



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

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

Avis délibéré
Extension d'un parc résidentiel de loisir sur la commune de
La Couture-Boussey (27)

N° MRAe 2026-11802

PRÉAMBULE

Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'aménager déposée pour l'extension d'un parc résidentiel de loisir situé 49 route de Nonancourt sur la commune de la Couture Boussey (27), l'autorité environnementale a été saisie pour avis, sur l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet, transmis par la communauté d'agglomération Évreux Portes de Normandie. Le dossier a été reçu complet le 13 janvier 2026 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et les recommandations que la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, réunie le 5 mars 2026 en téléconférence, formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale, sur la base des travaux préparatoires produits par la Dreal de Normandie.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle évaluation environnementale de la Dreal a consulté l'agence régionale de santé (ARS) de Normandie et le préfet de l'Eure le 19 janvier 2026.

Cet avis est émis collégialement par l'ensemble des membres délibérants présents : 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, adopté collégialement le 27 avril 2023¹, chacun des membres 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 MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Ce 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 le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/presentation-de-la-mrae-de-la-region-normandie-a53.html>

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 Présentation du projet et de son contexte

1.1 Présentation du projet

Le projet porte sur l'aménagement de dix habitations légères de loisir (« écolodges ») sur une parcelle de 13,6 hectares (ha), en extension d'un parc résidentiel existant déjà doté de 18 écolodges, d'un espace de vie collectif et d'un parking de 40 places. Ces nouvelles unités, implantées le long d'un chemin forestier, nécessiteront un défrichement⁴ sur 1 056 m² et seront construites en bardage bois sur pilotis, avec une capacité d'accueil de deux personnes par logement. Elles seront raccordées aux réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable, et leur desserte sera assurée par des chemins stabilisés en sable et gravier de largeur 1,5 m, réservés aux déplacements piétons, cyclistes et en voitures électriques sur l'ensemble du site. La fréquentation du parc augmentera d'une vingtaine de clients, avec une capacité d'accueil maximale de 60 clients.

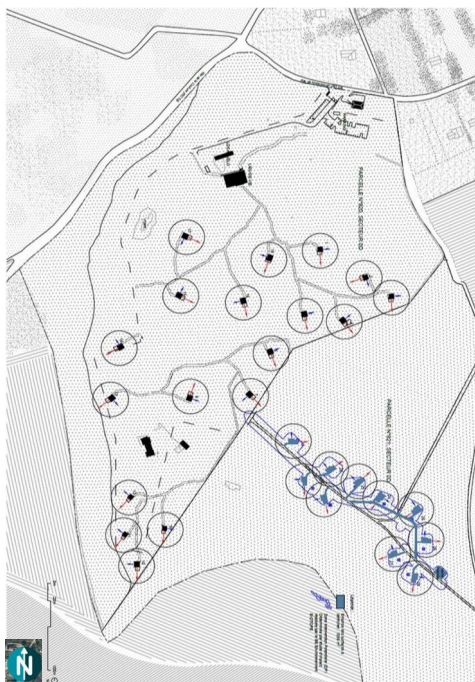


Figure 1 : Plan général des « écolodges » existants (en noir) et en projet (en bleu) (dossier permis d'aménager – pièce n°16)

