



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
NORMANDIE

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

**Avis délibéré  
Révision du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Varaville (14)**

N° MRAe 2022-4750

# 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 16 mars 2023 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Varaville (14).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Marie-Claire BOZONNET, Edith CHATELAIS, Noël JOUTEUR et Sophie RAOUS .

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 3 septembre 2020<sup>1</sup>, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la commune de Varaville pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 22 décembre 2022.

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 4 janvier 2023 l'agence régionale de santé de Normandie.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement 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 le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) :  
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/textes-officiels-de-la-mrae-normandie-r457.html>

# SYNTHÈSE

Un premier projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Varaville, arrêté le 19 février 2020, a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 17 septembre 2020. Pour tenir compte des différents avis reçus à l'issue de la procédure, la commune a arrêté un deuxième projet le 24 novembre 2022 puis l'a transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 22 décembre 2022.

A l'exception du résumé non technique, les documents présentés sont de bonne qualité, bien rédigés et agrémentés d'illustrations. La démarche d'évaluation environnementale a été bien mise en œuvre, mais sa description mériterait d'être un peu plus détaillée.

L'objectif de la commune est d'augmenter fortement sa croissance démographique puisque le projet de PLU vise à atteindre environ 1 300 habitants à l'horizon 2040 alors qu'elle compte actuellement 976 habitants. Cette projection tient compte des personnes « bi-résidentes » en résidences secondaires. Cet objectif apparaît ambitieux et mériterait d'être davantage argumenté.

Dans ce contexte, la réalisation de 286 logements est prévue, dont 102 en résidence de tourisme. Le secteur de Varaville – Le Hôme, au nord de la commune, a vocation à accueillir la majorité de ces logements sur une zone à urbaniser de 3,9 hectares, le reste étant situé dans le bourg. Au total, la consommation d'espace prévue dans le cadre de la révision du PLU est de 5,1 hectares, auxquels s'ajoute l'emprise correspondant à la partie du camping d'ores et déjà réalisée en zone N. La commune estime cette consommation compatible avec les objectifs de réduction de 50 % par rapport à la décennie passée tels que fixés par la loi « climat et résilience », en considérant que son PLU est révisé pour une durée de 20 ans, ce que l'autorité environnementale estime contestable.

Les grands espaces naturels de la commune, notamment les marais, sont préservés par le zonage et le règlement du PLU révisé. Les boisements et autres éléments de la trame verte (haies, arbres) sont peu nombreux et sont également identifiés sur le plan de zonage. En revanche les zones humides devront y être ajoutées. Des études de détermination des zones humides seraient également nécessaires au stade de la révision du PLU pour la zone à urbaniser 1AUa du Hôme.

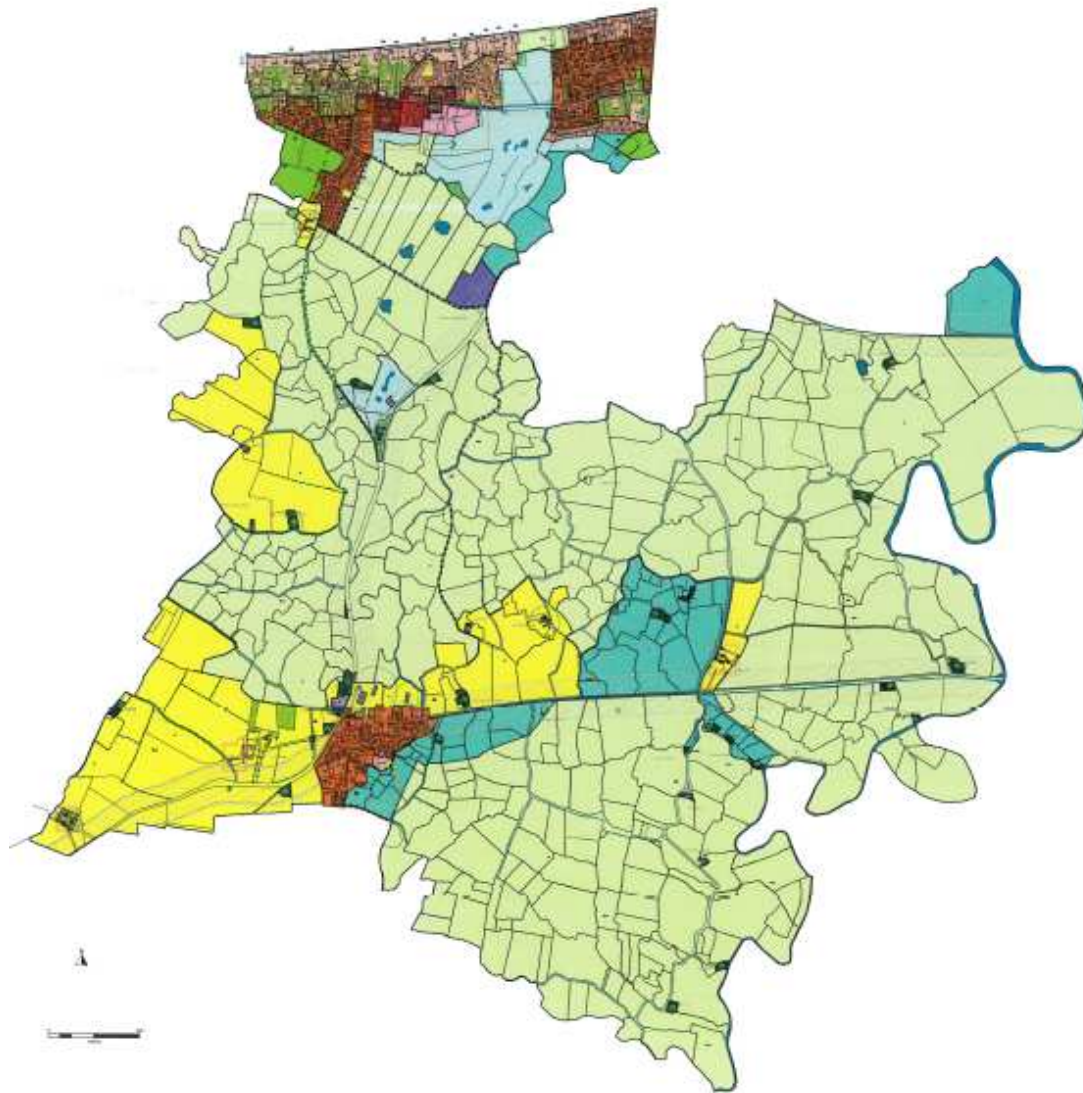
L'analyse des impacts du projet de révision du PLU est globalement bien renseignée mais des compléments sont attendus sur le sol, sur la biodiversité et sur l'eau, de même que sur le climat qui n'est pas abordé.

