



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

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

Avis délégué

**Modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal
valant programme local de l'habitat (PLUiH) applicable sur le
territoire de l'ancienne
communauté d'agglomération Seine-Eure (27)**

N° MRAe 2024-5515

PRÉAMBULE

Par courrier reçu le 29 juillet 2024 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la communauté d'agglomération Seine-Eure (27) sur le projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) applicable sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération Seine-Eure.

Le présent avis est émis par Madame Edith Châtelais, présidente de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, par délégation de compétence donnée par la MRAe lors de sa séance collégiale du 19 septembre 2024. Les membres de la MRAe Normandie ont été consultés le 21 octobre 2024 et le présent avis prend en compte les contributions reçues. Cet avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la MRAe formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale, sur la base des travaux préparatoires produits par la Dreal de Normandie.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégialement le 27 avril 2023¹, Madame Edith Châtelais 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.

* *

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 2 août 2024 l'agence régionale de santé de Normandie.

La MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

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.

¹ 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

Le 1^{er} septembre 2019, l'ancienne communauté d'agglomération Seine-Eure (Case), qui comptait 43 communes, a fusionné avec l'ancienne communauté de communes Eure-Madrie-Seine pour devenir la nouvelle Case comptant 60 communes.

Par arrêté du 28 septembre 2023, le président du conseil communautaire a prescrit la modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH), approuvé le 28 novembre 2019, et applicable sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération. Elle a procédé à une évaluation environnementale volontaire, sous la forme d'une actualisation de l'évaluation environnementale initiale. Le projet de modification n° 4 du PLUiH a été transmis pour avis à l'autorité environnementale, qui l'a reçu le 29 juillet 2024.²

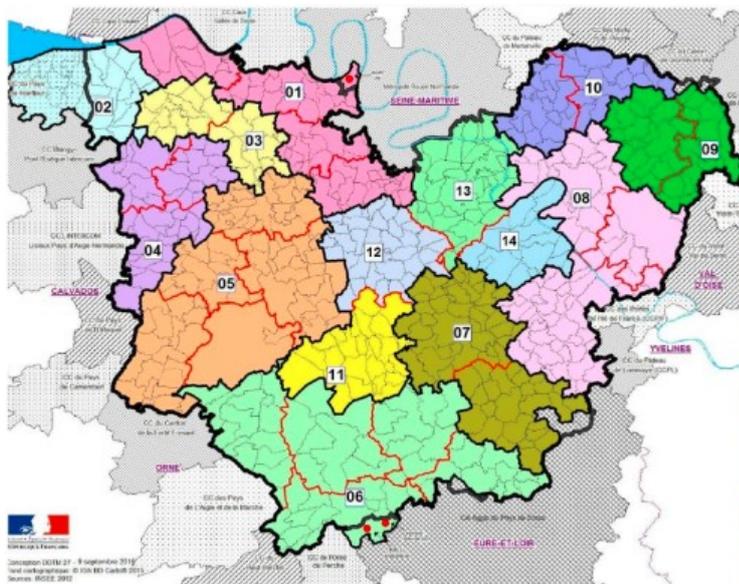


Schéma de coopération intercommunale dans le département de l'Eure
figure n° 13 : ancienne communauté d'agglomération Seine-Eure

source : rapport de présentation du PLUiH approuvé le 28 novembre 2019

² La Case est également en charge du PLUi valant schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'ancienne communauté de communes Eure-Madrie-Seine. Ce PLUi valant SCoT fait actuellement l'objet d'une procédure de modification n° 4.