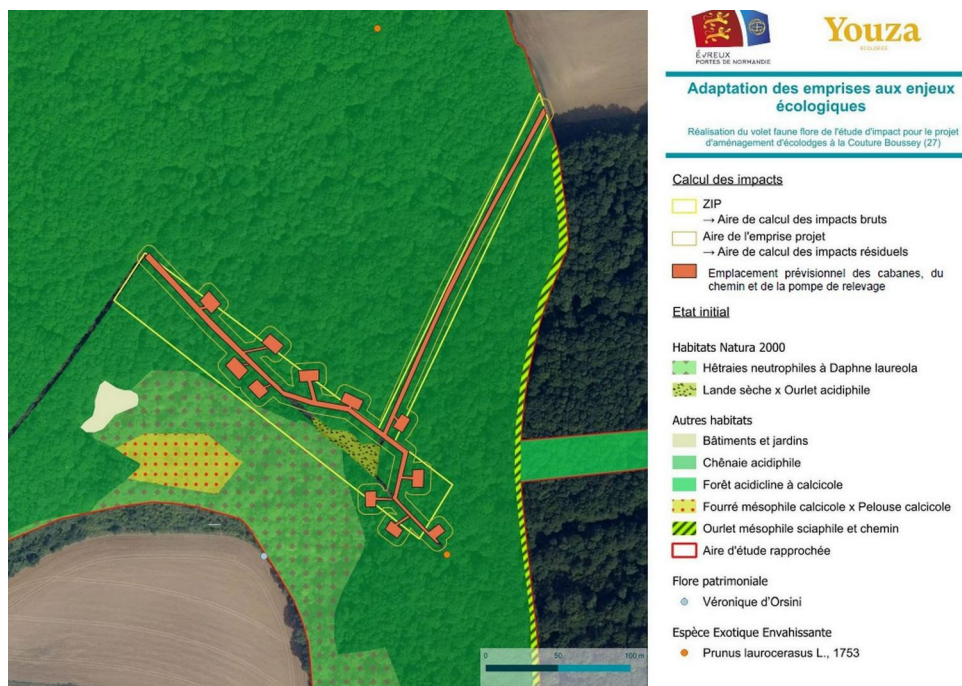


Figure 2 : Emprise du projet et enjeux écologiques (p. 145 étude d'impact - EI)

1.2 Présentation du cadre réglementaire

Procédures relatives au projet

Le projet, objet du présent avis, fait l'objet d'un permis d'aménager, au titre des articles R. 421- 8 et suivants du code de l'urbanisme.

La zone d'implantation envisagée pour ce projet est localisée dans un secteur classé en zone naturelle NL (zone naturelle à vocation de loisirs) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Évreux Portes de Normandie, le reste de la parcelle étant classé en zone N (naturelle) et en tant qu'espace boisé classé (EBC). D'après le dossier, les cabanes supplémentaires seront implantées dans la zone NL, donc en dehors des secteurs EBC.

⁴ Le dossier utilise le terme de « défrichement » mais il semble qu'aucune demande d'autorisation de défrichement n'ait été déposée.

L'autorité environnementale relève que le dossier ne fournit aucun élément concernant la compensation prévue en raison du déclassement, pour les besoins du projet, de 2 ha d'EBC lors de la révision allégée du PLUi, cette mesure de compensation prévoyant la création, dans le même ensemble forestier, d'un nouvel EBC de 5,4 ha. Or, dans son avis du 29 mars 2023 sur le projet de révision du PLUi, l'autorité environnementale avait recommandé que soit démontrée l'équivalence au moins des fonctionnalités écologiques associées aux espaces boisés nouvellement classés par rapport à celles des espaces boisés déclassés⁵. Pour l'autorité environnementale, il appartient au porteur de projet d'apporter cette démonstration, le site de compensation retenu relevant du périmètre de son projet. La présentation de cette compensation figurait d'ailleurs parmi les attentes de la décision de soumission du projet à évaluation environnementale par le préfet de la région Normandie (cf. *infra*).

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par la présentation de la mesure de compensation de l'espace boisé classé déclassé pour les besoins du projet ainsi que par la démonstration que cette mesure permettra des fonctionnalités écologiques au moins équivalentes à celles des espaces boisés impactés par le projet.

Évaluation environnementale

Le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas au titre de la rubrique 42.a du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, relative « *aux terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs* ». À l'issue de cet examen, il a été soumis à évaluation environnementale par décision du préfet de la région Normandie du 26 octobre 2023⁶.

Le projet est donc soumis à la réalisation d'une étude d'impact et il sera, par ailleurs, soumis à enquête publique. En application des dispositions de l'article R. 414-19 du code de l'environnement, le projet étant soumis à évaluation environnementale, il fait également l'objet d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000⁷.

