



Mission régionale d'autorité environnementale  
Normandie

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale (MRAe) de Normandie sur la  
révision n° 3 dite « allégée » du plan local  
d'urbanisme intercommunal (PLUi) de  
Lintercom Lisieux - Pays d'Auge - Normandie,  
Communauté d'agglomération Lisieux Normandie  
(14)**

n° : 2020-3631

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

# Préambule

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 20 août 2020, par audioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision n° 3 dite « allégée » du plan local d'urbanisme intercommunal Lintercom Lisieux Pays d'Auge, communauté d'agglomération Lisieux Normandie (14).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Denis BAVARD, Corinne ETAIX et Olivier MAQUAIRE.

En application du préambule du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe<sup>1</sup>, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la communauté d'agglomération Lisieux Normandie du projet de révision n° 3 dite « allégée » du plan local d'urbanisme intercommunal de Lintercom Lisieux - Pays d'Auge - Normandie pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 27 février 2020.

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.

Toutefois, conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée, relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures, les délais de traitement des avis sur plans-programmes de l'autorité environnementale, qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020, ont été suspendus jusqu'au 23 juin 2020. Ainsi, ces avis ne sont pas réputés émis à l'issue du délai de trois mois prévu à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme. Ces dispositions s'appliquent au présent avis, la MRAe ayant été saisie le 27 février 2020.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 2 juin 2020 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. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

1 Arrêté ministériel du 11 août 2020 relatif au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe).

## Synthèse de l'avis

La communauté d'agglomération Lisieux Normandie, compétente en matière d'aménagement de l'espace, a décidé par délibération en date du 31 janvier 2019 de réviser le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne communauté de communes de Lintercom Lisieux - Pays d'Auge - Normandie en vigueur sur la commune d'Hermival-les-Vaux, afin de permettre le développement du parc zoologique du Cerza et le respect des dispositions réglementaires applicables à ce type d'établissement.

Le parc du Cerza, d'une superficie de 62,3 ha, qui compte 1 500 animaux sauvages et accueille 300 000 visiteurs par an, souhaite en effet pouvoir réaliser de nouveaux équipements, notamment d'hébergement du public, et agrandir son périmètre. Le projet qui, sans porter atteinte au projet d'aménagement et de développement durables du PLUi, a principalement pour effet de réduire une zone naturelle, nécessite la mise en œuvre d'une procédure de révision dite « allégée ». Cette révision n° 3 ne concerne que l'extension de la zone « Uzoo », dédiée au parc zoologique, et l'adaptation de son règlement, avec notamment la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « environnementale ».

Compte tenu des évolutions qu'il était envisagé d'apporter au PLUi, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie a soumis la procédure à la réalisation d'une évaluation environnementale (décision n° 2019-3258 du 26 septembre 2019). Le projet de PLUi révisé a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 27 février 2020.

D'un point de vue strictement formel, le dossier transmis à l'autorité environnementale, bien que concis, contient globalement les éléments attendus au titre de l'évaluation environnementale. Néanmoins, il serait souhaitable de l'enrichir d'un descriptif et d'une localisation des installations actuelles du parc du Cerza, afin notamment que le public puisse se représenter le niveau d'urbanisation de la zone « Uzoo ». Il aurait également été nécessaire que soit présenté un diagnostic prospectif des besoins de l'établissement.

Sur le fond, malgré la démarche d'évaluation environnementale qui a eu pour effet de réduire de moitié la surface initialement projetée pour l'extension de la zone « Uzoo » (11,4 ha) et d'éviter ainsi que ne soient impactés 4,3 ha de zones humides identifiées, le choix du scénario retenu consistant en une extension de 5,8 ha reste impactant et aurait dû être davantage justifié au regard des besoins de développement. Il aurait également dû être argumenté quant à l'impossibilité d'y répondre dans l'emprise existante du parc.

Par ailleurs, la révision du règlement du PLUi a notamment pour objet d'assouplir les conditions de constructibilité dans la zone « Uzoo » afin de permettre d'anticiper les besoins du zoo en matière de constructions, besoins considérés par la collectivité comme nécessaires à sa pérennisation. A cet effet, il aurait été souhaitable de mieux connaître le projet poursuivi par le parc du Cerza, afin que soient réellement évaluées ses incidences potentielles sur le paysage, et que soient définies de façon adaptée les règles de constructibilité et principes d'aménagement nécessaires à la bonne intégration paysagère des futures constructions. Selon leurs natures et/ou leurs caractéristiques, leur localisation à l'intérieur de la zone « Uzoo » aurait pu être traduite dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

En outre il serait nécessaire de prévoir les dispositifs *ad hoc* de suivi de la bonne mise en œuvre des orientations de l'OAP ayant valeur de recommandation pour la gestion du parc.



## Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, 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.

### 1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'AVIS

La commune d'Hermival-les-Vaux, située dans le Calvados à quelques kilomètres au nord-est de Lisieux, accueille sur son territoire le parc zoologique du Cerza créé en 1986. Comptant aujourd'hui plus de 1 500 animaux sauvages de 120 espèces, le parc propose à ses 300 000 visiteurs annuels diverses activités telles que circuits, mini ferme, espace tropical, safari-train, cinéma 3D et animations pédagogiques.

Afin de correspondre aux besoins particuliers du parc zoologique en termes d'aménagements et de constructions nécessaires à son fonctionnement et au développement de son activité, l'ancienne communauté de communes de Lintercom Lisieux - Pays d'Auge - Normandie, alors compétente en matière d'urbanisme sur la commune d'Hermival-les-Vaux, a identifié dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 21 décembre 2016, une zone urbaine désignée « Uzoo » qui s'étend sur plus de 60 ha. La communauté d'agglomération Lisieux Normandie<sup>2</sup>, devenue compétente en matière d'aménagement et d'urbanisme dès 2017, a néanmoins été amenée à considérer que les dispositions réglementaires applicables à cette zone dédiée, s'apparentant à celles définies pour des zones urbaines « classiques », n'étaient pas adaptées à l'exercice d'une activité à dominante agricole et qu'elles ne permettent pas le développement optimal de l'activité du zoo. Ainsi les règles de constructibilité relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (intégration paysagère, clôtures ...) ne sont pas adaptées aux spécificités d'un parc zoologique à thème. En outre le règlement graphique existant ne prend pas en compte l'intégralité du périmètre du zoo qui s'est étendu dans le cadre de son activité.

Aussi, afin de permettre le développement des projets envisagés par les propriétaires du parc du Cerza (constructions et extension du périmètre), tout en conciliant l'activité zoologique et touristique du parc zoologique avec les dispositions de l'arrêté inter-ministériel modifié du 25 mars 2004<sup>3</sup>, la communauté d'agglomération Lisieux Normandie a décidé, par délibération en date du 31 janvier 2019, d'engager une procédure de révision (désignée « révision allégée n° 3 ») du PLUi Lintercom Lisieux Pays d'Auge.

Compte tenu de la teneur des modifications à apporter au document en vigueur, en l'espèce la réduction d'une zone naturelle et, pour une petite part (0,23 ha), d'une zone agricole (au profit de la zone « Uzoo » existante), une procédure de révision est nécessaire en application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. Néanmoins les évolutions envisagées n'apparaissant pas de nature à porter atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), les dispositions applicables sont celles prévues par l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme, pour une révision dite « allégée ».

Après avoir constaté l'absence d'observations consignées dans les registres mis à disposition du public dans le cadre de la concertation, le conseil communautaire a arrêté le 13 février 2020 le projet de révision n° 3 dite « allégée » du PLUi de Lintercom Lisieux - Pays d'Auge – Normandie et l'a ensuite transmis pour avis à l'autorité environnementale, cette dernière l'ayant soumis à évaluation environnementale par décision

2 Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, par la fusion des cinq communautés de communes de *Lintercom Lisieux-Pays d'Auge-Normandie*, du *Pays de Livarot*, du *Pays de l'Orbiquet*, de la *Vallée d'Auge* et des *Trois Rivières*.

3 Arrêté inter-ministériel fixant les règles générales de fonctionnement et les caractéristiques générales des installations des établissements zoologiques à caractère fixe et permanent, présentant au public des spécimens vivants de la faune locale ou étrangère.

n° 2019-3258 en date du 26 septembre 2019. Pour mémoire la décision a considéré que les incidences potentielles de la révision du PLUi sur l'environnement pouvaient être notables du fait notamment :

- de l'importante superficie d'extension de la zone « Uzoo » sur des territoires largement humides et recelant une biodiversité inventoriée, voire protégée ;
- de l'assouplissement des conditions de constructibilité du secteur « Uzoo » induit par les modifications apportées au règlement écrit ainsi que, dans une moindre mesure, des caractéristiques urbaines et architecturales retenues par le projet de révision ;
- de l'absence d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs d'extension de la zone « Uzoo », ne permettant ni de mettre en évidence le projet poursuivi par le zoo ni de s'assurer que les zones humides, les milieux remarquables liés à l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) et le bocage relictuel du secteur seront préservés de toute urbanisation.

