



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
NORMANDIE

**Conseil général de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis délibéré  
Modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme  
intercommunal (PLUi) de Lintercom  
Lisieux Pays d'Auge Normandie (14)**

N° MRAe 2021-4146

# 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 28 octobre 2021 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le dossier de modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie (14).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Denis BAVARD, Marie-Claire BOZONNET, Édith CHÂTELAIS, Noël JOUTEUR et Olivier MAQUAIRE.

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 vice-président délégué à l'aménagement de l'espace de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 4 août 2021.

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 6 août 2021 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, 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.

## 1.2 Présentation du projet de modification du PLUi

Les objectifs de la modification simplifiée n° 3 du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie sont :

- de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) en zone agricole (A) pour permettre la réalisation d'un nouveau stade de football sur une parcelle de 1,78 ha sur la commune de Moyaux ;
- de créer des Stecal en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour permettre de développer des activités économiques non agricoles (Stecal Aa) sur les communes de l'Hôtellerie et du Pré d'Auge ;
- de rectifier des erreurs matérielles dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 36 sur la commune de Saint-Désir ;
- de permettre des changements de destination sur des bâtiments situés en zone agricole (A) sur les communes de Moyaux, le Pin, les Monceaux et Le Pré d'Auge et situés en zone naturelle (N) sur la commune de Lessard-et-le-Chêne ;
- de revoir le tracé de deux emplacements réservés sur la commune de Saint-Désir afin d'aménager des liaisons douces.

## 1.3 Cadre réglementaire

Le 9 avril 2020, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie a lancé la procédure de modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, approuvé le 21 décembre 2016.

En application de l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme, « *sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration* ».

Suite à la décision du Conseil d'État du 19 juillet 2017 qui annule les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, notamment « *en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où les évolutions apportées au plan d'urbanisme par la procédure de la modification sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001* », les modifications sont soumises *a minima* à examen au cas par cas.

Par courrier du président de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie, reçu le 12 avril 2021, la MRAe a été saisie dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée n° 3 du PLUi était nécessaire.

À l'issue de cet examen, la MRAe a décidé le 10 juin 2021 de soumettre le projet de modification simplifiée n° 3 du PLUi Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie à évaluation environnementale. La décision de soumission a été prise notamment en considérant que la modification du PLUi ne prenait pas suffisamment en compte la présence de zones fortement prédisposées à la présence de zones humides sur les communes des Monceaux, du Pré d'Auge, de l'Hôtellerie et de Moyaux et au droit de l'emplacement réservé au nord de Saint-Désir, les impacts potentiels sur la biodiversité, les continuités écologiques, le patrimoine et le paysage ainsi que les objectifs nationaux qui visent le « zéro artificialisation nette »<sup>2</sup>.

Suite à cette décision et après avoir fait l'objet d'une évaluation environnementale, le projet de modification simplifiée a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception.

## 2. Analyse de la modification simplifiée n°3 du PLUi et de la manière dont elle prend en compte l'environnement

Le dossier transmis comporte une notice de présentation (39 pages) et l'évaluation environnementale (65 pages). Ces documents sont de bonne qualité rédactionnelle et bien illustrés.

L'évaluation environnementale avait pour objectif de justifier de la bonne prise en compte de l'environnement par le projet de modification simplifiée n° 3 du PLUi. Il ressort qu'au regard de cet objectif la démarche n'a pas abouti à des changements significatifs par rapport au projet initialement envisagé mais simplement à quelques ajustements visant à réduire son impact sur l'environnement et la santé humaine. Ces ajustements consistent à ajouter des prescriptions graphiques de protection/ création de haies aux abords des projets de Stecal Aa sur la commune de L'hôtellerie et le long du complexe sportif sur celle de Moyaux.

L'évaluation environnementale porte sur les enjeux déterminés à partir de l'analyse de l'état initial du territoire présenté dans un tableau synthétique de la page 4 à 11 de l'évaluation environnementale, à savoir :

- les enjeux de biodiversité liés principalement aux continuités écologiques, aux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)<sup>3</sup> identifiées sur le territoire, à l'arrêté préfectoral de protection de biotope du 20 juillet 2016 qui couvre le lit mineur, les berges et la ripisylve de la rivière la Touques, et dans une moindre mesure aux zones humides ;
- les enjeux liés aux nuisances sonores pour les sites localisés le long de la RD 613 ;
- les enjeux agricoles ;
- les enjeux paysagers notamment liés à la localisation de certains sites en entrée de ville et à la valeur paysagère des bâtiments devant faire l'objet d'un changement de destination.

