



PLUIH prescrit le 17 décembre 2015,
Arrêté le 20 décembre 2018,
Enquête publique du 20 mai 2019 au 24 juin 2019.
Approuvé le : 28 novembre 2019
Modifié par Déclaration de Projet N°1 le : 27 mai 2021

Le Président,
Bernard LEROY

Déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLUIH de l'Agglomération Seine-Eure



Notice Explicative

Projet de construction d'une résidence seniors et d'une Maison d'Accueil Maternelle (MAM)

Sommaire

Introduction	1
1. OBJECTIF DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.....	1
2. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	1
2.1. Examen conjoint : étude du projet avec les personnes publiques associées...	1
2.2. Enquête publique : soumission du projet auprès de la population.....	2
2.3. Prise en compte des avis, puis approbation par le Conseil Communautaire	2
2.4. Mise en application après formalités.....	3
3. L'ENQUETE PUBLIQUE : TEXTES ET PROCEDURES.....	3
3.1. Textes régissant l'enquête publique en cause.....	3
3.2. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE.....	5
3.3. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête	6
3.4. Autorité compétente pour approuver le pluih	7
4. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE OBLIGATOIRE	7
Partie 1 -Déclaration de Projet.....	8
1. Les principes et caractéristiques du projet :	8
1.1. Le contexte communal	8
1.2. Localisation du site de projet.....	8
1.3. État initial du site	9
1.4. Descriptif du projet	10
2. L'intérêt général du projet.....	14
Partie 2 – Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat.....	16
1. Modification du zonage applicable :.....	16
1.1. Justifications :	16
1.2. Évolutions des plans de zonage n°1 et N°2 :	17
2. Évolution du règlement écrit	19
2.1. Dispositions générales	19
2.2. Règlement de la zone naturelle (N)	20
2.3. Évolutions du plan des espaces libres de pleine terre	28
2.4. Évolutions du plan des hauteurs :	29
2.5. Bilan des documents modifiés :	31
Partie 3- Évaluation environnementale.....	32
1. Cadre juridique et méthode utilisée.....	32
2. État initial de l'environnement.....	33

2.1.	Milieux physiques et naturels	33
2.2.	Occupation des sols et paysages	33
2.3.	Milieux naturels.....	34
2.4.	Prise en compte des incidences du projet.....	44
2.5.	Résumé non-technique.....	47

Introduction

1. OBJECTIF DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.

Le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH) de l'Agglomération Seine-Eure a été approuvé le 28 novembre 2019.

Le projet de « mise en compatibilité n°1 du PLUiH avec déclaration de projet » porte sur un **projet de construction d'une extension des bâtiments de l'ancien hôpital de Martot pour permettre la réalisation d'une résidence seniors et d'une Maison d'Accueil Maternelle (MAM).**

Ce projet au caractère d'intérêt général n'est pas autorisé au regard des dispositions actuelles du PLUiH. Le document d'urbanisme doit ainsi être mis en compatibilité afin de faire évoluer les **plans de zonage n°1 et n°2, le règlement écrit, le plan des espaces libres de pleine terre et le plan des hauteurs.**

1

2. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La « Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général » est régie par les articles L153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme. Les principales étapes de cette procédure sont les suivantes:

2.1. Examen conjoint : étude du projet avec les personnes publiques associées

Code de l'urbanisme, article L153-54 :

*Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une **déclaration de projet**, et **qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme** ne peut intervenir que si :*

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un **examen conjoint de l'Etat**, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et **des personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. /.../*

2.2. Enquête publique : soumission du projet auprès de la population

Code de l'urbanisme, article L153-55 (extraits):

*Le projet de mise en compatibilité est soumis à une **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement **par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent**. Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

2

Code de l'urbanisme, article L153-57 (extraits) :

*A l'issue de l'enquête publique, **l'établissement public de coopération intercommunale compétent décide la mise en compatibilité du plan /.../***

2.3. Prise en compte des avis, puis approbation par le Conseil Communautaire

Code de l'urbanisme, article L153-58 (extraits):

*La proposition de mise en compatibilité du plan **éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire** ou de la commission d'enquête est approuvée :*

*2° **Par la déclaration de projet** lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

Code de l'urbanisme, article R153-15 (extraits) :

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

*2° [...]Le président de l'organe délibérant de l'établissement public mène la procédure de mise en compatibilité. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale adopte la déclaration de projet. **La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.***

2.4. Mise en application après formalités

Code de l'urbanisme, article L153-59 :

*L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme **devient exécutoire** dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.*

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

3

L'évolution du PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure entre dans le cadre de cette procédure, comme détaillé dans le présent dossier, dans la mesure où l'opération projetée présente un caractère d'intérêt général.

3. L'ENQUETE PUBLIQUE : TEXTES ET PROCEDURES

3.1. Textes régissant l'enquête publique en cause

Cette enquête publique est organisée selon les modalités fixées par :

- Code de l'Urbanisme : articles L153-55 à L153-20 et articles R153-8 à R153-10.
- Code de l'Environnement, chapitre III du titre II du livre Ier : **articles L123-1 à L123-19 et articles R123- 1 à R123-27.**

Code de l'Urbanisme, article R 153-8 :

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

Code de l'environnement, article R 123-8 :

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou au III de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à

L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci- après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

3.2. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

L'enquête publique s'insère dans la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Elle a pour objet d'**assurer l'information et la participation du public** ainsi que la **prise en compte des intérêts des tiers** lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont **prises en considération** par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

5

Phase d'études et de mise au point du projet de mise en Compatibilité, avec évaluation environnementale

Notification du projet à l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale – MRAe) et aux personnes publiques associées (PPA)

Notification du projet à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestier

Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées

- Saisine du tribunal administratif par M. le Président de l'établissement public de coopération intercommunale pour demander la nomination d'un commissaire-enquêteur.
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique pris par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ; l'arrêté détermine notamment les conditions d'organisation de l'enquête publique.

Enquête Publique (durée : 1 mois), portant sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLUiH

A l'expiration du délai d'enquête : le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et est clos par lui.

- Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du plan et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.
- Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
- Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité compétente le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec **son rapport et ses conclusions motivées.**

6

Analyse des remarques du public, du commissaire-enquêteur et des Personnes Publiques Associées

- L'Agglomération Seine-Eure analyse l'ensemble des remarques et définit les points du dossier à modifier.



Adoption de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH par le Conseil Communautaire

- Formalités de publicité et d'information conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme

3.3. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête

Le projet de mise en compatibilité du PLUiH soumis à enquête publique pourra être modifié afin de prendre en compte les conclusions du commissaire-enquêteur, les souhaits exprimés par le public et par les personnes publiques associées (cf. compte-rendu de la réunion d'examen conjoint et avis qui seront annexés au dossier d'enquête publique), dans le respect de l'économie générale du projet.

3.4. Autorité compétente pour approuver le PLUiH

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH **éventuellement modifiée pour tenir compte des remarques**, sera approuvée par délibération par le **Conseil Communautaire de l'Agglomération Seine-Eure**, autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du projet.

4. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE OBLIGATOIRE

7

En application des articles L.104-2 et L.104-3 du Code de l'urbanisme, lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

Le territoire communal comprenant deux sites classés en zone Natura 2000 (Le site n° n°FR2312003, dit Zone de Protection Spéciale (ZPS) des terrasses alluviales de la Seine et le site n° FR230303007, dit Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Iles et berges de la Seine dans l'Eure), la mise en compatibilité avec déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale ; et cela même si le projet concerné est situé en dehors du périmètre protégé.

Cette évaluation environnementale est présentée en Partie 3.

Partie 1 - Déclaration de Projet

1. Les principes et caractéristiques du projet :

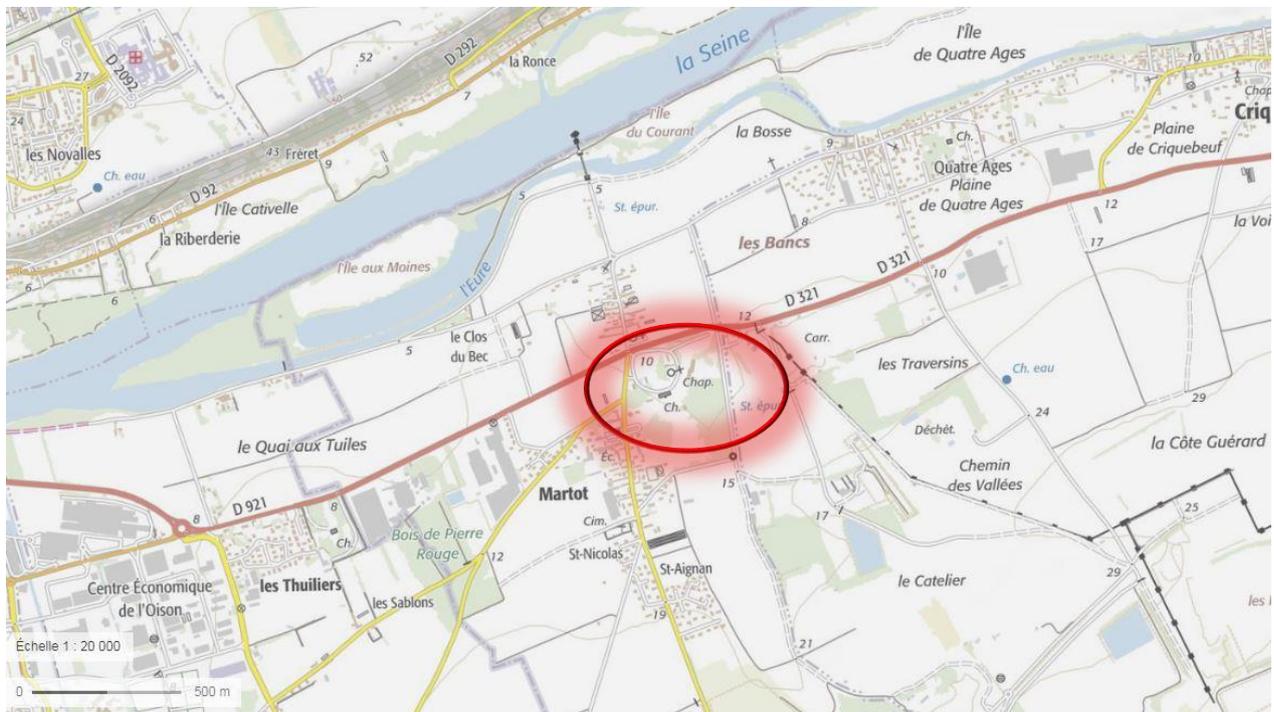
1.1. Le contexte communal

La commune de Martot est située dans l'Eure, dans la vallée de la Seine, à la limite des départements de l'Eure et de la Seine-Maritime, à 7 km environ de la ville de Pont-de-L'arche et à 4km de la commune d'Elbeuf. Elle est limitrophe des communes de Criquebeuf-sur Seine, Terres de Bord, La Haye Malherbe, Saint-Pierre les Elbeuf. Elle couvre une superficie est de 8,48 km² et compte 575 habitants (INSEE – RGP 2016).

La commune appartient à la communauté d'Agglomération Seine-Eure qui regroupe 60 communes et plus de 103 285 habitants.

Située sur la rive gauche de la vallée de Seine, elle est traversée par la Route départementale 321, reliant Pont-de-L'arche à Elbeuf qui permet de rejoindre à Criquebeuf-sur-Seine l'autoroute A13 Paris Normandie à 3,5 km.

1.2. Localisation du site de projet



1.3. État initial du site

Située en limite sud de la RD 321 et au sein du parc du Château de Martot, la parcelle B0464, d'une superficie de 23 027m² est occupée en partie par les anciens bâtiments de l'hôpital d'Elbeuf (bâtiments à réhabiliter) et par quelques massifs arborés et arbres isolés.

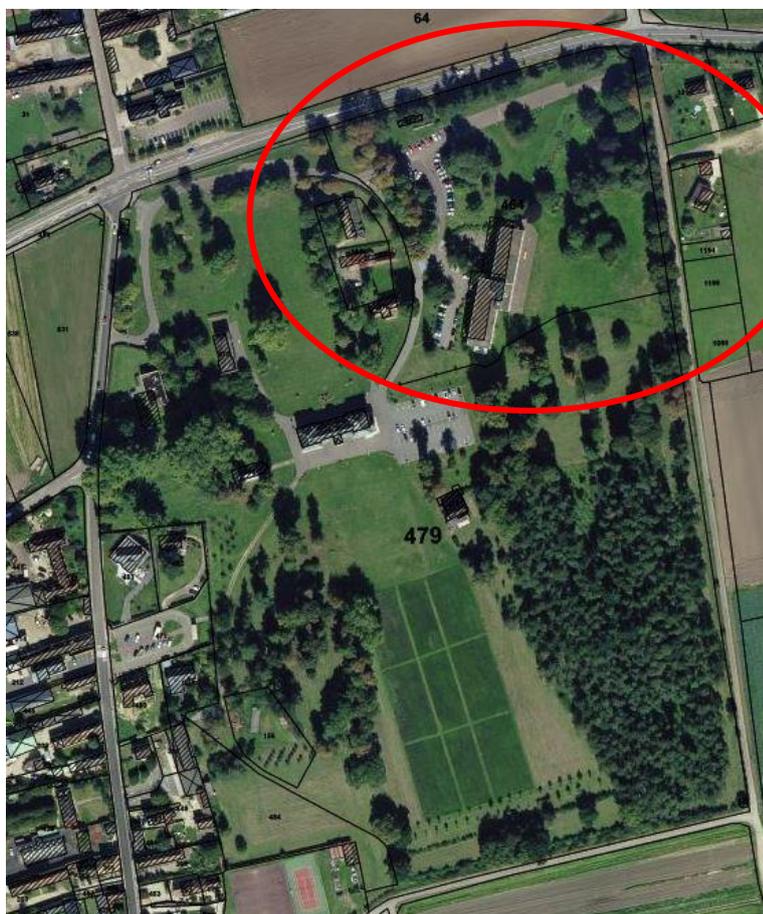


Figure 1: Photo aérienne du Site de Projet



Figure 2: Photos des bâtiments actuels de l'ancien hôpital de Martot

Le site du château de Martot est desservi à l'Ouest par une voie unique à partir de la rue de la mairie. La desserte interne du parc est assurée par une voie étroite sans trottoir ni accotement. Le parc se compose d'espaces verts de bonne qualité avec des arbres de haut jet entourant les bâtiments existants.