La commune est soumise aux risques de submersion marine ; les secteurs de projet envisagés sont compatibles avec le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de l'estuaire de la Dives mais une actualisation de l'analyse tenant compte des risques accrus liés au changement climatique serait nécessaire.

Enfin, d'une manière plus générale, plusieurs recommandations du premier avis de l'autorité environnementale n'ont pas été prises en compte ; elles sont par conséquent reprises dans le présent avis.



Figure 1 : Localisation des entités du Hôme et du Bourg (source : dossier et Dreal)



**Dénominations et vocations des zones**

- Zone UGa : Situé au centre du Hôme, l'urbanisation pourra y être plus importante que sur le reste des quartiers d'habitat
- Zone UGc : Elle comprend des quartiers plus ou moins denses, composés essentiellement de logements individuels, où le règlement organise la densification et l'évolution du bâti en cohérence avec la capacité d'accueil
- Zone UGc : Quartiers moins denses où le règlement organise la densification et l'évolution du bâti en cohérence avec leur capacité d'accueil et la préservation de leur cadre paysager
- Zone UGd : Quartiers très peu denses composés de grandes propriétés avec des parcs et appartenant souvent au patrimoine balnéaire de la Côte Fleurie. Le règlement assure un stricte maîtrise de leur constructibilité.
- Zone UGi : Secteurs réservés à des équipements collectifs ou des activités de loisirs (qu'ils soient publics ou privés, marchands ou non marchands)
- Zone UGj : Secteurs réservés aux équipements collectifs, commerces et activités de services. La création de logements ou d'hébergements y est interdite.
- Zone 1AUa : Secteur destiné à l'extension urbaine de la commune de Varville - Secteur d'extension du Hôme
- Zone 1AUb : Secteur destiné à l'extension urbaine de la commune de Varville - Secteur d'extension du bourg
- Zone 1AUc : Secteur destiné à l'extension urbaine de la commune de Varville - Secteur d'extension du Hôme
- Zone N : zone naturelle à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la qualité de leurs paysages ou de leur caractère d'espaces naturels
- Zone Ne : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, permettant l'évolution des activités de services qu'ils reçoivent
- Zone Ngv : Zone réservée à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les Gens du Voyage
- Zone Nk : Secteurs où peuvent être implantées les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitation
- Zone Nm : Zone correspondant aux espaces remarquables du territoire, au titre de la loi Littoral
- Zone Nl : Secteur permettant les pratiques récréatives dans un cadre paysager et écologique à préserver
- Zone Nt : Secteurs pouvant recevoir des hébergements légers de loisirs (PRL ou terrains de camping-caravaning) ainsi que des aires équipées pour le stationnement de camping-car
- Zone A : Elle comprend les secteurs, équipés ou non, destinés à une mise en valeur agricole, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Zone Ae : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, comprenant une implantation économique existante à l'Ouest du bourg
- Zone Ah : Secteurs où peuvent être implantées les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitation
- Zone At : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, autorisé au Lieu Brûlé, pour de l'hébergement touristique ou hôtelier, ou pour des activités de loisirs

**Pour informations :**

- Zones de recul autour des bâtiments agricoles
- Secteurs au sein duquel les constructions doivent faire l'objet d'un permis de démolir
- Classement sonore des infrastructures terrestres

**Espaces proches du rivage**

- Recul minimal des constructions et installations le long du littoral
- Recul minimal des constructions le long des voies
- ★ Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Chemins à conserver ou à créer
- Espaces Boisés Classés existants ou à créer (article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Eléments ou ensemble d'intérêt paysager ou écologique repérés (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Maillage de haies
- Alignements d'arbres
- Arbres isolés
- Arbres isolés
- Secteurs d'espaces verts à conserver
- Mares
- Constructions d'intérêt architectural ou paysager repérées (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Canaux ou fossés busés ou pouvant l'être
- Bande de 10 mètres à compter de la berge, ni constructible, ni aménageable, ni clôturable
- Emplacements réservés au profit de la commune (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
  - ER1 : Création d'un chemin au bourg - 150 ml x 5 m
  - ER2 : Aménagement d'un carrefour au Hôme - 24 m<sup>2</sup>
  - ER3 : Aménagement d'un chemin au bourg - 300 ml X 10 m
  - ER4 : Aménagement de voie le long de la VC2 de Robehomme à Varville (chemin de l'Anguille) - 1900 m<sup>2</sup>
  - ER5 : Bouclage de la voie verte au sein du marais - 360 ml x 5 m
  - ER6 : Aménagement d'une aire de pique-nique le long de la VC3 - 3700 m<sup>2</sup>
  - ER7 : Liaisons douces entre la Islière du golf, le délaissé routier en bordure de la RD513 et la rue du Colonel Rémy
    - a = 100 ml x 5 m
    - b = 110 ml x 5 m
  - ER8 : Aménagement d'un carrefour au Hôme - 63 m<sup>2</sup>
  - ER9 : Création d'équipements publics et aménagement des espaces publics au Hôme - 2150 m<sup>2</sup>

Figure 2 : Plan de zonage du projet de PLU révisé de la commune de Varville (source : dossier)



# AVIS

## 1 Contexte réglementaire

### 1.1 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 opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement et la santé humaine.

### 1.2 Contexte réglementaire de l'avis

Le 30 mars 2016, le conseil municipal de la commune de Varaville a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2012. Le projet de révision du PLU a été arrêté le 19 février 2020 par le conseil municipal. Ce projet a fait l'objet d'avis de la part des personnes publiques associées et également d'un avis de l'autorité environnementale en date du 17 septembre 2020<sup>2</sup>.

Pour prendre en compte ces avis, des modifications au projet initial de révision ont été apportées, modifiant l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et rendant ainsi indispensable un nouvel arrêt de révision du PLU.

Le conseil municipal a arrêté un deuxième projet de révision du PLU le 24 novembre 2022 et l'a transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 22 décembre 2022.

Depuis le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi Asap) du 7 décembre 2020, les élaborations ou révisions des plans locaux d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale systématique (on peut noter qu'avant le décret, le PLU de Varaville était soumis à évaluation environnementale systématique du fait de la présence de deux sites Natura 2000<sup>3</sup> sur le territoire communal – partie maritime – et de la présence du littoral).

## 2 Qualité formelle du dossier transmis à l'autorité environnementale

A l'exception du résumé non technique, les documents présentés sont de bonne qualité, bien rédigés et agrémentés d'illustrations. Le rapport de présentation (RP) est agencé de manière claire et son contenu permet une prise en main aisée par le lecteur. Quelques points, détaillés ci-après, mériteraient néanmoins d'être complétés. Sur la forme, une incohérence de dénomination des zones sur le plan de zonage modifié et sa légende devra être corrigée pour être en adéquation avec le règlement modifié et le rapport de présentation (zones NI-Nr et UGI-UGr).

