

pièce n°01a

Résumé non technique de
l'évaluation environnementale



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2023,

le maire, Patrick THIBOUT

POS élaboration
POS révision
PLU élaboration

Modification simplifiée n°1
Déclaration de projet
Modification simplifiée n°2

- approuvée le 23 novembre 1981
- approuvée le 15 juillet 1991
- approuvée le 23 novembre 2012

..... 28.04/2017
..... 26.09/2018
..... 08.07/2019

Résumé non technique de l'évaluation environnementale



— Liste non exhaustive des abréviations rencontrées dans le document :

ARD = Agence Routière Départementale
ARS = Agence Régionale de Santé
CABALOR = Communauté de Communes CAMPagne Baie de l'ORne
CCED = Communauté de Communes de l'Estuaire de la Dives
COPADOZ = Communauté de Communes du Pays d'Auge DOZuléen
DDASS = Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DDTM = Direction Départementale des Territoires Maritimes
DOO = Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT
DREAL = Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
DTA = Directive Territoriale d'Aménagement
E / R / C = Mesures d'Évitement/Réduction/Compensation
EBC = Espace Boisé Classé
EPIC = Établissement Public à caractère Industriel et Commercial
ER = Emplacement Réservé
GRAPE = Groupement Régional des Associations de la Protection de l'Environnement
GRESARC = Groupe de Recherche sur les Environnements Sédimentaires Aménagés et les Risques Côtiers
MATMUT = Mutuelle d'Assurance des Travailleurs Mutualistes
MRAe = Mission Régionale d'Autorité environnementale
NCPA = Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge
NGF = Nivellement Général de la France
OAP = Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD = Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET = Plan Climat-Air-Énergie Territorial
PCS = Plan Communal de Sauvegarde
PICS = Plan InterCommunal de Sauvegarde
PLU = Plan Local d'Urbanisme
PLUi = Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PPA = Personnes Publiques Associées
PPRL = Plan de Prévention des Risques Littoraux
PRL = Parc Résidentiel de Loisirs
RE = Règlement Ecrit
RG = Règlement graphique
RPE = Relais Petite Enfance SAUR : Société d'Aménagement Urbain et Rural - groupe français du secteur de l'eau
SCoT = Schéma de Cohérence Territorial
SDAGE = Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SIVOM = Syndicat Intercommunal à VOcations Multiples
SPANC = Service Public d'Assainissement non collectif
SRADDET = Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalités des Territoires
SRCE = Schéma Régional de Cohérence Ecologique
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
STEP = STation d'EPuration
ZAN = Zéro Artificialisation Nette
ZNIEFF = Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
ZPS = Zone de Protection Spéciale
ZSC = Zone Spéciale de Conservation

Varville est une commune littorale de la Côte Fleurie, distante d'une vingtaine de kilomètre de Caen. C'est une vaste commune de 1 649 hectares, dont près de 80% est occupé par les marais de la Dives. En 2021, la population résidente dépasse le millier d'habitants.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis 2012. La présente révision de ce document d'urbanisme permet de repenser le projet d'aménagement de la commune en lien avec les projets de la communauté de communes et dans une volonté de développement durable.

L'état initial de l'environnement

— Géographie

La commune de Varville est composée de 3 grands ensembles :

- le cordon dunaire et la zone arrière dunaire, sur lesquels s'est développée la ville balnéaire (le Hôme) ;
- une vaste zone de marais drainée par un important réseau de canaux et de fossés ;
- le coteau, où s'est développé le bourg.

— Milieux naturels

Les milieux naturels les plus représentés sur la commune sont les marais arrière-littoraux de la Dives et de la Divette. Ils sont composés de vastes étendues de prairies humides et de cultures, entrecoupées de canaux et de cours d'eau. La richesse de ces marais pour la flore et la faune, en particulier les oiseaux, est reconnu au travers de plusieurs zonages d'intérêt.

Le second secteur de grand intérêt pour son patrimoine naturel est le cordon dunaire du Hôme. Bien que largement agressé par le développement urbain depuis la fin du XIX^{ème} siècle, il continue d'accueillir de nombreuses espèces, dont certaines sont rares.

— Ressources naturelles

La principale ressource exploitée sur la commune est l'agriculture, avec 5 sièges d'exploitation et 3 haras. Ce sont 1 134 hectares de terres agricoles qui étaient exploités en 2020, notamment en élevage et maraîchage.

La commune permet aussi l'exploitation de ressources à des fins de loisirs : pêche à pied, baignade, chasse (marais), pêche de loisirs (étang).

— Risques naturels

Trois ensembles de risques touchent le territoire de Varville :

- les risques littoraux. Ils font l'objet d'un plan de prévention spécifique (PPRL de l'estuaire de la Dives approuvé le 10 août 2021) ;
- les risques d'inondation, qui concernent la quasi-totalité du territoire communal, hormis le coteau (y compris le bourg) et l'essentiel de la zone urbaine du Hôme ;
- les risques de mouvements de terrains (liés au retrait-gonflement des argiles) que l'on observe surtout sur le coteau, y compris dans le bourg de Varville.

— Risques technologiques et nuisances

Deux principales installations peuvent présenter des risques d'accident. Il s'agit de canalisations de transport de gaz à haute pression et d'un pipeline qui traversent la commune d'est en ouest.

En matière de nuisances, les principales infrastructures routières qui traversent la commune peuvent être sources de bruit : la route de Cabourg (RD 513), la route de Touques (RD 27), la route littorale (RD 514) et le contournement de Cabourg (RD 400a et RD400b).

— Pollution

Etant donnée sa surface de marais, le territoire de Varville est sensible à la pollution des eaux. Cette dernière est principalement liée aux pratiques agricoles (pollution au nitrate et pesticide) et à l'urbanisation (production d'eaux usées et ruissellement d'eau pluviale).

— Paysages

Les paysages de Varville reprennent les grands ensembles de la commune :

- le cordon dunaire et la zone arrière dunaire, en partie urbanisée (le Hôme) ;
- les marais de la Dives ;
- le coteau, qui comprend notamment le bourg.

Le Projet

Le projet communal pour les 20 ans à venir est développé dans la pièce intitulée « Projet d'Aménagement et de Développement Durable ».

Un objectif principal y est traduit, celui de préserver le capital environnemental et paysager de la commune :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine écologique et paysager
- Préserver l'activité agricole et favoriser le déploiement d'une agriculture durable
- Développer l'identité paysagère de la commune et préserver son patrimoine culturel bâti et paysager
- Prendre en compte les risques naturels et éviter les (nouvelles) nuisances et pollutions.

Le deuxième objectif communal de promouvoir une offre de logements et d'hébergements équilibrée et organiser l'implantation des équipements et services à y associer est traduit dans les orientations suivantes :

- Développer une autre valorisation du tourisme sur la Côte Fleurie
- Une croissance urbaine maîtrisée

Enfin, un troisième objectif communal est traduit, celui de développer des équipements, aménagements et services pour toujours mieux répondre aux besoins des habitants de la commune dans le cadre d'un aménagement durable du territoire :

- Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacement sans voiture et d'accès aux espaces naturels
- Poursuivre l'amélioration des conditions de stationnement au Hôme
- S'inscrire dans la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

Présentation du zonage

en hectare	PLU R1	PLU
Zones à vocation résidentielle		
UGa	4.08	Ua 7
UGb	56.56	Ub 57
UGc	28.18	Uc 27
UGd	27.44	Ud 27
UGs	1.35	Us 2
UGI	1.89	
Total	119.5 7.2%	121 7%
Zones A Urbaniser		
1AUa	3.9	
1AUb	0.7	
1AUc	0.5	
Total	5.1 0,3%	4 0,2%
Zones Agricoles		
dont Ae	0,6	
dont Ah	4,17	
dont At	0,84	
Total agricoles	223.4 13.5%	184 11%
Zones Naturelles		
dont Ngdv	4,36	
dont Nh	5,66	
dont Ne	0,16	
dont Ni	51,68	
dont Nm	1133	
Dont Nt	11,41	10 0,6
Total agricoles et naturelles	1529.15 92.5%	1514 92%
Total	1654 100%	1639 100%

La zone urbaine est divisée en 6 secteurs et représente 7% du territoire communal. Quatre secteurs sont à dominante d'habitat et deux à dominante d'équipements et de services.

Les zones à urbaniser sont au nombre de trois, et représentent 0.3% du territoire communal. Elles sont destinées aux extensions urbaines de la commune, et pourront recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services compatibles avec leur destination dominante, l'habitation.

Les zones agricole et naturelle ou forestière occupent 92% du territoire communal.

La zone N accueille 6 sous-secteurs :

- un secteur Ngdv réservé à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les Gens du Voyage.
- des secteurs Nh où pourront être implantées les annexes et extensions des bâtiments existants à usage d'habitation
- un secteur Ne, de taille et de capacité d'accueil limitées, permettant l'évolution des activités de services qu'ils reçoivent, dans le cadre d'une constructibilité très limitée : activités liées aux étangs de pêche ;





- des secteurs NI permettant des pratiques récréatives (Golf, Étang de pêche, centre équestre, ...) dans un cadre paysager et écologique à préserver ;
- des secteurs Nt, accueillant les parcs résidentiels de loisirs.
- des secteurs Nm correspondant à l'éstran et à la partie des dunes, maintenus en espace naturel, ainsi qu'à la zone naturelle dont l'intérêt écologique est majeur.

La zone A accueille 3 sous-secteurs

- des secteurs Ah : pourront y être implantées les annexes et extensions des bâtiments existants à usage d'habitation
- un secteur At : de taille et de capacité d'accueil limitées, il autorise, au Lieu Brûlé, de nouvelles constructions pour de l'hébergement touristique ou hôtelier ou pour des activités de loisirs, en cohérence avec la destination actuelle de la propriété ;
- un secteur Ae : de taille et de capacité d'accueil limitées, il prend en compte une implantation existante à l'ouest du bourg, afin d'y permettre de nouvelles constructions pour des activités économiques.

Le règlement graphique compte 9 emplacements réservés réservés :

- à l'aménagement de portions manquantes de voies douces (ER1, 3, 5 et 7)
- à des aménagements routiers (ER2, 4 et 8)
- à des créations d'espaces publics (ER6 et 9).

Parmi les autres dispositifs réglementaires retenus pour la mise en oeuvre du PADD, le classement des Espaces Boisés Classés et l'identification des éléments d'intérêt écologique ou paysagers sont instaurés :

	Avant la révision	Après la révision
Au titre de L.113-1 et suivants		
Espaces Boisés Classés	15 ha	18,6 ha
Au titre de L.151-23		
Haies	5888 mètres	13 980 mètres
Alignements d'arbres	2500 mètres	2 520 mètres – 3 alignements
Arbres isolés	2	7 arbres
Espaces Verts à Conserver		3 espaces – 0,72 ha
Mare		1 mare

En résumé :

Calcul du potentiel de création de logements du projet réglementaire :

EN EXTENSION URBAINE :

1AUa : 3.9 ha urbanisable / 164 logements résidentiels (et 102 logements touristiques) - la densité minimale imposée par le SCoT sera largement respectée ;
 1AUb (bourg) : 0.7 ha urbanisable / 12 logements à raison de 20 logements par hectare
 1AUc (stade / Le Hôme) : 0.5 ha / 8 logements à raison de 20 logements par hectare
 soit un potentiel théorique de 286 logements en extension urbaine (dont 102 logements touristiques) ;

EN DENSIFICATION :

- un potentiel théorique de 15 logements pour le bourg
- un potentiel théorique de 40 logements pour le Hôme

Vu la rétention foncière et la densification «douce» autorisée par le projet (par maîtrise de l'imperméabilisation et la prise en compte de la capacité d'accueil limitée dans les espaces proches du rivage) , il est possible que ces possibilités de densification soient inférieures.

Nota : Cette répartition des parcs de logements potentiels est compatible avec l'orientation du SCOT qui vise à ce que soit réalisée près de la moitié de la production dans l'enveloppe urbaine, dès lors que le secteur 1AUa, déjà viabilisé est compris dans cette enveloppe.

Synthèse :

Le projet de PLU planifie la réalisation de 341 logements. Parmi eux :

- 4 seront consommés par le phénomène d'une légère augmentation de la vacance,
- 142 participeront à l'évolution positive du parc de résidences secondaires et occasionnels
- 195 permettront le développement de la part des résidences principales.

Comme il a été démontré précédemment, le desserrement de la population (baisse de la taille des ménages de 2.09 à 2) consommera 22 logements (point mort). Ce sont donc 173 logements qui participeront à la croissance démographique de ces prochaines années. La population communale devrait donc augmenter d'environ 345 personnes (1365 habitants en 2040).

Les incidences du projet sur l'environnement et les mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser

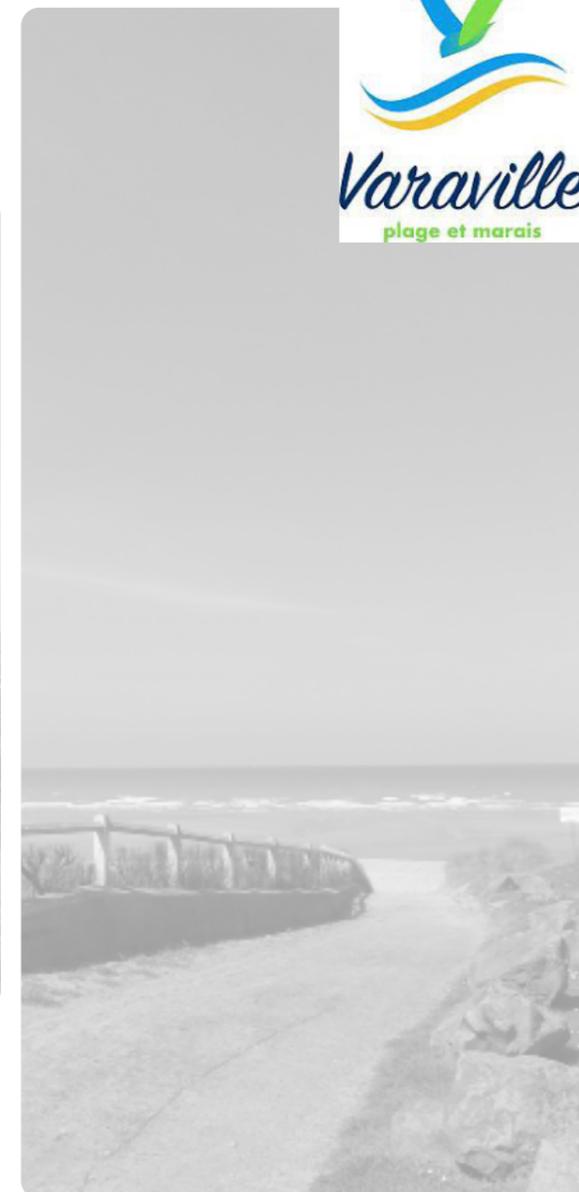
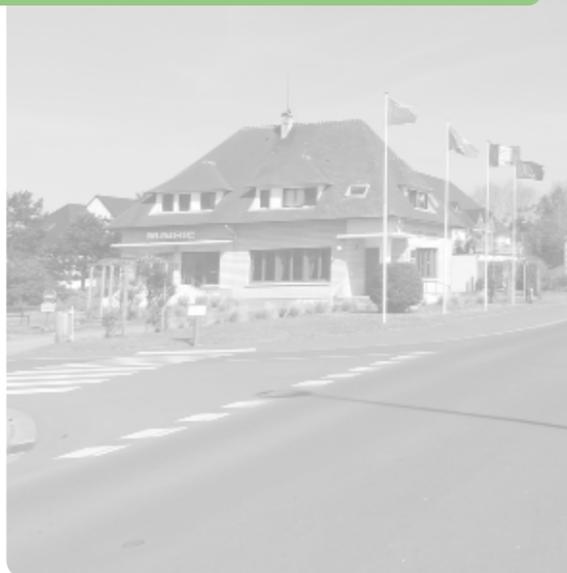
Thématique	Principales incidences	Mesures
Milieux naturels	Incidences modérées : - Classement de faibles surfaces de zone humide en zone urbanisable (secteur Ngdv) - Urbanisation potentielle aux abords des marais (réservoir de biodiversité)	- La très grande majorité des réservoirs de biodiversité sont classés en zone naturelle Nm ; - La prise en compte des corridors écologiques est assurée dans le document (coupure verte du golf - protection des boisements et des haies remarquables - protection des parcs et jardins des grandes propriétés du Hôme). - Maintien en espace vert des surfaces de zone humide concernées ou obligation de compenser - Le règlement permet un aménagement des franges urbaines favorable à la biodiversité : obligation de clôtures permettant le passage de la petite faune - recul de 10m des berges des canaux - définition d'espaces verts à conserver en bordure de marais dans le bourg... - La préservation des milieux naturels à enjeux est assurée dans le document, notamment le cordon dunaire (retrait des constructions le long du littoral) - Relocalisation du projet de centre équestre pour préserver les zones humides au Sud-Ouest du Hôme
Ressources naturelles	Incidences faibles : - Classement d'une parcelle agricole exploitée en zone urbanisable - Interdiction de créer de nouveaux gabions	- Préservation des abords de sites d'exploitation agricole - Pérennisation de l'activité pêche en étang via les zones Ne et NI (étangs de Saint-Georges)
Risques	Incidences modérées : - Classement en zones urbanisables d'un secteur situé dans la zone soumise au bruit de la route littorale	- Aucune zone urbanisable prévue dans la zone inondable - la zone inondable est essentiellement située en zone A et N - des mesures réglementaires (A1, N1, A2, N2, UG2, UG1) - Le règlement écrit prend en compte la profondeur de la nappe et son risque de remontée à l'article 2 des zones UG et 1AU - Gestion des ruissellement via la protection des berges des canaux, des talus, fossés et haies existants en bordure de voie ou en limite séparative - interdiction de buser les canaux en dehors de deux canaux busés au Sud du Hôme - Le projet prévoit le réaménagement de la route littorale afin d'apaiser la circulation et de limiter le bruit ;
Cadre de vie	Incidences positives	Les constructions sont limitées aux abords des zones déjà agglomérées Identification des constructions remarquables Développement des infrastructures liées aux déplacements cyclo-pédestres

