



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

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

Avis délibéré
**Modification n° 9 du plan local d'urbanisme intercommunal
(PLUi) de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie (14)**

N° MRAe 2025-5724

PRÉAMBULE

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie s'est réunie le 2 avril 2025 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de modification n° 9 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie (14).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Guillaume CHOISY, Yoann COPARD, Noël JOUTEUR, Olivier MAQUAIRE et Arnaud ZIMMERMANN.

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 le vice-président de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 16 janvier 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 janvier 2025, l'agence régionale de santé de Normandie et le préfet du Calvados.

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 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 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.

¹ 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>

SYNTHÈSE

Le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie (CALN) a, par délibération du 20 juin 2024, approuvé l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs classés en zone 2AU, l'une sur la commune de Glos, l'autre sur la commune du Mesnil-Guillaume, objet de la procédure de modification n° 9 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie et l'a transmis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 16 janvier 2025.

La modification n° 9 du PLUi vise à ouvrir à l'urbanisation 3,6 hectares (ha) de secteurs classés en zone 2AU par leur reclassement en zone 1AU à vocation d'habitat (1,5 ha sur la commune de Glos et 2,0 ha sur la commune du Mesnil-Guillaume). Ces deux secteurs sont situés en extension de lotissements existants ou en projet, dans le centre-bourg de chacune des deux communes. Cette modification a également pour objet de rendre inconstructible un secteur classé en zone 1AUc (1,5 ha) situé sur le territoire de Glos, en le reclassant en zone 2AU.

La CALN a estimé, dans le cadre son examen au cas par cas, que la modification n° 9 du PLUi était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; elle a donc décidé, dans le cadre de la délibération précitée, de réaliser une évaluation environnementale. Le dossier transmis est clair et bien illustré. Tout en restant proportionnée, l'analyse de certaines composantes environnementales mériterait d'être complétée en ce qui concerne la consommation d'espace, la prise en compte des problématiques liées à l'eau et aux risques d'inondation ainsi que la préservation de la biodiversité.

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

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

2 Contexte réglementaire de l'avis

Par arrêté du 11 juin 2024, la communauté d'agglomération Lisieux Normandie (CALN), compétente en matière d'urbanisme, a lancé la procédure de modification n° 9 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Ce PLUi, qui couvre trente-trois communes, a été approuvé le 21 décembre 2016 et a fait l'objet, depuis, de plusieurs évolutions.

La procédure de modification n° 9 du PLUi relève de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, relatif à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable. La CALN a estimé, au regard des enjeux sur les territoires concernés (risques naturels : glissements de terrain, remontée de nappe ; prédisposition à la présence de zones humides ; biodiversité importante et présence de prairies de fauche), que la modification n° 9 du PLUi était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; elle a donc décidé, par délibération du 20 juin 2024, de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification n° 9 du PLUi et de la soumettre à l'avis de l'autorité environnementale par saisine reçue le 16 janvier 2025.

3 Présentation du projet de modification n° 9 du PLUi

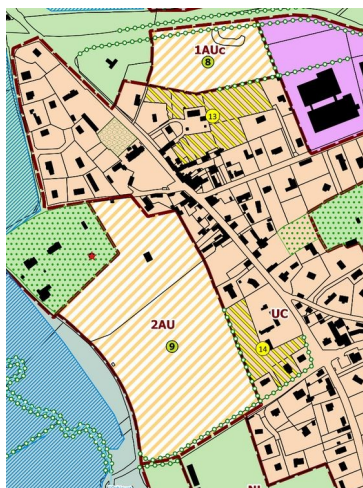
Le projet de modification n° 9 du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie concerne deux communes du territoire couvert par le PLUi. Sur la commune de Glos, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation un secteur actuellement classé en zone 2AU (zone urbanisable après modification du PLUi) à vocation d'habitat, d'une surface de 1,5 hectare (ha), et de rendre inconstructible un secteur classé en zone 1AUc (immédiatement urbanisable), d'une surface sensiblement équivalente, en le reclassant en zone 2AU. Sur la commune du Mesnil-Guillaume, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation un secteur classé en zone 2AU (2 ha) à vocation d'habitat.