Avis délégué de la MRAe Normandie n° 2024-5515 en date du 29 octobre 2024

Modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) applicable sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération Seine-Eure (27)



Communes composant la nouvelle Case
(source : site officiel agglo-Seine-Eure)

3 Présentation du projet de modification n° 4 du PLUiH

Le projet de modification n° 4 du PLUiH prévoit de multiples évolutions, ainsi résumées dans le dossier (page 6 de la notice de l'actualisation de l'évaluation environnementale) :

- « correction d'erreurs mineures et points bloquants ou améliorations réglementaires » ;
- « mise en adéquation des secteurs opérationnels par rapport à l'avancement des projets en cours » ;
- « renforcement de la protection du patrimoine bâti et naturel »,
- « ajout, modification ou suppression d'emplacements réservés ».

Pour l'autorité environnementale, les évolutions envisagées correspondent, pour la plupart, à des ajustements de portée limitée des règlements écrit et graphique, et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Toutefois, comme le relève la notice d'évaluation environnementale (p. 20), le projet de modification n° 4 présenté peut avoir des incidences significatives en ce qui concerne la modification du zonage au nord-est de l'OAP de la Ferme de la Londe, sur la commune de Louviers, en créant un secteur NI dédié à l'accueil d'activités de loisirs en zone naturelle (N). En lien avec la création du secteur NI, l'OAP de la Ferme de la Londe évolue pour permettre l'accueil d'activités de loisirs et d'activités économiques.

Il en est de même de l'évolution du zonage envisagée dans la commune de Criquebeuf-sur-Seine, avec la création d'un secteur Ac d'une superficie de 14,20 hectares (ha), situé en zone agricole (A) dans le PLUiH en vigueur, pour permettre l'extension de carrières³. Le secteur Ac correspond aux « espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation agricole », selon le règlement écrit, p. 77.

Enfin, la création de certains emplacements réservés, dont l'emplacement réservé n° 4 sur la commune du Mesnil-Jourdain, peut également avoir des incidences sur l'environnement et la santé humaine,

³ La société des carrières Stref implantée sur le territoire est spécialisée dans l'extraction de sables, calcaires et graviers.

puisqu'elle peut conduire à modifier les modalités d'occupation des sols, actuellement à vocation agricole.

4 Analyse du projet de modification n° 4 du PLUiH

Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier transmis à l'autorité environnementale comprend une notice de présentation de la modification du PLUiH, une notice d'évaluation environnementale des évolutions envisagées comportant une courte étude d'incidences Natura 2000, qui se conclut par un bref résumé non technique, le bilan de la concertation conduite ainsi que le rapport de présentation actualisé du PLUiH. Les documents présentés sont globalement de bonne qualité rédactionnelle et bien illustrés. Les modifications apportées au PLUiH sont clairement expliquées. La notice d'évaluation environnementale est dans l'ensemble proportionnée aux enjeux du projet de modification, mais gagnerait à être complétée par certaines précisions en ce qui concerne les évolutions identifiées comme susceptibles d'avoir des incidences significatives sur l'environnement.

Le PLUiH identifie, par un étoilage dans le règlement graphique, deux anciens corps de ferme situés sur les communes de Louviers et de Surville qui pourraient changer de destination. Pour l'autorité environnementale, il est nécessaire que le dossier comporte des photographies de ces bâtiments, afin de mesurer leur état de conservation.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des photographies des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination afin de mesurer leur état de conservation.

Reclassement en secteur NI d'un secteur actuellement classé en zone N au nord-est de l'OAP de la Ferme de la Londe à Louviers

Une des principales modifications apportées au PLUiH susceptible de porter atteinte à l'environnement concerne la création en zone naturelle d'un secteur NI (à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs) pour y permettre la réalisation de constructions « sous condition d'être liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, [...] ».



