



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

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

Avis délibéré
Modification n° 2 du plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi)
de la communauté de communes du
Pays de Honfleur-Beuzeville (14-27)

N° MRAe 2025-10760

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 5 mars 2026 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville (14-27).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Yoann COPARD, Noël JOUTEUR, Françoise LAVARDE, Olivier MAQUAIRE, Louis MOREAU DE SAINT MARTIN et Christophe MINIER.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023¹, 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 de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 18 décembre 2025.

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 22 décembre 2025 l'agence régionale de santé de Normandie et les préfets du Calvados et de l'Eure.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

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 et de la santé humaine 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 Normandie²) et sur le portail de publication de l'évaluation environnementale³.

¹ Consultable sur internet :

<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0032990&reqId=be9d7cb4-3077-4e98-a1d7-ba6f63fd2852&pos=6>

² <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/presentation-de-la-mrae-normandie-a53.html>

³ <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/auth/lautorite-environnementale>

AVIS

1 La démarche d'évaluation environnementale

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 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 réalisés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement et la santé humaine.

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

2 Cadre réglementaire

Le 20 mai 2025, la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville a engagé la procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de son territoire, approuvé le 11 décembre 2024. Le PLUi avait fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 4 mars 2024⁴. Une première modification du PLUi a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale, suite à un avis conforme de l'autorité environnementale du 18 septembre 2025⁵, dans le cadre de la procédure dite « d'examen au cas par cas ad hoc ».

Pour la présente modification n° 2, la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville a opté pour une évaluation environnementale volontaire, afin de compléter celle menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Le projet de modification n° 2 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville a été transmis pour avis à l'autorité environnementale, qui en a accusé réception le 18 décembre 2025.

3 Présentation du projet de modification du PLUi

Pour la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, l'objectif de la modification n° 2 consiste à procéder à des évolutions du PLUi afin d'ajuster les règles pour mettre en œuvre des projets de l'intercommunalité ou des communes, et de corriger un certain nombre d'erreurs détectées depuis son approbation.

Les modifications apportées sont diverses, et concernent principalement des secteurs précis du territoire. Au total, la modification porte sur 38 évolutions du PLUi, dont certaines relèvent de la correction d'erreurs matérielles.

⁴ Consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/a_2023-5188_plui_honfleur-beuzeville_delegue.pdf

⁵ Consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/ac_2025_6042_plui_honfleur-beuzeville.pdf

D'après le dossier (p. 3 de la notice de présentation), les modifications consistent notamment à :

- Les différentes modifications sont présentées dans la notice en six parties selon la nature de la pièce modifiée du PLUi. Certaines modifications présentées dans des parties différentes sont ainsi parfois liées (ex. changement du plan de zonage et du règlement écrit sur le secteur du Calvaire à Beuzeville). Deux des modifications listées ci-dessus ne sont pas présentées dans le dossier : « *compléter les annexes du PLUi notamment sur la partie contraintes* » et « *modifier le partage entre zone naturelle et zone agricole notamment en rebord de plateau* ».

4/12

4 Avis sur le projet de modification du PLUi

4.1 Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier transmis comporte deux documents principaux : une notice de présentation du projet de modification n° 2 qui explicite les évolutions envisagées du document d'urbanisme en vigueur, et l'évaluation environnementale (EE) de cette modification. Les pièces modifiées du PLUi sont également fournies, hormis les plans de zonage (les extraits des plans modifiés figurant dans la notice).

Les documents présentés sont globalement de bonne qualité rédactionnelle et bien illustrés. Les évolutions apportées au PLUi en vigueur, relativement nombreuses, de natures et de portées diverses, sont clairement expliquées et cartographiées dans la notice. Cependant, des éléments de justification supplémentaires seraient parfois nécessaires. En outre, l'ajout d'une carte générale (ou par commune) serait utile pour les localiser à l'échelle du territoire intercommunal. Par ailleurs, il conviendrait d'ajouter une pagination au rapport d'évaluation environnementale ; dans le présent avis, il est donc fait référence aux pages du fichier PDF.

Le rapport d'évaluation environnementale mentionne le préfet en tant qu'autorité environnementale, alors que ce sont les MRAe qui sont compétentes depuis 2016 (p. 18-19 EE).

