

Liste datée des Personnes Publiques Associées sollicitées et des réponses reçues

DESTINATAIRES	Date d'envoi	Date de l'AR	Date de l'avis	Réunion	Avis
Personnes Publiques Associées (PPA) :					
Préfet du Calvados	21/12/2022	22/12/2022			
Conseil Régional de Normandie	21/12/2022	21/12/2022			sans réponse
Conseil Départemental du Calvados	21/12/2022	21/12/2022	06/03/2023	27/02/2023	favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie	21/12/2022	21/12/2022			sans réponse
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	21/12/2022	21/12/2022			sans réponse
Chambre d'Agriculture du Calvados	21/12/2022	22/12/2022	04/04/2023		défavorable
Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	21/12/2022	22/12/2022	06/03/2023	25/02/2023	favorable
Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados (DDTM)	21/12/2022	22/12/2022	01/03/2023		favorable
Agence Régionale de Santé de Normandie (ARS)	21/12/2022	AR sans date			sans réponse
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Calvados	21/12/2022				sans réponse
Communauté de communes Normandie-Cabourg-Pays d'Auge (NCPA)	21/12/2022	22/12/2022			sans réponse
EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH)	21/12/2022	23/12/2022			sans réponse
EPCI Communauté Urbaine CAEN la MER Direction Transports	21/12/2022	21/12/2022	07/03/2023		favorable
Section Régionale de Conchyliculture (Normandie - Mer du Nord)	21/12/2022	21/12/2022	04/01/2023		favorable
Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	21/12/2022	21/12/2022	05/04/2023	14/03/2023	favorable
Groupement Régional des Associations de Protection de l'Environnement (GRAPE)	21/12/2022	28/12/2022	16/03/2023		défavorable
Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée (INAO)	21/12/2022	21/12/2022			sans réponse
Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) de Normandie	21/12/2022	03/01/2023			sans réponse
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	21/12/2022	21/12/2022	25/01/2023		favorable
Mission Régionale de L'Autorité Environnementale (MRAE)	21/12/2022		17/03/2023	16/03/2023	délibéré
Mairies des communes limitrophes :					
Bavent	21/12/2022				sans réponse
Brucourt	21/12/2022				sans réponse
Cabourg	21/12/2022				sans réponse
Dives-sur-Mer	21/12/2022				sans réponse
Gonneville-en-Auge	21/12/2022				sans réponse
Goustranville	21/12/2022				sans réponse
Merville-Franceville	21/12/2022				sans réponse
Perriers-en-Auge	21/12/2022				sans réponse
Petiville	21/12/2022				sans réponse
Robehomme	21/12/2022				sans réponse

COMITE REGIONAL
CONCHYLICULTURE
NORMANDIE/MER DU NORD

Mairie de Varaville
Monsieur le Maire Patrick THIBOUT
2 Avenue du Grand Hôtel
14390 VARAVILLE

REÇU LE
DATE
- 4 JAN. 2022
MAIRE DE VARAVILLE

Gouville sur mer, le 2 Janvier 2023

Ref : 23.01.02 SC

Monsieur le Maire,

Nous faisons suite à votre courrier du 19 Décembre 2022 et nous avons le plaisir de vous informer que le Comité Régional Conchylicole Normandie-Mer du Nord n'a pas de remarque à formuler concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varaville.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

Manuel SAVARY,

Directeur du CRC Normandie Mer du Nord

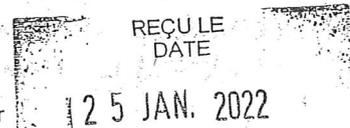


PRÉFET DU CALVADOS

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Urbanisme Risques
Unité Planification
Affaire suivie par : Renaud MARTEL
Tél. : 02 31 30 16 88
Mél. : renaud.martel@calvados.gouv.fr

10 boulevard général Vanier
CS 75224
14052 Caen cedex 4



MAIRE DE VARAVILLE

Direction départementale des territoires et de la mer

Caen, le 23 JAN. 2023

Le préfet du Calvados
à
Monsieur le Maire
Mairie de Varaville
2, avenue du Grand Hôtel
14 390 VARAVILLE

Objet : Avis CDPENAF – Révision du PLU – Second arrêt

Par courrier reçu en date du 23 décembre 2022, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur la révision du PLU de Varaville – Second arrêt.

L'avis de la commission sur ce dossier est nécessaire, car le règlement prévoit des dispositions permettant les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants en zones agricoles et naturelles, en dehors des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (article L.151-12 du Code de l'Urbanisme) et, car des STECAL (article L.151-13 du Code de l'Urbanisme) sont créés.

Par ailleurs, la CDPENAF s'est également prononcée sur la consommation d'espace (article L.153-17 3° du Code de l'urbanisme et L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Pour faire suite à cette demande, vous trouverez, ci-joints, les avis exprimés par la CDPENAF lors de la commission du 10 janvier 2023. Je vous rappelle que ces avis devront impérativement figurer dans les dossiers mis à disposition du public. Je vous remercie de faire part au secrétariat de la CDPENAF des suites que vous donnerez à ces avis.

Pour Le Préfet, par délégation,

Le directeur adjoint,

Jean-Marie CHABANE

CDPENAF du 10 janvier 2023

REÇU LE
DATE

20 JAN. 2022

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

MAIRE DE VARAVILLE

Révision du PLU de Varaville – Second arrêt – avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (article L151-13 3° du Code de l'urbanisme et L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Considérant :

- que le projet de développement porte sur 5,1 hectares à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation et 8,1 hectares à vocation d'habitat en densification ;
- que la surface totale des zones à urbaniser représente 4,26 % des surfaces déjà urbanisées ;

la CDPENAF émet un **avis favorable** à la révision du PLU de Varaville.

Pour le Président, par délégation,

Le directeur adjoint,

Jean-Marie CHABANE

RECUEIL
DATE
23 JAN. 2022

CDPENAF du 10 janvier 2023

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
MAIRE DE VARAVILLE

Révision du PLU de Varaville – Second arrêt – avis sur la délimitation à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (article L. 151-13 du code de l'urbanisme).

La révision du PLU porte la délimitation de 3 STECAL pour une superficie totale envisagée de 1,6 hectares :

- 2 STECAL à vocation économique (Ae et Ne) ;
- 1 STECAL à vocation touristique (At).

Considérant que :

- les STECAL Ae, Ne et At sont limités ;
- les STECAL ne génèrent pas de contraintes nouvelles sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- les critères STECAL d'implantation, de hauteur et de densité pour l'ensemble des STECAL sont clairement définis ;
- le choix des critères STECAL est clairement justifié ;

la CDPENAF émet un **avis favorable** à l'unanimité sur la délimitation des STECAL Ae, Ne et At.

Pour le Président, par délégation,

Le directeur adjoint,

Jean-Marie CHABANE

CDPENAF du 10 janvier 2023

REÇU LE
DATE

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers 2022

MAIRE DE VARAVILLE

Révision du PLU de Varaville – Second arrêt – avis sur les dispositions du règlement permettant les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles et naturelles, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère (article L151-12 du code de l'urbanisme).

Considérant :

- que l'emprise au sol des annexes et des extensions fixe un plafond maximal en mètre carrés qui garantit le caractère mesuré des annexes et des extensions en zones A et N ;
- la présence d'une règle de non-transformation des annexes en nouveaux logements ;
- la présence de règles d'implantation, de densité et de hauteur pour les annexes et les extensions ;

la CDPENAF émet un **avis favorable** sur les dispositions du règlement du PLU permettant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.

Pour le Président, par délégation,

Le directeur adjoint,

Jean-Marie CHABANE

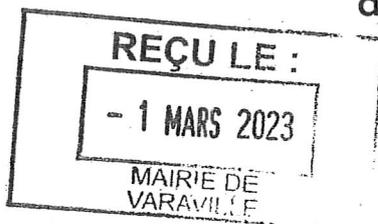


PRÉFET DU CALVADOS

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service urbanisme et risques
Unité planification
Affaire suivie par : Bertrand BRES
Tél. : 06 07 78 34 94
Mél. : bertrand.bres@calvados.gouv.fr

Direction départementale
des territoires et de la mer



Lisieux, le 27 février 2023

Le Sous-Préfet

à

Monsieur le Maire de Varaville

Courrier en recommandé avec accusé de réception

Objet : Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de Varaville

Par délibération du 24 novembre 2022, le conseil municipal de Varaville a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. C'est un second arrêt suite à l'avis défavorable des services de l'État du 12 août 2020. Ce dossier a été transmis à la Préfecture de Caen le 02 décembre 2022. C'est à compter de cette dernière date qu'il m'appartient dans les trois mois d'émettre un avis sur le projet de PLU qui m'a été transmis (cf article L.153-16 du Code de l'Urbanisme).

Votre projet vise à concilier l'évolution récente de l'urbanisation sur la commune et des opportunités de valorisation touristique et résidentielle. Je note que cette seconde version de votre révision permet de répondre à la quasi-totalité des points m'ayant amené à émettre un avis défavorable sur votre premier arrêt. À l'exception de quelques ajustements mineurs relatifs aux risques et à l'alimentation en eau potable, le projet de développement de votre commune remplit les obligations réglementaires actuelles et permet d'anticiper sereinement la déclinaison de l'objectif Zéro Artificialisation Nette de la loi Climat & Résilience.

L'intégration de ces remarques à l'issue de l'enquête publique ne remet pas en cause l'économie générale du projet que vous m'avez soumis. Aussi, j'émetts un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques formulées dans le présent avis.

Les services de la DDTM se tiennent à votre disposition pour toutes clarifications utiles sur le contenu de cet avis.

Le Sous-Préfet


Guillaume LECOLAIS

RECUEIL
- 1 Mars 2023 -
Mairie de
VAVAY



PRÉFET DU CALVADOS

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de Varaville Avis de l'État

La révision du PLU de la commune de Varaville a fait l'objet d'un premier arrêt qui a reçu un avis défavorable de l'État en août 2020. Le projet a été modifié pour tenir compte de nombreuses remarques formulées lors de ce premier avis.

Développement démographique et consommation d'espace

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) vise une croissance de population compatible avec le développement maximum inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Pays d'Auge avec un objectif de 1 300 habitants en 2040, qui se traduit par la création de 340 logements dont 102 logements dédiés au tourisme (qui ne participent pas à l'augmentation de population visée). Il est prévu 186 nouveaux logements en extension urbaine, et un potentiel maximal de 55 logements en densification.

Cet objectif démographique apparaît ambitieux au regard des perspectives de l'INSEE pour la Normandie et le Calvados et il conviendra de s'assurer que ce développement n'engendrera pas d'effets négatifs sur l'environnement (cf. alimentation en eau potable et zones humides ci-après).

Le PLU révisé prévoit une consommation de 5,1 hectares sur cette période, soit 0,3 ha/an, à comparer au 0,6 ha/an pour la décennie précédente, consommation compatible avec le rythme de diminution de la consommation d'espace de l'objectif « zéro artificialisation nette ».

Adéquation du projet avec les ressources en eau potable

Alimentation en eau potable

La production d'eau est assurée par le SYMPERC (RESEAU) à partir de 7 forages. Le SIVOM de la rive droite de l'Orne en assure la distribution (délégation SAUR).

L'adéquation entre les besoins futurs et les capacités des ressources devra être confirmée auprès du SYMPERC avec un bilan chiffré en tenant compte des projets de développement des autres communes alimentées par la même ressource. La question de la sécurisation de l'alimentation en eau potable reste à préciser.

Aucun captage de production d'eau potable ne se situe sur le territoire communal.

Assainissement des eaux usées

L'autorisation d'urbaniser les zones 1AU est bien conditionnée par l'achèvement des travaux de réhabilitation de la STEP de Cabourg, prévus en 2024.

Eaux pluviales

Une carte du réseau communal d'eau pluviale existant pourrait utilement être annexée au projet, en particulier au regard de la préservation de la qualité des eaux littorales (exutoires, leur localisation et leur nombre, cours d'eau...).