Les modalités d'évaluation du projet

La mise en oeuvre du PLU fera l'objet d'une évaluation au bout de six ans. Cette démarche permettra de mesurer l'évolution du territoire (notamment les projets réalisés) au regard des principaux objectifs énoncés en termes de production de logements, de locaux d'activité, de consommation de terres, de chemins créés, etc. C'est ainsi que seront concrètement évaluées les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement.

pièce n°01b

Rapport de Présentation



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2023,

le maire, Patrick THIBOUT

POS élaboration
POS révision
PLU élaboration

Modification simplifiée n°1
Déclaration de projet
Modification simplifiée n°2

— approuvée le 23 novembre 1981
— approuvée le 15 juillet 1991
— approuvée le 23 novembre 2012

..... 28.04/2017
..... 26.09/2018
..... 08.07/2019

sommaire

1. Introduction

- 1.1. Situation9
- 1.2. Organisation administrative et politique.....9
- 1.3. La révision du PLU9
- 1.4. Un document compatible avec les directives, programmes et schémas suivants11

2. Diagnostic socio-économique

- 2.1. Évolution récente de la population résidente. 15
- 2.2. Évolution récente du parc de résidences principales 17
- 2.3. Tourisme : capacité d'accueil et équipements 18
- 2.4. Équipements et services à la population..... 21
- 2.5. Économie et emploi local 22

3. État initial de l'environnement

- 3.1. Données géographiques..... 25
- 3.2. Ressources naturelles 27
- 3.3. Milieux naturels 29
- 3.4. Risques naturels 40
- 3.5. Autres risques, nuisances et pollutions 45

4. Aménagement de l'espace

- 4.1. Structure de l'urbanisation 49
- 4.2. Typologie des constructions et paysages urbains 50
- 4.3. Patrimoine culturel..... 57
- 4.4. Déplacements et voies de communication 58
- 4.5. Autres réseaux ou infrastructures 65
- 4.6. Bilan de la capacité de densification des espaces urbanisés 67

5. Synthèse du diagnostic, besoins et objectifs

- 5.1. Diagnostic socio-économique 70
- 5.2. Profil environnemental 71
- 5.3. Évolution de l'urbanisation 72

6. Explication des choix retenus pour établir le PADD et le traduire réglementairement

- 6.1. Les fondements du projet 74
- 6.2. Les choix du projet 74
- 6.3. Mise en œuvre réglementaire du PADD dans les O.A.P. et le règlement 77

7. Justifications des Orientations retenues pour les OAP

- 7.1. Introduction 82

8. Présentation et justification des dispositions du REGLEMENT

- 8.1. Introduction 84
- 8.2. Présentation du zonage 85
- 8.3. Présentation des emplacements réservés (L.151-41 du code de l'urbanisme) 86
- 8.4. Présentation des autres dispositions réglementaires retenues pour la mise en œuvre du PADD 90

9. Articulation du PLU avec les documents cadres

- 9.1. Articulation du PLU avec le SCoT..... 94
- 9.2. Articulation du PLU avec le PCAET 95

10. Incidences du projet sur l'environnement et les mesures associées

- 10.1. Incidences en l'absence du projet..... 98
- 10.2. Introduction..... 98
- 10.3. Incidences du PADD..... 98
- 10.4. Incidences du règlement et des OAP 99

11. Incidences du projet sur le réseau NATURA 2000

12. Indicateurs et modalités de suivi

13. Méthodologie de l'évaluation environnementale





page

6



1.Introduction



page
8



1. Introduction

1.1. Situation

VARAVILLE est une grande commune (1 649 ha) qui borde le littoral de la Côte Fleurie.

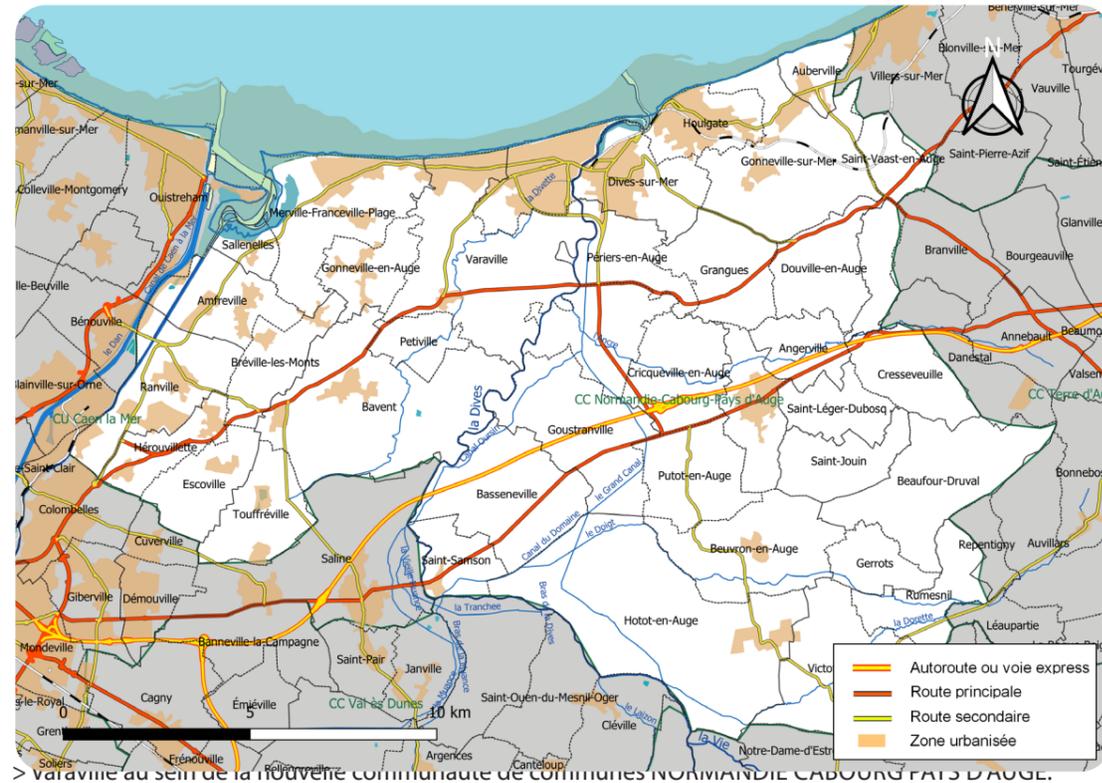
Près de 80% de son territoire est occupé par les marais de la Dives.

Elle est située entre Cabourg à l'Est et Merville-Franceville à l'Ouest, à une vingtaine de kilomètres de Deauville, et un peu plus de Caen par les RD513 et RD514 (route littorale).

Elle comprend deux pôles d'urbanisation : le Hôme, en bord de mer, qui accueille les 2/3 de la population résidente (mais seulement 10% des logements) et le Bourg au Sud, village historique en bordure de la zone de marais.

Sa population résidente dépasse le millier d'habitants en 2021, sachant que les 2/3 de ses logements sont des résidences secondaires.

1.2. Organisation administrative et politique



Avant le 1^{er} Janvier 2017, Varaville formait avec cinq autres communes, AUBERVILLE, CABOURG, DIVES-SUR-MER, GONNEVILLE SUR MER et HOULGATE, la Communauté de Communes de L'ESTUAIRE DE LA DIVES (C.C.E.D.).

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les Communautés de Communes Estuaire de la Dives (C.C.E.D.), Campagne et Baie de l'Orne (CABALOR) et Pays d'Auge Dozuléen (COPADOZ) se sont regroupées pour former la nouvelle Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge. S'y sont adjointes les communes de Beaufour-Druval, Beuvron-en-Auge, Gerrots, Hotot-en-Auge, Rumesnil et Victot-Pontfol.

Ce nouveau territoire regroupe 39 communes au 1^{er} janvier 2020 et compte environ 30 000 habitants.

— Compétences de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge

Compétences obligatoires

- Aménagement de l'espace ;
- Actions de développement économique ;
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) ;
- Collecte et traitement des ordures ménagères ;
- Gens du voyage.

Compétences optionnelles :

- Protection et mise en valeur de l'environnement ;
- Politique du logement et cadre de vie ;
- Voirie ;
- Équipements culturels, sportifs, pré-élémentaires et élémentaires d'intérêt communautaire ;
- Assainissement collectif et non collectif ;
- Maison de services au public ;

Compétences facultatives :

- Aires de camping-cars ;
- Enfance jeunesse.

1.3. La révision du PLU

— Rappel de l'évolution du document de planification communale

Varaville dispose d'un POS depuis 1981. Il sera révisé une première fois dix ans plus tard puis transformé en Plan Local d'Urbanisme en 2006. Suite à un recours, ce nouveau PLU sera annulé en 2008, engageant la nouvelle municipalité à initier une seconde procédure d'élaboration, qui sera approuvée en novembre 2012.

Ce PLU sera mis en révision en 2016, pour prendre en compte les nouveaux projets communaux et intercommunaux.

- Une modification (procédure simplifiée) est engagée en 2017 pour l'implantation d'une antenne relais.
- Une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU initiée par la communauté de communes en 2017, s'est conclue en 2018 pour autoriser la création d'une aire de grand passage, pour les Gens du Voyage.
- Une modification (procédure simplifiée) est engagée en 2019 pour des adaptations réglementaires qui pourrait permettre l'implantation d'un hôtel au Hôme.

P.O.S. INITIAL	approuvé	le 23 novembre 1981
RÉVISION N°1	"	le 15 juillet 1991
PLAN LOCAL D'URBANISME	"	le 23 novembre 2012
Modification simplifiée N°1	"	le 28 avril 2017
Déclaration de projet	"	le 26 septembre 2018
Modification simplifiée N°2	"	le 8 juillet 2019

— Un nouveau document dans un nouveau cadre réglementaire

La mise en révision s'initie pour prendre en compte de nouveaux projets, qu'ils soient communaux ou communautaires :

- Aménagement de la traversée du Hôme et de l'entrée sud-ouest ;
- Nouveaux projets d'aménagement et d'urbanisation au Hôme, assurant la mixité intergénérationnelle ;
- Nouveaux équipements sur la commune : prise en compte du site d'accueil des gens du voyage, déplacement des ateliers communaux, déplacement du poney-club...

Elle s'inscrit dans un nouveau périmètre politique : l'élargissement de la communauté de communes, et un nouveau cadre réglementaire :

- Élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux par l'État (PPRL) ;
- Révision du SCoT du Nord Pays d'Auge ;
- Nouveau code de l'urbanisme.



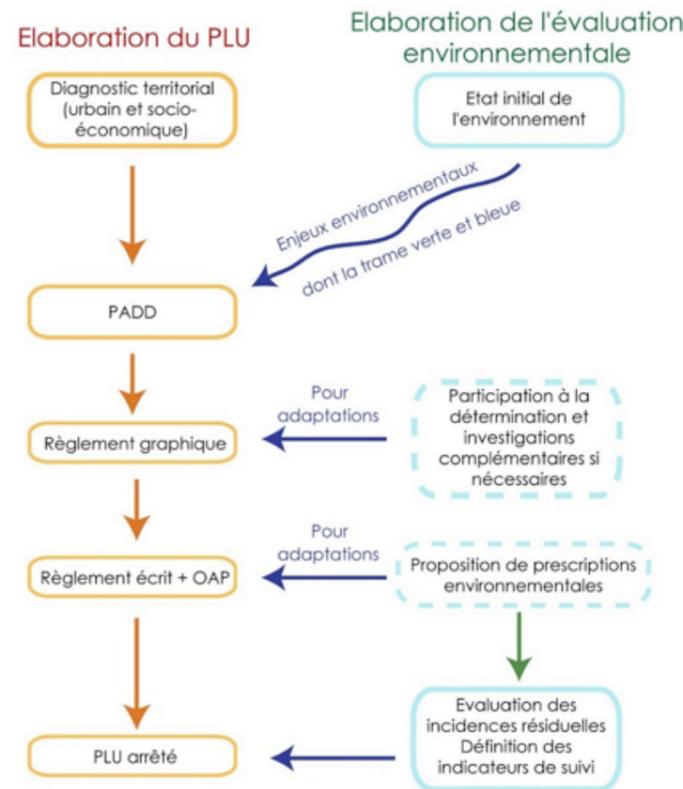
Cette révision prendra en compte les dernières lois d'aménagement : Engagement National pour l'Environnement (ENE / dite Grenelle II) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR), entrée en application depuis l'élaboration du PLU.

Elles ont profondément modifié le Code de l'Urbanisme en renforçant les objectifs de protection de la biodiversité, de lutte contre l'étalement urbain, de densification des espaces urbanisés et d'utilisation des énergies renouvelables, ce qui supposera en particulier la définition d'une trame verte et bleue ou d'objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation de l'espace.

Cette nouvelle procédure aura deux incidences fortes sur les études et le futur document :

- Elle supposera que la commune statue sur le cadre réglementaire dans laquelle elle inscrira son règlement. En effet ayant délibéré pour la mise en révision avant le 1^{er} janvier 2017, elle pourra choisir de reconduire le cadre fixé par les articles R123-1 et suivants du code de l'urbanisme ou par ceux du nouveau code.
- Elle sera conduite parallèlement à une évaluation environnementale, Varaville étant une commune littorale;

C'est une démarche conduite parallèlement aux études d'urbanisme dont le caractère itératif garantit la prise en compte des questions liées à l'environnement et au développement durable, aux différents stades des études, du diagnostic au règlement, en passant par le PADD.



Rappel des dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° 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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

1.4. Un document compatible avec les directives, programmes et schémas suivants

— Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Après avoir identifié les composantes de la trame verte et bleue régionale, et les enjeux liés à la préservation ou la restauration de leurs continuités, il définit un Plan d'Action Stratégique et propose des outils pour sa mise en œuvre.

Partant du constat que la fragmentation du territoire est la principale cause de l'érosion de la biodiversité, le SRCE identifie 18 enjeux, dont 7 prioritaires :

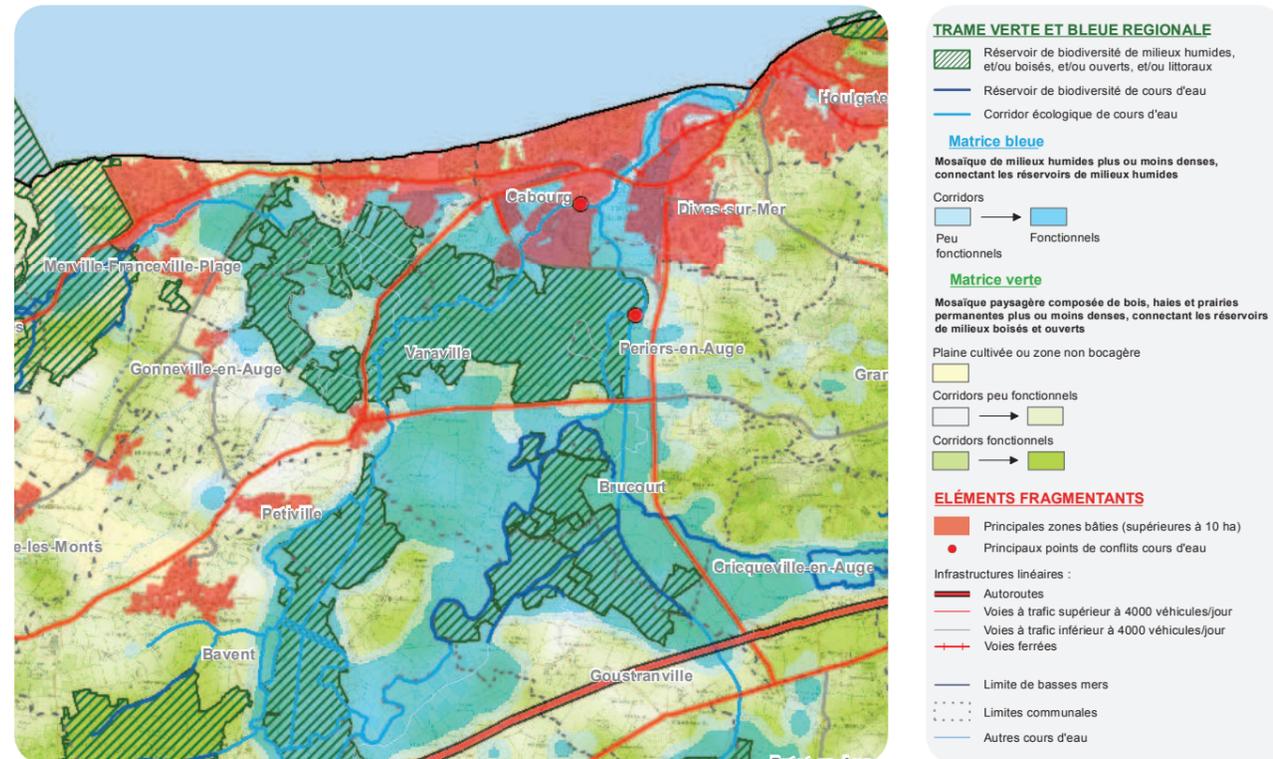
- La connaissance / la sensibilisation des acteurs ;
- La préservation des fonctionnalités écologiques en lien avec les activités humaines qui s'exercent sur le territoire : par la prise en compte de la présence d'espèces et d'habitats naturels patrimoniaux (en complément des espèces protégées réglementairement) par les projets d'aménagements (projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements - article L.371-3 du Code de l'Environnement) et le maintien de la fonctionnalité de la matrice verte ;
- La restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques qu'elles concernent la matrice verte, les zones humides ou les cours d'eau.