Concernant la démarche d'évaluation environnementale, le rapport indique qu'elle a été menée en amont (p. 20 EE) ; ainsi des demandes d'évolution du PLUi ont été exclues du projet de modification en raison de leur impact fortement négatif sur l'environnement. Une pré-analyse a conduit la communauté de communes à mener des « zooms » d'analyse spécifique sur les objets qui présentent des incidences négatives potentielles sur l'environnement. Au total 29 évolutions sur les 38 présentent des impacts potentiels et ont donc été analysés.

L'évaluation environnementale a été menée sur les différents objets de la modification, en les croisant avec les enjeux identifiés (qui correspondent à ceux identifiés lors de l'élaboration du PLUi) tels que la présence de sites Natura 2000, les Znieff⁷, les espaces naturels sensibles, les zones inondables, les sites inscrits et classés, etc.

D'une manière générale, le nombre et les natures très différentes des évolutions proposées rendent difficile l'appréciation de leurs incidences potentielles. L'évaluation environnementale volontaire menée par la communauté de communes est inégale et certains approfondissements sont nécessaires sur les modifications les plus impactantes. L'autorité environnementale émet par conséquent plusieurs remarques dont les plus importantes sous forme de recommandations dans son analyse ci-après.

En particulier, la modification prévoit de nombreuses créations ou extensions de Stecal, dont certaines portent sur des surfaces significatives et sont susceptibles d'avoir un impact en termes d'artificialisation et de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf), notamment la création d'un Stecal Ncn à La Rivière Saint-Sauveur.

L'autorité environnementale recommande d'évaluer l'impact global des créations et extensions de Stecal sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

⁷ 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.

4.2 Avis sur les modifications apportées

Modifications mineures, neutres ou positives

Plusieurs évolutions proposées sont mineures ou induisent une incidence neutre ou positive pour l'environnement. Il en est ainsi de l'annexion au règlement écrit de la charte architecturale de Beuzeville (p. 5 notice), de la modification du règlement écrit de la zone Nhc pour encadrer les extensions et les annexes dans cette zone (p. 6-7 notice), la modification de l'OAP « densité » pour la zone UD afin de fixer une densité minimale et maximale (p. 8-9 notice), la réduction d'un emplacement réservé dédié au stationnement et aux équipements publics en zone urbaine à Conteville (p. 17-18 notice), l'ajout d'une protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme à Equemauville (p. 18 notice), la suppression de la protection du linéaire commercial à Quetteville (p. 24 notice), et la suppression d'une zone Ng (dédiée à un projet hôtelier) par son reclassement en zone naturelle N à Vasouy (p. 29 notice). Il en est de même pour certaines corrections d'erreurs matérielles telles que la réduction de l'emprise de protection d'un verger à Fourneville (le verger étant en effet de moindre surface que la protection ; p. 35 notice), la création d'une protection au titre des espaces boisés classés d'un boisement à Fourneville (p. 36 notice), la rectification de l'identification d'un Stecal à Gonnevill-sur-Honfleur (p. 37 notice), ainsi que la suppression de l'identification de deux mares, en fait inexistantes, au Theil-en-Auge (p. 39 à 41 notice).

Par conséquent, ces modifications n'appellent pas d'observation particulière de l'autorité environnementale.

Honfleur : secteur Bassin du Centre (p. 48 notice)

L'objet de la modification du PLUi consiste à modifier l'OAP du secteur pour abaisser le seuil minimum de logements sociaux, fixé « entre 50 et 60 % » dans le PLUi en vigueur, à « 30 % au minimum ». Le nombre de logements attendus est désormais d'« environ 100 logements » au lieu de « 100 logements minimum ».

La baisse du seuil minimum de logements sociaux est importante mais n'a pas d'impact sur l'environnement. Le réajustement du nombre de logements est quant à lui mineur et ne remet pas en cause les choix actés lors de l'élaboration du PLUi.

Honfleur : secteur « spécifique à l'entrée de ville est de Honfleur » (p. 49 notice)

L'OAP en vigueur prévoit de créer entre 1 000 et 1 300 logements, mais il s'avère que les capacités du secteur sont désormais estimées de 900 à 1 200 logements. L'OAP doit donc être modifiée pour permettre la réalisation du projet. Des principes de hauteur sont également supprimés pour laisser plus de marge de réflexion sur la composition urbaine.

