



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

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

**Avis délibéré
Modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Touffréville (14)**

N° MRAe 2025-5793

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 27 mai 2025 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Touffréville (14).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Laurent BOUVIER, Guillaume CHOISY, Noël JOUTEUR, Sophie RAOUS 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 la commune de Touffréville pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 7 mars 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 13 mars 2025 l'agence régionale de santé de Normandie et le préfet du département 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 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 Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.

¹ Consultable sur internet :

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

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 d'élaboration des documents d'urbanisme. La démarche s'applique également, de manière proportionnée, à leurs évolutions.

2 Contexte réglementaire de l'avis

La commune de Touffréville a engagé la procédure de modification n° 3 de son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 26 janvier 2007.

La modification n°3 du PLU de Touffréville a fait l'objet d'un examen au cas par cas effectué par la personne publique responsable, dans le cadre de la procédure dite « d'examen au cas par cas ad hoc », procédure issue de la loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi ASAP) du 7 décembre 2020. La commune de Touffréville a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme. Le 31 octobre 2024, la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie a rendu un avis conforme concluant à la nécessité de soumettre la modification du PLU à évaluation environnementale. Cet avis conforme² soulignait notamment les enjeux en matière de risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, d'artificialisation des sols, de biodiversité et de qualité des eaux.

Le projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Touffréville a été transmis pour avis à l'autorité environnementale, qui en a accusé réception le 7 mars 2025.

3 Présentation du projet de modification du PLU

Les objectifs de la modification du PLU sont de traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeu, de prévoir l'extension du cimetière, de compléter l'identification d'éléments remarquables du paysage (murs, édifices, haies...), de corriger une erreur matérielle, de mettre à jour les périmètres de réciprocité agricole, et de modifier le règlement écrit pour favoriser sa compréhension.

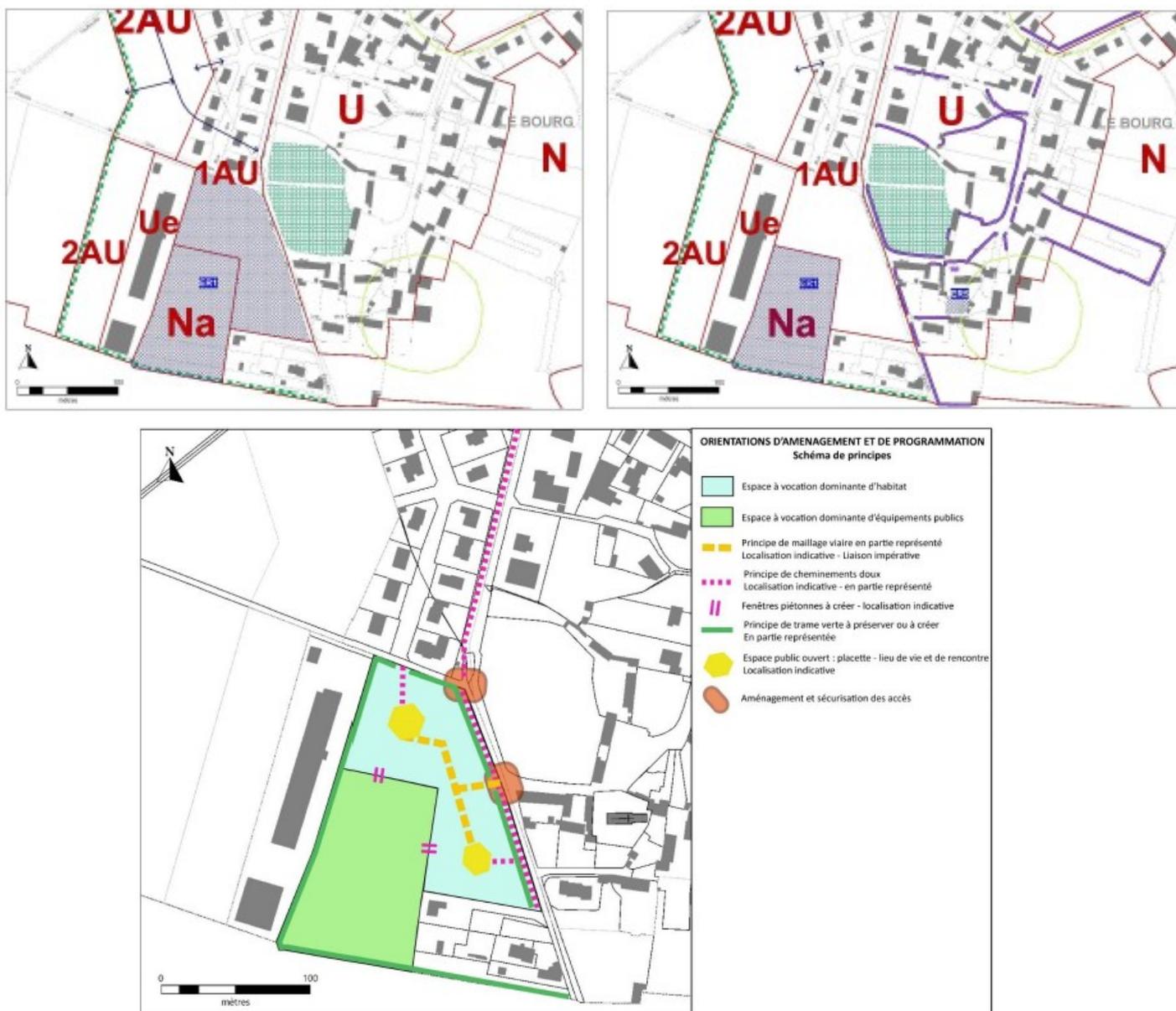
Les modifications principales consistent à :