1.4. Descriptif du projet

Contexte :

Le parc du château de Martot se situe à proximité immédiate du centre ancien de la commune et de la Seine. Au sein de ce parc arboré on retrouve également une ancienne chapelle, un théâtre en plein air et un théâtre de musique. Outre ce patrimoine on retrouve également les locaux désaffectés depuis quelques années de l'ancien hôpital.



10

Figure 3 : Contexte du site de Projet - Auteur CBA Architectes

Le projet de réhabilitation de l'ancien hôpital s'inscrit dans un contexte de vieillissement de la population et traduit la volonté de développer un « territoire à haute qualité de vie ». Ainsi, l'Agglomération Seine-Eure souhaite offrir de nouvelles formes d'habitat adaptée au besoin des personnes fragiles tout en leur permettant de poursuivre leur vie à proximité de leurs familles et amis sur un territoire qu'elles connaissent.

Face à ce constat et afin de ne pas laisser se dégrader un site exceptionnel, l'Agglomération Seine-Eure souhaite permettre la réalisation de l'extension des bâtiments de l'ancien hôpital de Martot pour favoriser le développement d'un établissement collectif intergénérationnel.

Objet de l'opération

Le projet de réhabilitation et d'extension de l'ancien hôpital se situe à proximité immédiate du centre bourg sur la parcelle cadastrée B0464, d'une superficie de 23 027m².

Constituée de deux phases, l'opération consiste :

- Dans un premier temps en la réhabilitation des bâtiments existants afin de réaliser 68 logements en rez-de chaussée, R+1 et R+2 ainsi qu'une extension inférieure à 50m².
- Dans un second temps, en la construction d'une extension pour réaliser 58 logements en R+1, R+2 ainsi que la création en rez de chaussée d'une MAM pouvant accueillir 16 enfants.

Principes et objectifs du projet :

La réhabilitation et l’extension de l’ancien hôpital est l’occasion pour la commune de Martot et l’Agglomération Seine-Eure de mettre en œuvre un projet intergénérationnel global et ambitieux pour le développement de la commune de Martot mais également structurant pour les habitants des communes du val de Seine et de l’Agglomération Seine-Eure.

L’enjeu urbanistique est aussi social puisque le projet permet de structurer le centre du village de Martot et de redonner vie au parc du Château avec la possibilité de réaliser des liaisons avec l’ensemble des équipements publics de la commune (mairie, école, etc..). Le parc arboré sera ainsi le support des activités puisqu’ il est notamment prévu d’aménager des jardins potagers, une roseraie suspendue, des cheminements, un étang, des éco pâturages ou un théâtre de plein air.

Le projet se veut également respectueux du cadre paysager et du patrimoine bâti existant avec la prise en compte des principales caractéristiques architecturales des bâtiments existants.

Descriptif des aménagements projetés

Les bâtiments actuels seront réhabilités et les façades concernées seront requalifiées pour faire écho à l’architecture du château, tout en étant traités de manière contemporaine. Les matériaux des bâtiments existants comme le stuc blanc, le stuc blanc nuancé, l’ardoise ou le bois servent de palette chromatique de référence pour que le projet s’intègre au mieux dans son environnement.

Ainsi, par sa forme et le traitement des façades, les bâtiments réhabilités et l’extension permise dans le cadre de la présente déclaration de projet répondront aux critères précédemment cités tout en s’intégrant dans l’environnement du parc arboré.



Figure 4 : Plan masse - existant

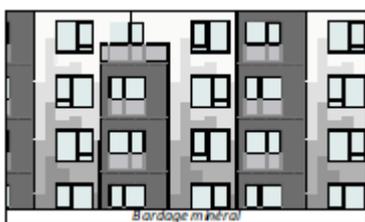


Figure 5 : Plan masse – projeté

Le projet de réhabilitation et d’extension de l’ancien hôpital de Martot participera à la préservation du cadre paysager et « naturel » du site :

- Tous les espaces arborés ou enherbés recevront un traitement paysager et mettront en valeur les éléments existants, notamment le bassin de rétention transformé en mare offrant un espace pour nicher à l’avifaune de l’estuaire de la Seine. Enfin, le projet prévoit également la mise en place d’une roseraie, de ruches et d’un jardin partagé. Par ailleurs, le grand espace enherbé à l’Est du site sera soumis à une fauche une à deux fois par an afin de favoriser la biodiversité.
- Une majeure partie de la parcelle sera conservée en pleine terre (entre 60 et 70%) pour permettre la bonne gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

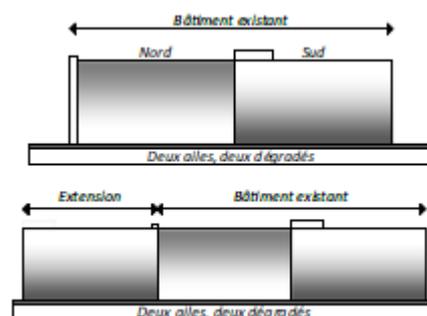
Objectifs fonctionnels et architecturaux



Les façades des bâtiments présenteront un aspect homogène avec une polychromie sobre et élégante pour s’intégrer au mieux dans le parc du château où se trouvent des constructions hétéroclites : le château en stuc blanc avec une toiture type à la mansart en ardoises noires, une chapelle en moellons, pierres et tuiles, des anciennes écuries en briques.

Le projet prévoit également l’isolation extérieure des façades par un bardage composite minéral. Les largeurs et hauteurs des plaques seront diverses pour apporter dynamisme et rythme. Les acrotères seront rehaussés pour éviter les gardes corps disgracieux.

Les teintes choisies seront dans un dégradé du blanc au gris anthracite. Sur l’île Sud, le soubassement débutera avec la teinte la plus foncée pour aller vers le blanc au sommet de



l'acrotère. A l'inverse, sur l'aile Nord, le blanc se situera au pied du bâti. Pour l'extension future de 58 logements, le dégradé de l'aile Sud sera repris.



Afin d'apporter chaleur et douceur à la façade, le bois sera utilisé en fond des loggias, balcons. Les lames imitation claire-voie en pose verticale utilisées seront en fibre bois récupérée issue de forêt française gérée et par la suite recyclables. Ce même matériau sera utilisé en fond de loggias/balcons, sur l'extension de la salle commune en rez-de-chaussée, en toiture terrasse du bâtiment réhabilité pour masquer le local technique existant et les organes techniques, sur les façades de la MAM et en habillage des escaliers de secours en en pignon.

Qualité paysagère :

Le projet est conçu pour s'intégrer au mieux à son environnement :

- Un bâtiment existant
- Une extension qui épouse la topographie du site afin d'éviter les déblais, remblais importants.
- Maintien des espaces de stationnements et réalisation de cheminement perméables.
- La préservation du parc du château de Martot et mise en valeur du bassin de rétention des eaux pluviales en mare.
- Réalisation d'une zone de 2300 m² dédiée à l'éco-pâturage et de jardins partagés de 116 jardinières sur un espace de 211 m².



Figure 6 : Qualités paysagères - CBA Architectes

2. L'intérêt général du projet

Un Besoin communal et intercommunal

Face au constat du vieillissement de la population sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure, la réhabilitation d'une résidence seniors sur la commune de Martot participe à développer une offre de logements diversifiée répondant à tous les types de parcours résidentiels pour tous les âges de la vie. Sur l'Agglomération Seine-Eure, il est notamment relevé qu'il manque les équipements pour accompagner le vieillissement dans les communes périphériques.

Situé à proximité du cœur du village de Martot, le projet de réhabilitation de l'ancien hôpital de Martot en résidence seniors permettra de maintenir des personnes vieillissantes en perte d'autonomie à proximité de leurs lieux de vie et de leur famille. Par ailleurs, le projet favorisera la mixité intergénérationnelle, puisque la MAM préexistante sur la commune de Martot sera intégrée au projet.

Le développement de cet équipement d'intérêt collectif s'inscrit donc pleinement dans le projet de territoire souhaité par les élus de l'Agglomération Seine-Eure et répond aux objectifs suivants :

- *Renforcer les cœurs de ville - centres bourgs - places de villages vivants (commerces, santé, éducation, culture, tertiaire).*
- *Maintenir une politique de solidarité essentielle, en soutenant les personnes les plus fragiles (aide à domicile de grande qualité pour les personnes âgées, dispositifs d'accompagnement à l'emploi renforcés – PLIE...)*
- *Construire des réponses adaptées aux besoins de gardes des enfants*

Un Besoin identifié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'extension de l'ancien hôpital de Martot pour créer une résidence seniors et un espace d'accueil MAM est une opération en accord avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiH, énoncés notamment au sein de **l'Axe 2 – Un territoire équilibré pour vivre et grandir.**

Le projet répond aux orientations suivantes (extraits du PADD du PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure) :

Développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée pour répondre à tous les besoins, assurer les parcours résidentiels

Recenser et adapter les logements pour répondre aux besoins des personnes ayant un handicap et en raison du vieillissement de la population

Le logement des ménages seniors est un nouvel enjeu pour les années à venir. Plusieurs solutions sont possibles :

- *réaliser des travaux d'adaptation des logements,*
- *produire des types d'habitat adapté de type classique prévoyant éventuellement des services fléchés, un local commun ou encore des résidences spécifiques adaptées aux besoins des personnes âgées. »*

Un projet qui répond aux besoins identifiés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUiH.

Le développement sur Martot d'un projet de résidence senior et d'accueil MAM répond à **l'Axe 2 du POA – « Accompagner les parcours résidentiels »** et à **l'action 3 « Favoriser le**

développement d'une diversité d'offre pour répondre aux besoins des seniors, en cohérence avec la localisation des offres de services et d'équipements en soutenant notamment les projets seniors ou intergénérationnels innovants ».

Il est à noter que le POA (P.37) prévoit pour la commune de Martot un projet de réalisation de résidence senior pouvant permettre d'atteindre les objectifs de réalisation de logement locatif social sur la commune.

L'opération s'inscrit donc parfaitement dans les objectifs énoncés dans le document d'urbanisme applicable.

Partie 2 – Mise en compatibilité du plan local d’urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l’habitat

Le projet de mise en compatibilité du PLUiH de l’Agglomération Seine-Eure implique de procéder à quelques ajustements des dispositions règlementaires de la zone naturelle (N). La mise en compatibilité doit conduire à :

- Modifier le zonage applicable ;
- Changer la dénomination de la zone : supprimer le zonage N et créer un secteur de taille et de capacité d’accueil limité (STECAL) reprenant les limites du terrain d’assiette du projet conformément aux dispositions de l’article L.151-13 du code de l’urbanisme ;
- Modifier le tableau des destinations et sous –destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites ;
- Modifier le plan des espaces libres de pleine terre pour prendre en compte la réalisation de l’extension des bâtiments existants tout en limitant les impacts sur le cadre paysager ;
- Modifier le plan des hauteurs pour prendre en compte la réalisation de l’extension des bâtiments existants tout en permettant la réalisation des ouvrages techniques en toiture.

1. Modification du zonage applicable :

1.1. Justifications :

L’emprise du site se situe au sein de la zone naturelle N du PLUiH :

- La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l’intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l’existence d’une exploitation forestière ou du caractère d’espaces naturels.

En plus de la zone N, on y retrouve :

- un secteur Nh appliqué sur les hameaux constitués en zone naturelle et potentiellement densifiables ;
- un secteur Nj, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l’édification d’annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisées ;
- un secteur Nc pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle ;
- un secteur Ni à vocation du développement d’activités de tourisme et de loisirs ;
- un secteur Np pour les espaces naturels protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- un secteur Nir pour les espaces naturels compris à l’intérieur du périmètre du projet de liaison

autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.

Le PLUiH ne permet pas d'autoriser la réalisation d'une extension des bâtiments de l'ancien hôpital de Martot dans le cadre de la création d'une résidence seniors et d'une MAM. Il convient donc de procéder aux évolutions des plans de zonage N°1 et N°2 de la commune de Martot.

1.2. Évolutions des plans de zonage n°1 et N°2 :



17

Figure 7 : Plan de zonage n°1 avant modification

Les dispositions du zonage réglementaire ne permettent pas la réalisation du projet en zone naturelle N. La modification des plans de zonage n°1 et n°2 portent sur l'évolution des contours de la zone et consiste en la création d'un nouveau STECAL (Nhe) couvrant l'intégralité de la superficie de la parcelle B0464 (23 027m²).