L'impact direct sur l'environnement de cette modification est neutre. Il est même présenté positivement dans l'évaluation environnementale à propos de l'imperméabilisation des sols (p. 32 EE). Néanmoins, Honfleur étant une centralité du territoire du PLUi, il aurait été utile d'analyser brièvement les impacts indirects d'une centaine de logements en moins dans cette ville sur le report potentiel de l'urbanisation. En effet, dans la mesure où les prévisions de croissance démographique et de production de logements du PLUi en vigueur ne sont pas remises en cause, il conviendrait que la communauté de communes explique comment ces objectifs pourront être atteints compte tenu de la réduction des droits à construire qu'elle envisage d'introduire dans son PLUi dans une des polarités urbaines importantes du territoire, sans ouvrir à l'avenir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. D'une manière générale, renforcer les communes pôles a un impact positif dans les PLUi puisqu'il permet de densifier les espaces urbains, ce qui induit une moindre consommation d'espaces naturels ou agricoles et une baisse des besoins de déplacements motorisés.

L'autorité environnementale recommande d'expliciter comment les objectifs de croissance démographique et de production de logements du PLUi seront atteints compte tenu de la diminution des droits à construire sur la commune de Honfleur.

Quant à la hauteur des bâtiments, l'évaluation environnementale devrait évoquer les potentielles incidences visuelles puisque l'OAP du PLUi en vigueur fixe des « zones où les hauteurs des futures constructions sont inférieures au reste du secteur », notamment le long du bassin Carnot. Ces dispositions étant supprimées par la présente modification, les bâtiments à cet endroit pourront être plus hauts. Le secteur est toutefois en site inscrit, ce qui soumettra les autorisations d'urbanisme à un avis simple de l'architecte des bâtiments de France.

Beuzeville : secteur du Calvaire (p. 13 et 43 notice)

Le projet de modification du PLUi consiste à réduire le périmètre et à réajuster le programme de logements sur le secteur du Calvaire à Beuzeville, en modifiant le zonage et l'OAP du secteur concernant un secteur de zone 2AU prévoyant une densité de 21 logements par hectare. Ce secteur de zone 2AU est reclassé en zone urbaine UC sur 2,76 ha (telle qu'il était classé dans l'ancien PLU de Beuzeville de 2018) et en zone agricole (A) sur 0,44 ha. L'OAP, qui portait sur le secteur de zone 2AU ainsi que sur un secteur de zone 1AU limitrophe, est également modifiée pour tenir compte du nouveau périmètre (qui passe de 12,2 à environ 9,2 ha) et pour apporter plus de mixité pour y accueillir, en plus des habitations, des activités de services et/ou des petits commerces. De ce fait, ce sont 193 logements minimum qui sont attendus, au lieu des 256 initialement prévus.

Cette modification n'a pas d'incidence directe sur l'environnement. Néanmoins elle revient à renoncer à un des projets qui permettaient le renforcement du pôle de Beuzeville. Il convient donc d'évaluer les impacts indirects de ce choix au regard des prévisions globales de production de logements du PLUi, comme pour le secteur « spécifique à l'entrée de ville est de Honfleur » (cf. ci-dessus).

Beuzeville : secteur de la Cour de l'Hôtel de la Poste (p. 41 notice)

Le projet de modification du PLUi consiste à modifier l'OAP du secteur « Cour de l'Hôtel de la Poste » pour renforcer la densité. Elle passerait de 21 à 60 logements par hectare, ce qui permet de construire « entre 10 et 30 logements » au lieu de « 10 logements minimum » (p. 42 notice). Les règles sur l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives sont ajustées en conséquence pour maîtriser la densité avec les constructions voisines. L'évaluation environnementale indique que l'emprise au sol reste réglementée en zone 1AU, ce qui permet de conserver des zones non imperméabilisées permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

L'autorité environnementale observe que la densité maximale est multipliée par trois, ce qui peut être positif pour renforcer le pôle de Beuzeville et permet de compenser partiellement la réduction du nombre de logements du projet du secteur du Calvaire. Néanmoins, l'évaluation environnementale devrait évaluer les impacts potentiels de cette augmentation de densité, notamment au regard de la nature en ville, du cadre de vie et des incidences visuelles.