Extrait du plan de zonage du PLUiH en vigueur
(source : notice de présentation p. 13)



Extrait du plan de zonage du projet de PLUiH modifié
(source : notice de présentation p. 13)

Le dossier (notice d'évaluation environnementale, p. 10) précise que la superficie de ce secteur s'élève à 1,6 ha et que l'imperméabilisation des sols y sera très limitée compte tenu de l'obligation réglementaire de maintenir un espace libre de pleine terre minimum de 90 % de la parcelle. Cependant, en l'absence de description précise du secteur NI et de ses enjeux environnementaux, il est difficile d'évaluer les

potentielles incidences du reclassement envisagé. L'évaluation environnementale doit démontrer que les aménagements qui seront permis par l'évolution du document d'urbanisme ne seront pas de nature à générer des incidences notables au regard de la sensibilité du secteur, situé en lisière d'une zone naturelle (compte tenu notamment de l'augmentation des déplacements et de la fréquentation du site, de la gestion des eaux usées et pluviales, des besoins en eau potable, des pollutions lumineuses et sonores, etc.). Le dossier indique que le projet envisagé est « en corrélation avec les objectifs de l'OAP de la Ferme de la Londe », sans toutefois présenter l'organisation du secteur dédié aux activités de loisirs dans sa globalité ni les besoins qui conduisent au reclassement proposé, et sans proposer de scénarios alternatifs ni de mesures de réduction ou de compensation.

L'autorité environnementale recommande de justifier l'évolution du document d'urbanisme relative au reclassement d'une partie de la zone N en secteur NI au nord-est de l'OAP de la Ferme de la Londe sur la commune de Louviers, au regard des besoins auxquels il répond et de l'absence de solutions alternatives. Elle recommande d'en présenter précisément les enjeux environnementaux et sanitaires et d'évaluer les potentiels impacts des projets permis par ce reclassement, afin de définir en tant que de besoin des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation adaptées et proportionnées.

Modification de l'OAP de la Ferme de la Londe

Le projet de modification du PLUiH prévoit de supprimer la vocation d'accueil d'habitats de l'OAP de la Ferme de la Londe, telle que prévue par le document d'urbanisme en vigueur, au profit d'activités de loisirs et d'activités économiques. Selon le dossier (notice de présentation), il est également envisagé de réduire le périmètre de l'OAP au sud de son périmètre, en reclassant la parcelle n° ZA0195 de la zone A en zone U mais en la protégeant en raison de son intérêt environnemental au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Concernant la nature des activités qui pourraient s'implanter dans la partie centrale du site, désignée comme un secteur de transition entre les activités économiques et le parc paysager, le nouveau règlement de l'OAP précise que « Pourra être envisagé de l'activité maraîchère, de l'élevage, de la restauration liée à l'activité présente sur le site. » Ces projets sont en lien avec la création du secteur NI évoquée ci-dessus, mais ne semblent pas encore définis précisément. Toutefois, la nature des activités autorisées par le règlement et par l'OAP ainsi modifiés, ainsi que les nouvelles prescriptions paysagères semblent être de nature à réduire l'artificialisation des sols susceptible d'être générée par la vocation d'habitats inscrite dans le PLUiH en vigueur et à tendre vers un renforcement de la végétalisation du site. Sont en effet inscrits dans le schéma de l'OAP, d'une superficie de 13,12 ha (annexe n°1 de la notice de présentation), l'aménagement d'un parc paysager au nord du site, le renforcement de la protection des lisières boisées, le traitement paysager qualitatif en limite de rue, et le maintien de 80 % des espaces non bâtis perméables en espaces libres dans le règlement de l'OAP.

