



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

**Avis délibéré de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie
sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Varaville (14)**

n° : 2020-3654

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

Préambule

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 17 septembre 2020, par conférence téléphonique. 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, Corinne ETAIX, Noël JOUTEUR et Olivier MAQUAIRE.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 3 septembre 2020¹, 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 juin 2020.

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 24 juin 2020 l'agence régionale de santé.

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 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. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie).

Synthèse de l'Avis

La commune de Varaville a arrêté son projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) le 19 février 2020 et l'a transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 22 juin 2020.

Le rapport de présentation est de bonne qualité, clair et bien illustré. Il se concentre sur l'essentiel, ce qui en facilite la lecture, mais quelques points mériteraient d'être approfondis. L'évaluation environnementale a été bien menée et les éléments de réflexion sont présents dans le dossier ; quelques compléments seraient néanmoins utiles dans la retranscription de la méthode. Les incidences du projet de révision du PLU ont été évaluées et les mesures éviter-réduire-compenser (ERC) identifiées, hormis sur la thématique du changement climatique, qu'il convient de renforcer.

La commune souhaite poursuivre le développement démographique prévu dans le PLU de 2012, dont les objectifs n'ont cependant pas été atteints. L'objectif de la commune de Varaville consiste principalement en l'accueil de logements et équipements touristiques, le projet de développement démographique restant relativement modeste avec un objectif de franchir les 1000 habitants à l'horizon 2040, contre 954 actuellement (donnée 2017). Pour ce faire, le projet de PLU révisé prévoit la réalisation de 115 à 145 logements, en densification et en extension sur une surface de 7,4 hectares. Un projet d'éco-hébergement à long terme est également envisagé, qui nécessitera une nouvelle évolution du document d'urbanisme. Une attention particulière devra y être apportée le moment venu, compte tenu de ses possibles impacts sur l'environnement.

Concernant la biodiversité, elle est dans l'ensemble bien préservée, notamment les espaces naturels des marais, ainsi que les éléments peu nombreux de la trame verte et bleue (haies, mares, zones humides). Mais des modifications réglementaires sont attendues pour améliorer la protection des espaces remarquables du littoral et des secteurs situés en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type I. Ainsi, il conviendrait de compléter les dispositions réglementaires pour les haies, mares et zones humides afin d'assurer une protection optimale des éléments de la trame verte et bleue ; de même, il apparaîtrait souhaitable de recentrer la zone UGr liée au projet de centre équestre (situé en zone humide et en Znieff de type I) autour des constructions éventuellement prévues et de laisser le reste de l'espace concerné en zone naturelle N..

Enfin, l'autorité environnementale recommande à la collectivité de conforter son projet en matière de recours aux énergies renouvelables et d'économies d'énergie dans les bâtiments afin de s'inscrire davantage dans la trajectoire nationale de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.



Localisation de la commune de Varaville
(source : géoportail)



Localisation des entités du Home et du Bourg
(source : dossier et Dreal)

Avis détaillé

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, 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.

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'AVIS

Le 30 mars 2016, le conseil municipal de la commune de Varaville a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2012. Le projet de PLU révisé a été arrêté le 19 février 2020 par le conseil municipal et a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 22 juin 2020.

La commune de Varaville est une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement et est concernée par deux sites Natura 2000², à savoir la zone de protection spéciale « Littoral Augeron » (FR 2512001) désignée au titre de la directive européenne « Oiseaux » et la zone spéciale de conservation « Baie de Seine orientale » (FR 2502021) désignée au titre de la directive européenne « Habitats, faune, flore ». A double titre donc, en application des articles R. 104-9 et R. 104-10 du code de l'urbanisme, la révision du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique.

2. QUALITÉ FORMELLE DU DOSSIER TRANSMIS À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

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.

3. QUALITÉ DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DE LA MANIÈRE DONT ELLE EST TRANSCRITE

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 prescrit une description de la démarche d'évaluation environnementale.

La démarche d'évaluation environnementale a été bien mise en œuvre pour élaborer la révision du PLU. L'identification d'enjeux (ex. p. 63, 72) comme les éléments présents dans l'analyse des choix retenus (ex. p. 75, 85) et dans celle des incidences du PLU témoignent des réflexions qui ont été menées.

2 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. 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).

