



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
NORMANDIE

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

**Avis délibéré  
Révision « allégée » n° 1 du plan local d'urbanisme  
intercommunal (PLUi) de la Vallée d'Auge (14)**

N° MRAe 2022-4564

# PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), s'est réunie le 14 octobre 2022 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le dossier de révision dite « allégée » du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Vallée d'Auge (14).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Marie-Claire BOZONNET, Edith CHATELAIS, Corinne ETAIX et Christophe MINIER.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 3 septembre 2020<sup>1</sup>, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par le président de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 19 juillet 2022.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 3 août 2022 l'agence régionale de santé de Normandie.

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

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

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

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.**

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

# 1 Présentation du contexte

## 1.1 La démarche d'évaluation environnementale

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

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

## 1.2 Cadre réglementaire

Par délibération du 13 février 2020, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie a lancé la procédure de révision dite « allégée » du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Vallée d'Auge, approuvé le 28 juin 2018. Ce PLUi couvre les communes de Belle Vie en Auge, Castillon-en-Auge, Méry-Bissières-en-Auge et Mézidon Vallée d'Auge.

Conformément à la réglementation en vigueur, la collectivité a saisi le 21 juillet 2021 l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas, en vue de soumettre ou non le projet de révision dite « allégée » à évaluation environnementale. Par décision du 16 septembre 2021, la mission régionale d'autorité environnementale a dispensé le projet d'évaluation environnementale<sup>2</sup>.

Dans le cadre de l'application de la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite loi « ASAP »), le décret n° 2021-1345<sup>3</sup> du 13 octobre 2021 a modifié le régime de l'évaluation environnementale. Ainsi, en application de l'article R. 104-11 II 2° du code de l'urbanisme dans sa version postérieure à ce décret, la révision dite « allégée » du PLUi de la Vallée d'Auge, impactant des secteurs dont la superficie est supérieure à cinq hectares ou un dix-millième du territoire intercommunal, est soumise à évaluation environnementale systématique.

La collectivité a ainsi sollicité l'avis de l'autorité environnementale sur le projet arrêté, par saisine reçue le 19 juillet 2022.

## 1.3 Présentation du projet de révision « allégée » n° 1 du PLUi

Le projet de révision dite « allégée » comporte neuf évolutions du PLUi :

- le reclassement en zone urbaine à vocation d'équipements publics « UE » d'un secteur de 3,8 ha actuellement identifié en zone agricole « Ap », en vue de la réalisation de trois terrains de football annexes au stade voisin (ces aménagements sont présentés comme futurs dans la notice de présentation et comme existants et nécessitant une régularisation dans le rapport d'évaluation environnementale) ;
- la suppression de l'emplacement réservé n° 35 jugé par la collectivité comme non pertinent ;
- l'identification de deux nouveaux bâtiments agricoles repérés comme pouvant changer de destination ;

2 Décision délibérée de la MRAe Normandie n°2021-4133 en date du 16 septembre 2021, accessible ici : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/d\\_2021-4133\\_revision\\_plui\\_vallee-d\\_auge\\_delibere.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/d_2021-4133_revision_plui_vallee-d_auge_delibere.pdf)

3 Décret n°2021-1345 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles

- la suppression d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (protection pour motif écologique) d'un secteur de 2 300 m<sup>2</sup> localisé en zone urbaine « UB », permettant la construction de trois logements environ ;
- le reclassement en zone urbaine « UB » à dominante résidentielle d'un secteur de 2 200 m<sup>2</sup> actuellement identifié en zone urbaine à vocation d'équipements publics « UE », permettant la construction de quatre logements environ ;
- le reclassement en zone agricole « Ah » d'un secteur de 2 500 m<sup>2</sup> actuellement en zone urbaine à vocation d'équipements publics « UE » ;
- la modification du règlement écrit, en vue d'augmenter les distances possibles d'implantation des annexes au regard des habitations existant en zones agricole et naturelle, en les passant de 20 à 40 mètres vis-à-vis de l'habitation principale ;
- la modification du règlement écrit en matière de clôtures en zones urbaines U, 1AU et 1AUz, ainsi qu'en zones agricole et naturelle.

## 2 Analyse de la révision du PLUi et de la manière dont elle prend en compte l'environnement

### 2.1 Contenu du dossier et démarche d'évaluation environnementale

Le dossier transmis comporte une notice de présentation du projet ainsi qu'un rapport d'évaluation environnementale comprenant :

- un résumé non technique ;
- une présentation générale ;
- la méthodologie d'évaluation environnementale adoptée ;
- l'articulation de la révision « allégée » avec les documents-cadres ;
- l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- l'appréciation des incidences du projet de révision sur l'environnement ;
- les mesures envisagées pour éviter ou réduire ces incidences et en assurer le suivi.