Environnement

Zones humides

Le PLU définit des zones NI, sur des emplacements de zones humides présumées ou avérées, dans lesquels des aménagements de loisir sont permis (golf, pêche, activité équestre...). Pour répondre aux prescriptions du SCoT, concernant la protection des zones humides et de leurs abords, afin de prévenir leur destruction et de veiller au maintien de leur caractère hydromorphe, le PLU devra rappeler que lorsque des aménagements sont envisagés sur des zones humides, la séquence Éviter Réduire Compenser (ERC) devra être déroulée préalablement à l'autorisation d'urbanisme, et conditionnera son obtention. Ce préalable devra être précisé dans le règlement du PLU.

La levée de la forte prédisposition de zones humides n'a pas été effectuée au stade de la planification et est renvoyée, via le règlement, au stade de l'aménagement. Si ce choix peut s'entendre pour les terrains de la friche Matmut (1AUa), il aurait fallu lever ce doute pour la zone d'extension du bourg (1AUB).

Risques

Remarques générales :

Le dossier comporte une cartographie sur les risques (pièce n°3b2 du PLU), annexée au règlement graphique. Celle-ci intègre les zones et secteurs ainsi que des tramages où l'existence de risques justifie des prescriptions réglementaires (Cf. l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme). Cette cartographie permet une meilleure prise en compte des risques présents sur le territoire.

En vertu de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, dans les secteurs concernés par un aléa porté à votre connaissance, lorsqu'il n'existe pas de plan de prévention des risques (PPR) en vigueur, le règlement écrit doit préciser pour les secteurs concernés les dispositions constructives précises applicables, proportionnées à chaque situation. Dans les paragraphes ci-après traitant des différents risques, les dispositions afférentes à leur prise en compte sont des propositions de formulations à retenir dans le PLU.

Risque Inondations

Risque lié aux inondations par débordement de cours d'eau :

La cartographie annexée au règlement graphique (pièce n°3b2) contient bien un tramage spécifique indépendamment du zonage dans les secteurs concernés par ce risque. La cartographie de ce risque a cependant été mise à jour par la DREAL sur le site de CARMEN. Il convient de la remettre à jour également dans le dossier.

Le règlement prévoit en zones non urbanisées (A et N), que toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits tout en autorisant des exceptions (p.33 et p.45) dans la mesure où les enjeux ne seraient pas augmentés. Il convient cependant de veiller à ce que les champs d'expansion des crues soient préservés de toute urbanisation, ce que ne prévoit pas le règlement. Le règlement doit être ajusté en conséquence.

Risque lié aux inondations par remontée de nappe :

Le règlement intègre bien les interdictions suivantes :

- pour les zones UG, 1AU, A et N, dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre :
 - les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
 - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- pour les zones UG, 1AU, A et N, dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres :
 - les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif – SPANC) ;

En revanche, l'interdiction des infrastructures les plus profondes, dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 2,5 et 5 mètres, n'est toujours pas intégrée dans le règlement écrit. Il convient de corriger ce point.

Submersion marine – PPR et zones situées sous le niveau marin de référence :

La commune est concernée par le plan de prévention des risques littoraux de L'estuaire de la Dives approuvé par arrêté préfectoral du 10/08/2021. Le PPR littoral est bien annexé au PLU comme servitude d'utilité publique (pièce n° 4a).

Cependant, les cartes du PPRL ne sont ni reprises dans le règlement graphique, ni dans la note de présentation du PPRL annexée au PLU (seul un renvoi (page 72) précise la possibilité de consulter les cartes du PPRL sur le portail internet des services de l'État). Or, elles doivent être prises en compte par le document d'urbanisme et par conséquent doivent être ajoutées. En effet, doivent être clairement identifiés les secteurs concernés par les servitudes instituées par le PPR et les contraintes associées.

De plus, le règlement écrit doit préciser les dispositions permettant une prise en compte des aléas identifiés et des zonages réglementaires en découlant, ce qui n'est pas le cas actuellement. Il convient d'y remédier.

Risque lié aux inondations par ruissellement :

Les risques liés aux phénomènes de ruissellements ou coulées de boue n'ont pas fait l'objet d'une cartographie par les services de l'État, mais il convient d'identifier les axes privilégiés d'écoulement susceptibles d'être impactés par ces phénomènes et de les intégrer soit dans une carte annexe au zonage réglementaire, soit dans une carte en annexe informative mentionnée dans le règlement écrit.

La gestion des eaux pluviales dans les espaces imperméabilisés doit concourir à limiter l'ampleur des crues fréquentes. À cette fin, il est rappelé qu'en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les communes ou leurs établissements publics de coopération intercommunale délimitent les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Sur la base de ce zonage, les collectivités et les établissements publics précités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau.

Ce zonage poursuit notamment l'objectif de prévention des inondations par le ruissellement urbain et les débordements de cours d'eau. Les communes ou leurs établissements publics de

coopération intercommunale compétents veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLU. Dans cette perspective, il est souhaitable que le PLU et le zonage pluvial soient élaborés conjointement, ceci afin de garantir la bonne prise en compte des prescriptions relatives à la gestion des eaux dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

Risque Mouvements de terrain

Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux :

Le rapport de présentation (pièce n°1b (partie 1) - page 43) doit indiquer que compte tenu des formations géologiques présentes, le territoire de la commune peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa y est qualifié de faible à moyen. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets. Toutefois, les constructeurs doivent être incités à :

- procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser des fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Il est important de préciser que le décret d'application de la loi ELAN du 22 mai 2019 modifiant l'article R.112-5 du Code de la construction et de l'habitat a inscrit des dispositions en matière d'études géotechniques dans le cadre de la cession de biens, notamment pour la prévention des risques de mouvements de terrain (de type tassements différentiels) consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Lors de construction de maison individuelle, l'article 68 de la loi ELAN oblige :

- le vendeur du terrain de fournir une étude géotechnique dans toutes les zones exposées au risque retrait-gonflement des argiles en aléa moyen et fort.
- le constructeur de suivre une étude géotechnique de conception ou d'appliquer des dispositions constructives forfaitaires.

Les informations et recommandations ne sont toujours pas indiquées dans le rapport de présentation qui doit être complété en conséquence.

Risques Technologiques et nuisances

ICPE : canalisations de transport de matière dangereuse

La commune est concernée par des canalisations de transport de matière dangereuse exploitées par GRTGaz et TRAPIL. Ces canalisations font l'objet d'une servitude d'utilité publique établie par arrêté préfectoral du 28/09/2016 précisant les dispositions d'urbanisme, notamment pour la construction ou l'extension d'Établissements Recevant du Public (ERP) de plus 100 personnes et d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH). L'arrêté est bien annexé au PLU (pièce n°4a).

À noter que les données cartographiques vectorielles relatives au tracé exact de ces canalisations et de leur Servitude d'Utilité Publique (SUP) sont des données dont la communication est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou à la sécurité des personnes. Par conséquent, les distances SUP (annexe 1) et le plan (annexe 2) annexés à l'arrêté ne peuvent pas être mis sous cette forme à la disposition du public, ni même des acteurs publics non directement concernés (cf. note technique du 7 janvier 2016). Ils ne doivent donc pas être annexés à l'arrêté susmentionné mais doivent être gérés comme un élément opposable, à consultation restreinte.

Ainsi, il est recommandé que le PLU intègre, sur le plan des servitudes (pièce n°4b) et sur la carte du rapport de présentation (pièce n°1b (partie 1) – page 44), une zone tampon approximative plus large que les fuseaux indiqués dans les plans annexés aux arrêtés de SUP. Au sein de cette zone tampon, la consultation de l'arrêté de SUP sera dès lors nécessaire pour identifier si le projet est bien dans le fuseau transmis au format pdf.

Classement sonore

Les voies suivantes traversent le territoire et font l'objet du classement sonore pris par arrêté préfectoral du 15 mai 2017 (http://www.calvados.gouv.fr/IMG/pdf/arrete_cs_20170515.pdf) :

- RD 27 ;
- RD 400A ;
- RD 400B ;
- RD 513 ;
- RD 514.

Conformément à l'article R.571-32 I 3° du Code de l'environnement, le PLU doit inscrire les infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un classement sonore en emplacement réservé sur le règlement graphique (pièce n°3b1), sur l'extrait du règlement graphique (pièce n°3c) et en annexes (pièce n°4a).

Une partie de la RD 400B traverse le Nord-Est de la commune de Varaville et fait partie du classement sonore. Elle est bien indiquée dans le rapport de présentation (page 45) mais elle n'est toujours pas ajoutée sur la carte (pièce n°1b (partie 1) – page 44).

Le classement sonore n'entraîne pas d'inconstructibilité. Néanmoins, conformément à l'article R.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'isolement acoustique des logements contre les bruits des transports terrestres doit être au moins égal aux valeurs déterminées par l'arrêté préfectoral de classement sonore du 15 mai 2017. Dans le Calvados, l'arrêté reprend les prescriptions d'isolement acoustique définies par l'arrêté du 30 mai 1996 (relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit), modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 et par les arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels.

Conformément à l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme, les annexes du PLU (pièce n°4a) doivent comporter :

- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels ces prescriptions d'isolement acoustique sont édictées,
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels ces prescriptions d'isolement acoustique sont édictées n'est toujours pas intégré aux annexes du PLU (pièce n° 4a).

Nuisances sonores et olfactives

Les zones de développement identifiées sur le Home sont concernées par des nuisances sonores et olfactives générées par la proximité de la RD514 et la présence du centre équestre. S'agissant d'une zone d'habitat, il convient de rappeler que l'isolation phonique des bâtiments ne constitue qu'une partie de la réponse. Cette isolation ne protège pas pour les usages à l'extérieur des habitations ou en cas d'ouverture des portes et fenêtres. Il est donc nécessaire de prévoir des dispositions pour protéger les habitations les plus proches des voiries bruyantes (recul suffisant, zone tampon...) et des distances de réciprocité suffisante vis-à-vis des activités.

Les zones de développement prévues sur le bourg sont concernées par la RD513 et la présence des principales exploitations agricoles. Les aménagements proposés devront intégrer les dispositions de recul suffisant, de zone tampon..., par rapport à la RD513. L'implantation des constructions à vocation d'habitat sera réalisée suivant le principe de réciprocité entre exploitations agricoles et habitations.

Patrimoine

Les deux monuments historiques situés sur la commune, le Haras de Varaville et le manoir dit « cour de la maison », sont entourés de vastes étendues de prairies humides et de culture, entrecoupées de canaux et cours d'eau. Leur environnement est préservé.

Le Haras est situé en zone A, dont la mise en valeur agricole est préconisée, ou en espaces boisés classés, et mentionné comme « construction d'intérêt architectural ou paysager repérée ». Les alignements d'arbres sont bien répertoriés.

Le manoir se situe en zone Ah, aux destinations et usages autorisés limités, bordée par la zone Nm, espace remarquable au titre de la loi Littoral.

Le règlement assure une stricte maîtrise de la constructibilité de son patrimoine balnéaire le long de la plage du Home-Varaville, assurant la protection des espaces non-bâti.

Une modification est à apporter au règlement graphique : il convient d'identifier les deux monuments historiques comme servitude dite « monument historique » au titre du Code du patrimoine et non simplement repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation repère certaines typologies architecturales comme un enjeu de préservation du patrimoine. Certaines villas de type balnéaire ont été identifiées dans le rapport de présentation. Parmi elles, les villas de front de mer (rue Morel, rue des Bains, l'ancien pavillon du Grand Hôtel...) pourraient être identifiées dans le règlement graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. De plus, certains bâtiments qualitatifs, tels que la chapelle Saint-Joseph et l'église Saint-Germain, complèteraient cet objectif de préservation patrimoniale en étant eux aussi repérés.

Agriculture

Un opérateur est identifié en production d'Indication Géographique Protégée (IGP) « cidre de Normandie » sur votre commune, il conviendra de l'identifier dans le rapport de présentation.

Énergies renouvelables

Les objectifs de production des énergies renouvelables fixés nationalement, déclinés au SRADDET, puis dans votre PCAET, ne sont pas traduits au PLU. Si celui-ci n'empêche pas la construction de certains dispositifs comme les panneaux photovoltaïques en toiture, il ne fixe pas pour autant d'objectif de production pour les zones 1AU, comme le permet l'article L.151-21 du Code de l'urbanisme. Ce second arrêt aurait pu être l'occasion de prendre en compte ces objectifs pour une planification énergétique.

