



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
NORMANDIE

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

**Avis délibéré  
Modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de May-sur-Orne (14)**

N° MRAe 2023-5075

# PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), s'est réunie le 7 décembre 2023 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de May-sur-Orne (14).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Edith CHATELAIS, Corinne ETAIX, Noël JOUTEUR, Christophe MINIER, et Arnaud ZIMMERMANN.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023<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 commune de May-sur-Orne pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 7 septembre 2023.

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 aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 13 septembre 2023 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 et de la santé humaine 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). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.**

<sup>1</sup> Consultable sur internet : <https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0032990&reqId=be9d7cb4-3077-4e98-a1d7-ba6f63fd2852&pos=6>

# AVIS

## 1 La démarche d'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 et la santé humaine, 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 réalisés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement et la santé humaine.

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

En début d'année 2023, la commune de May-sur-Orne a engagé la procédure de modification n° 1 de son plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 28 novembre 2014.

La modification du PLU de May-sur-Orne a fait l'objet d'un examen au cas par cas effectué par la personne publique responsable, dite "procédure d'examen au cas par cas ad hoc" (procédure issue de la loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi ASAP) du 7 décembre 2020). La commune a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme. Le 27 avril 2023, la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie a rendu un avis conforme concluant à la nécessité de soumettre la modification du PLU à évaluation environnementale. Cet avis conforme<sup>2</sup> soulignait notamment les enjeux du territoire en matière de consommation d'espace, risques naturels et anthropiques, biodiversité, eau et climat.

Le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de May-sur-Orne a été transmis pour avis à l'autorité environnementale, qui en a accusé réception le 7 septembre 2023.

## 3 Présentation du projet de modification du PLU

Les objectifs principaux de la modification du PLU sont de permettre la construction de logements et de commerces en centre-bourg sur une ancienne friche industrielle, de logements sur deux secteurs en ville et de poursuivre l'urbanisation de la commune au nord-est du bourg. Au total, 130 logements sont prévus sur environ 5,6 hectares (ha), dont environ 4,2 ha en extension (secteur 1AU). La modification apporte également un ajustement d'une zone Up.

La modification du PLU consiste ainsi à :

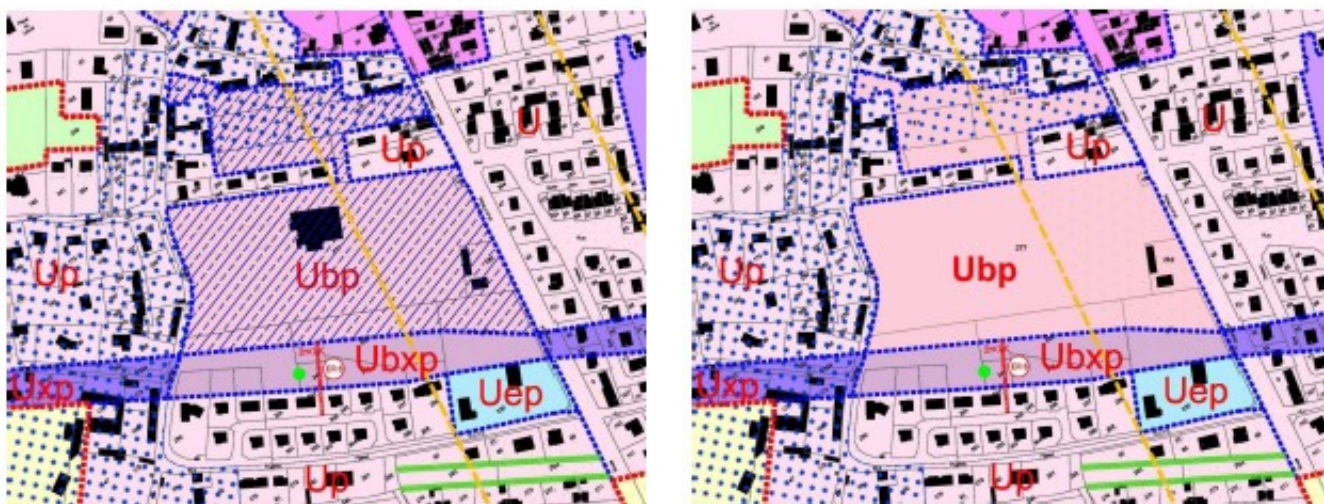
- supprimer la servitude « secteur de projet » et ajuster les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur « rue des trois Ursulines / rue Eugène Figeac » ;
- modifier les OAP sur le secteur « rue de la Teste de Buch » ;
- supprimer les OAP du secteur « rue Saint-Martin » ;
- ouvrir à l'urbanisation le secteur de zone AU, en le reclassant en 1AU, « rue de Verrières / rue Fernand Léger » situé au nord-est du bourg et ajuster les OAP correspondantes ;
- reclasser une parcelle occupée par une construction d'habitation située rue Eugène Figeac de la zone économique (Uep) en zone Up.