Ces évolutions nécessitent de modifier le règlement graphique du PLUi et de mettre en cohérence les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) correspondantes.

3.1 Commune de Glos

A Glos, les dispositions écrites de l'OAP n° 8 « *Secteur du centre-bourg* », qui concerne le secteur rendu inconstructible par son reclassement de la zone 1AU à la zone 2AU, sont modifiées pour prendre en compte ce reclassement.

L'aménagement d'une partie du secteur reclassé en zone 1AU ouverte à l'urbanisation est traduit dans les dispositions graphiques de l'OAP n° 9 « Secteur du lavoir » présentées ci-dessous. Ces dernières sont complétées par des dispositions écrites précisant le nouveau phasage de l'opération, la desserte et les déplacements, la continuité paysagère avec le maintien d'une bande bocagère de cinq mètres de large en limite ouest du périmètre de l'OAP, et la gestion des eaux pluviales.



Extrait du plan de zonage du PLUi concernant la commune de Glos avant modification (source : dossier)



Extrait du plan de zonage du PLUi concernant la commune de Glos après modification (source : dossier)



OAP n° 9 du PLUi concernant la commune de Glos avant modification (source : dossier)



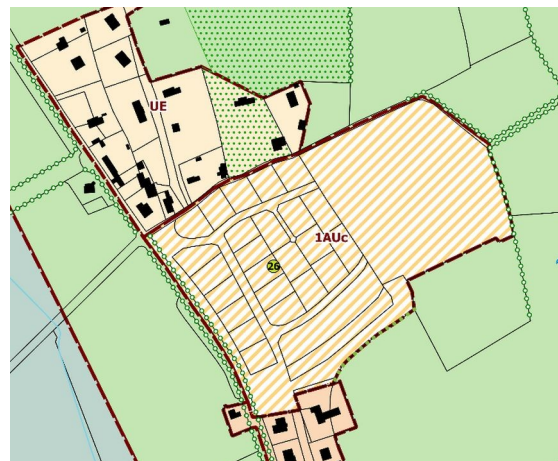
OAP n° 9 du PLUi concernant la commune de Glos après modification (source : dossier)

L'évolution des surfaces classées en 1AU et en 2AU de la commune de Glos se traduit par une légère diminution (0,155 ha) des surfaces ouvertes à l'urbanisation (tableau p. 27 de la notice de présentation) : après la modification du PLUi, la zone 2AU s'étend sur 7,177 ha et la zone 1AUC sur 1,624 ha.

3.2 Commune du Mesnil-Guillaume

Concernant la commune du Mesnil-Guillaume, la modification n° 9 du PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation, par son reclassement en zone 1AUC, d'un secteur actuellement classé en zone 2AU, en extension d'un secteur déjà classé en zone 1AUC, telle que reportée au plan de zonage et dans l'OAP n° 26 « Nord centre-bourg » (cf figures ci-dessous).

Les dispositions graphiques de l'OAP sont complétées par des dispositions écrites concernant le nouveau phasage de l'opération, la desserte et les déplacements, la gestion des eaux pluviales, le maintien des continuités paysagères et la préservation de la zone humide.



Extrait du plan de zonage du PLUi concernant la commune du Mesnil-Guillaume avant modification (source : dossier) Extrait du plan de zonage du PLUi concernant la commune du Mesnil-Guillaume après modification (source : dossier)



OAP n° 26 du PLUi concernant la commune du Mesnil-Guillaume avant modification (source : dossier)



OAP n° 26 du PLUi concernant la commune du Mesnil-Guillaume après modification (source : dossier)

L'extension projetée de la zone 1AUc s'élève à 2,046 ha (tableau p. 37 de la notice de présentation).

4 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite

Le contenu de l'évaluation environnementale traduit les différentes séquences de cette évaluation. Sa qualité reflète celle de la démarche d'évaluation environnementale.

4.1 Qualité formelle du dossier transmis à l'autorité environnementale

Le dossier transmis comporte une notice de présentation expliquant les modifications apportées au document d'urbanisme en vigueur et un document appelé « *Evaluation environnementale* » (EE)

incluant le résumé non technique. Les documents présentés sont de bien rédigés et bien illustrés (cartes, schémas, photos).