Direction Générale Adjointe
Aménagement et Environnement

Direction d'appui aux politiques d'aménagement

COMMISSION PERMANENTE
DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

SÉANCE du 27 février 2023

DELIBERATION

OBJET: Plan local d'urbanisme de la commune de Varaville - Second arrêt de projet

Le Département a été saisi par la commune de Varaville, par courrier reçu le 20 décembre 2022, pour donner son avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté une seconde fois par délibération du conseil municipal en date du 24 novembre 2022.

Avant d'évoquer le projet de PLU, il est nécessaire de rappeler quelques données communales :

Schéma de cohérence territoriale opposable	Nord Pays d'Auge
Canton	Canton 4 (Cabourg)
Population totale (référence statistique 2019)	997 habitants
Distance du chef-lieu départemental	21 kilomètres
Distance du bureau centralisateur de canton	6 kilomètres (centre-bourg à centre-bourg)

Par ailleurs, le Département participe au développement communal par ses politiques et infrastructures :

Contrat de territoire / Aide aux Petites Communes Rurales	Normandie Cabourg Pays d'Auge / Varaville	Projets récemment subventionnés par le Département sur le territoire communal : Travaux d'assainissement pluvial avenue des Devises, subventionnés à hauteur de 7 686 €
Fibre Calvados	Déploiement en cours, avec une fin prévue en 2023.	
Espaces naturels sensibles	Non concerné	
Plan Vélo départemental	Eurovéloroute n° 4 Roscoff – Kiev (« Vélomaritime » dans sa partie française)	
	Véloroute n° 304 Côte Fleurie – Pays d'Auge (section Marais de la Dives)	
Routes départementales	RD 27	Réseau principal de première catégorie
	RD 513	
	RD 400A	Réseau principal de deuxième catégorie
	RD 514	Réseau secondaire d'intérêt intercantonal
	RD 95	Réseau secondaire d'intérêt local

L'essentiel du parti de développement peut être résumé de la manière suivante :

Axes du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	Préserver et valoriser le capital écologique et paysager de la commune.	
	Promouvoir une offre de logements et d'hébergements équilibrée, en réponse aux besoins locaux.	
	Développer des équipements, aménagements et services pour toujours mieux répondre aux besoins des habitants de la commune et développer l'attractivité de cette partie de Normandie Cabourg Pays d'Auge, dans le cadre d'un aménagement durable.	
Objectif démographique 2040	1 300 habitants	+ 303 habitants par rapport à la population en 2019
Objectif de production de logements 2040	+ 341 logements	+ 239 logements pour faire croître le nombre d'habitants à l'année
		+ 102 logements à vocation touristique
Localisation des développements urbains à vocation principale d'habitat	Au sein du tissu bâti	Un potentiel estimé à 55 logements (15 dans le bourg et 40 au Hôme)
	En extension du tissu bâti	286 logements à produire sur 5,1 ha à urbaniser (0,7 ha dans le bourg, 4,4 ha au Hôme)
Développement économique	Aucune zone dédiée en extension de l'urbanisation déjà existante.	
Equipements publics projetés	Aucune zone dédiée en extension de l'urbanisation déjà existante.	

Développement démographique projeté :

La commune de Varaville ambitionne un développement démographique très important avec plus de 300 habitants supplémentaires dans les 20 prochaines années. Cette croissance de 30 % de sa population actuelle correspond au double de celle prévue sur l'ensemble de la Communauté de communes par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Cette importante évolution démographique ambitionnée sera compliquée à encadrer du fait du caractère balnéaire de la commune et de l'importance des résidences secondaires dans son parc de logements. A cela il convient d'ajouter que, comme ailleurs sur la Côte Fleurie, ces résidences secondaires sont souvent occupées par des propriétaires « bi-résidents » qui partagent leur semaine entre ces dernières et des résidences principales dans d'autres communes. Ainsi, la population nouvelle envisagée ne peut être prise en compte comme seul critère d'analyse du développement envisagé.

La commune envisage un nombre important de logements à produire sur les deux décennies à venir, avec plus d'un logement créé par nouvel habitant. Ce ratio peu commun est expliqué, là encore, par le caractère spécifique des personnes résidant à Varaville qui n'y habitent pas toutes à l'année. Sur les 341 logements devant être produits sur 20 ans, près d'un sur trois est destiné à être un « logement touristique ».

Si l'on peut comprendre que la planification du développement immobilier à Varaville n'est pas chose aisée, on peut aussi regretter que la commune ne se saisisse pas d'outils règlementaires pour sécuriser la part des résidences principales dans les faits, comme par exemple l'imposition d'une part de logements locatifs sociaux dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Localisation des développements urbains :

Par rapport au projet initial de la commune, ce PLU arrêté fait apparaître plus clairement les secteurs qu'il est véritablement prévu d'urbaniser et ceux qui, au contraire, ne sont pas amenés à connaître un développement urbain. Le PLU arrêté prévoit toujours des zones d'extensions urbaines dans les deux noyaux bâtis que compte la commune, mais leur surface a été un peu réduite et des secteurs initialement envisagés en zone urbaine ont été requalifiés soit en zone à urbaniser pour traduire le développement prévu, soit, à l'inverse, en zone naturelle. Il faut souligner que les surfaces urbanisables prévues dans le projet actuel respectent le maximum autorisé par le Scot Nord Pays d'Auge.

Le présent dossier compte une zone d'extension à vocation principale d'habitat au sud-est du bourg, toujours à distance du réseau routier départemental sur lequel l'impact devrait être limité. Ce site de 0,7 ha devrait accueillir une douzaine de nouveaux logements.

Celle-ci est complétée par une seconde extension de taille limitée (0,5 ha) située dans le prolongement d'un quartier résidentiel au Hôme et où sont prévus huit logements.

Enfin, la plus grande part de l'urbanisation en extension prévue se trouvera au sud-est du Hôme, sur 3,9 ha des sept qui furent autrefois urbanisables. Cette extension accueillera 266 logements (dont 102 touristiques). Compte tenu de l'importance des objectifs quantitatifs de production de logement, il pourrait être utile que l'OAP encadrant son urbanisation fasse figurer un phasage par sous-secteurs. Par ailleurs, cette OAP devra comporter une mention rendant obligatoire l'accord préalable du Département à tout raccordement viaire sur son réseau routier (RD 514).

Parallèlement, la commune a fait le choix de protéger les parcs et jardins qui caractérisent l'urbanisation balnéaire du Hôme. De ce fait, le nombre de « dents creuses » potentiellement urbanisables dans le tissu bâti y est considérablement réduit. Mais on peut aussi y voir une préservation du patrimoine paysager de la commune, ainsi qu'une limitation de l'urbanisation à proximité immédiate de la mer où le recul du trait de côte et les risques de submersions marines sont réels.

L'analyse faite dans le PLU estime toutefois à 40 logements le potentiel de densification du tissu bâti au Hôme et à 15 logements celui du bourg, soit un total de 55 logements. Le PLU gagnerait à préciser la localisation des terrains où serait cette densification possible, à travers des cartes dans le rapport de présentation, mais aussi à établir des dispositions garantissant l'application d'une densité minimale de logements par hectare, afin que ce précieux foncier puisse être véritablement mis à profit dans l'intérêt de la commune.

Annexe 1 : Mobilier urbain

Mobilités :

Le PLU mentionne le besoin de sécuriser le carrefour entre les RD 27 et 513. Il convient de compléter ce propos en indiquant que cette intersection verra la création d'un giratoire en 2023. De même, l'intersection entre les RD 95 et 513 sera sécurisée cette année par la création d'un tourne-à-gauche.

Le règlement de voirie départementale prévoit un recul de 35 mètres pour l'implantation de nouvelles constructions le long des routes départementales relevant du réseau principal. Ainsi, le règlement écrit prévoit bien un tel recul depuis l'axe des RD 27, 400A et 513 en zones agricole et naturelle. Toutefois, le règlement graphique, document le plus parlant pour les pétitionnaires, ne fait apparaître aucun recul alors même qu'un figuré dédié est prévu dans la légende de la carte. Il conviendrait de reporter ce recul obligatoire dans ladite carte. Il faut aussi souligner que le règlement écrit du PLU prévoit des reculs de 15 mètres le long des « autres voies ouvertes à la circulation automobile », mais que cette disposition relève d'un choix de la commune et non d'une application du règlement de voirie départementale qui ne demande aucun recul le long des routes départementales concernées.

En outre, le règlement écrit entend encadrer l'aspect extérieur des clôtures. Si cet effort de qualité demandé aux pétitionnaires s'entend, notamment au vu du patrimoine bâti de la commune, il serait souhaitable de rappeler dans ce règlement que, nonobstant ces dispositions, des aménagements différents de ceux listés pourront être exigés localement par le gestionnaire du domaine public concerné afin de garantir la sécurité publique (covisibilité, etc.).

Le règlement écrit stipule également que « le long des routes départementales, une entrée charretière est imposée pour les nouvelles constructions ». Or, le Département n'entend pas imposer la réalisation d'une entrée charretière, mais d'en limiter le nombre (à une par unité foncière, voire moins en les mutualisant). L'objectif est de ne pas multiplier les accès et les risques qu'ils peuvent supposer pour la sécurité routière. Cette formulation mérite donc d'être adaptée en ce sens.

Il faut aussi noter que le règlement écrit impose aux porteurs de projet de réaliser un stationnement pour les vélos dès lors que ce projet comprend une dizaine de logements ou plus. Mais l'article L.113-18 du code de la construction et de l'habitation est plus exigeant et le PLU devrait en tenir compte. Il impose notamment un stationnement sécurisé pour les cycles dans tout « ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ». Le respect du code de la construction et de l'habitation limitera le besoin de stationnement des cycles sur le domaine public routier départemental, tout en favorisant une pratique cyclable qui s'inscrit dans les priorités du Département (plan vélo départemental, contrats de territoire dont au moins 10 % des crédits alloués portent sur le développement du vélo, etc.).

Toujours en ce qui concerne les mobilités actives, le PLU se distingue par la volonté de la commune de développer un maillage de chemins à travers les marais qui couvrent les trois quarts de son territoire, notamment en connectant certains chemins existants. Les tronçons manquants étant limités, la réalisation de ce maillage devrait avoir un impact restreint sur l'activité agricole et l'environnement, tout en permettant des liaisons douces sur le territoire communal et entre celui-ci et Cabourg. Ce maillage s'appuiera sur deux axes nord-sud dont la véloroute n° 304 Côte Fleurie – Pays d'Auge qui devrait voir sa fréquentation augmenter.

Poursuivant cette logique, la commune envisage des « chemins pédestres ou cyclables » dans les zones urbaines ou à urbaniser et demande dans le règlement écrit du PLU qu'ils aient une largeur minimale de deux mètres. Il conviendrait de porter ce minimum à trois mètres pour se conformer aux recommandations du CEREMA (centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) et satisfaire ainsi un des critères pour un éventuel cofinancement départemental. Pour autant, il serait aussi nécessaire de permettre de déroger ponctuellement à cette largeur minimale en cas d'impossibilité technique.

En conclusion, considérant l'ensemble de ces éléments, je vous propose, après en avoir délibéré, d'émettre un avis favorable au projet de PLU de Varaville.

Je vous propose, par ailleurs, d'attirer l'attention de la commune sur la nécessité d'obtenir l'accord exprès du Département préalablement à tout aménagement impactant le domaine public routier départemental. De même, il serait utile de préciser que les aménagements de sécurisation des dessertes des opérations de construction depuis le domaine public routier départemental ne pourront être mis à la charge du Département. Toutes les dispositions nécessaires à leur réalisation, y compris les conventions visant leur réalisation et entretien, devront donc être prises préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme. A défaut, les services du Département émettront systématiquement un avis défavorable sur celles-ci.

Adopté par la Commission permanente du Conseil Départemental lors de la réunion du 27 février 2023, sous la présidence de Jean-Léonce DUPONT.