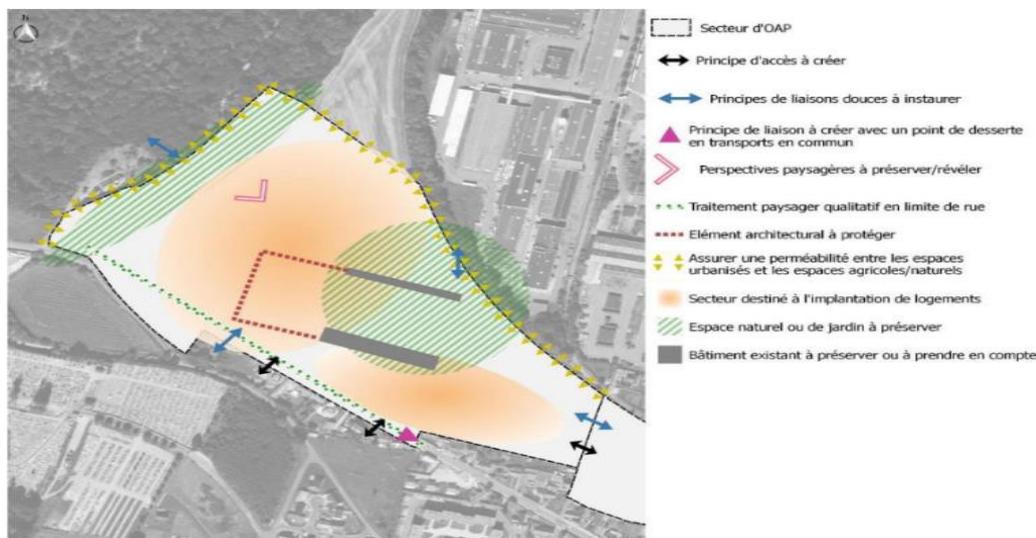


Schéma de l'OAP de la Ferme de la Londe dans le PLUiH en vigueur (source : notice de présentation p. 14)

Avis délégué de la MRAe Normandie n° 2024-5515 en date du 29 octobre 2024

Modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) applicable sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération Seine-Eure (27)

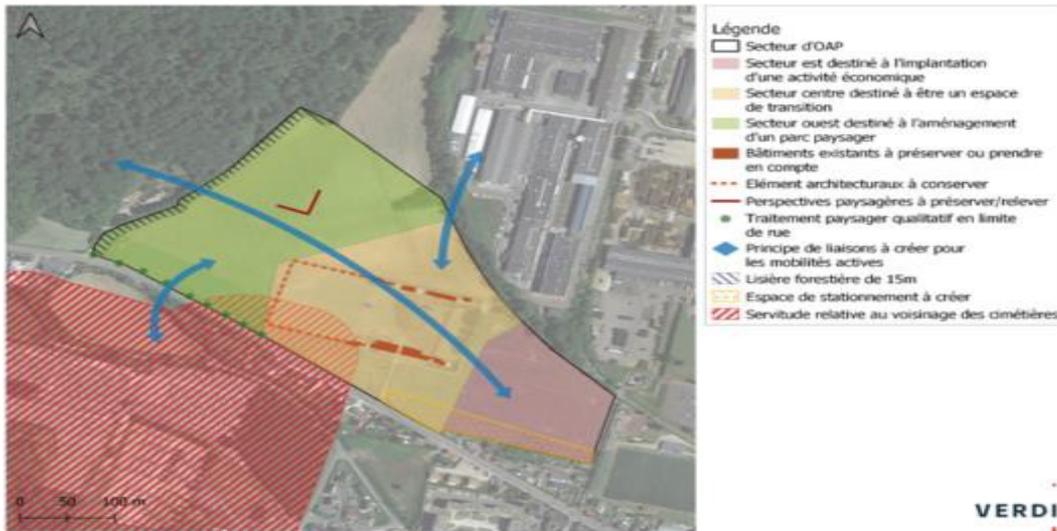
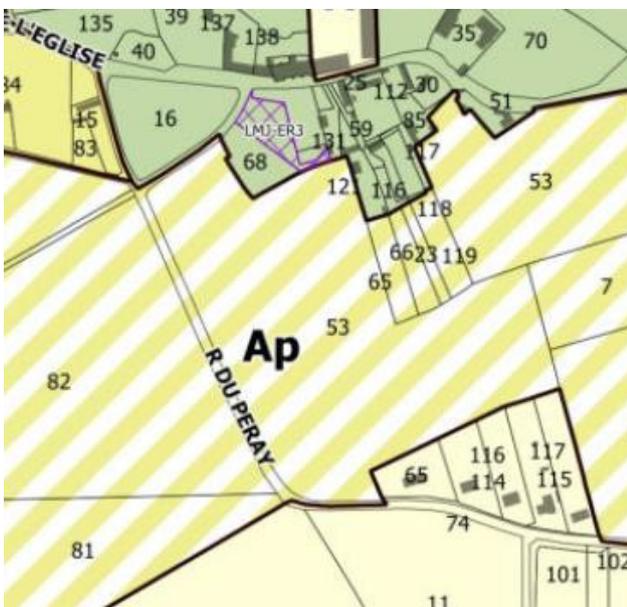