## **2. LE PROJET DE LA COLLECTIVITÉ ET LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL**

### **2.1. LE PROJET DE RÉVISION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

Selon les indications mentionnées au dossier, les évolutions apportées au PLUi en vigueur concernent :

- une adaptation du règlement écrit de la zone « Uzoo » visant à simplifier sa rédaction et à l'adapter aux spécificités des constructions et installations zoologiques et touristiques, dont notamment les dispositions permettant la prise en compte des obligations de l'arrêté inter-ministériel modifié du 25 mars 2004 cité précédemment ;
- une modification du périmètre de la zone « Uzoo » tel que défini au règlement graphique ;
- la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) environnementale sur l'emprise de la zone « Uzoo », ayant pour objet de compléter les dispositions générales du règlement écrit, notamment celles relatives à la « préservation du patrimoine, des espaces et des continuités écologiques » (chapitre 4), ainsi que celles spécifiques à la zone « Uzoo », afin de permettre de concilier le développement du zoo et la préservation des éléments environnementaux existants (mares, cours d'eau, bois, etc.).

### **2.2. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE CONCERNÉ PAR LA RÉVISION**

Le territoire concerné par la révision n° 3 du PLUi s'insère dans un contexte environnemental et paysager sensible. Il correspond à l'actuelle zone « Uzoo » et aux zones riveraines susceptibles d'être concernées par son extension. L'ensemble s'inscrit au sein d'un vallon occupé par le ruisseau de la Fosse Piquot, situé en amont de la vallée de la Paquine, affluent de la Touques. Le ruisseau de la Fosse Piquot, qui traverse l'actuelle zone « Uzoo » et les terrains envisagés pour son extension, revêt un intérêt patrimonial fort. Aussi est-il concerné par plusieurs zones d'inventaires et protections réglementaires, à savoir :

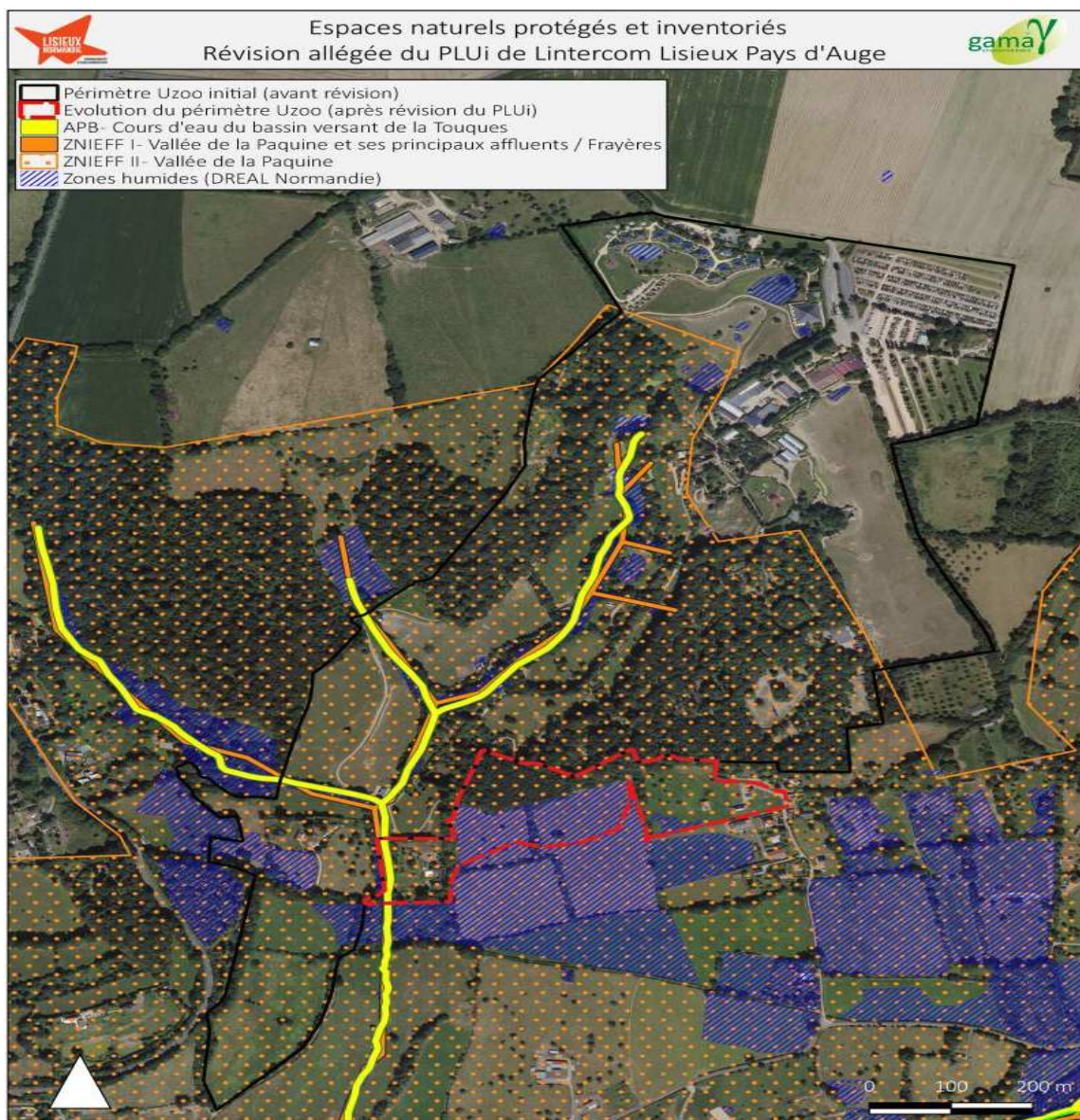
- l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) « *Cours d'eau du bassin versant de la Touques* » du 20 juillet 2016 ;
- la Znieff<sup>4</sup> de type I « *Vallée de la Paquine et ses principaux affluents / Frayères* » ;
- la Znieff de type II « *Vallée de la Paquine* » qui concerne l'ensemble du bassin versant de la vallée de la Paquine.