<sup>2</sup> Consultable à l'adresse suivante :

[https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/a\\_3654\\_2020\\_plu\\_varaville\\_delibere.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/a_3654_2020_plu_varaville_delibere.pdf)

<sup>3</sup> 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. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen 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 sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

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

Les rubriques de l'évaluation environnementale traduisent les différentes séquences de cette évaluation. Leur qualité reflète celle de la démarche d'évaluation environnementale.

### 3.1 Qualité de la démarche itérative

L'évaluation environnementale vise une amélioration de la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée. Elle implique également une concertation et une information renforcées avec le public. L'article R. 151-3 du code de l'urbanisme décrit la démarche d'évaluation environnementale.

La démarche d'évaluation environnementale a été bien mise en œuvre pour élaborer la révision du PLU. L'identification des enjeux (ex. p. 63, 73), l'analyse des choix retenus (ex. p. 75-77, 84-85) et l'analyse des incidences de la révision du PLU témoignent des réflexions qui ont été menées. Le volet consacré à la méthodologie mise en œuvre (p. 111 du rapport de présentation) expose brièvement les principales étapes suivies et met l'accent sur le côté itératif de la démarche, en pointant notamment les modifications apportées dans le PADD entre le premier arrêt de révision du PLU en 2020 et le présent dossier. Dans l'ensemble, cette partie mériterait d'être un peu plus détaillée. Par ailleurs, il aurait été nécessaire de rappeler la démarche de concertation avec le public et de décrire les éventuelles évolutions apportées pour tenir compte du résultat de cette concertation (le bilan de la concertation est toutefois fourni dans le dossier de révision du PLU).

***L'autorité environnementale recommande de détailler davantage la démarche itérative menée pour la révision du plan local d'urbanisme (PLU) et d'y ajouter les éléments recueillis lors de la concertation avec le public.***

### 3.2 Prise en compte du cadre législatif et des autres plans et programmes

La commune de Varaville appartient au périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Nord Pays d'Auge, approuvé le 29 février 2020. Ce dernier étant un SCoT intégrateur<sup>4</sup>, seule l'analyse vis-à-vis de celui-ci est effectuée. L'analyse est assez succincte et quelques éléments cartographiques auraient été intéressants pour mieux percevoir les orientations du SCoT s'agissant de la commune de Varaville (des extraits sont néanmoins fournis p. 11, 36, 38 et 75 du rapport de présentation selon les thématiques abordées). Le choix du scénario démographique devrait notamment être étayé (cf. recommandation en partie 4.1 du présent avis). Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge en cours d'élaboration est également trop brièvement décrit. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Normandie (Sradet), approuvé le 2 juillet 2020, aurait également mérité d'être mentionné.

### 3.3 Objet et qualité des principales rubriques du rapport de présentation

#### Diagnostic

Le diagnostic expose notamment les évolutions constatées en matière de population et de logements sur la commune. Avec le développement du tourisme balnéaire, la commune a connu plusieurs périodes de croissance démographique. La dernière correspond à la période 2008-2013 qui a vu la population atteindre 945 habitants en 2013 contre 795 en 2008. Depuis, elle augmente plus légèrement puisque selon les dernières données disponibles, la population est de 976 habitants en 2018. Le nombre de logements a continuellement augmenté, passant de 938 à 1 460 entre 1982 et 2018. Il convient de

4 Un SCoT est intégrateur lorsqu'il intègre lui-même les documents de planification supérieurs, devenant ainsi le document pivot et permettant de ce fait aux PLU/PLUi de ne se référer juridiquement qu'à lui.

noter la forte proportion de résidences secondaires, qui constituent environ les deux tiers du parc. Entre 2008 et 2013, le nombre de résidences secondaires a néanmoins baissé, une partie ayant muté en résidences principales, puis il a à nouveau légèrement augmenté (963 résidences secondaires en 2018). Les résidences principales sont au nombre de 467 en 2018. Le diagnostic expose également les données relatives au tourisme (hébergements, équipements, capacité d'accueil), la commune pouvant multiplier sa population par un facteur de presque cinq lors des pics de fréquentation. La commune est composée de deux entités urbaines, avec au nord Le Hôme, partie balnéaire de la commune implantée sur le cordon dunaire et au sud le Bourg, village historique, bâti sur une butte en bordure de marais. La partie relative à l'aménagement de l'espace (p. 47 et suivantes) est particulièrement bien documentée par de nombreuses photos et schémas.

#### État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement (p. 25 et suivantes du rapport de présentation) aborde les différentes composantes attendues, hormis le climat et le fonctionnement des sols. Il est bien illustré et pédagogique grâce aux explications fournies sur l'intérêt de la biodiversité des différents milieux présents. Toutefois, l'intégration de la carte pédologique du territoire dans l'état initial aurait été utile, à la fois dans la perspective d'affiner le diagnostic des zones humides mais aussi de mieux intégrer la composante sol en tant qu'écosystème multifonctionnel. La commune de Varaville dispose d'espaces naturels riches que sont le cordon dunaire et les marais. La variation du trait de côte et les risques de submersion marine font l'objet d'une analyse fine, mais qu'il convient de compléter par des éléments relatifs au changement climatique. De plus, le plan de prévention des risques littoraux présenté p. 40-41 a depuis été approuvé (la version approuvée est fournie en annexe du PLU). Par ailleurs, une mise à jour des données de la qualité des eaux de baignade serait utile, car le mode de classement a évolué depuis 2013 (et la DDASS n'existe plus depuis 2010, date de création des ARS).

***L'autorité environnementale recommande de mettre à jour l'état initial de l'environnement en présentant le plan de prévention des risques littoraux approuvé, en prenant en compte la perspective du changement climatique, en présentant une carte pédologique du territoire communal et en actualisant les données relatives à la qualité des eaux de baignade.***

#### Analyse des incidences sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)

L'analyse des incidences sur l'environnement (p. 95 et suivantes du RP) s'articule d'abord autour des orientations du PADD pour lesquelles les incidences positives, neutres et négatives sont identifiées. L'analyse des modifications du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par secteur permet quant à elle de présenter les incidences environnementales ainsi que les mesures pour « éviter-réduire-compenser » (ERC) les effets négatifs du PLU révisé. Enfin, une analyse thématique permet de croiser les impacts avec les principales composantes attendues : milieux naturels (trame verte et bleue, zones humides), agriculture, ressources, risques. Cette partie est globalement bien renseignée de manière claire et relativement précise pour les sujets traités, mais des compléments apparaissent nécessaires sur le sol et ses fonctionnalités écologiques, sur la biodiversité, sur l'eau et sur les risques, et la perspective du changement climatique devrait être abordée. (cf. recommandations en partie 4 du présent avis).