- ajuster le règlement graphique et le règlement écrit ;
- créer trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - OAP 1 « Espace à urbaniser au Sud-Ouest du bourg de Touffréville », qui programme l'accueil de 14 à 22 logements sur 1,1 hectare (ha) d'ici 2031 ;
 - OAP 2 « Renouvellement et densification au cœur de bourg » avec pour but le développement d'équipements publics (en exemples, micro-crèche, salle communale/ salle

² Consultable à l'adresse suivante :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/ac_2024_5567_modif_3_plu_touffreville_delibere.pdf

- des associations) et une densification urbaine sur la partie sud (deux à trois lots sur 0,27 ha) ;
- OAP 3 « Hôtel de la Grande Bruyère » pour encadrer les installations autour de l'hôtel existant ;
- créer un emplacement réservé ER5 d'une surface de 343 m² pour l'extension du cimetière, au sud de cimetière actuel ;
- diminuer la surface de l'emplacement réservé ER1 « Cimetière + Équipements publics » (de 2,1 ha à 0,99 ha) en faveur de l'OAP 1.



Plan de zonage du projet de PLU avant/après modification et OAP 1 (source : dossier)



Plan de zonage du projet de PLU avant/après modification sur le secteur de la Grande Bruyère (source : dossier)

4 Avis sur le projet de modification du PLU

Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier transmis comporte une notice de présentation du projet de modification n° 3 qui explicite les évolutions envisagées du document d'urbanisme en vigueur et qui contient l'évaluation environnementale de cette modification. Le dossier comprend également les pièces modifiées à savoir les OAP, le plan de zonage et le règlement écrit.

Les documents présentés sont globalement d'une bonne qualité rédactionnelle et bien illustrés. Les évolutions apportées au PLU en vigueur sont bien expliquées dans la notice.

L'évaluation environnementale a été menée sur les différents secteurs à enjeux, et a notamment permis à la collectivité de réajuster son projet sur un des secteurs. L'analyse apparaît globalement proportionnée par rapport au contenu du projet de modification n° 3 du PLU. L'autorité environnementale émet toutefois quelques recommandations dans son analyse ci-après.