<sup>2</sup> Consultable à l'adresse suivante : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/ac\\_2023-4823\\_modif\\_plu\\_may-sur-orne\\_delibere.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/ac_2023-4823_modif_plu_may-sur-orne_delibere.pdf)

Les modifications principales portent sur les deux points suivants :

Projet d'implantation commerciale et de logements sur le secteur « rue des trois Ursulines / rue Eugène Figeac » :

La modification du PLU a notamment pour objet de permettre le développement commercial dans le prolongement du centre-bourg, sur le site d'une ancienne scierie. Une surface commerciale de taille moyenne et une station service y sont prévues, ainsi que des logements. Ce secteur, d'une superficie de 3,78 ha, est classé en zones Ubp et Ubxp dans le PLU en vigueur. Ce classement est inchangé : la modification consiste à supprimer la servitude « secteur de projet » instaurée dans le PLU approuvé en 2014 afin d'interdire toute construction, à modifier l'OAP de ce secteur, et à adapter le règlement écrit de la zone U, notamment pour tenir compte du plan de prévention des risques miniers applicable sur ce secteur.



Plan de zonage avant et après modification du PLU (source : dossier)

Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU située au nord-est du bourg :

Le PLU en vigueur prévoit un secteur d'urbanisation future de 4,21 ha, classé AU, pour accueillir de nouveaux logements sur la commune. La modification du PLU vise à reclasser ce secteur en zone 1AU pour le rendre immédiatement urbanisable, à créer le règlement de la zone 1AU et à adapter l'OAP pour intégrer les nouveaux principes d'aménagement et assurer leur compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Caen Métropole approuvé fin 2019. Sur ce secteur, 80 logements sont prévus.



Plan de zonage avant et après modification du PLU (source : dossier)

## 4 Avis sur le projet de modification du PLU

### Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier transmis comporte une notice de présentation explicitant les modifications apportées au document d'urbanisme en vigueur, le règlement écrit modifié, les orientations d'aménagement et de programmation modifiées, le plan de zonage modifié, ainsi que l'évaluation environnementale.

Les documents présentés sont globalement de bonne qualité rédactionnelle et bien illustrés. Les modifications apportées au PLU en vigueur sont bien expliquées dans la notice. Sur la forme, il serait utile de revoir la pagination du rapport d'évaluation environnementale, qui est incomplète ou incohérente. Dans ce même rapport, la figure n°21 ne représente pas l'aire d'alimentation de captage en eau potable, mais le périmètre de protection rapprochée (PPR) de la prise d'eau potable dans l'Orne. Enfin, dans la notice (p. 7), le mot « obligation » est écrit par erreur, au lieu d'« interdiction » à propos des espèces allergènes.

Un rappel de l'état initial de l'environnement du PLU en vigueur est présenté, avec des focus sur les différents secteurs de projet. L'analyse des incidences de la modification du PLU expose de manière claire les potentiels impacts sur différentes composantes environnementales et les mesures « éviter-réduire-compenser » (ERC) sont identifiées. Néanmoins la démarche ERC mériterait d'être approfondie notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques et de la biodiversité (cf. recommandation ci-après).

### La consommation d'espace

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espace. Cette artificialisation, en plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire, affaiblit les sols dans leurs différentes fonctionnalités et affecte notamment, par voie de conséquence, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, et contribue au réchauffement climatique.

La Normandie est particulièrement concernée par le phénomène d'artificialisation avec environ 18 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2021. Cette surface représente l'équivalent de trois fois la surface de la commune du Havre, et correspond à l'artificialisation d'environ un hectare toutes les six heures. De plus, l'analyse territoriale croisée de l'artificialisation des sols, d'une part, et de l'évolution de la population ou du nombre d'emplois, d'autre part, montre une décorrélation entre ces phénomènes. L'artificialisation n'est pas systématiquement un facteur d'attractivité des ménages ou des emplois et peut entraîner un transfert de ceux-ci entre les différents territoires normands, générant notamment une augmentation de la vacance des logements<sup>3</sup>.