Les principaux enjeux environnementaux sont identifiés et présentés sous forme d'un tableau récapitulatif facilitant la compréhension du public (p. 39 et suivantes de l'EE). L'analyse des incidences du projet de modification du PLUi présente, pour les secteurs ouverts à l'urbanisation, une analyse partielle des impacts et des propositions de mesures.

L'évaluation des incidences Natura 2000², élément obligatoire pour tous les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, conclut à l'absence d'incidences sur les quatre zones spéciales de conservation (ZSC) « *Le haut bassin de la Calonne* » (FR2302009), « *La Haute Vallée de la Touques et affluents* » (FR2500103), « *Anciennes carrières de la Cressonnière* » (FR2502006) et « *Anciennes carrières d'Orbec* » (FR2502007), désignées au titre de la directive européenne « *Habitats, faune, flore* », qui se situent dans un rayon de 10 à 14 km de distance des secteurs concernés par la modification du PLUi.

4.2 Qualité de la démarche itérative et concertation avec le public

L'évaluation environnementale vise à améliorer la prise en compte de l'environnement par les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée. Elle implique également une meilleure information du public et une concertation renforcée avec ce dernier. Le public a eu la possibilité de prendre connaissance du projet de modification du PLUi, consultable sur le site internet intercommunal, par voie d'affichage sur des panneaux installés au siège de la CALN et dans les mairies de Glos et du Mesnil-Guillaume et de s'exprimer via des registres sous format papier ou numérique au siège de la CALN et dans les deux mairies concernées.

La délibération du conseil communautaire du 5 décembre 2024, jointe au dossier, présente la concertation menée auprès de la population, détaille les modalités de cette concertation et en tire le bilan. Le projet de modification n° 9 du PLUi n'ayant suscité aucune observation du public, le conseil communautaire a adopté le projet tel que présenté lors de la concertation.

4.3 Prise en compte du cadre législatif et des autres plans et programmes

Les documents supra-communaux avec lesquels le PLUi modifié doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte sont précisés (p. 9 de la notice de présentation). L'examen de la compatibilité ne porte que sur le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Pays d'Auge, document intégrateur des autres plans et programmes³. La modification du PLUi n'entraînant pas d'évolution du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi, l'exercice a consisté à confirmer la compatibilité du PADD du PLUi avec le document d'orientations générales (DOG) du SCoT. D'après le dossier, la modification n° 9 du PLUi s'inscrit dans les objectifs du SCoT Sud Pays d'Auge puisqu'elle permet de développer des zones d'habitat dont la typologie permettra de répondre aux besoins de logement à l'échelle de l'intercommunalité et aux objectifs de densité fixés par le SCoT.

2 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).

3 Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (Sdage, Sage, SRCE, Sradet et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui. À l'échelle intercommunale locale, il assure ainsi la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU), des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) ou communaux (PLU) et des cartes communales qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT.

Le SCoT Sud Pays d'Auge, approuvé en 2011 est actuellement en cours de révision. Ses nouveaux objectifs devront être compatibles avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet)⁴ de Normandie, modifié en 2024 notamment pour s'adapter à la loi climat et résilience de 2021 (cf. paragraphe 5.1).

5 Analyse du projet de modification n° 9 du PLUi et de la manière dont il prend en compte l'environnement

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

L'intercommunalité indique que son dossier est composé d'une évaluation environnementale de type « plan-programme » proportionnée à la procédure de modification et que des précisions seront apportées lors de l'évaluation environnementale des projets de lotissements (p. 3 du rapport). Pour l'autorité environnementale, il convient d'analyser les impacts potentiels des projets rendus possibles par l'évolution des documents d'urbanisme le plus en amont et aussi précisément que possible, afin d'encadrer leurs conditions de réalisation, compte tenu des enjeux environnementaux et sanitaires à préserver.

5.1 La consommation d'espace et l'artificialisation des sols

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'artificialisation des sols. En plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire, elles affaiblissent le bon fonctionnement des sols, affectent notamment, par voie de conséquence, leur fertilité, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, et contribuent au réchauffement climatique, notamment en réduisant la capacité de stockage du carbone.