À noter toutefois que la commune d'Hermival-les-Vaux n'est pas concernée par la présence d'un site Natura 2000<sup>5</sup>, le plus proche, la zone spéciale de conservation (ZSC) « *Le haut bassin de la Calonne* », désignée au titre de la directive européenne « Habitats, faune, flore », étant située à 7 km à l'est du parc zoologique.

4 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

5 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

Des zones humides sont également présentes dans le territoire potentiellement concerné par l'extension du périmètre de la zone « Uzoo ». Les zones humides avérées, dites « *fiabiles et très fiabiles* », identifiées au règlement graphique du PLUi en vigueur, bénéficient d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; les autres considérées comme « probables », issues d'un travail de photo-interprétation ou identifiées comme des milieux « fortement prédisposés à la présence de zones humides » ne sont pas protégées par le PLUi.



S'agissant des risques naturels, sont principalement identifiés les risques de remontée de la nappe phréatique avec, en situation de très hautes eaux, une profondeur de nappe comprise entre 0 et -1 m, et les risques de mouvement de terrain. Le territoire concerné ne se situe pas en zone inondable.

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de sites classés ou inscrits au titre de l'article L. 341-1 du code de l'environnement.

Pour le traitement des eaux usées, compte tenu de la présence de zones humides et des phénomènes de remontées de la nappe phréatique, le parc du Cerza dispose d'une installation de type lagunage, mis en service en 2006, agrandi en 2012, d'une capacité nominale de 630 équivalents-habitants (EH).

Il convient par ailleurs de préciser que les terrains envisagés pour l'extension avaient précédemment une vocation agricole, certains étaient déclarés à ce titre en prairies permanentes. À noter que certains de ces terrains sont déjà inclus dans le circuit touristique du zoo (train safari).



Photo aérienne de 2019 sur les terrains proposés en extension

### **3. QUALITÉ DE LA DÉMARCHÉ D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DE LA MANIÈRE DONT ELLE EST RETRANSCRITE**

Le dossier de révision n° 3 dite « allégée » du PLUi de Lintercom Lisieux - Pays d'Auge - Normandie (stade « arrêt de projet ») remis à l'autorité environnementale comprend les éléments suivants :

- une notice de présentation ;
- le rapport d'évaluation environnementale avec en annexes : les évolutions qu'il est prévu d'apporter au règlement du PLUi sur le traitement des risques dans le cadre de la révision n° 4 dite « allégée » (prescrite par la même délibération du 31 janvier 2019), les résultats des analyses réalisées sur le rejet de la station d'épuration du parc zoologique (juillet 2013), et un extrait de l'évaluation environnementale réalisée lors de la première proposition d'extension du périmètre de la zone « Uzoo » ;
- les éléments révisés du PLUi : règlement graphique (planche 8), règlement écrit et OAP ;
- la délibération d'arrêt de projet en date du 13 février 2020, exécutoire au 24 février 2020.