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences sur le sol, la biodiversité et les risques, et d'ajouter une partie relative au changement climatique.***

#### Évaluation des incidences Natura 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000, élément obligatoire en application de l'article R. 414-19 du code de l'environnement pour tous les PLU soumis à évaluation environnementale, est présentée pages 102 à 107 du rapport de présentation. L'analyse est réalisée sur plusieurs sites Natura 2000 dont les deux qui concernent directement la commune (sur la partie maritime du territoire communal), à savoir la zone de protection spéciale (ZPS) « Littoral Augeron » désignée au titre de la directive européenne « Oiseaux » et la zone spéciale de conservation « Baie de Seine orientale » désignée au titre de la directive européenne « Habitats, faune, flore ». Cette analyse contient les éléments requis et apparaît proportionnée aux enjeux.

### Justification des choix

Les choix effectués pour établir le PADD et les règles applicables sont exposés aux pages 74 à 91 du rapport de présentation. Les explications relatives au projet démographique et au dimensionnement du nombre de logements sont précises mais assez complexes à appréhender, notamment du fait des changements importants apportés aux objectifs par rapport à la version de la révision du PLU arrêtée en 2020. L'objectif d'atteindre 1 300 habitants au lieu de 1 000 précédemment à l'échéance du PLU révisé, avec un objectif corollaire d'une production de 286 logements au lieu de 115 à 145, sans augmenter les surfaces constructibles mais au contraire en réduisant la consommation d'espace envisagée (de 7,4 à 5,1 ha), n'est pas expliqué et aurait nécessité de prévoir différents scénarios démographiques, notamment du fait de l'horizon lointain et donc incertain du PLU révisé (année 2040, comme le SCoT). Les autres aspects (zonages, espaces boisés classés...) font l'objet d'explications très détaillées, ce qui permet de rendre compte de manière intéressante et transparente de la logique de révision du PLU.

***L'autorité environnementale recommande de mieux argumenter les choix retenus en matière de projection des besoins de logements, en élaborant plusieurs scénarios démographiques.***

### Indicateurs et modalités de suivi

Les indicateurs et modalités de suivi retenus pour analyser les résultats de l'application du PLU révisé sont présentés dans le rapport (p. 109). Pour chacun des indicateurs, il serait pertinent de préciser les moyens consacrés au dispositif de suivi et de fixer autant que possible des valeurs cibles ainsi que les corrections envisagées en cas de non-atteinte de ces objectifs.

***L'autorité environnementale recommande de préciser les moyens mis à disposition pour définir et piloter le dispositif de suivi des indicateurs retenus ainsi que les cibles à atteindre et les corrections envisagées en cas d'écart avec les objectifs.***

### Résumé non technique

Le résumé non technique est idéalement placé dans le dossier, en tant que pièce à part avant le rapport de présentation. Mais il est beaucoup trop succinct et ne contient pas tous les éléments prévus au 7° de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. Il doit par ailleurs être attractif et pédagogique ; or, il ne contient aucune illustration hormis de petites photos peu lisibles. Le résumé non technique constitue en effet une pièce importante qui doit participer à une large information et permettre de faciliter l'appropriation du dossier de PLU par le public.

***L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique et de veiller à son caractère pédagogique.***

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

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

### 4.1 Les sols et la consommation d'espace

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation des sols. En effet, les sols constituent un écosystème vivant complexe et multifonctionnel d'une importance environnementale et socio-économique majeure. Les sols abritent 25 % de la biodiversité mondiale<sup>5</sup>, rendent des services écosystémiques essentiels, tels que la fourniture de ressources alimentaires et de matières premières, la régulation du climat grâce à la séquestration du carbone, la purification de l'eau, la régulation des nutriments ou la lutte contre les organismes nuisibles; ils limitent les risques d'inondation et de sécheresse. Les sols ne sauraient donc se limiter à un rôle de support pour les activités humaines ou être appréciés pour leur seule qualité agronomique. Les sols constituent une ressource non renouvelable et

<sup>5</sup> Source : résolution du Parlement européen du 28 avril 2021 sur la protection des sols (2021/2548 (RSP))



limitée eu égard à la lenteur de leur formation, qui est d'environ un centimètre de strate superficielle tous les 1 000 ans.

En France, du fait de l'étalement de l'urbanisation et des infrastructures, l'artificialisation des sols augmente. Ce phénomène consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement dédiées notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics, etc.), pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale de ce sol. Ainsi, 57 000 hectares de sol sont artificialisés chaque année et 68 % de cette surface artificialisée est destinée à du logement<sup>6</sup>. Cette artificialisation augmente presque quatre fois plus vite que la population et a des répercussions directes sur la qualité de vie des habitants et sur l'environnement<sup>7</sup>.

Or, artificialiser peut non seulement grever un potentiel agricole, mais également, directement ou indirectement, porter atteinte aux fonctionnalités écologiques des sols et à la biodiversité, rendre plus difficile la lutte contre le changement climatique, réduire la résilience des territoires face aux risques naturels, notamment d'inondation, et banaliser les paysages qui sont sources d'attractivité et de qualité du cadre de vie.

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi climat et résilience du 22 août 2021 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, communes, départements, régions devront tout d'abord réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

La Normandie est particulièrement concernée par le phénomène d'artificialisation avec près de 20 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers artificialisés entre 2009 et 2018. La Normandie figure au quatrième rang des régions françaises ayant le rythme d'artificialisation le plus élevé<sup>8</sup>.

Dans le SCoT, le bourg de Varaville est classé « *pôle d'irrigation* » au sein d'un « *micro-bassin de vie* » qui regroupe les villages de Ranville, Hérouvillette, Bavent, Amfreville, Bréville-les-Monts et le bourg de Varaville. Ces communes ont vocation à soutenir le dynamisme démographique du secteur, ce qui a pour effet de conforter leur rôle de centralité. Des objectifs en matière de développement touristique sont également fixés par le SCoT. Le projet démographique du projet de révision du PLU a été revu fortement à la hausse par la commune puisque l'objectif est d'atteindre 1 300 habitants y compris les bi-résidents (pour rappel, la commune compte 976 habitants – donnée 2018), alors que le projet de révision du PLU arrêté en 2020 prévoyait seulement de franchir les 1 000 habitants. La collectivité ne justifie pas précisément cette évolution importante de projection démographique.

Comme dans la version du projet de révision de PLU de 2020, le choix fait par la collectivité est de caler l'échéance du PLU révisé sur celui du SCoT Nord Pays d'Auge, soit 2040, ce qui est inhabituel (un PLU est arrêté pour une dizaine d'années) et plus aléatoire en matière de prospective. Comme indiqué précédemment, l'objectif de 1 300 habitants apparaît ambitieux et semble uniquement basé sur la forte demande actuelle caractérisée par les permis de construire en cours (p. 75) ; cet objectif mériterait d'être argumenté notamment vis-à-vis des orientations du SCoT, dont les objectifs démographiques sont rappelés dans le PLU révisé et qualifiés de très faibles (p. 75), alors qu'ils étaient qualifiés d'importants dans le projet de révision du PLU arrêté en 2020.