Analyse du projet de modification du PLU et de la manière dont il prend en compte l'environnement

La biodiversité

Un des motifs ayant conduit l'autorité environnementale à soumettre la modification du PLU à évaluation environnementale était la présence de secteurs prédisposés à la présence de zone humide, concernés par les projets d'urbanisation. L'évaluation environnementale a permis à la collectivité de mener des études, qui ont conclu à l'absence de zones humides pour les sites des OAP 1 et OAP 2, mais qui ont confirmé la présence de 1,1 ha de zones humides sur le hameau de la Grande Bruyère.

Pour en tenir compte, la collectivité a revu son projet de modification du PLU ; l'ensemble du secteur de la Grande Bruyère est désormais classé en zone 2AU, zone d'urbanisation future (et non plus en 1AU constructible immédiatement). Par ce reclassement, la collectivité entend tenir compte des enjeux de protection de la zone humide et « bloquer » l'urbanisation immédiate du secteur permise par le PLU en vigueur. Néanmoins, pour protéger effectivement la zone humide, la modification du PLU aurait pu l'identifier au titre des éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver (article L. 151-23 du code de l'urbanisme), et prévoir au plan de zonage, dans le cadre d'une future révision du PLU ou de l'élaboration d'un PLUi, un reclassement plus durablement protecteur (zone N).

De plus, la protection de la zone humide aurait pu être ajoutée en tant que condition préalable à l'ouverture à l'urbanisation, comme c'est le cas pour l'assainissement collectif (p. 19 du règlement écrit). Des réflexions sur le devenir de ce secteur et sur la préservation de la zone humide à long terme seront à prévoir lors d'une prochaine révision générale du PLU.

Concernant la protection de la biodiversité, la modification du PLU apporte des compléments à l'identification d'éléments remarquables du paysage bâti dans le secteur de l'OAP 2 ; ce complément concerne des murs et murets en pierre à préserver, qui abritent de la biodiversité. Il conviendrait toutefois de veiller à protéger également les haies ou tout élément de la trame verte qui jouxtent ces murs de pierre.

La modification du PLU aurait également pu préserver davantage d'autres éléments favorables à la biodiversité, tel que les haies qui sont présentes en limite sud du secteur de l'OAP 1, à l'est de l'emplacement réservé n°1. Ces haies ne sont apparentes ni sur l'OAP, ni sur le plan de zonage, ce qui ne permet pas de les protéger. Par ailleurs sur la légende du plan de zonage, il serait utile de mentionner les références des articles du code de l'urbanisme (habituellement l'article L. 151-23) pour les haies, comme c'est le cas pour les espaces boisés classés (EBC). Dans le règlement écrit, les références réglementaires pour les haies et EBC n'ont pas été mises à jour.

Enfin, la création de l'emplacement réservé n° 5 pour l'extension du cimetière aura un impact puisque le site est actuellement occupé par plusieurs arbres (p. 35 de la notice). L'évaluation environnementale n'aborde pas cet impact potentiel et ne le caractérise pas (type d'arbre, âge, valeur écologique...). Aucune mesure pour éviter, réduire ou compenser cet impact sur la biodiversité n'est prévue, or la possibilité de garder les arbres existants doit être étudiée.

L'autorité environnementale recommande de renforcer la protection de la zone humide en prévoyant à cet effet une condition préalable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'OAP 3. Elle recommande également de mieux protéger les haies sur les secteurs des OAP 1 et 2 et de compléter l'évaluation environnementale concernant l'impact direct de l'emplacement réservé n°5 sur les arbres existants et donc sur la biodiversité.

La consommation foncière et l'artificialisation des sols

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi climat et résilience du 22 août 2021, dont les dispositions ont été modifiées et complétées 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 (Enaf) d'ici 2031 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021. La dernière modification du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet)³ 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 de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge, à - 51,5 %.