Le volet consacré à la méthodologie mise en œuvre (p. 114 du rapport de présentation) expose brièvement les principales étapes et met l'accent sur le côté itératif de la démarche, mais mériterait d'être plus détaillé et pourrait reprendre les principaux éléments mentionnés ailleurs dans le dossier, pour faire ressortir les modifications et scénarios alternatifs envisagés au niveau des secteurs d'urbanisation. 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.

L'autorité environnementale recommande de développer la présentation de la démarche itérative menée pour la révision du PLU, en précisant notamment comment ont été prises en compte les diverses consultations dans les choix effectués.

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 intégrateur³, seule l'analyse vis-à-vis de celui-ci est effectuée. Étant arrêté mais non approuvé au moment de l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU, il était suffisamment avancé pour être pris en compte. L'analyse est assez succincte et quelques éléments cartographiques auraient été intéressants à cet endroit pour mieux percevoir les orientations du SCoT pour la commune de Varaville (des extraits sont néanmoins fournis p. 11, 36, 38 et 74 du RP).

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge mis en place en 2019 est également brièvement décrit. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet), approuvé le 2 juillet 2020, pourrait être mentionné.

3.3. OBJET ET QUALITÉ DES PRINCIPALES RUBRIQUES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

- **Le diagnostic** expose, entre autres, 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, la population semble stagner puisque selon les dernières données disponibles, la population est de 954 habitants en 2017. Le nombre de logements a continuellement augmenté, passant de 845 à 1454 entre 1975 et 2013. Il convient de noter la forte proportion de résidences secondaires, qui constituent environ les deux tiers du parc. Entre 2006 et 2013, le nombre de résidences secondaires a néanmoins baissé, une partie ayant muté en résidences principales. Les résidences principales sont au nombre de 444 en 2016. 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 le Home et le Bourg. La partie relative à l'aménagement de l'espace (p. 47 et suivantes) est particulièrement bien documentée.
- **L'état initial de l'environnement** (p. 23 et suivantes du RP) aborde les différentes thématiques attendues. Il est très bien illustré et pédagogique grâce aux explications fournies sur l'intérêt de la biodiversité des différents milieux présents. 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 d'inondation et de submersion marine font l'objet d'une analyse fine et pertinente. Une carte relative aux zones situées sous le niveau marin (ZNM) pourrait néanmoins être ajoutée pour compléter la thématique (carte disponible sur l'atlas cartographique en ligne de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement – Dreal). Par ailleurs, une mise à jour des données de la qualité des eaux de baignade serait utile.
- **L'analyse des incidences sur l'environnement** (p. 97 et suivantes du RP) s'articule d'abord autour des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) pour lesquelles les incidences positives, neutres et négatives sont identifiées. L'analyse du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par secteur permet quant à elle de présenter les incidences

3 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.

environnementales ainsi que les mesures pour éviter, réduire ou compenser 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 proportionnée au projet communal et sa rédaction est claire. La thématique du changement climatique devrait néanmoins être abordée.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences du projet de PLU en matière de changement climatique.

- **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 page 105 à 110 du rapport de présentation. Elle contient les éléments requis et apparaît proportionnée aux enjeux.
- **Les choix** opérés pour établir le PADD et les règles applicables sont exposés dans le rapport de présentation (p. 73 à 92). Le maître d'ouvrage fournit des explications claires quant au projet démographique souhaité et au nombre de logements à réaliser ; il serait toutefois utile de mieux quantifier la part dédiée aux résidences secondaires. De même, il aurait été intéressant de prévoir différents scénarios démographiques, notamment du fait que l'objectif du PLU actuel n'a pas été atteint. Les autres explications (zonages, espaces boisés classés...) sont très détaillées, ce qui permet de rendre compte de manière intéressante et transparente de la logique de révision du PLU.
- **Les indicateurs et les modalités de suivi** retenus pour analyser les résultats de l'application du plan sont présentés p. 112 du rapport. Au total, 12 indicateurs sont identifiés, mais il serait pertinent de préciser les moyens consacrés au dispositif et de fixer des cibles ainsi que les corrections envisagées en cas de non-atteinte ou dépassement de ces objectifs.

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

- **Le résumé non technique** est bien visible puisqu'il constitue une pièce à part, placée 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 est une pièce importante qui doit participer à la transparence et doit permettre de faciliter l'appropriation du dossier de PLU par le public.

L'autorité environnementale rappelle que le résumé non technique doit contenir tous les éléments prévus à l'article R. 151-3 7° du code de l'urbanisme ; elle recommande de le compléter et de veiller à son caractère pédagogique.

