



Annexe – Commune de Martot – Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUiH) afin de permettre la réalisation d'une résidence seniors et d'une maison d'assistants maternels

SYNTHESE DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES QUESTIONS ABORDÉES AU TRAVERS DES RÉSERVES ET RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

MÉMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DE LA MRAE

Sommaire

1. Les réserves.....	3
2. Les recommandations	4
3. Les observations du public.....	5
4. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.....	6

1. Les réserves

Réserve n°1 de la Commission d'Enquête : « *Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de mise en compatibilité n°1 du PLUiH de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure sous réserve de s'assurer de la complète et stricte réalisation des aménagements concourant à la bonne qualité environnementale et de la permanence, vérifiable, de cette intention dans la durée* ».

Réponse de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure : L'Agglomération Seine-Eure sera vigilante quant aux aménagements environnementaux prévus dans le permis de construire. A l'achèvement des travaux, l'Agglomération Seine-Eure prêtera une attention particulière quant à la réalisation des aménagements prévus. Par ailleurs, le choix du zonage (zone Nhe) et les évolutions des règles du PLUiH associées dans le cadre de la déclaration de projet, permettent de garantir la réalisation du projet de résidence seniors tout en assurant la préservation de 65 % d'espaces libres de pleine terre afin de préserver le cadre paysager.

2. Les recommandations

Recommandation n°1 de la Commission d'Enquête : « *Formuler les règles de la nouvelle zone « Nhe » en termes unifiés et en conformité au tableau des Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités* ».

Réponse de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure : La définition du secteur Nhe sera mise en cohérence avec le tableau des destinations et sous-destinations. La référence aux « équipements collectifs ou privés » sera supprimée et le secteur sera défini de la façon suivante : « un secteur Nhe qui couvre les espaces où peuvent être réalisées des constructions de façon à préserver le cadre de vie et le caractère naturel ».

Pour identifier les constructions autorisées, il sera nécessaire de se référer au tableau des destinations et sous-destinations de la zone Nhe, qui autorise l'hébergement et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; et sous conditions le logement, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les salles d'art et de spectacle. Les conditions définies pour ces dernières constructions sont : d'être liés aux constructions autorisées (hébergement, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale), de faire l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement et d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Recommandation n°2 de la Commission d'Enquête : « *Définir les modalités et le rythme d'une évaluation de la pérennité du corridor urbain tel que défini par la trame Verte et Bleue du SRCE* ».

Réponse de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure : Le projet préserve le corridor urbain identifié dans le cadre du document 1.C Rapport de Présentation - Etat initial de l'environnement du PLUiH. Le projet de résidence seniors et d'accueil MAM participe effectivement à la pérennité de ce corridor urbain par l'aménagement de 2300 m² dédiés à l'éco pâturage.

3. Les observations du public

Observation n°1 du public : Monsieur PICARD Valentin, agriculteur, résidant à Martot se dit « favorable à la réhabilitation de l'ancien hôpital de Martot mais non favorable à l'extension. Extension empiétant sur plusieurs arbres et détériorant l'esthétique du parc ».

Réponse de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure : Le projet tel qu'encadré par la déclaration de projet se veut respectueux du cadre paysager et du patrimoine bâti existant. Il s'inscrit dans une volonté de ne pas laisser se dégrader ce site exceptionnel.

L'objectif est de permettre une évolution des bâtiments de l'ancien hôpital de Martot, tout en s'insérant dans l'environnement existant et en ne dénaturant pas l'ensemble du site.

Le projet apparaît assez vertueux en matière d'espaces végétalisés. Une part d'au minimum 65% du terrain sera conservée en espaces de pleine terre. Les espaces arborés ou paysagers existants feront l'objet d'un traitement particulier afin de contribuer à la richesse du site. Le bassin de rétention existant sera transformé en mare, formant ainsi un réservoir de biodiversité. Le projet prévoit également la mise en place d'une roseraie, de ruches, de jardins partagés ou encore d'un espace d'éco-pâturage de 2 300 m². La plantation d'arbustes à baies pour les oiseaux, d'essences locales et mellifères le long d'une partie du cheminement favorisera la pollinisation des végétaux environnants et la biodiversité. De nombreux arbres seront également plantés sur le parcours séniors.