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur des thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale.

---

<sup>2</sup> La notion de « zéro artificialisation nette » correspond à un objectif inscrit dans le plan national biodiversité de 2018 et à l'objectif national « d'absence de toute artificialisation nette des sols » à terme fixé par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

<sup>3</sup> Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des 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 et les Znieff de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes

### 2.1.1 La biodiversité et les zones humides

Le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie susceptible d'être impacté par la modification simplifiée n° 3 est caractérisé par la présence de zones naturelles protégées ou inventoriées.

Ainsi, les emplacements réservés sur la commune de Saint-Désir, au niveau du chemin d'Assemont, se trouvent le long de la rivière la Touques, dont le lit mineur, les berges et la ripisylve sont couverts par l'arrêté préfectoral de protection de biotope du 20 juillet 2016, ainsi que dans la Znieff de type II « Vallée de la Touques et ses affluents » à l'intérieur de laquelle il est prévu d'aménager des chemins piétons.

Ces emplacements réservés se trouvent également au sein d'axes principaux de la trame verte et bleue définie par le PLUi et dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ancienne Basse-Normandie<sup>4</sup>, et présentant divers enjeux de maintien ou d'amélioration des fonctionnalités écologiques, ainsi que de limitation des risques naturels.

Le site Natura 2000<sup>5</sup>, en l'occurrence la zone spéciale de conservation (ZSC) du « Haut bassin de la Calonne » (FR232009), se trouve à environ un kilomètre au nord-est du bâtiment concerné par un changement de destination sur la commune du Pin.

Le dossier indique que la plupart des enjeux relatifs à la biodiversité sont faibles ou limités. Toutefois, les éléments permettant de justifier cette affirmation ne sont pas présentés dans le dossier. En particulier, celui-ci ne contient pas suffisamment d'éléments permettant de qualifier les habitats, et leurs fonctionnalités écologiques.

Enfin, le site de changement de destination des Monceaux, les projets de Stecal Aa sur les communes de l'Hôtellerie et du Pré d'Auge, le changement de zonage sur celle de Moyaux et l'emplacement réservé au nord de Saint-Désir sont situés dans des secteurs fortement prédisposés à la présence de zones humides.

Or, aucun diagnostic, ni pédologique ni floristique n'a permis de confirmer ou d'infirmer leur caractère humide. Un tel diagnostic aurait permis de qualifier les enjeux écologiques et d'orienter le projet de modification simplifiée afin d'en éviter, réduire ou, à défaut, compenser les impacts.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par un diagnostic permettant de qualifier les habitats naturels et leurs fonctionnalités écologiques, et de caractériser les secteurs fortement prédisposés à la présence de zones humides concernés par la modification simplifiée du PLUi, afin de définir en conséquence les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation des impacts de cette modification simplifiée.***

### 2.1.2 Le patrimoine et le paysage

Le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie susceptible d'être impacté par la modification simplifiée n° 3 est caractérisé par la présence de sites classés et inscrits.

L'un des objectifs de la modification simplifiée est de permettre le changement de destination de sept bâtiments sous réserve que ce changement de destination ne compromette ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

---

4 Prévue par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) a été adopté par le Conseil régional en 2019 et approuvé par le préfet de la région Normandie le 2 juillet 2020. Le Sraddet fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants : schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et schéma régional climat-air-énergie (SRCAE).

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, 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 zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

Les bâtiments situés aux Monceaux et au Pré d'Auge sont identifiés au PLUi comme présentant un intérêt architectural manifeste au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et sont donc protégés à ce titre.

Les sept bâtiments pouvant potentiellement changer de destination participent à la qualité du paysage et à la richesse du territoire. Le dossier souligne que le changement de destination peut avoir des incidences positives sur le paysage puisqu'il permettra d'éviter la dégradation du patrimoine architectural de la commune. Le dossier précise également que la création d'annexes et d'extensions pourrait avoir une incidence négative si l'architecture de ces dernières n'était pas en cohérence avec l'architecture des bâtiments initiaux.