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi climat et résilience du 22 août 2021, dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023, fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (Zan) à atteindre en 2050. Cet engagement dessine une trajectoire de réduction de l'artificialisation progressive. En effet les territoires concernés devront tout d'abord réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU découlant de son reclassement en zone 1AU, engendre une consommation d'espace de 4,21 ha à court terme. L'impact sur l'activité agricole est évalué dans le dossier. Le site accueille actuellement des parcelles exploitées en grandes cultures. La commune indique avoir obtenu l'accord des exploitants agricoles pour mener à bien cette ouverture à l'urbanisation. Elle indique également que cette ouverture à l'urbanisation est compatible avec le SCoT de Caen-Métropole, approuvé le 18 octobre 2019. Le SCoT identifie la commune de May-sur-Orne au sein de la « couronne périurbaine proche », qui peut accueillir un développement soutenu. Sur ce secteur, 80 logements sont prévus. La commune justifie l'ouverture à l'urbanisation en indiquant qu'il s'agit de la dernière zone à urbaniser de la commune en extension, et que la collectivité a, depuis l'approbation du PLU en 2014, privilégié les opérations de renouvellement urbain. Elle indique que le reclassement de cette zone en 1AU s'inscrit dans le projet communal de 2014 et que la consommation d'espace doit s'entendre comme « actée » par le PLU en vigueur.

<sup>3</sup> [https://www.normandie-artificialisation.fr/IMG/pdf/20231006\\_fiche4\\_lutte-artificialisation.pdf](https://www.normandie-artificialisation.fr/IMG/pdf/20231006_fiche4_lutte-artificialisation.pdf)

Néanmoins, l'autorité environnementale précise que l'artificialisation à venir de ces 4,21 ha sera à comptabiliser au titre du Zan sur la période 2021-2031. Elle estime en outre qu'au regard des enjeux sanitaires et environnementaux, et plus particulièrement des évolutions législatives et réglementaires récentes en matière de limitation de consommation d'espace et d'artificialisation des sols, le dossier aurait dû mettre en perspective le projet de modification du PLU avec la modification en cours du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de Normandie. Ce dernier est en effet en cours de modification pour décliner l'objectif national du « zéro artificialisation nette » sur les différents territoires intercommunaux de la région. Le SCoT de Caen-Métropole devra donc être modifié à son tour pour le prendre en compte, et le décliner sur chacun des territoires qu'il couvre dans le cadre de leurs documents d'urbanisme.

L'autorité environnementale estime qu'au-delà de la nécessaire démonstration des besoins présentés pour l'ouverture à l'urbanisation envisagée dans le cadre de la présente modification, il est impératif que la consommation d'espace ainsi permise soit justifiée, voire réexaminée au regard de la future déclinaison sur le territoire communal de l'objectif régional de division par deux de l'artificialisation des sols à échéance de 2031. Or, le dossier n'apporte pas d'éléments permettant un tel examen et ne donne aucune information chiffrée de la dynamique, actuelle et prévisible, de consommation d'espace.

***L'autorité environnementale recommande de reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation de l'intégralité de la zone 1AU au regard de la trajectoire à adopter pour contribuer à l'objectif d'une division par deux de l'artificialisation des sols à échéance de 2031.***

#### Les risques

Un des principaux enjeux de la modification du PLU porte sur les risques présents sur les principaux secteurs voués à être urbanisés.

Le premier est l'aléa d'effondrement ou d'affaissement de terrain, lié aux anciennes mines. Le plan de prévention des risques miniers (PPRM) de May-sur-Orne a été approuvé par un arrêté préfectoral du 10 août 2021. Il est donc très récent et permet de réglementer l'urbanisation (il s'applique indépendamment du PLU).

Le secteur de projet « *rue des trois Ursulines / rue Eugène Figeac* », qui prévoit l'implantation de commerces et de logements, se situe en zone bleue (aléa faible d'affaissement) du PPRM. Le règlement écrit du projet de PLU modifié renvoie vers le PPRM pour les constructions admises sous conditions. Dans la démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC) prévue par la collectivité, l'évitement consiste à s'appuyer sur le PPRM pour rendre inconstructible la bande située au sud du projet. L'autorité environnementale rappelle que la démarche ERC permet également de définir des mesures de réduction appropriées dans le cadre du PLU et susceptibles, lorsque l'enjeu et les incidences potentielles du projet de PLU le justifient, d'aller au-delà du strict respect des obligations réglementaires applicables par ailleurs.