#### **3.1. QUALITÉ DE LA DÉMARCHÉ ITÉRATIVE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Compte tenu de la finalité des évolutions apportées au PLUi, qui sont sans incidences sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), il n'a pas été mis en œuvre par la collectivité de démarche itérative comme cela est de mise lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Néanmoins, le projet arrêté est le fruit d'un travail de concertation avec les divers acteurs impliqués, dont la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) du Calvados et la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Normandie.

Le rapport environnemental rappelle (page 5) l'historique des échanges et de la construction du document révisé.

#### **3.2. PRISE EN COMPTE DES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES**

Le projet de révision n° 3 du PLUi de Lintercom Lisieux - Pays d'Auge - Normandie est examiné au regard du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du sud Pays d'Auge qui fixe entre autres objectifs « de

*nouvelles mises en valeur des sites emblématiques du territoire tels que le parc zoologique du Cerza » (paragraphe 2.1.2 du document d'orientation et d'objectifs).*

Le projet de développement n'apparaît pas, au regard des arguments avancés par la collectivité (cf. page 35 de l'évaluation environnementale), aller à l'encontre des objectifs de préservation des enjeux environnementaux portés par le SCoT.

À souligner que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalités des territoires de Normandie (Sraddet), mentionné comme non encore approuvé (cf. page 34 de l'évaluation environnementale), l'est depuis le 2 juillet 2020. Aussi serait-il souhaitable de corriger le dossier sur ce point préalablement à son approbation, et d'y apporter les éléments d'analyse relatifs à la bonne prise en compte des objectifs fixés par le Sraddet.

***L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier de révision n° 3 dite « allégée » du PLUi afin que soient pris en compte les objectifs fixés par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalités des territoires de Normandie (Sraddet) approuvé le 2 juillet 2020.***

### **3.3. OBJET ET QUALITÉ DES DIVERS ÉLÉMENTS DU DOSSIER**

- La note de présentation, bien que succincte, justifie bien le recours à la procédure de révision dite « allégée », son contexte, ainsi que les adaptations et compléments qu'il est prévu d'apporter au PLUi en vigueur.
- Comme rappelé page 7 de l'évaluation environnementale, la révision concernant un secteur précis du territoire couvert par le PLUi, seules sont analysées les incidences potentielles liées à l'évolution du document sur la zone susceptible d'être impactée par le projet d'extension du parc du Cerza, en l'espèce la zone « Uzoo » et les zones riveraines. À cet effet, l'état initial de l'environnement s'attache aux enjeux *in situ* afin de permettre de proposer les mesures adaptées aux évolutions souhaitées du document. Globalement l'évaluation environnementale est claire et les photographies et éléments cartographiques fournis permettent au lecteur de bien se représenter le contexte territorial et ses enjeux. Globalement elle apparaît proportionnée à la teneur du projet et à ses enjeux. Néanmoins, il aurait été nécessaire de décrire l'occupation actuelle de la zone « Uzoo », notamment en termes de constructions, d'enclos, de voies et stationnements, etc. afin de permettre au public de mieux se représenter le contexte plus ou moins naturel ou artificialisé des lieux. À cet effet, un plan du parc zoologique faisant apparaître la nature et la localisation des diverses installations et équipements du parc aurait pu utilement venir enrichir l'état initial de l'environnement.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement par un descriptif illustré des installations actuelles du zoo et de leur localisation afin de permettre au public de se représenter le niveau d'urbanisation de la zone « Uzoo » occupée par le parc du Cerza et/ou la persistance de son caractère plus ou moins naturel.***

Après avoir identifié les enjeux liés à l'adaptation des dispositions réglementaires du PLUi nécessaire à l'évolution du site et au développement de l'activité du parc (cf. page 18), sont évaluées les incidences potentielles induites par les modifications apportées au règlement écrit, ainsi que par les dispositions prévues par l'OAP environnementale créée pour l'ensemble de la zone « Uzoo » après extension. Sont également proposés quelques indicateurs de suivi spécifiquement dédiés à la zone « Uzoo » qui ont vocation à compléter ceux définis dans le PLUi existant.