L'évaluation environnementale constitue une démarche qui a pour objet la prise en compte de l'environnement tout au long de l'élaboration d'un projet. Cette démarche trouve sa traduction écrite dans l'étude d'impact du projet dont le contenu doit être proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

Conformément à l'article R. 122-9 du code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale, ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, sont insérés dans le ou les dossiers soumis à la consultation du public.

1.3 Contexte environnemental

Le site du projet est composé de parcelles boisées, au sud-ouest du bourg de La Couture Boussey, à environ 30 km d'Évreux.

⁵ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/a-2022-4742_revision-alleege-pluihd_ca_evreux_delibere.pdf

⁶ <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/creation-de-10-hebergements-legers-de-loisir-de-a5368.html>

⁷ 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).

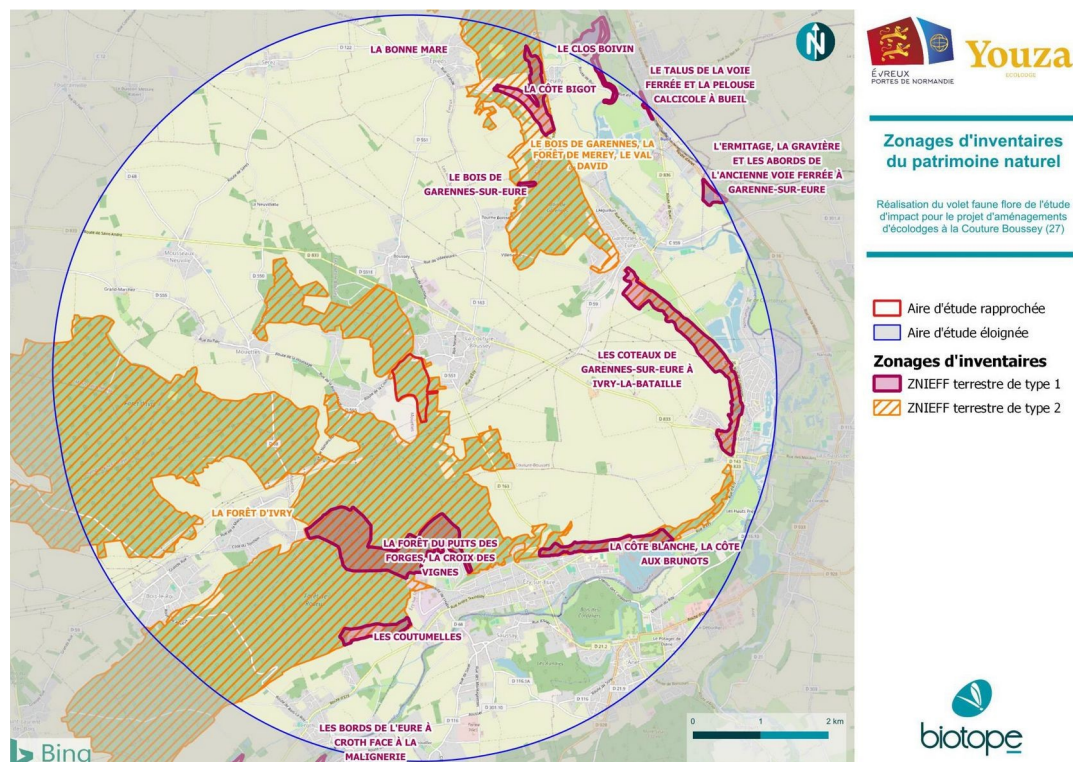


Figure 3 : Zonage d'inventaire du patrimoine naturel (p. 38 - EI)

Concernant le patrimoine naturel, le projet se situe dans un massif boisé au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)⁸ de type II « la forêt d'Ivry » (230000825) et d'un réservoir boisé identifié par la trame verte du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de Normandie. Le site Natura 2000, zone spéciale de conservation (ZSC) « la vallée de l'Eure » (FR2300128), et onze Znieff de type I ou II sont situés à moins de 5 km du site du projet.

Compte tenu de la nature du projet et des sensibilités environnementales des milieux concernés, les principaux enjeux environnementaux et de santé identifiés par l'autorité environnementale sont liés à la biodiversité et aux fonctionnalités écologiques.