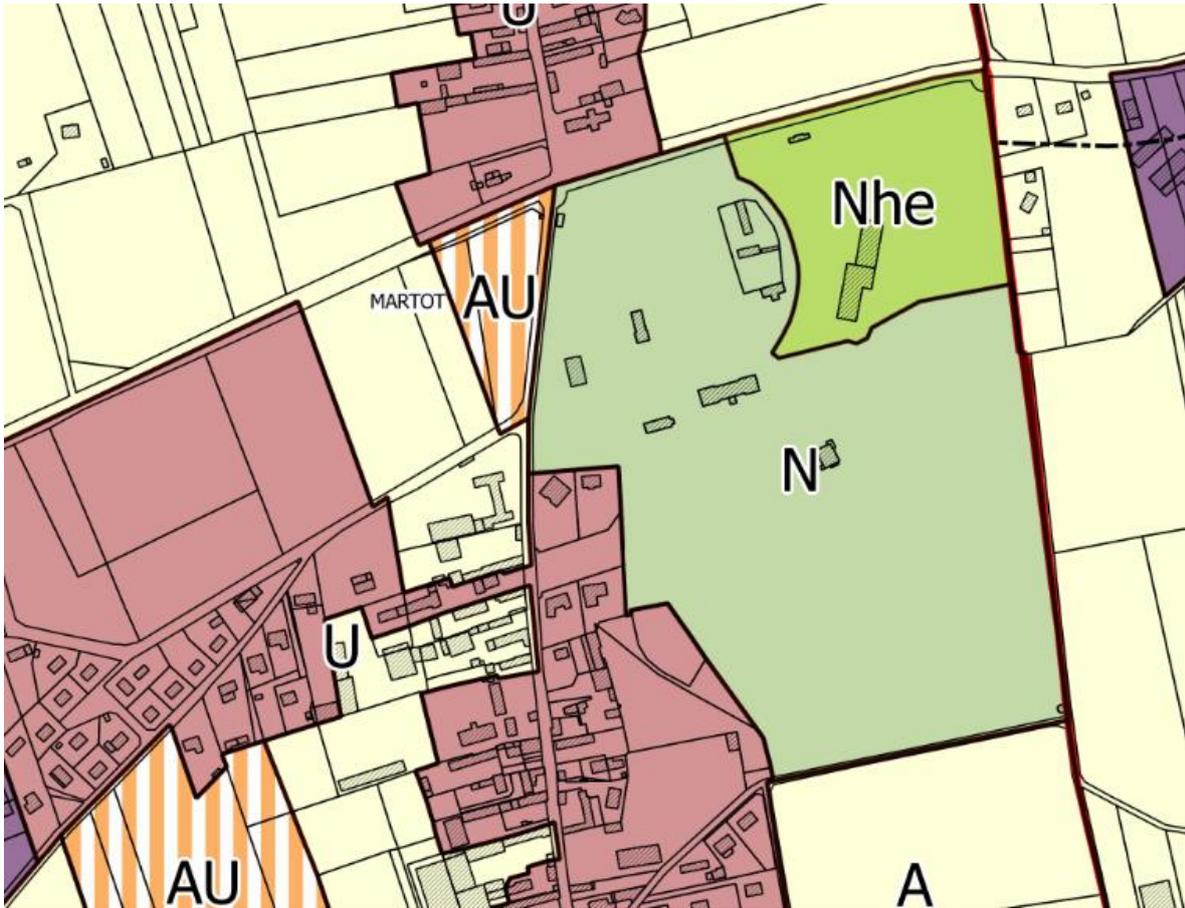


Figure 8 : Plan de zonage n°1 après modification

Le secteur Nhe est également reporté au plan de zonage n°2.



Figure 9: Plan de zonage n°2 avant modification



Figure 10: Plan de zonage n°2 après modification

2. Évolution du règlement écrit

Le projet de réhabilitation et d'extension de l'ancien hôpital respecte la majeure partie des dispositions du règlement écrit de la zone naturelle (N) du PLUiH. Toutefois suite à la création d'un nouveau secteur Nhe, il convient d'autoriser la nouvelle destination des bâtiments et d'effectuer quelques adaptations pour certaines dispositions du règlement écrit du PLUiH.

Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions à ajouter sont surlignées dans les extraits ci-dessous. Le règlement de la zone N est intégré au dossier de mise en compatibilité du PLUiH.

2.1. Dispositions générales

Extrait du règlement écrit (Dispositions générales, article 3 divisions du territoire en zones) avant la mise en compatibilité :

- La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

En plus de la zone **N**, on y retrouve :

- un secteur **Nh** appliqué sur les hameaux constitués en zone naturelle et potentiellement densifiables ;
- un secteur **Nj**, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où

- seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisés ;
- un secteur **Nc** pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle ;
- un secteur **Ni** à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;
- un secteur **Np** pour les espaces naturels protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- un secteur **Nir** pour les espaces naturels compris à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.

Extrait du règlement écrit (Dispositions générales, article 3 divisions du territoire en zones) suite à la mise en compatibilité :

- La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

20

En plus de la zone **N**, on y retrouve :

- un secteur **Nh** appliqué sur les hameaux constitués en zone naturelle et potentiellement densifiables ;
- Un secteur **Nhe** qui couvre les espaces 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 » ;
- un secteur **Nj**, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisés ;
- un secteur **Nc** pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle ;
- un secteur **Ni** à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;
- un secteur **Np** pour les espaces naturels protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- un secteur **Nir** pour les espaces naturels compris à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.

2.2. Règlement de la zone naturelle (N)

Il est nécessaire de procéder à la modification du chapeau de la zone naturelle (N) comme pour l'article 3 des dispositions générales et ajouter le sous-secteur Nhe :

Extrait du règlement écrit (préambule de la zone naturelle (N)) avant la mise en compatibilité :

La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

La zone **Naturelle** comprend :

- une zone **N**, qui couvre et protège les principaux espaces naturels, paysagers et écologiques composant l'Agglomération Seine-Eure ;
- un secteur **Nh** appliqué sur les hameaux constitués en zone naturelle et potentiellement densifiables, notamment à travers la possibilité d'y construire de nouveaux logements ;
- un secteur **Nj**, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisées ;

- un secteur **Nc** pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle ;
- un secteur **Ni** à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;
- un secteur **Np** pour les espaces naturels protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- un secteur **Nir** pour les espaces naturels compris à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.

Extrait du règlement écrit (préambule de la zone naturelle (N)) suite à la mise en compatibilité :

La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

La zone **Naturelle** comprend :

- une zone **N**, qui couvre et protège les principaux espaces naturels, paysagers et écologiques composant l'Agglomération Seine-Eure ;
- un secteur **Nh** appliqué sur les hameaux constitués en zone naturelle et potentiellement densifiables, notamment à travers la possibilité d'y construire de nouveaux logements ;
- Un secteur **Nhe** qui couvre les espaces 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 » ;
- un secteur **Nj**, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie des zones urbanisées ;
- un secteur **Nc** pour les espaces concernés par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle ;
- un secteur **Ni** à vocation du développement d'activités de tourisme et de loisirs ;
- un secteur **Np** pour les espaces naturels protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes ;
- un secteur **Nir** pour les espaces naturels compris à l'intérieur du périmètre du projet de liaison autoroutière A28-A13 défini par une Déclaration d'Utilité Publique.

2.2.1. Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

Il convient d'ajouter une colonne dans le tableau des destinations et sous-destinations autorisées.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Nhe		
		Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

2.2.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités :

Il convient d'ajouter dans le règlement écrit de la zone naturelle les conditions permettant d'encadrer les nouvelles constructions en secteur Nhe. Le caractère naturel doit rester prédominant et répondre aux destinations et sous-destinations autorisées et autorisées sous conditions dans le tableau précédant.

Extrait du règlement écrit (Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités) avant la mise en compatibilité :

- En zone N, les constructions, installations et aménagements liés à l'exploitation agricole et forestière ou soumis à condition sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.
- En zone Nh, les nouvelles constructions sont possibles, dans la limite des destinations autorisées au 1.1 du présent chapitre ;
 - Pour les constructions agricoles, il doit dans tous les cas être question obligatoirement de constructions légères directement nécessaires aux exploitations agricoles et qui ne dépassent pas 70 m² d'emprise au sol. La réalisation de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol est interdite.
- En zone N, la création d'espaces de stationnement et de voies d'accès est autorisée sous réserve de permettre la bonne infiltration des eaux pluviales et de ne pas accentuer le phénomène de ruissellement de ces eaux ;
- En zone N, les constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'entrepôt doivent être liées directement au fonctionnement d'une infrastructure routière ou autoroutière existante ;
- En zone Nc, les constructions et aménagements autorisés sous condition doivent être exclusivement liés et nécessaires au fonctionnement :
 - d'une activité d'exploitation de carrière et/ou de traitement des matériaux compatible avec le schéma départemental des carrières de l'Eure puis avec le schéma régional des carrières lorsque celui-ci sera entré en vigueur et faisant l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral ;
 - des installations de transformation des matériaux telles que les centrales à béton, les centrales d'enrobés, etc. Est autorisé le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts-fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière en application de l'article R.151-34, 2° du Code de l'urbanisme. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :
 - Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution ;
 - Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04) ;
 - Les terres et pierres (code déchet 20 02 02) ;
 - La terre végétale et la tourbe ;
 - Les fines issues du traitement des matériaux de carrière.
 - Une couche superficielle des sols adaptée et définie par arrêté préfectoral d'autorisation devra être reconstituée afin de permettre une bonne revégétalisation (agricole, humide, forestière, ...) ;
- En zone Nj, les constructions autorisées sous condition ne peuvent uniquement constituer que des annexes rattachées à une construction principale implantée sur la même unité foncière ;
- En zone Ni, les constructions autorisées doivent être liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces

constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;

- En zone Nir, les constructions autorisées doivent être liées directement au projet de développement du barreau de liaison entre l'autoroute A28 et l'autoroute A1 ;
- En zone N, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition de respecter une surface totale d'emprise au sol cumulée de 150 m² ;
- L'implantation d'un bâtiment, hors annexe de moins de 20m² d'emprise au sol, ne pourra se faire à moins de 20 mètres d'une lisière boisée ;
- En zones N, Nh et Np, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver, l'extension d'un bâtiment d'habitation existant (*voir définition donnée dans le Lexique*) est autorisée à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m² d'emprise au sol. En zone Np, ces conditions s'appliquent pour tout type de construction ;
- La création d'annexes est autorisée :
 - sous réserve (hors zone NI) :
 - d'être implantée à moins de 40m de la construction principale à laquelle elle se rattache,
 - de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m², hors piscine non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUiH.
 - sous réserve (en zone NI) :
 - De respecter une bonne insertion paysagère, ainsi que le caractère naturel de la zone ;
- En zones N, Nh, NI, Nj, Nir, sont strictement interdits les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules hors d'usage non autorisés ;
- En zones N, Nh, Nj et Nir l'aménagement de terrains de camping est interdit.

2.2.3. Règles spécifiques à certains secteurs

- Dans les secteurs concernés par un risque naturel ou technologique, le pétitionnaire devra respecter les dispositions édictées à l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement ;
- Dans les espaces concernés par un risque d'inondation par ruissellement ou par débordement de cours d'eau, sont interdits les constructions fermées qui entravent, de par leur positionnement, le bon écoulement des eaux pluviales.

Extrait du règlement écrit (Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités) suite à la mise en compatibilité :

- En zone N, les constructions, installations et aménagements liés à l'exploitation agricole et forestière ou soumis à condition sont autorisés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites.
- En zone Nh, les nouvelles constructions sont possibles, dans la limite des destinations autorisées au 1.1 du présent chapitre ;
- Pour les constructions agricoles, il doit dans tous les cas être question obligatoirement de constructions légères directement nécessaires aux exploitations agricoles et qui ne dépassent pas 70 m² d'emprise au sol. La réalisation de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol est interdite.
- En zone Nhe, sont admis les logements, les locaux et bureaux accueillant du public des

administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les salles d'art et de spectacles, tel qu'indiqué dans le tableau 1.1., sous réserve :

- 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 – cf. tableau 1.1) ;
 - de faire l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement ;
 - d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »
- En zone N, la création d'espaces de stationnement et de voies d'accès est autorisée sous réserve de permettre la bonne infiltration des eaux pluviales et de ne pas accentuer le phénomène de ruissellement de ces eaux ;
 - En zone N, les constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'entrepôt doivent être liées directement au fonctionnement d'une infrastructure routière ou autoroutière existante ;
 - En zone Nc, les constructions et aménagements autorisés sous condition doivent être exclusivement liés et nécessaires au fonctionnement :
 - d'une activité d'exploitation de carrière et/ou de traitement des matériaux compatible avec le schéma départemental des carrières de l'Eure puis avec le schéma régional des carrières lorsque celui-ci sera entré en vigueur et faisant l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral ;
 - des installations de transformation des matériaux telles que les centrales à béton, les centrales d'enrobés, etc. Est autorisé le remblaiement (total ou partiel sous forme de hauts-fonds / zones humides) des affouillements et plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière en application de l'article R.151-34, 2° du Code de l'urbanisme. Les seuls matériaux acceptés en remblaiement sont :
 - Les sédiments de dragage, à condition que ceux-ci ne présentent pas de risque de pollution ;
 - Les terres et cailloux ne contenant pas de substance dangereuse (code déchet 17 05 04) ;
 - Les terres et pierres (code déchet 20 02 02) ;
 - La terre végétale et la tourbe ;
 - Les fines issues du traitement des matériaux de carrière.
 - En zone Nj, les constructions autorisées sous condition ne peuvent uniquement constituer que des annexes rattachées à une construction principale implantée sur la même unité foncière ;
 - En zone NI, les constructions autorisées doivent être liées directement au fonctionnement d'une activité de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
 - En zone Nir, les constructions autorisées doivent être liées directement au projet de développement du barreau de liaison entre l'autoroute A28 et l'autoroute A1 ;
 - En zone N, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition de respecter une surface totale d'emprise au sol cumulée de 150 m² ;
 - L'implantation d'un bâtiment, hors annexe de moins de 20m² d'emprise au sol, ne pourra se faire à moins de 20 mètres d'une lisière boisée ;
 - En zones N, Nh et Np, sous réserve d'être conforme aux règles édictées par le plan des espaces de pleine terre à préserver, l'extension d'un bâtiment d'habitation existant (*voir définition donnée dans le Lexique*) est autorisée à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction. Dans tous les cas, l'extension ne pourra être supérieure à 50 m² d'emprise au sol. En zone Np, ces conditions s'appliquent pour tout type de construction ;
 - La création d'annexes est autorisée :
 - sous réserve (hors zone NI) :
 - d'être implantée à moins de 40m de la construction principale à laquelle elle

- se rattache,
- de respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m², hors piscine non constitutive de surface de plancher (ouvrage et équipement d'entretien), réalisables à travers une ou plusieurs constructions à compter de la date d'approbation du PLUiH.
- sous réserve (en zone NI) :
 - De respecter une bonne insertion paysagère, ainsi que le caractère naturel de la zone ;
- En zones N, Nh, **Nhe**, NI, Nj, Nir, sont strictement interdits les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation, le stationnement de caravanes (à l'exception d'une caravane située dans un bâtiment ou sous abri), les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature et de véhicules hors d'usage non autorisés ;
- En zones N, Nh, **Nhe**, Nj et Nir l'aménagement de terrains de camping est interdit.