Il définit un plan d'action autour de trois objectifs :

- L'identification d'actions prioritaires au regard de la préservation et de la restauration des continuités écologiques en Basse-Normandie ;
- L'acquisition de connaissances, qui restent lacunaires et non homogènes sur le territoire régional ;
- Un guide méthodologique visant à faciliter la prise en compte du SRCE par les territoires.

Sur Varaville, l'extrait de l'atlas cartographique met en évidence :

- > La présence de réservoirs de biodiversité correspondant au marais (réservoir de zones humides) mais aussi à la Dives et la Divette au sud est du territoire ;
- > L'inscription de la majorité du territoire, hormis les zones bâties du littoral et du bourg, dans la matrice bleue.



— Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La commune est comprise dans le périmètre du SDAGE du bassin SEINE NORMANDIE.

Créé par la loi sur l'Eau de 1992, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un outil de planification fixant pour une période de 6 ans les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs à atteindre en termes de qualité et de quantité des eaux.

Sa révision pour la période 2016 -2021 a été adoptée le 5 novembre 2015, puis annulée suite à un recours en 2018, remettant en application le document précédent.

Ses objectifs visaient à une gestion durable de la ressource en eau.

Il comptait 44 orientations et 191 dispositions organisées autour de grands défis comme :

- La diminution des pollutions ponctuelles ;
- La diminution des pollutions diffuses ;
- La protection de la mer et du littoral ;
- La restauration des milieux aquatiques ;
- La protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- La prévention du risque d'inondation.

— Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Pays d'Auge

Le SCoT du Nord PAYS D'AUGE a été approuvé le 15 décembre 2007 et a été mis en révision le 16/11/2013.

Les études de révision du PLU se sont déroulées parallèlement à la révision du SCOT.

Il a été approuvé le 29 février 2020, quelques jours avant le premier arrêt du projet de révision du PLU de Varaville.

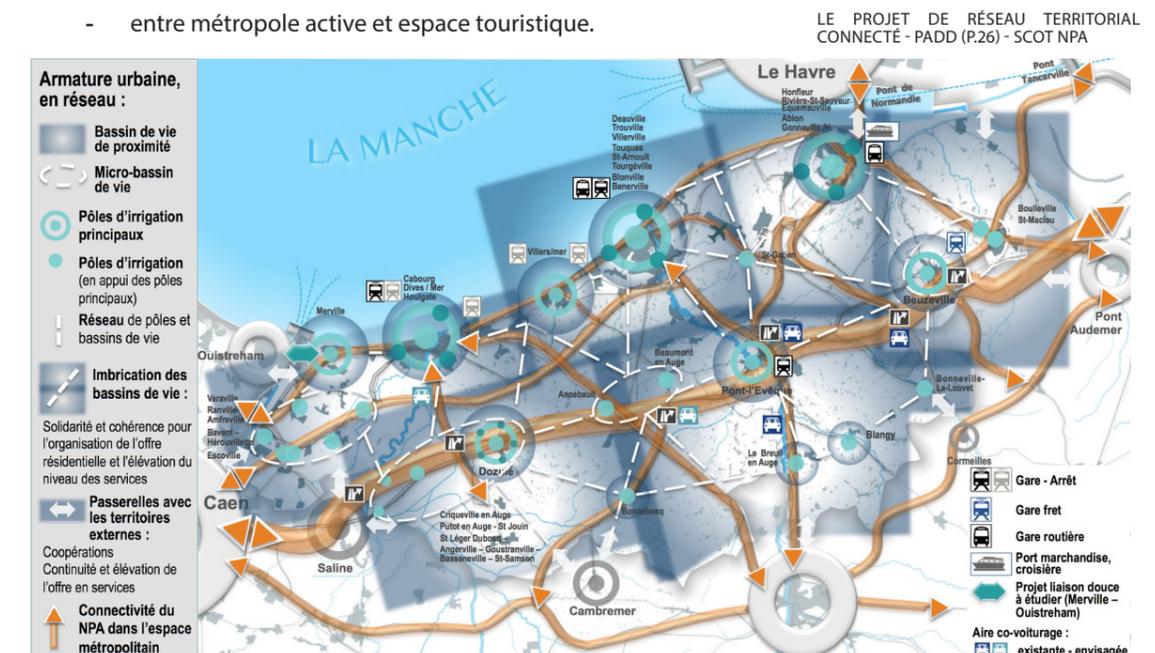
Rappels des objectifs du PADD du SCOT Nord Pays d'Auge

«Pour donner corps à la connectivité revendiquée comme mode de développement, et participer à la constitution d'un complexe patrimonial, environnemental, touristique et économique, où l'excellence touristique traditionnelle est le socle pour une économie plus large», est promu :

- Un maillage éco-paysager et patrimonial, valorisant durablement les facteurs d'excellence,
- L'innovation et l'expérimentation pour soutenir une dynamique économique d'excellence qui contribue au rayonnement métropolitain,
- Un réseau territorial connecté et interdépendant, pour une solidarité globale,
- Des mobilités au service de la connectivité.

Cette organisation en réseau connecté se fonde sur une alliance :

- entre littoral et espace rural,
- entre urbanité et ruralité,
- entre métropole active et espace touristique.





page
12



2. Diagnostic socio-économique



page
14



2. Diagnostic socio-économique

VARAVILLE est une commune littorale, qui compte un grand nombre de résidences secondaires. Aussi, on abordera son profil socio-économique à partir de deux points de vue complémentaires :

- > l'analyse de la population résidente, de son évolution et des problématiques d'habitat qui lui sont liées ;
- > l'analyse de l'économie touristique locale et des questions d'aménagement qu'elle soulève.

Le diagnostic qui suit est établi à partir des données INSEE détaillées disponibles les plus récentes au moment des études socio-économiques, soit celles de 2020.

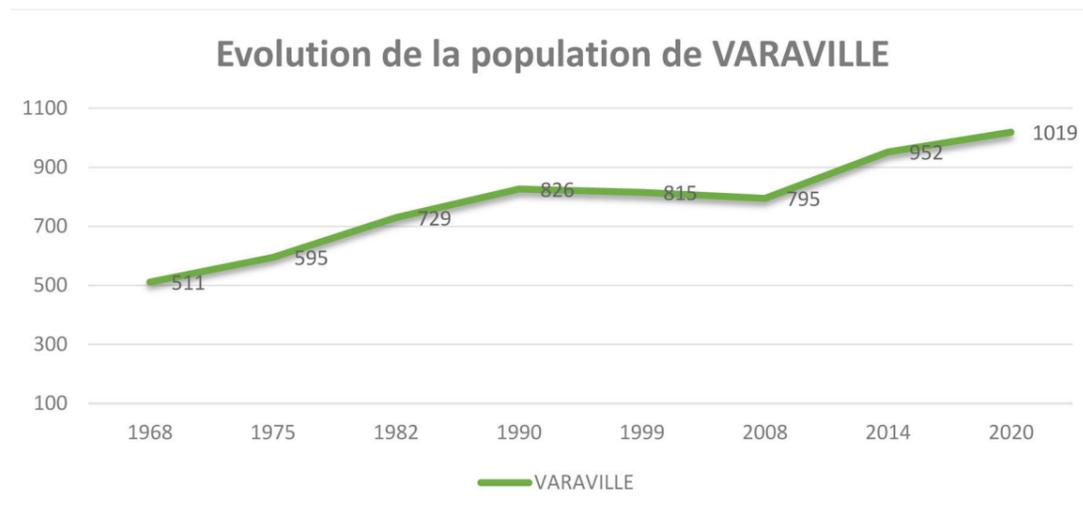
2.1. Évolution récente de la population résidente

La population de Varaville est restée d'environ 300 habitants du XIX^{ème} siècle jusqu'aux années 1920. C'est dans l'entre-deux Guerres, avec le développement du tourisme balnéaire, que la commune va connaître une première forte croissance démographique. Elle compte, alors environ 500 habitants.

Elle connaîtra une nouvelle croissance dans les années 1970, portant sa population à 800 habitants. La population communale stagne ensuite pendant une quinzaine d'années, pour connaître à nouveau une croissance à la fin des années 2000.

— Une population résidente qui stagne à nouveau, après l'embellie due à la politique de l'habitat conduite à partir des années 2000

Varaville compte un peu plus de 1000 habitants en 2020 (1019).



INSEE	1982	1990	1999	2008	2014	2020
POPULATION	729	826	815	795	952	1019
RESIDENCES PRINCIPALES	257	293	334	377	439	488
NOMBRE MOYEN PAR AN	+6.7	+4.5	+2.4	+4.8	+10.3	+8.2

L'INSEE évalue la population communale à 1019 habitants en 2020.

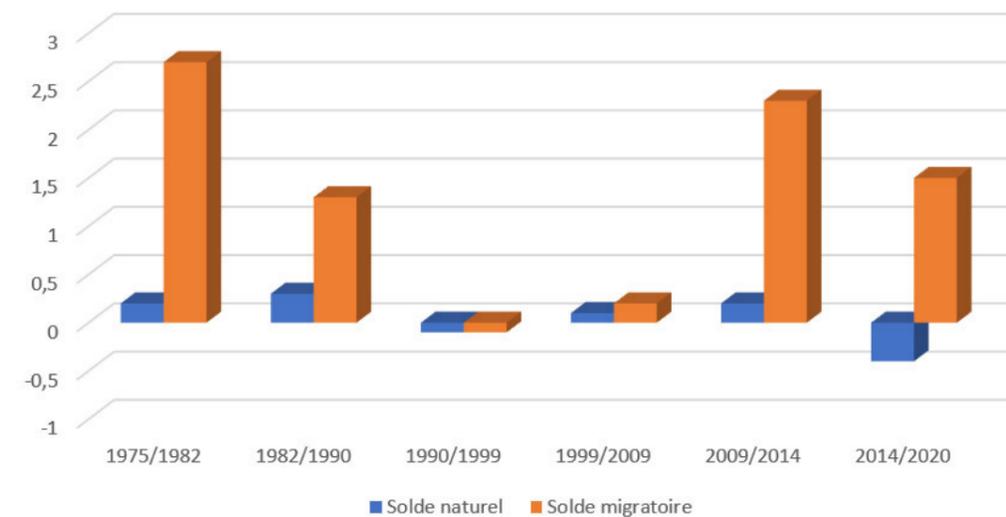
Les données précédentes permettent de constater qu'avec la création d'environ 49 résidences principales, la population communale a cru d'environ 67 personnes, entre 2014 et 2020.

La création de résidences principales au milieu des années 2000 a modifié le profil de la population communale:

- > le taux de natalité s'était redressé avec l'arrivée de jeunes familles : alors que le taux de natalité était au plus bas

EVOLUTION ANNUELLE MOYENNE	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2009	2009/2014	2014/2020
VARIATION ANNUELLE MOYENNE	2.2	2.9	1.6	-0.1	0.3	2.5	1.1
TAUX DE NATALITE EN %	17.1	12.5	9.9	7.3	9.6	11.8	6.8
TAUX DE MORTALITE EN %	12.1	10.1	7	8	8.2	9.5	10.9
SOLDE MIGRATOIRE	1.7	2.7	1.3	-0.1	0.2	2.3	1.5

Indicateurs démographiques



à la fin des années 2000, il n'a cessé d'augmenter jusqu'en 2014, puis a fortement baissé pour passer sous les 7% ; Parallèlement le taux de mortalité qui était au plus bas dans les années 80 n'a cessé d'augmenter pour atteindre presque 11% sur la période 2014-2020.

> le solde migratoire était redevenu nettement positif renouant avec les taux de la fin des années 70. Il s'est fortement réduit à nouveau, faute de croissance du parc de logement.

Nota : on soulignera cependant, que la présence de ménages une grande partie de l'année, dans des résidences dites secondaires, n'est pas prise en compte dans ces chiffres.

— Évolution de la pyramide des âges

Comme le montre les graphiques ci-après, la pyramide des âges sur la commune est très différente de celle du Département :

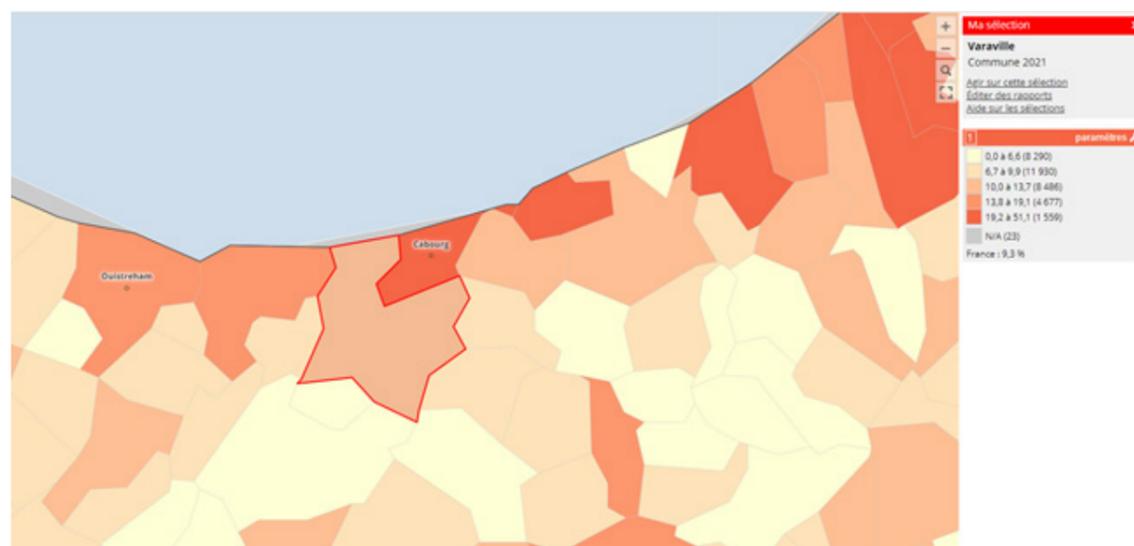
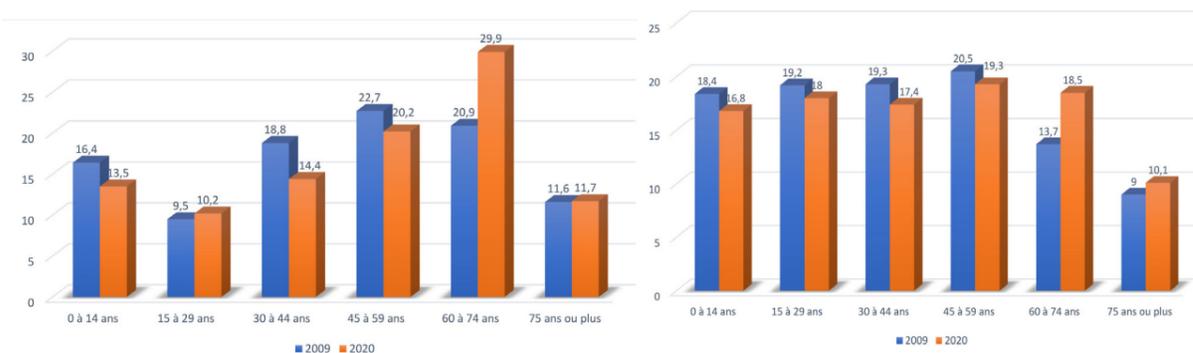
- > les «plus de 60 ans» sont sur-représentés et leur part continue de croître : ils représentent plus de 41% de la population communale, pour 28% en moyenne sur le département et leur part a cru, entre 2008 et 2018 de plus de 9 points. Ce rythme de «vieillesse» devrait se ralentir dans les années à venir après le « passage du pic » bien visible sur le graphique, que la politique de l'habitat conduite au début des années 2000 a contrecarré.
- > En 2018, 23.7% de la population a moins de 30 ans (c'est 11.5 points de plus en moyenne sur le département) : une proportion stable sur la période qu'explique l'arrivée de jeunes ménages.