La Normandie est particulièrement concernée par le phénomène avec environ 18 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2021. Cette surface représente l'équivalent de trois fois la surface de la commune du Havre et correspond à l'artificialisation d'environ un hectare toutes les six heures. De plus, l'analyse territoriale croisée de l'artificialisation des sols, d'une part, et de l'évolution de la population ou du nombre d'emplois, d'autre part, montre une forte décorrélation entre ces phénomènes. L'artificialisation n'est pas systématiquement un facteur d'attractivité des ménages ou des emplois et peut entraîner un transfert de ceux-ci entre les différents territoires normands, générant notamment une augmentation de la vacance des logements.

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi climat et résilience du 22 août 2021, modifiée par la loi du 13 juillet 2023, fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (Zan) à atteindre en 2050. Cet engagement dessine une trajectoire de réduction de l'artificialisation progressive. En effet, les territoires concernés devront tout d'abord réduire de 50 % le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021. La dernière modification du Sraddet de Normandie, approuvée par un arrêté préfectoral du 28 mai 2024, a décliné cet objectif à l'échelle de chaque territoire intercommunal et l'a fixé, pour ce qui concerne le territoire de la communauté d'agglomération Lisieux Pays d'Auge Normandie, à -49,7 %. Cet objectif devra être intégré et décliné dans le futur SCoT révisé avant de s'imposer à chaque PLUi/PLU.

4 Prévues par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le Sraddet a été adopté par la Région Normandie en 2019 et approuvé par le préfet de la région Normandie le 2 juillet 2020. Il a fait l'objet d'une modification adoptée par la Région le 25 mars 2024 et approuvée par le préfet de la région Normandie le 28 mai 2024. 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).

Sur la commune de Glos, le reclassement en zone 2AU d'un secteur aujourd'hui classé en 1AUc et en zone 1AU d'un secteur aujourd'hui classé en zone 2AU, engendre une légère réduction de la consommation foncière (-0,155 ha). Sur la commune du Mesnil-Guillaume, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU engendre une consommation foncière de 2,046 ha. L'évaluation environnementale indique que les terrains ouverts à l'urbanisation de Glos et du Mesnil-Guillaume sont tous les deux occupés par de la prairie permanente (identifiée au RGP⁵ 2023) ; le premier est pâturé par des bovins et le second sert de prairie de fauche. Le projet de modification n° 9 du PLUi a pour but de permettre la réalisation de 22 logements à Glos et de 24 logements au Mesnil-Guillaume. L'intercommunalité indique que ces ouvertures à l'urbanisation s'inscrivent dans les orientations du SCoT Sud Pays d'Auge qui identifie les deux communes comme ayant vocation à accueillir un développement urbain, Glos faisant partie du pôle lexovien et Le Mesnil-Guillaume étant un pôle relais de Lintercom Lisieux.

Le PLUi, dans son volet habitat, a fixé des objectifs de production de logements à hauteur de 120 logements pour Glos (à raison de 15 logements par hectare) et de 45 logements pour le Mesnil-Guillaume (changements de destination et résorption de la vacance inclus), (à raison de 12 logements par hectare), sur une période de dix ans (notice p. 15 et 30). Cependant, si la population de Glos a augmenté, passant de 893 habitants en 2009 à 945 habitants en 2021 (p. 14 de la notice de présentation), celle du Mesnil-Guillaume a diminué, passant de 616 habitants en 2014 à 591 habitants en 2020 (p. 29 de la notice de présentation). Durant la période 2014-2020, la population de la communauté d'agglomération Lisieux Normandie a également diminué (de 75 975 à 72 916 habitants). Par conséquent, l'analyse des besoins de logements nécessite d'être développée. De plus, les objectifs des deux communes sont fixés dans le cadre du SCoT en vigueur, et non en fonction de la trajectoire exigée par l'objectif de réduction de la consommation foncière fixé par la loi climat et résilience et par le Sradet.

L'autorité environnementale recommande de mieux justifier le besoin de création de logements au regard de la tendance démographique de la commune du Mesnil-Guillaume et de démontrer que la consommation d'espaces générée par la modification n° 9 du PLUi s'inscrit dans la trajectoire de l'objectif de réduction de la consommation foncière prévue par le Sradet de Normandie en application de la loi climat et résilience du 22 août 2021.