Création d'un Stecal (Nb) à Beuzeville (p. 10 notice)

L'objet de la modification du PLUi consiste à permettre la relocalisation d'une entreprise, coopérative agricole située actuellement dans l'enveloppe urbaine de Beuzeville, à proximité d'habitations. Dans le PLUi en vigueur, la délocalisation était envisagée mais aucun site de relocalisation n'a été prévu. Aujourd'hui un terrain a été identifié. Il est situé en zone agricole (A), ce qui ne permet pas d'accueillir cette entreprise considérée comme une activité industrielle. La modification du PLUi prévoit de reclasser ce terrain d'une surface de 2 ha en zone Nb. D'après le préambule des règles applicables à la zone N du PLUi⁸, le secteur Nb correspond à une activité de coopérative agricole. Sont autorisées en

⁸ Le PLUi en vigueur est accessible sur le géoportail de l'urbanisme :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/document/by-id/4fe770aeaeb8f17742eea274a5cd704b>

zone Nb « *les constructions à destination d'exploitation agricole, de commerce et d'entrepôt à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels* ».

Comme l'indique la notice de présentation, la création de ce Stecal Nb contribue à artificialiser une parcelle agricole. Une compensation est donc prévue sur des délaissés autoroutiers qui seront désimperméabilisés et rendus à l'usage agricole, sur une surface totale de 6 ha, dont un premier site de 2,4 ha au sud de l'autoroute. L'autorité environnementale souligne toutefois qu'il s'agit d'une compensation de type « projet » et qui concerne l'artificialisation des sols ; une compensation au titre du document d'urbanisme (ex. reclasser 2 ha de zone à urbaniser en zone A ou N) aurait mieux permis de rester compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace prévus par le PLUi.

Les impacts potentiels générés par la création de ce Stecal, au regard de l'activité qu'elle permet et des nuisances induites notamment auprès de l'habitation voisine, ne sont pas analysés dans l'évaluation environnementale (p. 76 EE).

Carrière de Conteville (p. 32 notice)

L'objet de la modification du PLUi consiste à rectifier une erreur matérielle en classant l'intégralité de la carrière de Conteville en zone Na. La communauté de communes indique que la carrière a été classée en zone agricole (A) par erreur, tandis que seuls les bâtiments ont été classés en zone Na. Par ailleurs un périmètre d'espaces boisés classés (EBC) a été défini par erreur sur la partie sud de la carrière ; la modification du PLUi prévoit donc ce déclassement (autorisé par la procédure de modification d'un PLU lorsqu'il s'agit d'une erreur matérielle).

La carrière étant existante, l'impact sur l'environnement apparaît nul. Néanmoins, l'autorité environnementale observe que seuls les bâtiments ont été détournés lors de l'élaboration du PLUi et classés en zone Na, zone qui correspond à des « *constructions à usage d'activités existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité* ». A contrario, lors de l'élaboration du PLUi, seule la carrière de Beuzeville a été identifiée en tant que carrière et classée en zone Nca « *dédiée à l'exploitation de carrière* ». Il paraît donc nécessaire d'expliquer la différence de classement entre les deux carrières du territoire. Le classement Nca apparaît en outre plus approprié puisqu'il est plus restrictif et envisage la reconversion du site (« *seule l'exploitation d'une carrière est autorisée sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et de la remise en état du site après exploitation* »).

Le déclassement d'EBC sur la partie non boisée n'appelle pas d'observation, s'agissant effectivement de la correction d'une erreur matérielle.

L'autorité environnementale recommande d'expliquer la différence entre le zonage Na et Nca pour les carrières de Conteville et Beuzeville, et de classer le cas échéant celle de Conteville en zone Nca.

Création d'un Stecal Nhc à Saint-Sulpice de Grimbouville (p. 27 notice)

L'objet de la modification du PLUi consiste à créer un Stecal (sous-secteur Nhc) pour permettre la reconstruction d'un bâtiment. Le bâtiment précédent a été démoli, alors qu'il faisait l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti dans le PLUi (article L.151-19 du code de l'urbanisme). Il ne peut donc plus évoluer et le projet est bloqué. Un Stecal est par conséquent nécessaire pour réaliser le projet. Un sous-secteur Nhc de 0,72 ha est donc créé sur une parcelle actuellement classée en zone agricole. Selon le dossier, ce Stecal ne consomme pas d'espace puisque la parcelle est considérée comme déjà consommée.