2.2.4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'aménagement qui sera autorisé suite à la mise en compatibilité pourra occasionner des affouillements ou des exhaussements au droit de la construction. Il convient de modifier les principes généraux pour permettre les exhaussements et les affouillements des sols au droit de la nouvelle construction.

Extrait du règlement écrit (Principes généraux) avant la mise en compatibilité :

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

L'autorisation de construire peut-être refusée :

- pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
- si l'implantation des constructions n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percements notamment). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Une facture contemporaine peut également être intégrée à une construction existante si elle respecte les principes énoncés précédemment ou encore si elle permet de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse.

En zones N, Nh, Np les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés et s'ils s'inscrivent dans l'un des deux cas suivants :

- s'ils sont réalisés au droit de la construction ;
- sur les parties restantes du terrain : dès lors qu'ils ne modifient pas les niveaux topographiques initiaux de 0,75 mètres en plus ou de 0,75 mètres en moins ou s'ils sont liés aux aménagements paysagers prévu en lisère d'opération, type talus ou fossés plantés.

Les deux cas précédemment énoncés ne s'appliquent pas pour les constructions à vocation agricole, ni en zone NI, ni en zone Nc, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Extrait du règlement écrit (Principes généraux) après la mise en compatibilité :

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. En ce sens, les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans la continuité de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de gabarit, et elles doivent s'adapter à la forme et à la taille de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

27

L'autorisation de construire peut-être refusée :

- pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions ;
- si l'implantation des constructions n'est pas en cohérence avec l'implantation des constructions avoisinantes.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses caractéristiques architecturales (volume et percements notamment). Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Une facture contemporaine peut également être intégrée à une construction existante si elle respecte les principes énoncés précédemment ou encore si elle permet de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétiques.

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse.

En zones N, Nh, **Nhe**, Np les affouillements et exhaussements de terrain réalisés pour les besoins de la construction peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne conduisent pas à des mouvements de terrains prononcés et s'ils s'inscrivent dans l'un des deux cas suivants :

- s'ils sont réalisés au droit de la construction ;
- sur les parties restantes du terrain : dès lors qu'ils ne modifient pas les niveaux topographiques initiaux de 0,75 mètres en plus ou de 0,75 mètres en moins ou s'ils sont liés aux aménagements paysagers prévu en lisère d'opération, type talus ou fossés plantés.

Les deux cas précédemment énoncés ne s'appliquent pas pour les constructions à vocation agricole, ni en zone NI, ni en zone Nc, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.3. Évolutions du plan des espaces libres de pleine terre

Le plan des espaces libres de pleine terre doit être modifié pour permettre la construction de l'extension des bâtiments de l'ancien hôpital de Martot. En zone naturelle, les espaces libres de pleine terre ne sont pas règlementés dans le PLUiH puisque les constructions autorisées sont limitées aux seules extensions ou annexes des bâtiments existants.

Afin de permettre les seules constructions liées à l'extension de l'ancien hôpital de Martot et permettre la réalisation d'une résidence seniors et d'une MAM, il est proposé d'imposer la conservation d'au moins 65 % d'espaces libres de pleine terre. Cette disposition permet de répondre aux besoins du projet tout en garantissant la préservation du cadre paysager et « naturel » du parc du château de Martot.

28



Figure 11 - Plan des espaces libres avant modification



Figure 12 - Plan des espaces libres après modification

2.4. Évolutions du plan des hauteurs :

Le plan des hauteurs doit également être modifié car en secteur naturel, les hauteurs des nouvelles constructions ne peuvent dépasser 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Afin de permettre dans la nouvelle zone Nhe, la construction de l'extension des bâtiments de l'ancien hôpital de Martot, il convient d'autoriser une hauteur maximale des constructions de 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Les nouveaux bâtiments seront hauts de 15 mètres environ et il est prévu l'installation en toiture d'éléments techniques.

Par ailleurs la hauteur autorisée de 16 mètres pour les nouvelles constructions en secteur Nhe est compatible avec la hauteur des bâtiments existants qui est de 15,53 mètres au sommet des édicules.

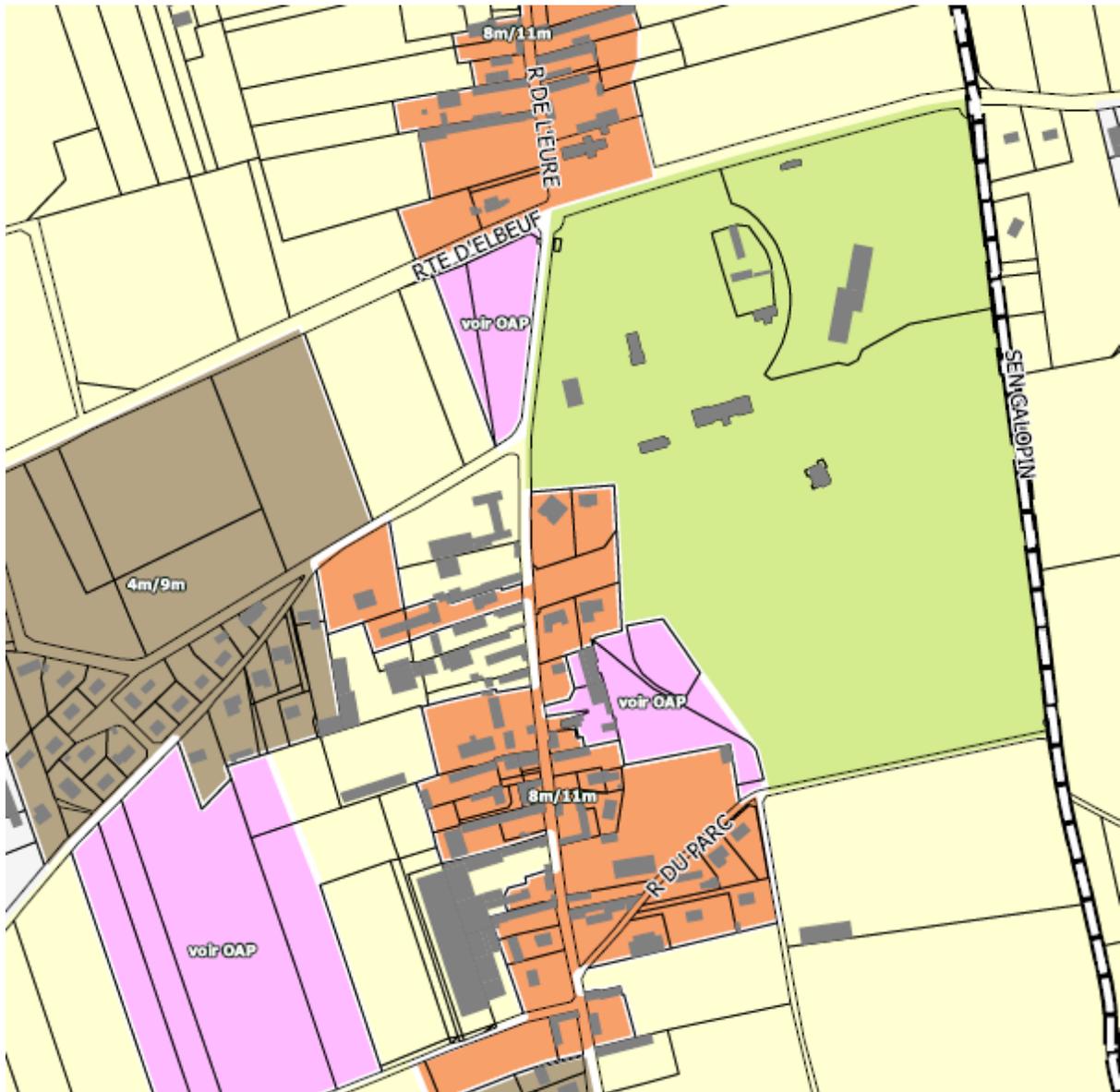


Figure 13 - Plan des hauteurs avant modification

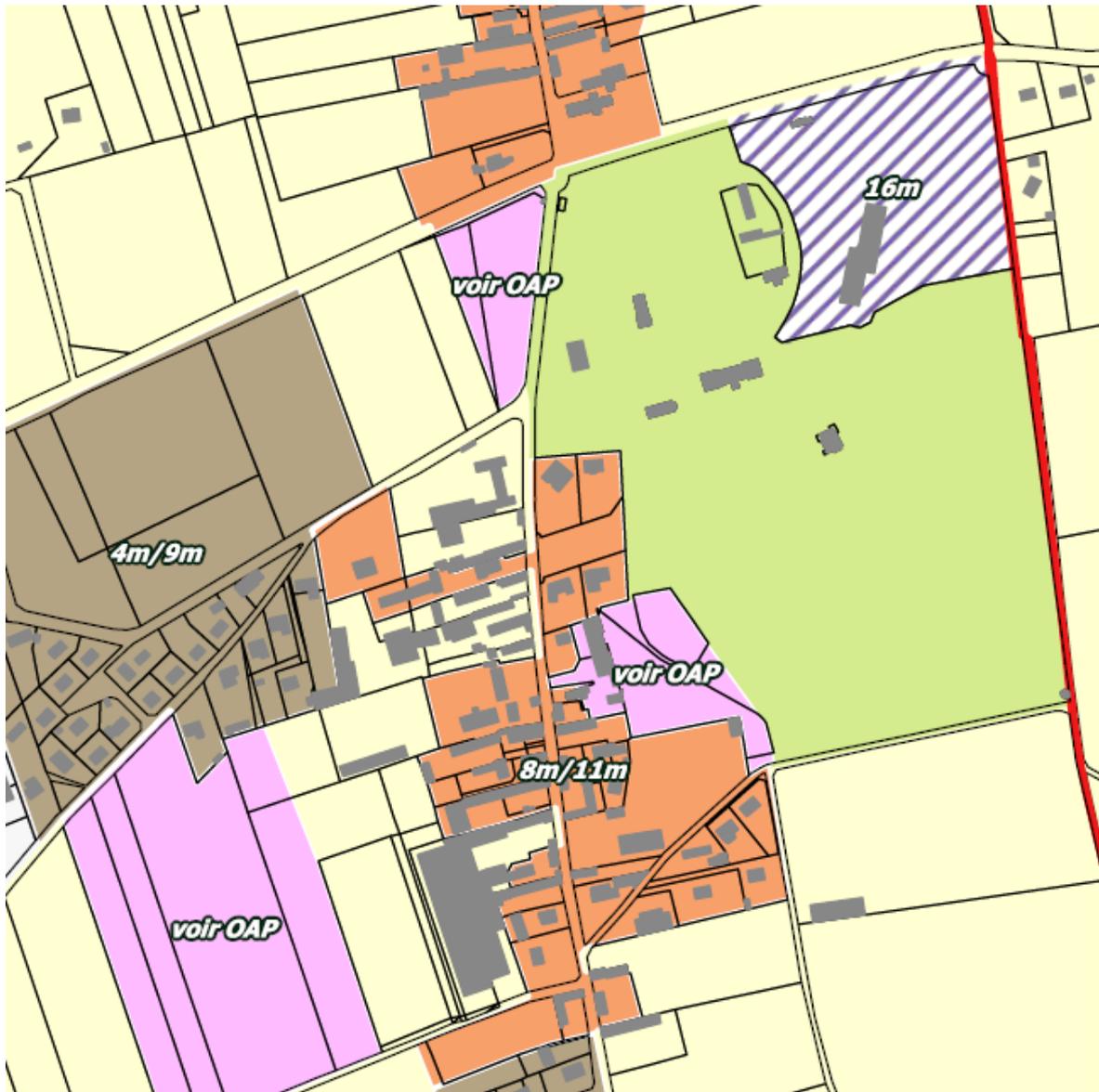


Figure 14 - Plan des hauteurs après modification

2.5. Bilan des documents modifiés :

- plan de zonage n°1 – Création d’un secteur Nhe
- Plan de zonage n°2– Création d’un secteur Nhe
- Plan des espaces libres de pleine terre – Préservation de 65 % des espaces libres de pleine terre
- Plan des hauteurs – Autorise une hauteur maximale de 16 mètres pour les nouvelles constructions.
- Règlement écrit – dispositions encadrant le sous-secteur Nhe en secteur naturel.