Pyramide des âges: Population par tranches d'âges en 2020 – document INSEE

VARAVILLE:

CALVADOS :



Part des personnes âgées de plus de 75 ans - 11.7% pour la commune de VARAVILLE

— Profil des ménages

Avec la croissance de l'âge moyen de la population, le nombre de ménages (= le nombre de résidences principales) continue de croître. Il a augmenté de 11.2% entre 2014 et 2020, alors que la population a augmenté de 7% dans le même temps.

INSEE	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Nombre de ménages	210	257	293	334	377	439	488
Taille des ménages	2.83	2.84	2.82	2.44	2.23	2.17	2.09

- > La diminution de la taille moyenne des ménages se poursuit malgré l'arrivée de familles ; Elle s'établit à moins de 2.1 personnes par ménages en 2020 ; elle était de 2,44 à la fin des années 90 ;
- > Le nombre de ménages composés d'une personne est passé de 133 à 168 entre 2014 et 2020 ;
- > Dans seulement 115 ménages, il y a des enfant(s), soit 115 ménages en 2020 - 144 ménages sont sans enfant - 34 familles sont dites monoparentales.

Activité des ménages

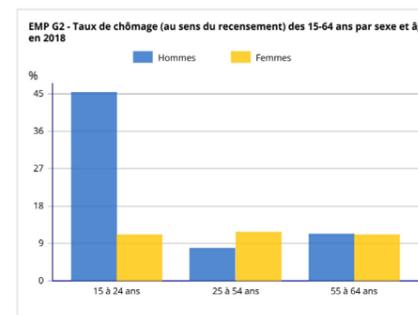
Vu l'évolution de la démographie communale, le nombre d'actifs a peu augmenté (398 en 2020) , et leur part baisse dans la population : ils représentaient 47 % des habitants à la fin des années 90 et plus que 39% en 2020.

L'activité des actifs présente des caractéristiques spécifiques à l'économie littorale (et touristique) :

- l'importance des non-salariés : 1 homme actif sur 3 (nombre stable) ;
- l'importance du taux de chômage eut égard au revenu médian : 12.1% en 2020 (5.9% en 2009) ; cela concerne 48 personnes en 2020 ;
- l'importance du chômage féminin : 2 chômeurs sur 3 sont des femmes ;
- l'importance du nombre d'actifs travaillant sur leur commune de résidence : en 2020, ils sont 70 soit 18.7% des actifs qui habitent la commune (24.2% en 2014 / 20.1% en 2009) ;
- l'importance du nombre de retraités : en 2020 ils représentent 12.8% de la population des 15/64ans (près de 71).

	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population active	312	359	382	337	377	398
Taux de chômage	9.3%	10.6%	9.8%	5.9%	9.9%	12.1%
Nombre de chômeurs	29	38	34	21	38	48

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2018



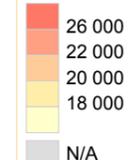
Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

Catégorie socio-professionnelle	Part dans le nombre d'emplois au lieu de travail
Agriculteurs	12.4%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	15.9%
Cadres et professions intellectuelles	3.3%
Professions intermédiaires	13.4%
Employés	22.3%
Ouvriers	32.7%

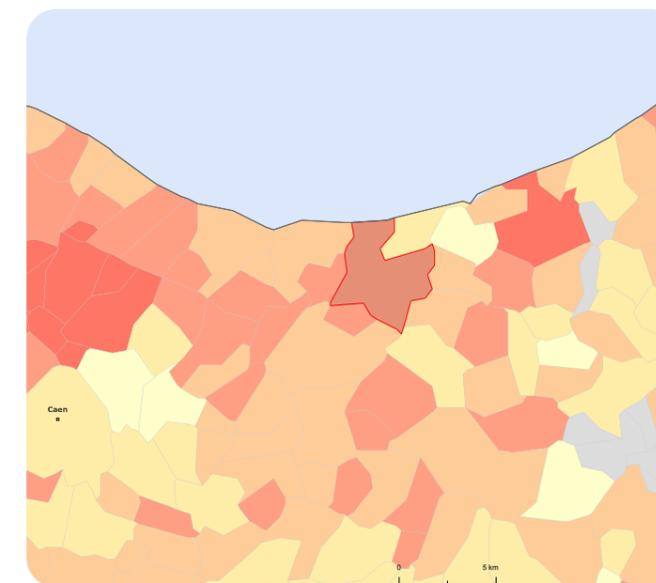
Revenu des ménages

Le revenu médian des ménages communaux est élevé. C'est l'effet « littoral » où se combine une forte demande immobilière qui fait croître le cout d'accès au logement et une forte part de retraités. > Il est de 25 490€ par unité de consommation en 2020, soit une médiane des revenus supérieure à la moyenne départementale (de 15%) et à la NCPA (de 16%).

Médiane du revenu disponible par unité de consomm (en €), 2013



source : Insee, fichier localisé social et fiscal

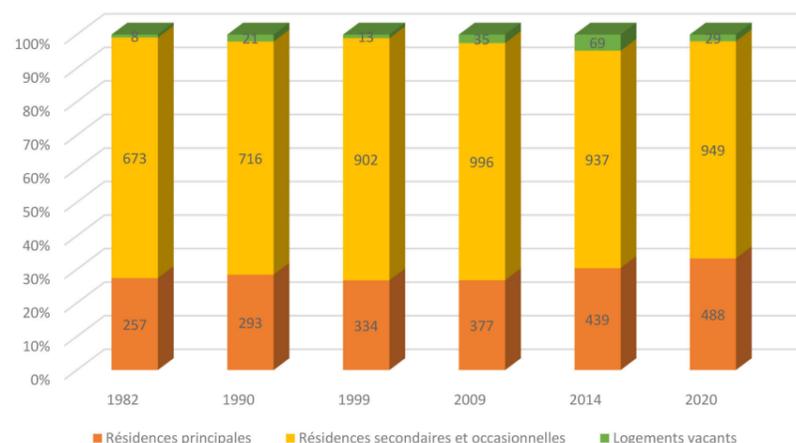


> Le pourcentage des employés et ouvriers habitant la commune a diminué de 8% depuis 1999 ; La part des artisans/commerçants a augmenté (passant de 3% en 1999 à 8% en 2014).

2.2. Évolution récente du parc de résidences principales

	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Nombre de logements	938	1030	1249	1408	1445	1466
Nombre de logements par an	+11	+24	+15.9	+7.4	+3.5	
Résidences principales	257	293	334	377	439	488
Nombre de RP par an	+6.7	+4.5	+4.3	+12.4	+8.2	
Résidences secondaires	673	716	902	996	937	949
Nbre de RS par an	+4.8	+21	+15.5	-11.8	+2	
Logements vacants	8	21	13	35	69	29

Evolution du nombre de logements par catégorie



La commune compte 488 résidences principales en 2020 (pour environ 439 en 2014 / 377 en 2009).

Elles représentent 33.3% du parc de logements présents sur la commune. La croissance de ce parc s'est faite par création de logements, mais aussi par mutation d'une partie du parc de résidences secondaires (probablement en grande partie avec la domiciliation de retraités sur la commune).

Le parc de logements vacants est de petite taille (moins de 2% du parc total) : ce parc est très fluctuant selon les décennies. Il a eu récemment tendance à baisser.

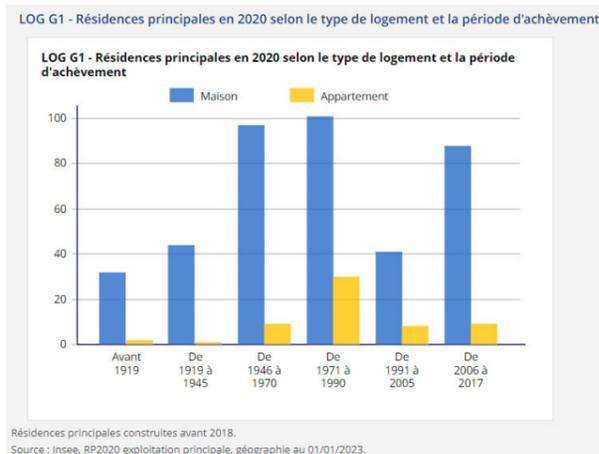
La commune ne compte pas de parcs problématiques. On dénombre en 2020 moins de 10 logements sans baignoire ni douche (pas de changement depuis les années 2000).

- › 69.9% des logements sont des maisons (1025) dont seulement 43% sont des résidences principales ;
- › 30% des logements sont des appartements (440). Leur nombre est stable sur la dernière période. 10% des appartements sont des résidences principales.

LOG T5 - Résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement

Résidences principales construites avant 2018	Nombre	%
Avant 1919	34	7,4
De 1919 à 1945	45	9,7
De 1946 à 1970	106	22,9
De 1971 à 1990	131	28,4
De 1991 à 2005	49	10,6
De 2006 à 2017	97	21,0

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.



— Un parc en cours de diversification

Taille du parc de résidences principales

C'est un parc de logements de grande taille : le nombre moyen de pièces des maisons est égal à 4,9. Ce nombre était de 5 en 2009.

- › 10.8% du parc a moins de 3 pièces (53 logements) ; le nombre de petits logements est en progression depuis 2009 où 30 logements de moins de 3 pièces étaient alors recensés;
- › 75% du parc a plus de 3 pièces : ce sont les grands logements dont le nombre tant à diminuer légèrement au sein du parc global de logements.

Occupation

Le nombre de résidences principales occupées par leur propriétaire continue d'augmenter (en partie avec la mutation de résidences secondaires en résidences principales) : il s'établit à 80.5% des résidences principales (contre 81.4% en 2009), et la mobilité dans le parc est faible :

- › 70% des habitants de la commune y habitait déjà 5 ans plus tôt (63% à l'échelle du Département).

Le parc locatif a progressé moins vite que le parc en propriété : il compte 76 logements en 2020 (15.6% du parc de résidences principales).

La commune compte 16 logements HLM. Ce sont des maisons individuelles groupées construites par Partelios, dans le lotissement communal du Grand Large, en trois endroits.

Nota : bien que les communes voisines de Cabourg et Dives sur mer disposent d'importants parcs de logements locatifs sociaux, le marché de l'emploi local, d'une part, la cherté et la rareté de l'immobilier, d'autre part, peuvent justifier la création de parcs locatifs à loyer abordable pour les ménages locaux, jeunes ou actifs.

On soulignera que la classement B2 permet le financement de logements locatifs sociaux. Pour autant, la demande de logements locatifs sociaux enregistrée par la commune est à ce jour faible (de l'ordre de 5 demandes en moyenne annuelle).

en synthèse

Une quinzaine d'années plus tard les effets attendus par la politique conduite en faveur de la création de logements abordables pour les familles, n'ont pas été aussi marqués que souhaités. Si cette politique a permis d'accueillir de jeunes familles dans une première période, l'importance de la demande immobilière a favorisé, quelques années plus tard, le remplacement des primo-arrivants par des ménages plus âgés, une partie des résidences principales sont devenues des résidences secondaires. Pour autant, la réalisation de logements locatifs sociaux a contribué à la diversification du parc communal.

besoin / souhait

Création d'une résidence pour les Seniors.

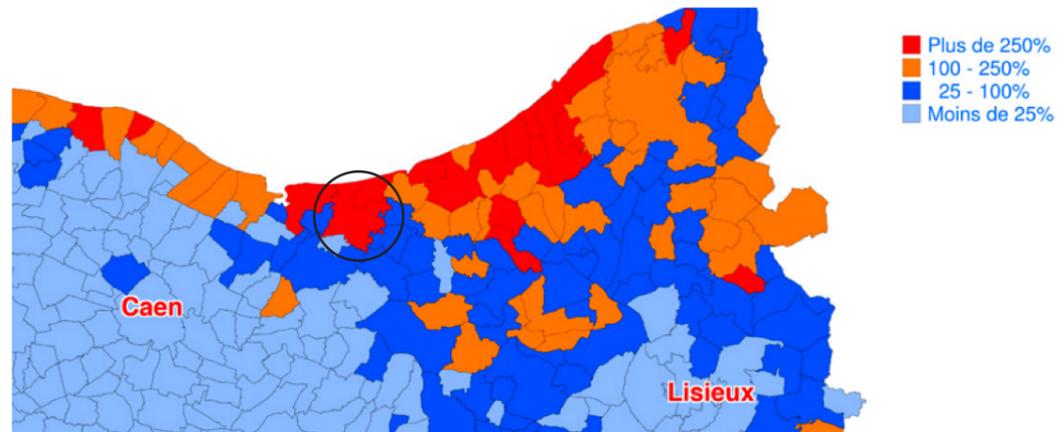
Création d'une résidence de loisirs

Création de logements abordables pour les primoaccédants, les jeunes et les seniors.

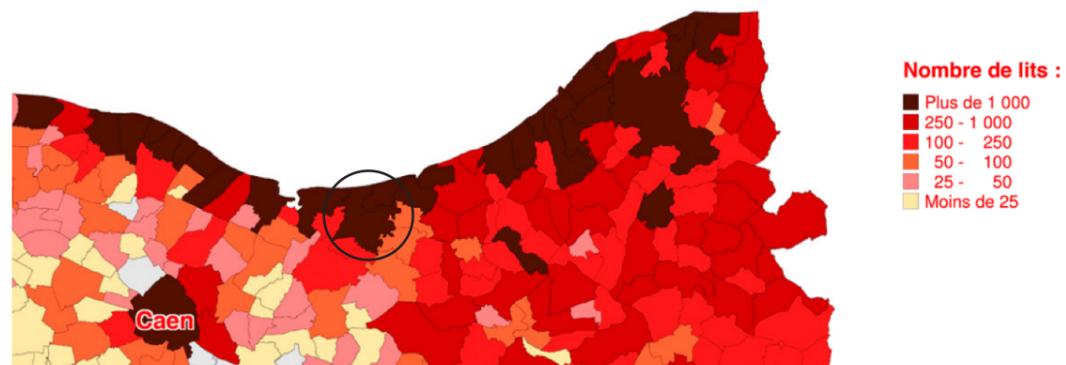


Le taux de fonction touristique des communes du Calvados au 1er janvier 2015

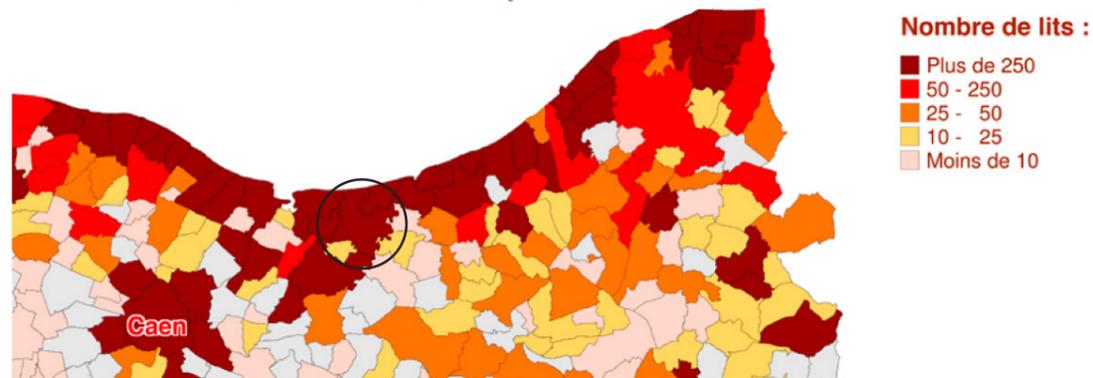
(capacité totale en hébergement touristique de la commune / population communale)



Répartition géographique de l'ensemble des résidences secondaires du Calvados au 1er janvier 2015

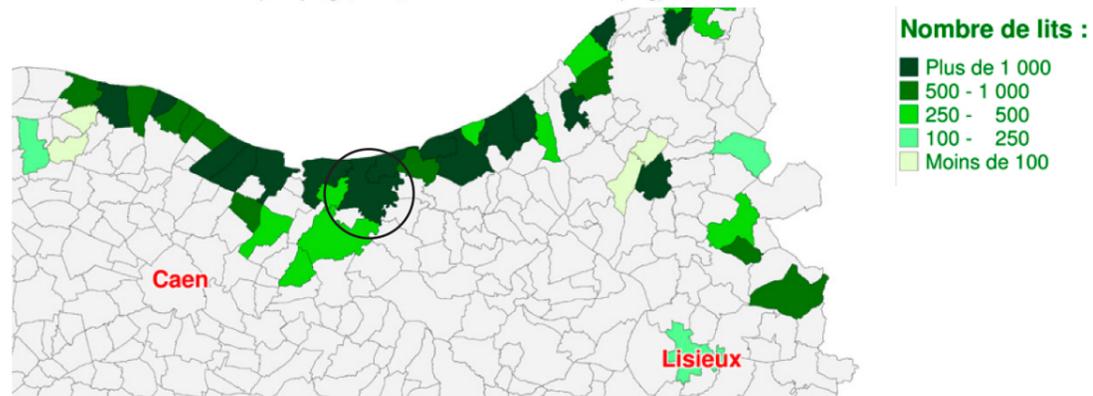


Répartition géographique de l'ensemble des lits touristiques marchands classés ou labellisés du Calvados au 1er janvier 2015



Répartition géographique des campings classés* du Calvados au 1er janvier 2015

(campings, PRL, aires naturelles de camping)



2.3. Tourisme : capacité d'accueil et équipements

Varville dispose de deux atouts majeurs : deux vastes espaces naturels dont l'environnement est préservé (et la fréquentation maîtrisée) :

- un littoral de dunes avec une plage de sable,
- un marais, composé de prairies où pâturent des chevaux ou des vaches à la belle saison, qu'un réseau de chemin permet de parcourir.