2 Contenu du dossier et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

Le contenu de l'étude d'impact des projets est défini par l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Ce contenu doit être proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et à la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions projetées dans le milieu naturel ou le paysage et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine. Le dossier transmis à l'autorité environnementale est composé d'une étude d'impact (EI), concentrée sur la biodiversité, comportant l'évaluation des incidences Natura 2000 et son résumé non technique (RNT) ainsi que la demande de permis d'aménager comportant différents plans (situation, masse, coupe, façades et toitures).

⁸ 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.

L'étude d'impact apparaît globalement proportionnée aux enjeux du projet, clairement rédigée et illustrée de manière satisfaisante. Toutefois, l'autorité environnementale relève que plusieurs cartes et leurs légendes manquent de lisibilité, ce qui limite la bonne compréhension des enjeux cartographiés. À titre d'exemple, la teinte vert foncé retenue pour représenter les secteurs à enjeu écologique très fort ne permet pas d'identifier aisément ces zones, en raison de la présence d'importantes surfaces forestières au sein de l'aire d'étude rapprochée (p. 127 EI).

L'autorité environnementale recommande d'améliorer la lisibilité des documents cartographiques de l'étude d'impact, en particulier en adaptant les choix de figurés et de couleurs, afin de permettre une identification claire et sans ambiguïté des secteurs à forts et très forts enjeux écologiques.

Justification des choix retenus et solutions de substitution

Le dossier indique que les choix d'implantation retenus résultent principalement de considérations économiques, liées à l'extension du parc de loisirs existant, ainsi que d'une « *volonté forte de dénaturer le moins possible le milieu et en particulier les arbres* » (p. 123 EI). À ce titre, le maître d'ouvrage met en avant plusieurs dispositions visant à limiter les incidences du projet, notamment la construction des cabanes sur pilotis afin de réduire l'impact sur les sols, l'implantation majoritairement de part et d'autre d'un chemin forestier existant, l'insertion des cabanes dans des trouées naturelles pour éviter ou limiter le défrichement, le recours à des engins de manutention légers en phase travaux et la labellisation « Clef verte » de l'extension du parc. Par ailleurs, le projet s'implante à plus de 15 m des espaces boisés classés présents sur la parcelle (p. 114 EI).

Toutefois, le dossier ne présente pas de solutions de substitution raisonnables. L'autorité environnementale rappelle que l'article R. 122-5 du code de l'environnement impose la description des solutions alternatives examinées par le maître d'ouvrage, ainsi qu'une comparaison de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

En particulier, l'implantation de cabanes à proximité immédiate d'un habitat d'intérêt communautaire (lande à callune) n'est pas suffisamment justifiée au regard d'autres options d'aménagement possibles. Le dossier gagnerait ainsi à proposer des variantes d'implantation et à en analyser de manière comparative les incidences sur l'environnement, notamment sur la biodiversité.

L'autorité environnementale recommande de présenter des solutions alternatives d'implantation des cabanes, afin d'en analyser et d'en comparer les impacts sur la biodiversité.

3 Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

Les informations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité, mais portent sur la biodiversité, identifiée par l'autorité environnementale comme à fort enjeu compte tenu du contexte environnemental.

3.1 Aires d'étude

Le dossier définit deux aires d'étude distinctes. L'aire d'étude rapprochée (AER), d'une superficie de 31 ha, englobe la parcelle contenant les 18 écolodges existants ainsi que la zone d'implantation potentielle des dix nouvelles cabanes. Elle a fait l'objet d'inventaires de terrain, comprenant la cartographie des habitats, des inventaires faunistiques et floristiques, ainsi qu'une analyse des fonctionnalités écologiques locales. L'aire d'étude éloignée (AEE), correspondant à un périmètre de 5 km autour de l'aire d'étude rapprochée, est mobilisée pour l'analyse bibliographique. Par ailleurs, pour l'évaluation des incidences Natura 2000, l'analyse détaillée a été restreinte aux sites localisés dans un rayon de 6 km présentant un lien fonctionnel potentiel (notamment pour les chiroptères) avec le site du projet.