Le dossier indique que cette évolution a été validée par les services de la DDTM de l'Eure et l'évaluation environnementale ne souligne pas d'enjeu particulier. A titre d'information il aurait été intéressant d'expliquer pourquoi ce bâtiment protégé dans le PLUi en vigueur a été démoli et à quel besoin répond le nouveau bâtiment.

Création d'un Stecal Nhc à La Rivière-Saint-Sauveur (p. 19 notice)

L'objet de la modification du PLUi consiste à créer un Stecal (zonage Nhc) de 0,06 ha pour permettre la construction d'une habitation, sur une parcelle classée en zone naturelle (N) dans le PLUi en vigueur mais auparavant classée en zone urbaine (U) du PLUi approuvé en 2014.

L'évaluation environnementale mentionne les nuisances sonores de la RD57 mais indique qu'un boisement, présent entre la future construction et la route, permettrait d'atténuer le bruit. Ce boisement est protégé au titre des espaces boisés classés dans le PLUi en vigueur.

Pour l'autorité environnementale, au regard du classement en zone U qui existait auparavant et de l'existence de deux habitations plus au sud au sein de la zone naturelle, la création de ce Stecal, dont la taille est limitée et la constructibilité encadrée, n'apparaît pas susceptible d'engendrer des impacts notables sur l'environnement.

Création d'un Stecal Ncn à La Rivière-Saint-Sauveur (p. 20 notice)

L'objet de la modification du PLUi consiste à créer un Stecal (zonage Ncn) de 0,49 ha pour permettre l'extension d'une aire de camping-cars existante située en zone UC. Le dossier indique que ce Stecal permettra de créer 20 emplacements, en complément des 16 places existantes.

Le site du futur Stecal présente plusieurs enjeux ; il est situé en bordure du site Natura 2000 « *Estuaire et marais de la Basse Seine* », zone de protection spéciale désignée au titre de la directive européenne « Oiseaux », et intercepte même ce site Natura 2000 sur la partie nord. Il est également situé à 130 mètres du site Natura 2000 « *Estuaire de la Seine* », zone spéciale de conservation désignée au titre de la directive européenne « *Habitats, faune, flore* ». Il est aussi localisé à proximité immédiate du cours d'eau l'Orange et donc concerné par le risque d'inondation. Il borde également une zone humide avérée et est en partie concerné par une zone de prédisposition à la présence de zones humides.

L'évaluation environnementale (p. 94 EE) ne présente pas les enjeux liés aux sites Natura 2000 et ne comporte pas d'analyse des incidences de ce Stecal sur ces sites. Concernant le cours d'eau, le dossier rappelle la règle du PLUi qui impose un recul de 10 m à partir des berges, mais cette règle ne semble s'appliquer que pour les constructions nouvelles, et non aux places de stationnement.

Concernant les zones humides, l'évaluation environnementale renvoie aux règles existantes du PLUi qui imposent au pétitionnaire de s'assurer de l'absence de zones humides. Pour ce projet, il incombe à la communauté de communes de réaliser cet inventaire avant de créer le Stecal, pour pouvoir le cas échéant protéger la zone humide et prévoir un autre site pour l'aire de camping-car.

Par ailleurs, la notice et le rapport d'évaluation environnementale mériteraient d'être complétés par une analyse de la capacité d'accueil du territoire au sens de la loi littoral, au regard des enjeux du site et des réflexions qui ont été menées lors de l'élaboration du PLUi sur l'accueil touristique. En effet le Stecal permettra au moins de doubler les capacités de l'aire existante. Des données de base comme le nombre de places de stationnement pour camping-cars et leur localisation sur l'ensemble du territoire du PLUi permettraient de mieux justifier les besoins. En effet, le site présentant des enjeux forts (six enjeux croisés selon le tableau p. 39 EE), il convient de mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser » et démontrer que toutes solutions alternatives de moindre impact éventuel ont été examinées.