— Capacité d'accueil

La fréquentation touristique suit une organisation saisonnière marquée : les mois de mai et d'août connaissent les taux de fréquentation les plus élevés. Cependant, avec l'évolution des modes de vie et le vieillissement de la population, la bi-domiciliation (que ce soit celles d'actifs ou de retraités) progresse et conduit à une augmentation progressive du temps où la population « touristique » séjourne sur la commune.

Pour évaluer cette fréquentation (en l'absence de relevé précis), on a consulté les données de l'office départemental du Tourisme (voir extraits ci-après), la consommation d'eau ou de la collecte des ordures ménagères.

On décompte ainsi environ 4250 lits (marchands et non marchands), ce qui engendrerait une multiplication par un peu moins de cinq de la population présente sur la commune lors des pointes de fréquentation estivale. Pour autant le tonnage d'ordures ménagères n'est que doublé les mois les plus fréquentés.

Une capacité hôtelière importante en moyenne gamme (hôtels/résidences légères de loisirs)

- 1 résidence de Tourisme Goélia Vacances de 43 unités (130 lits) ;
- 3 sites d'hébergements légers de loisirs (camping / PRL) :
 - > Le Toucan : 95 emplacements,
 - > Cottage Fleuri : 159 emplacements,
 - > PRL Pasteur 285 emplacements ;
- 4 gîtes (12 lits) auxquels s'ajoute une vingtaine de locations, soit une capacité d'accueil d'environ 1250 lits (et des logements mis en location sur internet dont le nombre est plus difficile à évaluer).
- On soulignera le rachat récent de l'hôtel dit « de la Mer » (sans étoiles /10 chambres).

Un important parc de résidences secondaires

Il représente en 2016, 927 logements, soit près d'une centaine de moins que 5 ans plus tôt. Cela représente (théoriquement) 27800 lits touristiques (à raison de trois lits en moyenne par logement).

La croissance de ce parc de logements, amorcée dans le milieu des années 70 a été ralentie depuis le début des années 2000 par les choix communaux et la suspension du projet porté par la MATMUT au sud de la mairie.

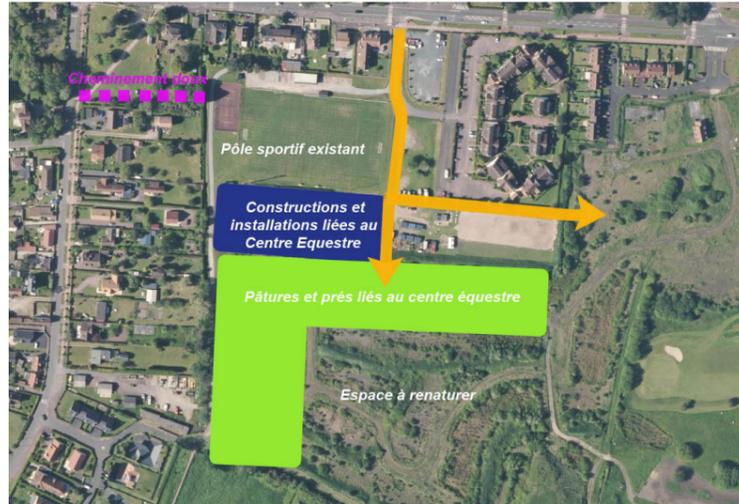


— Les équipements et services liés à la fréquentation touristiques

Du fait de l'importance de la population lors de la saison touristique la commune (et ses voisines) dispose d'un bon niveau d'équipements et de services pour les sports ou les loisirs, qui profite largement à la population résidente (bien qu'une partie d'entre eux ne soient disponibles que pendant la saison touristique).

On notera :

- Un point d'informations sur la commune de VARAVILLE et une agence postale;
- Un Golf 18 trous (géré par le Syndicat Intercommunal de Cabourg et Varaville) avec un club-house ; Il occupe près de 40 hectares (son extension est possible sur quelques hectares appartenant à la mairie de Varaville ou à la communauté de communes) ;
- Une base nautique : poste de secours + club de voile + club de plage ;
- Un site aménagé pour la pêche « Les étangs de Saint-Georges », dans les marais ;
- Un centre équestre dont les installations sont aujourd'hui en partie sur le site du projet porté par la MATMUT (propriété foncière de la commune) et dont le déplacement est en cours ;



- Un site de ball-trap au cœur de l'espace boisé qui se situe dans les marais, dont l'ouverture n'est autorisée que de mars à septembre.

— La plage

Bordée de dunes sur tout le littoral communal, elle comprend 3 postes de secours aménagés de sanitaires et permet l'accès en mer des bateaux en plusieurs points et plusieurs sites aménagés pour le stationnement (voir chapitre 3.3 Milieux naturels).

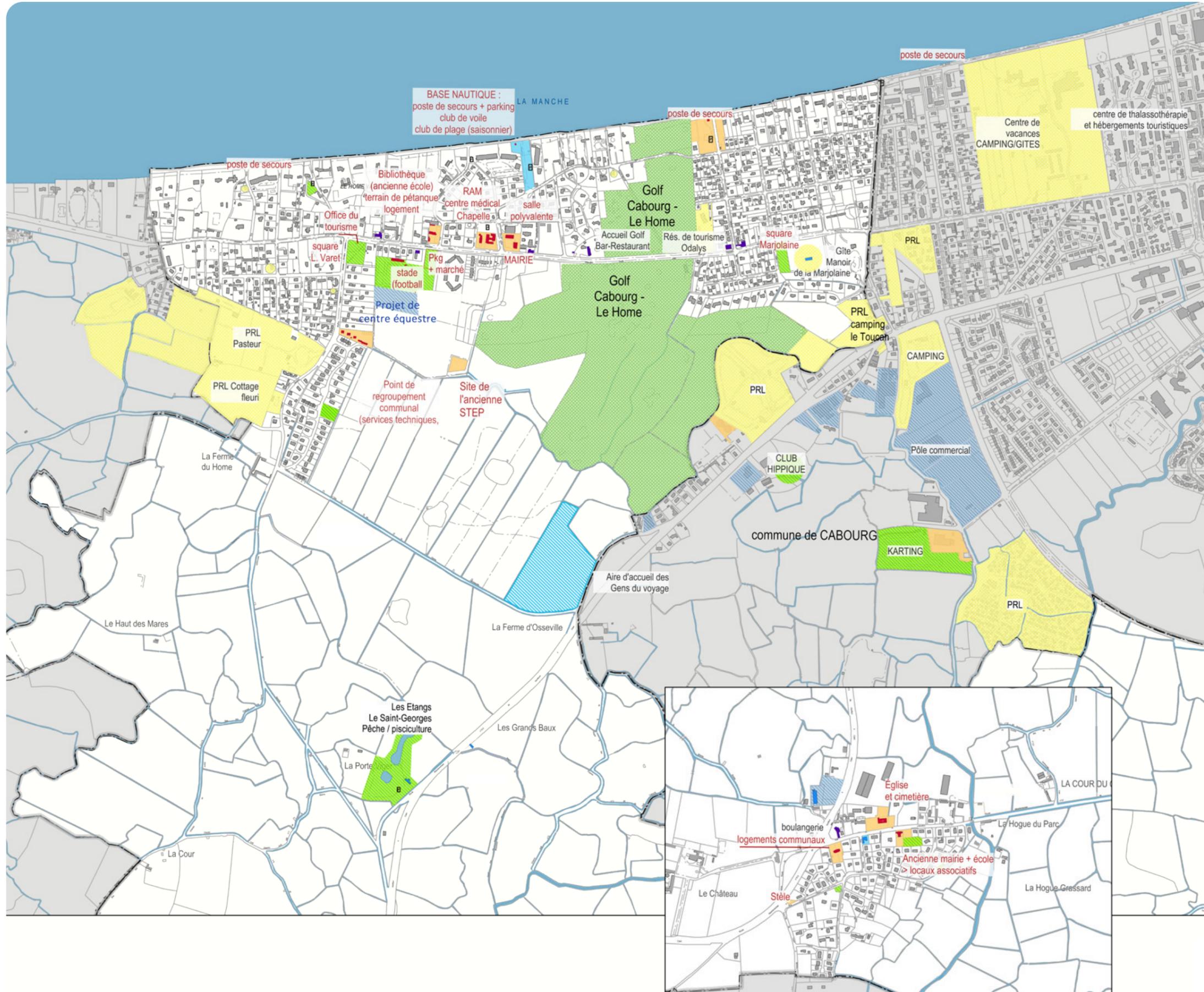
La qualité des eaux de baignade est classée «excellente» (Niveau A) comme en témoigne les bilans réalisés par l'ARS du Calvados.

projets (à l'étude)

Création éventuelle de maisons individuelles sur le site de l'ancienne colonie Béthanie, acquis par la mairie ;
Création d'équipements et hébergements touristiques dans le cadre du projet «Villa Plaisance» face à la mairie ;
Extension du golf ;
Création de stationnement pour les camping-car ;
Aménagement de l'entrée sud-ouest du Hôme (en lisière du marais).
Déplacement des ateliers communaux

besoin

Développement du réseau cyclable et pédestre.



ÉQUIPEMENTS et SERVICES PUBLICS

- équipements et services publics sur propriétés communales
- espaces verts, culturels ou récréatifs
- PRL
- GÎTES
- ACTIVITÉS
- COMMERCES
- autres équipements et services

2.4. Équipements et services à la population

— Services publics

Au Hôme :

- Mairie,
- Une Chapelle (le Hôme),
- Locaux des services techniques ;

Au bourg :

- Église et cimetière (au bourg),

— Équipements scolaires

La commune ne dispose plus d'école depuis le début des années 80. Les enfants (environ 150) sont scolarisés dans les écoles de Cabourg pour l'école maternelle et l'école élémentaire, puis au collège de Dives-sur-Mer.

On notera qu'une partie des collégiens fréquente le collège de Merville-Franceville et que le collège de Cabourg a fermé en 2017 (au profit de celui de Dives sur Mer). Le collège privé Saint Louis à Cabourg complète également l'offre.

Les lycéens sont rattachés aux établissements de Deauville ou Caen.

— Équipements petite enfance et enfance

La politique pour la petite enfance est une compétence de la communauté de communes.

On comptabilise 95 assistantes maternelles sur l'ensemble de la NCPA

Un RPE a été récemment implanté sur Varaville face à la mairie. La halte garderie est à Cabourg

— Équipements pour les sports ou les loisirs

- 1 bibliothèque (ancienne école du Hôme) ;
- Des salles pour association (ancienne mairie du bourg) ;
- 1 salle polyvalente/salle des fêtes (au Hôme) récemment rénovée ;
- 1 stade : 2 cours de tennis extérieurs + 1 terrain de sports ;
- 3 aires de jeux (1 au bourg + 2 au Hôme) ;
- 1 terrain de pétanque ;
- 1 golf 18 trous (géré par le Syndicat intercommunal de Cabourg et Varaville) ;
- 1 base nautique : poste de secours + club de voile + club de plage (ouverts en saison) ;

La population peut de plus bénéficier du centre de loisirs, de l'école de Musique, de la base nautique ou des équipements sportifs (gymnase,...) présents sur Cabourg et Dives, auxquels s'ajoutent les équipements privés (centre équestre, tennis, étangs de Saint Georges, ...) créés pour les loisirs de la population estivale.

— Équipements socio-sanitaires

- 1 pôle de santé qui accueille 12 praticiens.

— Hébergements spécifiques

Logements pour les saisonniers

La commune dispose de trois chambres qu'elle affecte au logement des saisonniers qu'elle emploie (environ une vingtaine).

Aire de grand passage pour les gens du Voyage (compétence communautaire)

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage prévoit deux équipements :

- une aire permanente de 20 places située à Dives-sur-Mer ;
- une aire de grand passage de 200 places à Varaville. Aménagée au sud-est du Golf en bordure de la RD513, elle remplace l'aire provisoire qui était située en bordure du marais.

On notera que les aires de grand passage accueillent deux types de rassemblements : des rassemblements familiaux et des rassemblements religieux, les deux ne partageant pas les mêmes aires, ce qui n'est pas sans enjeu sur la localisation et la capacité des aires.

évolutions récentes

Accueil du RPE communautaire ;
Création d'un pôle de santé ;
Création d'une aire de jeux dans le lotissement communal ;
Rénovation de la salle collective (à côté de la mairie) ;
Relevage des tombes

projets (en cours)

Déplacement / extension des locaux pour les services techniques ;
Implantation d'un centre équestre au Hôme ;
Création d'un centre aquatique communautaire sur Cabourg.

besoin / souhait

Création d'un parc récréatif (promenade et détente) entre le centre du Hôme et les marais.

LA CHAPELLE AU HÔME



LA MAIRIE



L'ÉGLISE DU BOURG



LE RAM ET LE CENTRE MÉDICAL

2.5. Économie et emploi local

— Nombre et profil des emplois

L'INSEE dénombre :

- 142 emplois en 2020 sur la Commune (dont 60.4% d'emplois salariés) ; chiffre en augmentation par rapport à 2009.
- 13.3% de ces emplois salariés sont à temps partiel et 26.7% sont tenus par des femmes (26.5% en 2009).
- On compte 112 établissements fin 2020.

	Nombre	Pourcentage
Ensemble	112	100
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	7	6.3
Construction	6	5.4
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	31	27.7
Information et Communication	6	5.4
Activités financières et d'assurance	7	6.3
Activités immobilières	5	4.5
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	19	17
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	20	17.9
Autres activités de services	11	9.8

Nombre d'établissements par activités au 31 décembre 2020

L'emploi communal est ainsi principalement lié aux économies «présentielles», c'est-à-dire qu'il résulte d'activités produisant des biens et des services consommés dans le territoire : Ce sont les activités touristiques et les commerces et services à la population :

- > La sphère présenteielle concerne 58% des établissements et fournit 81% des emplois salariés.
- > La sphère productive représente 42% des établissements et regroupe 20% des emplois salariés.

Profil socio-économique des emplois	2013		2006		1999	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Agriculteurs exploitants	13	3%	12	7%	12	10%
Artisans, Com., Chefs entr.	38	10%	28	16%	24	21%
Cadres Prof. intel. sup.	59	16%	12	7%	12	10%
Prof. intermédiaires	84	22%	15	9%	12	10%
Employés	127	34%	52	30%	40	34%
Ouvriers	55	15%	55	32%	16	14%

RÉPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEUR	2012	2006	1999
Emplois secteur agricole	21	31	24
Emplois Industrie	0	4	8
Emplois Construction	5	16	4
Emplois secteur tertiaire	95	122	80
dont Emplois Commerce		25	8
dont Emplois Services aux Entreprises		8	8
dont Emplois Services aux Particuliers		47	28

— Activités économiques sur la commune

Activités agricoles

> voir chapitre 3. 2 Ressources naturelles

Activités industrielles et artisanales

Elles tiennent une place marginale sur la commune, on ne compte ni site industriel, ni zone d'activités.

Commerces et services à la population

On compte quelques PME et artisans, des commerces de proximité multi-service : une épicerie fine, trois boulangeries, un charcutier, un poissonnier, un coiffeur, une boutique de décoration, un snack, une vente à la ferme (6 producteurs), un hôtel et trois restaurants/bars (au Hôme), auxquels s'ajoute un pôle médical.

Les habitants de la commune peuvent profiter de l'offre du centre de Cabourg et du pôle commercial qui borde la déviation, à quelques minutes de la commune. Beaucoup se dirigent vers Merville-Franceville pour le commerce de proximité.