Pour : 50
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prend pas part au vote : 0
Vote secret : Non

Etaient présents: Salyha ACHOUCHI, Marc ANDREU SABATER, Olivier ANFRY, Vanessa BONHOMME DUCHEMIN, Florence BOULAY, Coraline BRISON-VALOGNES, Antoine CASINI, Elise CASSETTO-GADRAT, Xavier CHARLES, Hubert COURSEAUX, Régis DELIQUAIRE, Valérie DESQUESNE, Clara DEWAELE, Jean-Léonce DUPONT, Christine EVEN, Michel FRICOUT, Carole FRUGERE, Patricia GADY DUQUESNE, Christian HAURET, Edith HEUZE, Sylvie JACQ, Patrick JEANNENEZ, Francis JOLY, Martine KERGUELEN, Michel LAMARRE, Philippe LAURENT, Steve LECHANGEUR, Sébastien LECLERC, Angélique LEMIERE, Sylvie LENOURRICHEL, Mélanie LEPOULTIER, Myriam LETELLIER, Alexandra MARIVINGT, Angélique PERINI, Emmanuel PORCQ, Marie-Christine QUERTIER, Dominique ROSE, Patrick THOMINES, Ludwig WILLAUME.

Absent(s) / excusé(s) :

Pouvoirs : Alexandra BELDJOUDI, ayant donné pouvoir à Francis JOLY, Bruno FRANCOIS, ayant donné pouvoir à Sylvie JACQ, Audrey GADENNE, ayant donné pouvoir à Hubert COURSEAUX, Béatrice GUILLAUME, ayant donné pouvoir à Emmanuel PORCQ, Jean-Yves HEURTIN, ayant donné pouvoir à Clara DEWAELE, Joël JEANNE, ayant donné pouvoir à Edith HEUZE, Cédric NOUVELLOT, ayant donné pouvoir à Carole FRUGERE, Colette NOUVEL-ROUSSELOT, ayant donné pouvoir à Michel LAMARRE, Ludovic ROBERT, ayant donné pouvoir à Angélique LEMIERE, Sophie SIMONNET, ayant donné pouvoir à Mélanie LEPOULTIER, Eric VEVE, ayant donné pouvoir à Antoine CASINI.

Accusé réception Préfecture :
Le vendredi 3 mars 2023
*Identifiant de l'acte : 014-221401185-
20230227-lmc1728578-DE-1-1*

Pour le Président du Conseil Départemental et par délégation
La Directrice de Cabinet

Signé électroniquement le 3 mars 2023

M. AMOROS VERGELY

- Le Président -

Monsieur Patrick THIBOUT
Maire de la Commune de Varaville
Mairie
2, Avenue du Grand-Hôtel
14390 VARAVILLE

REÇU LE
DATE

1 - 6 MARS 2022

MAIRE DE VARAVILLE

N/Réf. : SB/nl – n° 027
Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme
P.J. : Délibération du Comité Syndical en date du 25 février 2023

Monsieur le Maire,

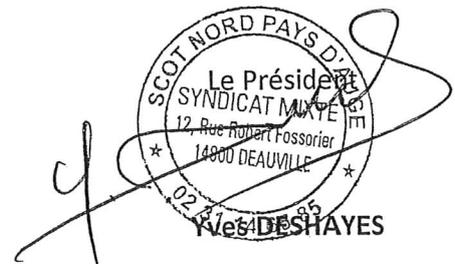
Par courrier en date du 19 décembre 2022 reçu le 22 décembre suivant, Monsieur Patrick THIBOUT, Maire de la commune de VARAVILLE, nous a transmis pour avis, en application des dispositions des articles L.153-16 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 24 novembre 2022.

Comme suite, j'ai l'honneur de vous faire parvenir un exemplaire de la délibération prise par le Comité Syndical du Syndicat Mixte pour le SCoT du Nord Pays d'Auge lors de sa séance du 25 février 2023 et authentifiée en Sous-Préfecture.

Cette délibération émet un **avis favorable** sur le projet.

Je vous saurai gré de bien vouloir porter à la connaissance du commissaire enquêteur et de vos administrés cette délibération à l'occasion de l'enquête publique que vous organiserez prochainement. L'équipe technique du SCoT se tient à votre disposition pour vous apporter les éléments dont vous pourriez avoir besoin et tout conseil susceptible de vous aider à finaliser le dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.


Le Président
SYNDICAT MIXTE
12, Rue Robert Fossorier
14800 DEAUVILLE
Yves DESHAYES

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOT DU NORD PAYS D'AUGE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL

N°23-006

SEANCE DU 25 FEVRIER 2023

Présents : Yves DESHAYES, Président; Sylvain NAVIAUX, 1^{er} Vice-Président, Roland JOURNET, Jean-François MARIN, Philippe AUGIER, David POTTIER, François VANNIER, Allain GUESDON, Vice-Présidents; Marie-Laure MATHIEU, Denis LELOUP ; Marie-Louise BESSON, Nadia BLIN ; Alexandre BOUILLON, Denise DAVOUST, Armand GOHIER ; Jacques MARIE, David MULLER, François PEDRONO ; Florence COTHIER, Bruno VAY, Pierre CARREL, *suppléant de Jean DUTACQ*; Pierre AVOYNE ; Michel BAILLEUL, Michèle LEVILLAIN, Christian MINOT, Michel ROTROU ; Martine PATOUREL ; Joël COLSON, Marie-France CHÂRON, délégués titulaires.

Absents excusés : Olivier HOMOLLE, Gérard MARTIN, Patrick THIBOUT; Sophie GAUGAIN ayant donné pouvoir à Roland JOURNET; Michel MARESCOT ayant donné pouvoir à Philippe AUGIER, Sylvie DE GAËTANO, Thierry GRANTURCO ayant donné pouvoir à François PEDRONO; Gérard POULAIN ; Pierre BOUGARD ; Christophe CLIQUET ayant donné pouvoir à François VANNIER, Xavier MADELAINE ayant donné pouvoir à Denise DAVOUST.

Absents : Géry PICODOT, Michel CHEVALLIER, Hubert COURSEAU, Jean-François BERNARD, Olivier PAZ, Alain GESBERT, Martine HOUSSAYE.

Secrétaire de séance : Alexandre BOUILLON.

COMMUNE DE VARAVILLE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ARRET DU PROJET AVIS

Par courrier en date du 19 décembre 2022 reçu le 22 décembre suivant, Monsieur Patrick THIBOUT, Maire de la commune de VARAVILLE, nous a transmis pour avis, en application des dispositions des articles L.153-16 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 24 novembre 2022.

La Commission « SCOT-suivi des dossiers » s'est réunie le 18 janvier 2023 pour procéder à l'examen de ce dossier.

En s'appuyant sur un diaporama de synthèse illustré, Monsieur Patrick THIBOUT, accompagné, d'une part de Monsieur Pierre THIEBOT et de Madame Mélanie SAMSON, adjoints, d'autre part de Madame Emilie CHAUVIN du Cabinet NEAPOLIS, a rappelé que le PLU de Varaville a fait l'objet d'un premier arrêt, le 19 février 2020. L'avis des Personnes Publiques Associées et Services de l'Etat avait été demandé dans le courant de l'été 2020. Ils avaient été en

Siège : 12 rue Robert Fossorier - 14800 DEAUVILLE

☎ 02.31.14.65.85 - 📠 02.31.14.65.88 - e-mail : scot.npa@wanadoo.fr

grande partie défavorables. La nouvelle équipe municipale a souhaité reprendre les études pour ajuster un certain nombre de points.

Varaville est une commune littorale qui fait partie des communes pôles identifiées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT au sein de la Communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge. Elle est composée de deux pôles bâtis : le Hôme, un ensemble balnéaire qui s'est développé au XIX^{ème} siècle sur le cordon dunaire, en lien avec la fréquentation touristique, et le « Village des marais », en bordure de la RD 513, quasiment entièrement détruit lors des bombardements de 1944. En dehors de ces deux pôles, l'urbanisation est réduite à la portion congrue, avec deux secteurs d'hébergements légers de loisirs (camping et Parcs Résidentiels de Loisirs) et un golf (Cabourg – le Home), qui participe au maintien d'une coupure d'urbanisation structurante identifiée au titre de la Loi LITTORAL. Sur les 1650 ha que compte le territoire communal, se présentent essentiellement des paysages de marais ouverts, parsemés de quelques haies et alignements d'arbres (près de 80% du territoire). Ils forment l'essentiel des espaces remarquables identifiés par le DOO du SCoT au titre de la Loi LITTORAL. Dans un tel contexte, le réseau de zones humides est particulièrement riche et prégnant. Deux opérations d'urbanisation ont marqué les dernières décennies : le lotissement du Grand Large et l'ambitieuse opération immobilière menée par la MATMUT (125 logements autorisés) qui a avorté, empêtrée dans des problèmes financiers et juridiques consécutifs à la crise immobilière de 2008, puis frappée par une présomption de submersion marine (principe de précaution « Xynthia »), un risque finalement récemment levé par les études du Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'Estuaire de la Dives...

La commune est traversée par trois axes de communication majeurs : la Route Départementale n°514, qui longe le littoral, la Route Départementale n°513, axe Cabourg – Caen, et la Route Départementale n°27, dite route « rétro-littorale ». De manière générale, les habitants de la commune demeurent fortement dépendants à la voiture particulière. La population a franchi le cap des 1000 habitants et connaît une augmentation assez régulière depuis les années 50. La part des résidences secondaires représente 66% du parc de logements avec une population plutôt vieillissante. La politique en faveur de la création de logements abordables pour les primo accédants, notamment au travers du lotissement du Grand Large, a eu des effets plutôt mitigés, les jeunes ménages étant peu à peu remplacés par des résidents secondaires ou des couples plus âgés ... La commune dispose de tout un petit panel de commerces et services de proximité avec une agence postale, un point d'information touristique, un pôle santé, une salle polyvalente (au Hôme), une bibliothèque, un stade et des aires de jeux. Il n'y a néanmoins plus d'école depuis le milieu des années 80.

L'activité agricole, encore bien présente (8 sites d'exploitation), est assez diversifiée : il y a notamment trois haras et deux sites de maraîchage. La plupart des sièges d'exploitation se retrouvent en périphérie immédiate de zones densément bâties. Il n'y a pas de zone d'activités.

Cet état des lieux rappelé, Monsieur THIBOUT explique que les élus ont choisi de structurer le PADD du PLU autour des 3 grands objectifs transversaux suivants :

- Objectif n°1 : Préserver et valoriser le patrimoine écologique et paysager de la commune, au service de la qualité de vie de ses habitants, du tourisme et d'une agriculture durables ;
- Objectif n°2 : promouvoir une offre de logements équilibrée et diversifiée, en réponse aux besoins locaux ;
- Objectif n°3 : développer des équipements, aménagements et services pour mieux répondre aux besoins des habitants.

Hormis deux petites zones AU, l'une en périphérie du Village des marais (0,8 ha), l'autre en périphérie du Hôme (0,5 hectare), l'équipe municipale s'est fixée pour objectif d'achever les programmations immobilières qui ont déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme, notamment, sur le site de l'ancienne colonie Béthanie ou sur le terrain de la MATMUT. Sur ce dernier, les deux demandes de permis de construire avaient été présentées à la Commission SCoT - suivi des dossiers qui avait émis un avis favorable en avril 2021 en soulignant l'objectif de mixité poursuivi (deux opérations associant résidence de tourisme, résidence pour seniors, logements individuels en semi-collectif accessibles aux primo-accédants et villas plus « cossues » ainsi qu'une halle commerciale). Il est rappelé que ces opérations ne se concrétiseront qu'une fois la station d'épuration de Cabourg mise aux normes. Ces projets immobiliers permettent en outre de reconverter une friche urbaine (le terrain avait été partiellement artificialisé et viabilisé au début des années 2010 par le projet de la MATMUT) et s'inscrit, de ce fait, dans le cadre des objectifs de la Loi Climat et Résilience. Quant au surplus du terrain de la MATMUT, non concerné par les deux permis de construire, il

est prévu qu'il fasse finalement l'objet d'une renaturation (l'ancien projet de PLU arrêté en 2020 envisageait une cité touristique avec des gîtes sur pilotis).