4. ANALYSE DU PROJET DE 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 / CONSOMMATION D'ESPACE

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espace. En effet, la consommation d'espace et l'artificialisation des sols constituent en région Normandie un enjeu fort. La progression de l'artificialisation des sols y a été, ces dernières années, presque cinq fois supérieure à la croissance démographique⁴ et, selon l'Insee⁵, la croissance du parc de logements a été cinq fois plus importante que celle de la population.

4 Source : Direction générale des finances publiques (DGFiP), fichiers Majic 2011-2015, Insee, Recensement de la population 2008-2013.

5 « En Normandie, le parc de logements s'accroît cinq fois plus vite que la population », Insee Analyses Normandie, n°48, juin 2018.

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. L'objectif de la commune de Varaville étant principalement l'accueil de logements et équipements touristiques, le projet démographique est relativement modeste puisqu'il prévoit de franchir le seuil du millier d'habitant à échéance 2040 (pour rappel la commune compte 954 habitants – donnée 2017). Le choix fait par la collectivité est de caler l'échéance du PLU sur celui du SCoT, soit 2040, ce qui est assez rare (un PLU est habituellement réalisé pour une dizaine d'années) et plus aléatoire en matière de prospective.

S'agissant de l'urbanisation projetée, le PLU comporte trois zones de projet : une zone 1AUa destinée à l'extension du Home, une zone 1AUb en extension du bourg et une zone UGb en continuité du Home. Il est à noter que les zones 1AUa et UGb sont actuellement classées principalement en zone urbaine (UB et Ua) dans le PLU en vigueur. Au global, 7,4 hectares sont mobilisés en « extension », pour un total estimé de 115 à 145 logements (p. 75 du RP). La densité prévue est de 25 logements à l'hectare pour la zone 1AUa et 15 logements à l'hectare pour les deux autres. Il serait utile de démontrer la compatibilité de ces densités avec les prescriptions du SCoT. Le PLU prévoit également une densification « douce », notamment sur le Home, pour préserver les caractéristiques du bord de mer et pour tenir compte de la « résistance » du voisinage (p. 67 du RP). Environ 40 logements pourraient prendre place en densification dans l'ensemble de la commune. Au total, le PLU permet donc la réalisation d'une fourchette allant de 155 à 185 logements en 20 ans, pour accueillir au final peu de nouveaux habitants (objectif du millier en 2040). Il aurait été utile de préciser plus finement le projet démographique pour permettre de distinguer plus clairement les besoins liés aux résidents permanents de ceux liés aux résidents secondaires et aux touristes.

Le PADD prévoit également le développement ultérieur du Home par l'accueil d'un projet touristique innovant (« éco-hébergement ») à la place d'un projet de lotissement abandonné. Mais les réflexions menées dans le cadre de l'évaluation environnementale ont conduit la collectivité à ne pas classer le secteur en zone à urbaniser dès à présent. Ce secteur de 5 hectares reste donc classé en zone NR (pratique récréative) et non en 2AU comme initialement envisagé. Il n'est donc pas comptabilisé pour l'instant dans la consommation foncière mais le sera lors de l'éventuelle mise en œuvre de ce projet (p. 77 du RP). Dans l'OAP du secteur du Home (p. 3 des OAP), il est indiqué en conséquence que celle-ci organise le développement de l'urbanisation de la phase 1 uniquement, correspondant à la zone 1AUa. Le rapport de présentation précise que le projet d'éco-hébergement sera traduit réglementairement ultérieurement par une procédure adaptée (p. 82 et 85 du RP). L'autorité environnementale recommande à la collectivité d'être très vigilante le moment venu sur le choix de cette procédure, le projet d'éco-hébergement pouvant engendrer des impacts forts sur l'environnement. Il sera par conséquent nécessaire que l'autorité environnementale soit saisie, selon la procédure retenue pour faire évoluer le PLU, soit pour examen au cas par cas, soit pour avis, indépendamment des procédures relatives au projet en lui-même.

L'autorité environnementale recommande de préciser le projet démographique et d'ajuster en conséquence les besoins en foncier. Par ailleurs elle recommande une vigilance particulière sur l'éventuelle mise en œuvre du projet d'éco-hébergement en limite des marais, projet qui devra donner lieu à une nouvelle saisine de l'autorité environnementale.