L'extension implique l'abattage de 6 arbres, non répertoriés parmi les arbres remarquables du parc. Le promoteur s'engage par ailleurs à planter au minimum 12 arbres d'essences équivalentes, afin de compenser ces préjudices sur les boisements.

De plus, ce projet de réhabilitation et d'extension permettra d'améliorer et de valoriser les bâtiments existants, aujourd'hui laissés à l'abandon et se trouvant dans un état dégradé. Les bâtiments seront requalifiés pour faire écho à l'architecture du château.

Afin d'éviter le développement abusif de nouvelles constructions sans lien avec l'extension de l'ancien hôpital et d'empêcher une dénaturation du site, le futur zonage Nhe sera très restrictif quant aux possibilités de constructions. Enfin, ce projet intergénérationnel n'est viable économiquement qu'avec l'extension projetée, permettant d'accueillir 58 logements ainsi qu'une MAM.

Suivi par :

Service urbanisme,
planification et foncier
Pôle planification
planification-territoriale@seine-
eure.com
02 32 50 86 10

N/Réf :

BL/RP/FP/LL/AC/DA/20

Madame la Présidente de la MRAe
Normandie
DREAL Normandie - Site de Caen
SECLAD - Pôle Évaluation Environnementale
1, rue Recteur Daure
CS 60040
14006 CAEN CEDEX 1

A Louviers, le **26 JAN. 2021**

**Objet : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de
programme local de l'Habitat – Projet de construction d'une
résidence séniors et d'une Maison d'Accueil Maternelle (MAM)**

Madame la Présidente,

Suite à la réception de l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale concernant la déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du Plan Local d'Urbanisme tenant lieu de programme local de
l'Habitat (PLUiH) relative à la construction d'une résidence séniors et d'une
Maison d'Accueil Maternelle, vous trouverez en pièce-jointe de ce courrier les
éléments de réponse que nous y apportons.

Ce mémoire en réponse sera annexé au procès verbal de la réunion d'examen
conjoint se déroulant le 19 janvier prochain. L'ensemble de ces éléments sera
par la suite intégré dans le dossier d'enquête publique.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de ma
considération distinguée.

Par délégation
Le Directeur Général

**Le Président,
Bernard LEROY**



Régis PETIT

PJ : Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

1 Place Ernest Thorel
27405 Louviers Cedex

Tel : 02 32 50 85 50
Fax : 02 32 50 85 51

www.agglo-seine-eure.fr

MÉMOIRE EN RÉPONSE À L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

**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

1) Enjeux environnementaux et mesures ERC

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.

Dans le cadre de ce projet, la technique « Éviter, réduire, compenser », afin de limiter les atteintes à l'environnement, a été déclinée au travers de plusieurs éléments.

Dans un premier temps, le projet pourra difficilement se faire ailleurs sur la commune ou le territoire tout en limitant davantage les atteintes à l'environnement. En effet, il s'appuie sur la réhabilitation des bâtiments existants de l'ancien hôpital de Martot, laissés à l'abandon, à laquelle s'ajoute une extension mesurée, afin de permettre la mise en œuvre d'un projet intergénérationnel dans un cadre exceptionnel. Dès lors, un tel projet ne pourra se faire ailleurs sans contribuer à l'artificialisation de terrains nus.

Dans un deuxième temps, le projet, tel qu'encadré par la présente déclaration préalable et les futures règles applicables dans le PLUiH, permettra de réduire et de limiter les atteintes à l'environnement. En effet, afin de permettre la réalisation de ce projet, tout en ne dénaturant pas l'ensemble du site, il est prévu de créer un zonage spécifique Nhe (zone 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 la forme d'un STECAL sur la parcelle B0464, d'une superficie de 2,3 ha. Les sous-destinations autorisées pour ce futur zonage seront limitées aux équipements permettant de l'hébergement, permettant une activité de services où s'effectue

l'accueil d'une clientèle ou encore à des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Les autres sous-destinations autorisées sous conditions devront être liées aux constructions énoncées précédemment, faire l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement et être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ainsi, afin d'éviter le développement abusif de nouvelles constructions sans lien avec l'extension de l'ancien hôpital de Martot et d'empêcher une dénaturation du site, le zonage Nhe sera très restrictif quant aux possibilités de constructions.