Schéma de l'OAP de la Ferme de la Londe dans le projet de PLUiH modifié (source : notice de présentation p. 14)

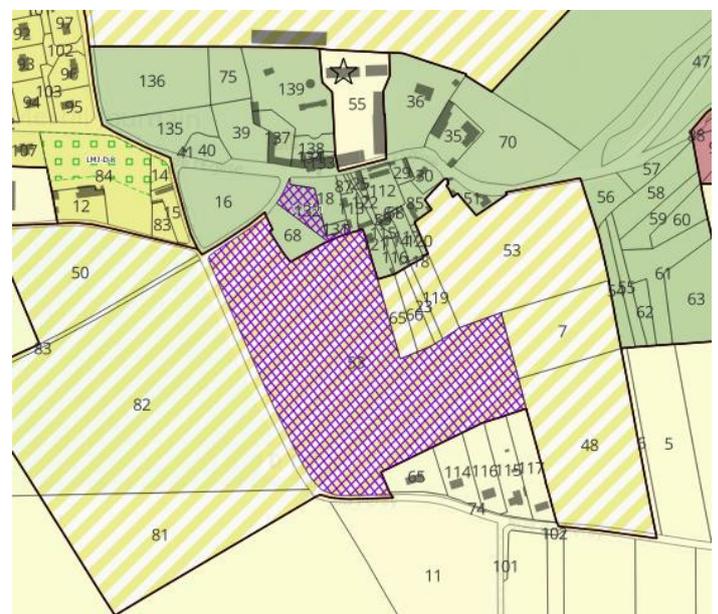
Création de l'emplacement réservé n° 4 sur la commune du Mesnil-Jourdain

Le projet de modification n° 4 du PLUiH prévoit, sur la commune du Mesnil-Jourdain, la création d'un emplacement réservé en secteur agricole protégé (Ap), afin de permettre la création d'un parking, d'un verger et d'un bassin de rétention. L'emprise de cet emplacement réservé s'élève à 36 990 m².

Selon l'évaluation environnementale, la création de cet emplacement réservé n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement dans la mesure où ces éléments « renforceront son intégration paysagère indispensable du fait de la localisation en Ap » (p. 13).



Extrait du plan de zonage du PLUiH en vigueur (source : notice de présentation p. 17)



Extrait du plan de zonage du projet de PLUiH modifié (source : notice de présentation p. 17)

Pour l'autorité environnementale, il est nécessaire de justifier précisément les besoins qui conduisent à envisager la création de cet emplacement réservé, en précisant notamment les surfaces dédiées à chacun des usages envisagés, afin d'évaluer les enjeux sur l'environnement et la santé humaine de ce

projet eu égard à sa superficie et à sa localisation dans un secteur identifié à enjeu agricole dans le PLUiH en vigueur ainsi qu'à la nature des usages envisagés.

L'autorité environnementale recommande de justifier la création de l'emplacement réservé n° 4 situé dans la commune du Mesnil-Jourdain et d'évaluer les enjeux environnementaux et sanitaires, compte tenu de sa superficie, de la nature des usages envisagés, et de sa localisation dans un secteur identifié à enjeu agricole par le PLUiH en vigueur.