Les autres pièces du PLUiH demeurent inchangées.

Partie 3- Évaluation environnementale

1. Cadre juridique et méthode utilisée

32

L'article R.104-9 du code de l'urbanisme précise les critères selon lesquels les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale. Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

Ainsi, bien que les évolutions décrites précédemment concernent un site déjà urbanisé et en continuité immédiate du centre bourg, la mise en compatibilité du PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure est soumise à évaluation environnementale, du fait de la présence de deux sites Natura 2000 :

- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) des terrasses alluviales de la Seine.
- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) des îles et berges de la Seine.

Le contenu de l'évaluation environnementale est notamment défini aux articles L.104-4 et L.104-5 du Code de l'Urbanisme. Le rapport de présentation doit :

- Décrire et évaluer les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
- Présenter des mesures envisagées pour évaluer, réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives ;
- Exposer les raisons pour lesquelles, notamment d'un point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis pris d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Cette évaluation doit être proportionnée aux enjeux du document.

La méthode retenue dans le cadre de ce dossier de mise en compatibilité s'appuie sur une démarche itérative simple et proportionnée aux enjeux de la mise en compatibilité, c'est-à-dire un réajustement des choix en fonction des impacts au fur et à mesure des choix effectués.

- L'état initial de l'environnement s'est intéressé :
 - o Aux grands enjeux naturels du territoire, à partir des bases de données existantes.
 - o Aux enjeux spécifiques du secteur concerné par la déclaration de projet.
- L'analyse des incidences a conduit à mettre en avant les impacts potentiels sur l'environnement naturel, agricole et urbain, qui s'avèrent très faibles (aucun impact significatif n'ayant été relevé, aucune mesure compensatoire n'a été prévue).
- S'agissant d'une simple mise en compatibilité du document de planification en vigueur, aucun indicateur de suivi autres que ceux existants n'est apparu nécessaire à mettre en place.

2. État initial de l'environnement

2.1. Milieux physiques et naturels

2.1.1. Topographie

La commune de Martot est située dans la vallée de la Seine sur la rive convexe d'un méandre du fleuve.

Le relief de la commune est formé d'une plaine alluviale en bordure de Seine et d'Eure où s'est développée l'urbanisation et s'étend en coteau vers le Sud et la forêt de Bord. La partie nord du territoire communal monte en pente douce depuis la plaine alluviale jusqu'au lieu-dit des « Fiefs-Mancels ». Sur ce secteur, les altitudes sont comprises entre 6 mètres NGF et 30 mètres NGF. La pente s'accroît sur les coteaux de la forêt de Bord (altitudes entre 30 et 125 mètres NGF).

Le projet se situe sur la partie Nord de la commune et localisé à proximité de la plaine alluviale de la Seine, à une altitude d'environ 9 mètres.

2.1.2. Géologie

Au centre du village, le projet est situé sur des alluvions anciennes de basses terrasses (formation Fyd) constituées de matériaux siliceux, grossiers, hétérogènes (sables, gravillons, graviers, galets de toutes dimensions).

2.1.3. Hydrographie

La commune appartient au réseau hydrographique du bassin de la Seine. Les eaux de ruissellements dévalent les hauteurs de la forêt de Bord pour arriver dans la rivière de l'Eure dont le cours suit la direction Est-Ouest parallèle à celui de la Seine.

La commune est située à l'aplomb de la nappe de craie dont le niveau affleure le sol des terrains proches de l'Eure et de la Seine.

2.2. Occupation des sols et paysages

2.2.1. Paysage naturel

La commune de Martot, appartient à la vaste entité paysagère « vallée de la Seine », caractérisée par l'Atlas des paysages de Haute-Normandie « Boucle d'Elbeuf ».

Situé au cœur du parc boisé du château de Martot à l'Est du village, le site du projet prend place sur la plaine alluviale. Sur cette partie de la commune, le paysage est marqué par la présence ancienne d'une agriculture maraîchère qui aujourd'hui est remplacée par une agriculture majoritairement céréalière.

Autour du lieu-dit des « Fiefs Mancels », le paysage est marqué par l'exploitation minière comme en atteste les nombreux encaissements, traces des exploitations successives. La nature des sols est de faible qualité et ne permet pas une exploitation agricole satisfaisante. La majeure partie des terrains on fait l'objet d'un reboisement.

Toute la partie Sud de la commune est boisée. Il s'agit de la forêt de Bord-Louviers.

2.2.2. Patrimoine bâti

Les espaces bâtis de la commune de Martot sont essentiellement concentrés sur la partie Nord de la commune au sein de la plaine alluviale et s'organisent autour d'un axe Nord-Sud. Le bâti de la

commune est de qualité, marqué dans le centre par des constructions anciennes qui sont orientées parallèlement au fleuve.

Le hameau situé au lieu-dit « Les Fiefs-Mancels » se compose de trois propriétés qui correspondent à un ancien corps de ferme, en colombage, tuiles et ardoises.

Les bâtiments de l'ancien hôpital sont d'architecture moderne et de type barre R+3. Ils s'insèrent au sein du parc du château de Martot.

Au titre des éléments remarquables du patrimoine, le PLUiH identifie le parc ainsi que les bâtiments suivants : Château de Martot, son théâtre et sa chapelle (parcelle B 472) dont les dates de constructions s'étendent entre le XVIIIème et le XIXème siècle. La chapelle est une ancienne église paroissiale de fondation datant du XI-XIIème siècle. Ces prescriptions au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme permettent d'identifier les bâtiments principaux du château de Martot ainsi que ses bâtiments annexes. Ainsi toute démolition d'un bâtiment devra faire l'objet d'une autorisation.

2.3. Milieux naturels

2.3.1. Milieux naturels remarquables

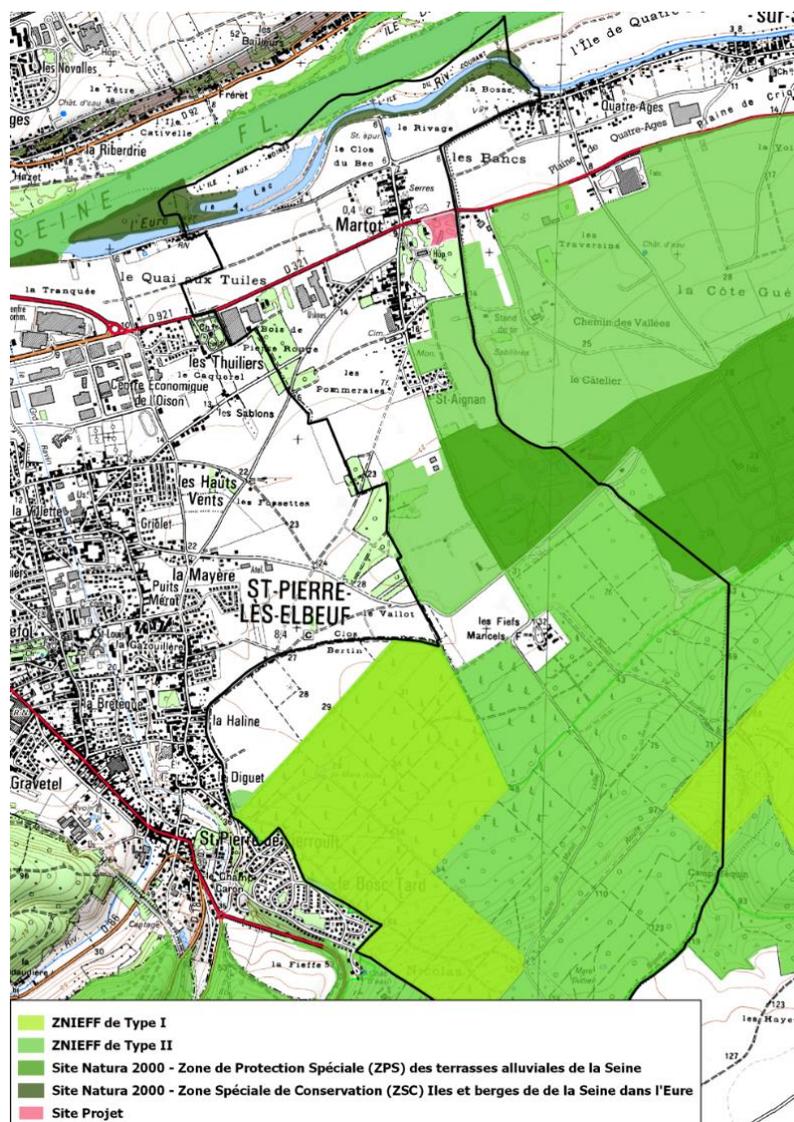


Figure 15: Milieux naturels remarquables

Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique

Une zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) est un secteur particulièrement important sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares.

Il existe deux types de ZNIEFF, celle de type 1 sont d'une superficie limitée et définies par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes, elles peuvent inclure des ZNIEFF de type 1.

Même si la ZNIEFF n'a pas de valeur juridique directe, elle permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration de projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

35

Le territoire communal comporte les 5 ZNIEFF suivantes :

- ZNIEFF de type 1 Les Brûlins (identifiant national 230030465) : Ce site est situé à 3 km au Sud du site de projet.
- ZNIEFF de type 1 Le Bosc Tard (identifiant national 230030466) : Ce site est situé à 2,2 km au Sud-Ouest du site de projet.
- ZNIEFF de type 2 Les îles et berges de la Seine en amont de Rouen (identifiant 230031154) : Ce site est situé à 745 mètres au Nord du site de projet.
- ZNIEFF de type 2 La forêt de Bord-Louviers, le bois Saint-Didier (identifiant 230039093) : Ce site est situé à 1,6 km au Sud du site de projet.
- ZNIEFF de type 2 Les terrasses alluviales de côte Guérard (identifiant 230031130) : Ce site est situé à une distance du site de projet de 143 mètres au Sud-Est sur la commune de Criquebeuf-sur-Seine et de 334 mètres au Sud sur la commune de Martot.

La ZNIEFF de type 1 « Les brûlins » d'une superficie de 310,49 ha est incluse dans la ZNIEFF de type 2 de « La forêt de Bord-Louviers, le bois Saint-Didier ».

Elle est située au Nord-Ouest du massif de Bord-Louviers. La nature des peuplements en place est relativement hétérogène par rapport au reste de la forêt. Au sein de ce site sont repérées les espèces suivantes (jugées comme exceptionnelles en Normandie : *Filago lutescens*, *Herniaria* et *Bromus r-benekenii* . Plusieurs mares ont été intégrées à cette ZNIEFF. La mare Salomon présente un intérêt particulier car elle comporte des colonies d'*Utricularia australis* considérée comme étant une espèce rare de en Normandie. Dans la mare des Brulins, *Juncus subnodulosus* et *Typha abgustifolia*, qui sont deux espèces considérées comme rares ont été identifiées. (Extrait fiche Znieff)

La ZNIEFF de type 1 « Le Bosc Tard » d'une superficie de 152,66 ha se situe dans la partie la plus à l'Ouest du massif de la forêt de Bord Louviers à proximité de la commune de Saint-Pierre les Elbeuf. Les peuplements sont principalement des futaies régulières de résineux ou feuillus avec des zones de chablis sur des formations alluviales limono-sableuses, peu caillouteuses caractérisées par des limons profonds.

On retrouve au sein de la ZNIEFF les espèces *Centuculus minimus* et *Hieracium sabaudum*, qui sont considérées très rares en Normandie.

Au sein de la mare Asse est noté la présence de l'*Hottia palustris* qui figure dans la liste des espèces végétales protégées en région Normandie. Par ailleurs cette mare bénéficie d'un arrêté de protection de biotope depuis le 13 mars 2002.

La ZNIEFF 2 « Les îles et berges de la Seine en amont de Rouen » couvre une surface de 3128,26 ha. Cette grande ZNIEFF s'étend sur les départements de la Seine-Maritime et de l'Eure, sur un linéaire de près de 90 km. Elle englobe les îles de la Seine à l'aval de Rouen depuis les communes de Belbeuf et Saint Etienne du Rouvray jusqu'à la commune de Vernon, limite régionale.

Son emprise concerne principalement le lit mineur du fleuve, les îles (souvent classées en ZNIEFF de type 1) et les bras morts ainsi que les berges, principalement aux abords immédiats du lit.

La Seine constitue un des grands fleuves d'Europe occidentale et possède à ce titre un potentiel remarquable de biodiversité de milieux aquatiques et rivulaires, par ailleurs, la capacité d'échange et de transferts – hydriques, biologiques et énergétiques – que représente un tel fleuve lui confère un rôle écologique potentiel de premier ordre.

Malgré l'influence anthropique, la Seine possède encore des milieux naturels aquatiques et rivulaires dignes d'intérêt, notamment au niveau des îles.

Les milieux rivulaires concernés par la ZNIEFF se développent sur les alluvions récentes, argilo-limoneuses. L'influence des marées est forte jusqu'au barrage de Poses qui limite la zone « estuarienne » du fleuve.

