



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

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

**Avis conforme
après examen au cas par cas
Modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Varaville (14)**

N° MRAe 2026-20146

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa

de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,
qui en a délibéré collégalement le 20 août 2026, en présence de
Romain CAILLETON, Didier LABAT, Françoise LAVARDE,
Olivier MAQUAIRE, Christophe MINIER et Sabine SAINT-GERMAIN

chacun de ces membres délibérants attestant 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 conforme,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4 et 16 ;

Vu les arrêtés ministériels du 27 février 2025, du 12 mars 2025, du 10 avril 2025, du 19 mai 2025, du 17 juin 2025, du 28 novembre 2025, du 16 mars 2026 et des 1^{er} et 8 juillet 2026 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Varaville (14), approuvé le 21 décembre 2023 ;

Vu la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2026-20146, relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Varaville (14), transmise par le maire de la commune le 30 juin 2026 ;

Considérant que la modification n°1 du PLU de la commune de Varaville met en œuvre la faculté offerte par l'article R. 151-35 du code de l'urbanisme en prévoyant l'identification par étoilage des bâtiments du site du Château-Haras de Varaville (haras, château, villa et manoir), situés sur des secteurs classés en zone A (agricole) du PLU de la commune ; qu'en effet, cette modification a pour objectifs de permettre le changement de destination de ces bâtiments à des fins de conservation et de réutilisation du patrimoine bâti (logements, hôtellerie, lieu de réception et restauration), ainsi que de promotion du territoire (notamment auprès des touristes), sans compromettre l'activité agricole et les continuités écologiques à proximité ;

Considérant, en premier lieu, que le haras, dans son ensemble, et le manoir sont classés monuments historiques depuis 2012 ; que ce classement constitue une servitude d'utilité publique ; que ces bâtiments ont d'ailleurs été identifiés, comme éléments du patrimoine bâti local en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ; que la commune estime qu'en facilitant la recherche de nouveaux usages pour ces bâtiments, la modification n° 1 du PLU aura des incidences positives sur ce patrimoine bâti ;

Considérant, en deuxième lieu, que cette évolution du PLU vise à favoriser la sobriété foncière puisqu'elle évite de construire des bâtiments neufs tout en permettant « d'accueillir de nouveaux usages » ; que selon le dossier, elle ne remet pas en cause la pérennité des activités agricoles ni les continuités écologiques ;

Considérant, en troisième lieu, que les bâtiments étant situés dans un secteur d'assainissement non-collectif, le porteur de projet devra, en application du certificat d'urbanisme délivré par la communauté de communes, réaliser une étude de filière préalable pour déterminer la filière d'assainissement la plus adéquate et devra mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales par infiltration directe à la parcelle ;

Considérant qu'en dernier lieu, la modification n° 1 du PLU de la commune de Varaville se situe :

- hors de tout site Natura 2000 ;
- hors de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) ;
- hors de tout secteur couvert par un arrêté de protection de biotope ;
- hors de toute zone humide ou secteur prédisposé à la présence de zones humides ;
- partiellement au sein d'un corridor vert de biodiversité fortement sensible à la fragmentation repéré par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de Normandie ;

Concluant qu'eu égard aux objectifs des évolutions envisagées et aux protections dont bénéficient les bâtiments concernés, la modification n° 1 du PLU de la commune de Varaville ne paraît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,

Rend l'avis qui suit :

Il n'est pas nécessaire de soumettre à une évaluation environnementale la modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Varaville (14).

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, le maire de la commune de Varaville rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet de modification n° 1 du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie) et sur le portail de publication de l'évaluation environnementale.

Fait à Rouen, le 20 août 2026

Pour la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie,
Sa présidente,

Signé

Sabine SAINT-GERMAIN