Avec 286 logements projetés à horizon du PLU, dont 78% dans l'enveloppe urbaine, pour une population qui devrait atteindre les 1300 habitants, l'objectif demeure ambitieux, même si, rapporté à ceux fixés par le DOO du SCoT à horizon 20 ans, ils représentent 5% du nombre de logements à réaliser sur les pôles de NCPA. Quant aux lotissements d'époque balnéaire du Hôme, qui correspondent aux espaces bâtis proches du rivage de la Loi LITTORAL, les règles du PLU et le recensement des espaces boisés classés doivent permettre d'en limiter drastiquement la densification, ce qui permettra d'en préserver judicieusement le cachet. Enfin, il est à noter qu'un important travail sur le développement et la sécurisation des circulations douces a été mené, en lien avec l'Intercommunalité.

Avec ces objectifs, Varaville s'inscrit dans le respect de l'armature urbaine telle qu'elle a été pensée dans le SCoT révisé. Les modalités d'application de la Loi LITTORAL définies au DOO sont en outre respectées.

Compte tenu de tous ces éléments, la Commission « SCoT-suivi des dossiers » propose l'avis suivant :

« Le Comité Syndical,

NOTE l'ambition du projet de développement immobilier et démographique de la commune,

SOULIGNE néanmoins que l'essentiel des développements urbains s'inscrivent par densification du tissu bâti existant ou par reconversion d'une friche urbaine, rendant, au final, le projet assez économe en foncier agricole,

APPRECIÉ l'entreprise de renaturation projetée sur le surplus du terrain de la MATMUT partiellement artificialisé par le projet immobilier de 2008 ;

APPRECIÉ le respect des modalités d'application de la Loi LITTORAL définies au DOO du SCoT,

ÉMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VARAVILLE.

Il vous est demandé de bien vouloir en délibérer.

Le Comité Syndical,
VU les articles L.153-16 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme,
VU la délibération prise par le Conseil municipal de Varaville en date du 24 novembre 2022,
VU le dossier arrêté de Plan Local d'Urbanisme,

ENTENDU l'exposé du rapporteur, Madame Florence COTHIER, déléguée titulaire, en charge du suivi de ce dossier,

Sur proposition de sa commission « SCoT-suivi des dossiers » réunie le 18 janvier 2023 et de sa commission plénière réunie ce jour,
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

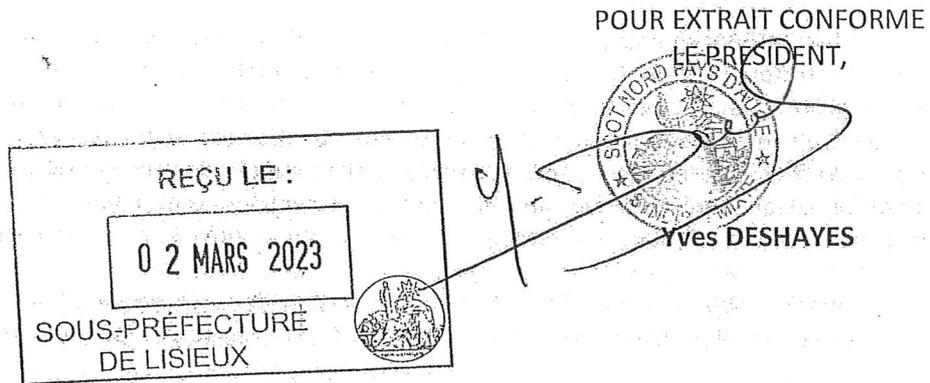
NOTE l'ambition du projet de développement immobilier et démographique de la commune,

SOULIGNE néanmoins que l'essentiel des développements urbains s'inscrivent par densification du tissu bâti existant ou par reconversion d'une friche urbaine, rendant, au final, le projet assez économe en foncier agricole,

APPRECIÉ l'entreprise de renaturation projetée sur le surplus du terrain de la MATMUT partiellement artificialisé par le projet immobilier de 2008 ;

APPRECIÉ le respect des modalités d'application de la Loi LITTORAL définies au DOO du SCoT,

ÉMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VARAVILLE.



Le Président :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération qui sera affichée au siège du Syndicat Mixte
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du Président du Syndicat Mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. L'absence de réponse vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, fait naître un nouveau délai de deux mois au cours duquel peut être saisi le Tribunal Administratif.

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 2 mars 2023, à 18h10,

Le bureau communautaire de Caen la mer, légalement convoqué, s'est réuni à huis clos, en l'hémicycle de la communauté urbaine, sous la présidence de Joël BRUNEAU, Président.

Date de convocation : 23 février 2023

Nombre de membres en exercice : 60
Nombre de membres présents : 50
Nombre de votants : 56

PRÉSENTS : Monsieur Romain BAIL, Monsieur Martial BORDAIS, Madame Florence BOUCHARD, Monsieur Didier BOULEY, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Christian CHAUVOIS, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Christian DELBRUEL, Monsieur Fabrice DEROO, Madame Nathalie DONATIN, Monsieur Bertin GEORGE, Madame Béatrice GUIGUES, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Monsieur Franck GUÉGUÉNIAT, Madame Magali HUE, Monsieur Philippe JOUIN, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Michel LAFONT, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Madame Nelly LAVILLE, Monsieur Christian LE BAS, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Madame Clémentine LE MARREC, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Marc LECERF, Monsieur Benoît LERÉVÉREND, Monsieur Patrick LESELLIER, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Laurent MATA, Monsieur Lionel MARIE, Monsieur Philippe MARS, Monsieur Richard MAURY, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Monsieur Raymond PICARD, Monsieur Marc POTTIER, Monsieur Emmanuel RENARD, Monsieur Thierry RENOUF, Monsieur Dominique ROUZIC, Monsieur Yves RÉGNIER, Monsieur Olivier SIMAR, Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur Dominique GOUTTE.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Monsieur Erwann BERNET à Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Élisabeth HOLLER à Monsieur Philippe MARS, Monsieur Pierre SCHMIT à Monsieur Christian CHAUVOIS, Monsieur Dominique RÉGEARD à Monsieur Raymond PICARD, Monsieur Thierry SAINT à Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Patrick LEDOUX à Monsieur Marc LECERF.

EXCUSÉ(S) : Madame Catherine AUBERT, Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Monsieur Ludovic ROBERT, Monsieur Damien DE WINTER.

Le bureau nomme Madame Hélène BURGAT secrétaire de séance.

Bureau communautaire - séance du jeudi 2 mars 2023

N° B-2023-03-02/45 - MOBILITÉS - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DE LA COMMUNE DE VARAVILLE - EMISSION D'UN AVIS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Varaville a été arrêté lors du conseil communautaire du 24 novembre 2022.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-13 du Code de l'Urbanisme, la commune a souhaité recueillir l'avis de l'autorité organisatrice de la mobilité sur son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le document a donc été transmis à la communauté urbaine Caen la mer, le 21 décembre 2022.

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) sur le territoire de Caen la mer ne s'imposant pas au PLU de la commune de Varaville, l'avis de la communauté urbaine sera donc émis à titre d'information.

Contexte :

La commune de Varaville compte 976 habitants.

Elle se situe entre Merville-Franceville Plage et Cabourg.

Analyse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

La commune de Varaville est située sur deux espaces naturels. Une vaste prairie humide, correspondant à la plaine alluviale de la Dives, couvre la majorité de la commune, à l'exception de son bourg, du Hôme, et de deux petites hauteurs situées entre le bourg et le Hôme. Elle est parsemée de nombreux gabions. La bande littorale, d'un peu plus de 2 kilomètres, constitue le second espace naturel. Il est constitué d'une dune résiduelle, cependant largement urbanisée. Un golf constitue une trame verte connectant la dune à la zone humide.

Le premier objectif du PADD de Varaville est la préservation de ces espaces. Cela répond à un intérêt faunistique et floristique : la commune compte 5 ZNIEFF (3 de type 1 et 2 de type 2), abritant en particulier de nombreuses espèces d'oiseaux. La préservation des espaces de verdure sur la bande littorale permet également de conserver des trames vertes allant jusqu'à la mer. Le littoral à l'est de l'Orne est en effet largement urbanisé. En outre, les zones humides sont soumises au risque d'inondation en cas de débordement de la Dives ou de remontée de la nappe.

La population varavillaise était de 300 habitants au début du XXe siècle. Elle a augmenté grâce à l'attrait pour les villes balnéaires de l'entre-deux-guerres. L'offre de logements a ensuite grandi dans les années 1970 ainsi qu'à la fin des années 2000. La commune compte aujourd'hui environ 1 000 résidents, dont 41% de plus de 60 ans. Le niveau de richesse y est élevé. Seulement 32% du parc de logements est constitué de résidences principales.

Le PADD vise à accroître la population pour la porter à 1300 habitants. Il vise également à augmenter la mixité sociale et générationnelle. Cela se fera par des constructions sur les espaces en dents creuses, par une urbanisation de part et d'autre de la D514, ainsi que par une urbanisation de l'est du bourg.

La commune dispose d'un linéaire important d'itinéraires cyclables et piétons empruntant les petites routes et les chemins ruraux de la zone humide. Cependant, les trois principaux axes (D514, D513 et D27) sont peu aménagés pour les mobilités douces. Cela pose particulièrement problème pour la D514, qui traverse le Hôme.

La D514 sera par conséquent aménagée pour permettre la circulation sécurisée des cyclistes.

Bureau communautaire - séance du jeudi 2 mars 2023

L'intersection entre la D513 et la D27, située à l'ouest du bourg, sera également réaménagée à l'avantage des déplacements doux.

VU la délibération du conseil communautaire du 16 juillet 2020 donnant délégation au bureau,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment son article L153-13 prévoyant que "Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par une commune qui n'est ni membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ni membre d'une autorité organisatrice au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports, et qui est située à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, le maire recueille l'avis de l'autorité organisatrice au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables."

VU le projet de Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) arrêté par la commune de Varaville et transmis pour avis le 21 décembre 2022,

VU l'avis de la commission « Mobilités » du 2 mars 2023,

Le bureau communautaire, après en avoir délibéré :

EMET un avis favorable sur le PADD de la commune de Varaville.

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux.

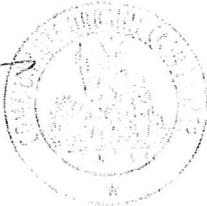
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

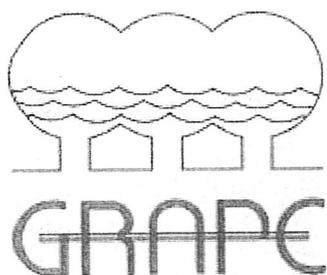
AUTORISE le président ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote : Unanimité

Transmis à la préfecture le - 7 MARS 2023
Affiché le - 7 MARS 2023
Identifiant de l'acte
Exécutoire le - 7 MARS 2023

Le président,

Joël BRUNEAU 



Groupement Régional des Associations
de Protection de l'Environnement

Maison des Associations - 1018 Grand Parc - 14200 Hérouville St Clair
02.31.94.03.00 - grape.normandie@gmail.com
<http://www.grape-normandie.fr> -

REÇU LE
DATE
11 6 MARS 2022

Monsieur le Maire
Mairie de Varaville
2, Avenue du Grand Hôtel
14390 VARAVILLE

MAIRE DE VARAVILLE

A Hérouville St Clair, le 11 mars 2023

Objet : Avis sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 24/11/2022
par le conseil municipal de Varaville

Monsieur le Maire,

Nous vous remercions de bien avoir voulu nous associer à la poursuite de la révision du PLU de Varaville dans le cadre de la concertation ouverte à l'ensemble des personnes publiques associées.

Bonne note est prise des compléments apportés à l'étude dont nous vous avons fait part dans notre mail du 29 septembre.