5.2 Les risques naturels

La partie ouest de la future zone 1AU de Glos est identifiée dans l'atlas des zones inondables et en bordure du périmètre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) Touques moyenne et Orbiquet (TMO). Ce secteur ne fait pas l'objet d'un zonage réglementaire particulier. Toutefois, le PPRI TMO a été approuvé en 2010 et ne tient pas compte des données les plus récentes intégrant les effets du changement climatique (augmentation des événements pluvieux intenses...) susceptibles d'impacter la zone d'urbanisation future. En outre, la bande non-bâtie située à l'ouest du terrain, le long de la haie bocagère, inscrite initialement dans l'OAP et portant sur une largeur de 15 mètres, est réduite à 5 mètres dans l'OAP modifiée. Il importe que cette bande inconstructible soit maintenue afin de permettre le développement de la végétation et de limiter les constructions sur cette partie du terrain sujette au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

Les futures zones 1AU de Glos et du Mesnil-Guillaume sont concernées par des remontées de nappe pouvant affleurer à la surface. Si d'après l'évaluation environnementale, le projet de modification du PLUi a pris en compte le risque de remontées de nappe (sous-sols d'habitations interdits dans le règlement, vigilance particulière pour les réseaux), les incidences des évolutions introduites dans les OAP sur le milieu naturel n'ont pas été évaluées, notamment dans le contexte du changement climatique et les fluctuations de la nappe plus importantes que ce dernier risque de générer.

5 Le RGP est le registre parcellaire graphique. Il s'agit d'un système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles.

5.3 L'eau

5.3.1 Eau potable

L'accès à l'eau potable en qualité et en quantité suffisante constitue un sujet de premier ordre en termes de santé publique, et conditionne toute perspective d'augmentation de population. Il est donc nécessaire de vérifier l'adéquation besoins-ressources en eau potable en amont de tout projet d'aménagement urbain, en incluant l'ensemble des projets alimentés par la même ressource et en tenant compte des effets prévisibles du changement climatique.

Les secteurs de Glos et du Mesnil-Guillaume présentent une fragilité de leur ressource en eau potable. Le syndicat gestionnaire de l'alimentation en eau potable sur le secteur, Eaux Sud Pays d'Auge (ESPA), consulté par la CALN sur les projets de Glos et du Mesnil-Guillaume, alerte sur ce risque. Compte tenu des difficultés d'alimentation en eau potable dans le secteur, ESPA a conditionné son accord à une ouverture à l'urbanisation limitée et à la réalisation de travaux de sécurisation de l'alimentation en eau potable (p. 27-28 de l'EE). Le dossier doit être complété de données chiffrées permettant de s'assurer de l'adéquation besoins-ressources en eau potable.

L'autorité environnementale recommande de s'assurer de l'adéquation des besoins futurs en eau potable avec la disponibilité de la ressource, en tenant compte de la raréfaction de cette dernière, et de présenter une estimation chiffrée des besoins futurs en eau potable du territoire intercommunal.

5.3.2 Gestion des eaux pluviales

L'état initial de l'environnement indique que les capacités de gestion des eaux pluviales par infiltration présentent des difficultés compte tenu des caractéristiques des sols (phénomènes de remontées de nappe, zones inondables, présence de zones potentiellement humides) sur les deux communes. Il est indiqué (p. 27 de l'EE) qu'un schéma de gestion des eaux pluviales est en cours sur la commune de Glos.

Concernant Glos, le rapport environnemental précise que, d'une manière générale, les eaux pluviales devront être traitées au maximum à l'échelle de l'opération et ainsi éviter le raccordement au réseau public. Une gestion des eaux pluviales uniquement par infiltration n'est envisageable que dans la mesure où une distance minimale d'un mètre peut être maintenue, en toutes périodes, entre le toit de la nappe et le fond des ouvrages. Dans l'hypothèse d'un rejet au réseau public après tamponnement, il conviendra de s'assurer du dimensionnement de ce réseau et de sa capacité à recevoir ces nouveaux débits.