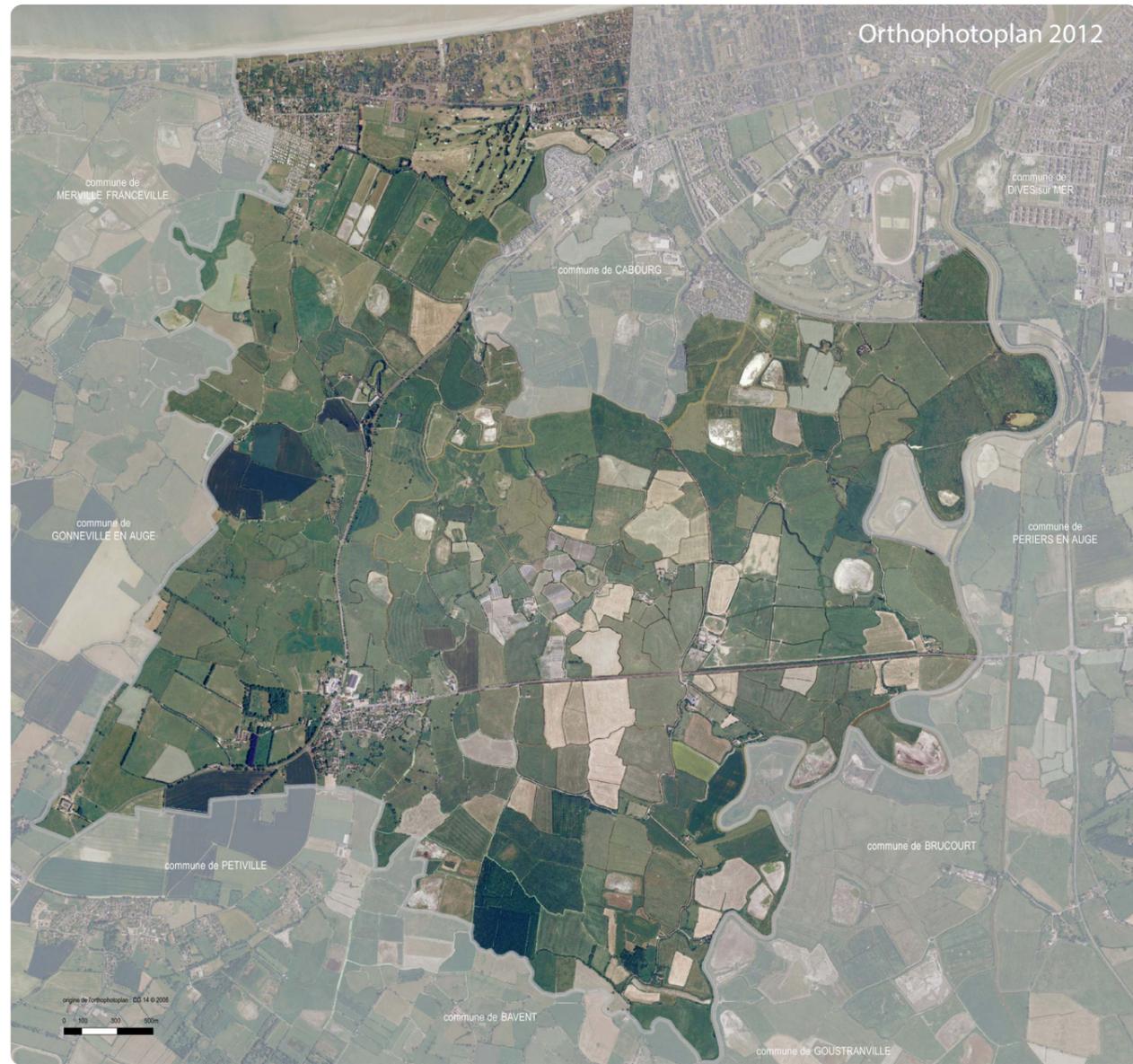
besoins / souhaits / projets

Pérenniser les commerces de proximité ;
Conserver l'emplacement pour la vente ambulante sur le square.

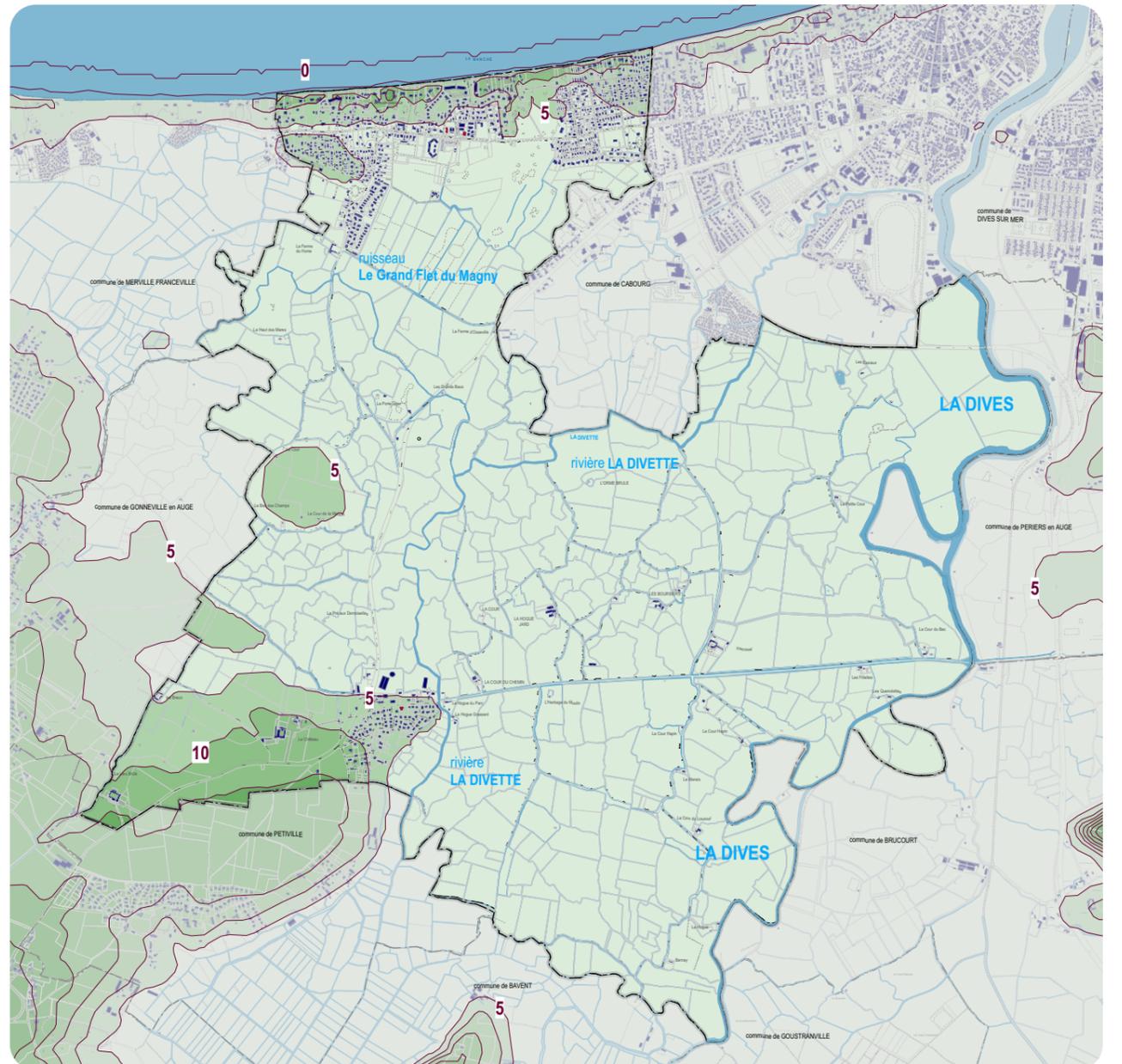
COMMERCES LE LONG DE LA RD514



3.État initial de l'environnement



Relief



3. État initial de l'environnement

3.1. Données géographiques

VARAVILLE est une grande commune littorale dont l'essentiel du territoire (près de 80%) est couvert par les marais. Elle a une superficie de 1649 ha et un littoral de 2,25 km.

Excepté au Nord et à l'Est, elle ne dispose pas de limites géographiques franches.

L'urbanisation le long du littoral prolonge la ville de Cabourg à l'est et l'urbanisation diffuse de Merville à l'Ouest. Au Sud-Ouest, le bourg se développe sur l'extrémité Est des collines de Petiville et Gonnevillie en Auge, et vient border le marais. A l'Ouest, l'ancien tracé de la Dives forme la limite communale entre Perriers-en-Auge, Dives-sur-Mer et Cabourg.

OCCUPATION DU SOL EN 2017

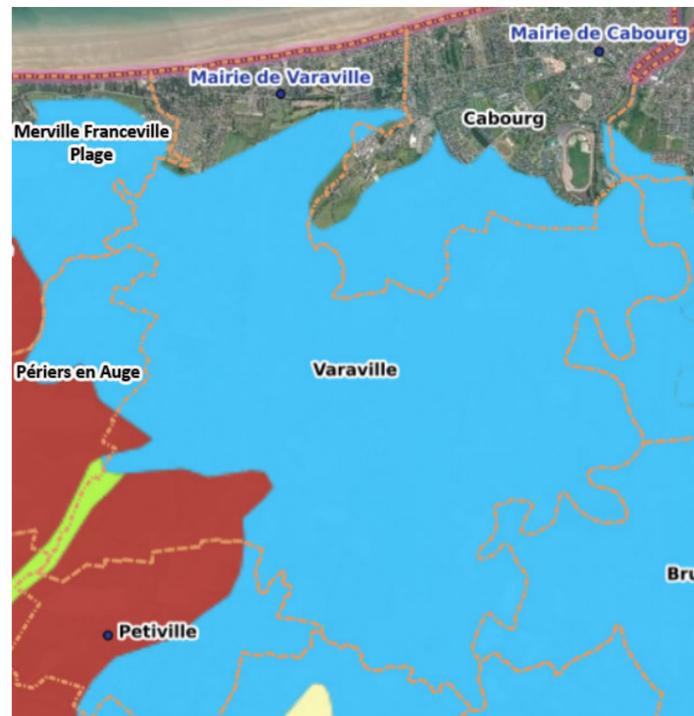
- > 130 Ha de surface urbanisée, sans compter l'urbanisation diffuse ;
- > 0,7 Ha de surface en cours d'urbanisation ;
- > 10 Ha de Parc Résidentiel de Loisir / Camping ;
- > 45 Ha de Golf, squares et terrains de sports .

— Géologie

Le territoire communal se déploie en limite Ouest du Bassin Parisien sur des terrains sédimentaires du jurassique et du crétacé. La Dives, en traversant ses couches tendres a créé une vaste plaine marécageuse avant de rejoindre la Manche. Les marais se sont formés sur une table calcaire avec les dépôts quaternaires du cours inférieur de la Dives, au Sud de son embouchure.

Le sous-sol est composé, à une vingtaine de mètres de profondeur, d'une table argilo-marneuse grise à intercalations tourbeuses vers 10 mètres, puis d'un niveau sableux-argilo-calcaire entre 6 et 4 mètres de profondeur. Ainsi :

- hors le cordon dunaire, les sols sont hydromorphes : ce qui favorise en l'absence de drainage efficace le maintien des eaux de pluie sur les terrains (phénomène qui ne se confond pas avec l'affleurement de la nappe phréatique),
- les caractéristiques mécaniques des couches supérieures sont faibles (ce qui influe sur le type de fondations nécessaire pour les constructions et les aménagements),
- la nature argileuse des sols contribue à la stabilité des rives de canaux ou fossés, mais rend la plupart des sols inaptes à l'assainissement des eaux usées par épandage superficiel.



CARTE DES SOLS

Sols soumis à l'excès d'eau :

- rédoxisols
- Néoluvisols - Rédoxisols

Sols des vallons, vallées et milieux côtiers :

- Colluviosols

— Topographie

On distingue trois ensembles :

- le cordon dunaire, qui sépare l'estran de la zone marécageuse, sur lequel s'est établie la ville balnéaire ; son altitude est comprise entre 5 et 20m NGF ;
- la vaste zone marécageuse qui couvre l'essentiel du territoire communal, qui s'étend de Troarn au littoral et au sein de laquelle s'écoule la Dives. Des siècles d'agriculture ont modelé cet espace naturel, en organisant des prairies drainées par un vaste réseau de canaux. Elle a une altitude comprise entre le niveau de la mer et quelques mètres. Elle est traversée par des routes en digues qui permettent de découvrir le marais en le dominant du regard. Ce vaste ensemble qui apparaît plan comprend cependant de « petites îles » qui peuvent accueillir des constructions (ainsi implantées hors de la zone inondable).
- Les premiers reliefs qui devancent les buttes de Bavent et Troarn au Sud-Ouest, dont l'un accueille le bourg. Le point haut de cette partie du territoire communal se situe le long de la RD513, à près de 18m NGF.

— Le réseau hydrographique

A l'Est, la Dives borde le territoire ; son tracé globalement Sud /Nord, a été redressé comme en témoigne le tracé de la limite communale. Elle prend sa source dans l'Orne et traverse les marais qui portent son nom avant de se jeter dans la Manche. Sa partie aval est endiguée.

La Divette, affluent de la précédente, traverse le territoire communal de Sud-Ouest en Nord-Est, en formant une vaste courbe.

Le Grand Flet, affluent de la Divette traverse le territoire de Nord-est en Sud-Ouest.

La Dives est marnante dans toute la traversée de la commune : il n'existe pas de barrage entre SAINT-SAMSON en amont et son embouchure. Son évacuation et celle des canaux qui s'y déversent, dont la Divette, se fait par vidange à chaque cycle de marées. Du fait de l'absence de relief, les vitesses d'écoulement au sein du réseau de canaux sont extrêmement faibles. Les canaux sont peu profonds.

— Végétations et paysages

Les trois entités géographiques précédentes définissent quatre grands types de paysages :

- 1- Le cordon dunaire, partiellement urbanisé ;
- 2- La zone arrière dunaire partiellement urbanisée ;
- 3 - Les marais de la Dives ;
- 4 -Les collines avec l'urbanisation du bourg.





Le cordon dunaire

Quasiment délimité au Sud par la route de côte (RD514), il accueille une urbanisation de faible densité, faite de villas bordées au Nord de pelouses rases (d'un grand intérêt écologique) et au Sud de parcs ou de jardins plantés de nombreux résineux.

Sa densification est encadrée par la réglementation du PLU (en particulier du fait de la protection des parcs et jardins. Sa frange Nord mérite une protection particulière pour limiter l'érosion que ce soit par la mer, le vent ou le surpiétinement. Dès à présent, le renforcement de la dune, effectué il y a quelques années au niveau du Golf, protège le marais de toute rupture du cordon dunaire. De plus, la plantation de ganivelles fixe la végétation sur la partie mobile de la dune et favorise sa stabilisation.

La zone arrière dunaire



Elle n'est que très partiellement construite sur Varaville.

À l'Ouest et à l'Est, elle reçoit des lotissements de maisons individuelles et de l'hébergements légers de loisirs. Ils produisent une urbanisation relativement dense et basse, jusqu'en limite du marais. Les pelouses (en bordure des rues sans trottoir ou dans les jardins) ainsi que les arbres d'accompagnement donnent à ces quartiers leur caractère balnéaire.

Au centre, le golf offre une vaste coulée verte Nord/Sud, dans le prolongement du marais, qui ne permet pas pour autant de lien visuel avec le littoral, du fait de la continuité de la dune.

Les marais



Leur végétation est faite de vastes prairies (partiellement inondées à la période hivernale), ponctuées d'arbres (et de vaches ou de chevaux!). Dans ce paysage ouvert (quasiment sans peupleraies, ni haies), les alignements d'arbres qui bordent les « chaussées » en digue forment un motif paysager remarquable.

Ce vaste ensemble qui apparaît sur le plan comprend cependant de « petites îles » qui peuvent accueillir des constructions (ainsi implantées hors de la zone inondable). On signalera tout particulièrement : l'îlot de la Cour de la Maison, du fait de sa taille, celui de la Ferme d'Osseville en limite communale, ou celui du Haut des mares.

Les collines

Bordant le marais au Sud Ouest du territoire, elles présentent un paysage de bocage. L'une accueille en bas de versant



le village historique de Varaville, qui s'est développé au carrefour entre la « grande chaussée » qui traverse le marais d'Est en Ouest et la route de Caen à Cabourg.

Quasiment détruit lors de la Libération, son centre se compose d'un ensemble de constructions typiques de la Reconstruction, dont l'ancien Hôtel au carrefour est représentatif.

patrimoine paysager



- Les alignements d'arbres le long des grandes routes qui traversent le territoire ;
- Les quelques haies présentes au Sud-Ouest ;
- La coulée verte du golf ;
- Les pelouses du cordon dunaire et les dunes mobiles ;
- Les boisements et parcs des grandes propriétés.

3.2. Ressources naturelles

— Agriculture

Du fait de la nature des sols, le territoire compte essentiellement des prairies permanentes qu'utilisent des élevages équin et bovins. On distingue quelques labours sur les «hauts» et les surfaces pour le maraîchage se développent : on dénombre un site maraîcher à la Hogue Jard et un second au sud-ouest du Hôme (avec diversification touristique).

En 2014, 40% de la superficie communale est déclarée au titre de la Politique Agricole Commune (voir la carte ci-contre). S'y ajoutent des prairies liées à des haras et des espaces dédiés au maraîchage.