Dans les secteurs non endigués – îles et bras secondaires principalement – les végétations présentent typiquement une zonation composée de 3 types de milieux de haut intérêt patrimonial :

- 1) Les milieux aquatiques et vasières : particulièrement développés en aval du barrage de Poses, ces milieux présentent des habitats d'intérêt communautaire (estuaire, rivière à berges vaseuses, herbiers aquatiques) avec des espèces remarquables comme le Scirpe triquète, espèce protégée en ex-Haute-Normandie.
- 2) Les groupements de hautes herbes du bord des eaux : roselières et mégaphorbiaies qui se développent assez largement sur les berges non endiguées et présentent également des espèces patrimoniales comme le Sénéçon des marais, espèce protégée, la Cuscute d'Europe ou le Pigamon jaune ;
- 3) Les boisements alluviaux : milieux relictuels par rapport aux boisements naturels qui devaient exister historiquement, ces boisements se limitent souvent à des formations rivulaires à base de saules et de rares peupliers noirs. Régulièrement inondée, cette forêt alluviale dite de bois tendre est rarement doublée dans les secteurs plus élevés par une forêt alluviale dite de bois dur constituée de chênes pédonculés, de frênes et d'ormes. Ce type de forêt, spécifique des grandes vallées, possède un grand intérêt patrimonial, elle est malheureusement très limitée en vallée de Seine et souvent dégradée par le développement d'espèces non alluviales comme l'Erable sycomore.

Par ailleurs, la partie centrale des îles autrefois pâturée est aujourd'hui souvent laissée à l'abandon quand l'accès y est difficile ou mise en culture.

Les annexes aquatiques à eau stagnante sont souvent envahies par la Jussie, espèce invasive très vigoureuse.

Du point de vue faunistique, l'intérêt de la ZNIEFF réside surtout dans sa potentialité d'accueil pour les oiseaux. Les îles, en particulier, constituent des zones refuges sans mammifère prédateur susceptibles d'accueillir les oiseaux en migration tandis que les milieux rivulaires sont particulièrement attractifs pour de nombreuses espèces d'oiseaux (Martin pêcheur, hérons, ...).

Quatre habitats déterminants sont présents : « Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens » (44.3), « Formations riveraines de Saules » (44.1), « Prairies humides et mégaphorbiaies » (37) et « Communautés amphibiens » (22.3).

Trois espèces déterminantes sont présentes : le Crapaud calamite (*Bufo calamita*), le Héron cendré (*Ardea cinerea*) et le Pigamon jaune (*Thalictrum flavum*).

La ZNIEFF de type 2 « La Forêt de Bord, la Forêt de Louviers, le Bois de Saint-Didier » d'une superficie de 6557,68 ha constitue la plus grande partie à laquelle s'ajoutent les Bois de Saint Didier et de Gasnay. La surface, les substrats (calcaire, argileux ou sableux) et les vallons qui la traversent

permettent d’avoir une diversité d’habitats boisés telles que la hêtraie-chênaie acidiphile, la chênaie-charmaie à jacinthe, les forêts de pente qui sont des habitats communautaires, la chênaie-hêtraie, la hêtraie neutro-calcicole, la bétulaie... ainsi que diverses plantations de résineux.

Les habitats communautaires sont intégrés au réseau Natura 2000 (ZSC Vallée de l’Eure). Des landes s’installent dans quelques secteurs suite à des coupes à blanc, signalons également la présence de quelques coteaux calcicoles. Au sein de ces différents milieux s’observe une flore riche et diversifiée, avec de nombreuses espèces rares et déterminantes de ZNIEFF. À noter que la richesse écologique de la mare Asse lui a valu de bénéficier d’un arrêté préfectoral de biotope.

Le site accueille une grande diversité d’oiseaux avec de nombreuses espèces patrimoniales présentant des densités intéressantes, dont plusieurs inscrites à l’annexe 1 de la Directive Oiseaux. Toutes les espèces de pics normands peuvent s’observer ici. L’Engoulevent d’Europe inféodé aux landes et aux jeunes plantations niche également ici, tout comme la Bondrée apivore, un rapace estivant migrateur. Un couple de Pie-grièche écorcheur a également niché ponctuellement en lisière forestière.

Outre sa grande faune avec le Cerf élaphe, plusieurs mammifères s’observent tel que le Putois, un petit carnivore en régression. Le site constitue un vaste territoire de chasse pour les chiroptères et plusieurs cavités constituent des sites d’hibernation. De vieux arbres peuvent également servir d’abri pour les espèces cavernicoles.

Un réseau de mares étendu sur l’ensemble du site constitue des sites de reproduction pour divers amphibiens communs tels que le Crapaud commun, la Grenouille rousse, plusieurs espèces de tritons et des odonates. Le Triton crêté, inscrit à l’annexe II de la Directive Habitats, est noté dans une mare en marge de la forêt de Louviers.

Le Lucane cerf-volant, inscrit à l’annexe II de la Directive Habitats, et le Prione tanneur sont deux exemples d’insectes saproxylophages qui trouvent ici des conditions idéales pour leur développement. Moins forestiers, la Mante religieuse, la Decticelle carroyée et le Grillon d’Italie sont trois orthoptères rares et thermophiles qui s’observent au sein des jeunes coupes et en lisière forestière, tout comme l’un de leur prédateur, le Lézard agile qui est rare.

Outre cette richesse biologique, le site présente un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l’érosion. Sa localisation périurbaine lui confère également un rôle social important.

Les coupures routières et le développement urbain constituent les principales pressions pesant sur cet ensemble boisé. L’exploitation des matériaux d’extraction est également une menace, plusieurs stations de mousses remarquables ont déjà disparu suite à l’extension de ces carrières.

La ZNIEFF présente deux habitats déterminants : « Forêts mixtes de pentes et de ravins » (41.4) et « Eboulis à *Leontodon hyoseroides* » (61.313). On note la présence de nombreuses espèces déterminantes :

Groupe	Nom scientifique de l’espèce	Nom vernaculaire de l’espèce
Autres insectes	<i>Mantis religiosa</i>	Mante religieuse
Lépidoptères	<i>Eilema depressa</i>	Lithosie ocre
	<i>Euplagia quadripunctaria</i>	Ecaille chinée
Mammifères	<i>Mustela putorius</i>	Putois d’Europe
	<i>Myotis myotis</i>	Grand Murin
	<i>Myotis nattereri</i>	Murin de Natterer
	<i>Nyctalus leisleri</i>	Noctule de Leisler
	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Pipistrelle de Kuhl

	Pipistrellus nathusii	Pipistrelle de Nathusius
Oiseaux	Caprimulgus europaeus	Engoulevent d'Europe
	Dendrocopos medius	Pic mar
	Falco subbuteo	Faucon hobereau
	Lanius collurio	Pie-grièche écorcheur
Orthoptères	Oecanthus pellucens	Grillon d'Italie
	Platycleis tessellata	Decticelle carroyée
Phanérogames	Calamintha acinos	Calament acinos
	Gnaphalium luteoalbum	Gnaphale jaunâtre
	Gnaphalium sylvaticum	Gnaphale des forêts
	Hottonia palustris	Hottonie des marais
	Malva alcea	Mauve alcée
	Neottia nidus-avis	Néottie nid d'oiseau
	Nymphaea alba	Nénuphar blanc
	Oenanthe aquatica	Oenanthe phellandre
	Orobancha genistae-tinctoriae	Orobanche grêle
	Ranunculus peltatus	Renoncule peltée
	Spirodela polyrhiza	Spirodèle à plusieurs racines
	Typha angustifolia	Massette à feuilles étroites
	Utricularia vulgaris	Utriculaire vulgaire
Reptiles	Lacerta agilis	Lézard des souches

Espèces déterminantes de la ZNIEFF 2 « La Forêt de Bord, la Forêt de Louviers, le Bois de Saint-Didier »

La ZNIEFF de type 2 Les terrasses alluviales de côte Guérard d'une superficie de 564,89 ha est située sur les terrasses alluviales de la vallée de la Seine des communes de Martot et de Criquebeuf-sur-Seine, est dédiée à l'Œdicnème criard (*Burhinus oediconemus*), un oiseau rare en France et en Normandie, et inscrit à l'annexe I de la Directive Oiseaux. Les contours de la ZNIEFF correspondent aux zones de nidification et de gagnage de l'œdicnème, et se superposent en grande partie à la ZPS « Les terrasses alluviales de la Seine » (FR 2312003). Au total, la ZPS accueillait 25 à 30 couples en 2003 et 23 en 2007, deux individus nichaient sur Criquebeuf et Martot à ces dates. Cet oiseau est inféodé aux milieux steppiques, il trouve généralement au sein des carrières d'extractions, des pelouses rases ou des friches sèches ou encore des lambeaux de landes qui conviennent à son installation. Plus étonnant, l'espèce utilise les maraîchages installés en bord de Seine pour se nourrir.

Les carrières, lors de leur phase d'exploitation, constituent des sites favorables à de nombreuses espèces pionnières comme le Petit Gravelot (*Charadrius dubius*), le Crapaud Calamite (*Epidalea calamita*) ou l'Oedipode bleu (*Oedipoda caerulescens*), un criquet assez rare. Ce dernier, localisé dans les vallées de la Seine et Eure, a été noté dans cette zone accompagné du Grillon d'Italie (*Oecanthus pellucens*) et du Conocéphale gracieux (*Ruspolia nitidula*).

L'activité agricole peut constituer une menace pour cette espèce par le biais des traitements chimiques ou si l'espèce venait à y nicher (destruction des pontes). Les réaménagements des carrières avec des

plantations lui sont très défavorables. Néanmoins, la Zone de Protection Spéciale doit permettre de réaliser des actions en accord avec les exploitants agricoles et les carriers afin de maintenir l'espèce.

Arrêté de biotope

La commune de Martot est concernée par l'arrêté préfectoral de protection de biotope en date du 13 mars 2002 au lieu-dit « la mare Asse » en forêt domaniale de Bord-Louviers.

Un arrêté de biotope a pour objectif la préservation de secteurs tels que dunes, landes, pelouses, mares... nécessaires à la survie d'espèces protégées en application des articles L. 411-1 et L.411-2 du code de l'environnement et plus généralement de l'interdiction des actions pouvant porter atteinte à l'équilibre écologique des milieux.

Ainsi, les mesures prises au titre de cet arrêté préfectoral, et énumérées à l'article 2, visent à assurer la conservation des biotopes nécessaires, d'une part à la conservation de l'Hottonie des Marais (*Hottonia palustris*) et d'autre part, la conservation des espèces de batraciens suivantes : triton palmé (*Tritus helveticus*), le crapaud commun (*Bufo Bufo*) et la salamandre tachetée (*Salamandra Salamandra*).

Le site identifié par l'arrêté préfectoral de biotope se situe à 2,8Km du site du projet de résidence sénior.

Sites Natura 2000

La politique de préservation de la biodiversité de l'union européenne est mise en œuvre par deux directives, la directive Oiseaux et la directive Habitats. Ainsi le réseau Natura 2000 consacre la notion de réseau écologique qui a pour objectif de préserver la biodiversité et vise à assurer la protection des sites européens sans pour autant bannir toute activité humaine. L'objectif est de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels tout en respectant les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités régionales et locales de chaque état membre.

Le territoire communal comporte deux secteurs classés en site Natura 2000 :

- **La Zone de Protection Spéciale (ZPS) des terrasses alluviales de la Seine (n°FR2312003 – mars 2006).**

Cette Zone de Protection spéciale est répartie sur trois sites, dont un sur les communes de Martot et Criquebeuf-sur-Seine. Le site de Martot comporte notamment :

- Une zone de nidification pour des espèces de l'annexe directive Oiseaux, notamment l'œdicnème criard, l'engoulevent d'Europe et le martin pêcheur.
- Une zone d'importance internationale pour l'hivernage et la migration d'oiseaux d'eau, en particulier fuligule milouin, fuligule morillon, foulque macroule et pluvier doré.

En Normandie, l'exploitation des terrasses par les carriers, comme cela est le cas à Martot, a créé de grandes surfaces caillouteuses particulièrement favorables à l'œdicnème criard. L'oiseau fréquente également les prairies et cultures situées sur les terrasses, il profite parfois des zones nues au sein des cultures (sol tassé et/ ou inondé au printemps) pour nicher.

Les orientations de gestion concernent le maintien des milieux ouverts pour la préservation de l'œdicnème. Migrateur, il est absent du site pendant la plus grande partie de la saison de la chasse, ce qui rend donc cette activité compatible avec le site.

▪ **La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Iles et berges de la Seine dans l'Eure (n°FR230303007 – mars 2006)**

La Seine possède encore notamment en amont de Rouen, malgré une pression anthropique de plus en plus forte, des milieux naturels aquatiques et rivulaires d'intérêt, notamment au niveau des îles qui ont été préservées.

Les milieux rivulaires concernés par le site se développent sur les alluvions récentes, argilo-limoneuses.

Les habitats d'intérêt communautaire se répartissent en 3 types de milieux :

1/ Les milieux aquatiques et vasières (peu développés) :

- rivières avec berges vaseuses et végétations du *Chenopodium Rubri* (habitat 3270)
- herbiers flottants à bases de lentilles d'eau au niveau des bras morts (habitat 3150) ou de renoncules aquatiques en bordure du fleuve (habitat 3260)

2/ les groupements de hautes herbes du bord des eaux (mégaphorbiaies, habitat 6430)

3/ les forêts alluviales (formations rivulaires pionnières) : constituées de bois tendre (saule blanc ou aulnes), possèdent un grand intérêt patrimonial.

2.3.2. Trame verte et bleue

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (*SRCE*). Approuvé par arrêté préfectoral le 18 novembre 2014, le SRCE de Haute-Normandie définit les corridors biologiques régionaux à l'échelle de son territoire et permet leur traduction dans les documents d'aménagement. Ces cartes sont établies à l'échelle du 1/100 000^e.