Compte-tenu des problématiques démographiques difficilement compréhensible et environnementales peu développées au regard des caractéristiques de Varaville constitué de 80% de marais, de zones classées, et après nouvelle étude du dossier, notre avis est malheureusement défavorable

La prise en compte des points développés ci-après dans votre projet de révision du Plan Local d'Urbanisme serait de nature d'en renforcer la cohérence.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Michel Horn

Président

1. Sur les besoins en logements

Le rapport de présentation fixe un objectif de 1300 habitants à l'horizon 2040. Il est y indiqué en page 15 une population de 976 habitants en 2018 source Insee. L'Insee fourni le chiffre de 997 pour 2019 (chiffre non actualisé dans le dossier). Le projet de PLU prévoit ainsi une hausse de plus de 300 habitants en 20 ans avec la construction d'un nombre de logements réduit à 150 dans cette même période (Rapport de présentation, page 70), ce chiffre était de 220 logements dans la version de mai 2022.

Récapitulatif

Renouvellement	+15
Desserrement	-19
Résidences secondaires	-142
Logements vacants	-4
Total	-150

VARAVILLE devra construire 150 logements pour maintenir le niveau de la population de 2018. Parmi ces besoins en logements, 102 seront liés à la création d'une résidence de tourisme et ne participeront donc pas à assurer une croissance démographique. Les 48 logements restants permettront le maintien de la population communale (bi-résidents compris).

Sur les 150 logements, 102 sont liés à une résidences de tourisme (cf rapport de présentation page 70), soit les deux tiers.

Reste 48 logements liés à la croissance démographique. Sur la base de 2 habitants par logement, le nombre d'habitants attendus est de $96 = 48 \times 2$ et n'est pas en adéquation avec les 303 habitants en plus définis dans le projet. A ce titre, une ambiguïté apparait p73 du rapport de présentation qui intègre sans en fournir le détail les bi-résidents dans les 1300 habitants.

De même, le besoin en logements notamment sociaux liés à l'accroissement durable de la population n'apparait pas dans le dossier.

Enfin si le taux annuel moyen d'évolution du nombre d'habitants sur 20 ans du SCOT NPA est de 15% (base : 11 pôles NCPA : 24047 habitants en 2019, 27700 attendus en 2039), l'évolution de 30% du nombre d'habitants à Varaville (997 habitants en 2019, 1300 attendus en 2040) s'avère le double des objectifs du SCOT. Au prorata du SCOT, l'évolution attendue aurait donc du être de 150 habitants.

Cet accroissement important apparait ici insuffisamment motivé et par ailleurs en contradiction avec les chiffres de l'Insee indiquant une diminution de nombre d'habitants dans le Calvados à l'horizon 2070 de 59 000 habitants, situation nullement évoquée.

A cela vient s'ajouter 125 appartements d'une résidence séniors (cf. page rapport de présentation page 73).

Ainsi,

. les chiffres et explications fournies dans l'évolution de 300 habitants et 150 + 125 logements supplémentaires apparaissent insuffisamment détaillés. Les arguments fournis ne permettent pas la juste compréhension de l'évolution démographique et des besoins en logements en découlant à l'échéance 2040

. le projet démographique de la commune et l'appréciation des impacts réels du projet de révision du PLU sur la commune de Varaville n'apparaissent pas clairement explicités dans le rapport de présentation.

Pour faciliter la lecture, eu égard à l'objectif démographique, il eut été opportun pour faciliter la lecture et la compréhension :

- . de fournir un tableau chiffré avant/existant et après (échéance 2040) en précisant notamment la typologie des habitants et des logements : résidents / bi-résidents, résidence principale, résidence secondaire
- . de compléter à l'échéance 2040 le tableau fourni dans le rapport de présentation page 17 en y intégrant les logements sociaux :

	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nombre de logements	938	1030	1249	1435	1454	1460
Nombre de logements par an	+11	+24	+21	+4	+1	
Résidences principales	257	293	334	356	436	467
Nombre de RP par an	+6.7	+4.5	+2.4	+16	+6.2	
Résidences secondaires	673	716	902	1042	948	963
Nbre de RS par an	+4.8	+21	+15.5	-19	+3	
Logements vacants	8	21	13	36	70	29

2. Une politique de logements orientée vers l'activité touristique au détriment des résidences principales et du logement social

Le nombre de logements de la commune de Varville en 2019, selon les statistiques de l'INSEE, est de 1463. La part des résidences principales est de 32,6%. La part des résidences secondaires est quant à elle de 65,4%.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	1 435	100,0	1 454	100,0	1 463	100,0
Résidences principales	356	24,8	436	30,0	477	32,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 042	72,6	948	65,2	956	65,4
Logements vacants	36	2,5	70	4,8	29	2,0
Maisons	891	62,1	909	62,5	1 020	69,8
Appartements	432	30,1	431	29,7	441	30,2

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022 .

Les projets d'urbanisation prévus dans le Home de 102 logements en résidence secondaire sur les 150 nouveaux logements apparaissent en contradiction avec le deuxième objectif du PADD (p3) : « Promouvoir une offre de logements et d'hébergements équilibrée, en réponse aux besoins locaux .../... et en vue d'accroître la mixité sociale ».

Ces chiffres qui conduisent à :

- . une augmentation importante des résidences secondaires de nature à faire monter les prix de l'immobilier à Varville, au détriment des primo-accédants
- . une accentuation du vieillissement de la population avec la construction d'une résidence seniors de 125 logements

. une insuffisance d'objectif de logements sociaux

Et n'apparaissent donc pas clairement compatibles avec les objectifs d'équilibre du PADD et rendent flou le parti d'aménagement en rapport avec les objectifs démographiques de la commune de Varaville.

3. Cohérence avec les objectifs de développement du SCOT

Conformément aux modalités de gouvernance mise en place par le SCOT, relativement aux objectifs de développement notamment sur la programmation de logements et la consommation d'espace, l'EPCI dans lequel se trouve la commune doit être consulté afin de valider les objectifs de programmation chiffrés et la justification apportée par la commune pour garantir à l'échelle de l'EPCI la cohérence avec l'armature soutenue par le Scot.

Sauf erreur, ce document n'est pas joint au dossier.

4. Artificialisation des sols : objectifs chiffrés non fournis dans le dossier

Dans le cadre de la législation en vigueur : Plan Biodiversité de 2018, Convention citoyenne sur le climat en 2020, loi Climat et Résilience de 2021, l'objectif est de diviser par deux le rythme d'artificialisation des terres par rapport à la période de référence 2011-2021, puis, d'ici 2050, d'arriver à une artificialisation nette qui soit nulle.

A ce titre, le dossier fourni est muet tant sur la surface artificialisée sur la période de référence 2011-2021 que sur les surfaces promis à l'artificialisation notamment concernant les deux OAP et a transformation d'une zone N en extension de camping.

Par ailleurs, et comme déjà indiqué dans notre courrier du 21 septembre 2022, l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme impose aux rédacteurs d'un PLU de fixer des objectifs « chiffrés » de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Or, le PADD ne contient aucun objectif chiffré de ce type.

De surcroit et enfin, eu égard à l'artificialisation attendue sur le territoire de Varaville, il est nullement évoqué dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols, la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) adoptée par la loi en 1976.

Ainsi donc, le contenu du projet proposé apparaît insuffisant et non conforme à la loi.

5. Sur le déclassement des zones N en zones A

Le rapport de présentation (p 88) indique une diminution de 26 hectares de zones naturelles et une augmentation de 37 hectares des zones agricoles.

Comparaison de la
superficie des zones
avant et après
révision

en hectare	PLU R1		PLU	
Zones à vocation résidentielle				
UGa	4 08		Ua	7
UGb	56 5		Ub	57
UGc	28 18		Uc	27
UGd	27 44		Ud	27
UGs	1 35		Us	2
UGr	1 88			
Total	119.4	7%	121	7%
Zones A Urbaniser				
1AUa	3 9			
1AUb	0 8			
1AUc	0 5			
Total	5.2	0,3%	4	0,2%
Zones Agricoles				
	221.8	13.5%	184	11%
dont Aa	0 6			
dont Ah	4 17			
dont At	0 84			
Zones Naturelles				
	1304.75	79%	1330	81%
dont Ngdv	4 36			
dont Nh	5 66			
dont Ne	0 16			
dont Nr	51 68			
dont Nm	11 32			
Dont NI	11 41		10	0 6
Total agricoles et naturelles	1526.55	92.6%	1514	92%
Total	1651.15	100%	1639	100%

Ce déclassement de 26 ha de zones N apparaît éloigné de objectifs du SCoT qui souhaite protéger les réservoirs de biodiversité : « Ces réservoirs correspondent notamment à des sites inventoriés ou classés au titre des znieff de type 1, natura 2000, arrêtés de protection de biotope, réservoirs biologiques du SDAGE, réserves naturelles, espaces du conservatoire du littoral acquis, espaces naturels majeurs de la DTA... ».

De plus, ce déclassement n'apparaît pas en conformité avec l'objectif premier du PADD (p3) : « Préserver et mettre en valeur le capital écologique et paysager de la commune » et à l'orientation générale qui en découle (PADD, p5) : « Les espaces naturels d'intérêt écologique qui couvrent l'essentiel du territoire communal seront protégés et leur continuité confortée. Ce sont : les zones humides liées aux marais, les espaces littoraux et le versant bocage présent au sud-ouest de la commune ».

Par ailleurs, le rapport de présentation reste muet sur l'impact et les incidences de ce déclassement sur :

- la trame verte et bleue
- la qualité de réservoir de biodiversité des milieux humides
- les zones répertoriées ZNIEFF 1 et 2 et les marais de Varaville
- les zones humides
- le corridor vert en place

La commune de Varaville est occupée par près de 80% par les marais de la Dives. La présence de marais, de zones humides et de ZNIEFF 1 et 2 classent les zones concernées en espaces remarquables de la loi littoral qui s'applique à la commune.

Dans la définition des zonages, la commune est tenue par des considérations de fait. Ainsi, la définition des zones N (Article R. 123-8 du CU) a pour effet qu'une zone d'intérêt écologique majeur (l'existence d'une ZNIEFF étant un indicateur à cet égard) doit nécessairement intégrer ce type de zone. On ne voit pas comment un site classé ou un espace remarquable du littoral pourrait ne pas être classé en « N ».

Enfin, une attention doit être plus particulièrement apportée à la préservation des espaces naturels, source de biodiversité, de biotope, de préservation de la flore et de la faune, éléments indispensables à la lutte contre le changement climatique.

Au regard de toutes ces considérations et en l'absence de motivations des modifications, nous ne pouvons que recommander de reconsidérer le plan de zonage proposé.

6. Carte de zonage eaux usées et des eaux pluviales

Les cartes de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales fournies sont illisibles.

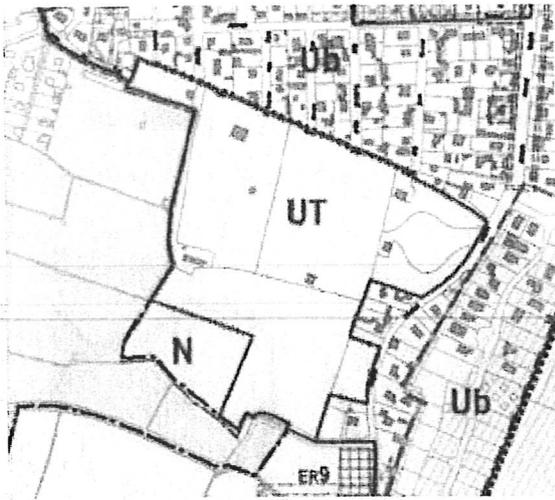
7. Sur le déclassement d'une zone N en zone Nt

L'objectif annoncé est de déclasser une zone N (Naturelle) en zone Nt (zone dédiée aux activités touristiques, sportives et de loisirs) afin de régulariser une situation de fait. La zone N figurant au PLU de 2012 est une ancienne prairie utilisée aujourd'hui en terrain de camping, le « Cottage Fleuri », disposant de 98 emplacements (Rapport de présentation, p18).

Le camping se trouve à proximité immédiate d'un vaste marais intégré aux inventaires ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), en raison de son intérêt écologique et paysager. Comment une zone N a pu se transformer ainsi sans aucun soucis ? Il est regrettable qu'aucune étude alternative n'a été fournie pour restaurer la vocation écologique de cette zone.