Comme le prévoit l'article R. 151-3 (3°) du code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale sont examinées les conséquences éventuelles de l'adoption du plan révisé sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000. Les éléments mentionnés au I de l'article R. 414-23 du code de l'environnement, à savoir une cartographie permettant de localiser les sites Natura 2000 par rapport à la zone de projet et l'exposé des raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage considère que l'extension de la zone « Uzoo » n'aura pas d'incidences sur les sites Natura 2000 identifiés, sont intégrés à l'évaluation environnementale (page 33).

- **Le résumé non technique**, clair et concis, apporte au public les éléments de connaissance lui permettant d'avoir une vision précise de l'objet de la procédure de révision dite « allégée », des enjeux du secteur concerné et des incidences sur l'environnement liées aux modifications apportées aux pièces



réglementaires du PLUi. Comme précédemment, il serait néanmoins souhaitable d'y introduire un état des lieux des installations actuelles du zoo.

## 4. ANALYSE DU PROJET DE RÉVISION DU PLU ET DE LA MANIÈRE DONT EST PRIS EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité ; elles portent sur les thématiques identifiées « à fort enjeu » par l'autorité environnementale.

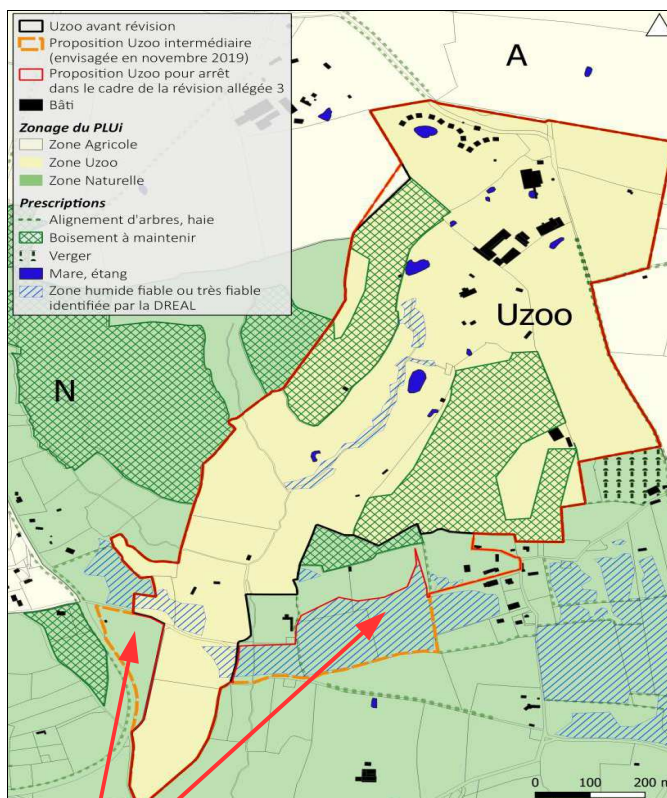
### 4.1. LES SOLS ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espace. En effet, la consommation d'espace et l'artificialisation des sols constituent en région Normandie un enjeu fort. La progression de l'artificialisation des sols y a été, ces dernières années, presque cinq fois supérieure à la croissance démographique<sup>6</sup> et, selon l'Insee<sup>7</sup>, la croissance du parc de logements a été cinq fois plus importante que celle de la population.

Aussi convient-il de souligner l'intérêt de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre dans le cadre de la révision dite « allégée » du PLUi qui a eu pour effet de limiter l'extension du périmètre de la zone « Uzoo » au détriment de la zone naturelle « N », à un peu moins de 5,8 ha, au lieu de 11,4 ha comme envisagé dans la proposition initiale soumise à l'examen au cas par cas par l'autorité environnementale. Comme le précise le tableau de la page 19, le projet de zonage retenu fait ainsi passer la superficie de la zone « Uzoo » de 62,4 ha à 68,1 ha, au lieu de 73,8 ha.

Néanmoins, bien que le prélèvement opéré sur la zone naturelle soit pratiquement réduit de moitié par rapport au besoin initial exprimé, et même si le droit à construire y est encadré par les modifications apportées à la partie réglementaire, l'autorité environnementale considère que l'extension de la zone « Uzoo », c'est-à-dire la superficie susceptible d'être impactée par une artificialisation des sols même limitée et/ou ponctuelle, reste significative.