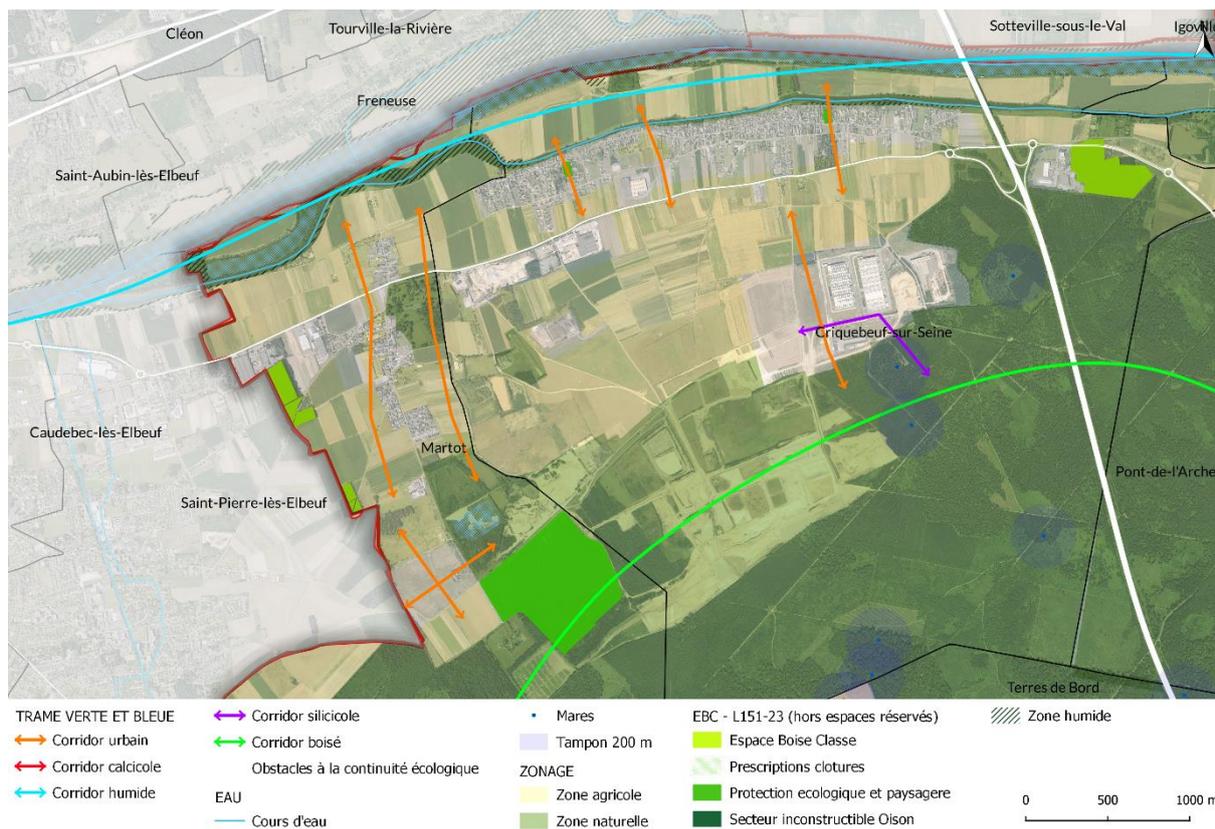
Dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUiH, il a été identifié que le territoire de l'Agglomération Seine-Eure est concerné par :

- la sous trame boisée avec pour réservoirs les grands ensembles boisés du territoire : forêt de Bord, forêt de Pitres, bois d'Acquigny, Bois d'Ingremare, Bois du Cable, Bois de Senneville, Bois de Gasnay, Bois de Saint-Didier, Bois d'Argeronne et Bois de Corney ;
- la sous trame calcaire avec pour réservoirs les coteaux calcaires de la vallée de Seine et de la vallée d'Eure ;
- la sous trame aquatique avec pour réservoirs la Seine, l'Eure, l'Andelle et l'Iton ;
- la sous trame humide avec pour réservoirs les zones humides identifiées par la DREAL Normandie ;
- la sous-trame silicicole avec pour principaux réservoirs les milieux siliceux sur la commune de Val de Reuil.

Les principaux corridors identifiés correspondent aux vallées de la Seine, de l'Eure et de l'Iton ainsi qu'aux lisières forestières.

Les principaux éléments fragmentants (obstacles) identifiés sont les suivants : A13, N154, N6015, D321 D313, D133, D164, D6155, la voie ferrée et l'urbanisation.

La traduction locale dans le PLUiH a permis d'identifier un axe de corridor urbain traversant le parc du château de Martot (voir carte ci-dessous), que le projet ne remet pas en cause.



2.3.3. Nuisances, risques, contraintes et servitudes

Présomption de cavités souterraines

La commune de Martot n'est concernée par la présence d'aucune marnière, au 28 novembre 2019. Elle n'est pas non plus concernée par les risques liés aux mouvements de terrains.

Captage d'eau potable

La commune de Martot est alimentée en eau potable par un forage situé au lieu-dit « Le Val aux Loups » au Sud-Ouest de la commune de Pont-de-L'Arche qui alimente les communes de de Criquebeuf-sur-Seine, Poses, Les Damps et Pont-de-l'Arche.

Les deux ouvrages autorisés débitent chacun 72m3/ha à 80 m H.M.T. soit au total 200m3/h.

Zone inondable

La commune située en bord de Seine, présente de nombreux terrains inondables en cas de crue. Ces terrains sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Boucle de Poses, approuvé le 22 décembre 2001.

La crue de 1910 est définie comme la crue de référence sur le secteur de la Boucle de Poses pour l'établissement du zonage PPRi. Les crues de la Seine sont généralement liées à des périodes prolongées de fortes précipitations sur l'ensemble de son bassin versant, ce qui entraîne le gonflement des eaux du fleuve qui peut alors atteindre des débits exceptionnels. La marée a également une influence sur les crues. C'est ainsi qu'en marée de vives eaux et au flot montant, la conjonction d'un fort débit de la Seine avec la marée, entraîne des surcotes sensibles du niveau des eaux atteintes par la Seine.

La commune de Martot comprend des zones soumises à différents aléas (qui sont évalués en fonction de la hauteur d'eau complétée par une estimation de la vitesse s'il y a lieu pour la crue de référence.

La commune de Martot comporte donc :

- une zone rouge, caractérisant les zones urbaines soumise à un fort aléa.
- une zone bleue, caractérisant une zone urbanisée soumise à un aléa faible à moyen, ou des zones en limite d'urbanisation ne jouant pas de rôle significatif dans l'expansion des crues.
- une zone jaune qui correspond à la partie restante du lit majeur de la Seine soumise à un risque de remontée de nappe phréatique.
- une zone verte, correspondant à la zone d'expansion des crues de la Seine.

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.

Servitudes

Le territoire fait l'objet de plusieurs servitudes d'utilité publique (SUP) annexées au PLUi tenant lieu de Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Seine-Eure.

L'une d'elle interfère avec le site de projet : servitude PM1 (servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles). Il s'agit du PPRi de la Boucle de Poses.

Pollution des sols

Sur la commune de Martot :

- Il existe une pollution probable des sols liée aux exploitations agricoles (effluents).
- Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. Sept sites ont été répertoriés et classés dans la base BASIAS :
 - SIMO (Société Industrielle Montagne Ouest), « les Quatre Ages » - En activité
 - SEP (Société Elbeuvienne de Peinture) – activité terminée
 - Les Sablières- En activité
 - Société Parisienne des Sablières, « Les Fiefs Mancels » - En activité
 - Centre Hospitalier de Martot – indiqué comme toujours en activité
 - SARL « ECRIM », « Les Fiefs » - En activité

A priori seul le site du centre hospitalier de Martot est susceptible d'intercepter le site de projet. Toutefois, la présente déclaration de projet a pour objet de permettre de réaliser une extension au bâtiment réhabilité de l'ancien centre hospitalier de Martot.

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. Il n'y a donc pas d'incidence pour le projet.

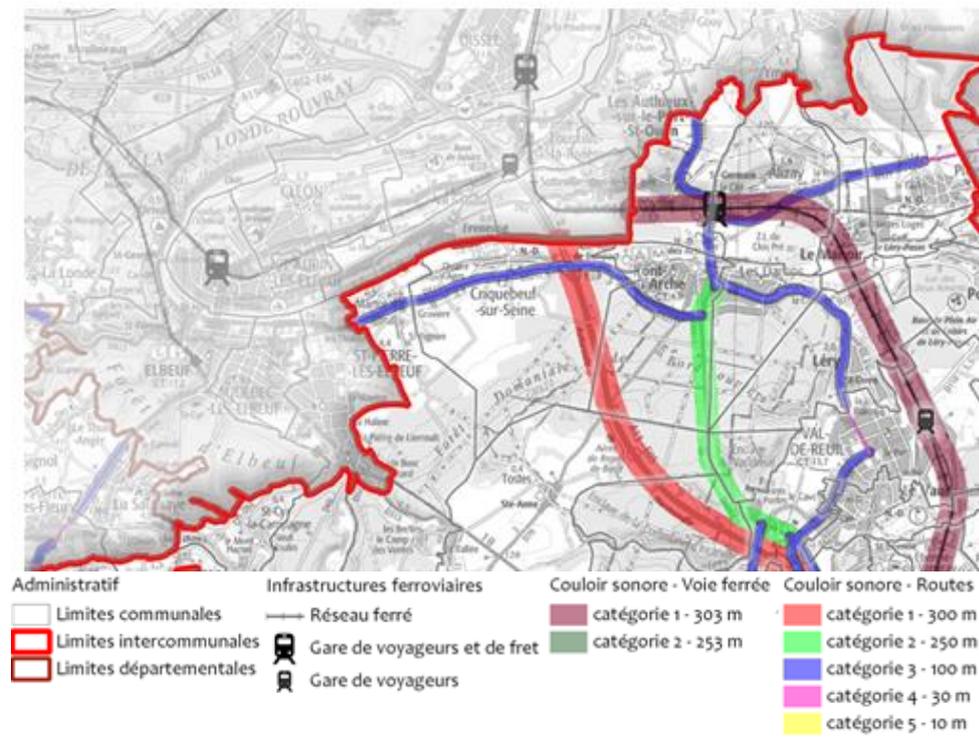
Nuisances sonores

Le Préfet a en effet procédé au classement sonore des infrastructures terrestres par arrêté du 13 décembre 2011, complété le 20 avril 2015 par les voies communales du Grand Evreux Agglomération. Le classement prend en compte l'ensemble des voies dont le trafic est supérieur à 5 000 véhicules par jour et plus de 50 trains par jour, conformément à l'article R571-33 du Code de l'Environnement. L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit les catégories de classement des infrastructures de transport terrestre, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter. Ce classement distingue cinq catégories sonores selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Ces catégories permettent de mettre en œuvre un arrêté de classement adapté, dans lequel sont précisés les niveaux sonores à prendre en compte ainsi que les prescriptions applicables aux constructions nouvelles pour atténuer l'exposition aux nuisances. Les catégories sonores sont les suivantes :

- catégorie 1 : bande de classement de 300 m,
- catégorie 2 : bande de classement de 250 m,
- catégorie 3 : bande de classement de 100 m,
- catégorie 4 : bande de classement de 50 m,
- catégorie 5 : bande de classement de 10 m.

La route départementale 321 qui traverse la commune de Martot est un axe classé en catégorie 3.

Le site de projet est concerné par ce périmètre et l'aménagement de la parcelle doit prendre en compte cette nuisance par la mise en œuvre de dispositifs d'isolement phonique dans les nouvelles constructions édifiées. L'extension projetée sera implantée à environ 30 mètres de la départementale 321



2.4. Prise en compte des incidences du projet

2.4.1. Incidences du projet sur l'environnement :

Évaluation des incidences Natura 2000

- **Présentation simplifiée du document de planification :**

Le projet de mise en compatibilité du PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure avec la déclaration de projet est présenté dans les chapitres 1 et 2 du présent document. Il s'agit de faire évoluer le PLUiH pour permettre la réalisation d'une extension des bâtiments de l'ancien centre hospitalier de Martot situé au sein du parc du château. Cette mise en compatibilité nécessite de faire évoluer le zonage réglementaire (plan de zonage n°1, plan de zonage n°2, plan des hauteurs et plan des espaces libres de pleine terre) et le règlement écrit.

- **Raisons pour lesquelles la mise en compatibilité du PLUiH de l'Agglomération Seine-Eure n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 :**

Le site de projet se situe (voir cartographie précédente) relativement loin des deux sites Natura 2000 identifiés sur la commune de Martot. Les espèces végétales caractéristiques de ces sites Natura 2000 (grandes surface caillouteuses – ZPS des terrasses alluviales de la Seine ainsi que milieux aquatiques de vasière, hautes herbes du bord des eaux et forêts alluviales – ZSC îles et berges de la Seine) ne se retrouvent pas dans la zone de projet dans la mesure où il s'agit d'un habitat naturel distinct (parc constitué de pelouses arborées du château de Martot).

Incidences de la mise en compatibilité sur les espèces ayant justifié la désignation de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) des terrasses alluviales de la Seine (n°FR2312003 – mars 2006) :

Les incidences du projet de mise en compatibilité du PLUiH sont jugées très faibles pour les raisons suivantes :

- Le site de projet se situe en dehors du site Natura 2000. Il se situe à plus de 1,8 km du site dans une unité pédo-paysagère distincte.
- L'objectif du site Natura 2000 sur les communes de Criquebeuf-sur-Seine et de Martot réside principalement dans la conservation des pelouses sèches silicoles.
- Les espèces patrimoniales sont essentiellement l'œdicnème criard sans lien avec le projet.

L'urbanisation de ce site se situe au sein du parc du Château de Martot et se limitera à la simple extension du bâtiment de l'ancien centre hospitalier de Martot. L'activité et les déplacements sur le site ne seront pas de nature à générer de menaces sur la zone.