L'économie agricole communale repose sur cinq sièges d'exploitation auxquels s'ajoutent trois haras. Ainsi on distingue :

- Un site, au sud-ouest du Hôme, qui reçoit du maraîchage et de la diversification touristique : la ferme du Hôme ;
- Un site d'exploitation essentiellement tourné vers le maraîchage : la Hogue Jard ;
- Deux sites d'exploitation essentiellement tournés vers l'élevage de bovins et situés au nord du bourg. Le premier comprend une ICPE ; le second devrait être pérenne : une succession est prévue ;
- Une exploitation au nord-ouest du bourg, la Cour du Chemin, où les exploitants sont des double-actifs et dont la mutation est possible à échéance du PLU ;
- Trois haras : deux au sud-ouest de la commune, le Haras du Château, le Haras des Charmilles (tourné vers la diversification touristique) et un troisième en bordure de la RD27, dans les marais, celui d'Harcouel.

Ensemble, ces exploitations représentaient 15 emplois en équivalent temps plein en 2010 ; L'INSEE fait état d'une vingtaine d'emplois en 2014.

	1979	1988	2000	2010*
Nombre d'exploitations agricoles	20	14	15	12
Nombre d'exploitations professionnelles	12	10	6	-
Surface agricole utilisée par les exploitations communales	640	679	622	625
Population active agricole (en UTA)	36	21	17	15
Cheptel de gros bétail		762	725	676
dont Cheptel bovin	1020	732	704	
dont Cheptel équin	51	54	83	

*données en attente de publication

En 2020, la SAU est de 711 ha, soit une diminution de 13.9% depuis 2010. Le nombre d'exploitations est passé de 12 à 9 entre 2010 et 2020 selon le recensement agricole.

Le nombre d'exploitation agricole a été nettement réduit depuis le début des années 2000, mais les exploitations sont moitié plus grandes. Le cheptel bovin s'est réduit d'un tiers (de plus de moitié pour les vaches laitières), alors que parallèlement, le cheptel équin était multiplié par 1,6 entre 1979 et 2010.

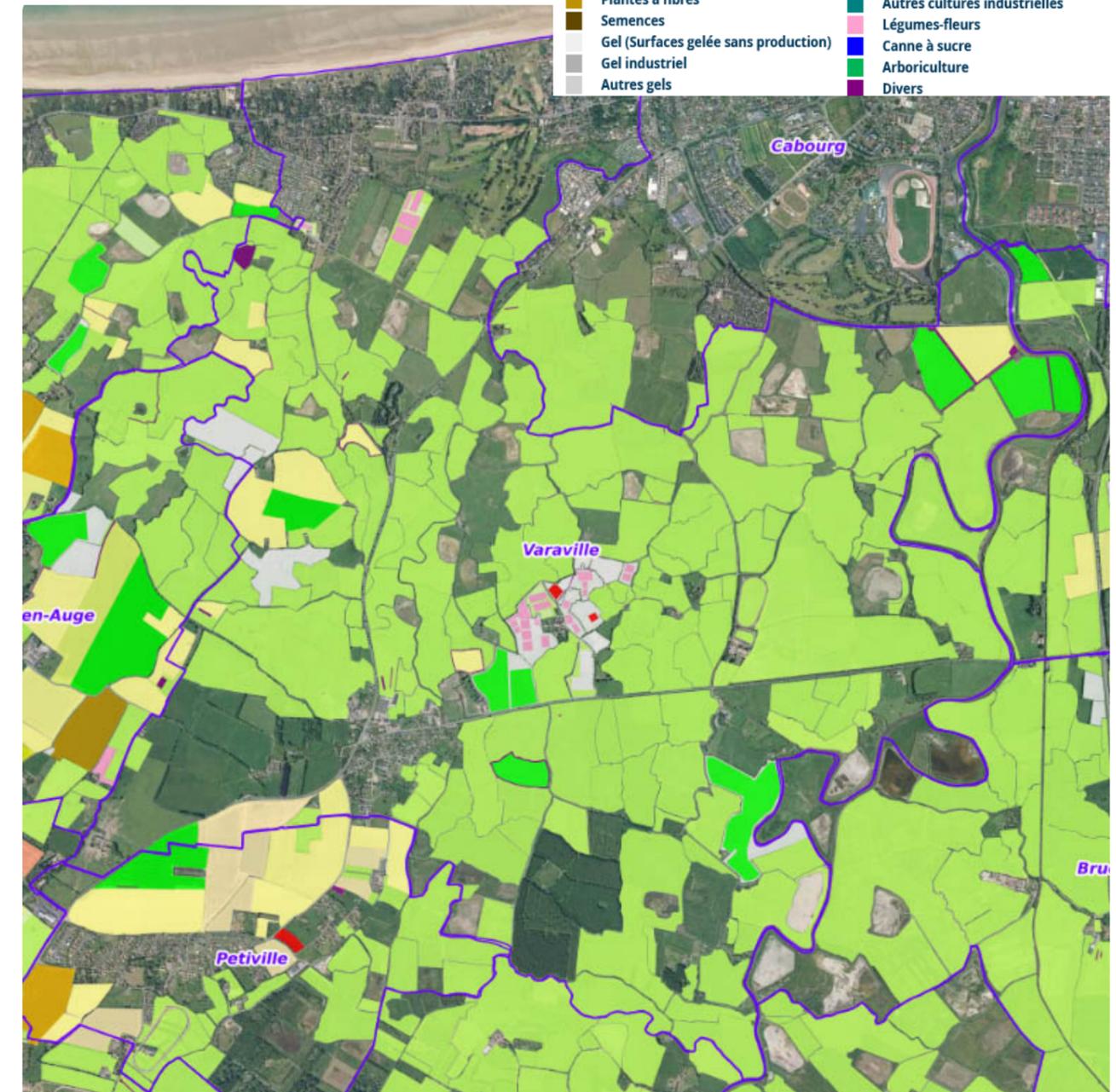
Aucune agriculture biologique n'est repérée. L'exploitation maraîchère au sud-ouest du Hôme est en culture naturelle (HVE en cours d'obtention).

Le territoire est dans le périmètre de différentes AOP (camembert de Normandie, Livarot, Pont l'Évêque) et IGP (Porcs de Normandie, Cidre de Normandie, Volailles de Normandie, ...) mais aucun site d'exploitation ne produit sous ces labels.

enjeux

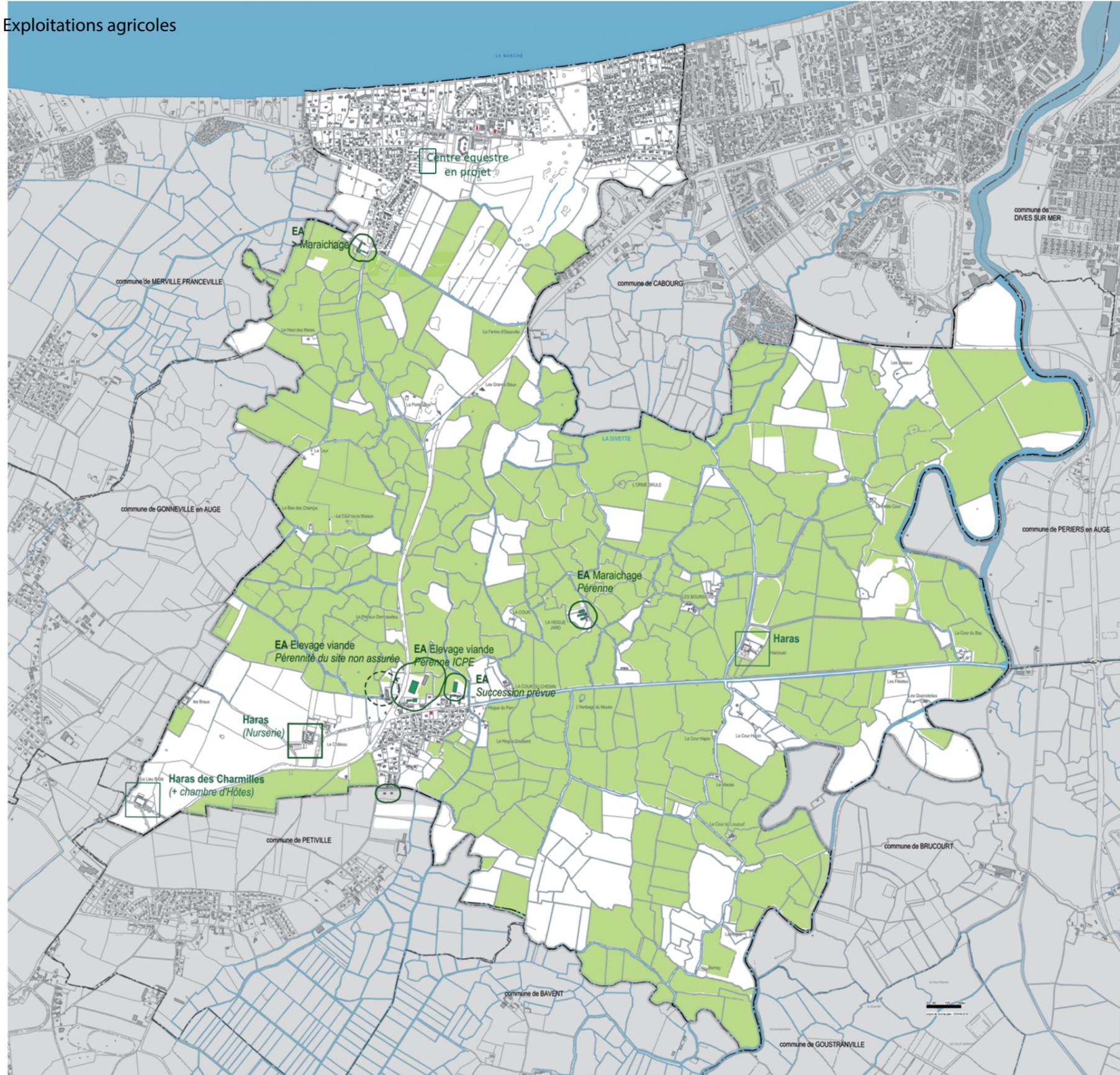
Le développement du maraîchage et des activités de diversification liées à la fréquentation touristique.
La gestion des proximités entre les sites d'exploitation et les logements au nord du bourg et au sud du Hôme.
Des circuits courts favorisés via la vente en direct à la population.

Registre parcellaire graphique 2021





Exploitations agricoles



SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE

-  Zone de 50m autour es constructions agricoles, 100m si c'est une ICPE (périmètre non contractuel)
-  Sites d'exploitation agricole susceptibles de disparaître à échéance du PLU
-  Haras



Implantation d'un maraîcher au nord est du bourg de Varville

— Pêche

Varaville fait partie d'un secteur permettant la pêche à pied. Il est fréquenté en saison par des professionnels et des amateurs, mais aucune activité professionnelle n'est déclarée sur la commune.
On notera la présence d'un site d'étangs dans le marais, aménagé pour la pêche à la truite.

— Chasse

Cette activité s'est développée dans le marais avec le recul de l'économie agricole. On compte à ce jour une quarantaine de gabions, dont l'un appartient à la commune.

— Ressources en eau

Eaux potables

Aucun forage d'eau potable n'est présent sur la commune ou à sa proximité.

Eaux de baignade

Elle est en niveau A/qualité excellente, dans le classement annuel réalisé par la DDASS du Calvados. Les eaux de baignade de Varaville sont ainsi parmi les plus propres du département (avec celles de Cabourg, de Honfleur, de Courseulles ou de Colleville Montgomery).

— Énergies renouvelables

Le PCAET en cours d'étude sur la communauté de communes a dès à présent permis de souligner, la faible production réalisée par les énergies renouvelables, sur le territoire communautaire. Elle est essentiellement le fait du bois-énergie (chaufferie bois) ; les installations solaires étaient encore très peu nombreuses en 2023. On soulignera que le pôle public dispose d'un réseau de chaleur et que les futurs ateliers municipaux seront équipés de panneaux solaires.

Potentiel solaire

Le soleil est présent en moyenne annuelle près 1700 heures sur cette partie de la région. Ainsi le secteur dispose d'un taux d'ensoleillement tout à fait compatible avec le développement de l'énergie solaire ou photovoltaïque.

Potentiel éolien

Bien que théoriquement important du fait de l'importance des vents en bordure du littoral, le secteur n'est pas compatible avec l'accueil de parcs de grand éolien du fait de ses atouts écologiques et patrimoniaux : présence d'oiseaux migrateurs sur le littoral et intérêt architectural de la cité balnéaire voisine de Cabourg.

Pour autant, le recours ciblé à du petit éolien pourrait être étudié, dans le cadre de projets d'urbanisation.

Biomasse

Dans ce territoire de marais, au paysage très ouvert, le potentiel lié à la présence des haies reste faible.

3.3. Milieux naturels

La commune de Varaville s'intègre dans le contexte des marais arrière-littoraux de la Dives et de la Divette. Ces marais occupent une place prépondérante sur la commune, en couvrant près de 80 % de la superficie communale. Ces derniers correspondent à de vastes étendues de prairies humides, cultures et peupleraies entrecoupées de canaux reliés soit directement à la Dives, soit à ses affluents : la Divette, le Saint-Laurent, etc. Ces milieux conservent de fortes potentialités écologiques tant au niveau faunistique que floristique.

— Les inventaires du patrimoine naturel / Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique – ZNIEFF

Plusieurs secteurs situés sur la commune de Varaville accueillent une faune et une flore remarquables. Ces secteurs ont été inscrits à l'inventaire régional des ZNIEFF. Trois ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2 sont présentes sur le territoire communal. Elles concernent (cf. carte ci-après) :

> ZNIEFF de type II - N° 0227-0000 « Littoral Augeron ».

La zone naturelle d'intérêt se concentre sur le domaine public maritime (DPM). Cette ZNIEFF présente un intérêt majeur pour l'hivernage et la migration des canards plongeurs et oiseaux pélagiques (oiseaux de haute mer).

> ZNIEFF de type II - N° 0071-0000 « Marais de la Dives et ses affluents »

Ce vaste ensemble se compose de prairies plus ou moins humides et paratourbeuses.

La plaine alluviale de la Dives, autrefois soumise aux mouvements des marées, est aujourd'hui entrecoupée de



Cigogne dans les marais
document NCPA

nombreux canaux destinés à la gestion des niveaux d'eau. La majeure partie du marais reste inondable en période hivernale.

Ces territoires prairiaux plus ou moins humides possèdent plusieurs intérêts :

- Intérêt floristique par la présence de nombreuses espèces rares ou protégées ;
- Intérêt entomologique, notamment pour la richesse en odonates (libellules) ;
- Intérêt piscicole (fleuve à salmonidés migrateurs) ;
- Intérêt ornithologique pour l'hivernage et la reproduction de plusieurs espèces rares. Ce dernier semble toutefois limité par divers facteurs anthropiques : chasse, abaissement important des niveaux d'eau en période nuptiale, etc..

Trois espaces présentant un intérêt biologique particulier sont présents au sein de cette dernière ZNIEFF de type II, ils sont inscrits à l'inventaire en tant que ZNIEFF de type I :

> ZNIEFF de type I - N° 0071-0004 « Marais de Varaville »

Cette zone d'intérêt écologique, d'une superficie totale de 968 hectares, est située sur la basse vallée de la Dives. Elle concerne la quasi-totalité des parcelles humides de la commune.