Sur la période 2011-2021, la commune estime que 4,1 ha ont été consommés (p. 14 et 32 de la notice). Il aurait été intéressant d'expliquer la méthode de calcul retenue pour comptabiliser la consommation d'espaces, car certains espaces semblent correspondre à de la densification plus que de l'extension urbaine. En revanche, d'après le portail national de l'artificialisation des sols⁴, la commune aurait consommé 5,8 ha entre 2011 et 2020, 4,3 ha ayant été déjà consommés au cours des années 2021 et

3 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).

4 <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/146497/tableau-de-bord/synthesis>

2022. L'enveloppe maximale théorique de consommation foncière sur la période 2011-2031 reste donc à établir.

Dans le dossier initial, déposé dans le cadre du cas par cas, la modification du PLU prévoyait une réduction des zones à urbaniser à court terme par le reclassement de deux hectares de zone 1AU (urbanisable immédiatement) en 2AU (urbanisable à long terme). Néanmoins, la consommation d'espace restait encore importante avec plus de 3 ha au total sur la commune, ce qui a été souligné dans l'avis conforme de l'autorité environnementale. Dans la version réajustée suite à l'évaluation environnementale, la collectivité a supprimé la zone 1AUa (2,1 ha) et a classé l'intégralité du secteur de la Grande Bruyère en zone 2AU, réduisant ainsi les possibilités d'urbanisation immédiate.

De ce fait, le projet de modification permet désormais l'urbanisation immédiate de 1,1 ha au total en extension, correspondant au secteur de l'OAP 1. Toutefois, comme précédemment indiqué, le reclassement en zone d'urbanisation future (2AU) de secteurs dont les superficies restent importantes ne garantit l'absence d'urbanisation à terme de ces secteurs, et donc le respect de la trajectoire du Zan à l'échéance 2050. Il aurait donc été nécessaire de mieux justifier le respect de cette trajectoire par rapport au Sraddet modifié en 2024, seul le Sraddet dans sa version approuvée en 2020 étant pris en référence de l'analyse de compatibilité présentée dans le dossier.

L'urbanisation du secteur de l'OAP 2 et celle de la parcelle de l'hôtel de la Grande Bruyère, situés en zone urbaine (U) du PLU, engendreront également de l'artificialisation des sols du fait de la densification prévue, même en l'absence de consommation d'Enaf.

L'autorité environnementale recommande de mieux justifier la compatibilité de la consommation d'espace prévisionnelle du PLU modifié de Touffréville par rapport à l'objectif de division par deux de la consommation d'espace à l'horizon 2031 et de non artificialisation nette des sols à l'échéance de 2050.

Qualité de l'eau, risques naturels et nuisances

Les secteurs correspondant aux OAP 1 et OAP 2, ainsi qu'à l'extension du cimetière, sont situés en périmètre de protection éloignée (PPE) du captage d'eau potable F2 de Sannerville, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 10 août 1994. Le règlement écrit du PLU a été complété par un rappel de ce PPE pour assurer sa prise en compte. Il pourrait utilement être ajouté dans le règlement écrit une interdiction des dispositifs d'infiltration à engouffrement rapide (ex. puisards) pour éviter la mise en communication directe des eaux superficielles avec le sous-sol.

Concernant le cimetière, le PLU prévoit deux emplacements réservés (un pour son extension et un pour la création d'un nouveau cimetière). Or ce type d'usage est particulièrement sensible en PPE, en raison du risque facilité d'infiltration rapide d'eaux superficielles. En outre, ce projet est en secteur de remontée de nappe en période de très hautes eaux. Dans le dossier (p. 33), il est indiqué que l'extension du cimetière sera réalisée « sous réserve des résultats des futures études hydrogéologiques » et que « ces études seront déterminantes pour le choix définitif (extension ou création) ». Quel que soit l'emplacement qui sera retenu, il conviendra que cette extension/création soit compatible avec la protection de la ressource en eau potable.