Incidences de la mise en compatibilité sur les espèces ayant justifié la désignation de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Îles et berges de la Seine dans l'Eure (n°FR230303007 – mars 2006)

Les incidences du projet de mise en compatibilité du PLUiH sont jugées très faibles pour les raisons suivantes :

- Le site de projet se situe en dehors du site Natura 2000. Il se situe à environ 700 mètres du site dans une unité pédo-paysagère distincte.
- L'objectif du site Natura 2000 sur la commune de Martot réside principalement dans la conservation des îles et berges de la Seine et la préservation des forêts alluviales.

- Les espèces patrimoniales sont essentiellement végétales (mégaphorbiaies, végétations humides à hautes herbes, chênes pédonculés, frênes, aulnes, ormes, etc.) ou animales (poissons migrateurs tels que le saumon de l'atlantique, grande alose ou lamproies, etc.) sans lien avec le projet.

L'urbanisation de ce site se situe au sein du parc du Château de Martot et se limitera à la simple extension du bâtiment de l'ancien centre hospitalier de Martot. L'activité et les déplacements sur le site feront peser aucune menace sur la zone.

- **Incidences de la mise en compatibilité sur les milieux inventoriés ZNIEFF au contact du site :**

ZNIEFF de type 1 Les Brûlins (identifiant national 230030465) :

Les incidences du projet de mise en compatibilité du PLUiH sont jugées très faibles pour les raisons suivantes :

- Le site de projet se situe en dehors de la ZNIEFF. Il se situe à environ 2.5 km du site sur la même entité pédo-paysagère.

- Les 31 espèces déterminantes de la ZNIEFF appartiennent aux groupes suivants : phanérogames et ptéridophytes. Il est peu probable, compte tenu des aménagements autorisés dans le cadre de la mise en compatibilité ait un impact sur les espèces identifiées.

ZNIEFF de type 1 Le Bosc Tard (identifiant national 230030466) :

Les incidences du projet de mise en compatibilité du PLUiH sont jugées très faibles pour les raisons suivantes :

- Le site de projet se situe en dehors de la ZNIEFF. Il se situe à environ 2,1 km du site sur la même entité pédo-paysagère.

- Sur le site, on ne retrouve aucun des habitats déterminants ZNIEFF (qui sont : des futaies régulières de résineux ou feuillus avec des zones de chablis sur des formations alluviales limono-sableuses, peu caillouteuses caractérisées par des limons profonds).

- Les 15 espèces déterminantes de la ZNIEFF appartiennent aux groupes suivants : phanérogames et ptéridophytes. Il est peu probable, compte tenu des aménagements autorisés dans le cadre de la mise en compatibilité ait un impact sur les espèces identifiées.

ZNIEFF de type 2 Les îles et berges de la Seine en amont de Rouen (identifiant 230031154) :

Les incidences du projet de mise en compatibilité du PLUiH sont jugées très faibles pour les raisons suivantes :

- Le site de projet se situe en dehors de la ZNIEFF. Il se situe à environ 800 mètres du site sur la même entité pédo-paysagère.

- Sur le site, on ne retrouve aucun des habitats déterminants ZNIEFF (qui sont : « Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens » (44.3), « Formations riveraines de Saules » (44.1), « Prairies humides et mégaphorbiaies » (37) et « Communautés amphibiennes » (22.3)).

- Les trois espèces déterminantes de la ZNIEFF sont : le Crapaud calamite (*Bufo calamita*), le Héron cendré (*Ardea cinerea*) et le Pigamon jaune (*Thalicttrum flavum*). Il est peu probable, compte tenu des aménagements autorisés dans le cadre de la mise en compatibilité ait un impact sur les espèces identifiées. Il faut d'ailleurs noter que le projet de résidence prévoit de conserver 65 % d'espaces libres de pleine terre et d'aménager en mare le bassin de rétention des eaux pluviales ce qui permettra de favoriser la présence d'animaux au sein d'un parc arboré.

ZNIEFF de type 2 La forêt de Bord-Louviers, le bois Saint-Didier (identifiant 230039093) :

Les incidences du projet de mise en compatibilité du PLUiH sont jugées très faibles pour les raisons suivantes :

- Le site de projet se situe en dehors de la ZNIEFF. Il se situe à environ 1,7 km du site sur une entité pédo-paysagère différente.
- Sur le site, on ne retrouve aucun des habitats déterminants ZNIEFF (qui sont : « Forêts mixtes de pentes et de ravins » (41.4) et « Eboulis à Leontodon hyoseroides » (61.313).).
- Les 28 espèces déterminantes de la ZNIEFF appartiennent aux groupes suivants : lépidoptères, mammifères, oiseaux, orthoptères, phanérogames et reptiles. Il est peu probable, compte tenu des aménagements autorisés dans le cadre de la mise en compatibilité ait un impact sur les espèces identifiées.

ZNIEFF de type 2 Les terrasses alluviales de côte Guérard (identifiant 230031130) :

Les incidences du projet de mise en compatibilité du PLUiH sont jugées très faibles pour les raisons suivantes :

- Le site de projet se situe en dehors de la ZNIEFF. Il se situe à environ 160 mètres du site sur la même entité pédo-paysagère.
- Sur le site, on ne retrouve aucun des habitats déterminants ZNIEFF à savoir les pelouses sèches silicoles.
- En dehors de l'Édicnème criard, au sein de la ZNIEFF il est possible de retrouver les espèces suivantes : le Petit Gravelot (*Charadrius dubius*), le Crapaud Calamite (*Epidalea calamita*) ou l'Oedipode bleu (*Oedipoda caerulea*), un criquet assez rare. Ce dernier localisé dans les vallées de la Seine et Eure, a été noté dans cette zone accompagné du Grillon d'Italie (*Oecanthus pellucens*) et du Conocéphale gracieux (*Ruspolia nitidula*). Il est peu probable, compte tenu des aménagements autorisés dans le cadre de la mise en compatibilité ait un impact sur les espèces identifiées.

2.4.2. Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation :

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

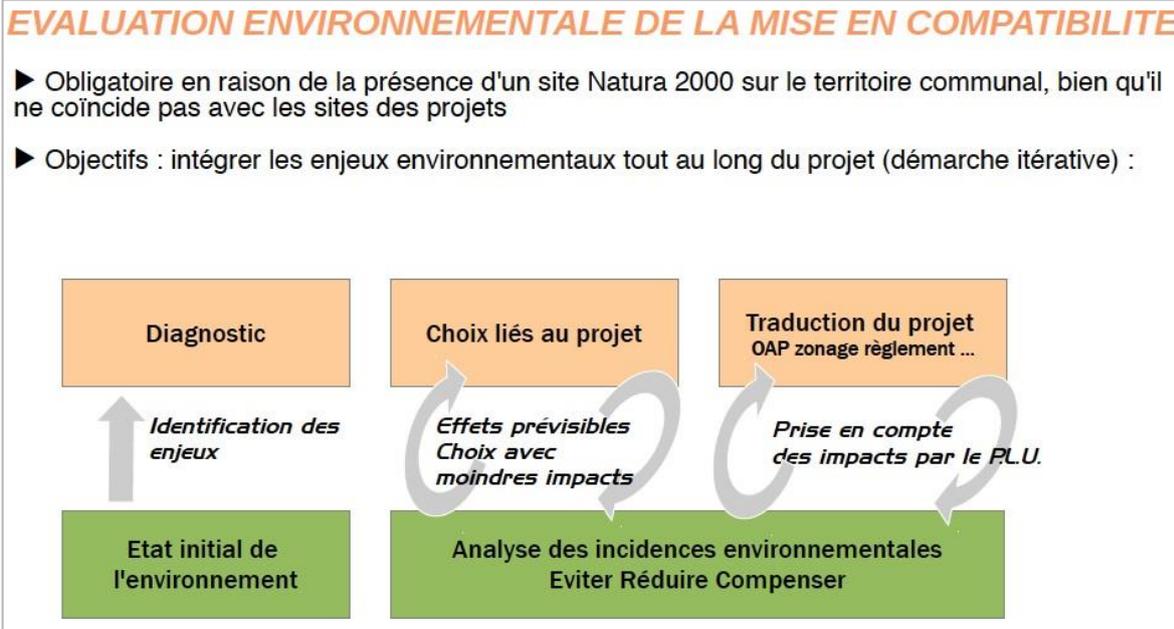
d'une bonne intégration dans leur environnement et être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ainsi, afin d'éviter le développement abusif de nouvelles constructions sans lien avec l'extension de l'ancien hôpital de Martot et d'empêcher une dénaturation 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.

2.5. Résumé non-technique

L'évaluation environnementale est une démarche qui permet d'adapter les dispositions du PLUiH aux enjeux environnementaux et de réajuster les choix tout au long de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Pour chaque étape de travail, il s'agit d'identifier les enjeux, d'évaluer les incidences du projet sur les différentes thématiques environnementales, puis de chercher à les éviter, les réduire ou les compenser.



L'évaluation environnementale doit être proportionnée aux enjeux de la commune.

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.

Ainsi, le principal impact sur l'environnement est la **suppression partielle d'un espace naturel**. Les impacts sur les autres thématiques de l'environnement sont très limités :



Figure 16: Perspective – source CBA

- par la grande qualité environnementale, architecturale, urbaine et paysagère du projet ;
- Par le fait que le projet se situe au cœur du parc arboré du château de Martot ;
- par le fait que le site se situe au cœur du bourg : desservi par les voies et réseaux du bourg, il va générer peu d'impacts sur le cadre de vie actuel.

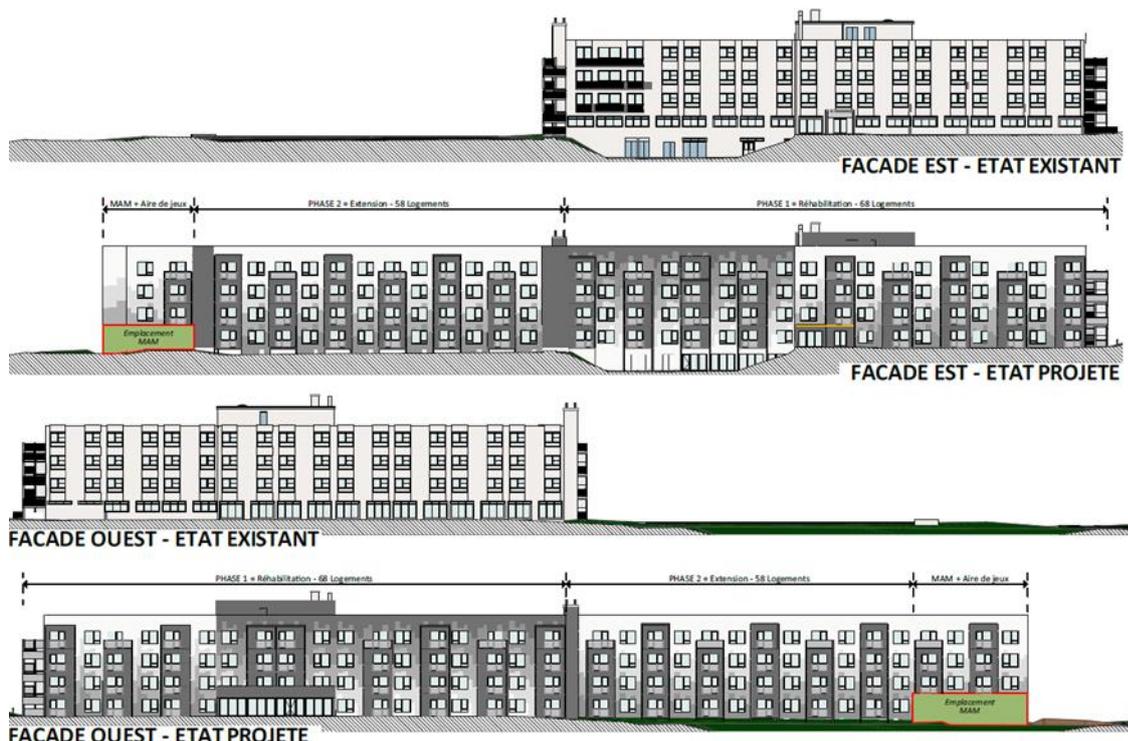


Figure 17-Plan des façades Est et Ouest état existant et projeté – source CBA

Globalement, le projet ne génère **pas d’atteinte significative sur l’environnement et les sites Natura 2000**.

- Le site Natura 2000 le plus proche, la ZSC « FR230303007 - Îles et berges de la Seine». Il est situé à près de 700 mètres du site, dans une unité pédo-paysagère distincte.

L’objectif de ce site Natura 2000 réside principalement dans la conservation des des milieux aquatiques de vasière, hautes herbes du bord des eaux et forêts alluviales. Or on ne retrouve aucun de ces milieux dans le secteur de projet de résidence seniors. Les espèces patrimoniales du site Natura 2000 sont essentiellement végétales, sans lien avec le site du projet.

- Le site Natura 2000 ZPS « FR2312003 - des terrasses alluviales de la Seine» est quant à lui situé à plus de 1,8 kilomètres du site, dans une unité pédo-paysagère distincte.

L’objectif de ce site Natura 2000 réside principalement dans la conservation des pelouses (pelouses sèches silicicoles). Or on ne retrouve aucun de ces milieux dans le secteur de projet de groupe scolaire. L’espèce patrimoniale du site Natura 2000 est essentiellement l’œdicnème criard, sans lien avec le site du projet.

La future résidence seniors se situe relativement loin des deux sites Natura 2000 identifiés sur la commune de Martot et au plus près de l’urbanisation actuelle sans déplacements motorisés ou dérangements directs ou indirects induits dans les sites Natura 2000. Ainsi, le projet ne fait peser aucune menace sur les sites protégés.