Le dossier limite son analyse aux secteurs directement concernés par la modification. Les enjeux et les incidences des évolutions du règlement écrit, qui concernent donc potentiellement l'ensemble du territoire du PLUi, sont inégalement évalués. D'une façon générale, les analyses menées dans l'évaluation environnementale sont souvent succinctes et superficielles. Elles ne semblent pas avoir contribué à la définition du projet, dans une approche itérative.

***L'autorité environnementale recommande que l'évaluation environnementale soit conduite en parallèle de la formulation du projet, conformément à l'approche itérative, qui permet de définir le projet de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine. À cette fin, elle recommande que l'évaluation environnementale soit plus précise, selon des méthodologies plus robustes.***

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur les thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale que sont la biodiversité, le patrimoine et le paysage.

### 2.2 La biodiversité

Le projet de révision dite « allégée » prévoit l'extension de la distance maximale possible d'implantation des annexes en zones agricoles et naturelles. Cette distance maximale vis-à-vis de l'habitation principale passe de 20 à 40 mètres. Le risque de cette extension est l'accroissement du phénomène de mitage, particulièrement problématique pour les logements localisés dans des continuités écologiques. Le dossier souligne bien cet enjeu aux pages 46 et 48. Même si ces annexes restent encadrées (avec une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> par exemple), le risque serait de voir des aménagements construits toujours

plus près des espaces sensibles (engendrant fragmentations des habitats, dérangements et pressions pour les espèces). Le dossier conclut à l'absence d'incidences notables. Cependant, le dossier n'évalue pas précisément l'impact potentiel de cet assouplissement. En se basant sur le nombre de dossiers instruits les années précédentes et le nombre prévisible de dossiers qui seront déposés à l'avenir, il importe de démontrer que les réservoirs et corridors de biodiversité bénéficient de protections suffisantes au PLUi et que cette évolution du règlement ne sera pas susceptible de générer d'incidence notable sur les milieux et les espèces. En l'état, l'évaluation des incidences est trop imprécise.

Certaines évolutions envisagées peuvent avoir des incidences sur la préservation des milieux humides, très présents sur le territoire du PLUi. Cela concerne le bâtiment identifié comme pouvant changer de destination sur la commune déléguée de Coupesarte et les habitations du Mesnil-Mauger reclassées en zone agricole « Ah » pour permettre leur évolution. Ces secteurs sont identifiés comme étant à forte prédisposition de présence de milieux humides. L'enjeu est souligné dans le dossier (p. 39 du rapport).

La collectivité considère que ses projets d'évolution du PLUi ne sont pas concernés par cet enjeu, en limitant son analyse aux milieux humides avérés. Dans son avis rendu le 20 juillet 2017 portant sur l'élaboration du PLUi<sup>4</sup>, l'autorité environnementale avait souligné que les secteurs qui ne sont pas concernés par une présence avérée, mais par une forte prédisposition de présence de milieux humides n'étaient pas assez pris en compte. Cette présomption s'explique par un manque de données, qu'il convient de combler, et non par un moindre enjeu.

En matière de réduction des incidences, le rapport d'évaluation environnementale (p. 68) met en avant les dispositions actuelles du PLUi en faveur de la préservation des zones humides (report au règlement graphique, obligation d'évaluation des sols pour les projets concernés, compensation si destruction inévitable). Ces dispositions ne concernent que les milieux avérés, et pas ceux à forte prédisposition, comme cela était déjà souligné dans l'avis de la MRAe sur le PLUi.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier d'évaluation environnementale :**

- ***par une évaluation plus précise des incidences potentielles de l'extension de la distance maximale autorisée pour les annexes en zones agricole et naturelle, et par une démonstration de l'absence d'incidences notables de cette évolution réglementaire sur la protection des réservoirs et corridors de biodiversité ;***
- ***par une prise en compte des incidences potentielles du projet de révision sur les secteurs à forte prédisposition de présence de milieux humides via une caractérisation de ces derniers et, en cas de présence avérée, par leur protection.***