Modification du zonage dans la commune de Criquebeuf-sur-Seine en lien avec l'exploitation des carrières

Le projet d'évolution du PLUiH prévoit des modifications du zonage existant dans la commune de Criquebeuf-sur-Seine afin de permettre l'extension du périmètre d'exploitation des carrières, avec les trois reclassements suivants (p. 25 de la notice de présentation) :

- d'une partie de la zone A en secteur Ac (à vocation d'exploitation de carrière) au sud-ouest et au nord-est du site des carrières, sur une superficie de 14,20 ha ;
- d'anciens secteurs de carrière désormais non exploités en zones N et A, sur une surface de 3,6 ha ;
- de la partie est du secteur Uz (secteur urbain à vocation d'activités industrielles) en secteur Uzç (à vocation d'accueil d'activités économiques), à la fin de l'exploitation des carrières.



Vue aérienne du site des carrières

*Cercles bleus : futurs secteurs « Ac » d'exploitation de la carrière
cercle rouge : anciens secteurs de carrière reclassés en zones N et A
cercle jaune : futur secteur Uzç, à vocation d'activités économiques
(source : notice de présentation p. 25)*



Extrait du plan de zonage du PLUiH en vigueur
(source : notice de présentation p. 25)



Extrait du plan de zonage du projet de PLUiH modifié
(source : notice de présentation p. 25)

La notice d'évaluation environnementale précise qu'au titre des mesures de réduction des impacts du classement de 14,20 ha en secteur Ac, d'anciens sites de carrières classés en Ac sont reclassés en zones A et N sur une superficie de 3,6 ha, « Le classement en zone N permet de mieux tenir compte du caractère naturel de l'espace concerné, puisqu'il est couvert par des boisements. Au même titre que le classement en zone A permet de mieux tenir compte des parcelles actuellement cultivées. » Une autre mesure de réduction consiste à considérer que l'exploitation a un caractère temporaire et qu'à titre de compensation, une remise en état, dont les modalités sont prévues par un arrêté préfectoral, est attendue à terme. « Une couche superficielle des sols adaptée et définie par un arrêté préfectoral d'autorisation devra être reconstituée afin de permettre une bonne reconstitution de la végétalisation (agricole, humide, forestière) », (règlement des zones A et N, p. 82 et 112).

Cependant, alors que la création de nouvelles surfaces dédiées à l'exploitation des carrières montre une extension globale du secteur Ac, le dossier ne présente aucune justification en dehors des besoins économiques. De plus, alors que l'exploitation de carrières est une activité générant des incidences notables pour l'environnement et la santé humaine, le dossier ne présente aucune évaluation de l'extension de l'exploitation permise par l'évolution du document d'urbanisme envisagée. Pour l'autorité environnementale, l'évaluation environnementale doit être réexaminée en conséquence ; il conviendra également de joindre, au dossier, l'arrêté préfectoral qui définit la mesure de compensation liée à la diminution de la surface de la zone A du PLUiH en vigueur.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en justifiant le projet de reclassement de 14,20 ha de zone agricole en secteur Ac (à vocation d'exploitation de carrière) au sud-ouest et au nord-est du site des carrières et en présentant une évaluation environnementale complète des potentiels impacts sur l'environnement et la santé humaine de l'extension des carrières permise par le projet de modification du document d'urbanisme présenté. Elle recommande également de joindre au dossier l'arrêté préfectoral relatif à la mesure de compensation liée à la diminution de la surface de la zone A du PLUiH en vigueur.

Par ailleurs, la création d'un secteur Uzc dédié à l'accueil d'activités économiques, à l'est de l'actuel secteur Uz situé dans la commune de Criquebeuf-sur-Seine, marque l'intention d'une ouverture à l'urbanisation susceptible d'impacter l'environnement et la santé humaine. Or, les modifications du règlement écrit du PLUiH, relatives au nouveau secteur Uzc, ne sont pas présentées dans le dossier.

L'autorité environnementale recommande de compléter le règlement écrit du PLUiH modifié par les dispositions relatives au nouveau secteur Uzc envisagé dans la commune de Criquebeuf-sur-Seine.