Les difficultés d'infiltration sont accentuées par la topographie pour le projet de lotissement au Mesnil-Guillaume. En effet, le projet de zone 1AU sur la commune du Mesnil-Guillaume se situe sur un terrain « avec une pente marquée » d'environ 8 %. (p. 19 de l'EE). L'analyse des impacts conclut que le risque de glissement de terrain lié à la topographie du terrain, identifié sur le territoire communal, peut constituer un facteur aggravant du phénomène de ruissellement. « Un point de vigilance est soulevé sur les risques de ruissellement que le projet pourrait engendrer en cas de mauvaise gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération dans la mesure où l'assiette de projet présente une topographie marquée. » (p. 81 de l'EE). Comme précisé dans le dossier, la zone 1AU existante, limitrophe et à l'aval de la zone 2AU, a fait l'objet d'une déclaration loi sur l'eau en 2022 pour l'aménagement d'un lotissement « Résidence Les Cesnes ». Cette déclaration encadrerait la gestion des eaux issues du bassin versant amont de 15,8 ha à travers la mise en place de deux bassins de rétention d'une capacité totale de 545 m³. Le projet de zone 1AU faisant partie de ce bassin versant, une réflexion est à mener sur la future alimentation de ces bassins. Pour l'autorité environnementale, il est essentiel que le règlement et/ou les OAP soient complétés, éléments du dossier loi sur l'eau à l'appui, compte tenu des contraintes environnementales fortes identifiées sur les deux secteurs d'urbanisation future.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale et le projet de modification du PLUi par des dispositions prévoyant une gestion des eaux pluviales adaptées, compte

tenu des contraintes environnementales fortes liées au phénomène de remontées de nappe et de ruissellement obérant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

5.3.3 Gestion des eaux usées

Les futures zones 1AU de Glos et du Mesnil-Guillaume sont en zone d'assainissement collectif. L'évaluation environnementale précise que des aménagements pourront s'avérer nécessaires. La capacité résiduaire de la station d'épuration de Lisieux à laquelle les projets seront raccordés n'est pas mentionnée. Il est uniquement indiqué que cette station est largement en capacité d'accueillir de nouveaux effluents. L'adéquation besoins-ressources doit être démontrée sur la base de données chiffrées.

L'autorité environnementale recommande de fournir les éléments chiffrés justifiant de la capacité de la station d'épuration communautaire à traiter les eaux supplémentaires générées par la modification n° 9 du PLUi.

5.4 La biodiversité et les paysages

Le contexte environnemental des communes de Glos et du Mesnil-Guillaume présente de nombreux enjeux avec des trames verte (haies, vergers, prairies) et bleue (cours d'eau, zones humides) riches. Les zones 1AU des deux communes sont concernées par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)⁶ de type II en lien avec les cours d'eau présents « Le bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne ». De plus, depuis le 20 juillet 2016, l'ensemble du lit de la Touques et ses affluents dont l'Orbiquet, ainsi qu'une zone tampon autour des berges, sont protégés par un arrêté préfectoral de protection de biotope⁷.

Concernant la future zone 1AU de Glos, l'évaluation environnementale conclut (page 36) que « Le secteur de projet se trouve sur une prairie permanente et représente une surface de 1,5 hectares. Inclue dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « Le bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne », l'artificialisation de ce secteur entraînera une dégradation irréversible de la qualité des milieux naturels en place d'autant que le secteur est très rapproché du cours de l'Orbiquet. La présence du chemin de la blanchisserie et du talus qui borde l'ouest de la parcelle 1AU permet toutefois de limiter les ruissellements directs vers le cours d'eau. »

Afin de réduire l'impact du projet, l'OAP prévoit de prolonger le linéaire de haies, sur la bande inconstructible située en limite ouest de la parcelle 1AU, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. L'autorité environnementale insiste sur la protection effective de cette haie qui est nécessaire pour limiter les incidences du projet et en particulier pour limiter, par ailleurs, les ruissellements directs vers le cours d'eau de l'Orbiquet.