Le second risque important est le retrait-gonflement des argiles. Comme le montre la carte présente dans le rapport d'évaluation environnementale (p. 34), les deux principaux secteurs de projet sont situés en « aléa fort ». Cet aléa ne conduit pas à l'interdiction de construire mais implique des dispositions particulières afin d'adapter le bâti aux risques potentiels. Dans le règlement écrit des zones U et 1AU, seule une recommandation est faite aux constructeurs d'engager une étude géotechnique. Or, des mesures s'appliquent désormais pour les constructions susceptibles d'être autorisées dans les secteurs exposés, conformément aux dispositions introduites dans le code de la construction et de l'habitation par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi élan), du fait de l'accentuation du risque sur le bâti lié à l'augmentation des occurrences de sécheresse. La réalisation de deux études géotechniques est certes prévue pour le secteur de friche « *rue des trois Ursulines / rue Eugène Figeac* » (commerce et logements), mais pas pour le secteur d'extension urbaine 1AU.

Pour l'autorité environnementale, nonobstant les réglementations spécifiques applicables par ailleurs, la prise en compte du risque minier et du risque de retrait-gonflement des argiles doit être renforcée dans le projet de PLU, et un rappel explicite des dispositions réglementaires en vigueur mériterait d'être inséré dans la notice de présentation et dans l'évaluation environnementale.

***L'autorité environnementale recommande à la collectivité de renforcer le règlement écrit du PLU sur la prise en compte des risques miniers et de retrait-gonflement des argiles dans les secteurs concernés et d'être plus explicite et didactique concernant la prise en compte de ces risques dans la notice de présentation et dans l'évaluation environnementale.***

#### La biodiversité

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU va engendrer une perte de biodiversité de plaine. Le terrain est actuellement cultivé en agriculture dite « intensive » avec une production de céréales. Comme l'indique à juste titre le dossier, cette urbanisation entraîne une réduction de la trame brune (continuité écologique des sols). Les futurs aménagements prévus, notamment la lisière urbaine d'une largeur de huit à dix mètres, composée de haies bocagères, d'arbres et d'arbustes d'essences régionales, devraient permettre de favoriser l'accueil d'espèces faunistiques et floristiques. Toutefois, l'urbanisation de ce secteur va générer une artificialisation des sols et donc une remise en cause irréversible de leur potentiel fonctionnel. À cet égard, la biodiversité des sols n'a pas été inventoriée, alors qu'elle représente un potentiel de valorisation agro-écologique qu'il importe de préserver dans la perspective de la mise en œuvre de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement, ce potentiel étant compromis dans une très large mesure par l'artificialisation.

L'enjeu de biodiversité apparaît plus important sur le secteur de projet « *rue des trois Ursulines / rue Eugène Figeac* ». En effet, le site accueillait auparavant une ancienne scierie mais il est en friche depuis plus de vingt ans, libre de toute construction. La biodiversité a par conséquent pu s'y développer puisque les friches sont souvent propices à une certaine « renaturation » spontanée.

L'état initial de l'environnement décrit sommairement les éléments présents sur le site : petits arbustes, taillis de ronces, hautes herbes. Le sol est quant à lui qualifié de dégradé. Aucun élément présent ne semble préservé dans le futur aménagement : l'OAP ne définit en effet aucune disposition de préservation de l'existant. Pour identifier précisément les espèces faunistiques et floristiques présentes ou fréquentant le site, un inventaire faune-flore complet est nécessaire, soit dans le cadre de la présente modification du PLU, soit dans le cadre de la future autorisation du projet (permis d'aménager ou de construire). En l'absence de cette connaissance fine et des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation le cas échéant le dossier met l'accent sur les aménagements des espaces publics qui seront végétalisés et plantés. Le règlement du PLU prévoit par ailleurs le principe de perméabilité des clôtures pour permettre le déplacement de la petite faune. Pour l'autorité environnementale, il est nécessaire que le PLU rende obligatoire, via l'orientation d'aménagement et le règlement, la réalisation d'un inventaire faune-flore complet et la définition de mesures adaptées d'évitement, de réduction, voire de compensation, mais aussi de dispositifs favorables à la biodiversité (nichoirs pour oiseaux, hôtels à insectes...).