La notice indique que le sol sera perméable et que les haies seront maintenues, sans que le PLUi ne prévoie de dispositions en ce sens. Le règlement de la zone Ncn prévoit néanmoins l'accueil d'aires naturelles de camping « *à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels* ». Par ailleurs, le Stecal étant en site inscrit, un avis simple de l'architecte des bâtiments de France sera nécessaire.

Enfin, le dossier précise que la création de ce Stecal ne conduira pas à la consommation d'espace supplémentaire à l'échelle du PLUi ; pour l'autorité environnementale, la parcelle étant actuellement sans construction et en zone naturelle, la création de ce Stecal induit de la consommation d'espace et devra donc être comptabilisée dans le bilan du PLUi.

L'autorité environnementale recommande de réaliser un inventaire des zones humides dans le secteur du Stecal Ncn à La Rivière-Saint-Sauveur, afin de s'assurer de l'absence de zones humides avant la création du Stecal et de prendre, dans le cas contraire, toute disposition nécessaire à leur protection. Elle recommande également de compléter l'analyse des impacts de ce Stecal sur la biodiversité, notamment sur le réseau Natura 2000 et le cours d'eau, et de la justifier au regard d'une analyse des capacités d'accueil touristique du territoire.

Création d'un Stecal Na1 à Bouleville (p. 16 notice)

L'objet de la modification du PLUi consiste à créer un Stecal (zonage Na1) de 0,22 ha pour permettre l'implantation d'une activité artisanale en continuité de la zone urbaine, sur la parcelle voisine d'une habitation. Le Stecal Na1 prend place sur une parcelle classée en zone agricole (A) au PLUi en vigueur.

La création de ce Stecal, au regard de sa localisation et de sa superficie, est de portée limitée. En revanche, il serait utile de préciser la nature de l'activité artisanale dont l'implantation est prévue, et le cas échéant d'évaluer ses potentiels impacts et nuisances.

Création d'un Stecal Ng à Conteville (p. 16 notice)

L'objet de la modification du PLUi consiste à créer un Stecal (zonage Ng) de 0,46 ha pour permettre la création d'annexes ou des extensions du château de la Garenne, réhabilité en hôtel. L'objectif est de permettre aux propriétaires d'y installer notamment une piscine.

Le château est situé dans le site Natura 2000 « *Marais Vernier, Risle maritime* », en Znieff de type II et en zone potentiellement humide. L'analyse des impacts apparaît proportionnée (p. 85 à 87 EE). L'analyse des incidences Natura 2000 a également été menée et le rapport conclut à l'absence d'incidence résiduelle sur le site Natura 2000 (p. 105 à 108 EE). Concernant néanmoins la prise en compte des zones humides, le dossier se limite à indiquer qu'il est demandé de s'assurer de la non-présence de zone humide dans le Stecal, conformément au règlement écrit du PLUi qui, dans ses dispositions générales, précise qu'« *il est rappelé que les études localisant les zones humides reprises au PLUi ne présagent pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du code de l'environnement* ». Comme précédemment indiqué, il incombe à la communauté de communes de réaliser l'inventaire nécessaire avant de créer le Stecal, afin de prendre le cas échéant toute mesure utile pour protéger les zones humides éventuellement identifiées.

L'autorité environnementale recommande de réaliser un inventaire des zones humides dans le secteur du Stecal Ng à Conteville, afin de s'assurer de l'absence de zones humides avant la création du Stecal et de prendre, dans le cas contraire, toute disposition nécessaire à leur protection.

Création d'un Stecal Ng à Vasouy (p. 30 notice)

L'objet de la modification du PLUi consiste à créer un Stecal (zonage Ng) de 0,65 ha pour permettre la création d'une activité hôtelière à partir d'un bâtiment existant à réhabiliter, permettre son agrandissement et la construction d'annexes.

Le site est à proximité immédiate de la mer (la zone Ng touche la bande de 100 m définie au titre de la loi littoral) et borde un secteur touché par l'érosion du trait de côte, ce que souligne l'évaluation environnementale. Le rapport indique qu'« *il ne peut être que recommandé d'éviter les constructions en fond de parcelle* ». Pour l'autorité environnementale, il est nécessaire de ne pas se limiter à cette recommandation et de réduire la surface du Stecal en excluant ce fond de parcelle.