Le déclassement de la zone N en Nt n'aurait que pour seul but d'augmenter le nombre d'emplacements. Cette disposition est contraire au rapport de présentation qui préconise de ne pas développer la proximité résidentielle en vue de protéger les exploitations : « *La prise en compte de la proximité de sites d'exploitation agricole pérennes pourra conduire à limiter la constructibilité ou le changement de destination*

alentour (en fonction de la réglementation agricole) » (Rapport de présentation, p84).
Ce point mériterait d'être précisé.



2012

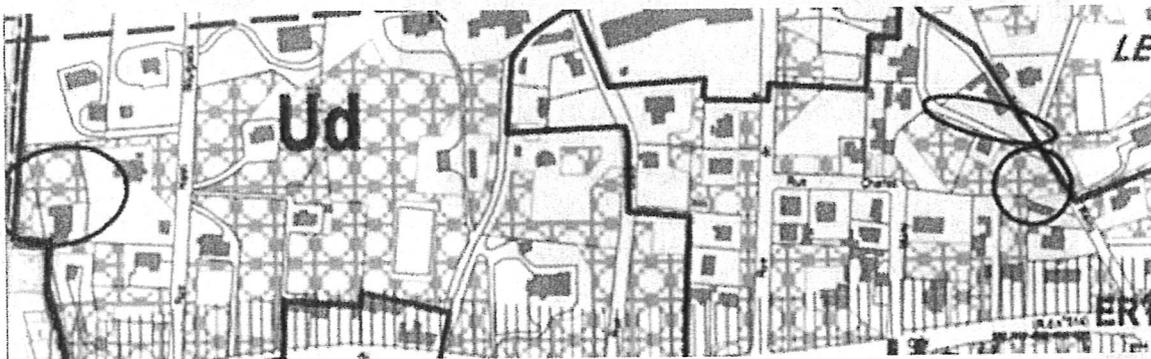


2022

8. Une modification de zonage non motivée d'espaces boisés classés

Le dossier présenté modifie à plusieurs reprises les emprises des EBC sans en fournir de motivations.

Exemples : au nord ouest : PLU 2012



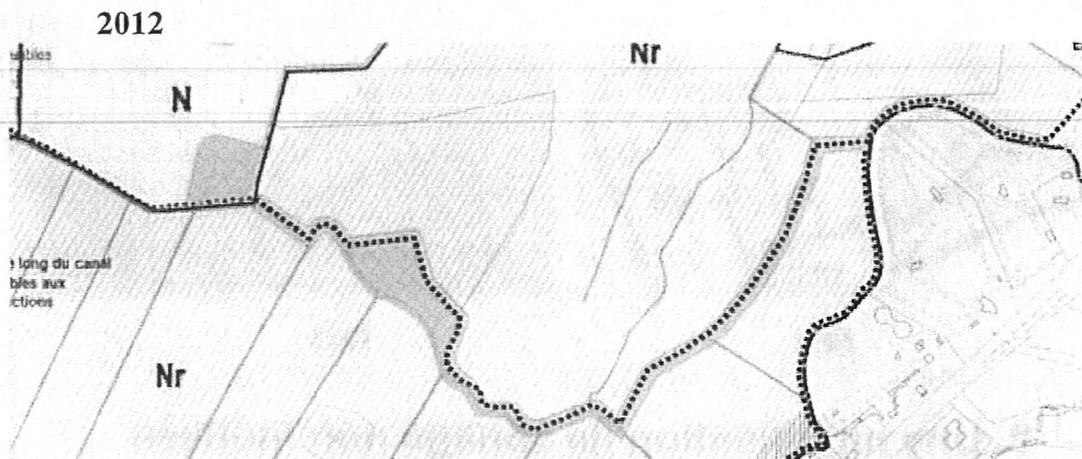
PLU 2022



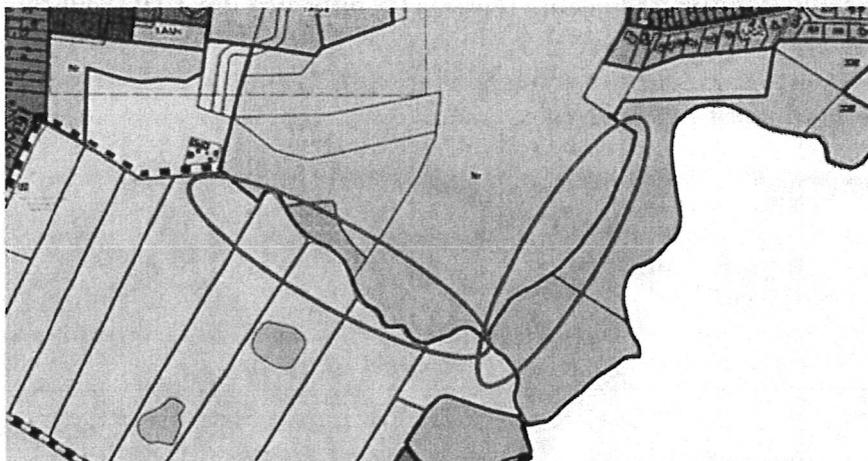
9. Une reconfiguration non motivée de haies

Une zone de plantations identifiée en 2012 (au sud du Golf) disparaît dans sa totalité.

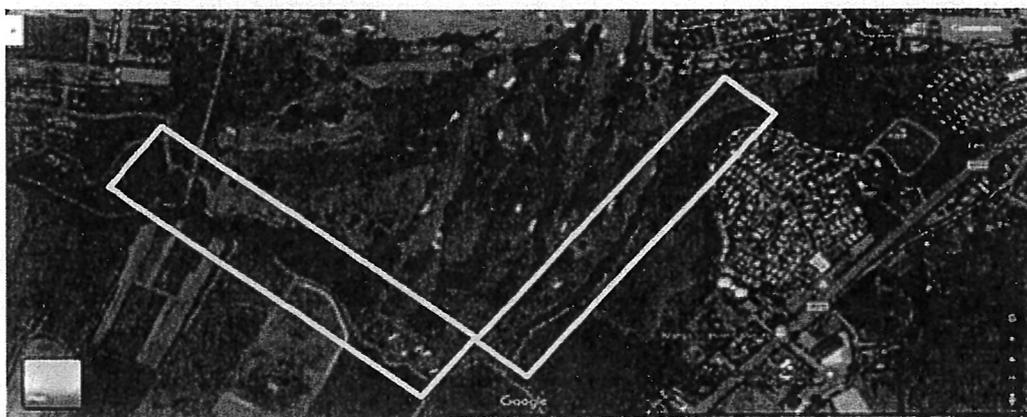
Après vérifications sur Google Maps, toute la zone présente toujours pourtant, un caractère très propice au reboisement.



2022



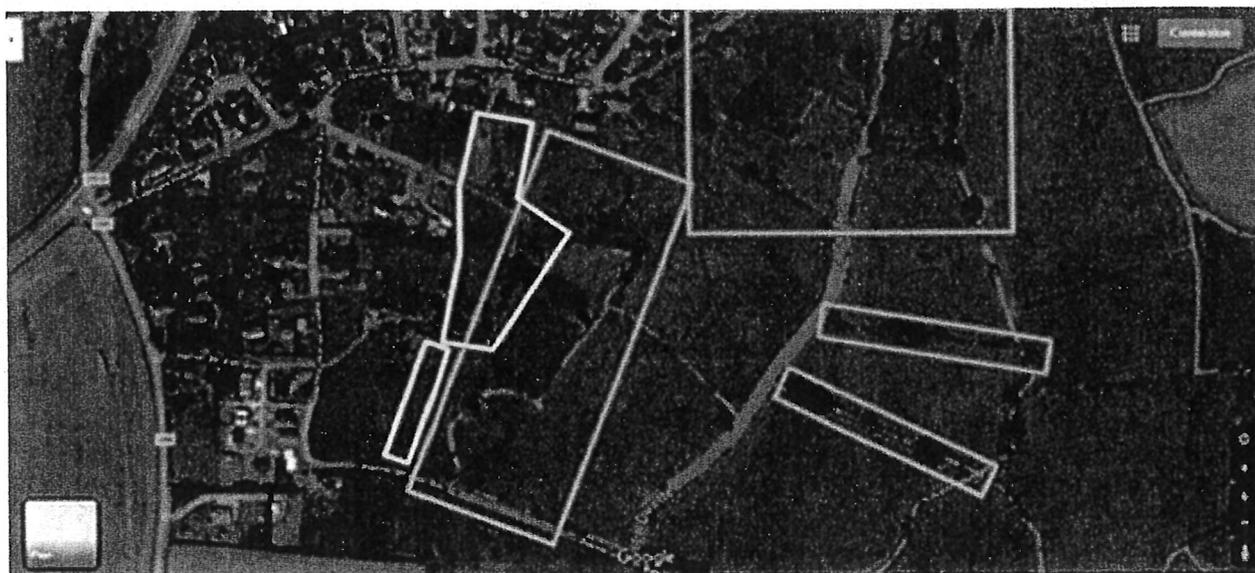
Google Maps



Il est fort dommageable qu'un secteur « Plantations à créer » ait disparu totalement au profit de la réalisation d'un projet d'aménagement d'extension du bourg (OAP N°1).



Plusieurs haies et arbres dans ce secteur (encadrés en bleu ci-dessous) devraient relever par ailleurs d'une réglementation au titre des articles L.151-19 ou 23 du CU.



10. Un document spécifique d'évaluation environnementale

Compte tenu des spécificités de la commune de Varaville : 80% de marais, présences de zones protégées Natura 2000, ZNIEFF, zone N, zones humides, d'espaces boisés classés, la fourniture dans le dossier de révision du PLU d'un document spécifique d'évaluation environnementale serait de nature à expliciter plus clairement tant les objectifs que les moyens à mettre en œuvre pour préserver l'important capital environnemental de la commune de Varaville.



Mission régionale d'autorité environnementale
Normandie

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

Rouen, le 16 mars 2023

*Mission régionale d'autorité environnementale
de Normandie*

Affaire suivie par : Marie-Claire BOZONNET
Tel : 01 40 61 79 29

Objet : Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale relatif à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Varaville (Calvados)

Monsieur le maire,

Vous avez transmis pour avis de l'autorité environnementale le projet relatif à la révision du PLU de votre commune, dont il a été accusé réception le 22 décembre 2022.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale, qu'il conviendra de joindre au dossier de consultation du public.

Cet avis est publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Il me serait agréable d'être informée des suites que vous donnerez à cet avis.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

La mission régionale d'autorité environnementale de Normandie
Pour la présidente empêchée et par délégation
Le membre permanent

Marie-Claire BOZONNET

Mairie de Varaville
A l'attention de monsieur le maire
2 avenue du Grand Hôtel
14390 VARAVILLE

Copie à : - Préfecture du Calvados
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie
- Direction départementale des territoires et de la mer du Calvados



**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 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 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.