En effet, d'après le rapport de présentation, l'objectif démographique du SCoT pour la commune de Varaville prévoit une augmentation de sa population de moins de 150 habitants en 20 ans, alors que l'objectif en termes de production de logements serait de près de 275 logements, dont près de la moitié dans l'enveloppe urbaine. La commune indique que sa programmation est compatible avec ce dernier objectif (total de 240 logements hors résidence de tourisme, dont 219 en renouvellement urbain et 21 en extension). Or, elle précise par la suite (p. 76) que le potentiel de création de logements de son projet de PLU est de 340 logements, dont 286 en extension urbaine (zone 1AU) et 55 en densification, mais

6 Source : rapport du CESE du 26 janvier 2023 « Du sol au foncier, des fonctions aux usages, quelle politique foncière ? »

7 Source : site internet ministère : <https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols>

8 Source : présentation des premiers éléments de diagnostic sur l'artificialisation des sols et consommation foncière en Normandie – Mai 2021 <https://fr.calameo.com/books/006700379f4405a8c8947>

que les 266 logements prévus en zone 1AUa sont à considérer comme relevant de l'enveloppe urbaine, cette zone étant déjà viabilisée.

Pour l'autorité environnementale, l'ensemble de cette argumentation manque de clarté et de cohérence, et les choix retenus méritent d'être mieux justifiés au regard des orientations du SCoT et, d'une manière plus générale, des besoins de développement de la commune compte tenu des sensibilités environnementales en présence.

***L'autorité environnementale recommande de reconsidérer ou, à défaut, de justifier davantage l'importance de l'objectif démographique de 1 300 habitants notamment vis-à-vis des orientations du SCoT Nord Pays d'Auge et au regard des besoins et des sensibilités environnementales de la commune.***

S'agissant de l'urbanisation projetée, le projet de révision du PLU comporte deux zones de projet : une extension du secteur du Hôme matérialisée par une zone 1AUa de 3,9 hectares (complexes de tourisme) et une zone 1AUC de 0,5 hectare (8 logements), ainsi qu'une extension du bourg avec la création d'une zone 1AUB de 0,7 hectare (12 logements) ; soit une consommation totale d'espaces projetée de 5,1 hectares. Il est à noter que les zones 1AUa et 1AUC sont actuellement classées en zone urbaine (Ub et Ua) dans le PLU en vigueur. Sur ce secteur du Hôme, deux projets sont prévus : le projet « *Villa plaisance* » qui comporte une résidence de tourisme (102 logements), une halle commerciale, 10 villas et 29 logements semi-collectifs, et le projet « *Orée des pins* » composé de 125 résidences seniors. L'ensemble de la zone 1AUa représente ainsi 164 logements résidentiels et 102 logements touristiques. Il est à noter que les demandes de permis de construire semblent déjà déposées (p. 73 et 75).

Le projet de révision du PLU prévoit également une densification qualifiée de « *douce* » dans le dossier, notamment sur le Hôme, pour préserver les caractéristiques du bord de mer et pour tenir compte de la « *résistance* » du voisinage (p. 67 du rapport de présentation) ; ainsi, 55 logements sont potentiellement réalisables en densification (15 sur le Bourg, 40 pour le Hôme). Au total, le projet de révision du PLU permettrait la réalisation de 340 logements (dont 102 en résidence de tourisme). Ces chiffres sont donc plus élevés que ceux du précédent projet de révision du PLU, qui prévoyait un total estimé de 115 à 145 logements. Dans les projections, les besoins liés aux résidences secondaires ont été intégrés sans être détaillés.

Le projet de révision du PLU prévoit également la création d'un centre équestre, qui correspond au déménagement de celui de Cabourg, et pour laquelle une zone UGI est identifiée pour accueillir des équipements collectifs et des activités de loisirs ; elle y accueillera les constructions et installations liées au centre équestre (schéma p. 19 du rapport de présentation). Ce projet de centre équestre était initialement prévu au sud du Hôme mais a dû être relocalisé à la demande des services de l'État. L'autorité environnementale soulignait également dans son avis de 2020 que le centre équestre initial consommait de l'espace et était situé dans le périmètre d'une Znieff de type I et en zone humide.

Par ailleurs, par rapport au projet de révision du PLU arrêté en 2020, le PADD ne prévoit plus l'accueil ultérieur au Hôme d'un projet touristique « *innovant* » (« *éco-hébergement* »). Cet abandon au profit d'une renaturation du secteur est à souligner. De même, une petite zone non urbanisée et classée UGb dans le bourg est désormais reclassée en N dans le présent projet de révision du PLU .

La consommation foncière prévue, sans compter le centre équestre, est par conséquent comparable à celle de la dernière décennie qui s'établissait à 5,9 hectares. La collectivité considérant que le projet de révision du PLU est réalisé pour une période de 20 ans, elle estime que la consommation d'espace prévue est de 2,25 (la moitié de 5,1 représenterait en réalité 2,55) hectares par décennie, ce que l'autorité environnementale conteste. A cet égard, la compatibilité de la consommation d'espace avec l'objectif national de réduction de 50 % en lien avec la trajectoire du « *zéro artificialisation nette* » n'est pas démontrée. Par ailleurs, il serait nécessaire de prévoir, au titre de la démarche « *éviter-réduire-compenser* » (ERC), des dispositions permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et les impacts sur leurs fonctionnalités écologiques.

***L'autorité environnementale recommande d'analyser davantage les impacts de la consommation d'espace envisagée au regard de la trajectoire de l'objectif national du « zéro artificialisation nette ». Elle recommande également de prévoir des dispositions permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et les impacts sur leurs fonctionnalités écologiques.***

## 4.2 La biodiversité et le paysage

La commune de Varaville est située sur un territoire très riche en termes de biodiversité et de paysage, du fait de son caractère littoral et de son positionnement dans les marais de la Dives. Les grands espaces naturels principaux, constitués par les marais, sont préservés par le classement en zone naturelle N, décliné en sous-secteurs. Le classement Nm, le plus protecteur, bénéficie globalement aux espaces les plus riches, notamment ceux correspondant à la Znieff<sup>9</sup> de type I « *Marais de Varaville* », et/ou aux espaces remarquables du littoral.

Pour mémoire, un secteur spécifique (Ngdv) est quant à lui dédié à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage. Ce zonage reprend celui qui figure dans le PLU en vigueur, pour lequel un avis de l'autorité environnementale a été émis sur la mise en compatibilité du PLU (avis n° 2017-2325 en date du 21 décembre 2017).