Dans un troisième et dernier temps, le projet projeté apparaît assez vertueux en matière d'espaces végétalisés. En effet, au minimum une part de 65% du terrain sera conservée en espaces de pleine terre. Les espaces arborés ou paysagers existants feront l'objet d'un traitement particulier afin de contribuer à la richesse du site. Le bassin de rétention existant sera transformé en mare, formant ainsi un réservoir de biodiversité. Le projet prévoit également la mise en place d'une roseraie, de ruches, de jardins partagés ou encore d'un espace d'éco-pâturage de 2 300 m. La plantation d'arbustes à baies pour les oiseaux, d'essences locales et mellifères le long d'une partie du cheminement favorisera la pollinisation des végétaux environnants et la biodiversité. Enfin, le projet tient compte d'un corridor urbain traversant le parc du château de Martot. Les incidences induites par le projet se trouvent ainsi pondérées par un traitement qualitatif et attentif du cadre paysager et naturel du site.

Concernant les enjeux environnementaux identifiés sur le site, au-delà des sites Natura 2000 et des ZNIEFF, le parc du château de Martot comprend des espaces enherbés, des massifs arborés, des arbres isolés. L'ensemble de ces éléments seront pris en compte et valorisés dans le cadre du projet projeté. En effet, ce panorama sur une étendue de verdure qu'offre le parc sera préservé puisque la majeure partie de la parcelle sera conservée en espaces de pleine terre. Le projet prévoit également la transformation du bassin de rétention des eaux de pluie en mare, la mise en place d'une roseraie, de ruches ou encore de jardins partagés.

2) Résumé non-technique

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.

Illustrations à ajouter :



Perspective – source CBA



Plan des façades Est et Ouest état existant et projeté – source CBA

Dans le cadre de ce projet, il est nécessaire de procéder à des modifications du PLUiH afin de permettre sa réalisation. Il est prévu de créer un zonage spécifique Nhe (zone 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 la forme d'un STECAL sur la parcelle B0464, d'une superficie de 2,3 ha. Les sous-destinations autorisées et les règles de cette future zone seront précises et restrictives afin d'éviter le développement de tout autres constructions, sans lien avec l'extension de l'ancien hôpital de Martot ; permettant alors de ne pas dénaturer le caractère naturel du site. Le projet nécessitera ainsi une modification des plans de zonage, mais également du plan des espaces libres, du plan des hauteurs et du règlement.

3) Risque inondation et pollution du sol

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.

Concernant le risque inondation, le site du projet se trouve en zone jaune du PPRi de la Boucle de Poses, zone dont le rôle dans l'expansion des crues est nul, et qui est susceptible d'être soumise à un risque de remontée de nappe. Le projet est conforme au règlement de la zone jaune, puisque les occupations et utilisations du sol de toute nature y sont autorisées, mises à part la création de sous-sols ou l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables. Le règlement de la zone jaune impose uniquement un rehaussement d'au moins 20 cm au-dessus de la côte de référence, le projet prévoit quant à lui un rehaussement de 65 cm. Les éventuels risques en matière d'inondations seront donc anticipés et réduits. En tout état de cause, aucune aggravation du risque ne sera engendrée par le projet.

Concernant le risque lié à la pollution des sols, le projet ne présente pas d'incompatibilité particulière. Le terrain est référencé dans la base de données BASIAS, qui constitue un inventaire des sites susceptibles d'être pollués. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans cette base de données ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit. En l'espèce, la base de données BASIAS ne comporte aucune information sur une éventuelle pollution du site. En tout état de cause, le maître d'ouvrage sera tenu de respecter la réglementation applicable en matière de pollution, indépendante de celle liée au droit de l'urbanisme, afin de s'assurer notamment que les usages futurs seront compatibles avec l'état de sols.