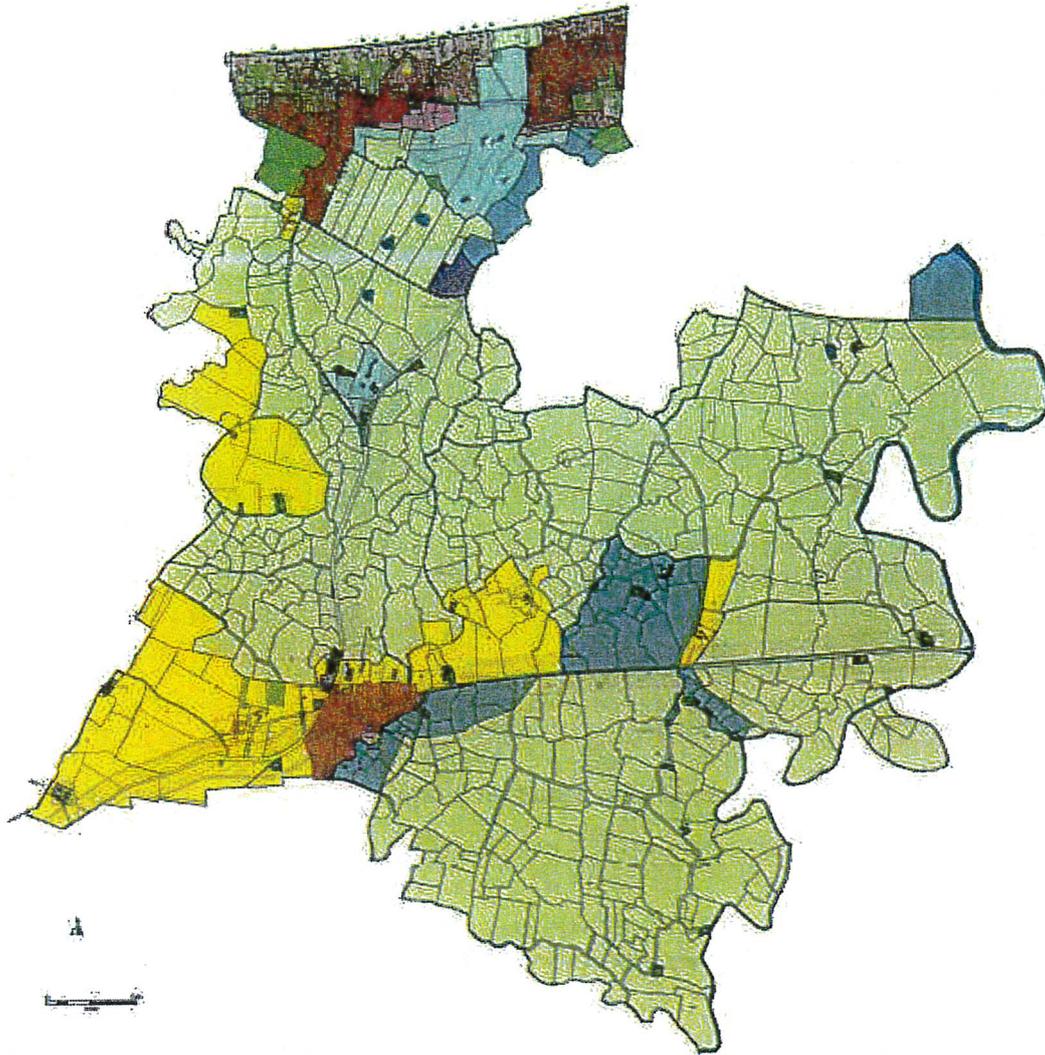
L'analyse des impacts du projet de révision du PLU est globalement bien renseignée mais des compléments sont attendus sur le sol, sur la biodiversité et sur l'eau, de même que sur le climat qui n'est pas abordé.

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 UDA :** Situé au centre du Hame, l'habitat est prévu et être plus importante que sur le reste des quartiers d'habitat
 - Zone UDA :** Elle comprend des quartiers plus ou moins denses, composés essentiellement de logements individuels, où le règlement organise la densification et l'extension du bâti en cohérence avec la capacité d'accueil
 - Zone UDA :** Quartiers moins denses où le règlement organise la densification et l'extension du bâti en cohérence avec leur capacité d'accueil et la préservation de leur cadre paysager
 - Zone UDA :** Quartiers très peu denses composés de grandes propriétés avec des parcs et appartenant souvent au patrimoine bâti remarquable de la Côte Fleurie. Le règlement organise un strict contrôle de leur constructibilité.
 - Zone UDA :** Secteurs réservés à des équipements collectifs ou des activités de loisirs (qu'ils soient publics ou privés, municipaux ou non proches) de
 - Zone UDA :** Secteurs réservés aux équipements collectifs, commerciaux et activités de services. La création de logements ou d'hébergements est interdite.
 - Zone UDA :** Secteur destiné à l'extension urbaine de la commune de Varaville - Secteur d'extension du Hame
 - Zone UDA :** Secteur destiné à l'extension urbaine de la commune de Varaville - Secteur d'extension du bourg
 - Zone UDA :** Secteur destiné à l'extension urbaine de la commune de Varaville - Secteur d'extension du Hame
 - Zone N :** zones naturelles à protéger du fait de l'intérêt de leurs sites naturels, de la qualité de leurs paysages ou de leur caractère d'espaces naturels
 - Zone NA :** Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, permettant l'évolution des activités de services qui y existent
 - Zone NA :** Zone réservée à l'aménagement d'une aile d'accueil pour les Gens du Voyage
 - Zone NA :** Secteurs où peuvent être implantés les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitat
 - Zone NA :** Zone correspondant aux espaces remarquables du territoire, au titre de la loi Littoral
 - Zone NA :** Secteur permettant les pratiques récréatives dans un cadre paysager et écologique à préserver
 - Zone NA :** Secteurs pouvant recevoir des hébergements légers de loisirs (PRL ou terrain de camping-caravaning) ainsi que des aires équipées pour le stationnement de camping-car
 - Zone NA :** 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 NA :** Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, comprenant une implantation économique existante à l'issue d'un boug
 - Zone NA :** Secteurs où peuvent être implantées les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitat
 - Zone NA :** Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, autorisé ou Lieu BDLA, pour de l'habitat individuel collectif, ou pour des activités de loisirs
- Pour information :**
- Zones de répit agricole ou bâtiments agricoles
 - Secteurs où les constructions doivent être l'objet d'un permis de construire
 - Classement des sites des infrastructures littorales
- Autres symboles :**
- Espaces protégés 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 Obligations d'Aménagement et de Programmation
 - Chemins à conserver ou à créer
 - Espaces Boisés Classés existants ou à créer (article L. 110-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
 - Éléments ou ensemble d'intérêt paysager ou écologique repérés (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
 - Alignement de haies
 - Alignement d'arbres
 - Arbres isolés
 - Arbres isolés
 - Secteurs d'espaces verts à créer
 - Mares
 - Constructions d'intérêt architectural ou paysager repérées (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
 - Canaux ou biefs bâtis ou pouvant l'être
 - Bande de 10 mètres à compter de la berge, ni constructible, ni aménageable, ni extensible
 - Emplacements réservés au profit de la passerelle (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
 - ER1 : Création d'un chemin au bourg - 150 m x 5 m
 - ER2 : Aménagement d'un carrefour au Hame - 24 m
 - ER3 : Aménagement d'un chemin au bourg - 300 m x 10 m
 - ER4 : Aménagement de voie le long de la VCI de Robehomme à Varaville (chemin de l'Anguille) - 1000 m
 - ER5 : Bouclage de la voie verte au sein du marais - 300 m x 5 m
 - ER6 : Aménagement d'une aire de pique-nique le long de la VCI - 3700 m²
 - ER7 : Liaisons piétons entre la place du golf, la station de ski en bordure de la RD913 et la rue du Colonel Henry - a = 100 m x 5 m b = 110 m x 5 m
 - ER8 : Aménagement d'un carrefour au Hame - 63 m²
 - ER9 : Création d'équipements publics et aménagement des espaces publics au Hame - 2100 m²

Figure 2 : Plan de zonage du projet de PLU révisé de la commune de Varaville (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 2020².

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 2000³ 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).

2 Consultable à l'adresse suivante :

https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/a_3654_2020_plu_varaville_delibere.pdf

3 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 Varville appartient au périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Nord Pays d'Auge, approuvé le 29 février 2020. Ce dernier étant un SCoT intégrateur⁴, 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 Varville (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 (Sraddet), 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. *↳ étude des sols*

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 mondiale⁵, 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

⁵ 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 logement⁶. 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'environnement⁷.

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 élevé⁸.

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 Znieff⁹ 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

9 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)¹⁰. 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

10 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 m³. 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 2022¹¹), 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_zau_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 actifs¹². 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 2020¹³ 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-climatisme¹⁴. 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.

REÇU LE
DATE

1 - 4 AVR. 2023

MAIRE DE VARAVILLE

Monsieur Le Maire
Mairie
2 Avenue du Grand Hôtel
14390 VARAVILLE

IOS REF : DU-REP-2023-BB
OLE TERRITOIRES
SERVICE AMENAGEMENT
Secrétariat : 02 31 70 25 20
amenagement@normandie.chambagri.fr
Dossier suivi par Benjamin BOUTIN

Siège social
5 Avenue de Dubna
CS 90218
14209 HEROUVILLE ST CLAIR CEDEX
Tél. 02 31 70 25 25
Fax 02 31 70 25 70
Accueil14@normandie.chambagri.fr

Hérouville-Saint-Clair, le 27 mars 2023

Objet : Avis Révision – PLU de VARAVILLE

Monsieur le Maire,

Vous nous avez fait parvenir le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VARAVILLE. Nous vous remercions pour cette transmission, et en application des articles R 153-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, nous vous adressons notre avis.

1/ Après étude des éléments fournis, nous notons que pour les 20 prochaines années, le PLU entend limiter la consommation de l'espace à 5,5 ha (soit 2,25 ha par décennie) par rapport au 5,9 ha consommés de la décennie précédente. Nous prenons acte de cette réduction qui va dans le sens de ce que nous défendons, à savoir la réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

2/ Concernant le zonage, le dossier fait apparaître une zone Nm (zone Naturelle correspondant aux espaces remarquables du territoire, au titre de la loi Littoral) couvrant la majorité du territoire, y compris des surfaces valorisées par de l'activité agricole. Nous regrettons que la révision n'ait pas entraînée de nouvelles réflexions sur la place de la zone agricole sur votre territoire.

Après vérification, cette zone correspond parfaitement aux espaces remarquables en annexe du SCoT du Nord Pays d'Auge. Cependant nous attirons votre attention sur le fait que ces espaces sont présumés remarquables et que la prescription au sein du DOO est que « *les documents d'urbanisme **précisent** localement la délimitation des espaces remarquables au sein des enveloppes **proposées** à l'échelle du SCoT* » (cf. Objectif 1.4.1 « Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation du littoral »). Nous regrettons que la marge d'appréciation laissée au document d'urbanisme inférieur n'ait pas permis un zonage laissant plus de place au développement de l'activité agricole.

En effet, le règlement écrit de la zone Nm précise que seules sont autorisés « *les aménagements légers dans les conditions prévues par l'article L121-24 du Code de l'urbanisme* ». Nous constatons que dans cette zone, aucune nouvelle installation ne sera possible. De plus, elle contribue à réduire les possibilités de développement d'activité agricole existante, à l'image des exploitations au nord du bourg, coincées entre la zone U et la zone Nm.

Qui plus est, dans votre rapport de présentation nous relevons un enjeu de « *développement du maraîchage et des activités de diversification liées à la fréquentation touristique* », qui va dans le sens du SCoT et de son objectif de « *valoriser les produits du terroir grâce au **développement des circuits courts et au développement de la diversification touristique*** » (cf. Objectif 2.2.2 « Soutenir la diversification économique des exploitations et les circuits courts »).

REÇU
DATE

MAIRIE DE VARAVILLE

Nous regrettons que ces objectifs partagés entre le SCoT et votre PLU ne fasse pas l'objet d'un zonage plus approprié. La zone Nm ne pourra permettre de répondre à ces attentes, étant entendu que modifié l'article L151-11 (II) du Code de l'urbanisme (modifié par l'article 41 de la loi ELAN de 2018) dispose que « *dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles* ».

Nonobstant le règlement de la zone Nm, le zonage Naturel ne permet pas la réalisation de constructions nécessaire au développement de circuit court.

A notre sens, la zone Nm est donc trop impactante pour le développement de l'activité agricole sur votre territoire.

Au regard des éléments du dossier, nous émettons un avis **défavorable** sur le projet de Révision du PLU de la commune de VARAVILLE.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Président



Jean-Yves HEURTIN



**PRÉFET
DU CALVADOS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la coordination
des politiques publiques
et de l'appui territorial**

Bureau de l'environnement et de l'aménagement
02 31 30 62 93
pref-cdnps@calvados.gouv.fr

CDNPS DU MARDI 14 MARS 2023
Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
formation sites et paysages

Avis sur : PLU – Analyse des Espaces Boisés Classés à VARAVILLE.

Présidence : Mme Florence BESSY, secrétaire générale

Cette demande d'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis conforme de la CDNPS au titre de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme qui impose le classement à ce titre des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune.

La commission émet un avis favorable sur la demande.

Pour le Préfet et par délégation,
La secrétaire générale



Florence BESSY