***L'autorité environnementale recommande de rendre obligatoire dans le cadre du PLU la réalisation d'une étude écologique préalable à tout aménagement du secteur « rue des trois Ursulines / rue Eugène Figeac » afin de définir des mesures adéquates d'évitement, de réduction voire de compensation.***

#### L'eau

La préservation qualitative et quantitative des eaux destinées à la consommation humaine est un enjeu majeur. Le territoire de la commune de May-sur-Orne est concerné, pour toute la partie située à l'ouest de la route départementale (RD) 562, par l'emprise du périmètre de protection rapprochée (PPR) de la prise d'eau potable dans l'Orne à Louvigny, définie par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) du 23 juillet 1975. Cette prise d'eau appartient au syndicat « Eau du bassin caennais » (EBC) et constitue une ressource stratégique pour l'agglomération caennaise.

Le secteur de friche « *rue des trois Ursulines / rue Eugène Figeac* » se situe au sein de ce PPR. Outre le centre commercial, le PLU prévoit l'installation d'une station-service. Or, l'article 10 de l'arrêté préfectoral de DUP interdit les stockages nouveaux d'hydrocarbures liquides ou gazeux à usage commercial. Par conséquent, il convient que la collectivité réexamine le projet de station service pour s'assurer de la compatibilité avec la servitude de protection de l'eau potable.

***L'autorité environnementale recommande de réexaminer le projet d'implantation d'une station service au sein du périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau potable dans l'Orne localisée à Louvigny.***

Concernant le volet quantitatif, le dossier indique que le syndicat « Eau du bassin caennais » a été contacté dans le cadre de la présente procédure afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec la disponibilité de la ressource en eau potable. Le schéma directeur d'eau potable de ce syndicat doit permettre de définir, à moyen et long termes, les besoins/ressources de l'ensemble du territoire du syndicat mais également par zone. La commune de May-sur-Orne est située dans la zone « adductions de Caen ». Si, pour l'instant, l'approvisionnement en eau potable n'est pas problématique, il apparaît que des mesures seront à prendre par le syndicat à moyen et long termes (solliciter l'usine de l'Orne à sa capacité maximale pour couvrir les pointes de consommation, pérenniser et optimiser la capacité des ressources existantes, recourir à de nouvelles ressources). Dans l'immédiat, il convient que la collectivité s'assure de la disponibilité de la ressource avant la réalisation des deux principaux secteurs de projet.

La gestion des eaux pluviales revêt également une importance particulière, notamment du fait de la prise d'eau potable dans l'Orne. Les OAP prévoient que les projets devront être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement et que les eaux pluviales seront gérées par infiltration à l'aide de noues, de fossés, de bassins de rétention paysager, et l'usage de matériaux perméables pour les stationnements. Afin de garantir une neutralité hydraulique et la qualité des eaux, il serait utile que le règlement écrit soit plus précis dans sa rédaction à cet égard.

***L'autorité environnementale recommande de formaliser, dans le règlement écrit, les mesures nécessaires pour garantir la neutralité hydraulique et la qualité des eaux.***

#### Santé humaine

Le secteur de renouvellement urbain « rue des trois Ursulines / rue Eugène Figeac » se situe sur les terrains d'une friche industrielle (ancienne scierie). Dans la mesure où des habitations sont envisagées sur ces terrains, la compatibilité des sols en place avec les usages prévus (habitations, espaces verts, potagers...) doit être vérifiée préalablement à tous travaux. L'évaluation environnementale de la modification du PLU ne l'évoque pas ; il serait utile d'indiquer si une étude de pollution préalablement aux projets d'aménagement est prévue ou, si elle ne l'est pas, d'en expliquer les raisons.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par l'analyse des potentiels impacts de la modification du PLU sur la santé humaine en lien avec la potentielle pollution des sols.***

En outre, et au-delà de la recommandation précédemment formulée concernant le périmètre de captage d'eau potable, l'implantation d'une station service à proximité de secteurs d'habitation est de nature à accroître les risques sanitaires pour les populations. Les stations services sont génératrices d'expositions à un ensemble de composés organiques volatils, cancérigènes, neurotoxiques et irritants ; elles sont également sources de risques d'incendie et d'explosion.