Le futur sous-secteur Ng est situé en zone de prédisposition forte à la présence de zone humide (mais non recensée comme tel dans le PLUi). D'ailleurs le risque de remontée de nappe phréatique est important, mais l'évaluation environnementale ne l'évoque pas.

Concernant le volet paysage, la zone Ng est dans le site inscrit de la Côte de Grâce (Ouest). Cette inscription entraîne la saisine sur l'ensemble des projets de l'architecte des bâtiments de France, qui émet un avis simple. De plus, le règlement de la zone Ng précise que les constructions sont autorisées « à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone ».

Pour l'autorité environnementale, le projet contribue à l'urbanisation de la frange côtière. Il convient par ailleurs, comme pour d'autres Stecal prévus dans cette modification du PLUi, de vérifier le caractère humide ou non de la zone et de prendre des mesures le cas échéant pour en assurer la préservation.

L'autorité environnementale recommande de réduire le Stecal Ng à Vasouy en excluant la partie la plus proche du littoral. Elle recommande également de vérifier la présence ou non de zones humides dans le cadre de la modification du PLUi et de prévoir le cas échéant des dispositions permettant d'en garantir la protection.

Création d'un Stecal Nt à Quetteville (p. 22 notice)

L'objet de la modification du PLUi consiste à créer un Stecal (zonage Nt) de 0,16 ha pour permettre l'implantation d'« écolodges » (habitats légers de loisir). Le dossier indique que la création de ce Stecal a été oubliée lors de l'élaboration du PLUi.

L'évaluation environnementale évoque uniquement l'appartenance de la zone au site inscrit⁹ de la Côte de Grâce – Est (p. 84 EE), ce qui est insuffisant. En effet, sur les photos (p. 22 notice) la parcelle apparaît en partie boisée ou en friche. Ce secteur est donc susceptible d'être une zone refuge pour la faune. L'impact potentiel sur la biodiversité devrait par conséquent être analysé, car bien que les « écolodges » affichent un objectif de respect de l'environnement, le dérangement voire la destruction d'espèces ne peut être exclu. Un inventaire faune-flore est donc nécessaire avant la création du Stecal.

L'autorité environnementale recommande de réaliser un inventaire de la biodiversité et des habitats dans le secteur du Stecal Nt à Quetteville et d'analyser les impacts de ce dernier.

Création de cinq Stecal Nhc à Saint-Pierre-du-Val (p. 24 notice)

L'objet de la modification du PLUi consiste à créer cinq Stecal (zonage Nhc) pour permettre l'évolution de huit habitations construites dans les années 1960-1970 en zones agricole et naturelle sans autorisation d'urbanisme. Ces habitations ne peuvent aujourd'hui pas recevoir d'annexes ou d'extensions.

Cette modification du PLUi revient par conséquent à permettre une extension mesurée de ces habitations. Compte tenu de leur localisation dans des espaces agricole ou naturel et de leur caractère isolé, cette possibilité d'extension, même limitée, ne pourra que renforcer leur contribution au mitage. Les surfaces potentiellement concernées ne sont d'ailleurs pas précisées.

Changements de destination

L'objet de la modification du PLUi consiste à ajouter quatorze nouveaux bâtiments pouvant changer de destination, par leur identification sur le plan de zonage. Leur nombre est désormais de 261 dans le PLUi, dont le recensement fait l'objet de la pièce spécifique « rapport de présentation – annexe changements de destination » fournie dans le dossier.

⁹ Et non site classé comme indiqué par erreur p. 84 de l'EE.

Dans son avis sur le projet de PLUi arrêté, l'autorité environnementale rappelait que la prise en compte des pollutions et nuisances devait être garantie en ce qui concerne les nouveaux logements qui seront issus du changement de destination de bâtiments en zone agricole. La présente évaluation environnementale analyse les quatorze nouveaux bâtiments et met en avant les potentiels impacts générés ou subis comme le bruit (à Rivière-Saint-Sauveur par exemple), le paysage (site inscrit/classé), la biodiversité (Znieff...).

Le dossier rappelle que le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est soumis, en zone agricole (A), à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle (zone N), à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).