Par ailleurs, un plan local d'urbanisme a vocation à organiser un territoire afin de répondre à ses besoins à une échéance donnée, en termes d'habitat, d'infrastructures, d'équipements, etc. tout en tenant compte de ses sensibilités. C'est notamment l'objet du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et de sa déclinaison dans le plan de zonage et les orientations particulières d'aménagement. Aussi aurait-il été nécessaire (même si, comme le justifie le maître d'ouvrage, les orientations définies au PADD ne sont pas modifiées), de préciser les besoins en équipements du parc du Cerza pour le maintien de ses activités, voire leur développement, qui justifient une telle extension de son périmètre, et d'en estimer les incidences potentielles, y compris en terme de gestion des flux de déplacements supplémentaires générés. A cet égard, la description des divers scénarios envisagés pour le développement des activités du parc du Cerza, y compris au sein de son périmètre actuel, apparaît s'imposer afin de justifier du choix de la collectivité en matière d'organisation de son territoire, et d'en anticiper toutes les incidences. Il conviendrait notamment



6 Source : Direction générale des finances publiques (DGFiP), fichiers MAJIC 2011-2015, INSEE, Recensement de la population 2008-2013.

7 « En Normandie, le parc de logements s'accroît cinq fois plus vite que la population », INSEE Analyses Normandie, n°48, juin 2018.

d'argumenter quant à la nécessité de l'extension, en précisant les raisons pour lesquelles les besoins de développement des activités du parc ne peuvent être satisfaits dans son emprise actuelle qui couvre déjà plus de 62 ha. Il pourrait également être précisé jusqu'à quelle échéance les évolutions apportées au PLUi par la présente révision permettront de satisfaire aux besoins du parc du Cerza en matière de développement de son activité.

***L'autorité environnementale recommande de décrire le contenu des divers scénarios envisagés au regard des besoins en équipements du parc, afin notamment de mettre en évidence l'impossibilité de répondre aux besoins de développement des activités du parc zoologique du Cerza dans son emprise actuelle de 62,4 ha ; elle recommande de préciser également à quelle échéance les besoins de son développement sont assurés par le choix retenu.***

## **4.2 LA BIODIVERSITÉ / LES ZONES HUMIDES**

Le territoire communal et notamment le secteur « Uzoo » présente de nombreuses zones sensibles d'un point de vue écologique : des boisements et vergers, des arbres remarquables et alignements d'arbres, des mares et des milieux humides, etc. Concernant les zones humides, il convient de souligner l'intérêt de la démarche d'évaluation environnementale menée par le maître d'ouvrage qui a permis d'exclure, par rapport à la proposition initiale, la presque totalité des zones humides identifiées par le PLUi en vigueur (représentant 4,3 ha). Seul 0,2 ha reste inclus dans le projet d'extension de la zone « Uzoo », portant ainsi à 2 ha la surface totale des zones humides « avérées » situées dans le périmètre étendu du zoo (68,1 ha).

Ce sont ainsi 4,3 ha de zone humides qui sont conservées en zone « N », ainsi que 1,4 ha de zone actuellement boisée.

Afin de prévenir leur destruction, les dispositions générales du règlement écrit du PLUi en vigueur (chapitre 4) prévoient, pour les zones identifiées par ce dernier, un régime de déclaration préalable ou d'autorisation<sup>8</sup>. En outre, concernant la zone « Uzoo », comme considéré dans la décision de soumission à évaluation environnementale prise par l'autorité environnementale en septembre 2019, le projet de révision du PLUi intègre la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) environnementale sur la zone « Uzoo » visant à compléter la partie réglementaire du PLUi, afin notamment, comme le signifie le maître d'ouvrage de « protéger au mieux les espaces naturels existants ». À cet effet, l'OAP prévoit que les « *futurs projets doivent intégrer les prescriptions indiquées dans le règlement écrit relatives à la protection de ses espaces boisés, haies et alignements d'arbres repérés sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme* ». Elle prévoit également la préservation de zones humides dites « fiables et très fiables » repérées au règlement graphique.

Il apparaît néanmoins que les éléments identifiés au règlement graphique le sont au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, alors que les dispositions générales du règlement écrit (chapitre 4, page 10) font référence à l'article L. 151-19, ce qui apparaît susceptible de générer des difficultés dans la mise en œuvre de leur protection.