## 2.3 Le paysage et le patrimoine

Le reclassement de la zone agricole protégée « Ap » en zone « UE » du secteur au nord du stade de Mézidon a pour objectif de prendre en compte les terrains de sport existants. Cependant, ce secteur longe l'allée de marronniers, encore bien préservée, formant une perspective sur le château de Canon. Le devenir à long terme de ce secteur reclassé en zone « UE » doit donc être précisé et encadré. Il est localisé dans un rayon de 500 mètres de deux monuments historiques, le château proprement dit et la mairie annexe et l'école de Canon. Cet environnement motive le classement actuel en Ap pour sa « forte valeur paysagère au titre de l'ouverture visuelle et de sa proximité avec un monument classé (le Château de Canon) » comme mentionné en page 13 de la notice de présentation. Selon le dossier (p. 70), le règlement de la zone « UE » est suffisant pour assurer, pour tout projet, une bonne insertion paysagère. Il s'agit cependant de dispositions générales à l'ensemble du PLUi, alors que ce secteur porte un enjeu spécifique. La chronologie de la réalisation du projet, parallèlement à la procédure de révision « allégée », est confuse. Sa réalisation paraît postérieure à l'approbation du PLUi (et donc au classement en zone « Ap »), l'argument de la correction d'une erreur matérielle est ainsi affaibli. Par ailleurs, la logique de régularisation *a posteriori* évoquée dans le dossier n'affranchit pas le projet d'une évaluation de ses

4 Avis délibéré de la MRAe Normandie n° 2017-2146, accessible ici : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2146\\_avis\\_plui\\_comcom\\_vallee\\_d\\_auge\\_delibere.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2146_avis_plui_comcom_vallee_d_auge_delibere.pdf)

incidences. La procédure de révision dite « allégée » amène une suppression de protection du patrimoine, la garantie offerte par le classement en zonage « Ap » (plus restrictive qu'une zone agricole « A ») ne trouvant pas d'équivalent dans le nouveau zonage « UE ».

***L'autorité environnementale recommande d'évaluer plus précisément les effets sur le paysage du reclassement en zone « UE » du secteur au nord du stade de Mézidon, actuellement classé en zone « Ap » qui offre une protection spéciale. Elle recommande de mieux démontrer que ce reclassement n'est pas de nature à remettre en cause, à long terme, la qualité paysagère de l'allée de marronniers adjacente. Elle recommande également de mettre en place, si nécessaire, des protections réglementaires spécifiques.***

Le rapport exclut (p. 20) de l'analyse des incidences sur les paysages les effets de l'augmentation de la distance d'implantation permise pour les annexes (passage de 20 à 40 mètres) en zones agricole et naturelle. Il estime que cet assouplissement « n'est pas de nature à porter des enjeux sur le paysage ou le patrimoine ». Il peut pourtant encourager le phénomène de mitage en rendant plus diffus encore les aménagements. En l'absence d'évaluation du nombre et des effets potentiels de projets susceptibles d'être ainsi autorisés, le dossier ne permet pas de conclure valablement sur la nature des enjeux et des incidences.

***L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par la démonstration que l'assouplissement des règles de construction des annexes en zones agricole et naturelle n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur le paysage et le patrimoine, notamment en aggravant le phénomène de mitage.***

Les deux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination paraissent, selon les images jointes au dossier, dans un état de semi-abandon. Leur intérêt patrimonial est clair (constructions traditionnelles en colombage et en pierre et brique). Leur reconversion semble être un levier pour les préserver. La possibilité d'un changement de destination ne constitue cependant pas une garantie de préservation en tant que telle, contrairement à ce que semble affirmer le dossier (p. 20 de la notice par exemple). Le dossier ne précise pas les protections prévues au PLUi pour assurer cette préservation.

***L'autorité environnementale recommande de préciser les protections réglementaires du PLUi qui garantissent la préservation de l'intérêt patrimonial des deux bâtiments nouvellement identifiés comme pouvant changer de destination, et, à défaut, de les introduire.***

## 2.4 L'eau

Le territoire du PLUi est concerné par la présence de périmètres de protection de captage. Aucune modification (hors les modifications générales du règlement écrit) ne concerne un secteur localisé à l'intérieur de ces périmètres. Par ailleurs, si le projet de révision permet la construction de quelques logements supplémentaires (sept environ), ceux-ci seront raccordés au système d'assainissement collectif (à l'exception des deux bâtiments agricoles identifiés comme pouvant changer de destination).

En matière de risque d'inondation, le dossier identifie la modification du règlement des clôtures comme source d'incidences potentielles. Cependant, le règlement impose que, dans tous les cas, les nouvelles constructions et aménagements devront être compatibles avec l'existence du risque d'inondation (p. 74). Le règlement du PLUi prévoit ainsi que les clôtures ne devront pas faire entrave à l'écoulement des eaux.