Au sein des secteurs naturels du projet de PLU en vigueur, un sous-secteur NI (naturel de loisirs) est proposé pour accueillir des « *constructions ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel, à son ouverture au public et liés au golf ou à des activités récréatives* », « *dans un cadre paysager et écologique à préserver* » (p. 85 du RP). Ce sous-secteur concerne le golf existant et le futur centre équestre. Pour ce dernier, le sous-secteur NI servira à accueillir les pâtures et les près en complément des installations qui, quant à elles seront dans la zone UGI (cf. partie précédente 4.1). Les sous-secteurs NI ne sont pas situés en Znieff de type I.

La future zone Nt (zone naturelle touristique destinée à accueillir des hébergements légers de loisirs) située à l'ouest du Hôme est étendue par rapport à la zone Ut existante dans le PLU en vigueur. Comme l'indique le rapport de présentation (p. 85), cette nouvelle délimitation a été revue pour tenir compte de la réalité de l'occupation par le camping « le Cottage Fleuri ». Par rapport au projet de révision du PLU arrêté en 2020, l'intégralité du camping situé sur l'emprise de la zone Nt aurait été, d'après le dossier (p. 85), « *régulièrement autorisé* ». Cependant, l'autorité environnementale constate que le PLU en vigueur, accessible sur le site internet de la commune, fait figurer le terrain du camping pour partie en zone Ut et pour partie en zone N, dans laquelle sont interdits « *les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisir* ».

Par ailleurs, la réalisation de l'étude écologique sur le secteur en question (fournie en annexe au dossier), si elle reste intéressante sur le plan méthodologique dans le cadre de la révision du PLU, ne peut pas rendre compte de l'état initial du site avant l'extension du camping. Il est à noter que ce secteur est situé en Znieff de type I, et non uniquement en Znieff de type II comme l'indique l'étude.

Du fait de la présence très majoritaire de marais ouverts, la commune est très peu boisée ; les quelques boisements situés à l'ouest du bourg, dans les espaces urbanisés du Hôme et à mi-chemin entre le bourg et Le Hôme, sont protégés au titre des espaces boisés classés (EBC – article L. 113-1 du code de l'urbanisme). Il en est de même pour les haies et arbres isolés, peu nombreux, identifiés dans le plan de zonage au titre des éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver (article L. 151-23 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, le règlement écrit contient des éléments précis sur la création et l'entretien des haies bocagères.

Concernant les zones humides, elles sont présentées dans l'état initial de l'environnement (p. 32 du rapport de présentation) mais la carte ne contient que les zones humides avérées ; or, les secteurs de prédisposition à la présence de zones humides devraient y figurer. De plus, il aurait été nécessaire de les reporter sur le plan de zonage en zone N stricte ou de les repérer par un tramage adéquat au titre des éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver (article L. 151-23 du code de l'urbanisme). Le règlement écrit du projet de PLU révisé prévoit néanmoins des dispositions pour les préserver, en renvoyant vers l'atlas de la Dreal. Il est à noter que des études spécifiques ont été réalisées sur certains secteurs par la collectivité et sont disponibles en annexe du projet de révision du PLU. Concernant les secteurs de projet, la zone 1Aub du bourg a été redimensionnée pour tenir compte de la présence des

---

<sup>9</sup> L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (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 ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

zones humides (p. 84 du rapport de présentation). Et, au sein de la zone 1AUb, une « prairie ou espace vert » est prévue dans l'OAP pour préserver la zone humide voisine. La zone 1AUa du Hôme est concernée par la présence de secteurs prédisposés à la présence de zones humides mais n'a pas fait l'objet d'étude spécifique ; le projet de révision du PLU renvoie ainsi vers le porteur de projet pour réaliser ces études et si besoin prévoir des compensations (p. 84 du rapport de présentation et p. 24 du projet de règlement écrit révisé). Pour l'autorité environnementale, il est impératif que la collectivité mène, d'ores et déjà, les études spécifiques permettant de caractériser et de délimiter les zones humides éventuellement présentes dans les secteurs que le projet de PLU révisé ouvre à l'urbanisation, afin de prévoir les dispositions qui en garantissent la protection. La zone 1AUc a quant à elle fait l'objet d'une étude ; une petite zone humide est présente sur l'est du terrain (cf. carte dans les annexes) mais elle n'est identifiée ni sur le plan de zonage, ni dans l'OAP.

***L'autorité environnementale recommande de mener les études relatives aux zones humides pour la zone 1AUa et de prévoir au stade du projet de révision du PLU des mesures pour éviter, réduire ou, à défaut, compenser les éventuels impacts de l'urbanisation prévue. Elle recommande par ailleurs de protéger les zones humides dans le plan de zonage du PLU révisé et de les faire figurer sur les OAP en tant qu'élément à préserver.***

Concernant les mares, deux sont identifiées hors secteur de marais (p. 4 du PADD), pour être préservées. Elles sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Celle présente dans le secteur du Hôme figure sur le plan de zonage, mais l'autre est peu lisible ou a été omise.

Comme indiqué dans la partie précédente, le projet d'hébergements touristiques, prévu dans le projet de révision du PLU arrêté en 2020, a été abandonné au sud du Hôme. Ce projet était prévu sur un terrain qui avait été auparavant viabilisé pour y accueillir un projet plus ancien appelé Matmut. Dans le nouveau projet de révision de PLU, le PADD prévoit désormais de renaturer le site et de retrouver ainsi un état proche de son état naturel initial. Cet objectif est repris dans les OAP du secteur du Hôme. Étant donné que le secteur à renaturer est situé en espace remarquable du littoral (zone Nm du PLU) et donc déconnecté du projet urbain du Hôme qui le jouxte, il aurait été intéressant que le projet de révision du PLU indique les modalités pratiques envisagées pour remettre le site en état (nature des travaux, procédure, gestionnaire...).

Les projets d'urbanisation doivent faire l'objet d'une attention particulière. Or, si l'évolution du zonage du camping « le Cottage Fleuri » a bien fait l'objet d'une étude faune-flore, il n'en est pas de même pour le secteur de projet du Hôme. Bien qu'elle soit en zone urbaine du PLU en vigueur et que les demandes de permis de construire soient apparemment déposées, la zone 1AUa correspond à une zone de friche qui peut présenter une certaine richesse écologique qui aurait dû être étudiée ou décrite. Une étude faune flore de cette zone, incluant la biodiversité des sols sur laquelle reposent de nombreuses fonctionnalités écologiques doit être réalisée afin d'évaluer les mesures à mettre en place pour éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts du PLU.

