

### 3. Nature du projet de mise en compatibilité du PLUiH

La mise en compatibilité du PLUiH a pour objet de modifier le zonage et le règlement écrit pour permettre l'extension de l'ancien hôpital de Martot. Le terrain concerné est actuellement classé en zone N (zone naturelle). Le projet de mise en compatibilité consiste en la création d'un zonage spécifique Nhe (zones où peuvent être réalisées des constructions pour des équipements collectifs publics ou privés de façon à préserver le cadre de vie et le caractère naturel de la zone) sous forme de Stecal (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) sur une partie de l'emprise du terrain, soit la parcelle B0464 d'une superficie de 2,3 hectares.



Localisation du secteur concerné (source : notice explicative du dossier de mise en compatibilité du PLUiH)





Extrait du plan de zonage actuel et projeté

#### 4. Avis sur le projet de mise en compatibilité du PLUiH et sur son évaluation environnementale

Les documents présentés sont de bonne qualité rédactionnelle et bien illustrés. La présentation du projet et des évolutions du PLUiH envisagées est précise, et celle de l'état initial de l'environnement et des enjeux en présence apparaît proportionnée. En revanche, l'analyse des incidences, qui ne porte que sur les sites Natura 2000 et les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, mériterait d'être complétée pour l'ensemble des autres enjeux identifiés.

Par ailleurs, la justification du choix et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation éventuellement envisagées ne font l'objet d'aucun développement spécifique.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des incidences sur l'ensemble des sensibilités environnementales identifiées, par une présentation de la justification du projet de mise en compatibilité du PLUiH au regard de ses impacts potentiels et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation éventuellement envisagées.***

Le résumé non technique gagnerait à être complété, notamment par une présentation synthétique, comportant quelques illustrations, du projet de construction d'une résidence seniors et d'une maison d'accueil maternelle, et des évolutions du PLUiH qu'il requiert, ainsi que par un rappel des autres enjeux environnementaux en présence que ceux liés au site Natura 2000, des incidences potentielles identifiées et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation éventuellement mises en œuvre.

***L'autorité environnementale recommande, pour la bonne information du public, de compléter et d'illustrer le résumé non-technique.***

Sur le plan des enjeux pris en compte, certains points mériteraient également d'être complétés. Ainsi, concernant le risque d'inondation, il est précisé en page 42 de la notice explicative qu'une servitude d'utilité publique résultant des plans d'exposition aux risques inondation interfère avec le projet. Or, aucun élément graphique ni aucune présentation de mesures d'évitement ou de réduction de ce risque n'apparaît dans le dossier.

Le centre hospitalier de Martot est également concerné par la problématique de pollution des sols. Or, il est prévu de créer des jardins potagers dans le cadre du projet à l'origine de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale afin de permettre d'apprécier les éventuels risques en matière d'inondation et de pollutions de sols ; elle recommande de définir en conséquence des mesures d'évitement et de réduction des impacts potentiels.***