Aussi, il est prévu, dans le cadre du projet de modification simplifiée, que le règlement des zones A et N subordonne la délivrance d'une autorisation d'urbanisme au respect de prescriptions spéciales, concernant notamment les annexes, permettant de préserver le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales. Ainsi, en zones A et N, les extensions doivent avoir un style identique à la construction principale (volume, matériaux, ouverture...). En outre, les bâtiments situés aux Monceaux et au Pré d'Auge protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont concernés par une prescription graphique de protection du patrimoine bâti. Enfin, les bâtiments ciblés par le changement de destination sur les communes de Moyaux, le Pin, les Monceaux et Le Pré d'Auge se trouvant en zone agricole, leur changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Ceux ciblés à Lessard-et-le-Chêne sont situés en zone naturelle et leur changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

D'après la collectivité, ces dispositions inscrites aux règlements écrit et graphique ainsi que la consultation des commissions compétentes visant à la préservation du patrimoine et des paysages devraient permettre de limiter l'impact du projet de modification du PLUi sur le paysage et le patrimoine.

Cent trois monuments historiques sont également identifiés, la plupart étant couverts par des périmètres de protection.

Les emplacements réservés sur la commune de Saint-Désir, au niveau du chemin d'Assemont (emplacement réservé 98) et au niveau de la rivière de la Tourette se situent à environ 250 m au sud-ouest de deux monuments historiques, l'église Saint-Désir et la maison en pans de bois d'Assemont, avec lesquels la co-visibilité est établie du fait du relief.

Afin d'éviter les impacts négatifs de la modification du PLUi sur le paysage des abords de ces monuments historiques, La collectivité a exclu de la modification la partie de l'emplacement réservé couvert par des périmètres de protection des bâtiments historiques. Néanmoins, le dossier ne comporte pas d'élément permettant d'apprécier véritablement l'efficacité de cette mesure en termes de réduction de l'impact visuel.

***L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier d'évaluation environnementale par des éléments (carte, photomontage...) permettant d'apprécier l'efficacité de la mesure visant à éviter la co-visibilité avec les éléments patrimoniaux.***

### 2.1.3 Espaces agricoles et consommation d'espace

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espace. En effet, Les sols constituent un écosystème vivant complexe et multifonctionnel d'une importance environnementale et socio-économique majeure. Les sols abritent 25 % de la biodiversité mondiale<sup>6</sup>, rendent des services écosystémiques essentiels, tels que la fourniture de ressources alimentaires et de matières premières, la régulation du climat grâce à la séquestration du carbone, la purification de l'eau, la régulation des nutriments ou la lutte contre les organismes nuisibles ; ils limitent les risques d'inondation et de

<sup>6</sup> Source : résolution du Parlement européen du 28 avril 2021 sur la protection des sols (2021/2548(RSP))

sécheresse... Les sols ne sauraient donc se limiter à un rôle de plateforme pour les activités humaines et/ou être appréciés pour leur seule qualité agronomique. Les sols sont également très fragiles et constituent une ressource non renouvelable et limitée eu égard à la lenteur de leur formation, qui est d'environ un centimètre de strate superficielle tous les 1 000 ans.

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>7</sup> et, selon l'Insee<sup>8</sup>, la croissance du parc de logements a été cinq fois plus importante que celle de la population.

La modification n° 3 du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie entraîne une consommation d'espace de 2,35 ha notamment du fait de la création des Stecal d'une part en zone agricole (A) pour permettre la réalisation d'un nouveau stade de football sur une parcelle de 1,78 ha sur la commune de Moyaux, et d'autre part en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour permettre de développer des activités économiques non agricoles (Stecal Aa) sur les communes de l'Hôtellerie et du Pré d'Auge.

***L'autorité environnementale recommande de mieux justifier les évolutions du PLUi au regard de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, notamment en recherchant des scénarios alternatifs de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine.***

---

<sup>7</sup> Source : Direction générale des finances publiques (DGFIP), fichiers Majic 2011-2015, Insee, Recensement de la population 2008-2013.

<sup>8</sup> « En Normandie, le parc de logements s'accroît cinq fois plus vite que la population », Insee Analyses Normandie, n°48, juin 2018.