***L'autorité environnementale recommande de caractériser la faune et la flore de la zone 1AUa en incluant la biodiversité des sols afin de prévoir des mesures visant à éviter, réduire ou compenser les impacts sur la biodiversité du projet de révision du PLU sur ce secteur.***

Le paysage constitue également un enjeu important du fait notamment de la façade maritime et de la présence de marais arrière-littoraux qui représentent environ 80 % du territoire de la commune. Cet enjeu apparaît dans le PADD du PLU révisé, qui fixe pour orientation de « préserver et valoriser le capital environnemental et paysager de la commune ». Cela se traduit par exemple à travers l'OAP de la zone 1AUa du PLU révisé, qui prévoit l'aménagement d'un espace public ouvrant des perspectives sur les marais depuis l'avenue principale. L'aménagement de la zone réduira néanmoins les possibilités d'ouverture visuelle sur les marais (la vue est actuellement en partie occultée par des arbres le long de la RD 514). Le schéma du projet prévu (p. 49) semble d'ailleurs empiéter coté ouest sur la perspective visuelle de l'OAP. La coupure d'urbanisation, constituée par le golf, est par contre intégralement préservée.

## 4.3 Les risques et les nuisances

La commune de Varaville est fortement impactée par les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, par remontée de nappe et par submersion marine, notamment sur le secteur de marais. Les deux premiers risques d'inondation figurent dans le plan de zonage spécifique (« règlement graphique et risques naturels ») du dossier de révision du PLU. Les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ne concernent pas les zones à urbaniser prévues par le projet de révision du PLU. Pour les remontées de nappe, dont le risque d'inondation des réseaux et sous-sols est présent sur la très grande majorité de la commune, des dispositions spécifiques sont prévues dans le règlement écrit du PLU révisé, pour en tenir compte.

Concernant le risque de submersion marine, Varaville est concernée par le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de l'estuaire de la Dives, approuvé par un arrêté préfectoral du 10 août 2021. Ce PPRL vaut servitude d'utilité publique et s'applique indépendamment des règles du PLU. Il est fourni dans le dossier de PLU, mais la cartographie n'est pas présentée. Le rapport de présentation du projet de révision du PLU, qui présente ces cartes, n'est pas à jour (p. 40) et les cartes sont à une échelle peu appropriée comparée à celle des cartes des autres risques ; il est donc nécessaire que le rapport de présentation contienne les cartes à jour et que les différents zonages du PPRL soient également reportés sur le plan de zonage général du PLU révisé (ou sur le plan de zonage spécifique aux risques ou sur le plan des servitudes). Par ailleurs, le rapport de présentation faisant référence aux zones situées sous le niveau marin, il aurait été intéressant de fournir les cartes correspondantes (disponibles sur le site internet de la Dreal).

Les zones de projet sont situées en zone verte du PPRL, qui comprend « les secteurs situés sous la cote de référence non impactés par un aléa submersion » (règlement du PPRL). Ce zonage permet les nouvelles constructions. L'autorité environnementale souligne toutefois que le PPRL, bien que précis et très récent, a été élaboré sur des scénarios d'élévation du niveau marin inférieurs aux dernières prévisions du groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (Giec)<sup>10</sup>. Il serait par conséquent nécessaire de prendre en compte les dernières données disponibles sur les risques de submersion marine dans l'analyse des impacts potentiels du projet de révision du PLU (p. 84).

***L'autorité environnementale recommande de prendre en compte les données les plus récentes concernant le risque de submersion marine, et d'analyser les impacts potentiels du projet de révision du PLU au-delà du strict respect du plan de prévention des risques littoraux.***

Le recul du trait de côte lié à l'érosion marine est abordé dans le rapport de présentation (p. 40). La commune semble épargnée à court terme, du fait de l'engraissement de la dune.

Enfin, Varaville est concernée par les risques liés au retrait-gonflement des argiles, notamment dans le bourg qui est en « aléa moyen ». Dans le rapport de présentation, il pourrait être indiqué, au-delà des informations fournies lors des ventes immobilières, que des mesures sur les constructions sont désormais à prendre en compte en application de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Élan), du fait de l'accentuation du risque sur le bâti lié à l'augmentation du risque de sécheresse. Des dispositions sont toutefois bien prévues dans le règlement écrit du PLU révisé.

Concernant les nuisances sonores, la zone 1AUa est située dans le périmètre de bruit relatif au classement sonore de la RD 514 (classée en catégorie 3 ou 4). L'OAP du secteur et le règlement écrit du PLU révisé gagneraient à rappeler les prescriptions qui s'imposent en matière d'isolation phonique des bâtiments, et à prévoir des mesures complémentaires permettant de réduire l'exposition des futures populations aux pollutions sonores en intégrant les recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS), qui vont plus loin que les normes applicables. Il est important de rappeler que l'isolation phonique des bâtiments ne constitue qu'une partie des solutions et que l'isolation ne protège pas pour

---

<sup>10</sup> Le Giec est un organisme intergouvernemental ouvert à tous les pays membres de l'Organisation des Nations unies (ONU). Ce groupe a été créé en 1988 à la suite d'une initiative politique de nature internationale. Il a pour mission d'évaluer, sans parti pris et de façon méthodique, claire et objective, les informations d'ordre scientifique, technique et socio-économique qui sont nécessaires pour mieux comprendre les risques liés au réchauffement climatique d'origine humaine, cerner plus précisément les conséquences possibles de ce changement et envisager d'éventuelles stratégies d'adaptation et d'atténuation.



les usages à l'extérieur de l'habitation ou en cas d'ouverture des portes et fenêtres. L'analyse des incidences prévoit toutefois une baisse future des nuisances du fait du réaménagement de la RD 514 (p. 98 et 101).

Le centre équestre est quant à lui susceptible de générer des nuisances sonores et olfactives, ainsi que des poussières. Ces nuisances pourraient être mentionnées dans l'analyse des impacts du PLU.

***L'autorité environnementale recommande d'intégrer dans le PLU des dispositions permettant de limiter l'impact des nuisances olfactives et sonores potentiellement générées par la route départementale et le centre équestre, notamment pour protéger les habitations les plus proches.***

Par ailleurs, trois anciens sites d'activités professionnelles sont identifiés (garages et société d'électricité, p. 45 du rapport de présentation) à l'inventaire de sites industriels et activités de service (Basias) sur la commune. Il conviendra de prévoir les dispositions nécessaires en cas de réaménagement de ces sites potentiellement pollués, afin de préserver la santé humaine.