Concernant l'OAP 2, située en zone urbaine (U), il conviendra d'apporter une vigilance particulière sur l'assainissement puisque le règlement écrit de cette zone permet les dispositifs individuels hors zones d'assainissement collectif. Le zonage d'assainissement n'étant pas fourni et en l'absence d'information à ce sujet dans le dossier, il est recommandé d'évaluer le mode d'assainissement non collectif approprié pour le secteur de l'OAP 2.

L'autorité environnementale recommande de compléter le règlement écrit pour interdire les dispositifs d'infiltration à engouffrement rapide des eaux pluviales, de vérifier la compatibilité de l'assainissement

prévu dans le secteur de l'OAP 2 et de s'assurer de la compatibilité de l'extension/création du cimetière suite aux études hydrogéologiques, afin de protéger la qualité de la ressource en eau potable du captage de Sannerville.

Le dossier ne fournit pas d'évaluation de l'adéquation entre les besoins en eau, générés par les futurs aménagements/logements, et les ressources disponibles, en tenant compte des projets des autres communes alimentées par ces ressources. Or, d'après le schéma directeur de l'alimentation en eau potable du syndicat, en cas de nouvelles habitations, nouvelle industrie ou autre gros consommateur, il convient de vérifier le bilan besoins-ressources avec le SIVOM Rive Droite de l'Orne. Par conséquent, la commune devra vérifier la possibilité de répondre à ces besoins, à court, moyen et long terme, notamment en période de forte sollicitation et dans un contexte d'adaptation au changement climatique et fournir un bilan chiffré de la situation.

L'autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation pour démontrer l'adéquation entre les besoins en eau et les ressources disponibles, particulièrement en période estivale (basse eau) à partir du schéma d'eau potable du SIVOM Rive droite et dans le contexte du changement climatique.

Les zones vouées à l'urbanisation sont situées dans des secteurs soumis au risque de remontée de nappe phréatique (entre 1 mètre à 2,5 mètres de profondeur). Pour en tenir compte, Le règlement écrit interdit les constructions en sous-sol sauf dans la zone 1AUa (néanmoins cette zone n'existe plus suite au classement en 2AU de la totalité du secteur de la Grande Bruyère).

Concernant les nuisances sonores, l'autorité environnementale note que le développement de fonctions urbaines comme une salle communale ou salle des associations sont possibles dans le secteur de l'OAP 2, or ces fonctions peuvent être source de nuisances sur les habitations environnantes. L'aménagement de ces zones devra donc prendre en compte ces risques de nuisances sonores. Il est à rappeler que le seul recours à l'isolation acoustique des bâtiments est insuffisant. En effet, cette isolation est inopérante lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, c'est pourquoi d'autres mesures prioritairement à la source, telles que la réduction du trafic ou la limitation des vitesses, l'éloignement du bâti, la protection par écrans ou merlons, doivent être mises en place.

Le climat

Les OAP contiennent des orientations relatives au bio-climatisme⁵, ce qui est favorable au climat. Concernant les déplacements, l'évaluation environnementale prévoit une augmentation des déplacements motorisés liés à l'augmentation du nombre de logements. Les OAP contiennent des dispositions pour développer les modes de déplacements actifs⁶ (cheminements doux), et deux emplacements réservés sont créés à cet effet pour permettre de réduire les déplacements motorisés.

5 Le bioclimatisme (ou la bioclimatique suivant les ouvrages) regroupe l'ensemble des techniques et méthodes permettant une gestion plus frugale de l'énergie dans le bâtiment en tirant parti de son environnement et du climat, tout en améliorant sensiblement le confort de vie. L'architecture bioclimatique, ou bioclimatisme, recherche un équilibre entre la conception de l'habitat, son milieu (climat, environnement, etc.) et les modes et rythmes de vie des habitants.

6 La mobilité active est une forme de transport de personnes, et parfois de biens, qui n'utilise que l'activité physique humaine comme source d'énergie. Les formes de mobilité active les plus connues sont la marche et la bicyclette.