De plus, il est inscrit dans le projet de règlement que « La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé. » L'autorité environnementale relève que la compensation prévue par le règlement écrit est en deçà de celle demandée dans le cadre de l'instruction des opérations d'arrachage de haies (via le guichet unique

6 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.

7 Un arrêté préfectoral de protection de biotope (ou APPB) est un type d'aires protégées en France permettant au préfet de réglementer ou d'interdire certaines activités humaines, dans l'objectif de protéger les milieux de vie d'espèces protégées au niveau national. Ces arrêtés s'appliquent sur des espaces généralement assez restreints. Cet outil de protection réglementaire a été créé en 1977. Ce dispositif est complété par les arrêtés préfectoraux de protection de géotope et les arrêtés préfectoraux de protection des habitats naturels, en 2015 et 2018, respectivement afin de protéger les fossiles et minéraux et les habitats naturels.

« haies »): dans ce secteur du Pays d'Auge (incluant Glos et Le Mesnil-Guillaume), le taux de compensation varie de 1,4 à 1,6 en fonction des caractéristiques de la haie.

L'autorité environnementale recommande de renforcer le taux de compensation réglementaire liée à l'arrachage des haies dans le règlement écrit.

La cartographie de la Dreal a révélé une forte prédisposition aux zones humides à l'est de la future zone 1AU de Glos. L'évaluation environnementale (p. 16) fait état d'une étude zone humide réalisée en 2024, par un bureau d'étude spécialisé, selon les critères pédologiques et floristiques définis par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié. Cette étude révèle l'absence de zone humide sur le terrain d'emprise de la future zone 1AU. Concernant Le Mesnil-Guillaume, la zone 2AU adjacente au secteur reclassé en zone 1AU ne présentant pas de prédisposition aux zones humides, aucune investigation de terrain n'a été menée sur ce secteur afin de déterminer la présence ou non de zone humide. Pour l'autorité environnementale, une telle étude doit être réalisée. D'une manière générale, si des études confirment la présence de zones humides au-delà de celles identifiées par la Dreal, il convient de les faire figurer sur le plan de zonage réglementaire pour leur apporter une protection dans le règlement écrit du PLU révisé.

L'autorité environnementale recommande de réaliser une étude d'inventaire des zones humides sur l'ensemble des secteurs concernés par la modification du PLUi et de prévoir, dans le règlement de celui-ci, les mesures nécessaires pour assurer la protection des zones humides identifiées, en déclinant la séquence « éviter-réduire-compenser ».

La suppression d'espaces naturels et agricoles prévue aura des impacts sur la biodiversité ordinaire. Dans le cadre du projet de PLUi modifié, il est nécessaire que la perte de biodiversité et des fonctionnalités écologiques, y compris celles des sols, liée à la disparition des terres naturelles ou agricoles, soit davantage évaluée. Les OAP du PLUi modifié prévoient des mesures de végétalisation, mais il serait utile de mieux démontrer l'absence de perte de biodiversité, voire de présenter un gain, par rapport à la situation actuelle.

L'autorité environnementale recommande de renforcer l'évaluation des impacts des zones à urbaniser sur la biodiversité et sur les fonctionnalités écologiques, y compris celles des sols, et de démontrer l'absence de perte, voire le gain de biodiversité dans les opérations d'aménagement.

Les communes de Glos et du Mesnil-Guillaume sont marquées par un paysage bocager caractéristique du Pays d'Auge. Les parcelles concernées par le reclassement en zone 1AU à vocation d'habitat sont destinées à accueillir des constructions nouvelles qui seront visibles de loin, en limite d'espaces naturels et agricoles et compte tenu de la topographie vallonnée des communes vers l'Orbiquet. La protection d'éléments paysagers naturels, notamment des linéaires de haies et d'arbres, contribue en partie à la préservation du paysage, puisqu'ils constituent des trames visuelles importantes qui participent à l'identité du territoire local. Pour favoriser l'intégration de ces nouveaux secteurs urbains, les lisières paysagères existantes constituées de plantations arborées sont maintenues voire prolongées. Ces dispositions sont inscrites dans les OAP. Le tableau des indicateurs de suivi, présenté page 85 de l'évaluation environnementale, prévoit le recensement des mètres linéaires de haies arrachées, créées et protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.