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, déclinée en sous-secteurs. Le classement Nm, le plus protecteur, bénéficie globalement aux espaces les plus riches, notamment ceux correspondant à la Znieff⁶ de type I et/ou aux espaces remarquables du littoral. Le règlement de cette zone semble néanmoins un peu plus permissif que ce qu'autorise le code de l'urbanisme concernant les espaces remarquables du littoral ; il conviendrait d'appliquer la réglementation

6 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.

stricte prévue expressément par le code. Le classement Nr du PLU est plus « souple » puisqu'il permet les pratiques récréatives (golf, centre équestre...) « *dans un cadre paysager et écologique à préserver* » (p. 86 du RP). Dans l'ensemble, il convient de modifier le règlement sur les secteurs situés en Znieff de type I pour les préserver de toute construction ou de toute occupation qui pourraient nuire à la préservation de la biodiversité.

Un secteur spécifique (Ngdv) est dédié à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage. Ce zonage reprend celui qui figure dans le PLU actuel, 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).

La zone UT (zone urbaine touristique destinée à accueillir des hébergements légers de loisirs) située à l'ouest du Home est étendue par rapport au PLU en vigueur. Comme l'indique le rapport (p. 85), cette nouvelle délimitation a été revue pour tenir compte de la réalité de l'occupation. Si elle apparaît cohérente aujourd'hui avec l'occupation effective de mobil-homes, **la nouvelle délimitation de la zone UT interpelle sur le fait qu'elle entérine une extension du camping réalisée en zone naturelle du PLU actuel, donc a priori en incompatibilité avec le PLU.** Aussi, la réalisation de l'étude écologique sur le secteur en question (fournie en annexe), 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. A noter que ce secteur est situé en Znieff de type I, et non seulement en Znieff de type II comme l'indique l'étude.**

Il convient également de souligner la création d'une zone UGr au sud du Home, sur des espaces naturels (zone Nr dans le PLU en vigueur), afin d'accueillir le centre équestre de Cabourg. Ce projet, situé en zone humide et en Znieff de type I, semble déjà en cours de réalisation (le secteur est classé Nr au PLU actuel) et a fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau qui est disponible dans les annexes du projet de PLU. Il contribue aussi à la consommation d'espace, c'est pourquoi il conviendrait de réduire la zone UGr pour la recentrer uniquement autour des constructions éventuellement prévues, et de laisser le reste en zone naturelle N.

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 Home et à mi-chemin entre le bourg et le Home, sont protégés au titre des espaces boisés classés (EBC). Il en est de même pour les haies et arbres isolés, peu nombreux, identifiés au plan de zonage au titre des éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les références à cet article et les dispositions réglementaires mériteraient d'être plus claires et plus précises dans le règlement écrit. En revanche, il contient des éléments très pédagogiques 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 RP) 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 au titre des éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver (article L. 151-23 du code de l'urbanisme). Il est à noter que des études spécifiques ont été réalisées sur certains secteurs par la collectivité et sont disponibles en annexe du PLU. Concernant les secteurs de projet, la zone 1AUb du bourg a été redimensionnée pour tenir compte de la présence des zones humides (p. 85 du RP). La zone 1AUa du Home est en revanche concernée par la présence de secteurs prédisposés à la présence de zones humides ; aussi, lorsque les zones humides n'ont pu être identifiées au stade du PLU, il est prévu que des études soient menées par les porteurs de projet. Des mesures ERC seront à prévoir en cas de présence de zone humide avérée (p. 85 du RP et p. 25 du règlement écrit). Néanmoins, il aurait été préférable que la collectivité mène les études spécifiques et entérine dans le PLU la préservation des zones humides éventuellement identifiées.

Concernant les **mares**, deux sont identifiées hors secteur de marais (p. 4 du PADD), pour être préservées. Il semble néanmoins que ces deux mares aient été omises sur le plan de zonage. Il conviendra donc de les ajouter puisque le rapport indique (p. 78 du RP) qu'elles sont préservées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

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 nettement dans le PADD, qui souhaite « *préserver et valoriser le capital environnemental et paysager de la commune* ». Cela se traduit par exemple à travers l'OAP de la zone 1AUa, qui prévoit

l'aménagement d'un espace collectif ouvrant des perspectives sur le marais depuis l'avenue principale. La coupure d'urbanisation, constituée par le golf, est également intégralement préservée.