***L'autorité environnementale recommande, pour les éléments naturels qu'il convient de protéger pour leur valeur environnementale par un régime déclaratif ou d'autorisation, d'harmoniser les références réglementaires de leur identification au titre du code de l'urbanisme entre les dispositions générales du règlement écrit et le règlement graphique.***

Outre ces dispositions prescriptives, susceptibles de s'appliquer dans le cadre de la réalisation de projets au sein de la zone « Uzoo », l'OAP intègre un certain nombre de recommandations ayant pour objectif la bonne gestion du territoire occupé par le parc du Cerza. Comme souligné par le maître d'ouvrage, ces dispositions ont valeur de guide. À titre d'exemple peuvent être citées les recommandations visant à limiter le piétinement ou la divagation des animaux sur les berges du ruisseau de la Fosse Picot, ou l'amélioration de la connaissance des milieux en place notamment en termes de richesse et de fonctionnalités aux abords des zones humides. Au-delà de ces recommandations qui *a priori* n'ont pas vocation à être mises en œuvre au travers de projets soumis à déclaration ou autorisation d'urbanisme, il aurait été souhaitable de définir les modalités d'appréciation de leur bonne mise en application au moyen notamment d'indicateurs de suivi appropriés et/ou d'outils d'information pédagogique à l'attention du public.

<sup>8</sup> L'article R. 421-23 du code de l'urbanisme prévoit que « *doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique* ».

***L'autorité environnementale recommande de prévoir des modalités et indicateurs de suivi de la bonne mise en œuvre des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ayant valeur de recommandations pour la gestion du parc.***

### **4.3 LE PAYSAGE ET LA CONSTRUCTIBILITÉ**

Les évolutions du règlement dans le cadre du projet de révision ont notamment pour objet d'assouplir les conditions de constructibilité dans la zone « Uzoo » afin de permettre d'anticiper les besoins du zoo en matière de constructibilité, besoins considérés comme nécessaires à sa pérennisation.

À cet effet le projet de règlement diversifie les occupations du sol autorisées par rapport au règlement en vigueur, en les conditionnant néanmoins « *au strict besoin de l'activité du parc zoologique* », sans pour autant, comme souligné précédemment, qu'il soit précisé dans le dossier les besoins de l'activité du parc actuelle et future. Sont ainsi simplement mentionnées en page 13 du rapport environnemental l'existence des « maisons des animaux, restaurants, Cerza Safari Lodge, toilettes », sans plus de précision notamment sur les capacités d'accueil et d'hébergement du public. De ce fait, les incidences potentielles des occupations et utilisations du sol rendues possibles, qui comme le précise l'étude devrait « *logiquement conduire à un impact potentiellement supérieur* », ne peuvent être réellement anticipées (cf. page 21). Cela pourra notamment être le cas des habitations légères de loisirs (HLL) dont la mise place est rendue possible sous conditions de leur bonne intégration paysagère. De même les moindres exigences en termes de volume, de matériaux, de toitures, etc. permettront la réalisation de constructions en « *décalage avec l'existant* » (cf. page 22), rendues nécessaires par le concept de parc « à thème ». En outre, ces nouvelles dispositions s'appliqueront à l'ensemble de la zone « Uzoo » existante et à la zone d'extension du zoo, qui comme le souligne l'étude s'insère dans un contexte environnemental et paysager sensible, avec une situation en milieu de versant induisant une certaine sensibilité paysagère.

Il ressort de l'évaluation environnementale que, compte tenu de l'absence d'informations plus précises sur le projet de développement poursuivi par le zoo, les incidences des évolutions apportées au règlement du PLUi sur les paysages et le patrimoine ne peuvent correctement être appréciées. Aussi, afin de limiter l'impact des futures constructions, l'OAP privilégie « *leur implantation cohérente avec le contexte topographique* » et « *leur accompagnement végétal* », et cela de façon globale pour l'ensemble de la future zone « Uzoo » de 68,1 ha, ce qui apparaît susceptible de se révéler inadapté selon la nature et la localisation du projet de construction considéré.

D'un point de vue quantitatif, même si l'emprise au sol des bâtiments par rapport à la surface de la zone « Uzoo » est maintenue à 5 % maximum (au lieu de 10 % envisagé initialement), cela offre néanmoins la possibilité de réaliser près de 4 ha de constructions, 1,2 étant déjà existant. Bien que l'objectif du parc du Cerza ne soit pas, comme le précise le maître d'ouvrage (cf. page 26), « *d'utiliser l'intégralité de son droit à construire, mais plutôt de disposer d'un cadre à l'intérieur duquel il peut sereinement organiser son développement* », il aurait néanmoins été souhaitable de connaître les besoins en termes de construction et d'en connaître la localisation sur la zone « Uzoo ».

***L'autorité environnementale recommande, au regard du projet de développement poursuivi par le parc du Cerza, de définir plus précisément les principes d'aménagement et règles de constructibilité nécessaires à la bonne intégration paysagère des futures constructions selon leur nature et leur localisation dans la zone « Uzoo » et de les traduire dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).***