***L'autorité environnementale recommande d'intégrer dans le PLU des dispositions adaptées pour préserver la santé humaine, prenant en compte les caractéristiques des sites potentiellement pollués identifiés à l'inventaire Basias.***

## 4.4 L'eau

L'alimentation en eau potable du territoire communal est assurée par le Sivom de la rive droite de l'Orne. La commune n'est concernée par aucun captage d'eau potable. En 2018, le volume distribué était de 100 825 m<sup>3</sup>. Le rapport de présentation indique que la capacité de la ressource devrait être adaptée à la croissance démographique, du fait de la baisse régulière de la consommation d'eau depuis 2011 et des progrès attendus sur le rendement du réseau. Néanmoins, il aurait été utile de quantifier plus précisément les besoins en prenant également en compte la gestion des périodes estivales et de sécheresse, notamment dans le contexte du changement climatique, les projets d'urbanisation présentés dans le projet de révision du PLU et les projets de développement des territoires voisins alimentés par le même SIVOM ou à partir des mêmes ressources.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la commune est desservie par deux réseaux d'assainissement collectif ; les eaux sont dirigées soit vers la station de traitement des eaux usées de Cabourg dont la capacité de 70 000 EH (équivalent-habitant), soit vers celle de Bavent qui dispose d'une capacité de 4 470 EH. Toutefois, il arrive que la station de Cabourg soit ponctuellement saturée lors des pics estivaux. De plus, dans le cadre du zonage d'assainissement de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge (dont le dossier de modification a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 7 juillet 2022<sup>11</sup>), un diagnostic a été réalisé et il apparaît, notamment, que la station de Cabourg est à saturation. Celle de Bavent dispose d'une faible marge en termes de capacité hydraulique (intrusion d'eaux claires parasites). Ce diagnostic préconise un programme de travaux ; des travaux sont programmés pour la station de Cabourg et au titre d'une mesure de réduction, le règlement du projet de révision du PLU conditionne la réalisation de la zone 1AUa à la disponibilité de la capacité d'épuration des eaux usées. Pour éviter tout problème, l'urbanisation des zones 1AUb et 1AUc aurait également dû être conditionnée à la réalisation effective de ces travaux et donc à des capacités résiduelles de traitement suffisantes des stations de Cabourg et de Bavent. Comme sur l'eau potable, aucune donnée chiffrée sur l'évolution attendue des besoins n'est fournie. Par ailleurs, une quarantaine d'habitations dans le marais sont en assainissement autonome ; il aurait été intéressant que le diagnostic précise l'état de conformité de ces installations et éventuellement un échéancier de mise en conformité.

***L'autorité environnementale recommande de compléter les volets eau potable et assainissement collectif du rapport de présentation pour démontrer davantage l'adéquation entre les besoins et les ressources ou capacités disponibles, particulièrement en période estivale et dans le contexte du changement climatique, en tenant compte des besoins cumulés des projets d'urbanisation envisagés dans le cadre du projet de révision du PLU de Varaville avec ceux des projets conduits par les autres collectivités desservies par les mêmes réseaux d'eau potable et d'eaux usées.***

11 Consultable à l'adresse suivante : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/a\\_2022-4438\\_zaeu\\_cc\\_normandie-cabourg-pays-d-auge\\_delibere.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/a_2022-4438_zaeu_cc_normandie-cabourg-pays-d-auge_delibere.pdf)

## 4.5 Le climat

L'un des objectifs fixé aux collectivités publiques en matière d'urbanisme (article L. 101-2 7° du code de l'urbanisme) est la « *lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables* ». Le projet de révision du PLU n'aborde pas la thématique du changement climatique, ni dans l'état initial de l'environnement, ni dans l'analyse des impacts de la révision du PLU présentée.

### Les déplacements

Le PADD du projet de PLU révisé de Varaville prévoit la mise en œuvre de mesures visant à « *poursuivre l'amélioration des conditions de déplacement sans voiture* ». Divers aménagements de voirie sont prévus dans le secteur du Hôme et dans le bourg pour sécuriser et ainsi favoriser les déplacements des piétons et des cycles. Les nouvelles opérations, à travers les orientations d'aménagement, intégreront des voies cyclo-pédestres pour faciliter les déplacements sans voiture, et permettre ainsi le développement des modes de déplacements actifs<sup>12</sup>. Au sein des zones naturelles, le projet de révision du PLU participe à la mise en place d'un réseau de voies vertes qui intègre le plan vélo départemental. Pour permettre la mise en œuvre de certains de ces aménagements, des emplacements réservés sont prévus dans le plan de zonage.

Toutefois, compte tenu de l'augmentation de population attendue et de la pression d'urbanisation supplémentaire générée par le PLU révisé, il serait attendu par l'autorité environnementale la définition et la mise en œuvre, notamment à travers le projet urbain de la collectivité et en lien avec les autres acteurs du territoire concernés, d'une stratégie ambitieuse en faveur des mobilités alternatives à la voiture, prenant en compte également le potentiel d'utilisation des transports en commun.

***L'autorité environnementale recommande de renforcer les dispositions du PLU en faveur des mobilités alternatives à l'usage des véhicules motorisés individuels, dans le cadre d'une stratégie ambitieuse élaborée en lien avec les autres acteurs concernés du territoire, notamment gestionnaires des réseaux de transport collectif.***

### Les bâtiments

En matière constructive, des mesures peuvent être mises en place dans les PLU pour atténuer les impacts sur le climat et favoriser l'adaptation au changement climatique. Mais ni le PADD, ni les OAP du PLU révisé n'affichent d'ambitions spécifiques sur cet enjeu important. Seul le rapport de présentation précise que le recours à du petit éolien pourrait être étudié dans le cadre de projets d'urbanisation.

Certes, l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020<sup>13</sup> permet désormais aux bâtiments d'être plus vertueux en matière de performance énergétique, mais le projet de révision du PLU, notamment à travers les orientations d'aménagement, aurait pu par exemple inciter, voire imposer, les principes du bio-climatisme<sup>14</sup>. Le règlement écrit du PLU révisé autorise les dispositifs d'énergie renouvelable conformément à la loi mais n'est pas particulièrement incitatif ou prescriptif en la matière ; il ne prévoit aucune disposition spécifique relative à la sobriété, à la performance énergétique, ni aux installations de production d'énergie renouvelable.

---

12 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.

13 Réglementation environnementale 2020 : elle s'appliquera aux bâtiments neufs et fixe comme objectif que toute nouvelle construction devra produire davantage d'énergie qu'elle n'en consomme (bâtiment à énergie positive et maison passive) ; le but est de diminuer l'impact sur le climat, de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations et de garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques.

14 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.

Pour afficher des objectifs de réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre de manière plus forte, le projet de révision du PLU pourrait s'appuyer sur les dispositions des articles L. 151-21 et R. 151-42 du code de l'urbanisme afin de fixer des prescriptions en faveur de principes d'aménagement répondant aux impératifs de sobriété et de performances énergétiques, ou sur la règle n° 33 du Sradet de Normandie qui consiste à « *favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences réglementaires en vigueur* ».

***L'autorité environnementale recommande d'inscrire dans le projet de révision du PLU (OAP et règlement) des orientations et prescriptions favorisant la sobriété et la performance énergétiques des bâtiments, ainsi que le développement du recours aux énergies renouvelables.***