3.2 État initial

L'AER est principalement constituée de milieux forestiers (96,5 %), de quelques milieux aquatiques et humides (400 m²) et de milieux semi-ouverts. L'AER se distingue par la présence de quatre habitats d'intérêt communautaire (Natura 2000) représentant des enjeux écologiques forts : une hêtraie neutrophile à *Daphne laureola* (4,32 ha), une hêtraie acidophile atlantique (0,47 ha), un complexe d'ourlet acidophile à basophile (0,12 ha) et une lande sèche à callune (600 m²).



S'agissant de la faune, de nombreuses espèces protégées dépendent du site pour leur cycle de vie :

- 40 espèces d'oiseaux sont présentes en période de nidification, dont 30 sont protégées au niveau national et deux sont d'intérêt communautaire (Pic mar et Pic noir). On dénombre 11 espèces patrimoniales, dont cinq présentent un enjeu qualifié de fort (Tourterelle des bois, Grosbec casse-noyaux, Pic épeichette, Serin cini et Linotte mélodieuse) et six un enjeu qualifié de moyen (Pic mar, Pic noir, Mésange huppée, Lorient d'Europe, Roitelet à triple bandeau et Fauvette des jardins) ; les enjeux sont qualifiés de forts pour l'avifaune sur une très grande partie de l'AER (p. 89 EI) ;
- quinze espèces de chauves-souris sont identifiées (70 % de la richesse régionale), incluant quatre espèces d'intérêt communautaire inscrites à l'annexe II de la directive habitats : le Grand Rhinolophe, le Grand Murin, la Barbastelle d'Europe et le Murin à oreilles échancrées. Le site représente un enjeu qualifié de très fort avec une quarantaine d'arbres à cavités favorables aux gîtes pour la Noctule commune, de fort pour la Pipistrelle de Nathusius et de moyen pour six autres espèces (Pipistrelle commune, Barbastelle d'Europe, Murin à oreilles échancrées, Murin de Natterer, Sérotine commune et Oreillard roux).

Selon le dossier (p. 111 EI), une majorité des espèces contactées est dépendante des forêts pour la chasse ou les gîtes ; l'ensemble de l'aire d'étude boisée est à enjeu qualifié de très fort pour les chiroptères ;

- sept espèces de mammifères terrestres sont recensées, dont trois protégées (Muscardin, quasi menacé, Hérisson d'Europe et Écureuil roux) et une patrimoniale (Lapin de garenne) ; les enjeux pour ce groupe sont qualifiés de moyens à faibles ;
- quatre espèces d'amphibiens sont présentes, toutes protégées, dont deux patrimoniales à enjeu fort : le Triton alpestre et la Salamandre tachetée. Une mare de reproduction située au nord constitue un habitat clé pour ces espèces, les enjeux y sont localement forts ;
- trois espèces de reptiles protégées sont recensées (Coronelle lisse, Orvet fragile et Couleuvre helvétique). La Coronelle lisse est une espèce patrimoniale à enjeu fort présente dans les secteurs semi-ouverts (sud de l'aire d'étude) ;
- 41 espèces d'insectes ont été recensées, dont deux d'intérêt communautaire (Écaille chinée et Lucane cerf-volant, protégées au titre de la directive européenne habitats) et sept patrimoniales, comme le Sylvain azuré, classé comme vulnérable sur la liste rouge régionale, et le Criquet des pins, classé comme quasi menacé ; les enjeux sont localement forts dans les milieux semi-ouverts.

3.3 Impacts du projet sur la biodiversité

Les impacts bruts du projet sur les habitats naturels, la flore et la faune sont liés notamment aux pertes d'habitats, aux risques de destruction et de dérangement d'individus et d'atteinte aux fonctionnalités écologiques locales (p. 134 à 140 - EI). Si les surfaces d'habitats concernées sont précisées, l'autorité environnementale relève en revanche que les niveaux d'intensité des impacts ne sont pas explicitement quantifiés, ce qui limite l'appréciation de leur ampleur et la hiérarchisation des enjeux environnementaux associés au projet.