L'autorité environnementale recommande de modifier le règlement des secteurs concernés par les espaces remarquables du littoral et/ou en Znieff de type I pour leur assurer une protection optimale et les préserver de toute occupation qui pourrait nuire à leur préservation. Elle recommande également de compléter les dispositions réglementaires pour les haies, mares et zones humides (qu'il conviendrait, pour ces dernières, d'identifier clairement via des études spécifiques) afin d'améliorer leur préservation. Elle recommande enfin de revoir la surface de la zone UGr dédiée au projet de centre équestre situé en zone humide et en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I.

4.3 LES RISQUES

La commune de Varaville est fortement impactée par les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, par submersion marine et par remontée de nappe, notamment sur le secteur de marais. Ces risques figurent bien sur le plan de zonage, et les contours de la zone inondable ont été réajustés par rapport aux données de la Dreal (p. 42 du RP).

Le plan de prévention des risques littoraux de l'estuaire de la Dives, en cours d'élaboration, est présenté dans le rapport (p. 40) et est fourni dans le règlement écrit. Le plan de zonage devrait également comporter un tramage sur les zones concernées. Par ailleurs, le rapport de présentation faisant référence aux zones situées sous le niveau marin, il aurait été intéressant de fournir les cartes correspondantes.

Les zones à risques concernent peu les secteurs de projet et le règlement écrit prévoit les dispositions spécifiques pour en tenir compte. Le règlement pourrait néanmoins être un peu plus précis sur les règles à respecter dans les secteurs de remontées de nappe.

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 sur le bourg qui est en « aléa moyen ». Des dispositions sont prévues dans le règlement.

L'autorité environnementale recommande d'ajuster le règlement graphique et écrit pour une meilleure prise en compte des risques naturels.

4.4 L'EAU

- L'eau potable

L'alimentation, le traitement et la distribution en eau potable du territoire 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 est de 100 825 m³. Le rapport 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 de sécheresse, notamment dans le contexte du changement climatique, et les projets de développement des territoires voisins.

- Les eaux usées

La commune est desservie par deux réseaux d'assainissement collectif ; les eaux sont dirigées soit vers la station d'épuration des eaux usées de Cabourg, soit vers celle de Bavent. Globalement, les capacités de ces deux stations sont en mesure d'accueillir les eaux usées supplémentaires résultant du projet de la commune de Varaville. Néanmoins, il arrive que la station de Cabourg soit ponctuellement saturée lors des pics estivaux ; aussi, au titre d'une mesure de réduction, le règlement du PLU conditionne la réalisation de la zone 1AUa à la disponibilité de la capacité d'épuration des eaux usées. Comme pour l'eau potable, des précisions seraient à apporter sur les besoins et les problèmes rencontrés lors des surcharges.

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.

4.5 L'AIR ET LE CLIMAT

L'un des objectifs fixés 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* ».

- Les déplacements

Le PADD prévoit la mise en œuvre de mesures visant à « *poursuivre l'amélioration des conditions de déplacement sans voiture* ». Divers aménagements de voirie sont prévus au Home et au bourg pour sécuriser et ainsi favoriser les déplacements piétons et vélos. Les nouvelles opérations, à travers les orientations d'aménagement, intégreront des voies cyclo-pédestres pour faciliter les déplacements sans voiture. Au sein des zones naturelles, le PLU participe à la mise en place d'un réseau de voies vertes qui intègre le plan vélo départemental. Un plan de zonage spécifique est fourni sur lequel figurent les voies pédestres et cyclables existantes et à créer. Pour permettre la mise en œuvre de ces aménagements, des emplacements réservés sont prévus sur le plan de zonage principal.

- Les bâtiments

Concernant l'habitat, 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 n'affichent d'ambition spécifique sur cet enjeu important.

Le règlement écrit autorise les dispositifs d'énergie renouvelable conformément à la loi mais n'est pas plus incitatif ni prescriptif en la matière. Or, sur la base des articles L. 151.21⁷ et R. 151.42 du code de l'urbanisme, une ambition plus affirmée de réduction des émissions de gaz à effet de serre, avec des actions et des objectifs clairs pour les aménageurs, aurait pu être affichée. Le PLU aurait ainsi pu être complété par des prescriptions ou des recommandations en faveur de principes d'aménagement répondant aux impératifs de sobriété et de performance énergétiques.

L'autorité environnementale recommande à la collectivité de conforter son projet en matière de recours aux énergies renouvelables et d'économies d'énergies dans les bâtiments, afin de s'inscrire dans la trajectoire nationale de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

7 « *Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. À ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.* »