Par ailleurs, l'autorité environnementale relève que le dossier ne précise pas le nombre d'arbres concernés par le défrichement, ni les essences et âge associés, ni la présence éventuelle de cavités ou d'éléments favorables à l'accueil des chiroptères. Ces éléments sont nécessaires pour apprécier les impacts du projet sur les habitats arborés et les espèces associées.

Compte tenu de ces compléments d'analyse, des mesures d'évitement et de réduction complémentaires devront si nécessaire être envisagées, voire, à défaut, des mesures de compensation appropriées, définies le cas échéant dans le cadre d'une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées ou à leurs habitats.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par une quantification des niveaux d'intensité des impacts bruts sur les habitats, la flore et la faune, en particulier s'agissant de la destruction, du dérangement des espèces et des atteintes aux fonctionnalités écologiques locales, afin de permettre une hiérarchisation plus précise des enjeux. Elle recommande également de préciser les caractéristiques des arbres concernés par le défrichement (nombre, essences, âges associés et présence éventuelle de cavités), afin de mieux évaluer les incidences du projet sur la biodiversité, notamment les chiroptères. Elle recommande en conséquence de prévoir des mesures d'évitement et de réduction supplémentaires, voire de compensation, le cas échéant dans le cadre d'une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées ou à leurs habitats.

3.4 Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts (ERC)

La principale mesure d'évitement repose sur l'adaptation de l'emprise du projet aux enjeux écologiques identifiés, afin d'éviter deux habitats d'intérêt communautaire du réseau Natura 2000 (hêtraies neutrophiles et lande à callune).

Par ailleurs, une mesure de réduction prévoit la réalisation des travaux en dehors des périodes de sensibilité biologique (MR03, p. 149 EI). Toutefois, le dossier indique que les travaux les plus impactants, notamment la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement ainsi que les opérations d'élagage et d'abattage, seraient programmés entre mi-août et octobre, alors que les périodes de forte sensibilité liées à la gestation et à la mise bas des chiroptères, à la ponte et au développement larvaire des amphibiens, à la ponte et l'incubation des reptiles ainsi qu'à la nidification tardive de certaines espèces d'avifaune nicheuse, s'étendent jusqu'à la fin du mois d'août.

L'autorité environnementale recommande d'ajuster le calendrier des travaux afin d'assurer l'évitement des périodes de sensibilité biologique des espèces présentes, en particulier pour les chiroptères, les reptiles, les amphibiens et l'avifaune nicheuse.

S'agissant de l'éclairage nocturne, la mesure de réduction MR04 prévoit un éclairage des cheminements par des lampes solaires orientées vers le sol et équipées de détecteurs de mouvement, ainsi que l'installation de dispositifs occultants sur les cabanes et d'un éclairage extérieur assuré par deux spots dirigés vers le bas. Toutefois, ces derniers ne sont pas annoncés comme étant équipés de détecteurs de mouvement, alors que ce dispositif aurait permis de limiter davantage les nuisances lumineuses et les impacts associés sur la biodiversité nocturne.

L'autorité environnementale recommande d'équiper l'ensemble des dispositifs d'éclairage extérieur de détecteurs de mouvement afin de limiter les impacts de l'éclairage nocturne sur la biodiversité.

S'agissant des suivis écologiques en phase travaux, la mesure MR03 prévoit un renforcement du suivi environnemental sur la période de mars à avril, notamment pour l'avifaune nicheuse. Toutefois, cette modalité n'est pas reprise dans la mesure MR10, laquelle se limite à prévoir deux passages mensuels lors des travaux d'assainissement et d'élagage, puis un passage par mois pendant l'ensemble de la durée du chantier.

L'autorité environnementale recommande d'assurer la cohérence des mesures MR03 et MR10 en précisant les modalités de suivi écologique renforcé en phase travaux, en particulier pour l'avifaune nicheuse.