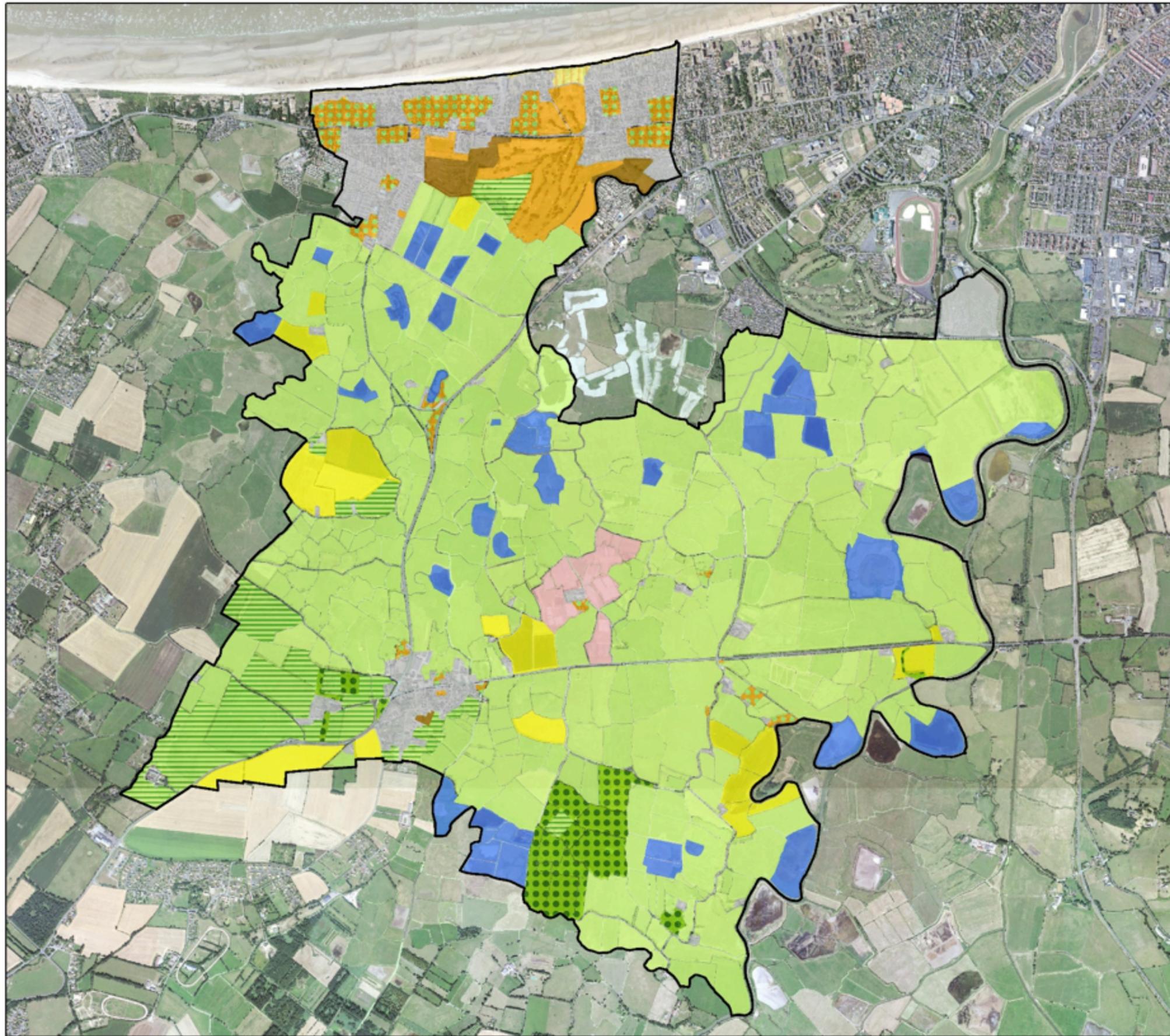
Ce secteur de prairies humides a subi de profondes transformations sur le plan hydraulique. Cependant, il accueille encore une richesse faunistique et floristique importante, lié notamment aux canaux et aux mares artificielles (gabions).

> ZNIEFF de type I « Marais des trois chaussées » et « Marais de Brucourt et Goustranville »

Ces ZNIEFF se démarquent par leur intérêt faunistique et floristique lié aux prairies humides entrecoupées de canaux qui les composent.

On soulignera que dans le cadre de projets d'urbanisation, des études détaillées ont été conduites pour vérifier l'intérêt écologique de sites particuliers (elles sont portées en annexes documentaires) :

- ÉTUDE CERESA 2018 : elle visait à vérifier l'intérêt écologique d'un secteur repéré au sein de ZNIEFF, mais appartenant au site du PRL « Cottage fleuri » ; le diagnostic a noté l'absence de caractère remarquable des habitats.
- ÉTUDE CERESA 2010 : réalisée lors de l'élaboration du PLU cette étude avait permis de mieux caractériser les milieux naturels, pour prise en compte dans le PLU.



**COMMUNE
DE VARAVILLE**
Révision du Plan local d'urbanisme

- OCCUPATION DU SOL -

Limite communale

Occupation du sol

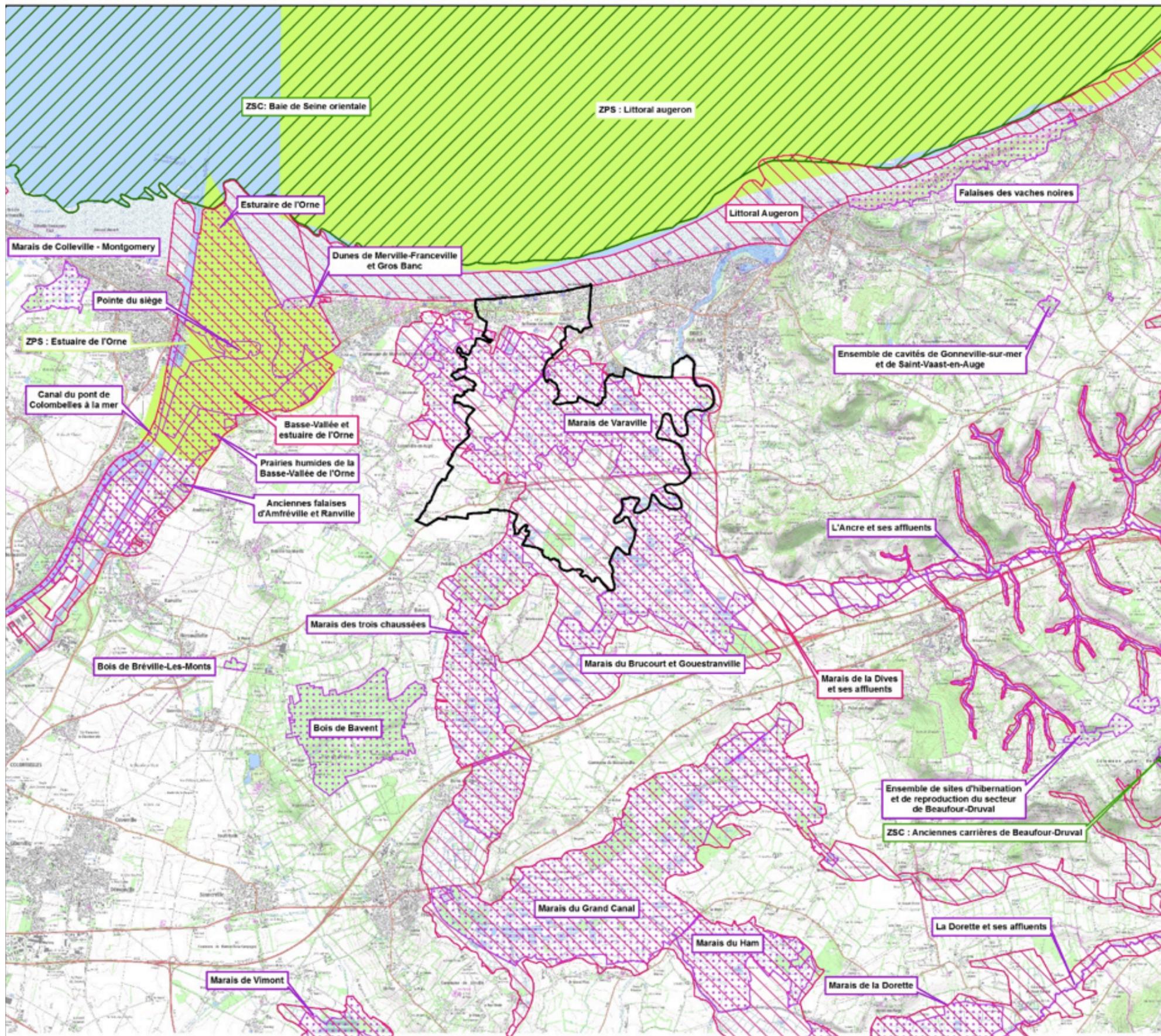
- Maraîchage
- Autre culture
- Dune résiduelle
- Prairie humide
- Prairie permanente
- Zone boisée
- Espace enfriché
- Parc et jardin arboré
- Espace vert urbain
- Bâti
- Gabion et plan d'eau

Avril 2017

Fond: IGN BD Ortho
Sources: Agence Schneider,
Ceresa, RPG

0 0,5 1
Kilomètres

CERESA
14 Les Hameaux de la Rivière
35230 NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE



COMMUNE DE VARVILLE

Révision du Plan local d'urbanisme

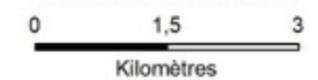
- CONTEXTE ÉCOLOGIQUE -

-  Limite communale
-  Znieff de type 1
-  Znieff de type 2
-  Zone spéciale de conservation (Directive habitats)
-  Zone de protection spéciale (Directive oiseaux)

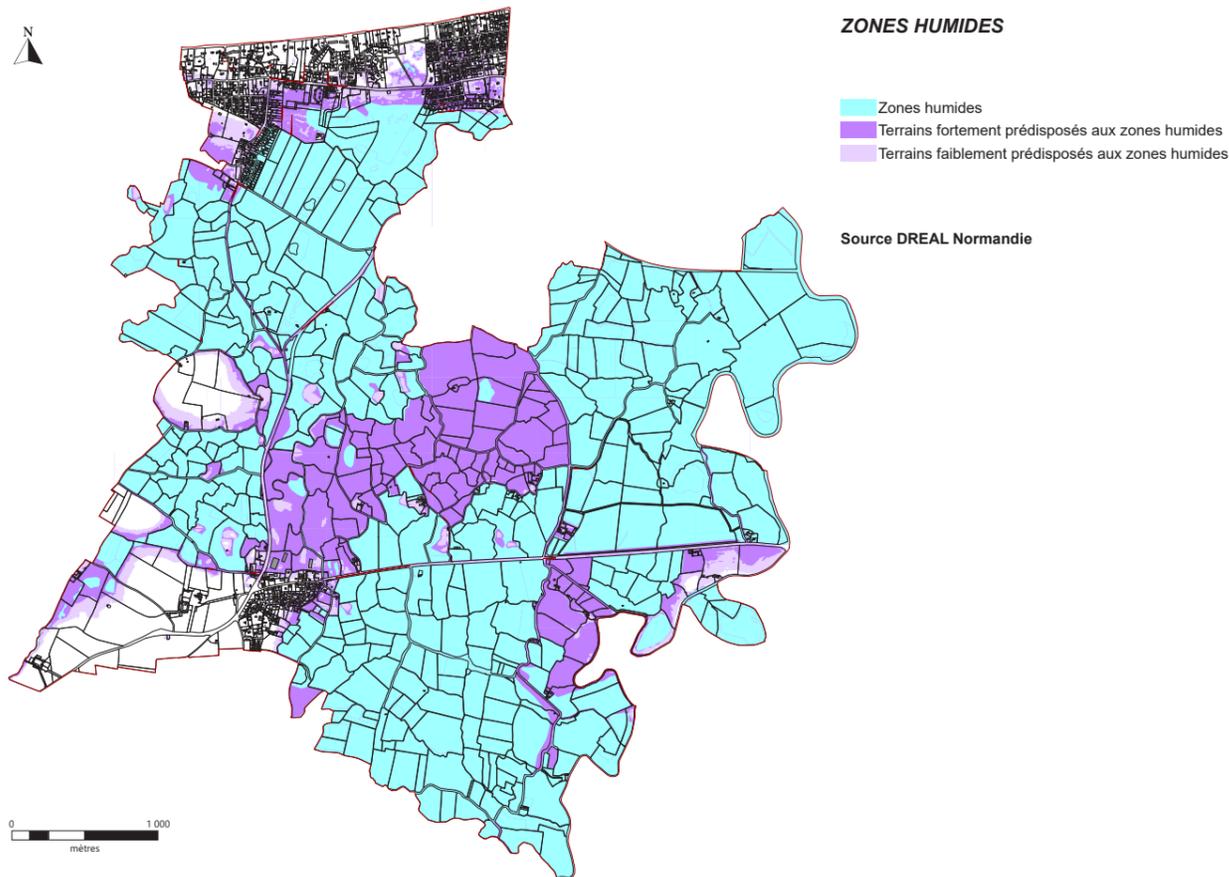
Avril 2017



Fond: IGN Scan 25
Source: DREAL Normandie



CERESA
14 Les Hameaux de la Rivière
35230 NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE



Les zones humides et les terrains fortement ou faiblement prédisposés aux zones humides



— Le réseau Natura 2000

La commune de Varaville est concernée par deux sites d'importance communautaire Natura 2000 :

- Une zone de protection spéciale, qui s'étend de l'estuaire de l'Orne à celui de la Seine : ZPS N° 2512001 « Littoral Augeron ». Ce site étant d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau, il a été désigné en ZPS par arrêté en date du 06 janvier 2005. Bien qu'exclusivement marin, il présente un lien fonctionnel avec les marais intérieurs car diverses espèces sont susceptibles d'exploiter de manière complémentaire le littoral et les secteurs humides intérieurs (oiseaux, poissons, notamment).
- Une zone spéciale de conservation ZSC N° FR2502021 « Baie de seine orientale » qui s'étend sur l'ensemble de la partie littorale de la commune. Elle a été désignée par arrêté en date du 01 octobre 2014. L'intérêt biologique de cette zone est lié, entre autres, à la présence d'habitats sableux et vaseux, sous l'influence directe de grands fleuves (Seine et Orne). Les bancs de sables et vasières ainsi formés sont favorables à une biodiversité très riche faune benthique, oiseaux, etc.

— Protections réglementaires spécifiques au milieu biologique

La base de données de la DREAL de Normandie indique que la commune de Varaville n'est concernée par :

- aucun arrêté de protection de biotope,
- aucune réserve naturelle nationale ou régionale,
- aucune réserve biologique dirigée ou intégrale,
- aucune forêt de protection.

— Protections foncières

Aucune protection foncière au titre des espaces naturels sensibles du Département ou site du Conservatoire du littoral ne concerne la commune de Varaville.

— Les zones humides

Les marais de Varaville font partie de la basse vallée de la Dives. Il s'agit d'un vaste ensemble de prairies plus ou moins humides, de peupleraies et de cultures, le tout drainé par de nombreux canaux. De nombreuses mares, souvent associées à des gabions de chasse, sont présentes au sein du marais.

La DREAL de Normandie met à disposition une cartographie relative à l'état des connaissances des zones humides au niveau régional. D'après cette carte, la majeure partie du territoire communal de Varaville est classée en « territoire humide » (cf. carte ci-contre).

Seuls quelques secteurs échappent au caractère humide, comme le secteur dunaire du Hôme-Varaville, la petite butte du lieu-dit « La Cour » au sein du marais et le bourg, au sud de la commune.

Il s'agit cependant d'une approche globale, qui ne tient pas forcément compte de certaines particularités locales. Les zones humides doivent donc être précisées à l'échelle de chaque projet, en s'appuyant sur la réglementation en vigueur (arrêté du 1er octobre 2009 modifié).

DÉLIMITATION DE ZONES HUMIDES

On soulignera que des études détaillées de délimitation de zones humides ont été conduites dans le cadre de projet d'urbanisation et viennent préciser la cartographie générale précédente (Elles sont portées en annexes documentaires / pièce 4a) :

- ÉTUDE ASTER 2017 : délimitation de zones humides au sud du pôle sportif ; conclusion : seule la partie la plus à l'est du site présente une zone humide.
- ÉTUDE CERESA 2018 : elle visait à vérifier l'intérêt écologique d'un secteur repéré au sein de ZNIEFF, mais appartenant au site du PRL «Cottage fleuri» ; le diagnostic a noté l'absence de zones humides
- ÉTUDE ECOTONE : étude Zones Humides sur la parcelle AI57 ; l'étude a noté l'absence de zones humides.
- ÉTUDE ECOTONE : étude Zones Humides sur la parcelle G219 ; l'étude a noté l'absence de zones humides

— Les milieux naturels et semi-naturels de la commune

Méthodologie : La cartographie des milieux naturels de la commune a été établie sur la base d'une interprétation de la photographie aérienne (mission IGN de 2016) confortée, corrigée et complétée par une visite sur site menée au cours du mois de mars 2017.

La commune présente une grande diversité de milieux. Cette diversité est liée à la topographie, au caractère inondable d'une grande partie du territoire, à l'influence de la mer, à l'usage des terrains, etc. Ces milieux naturels peuvent être regroupés en 6 grandes catégories

Le cordon dunaire

Le littoral de la côte de nacre a subi, depuis la fin du XIXème siècle, le développement du tourisme balnéaire. De nombreuses villas ont été construites face à la mer, sur le cordon dunaire. Les jardins, accompagnant ces grandes demeures, ont été plantés de pin maritime ou semés en gazon. De nombreuses espèces ornementales fleurissent les jardins.

Le développement urbain sur le secteur du Hôme-Varaville a eu pour conséquence de faire disparaître la majeure partie des formations végétales caractéristiques de la dune. Les pelouses fixées en haut de cordon, habitats considérés comme prioritaires au niveau européen, ont globalement disparu sous les jardins et les plantations.

Il ne subsiste aujourd'hui qu'une frange plus ou moins large de dune mobile à oyats, faisant front à la mer. Ce front de dune a cependant conservé une certaine continuité le long du littoral de Varaville. Seuls quelques jardins très entretenus, notamment ceux situés faces aux barres d'hôtel, ont complètement supprimé le cordon résiduel.

Le front dunaire est aujourd'hui protégé de l'urbanisation mais il peut subir, par endroits, une pression de piétinement qui tend à déchausser la végétation et à fragiliser la dune. Sur certains secteurs, des ganivelles (barrières en bois) ont été mises en place pour préserver la végétation et maintenir le sable.



• Intérêt pour la biodiversité

La dune accueille de nombreuses espèces caractéristiques, dont certaines sont rares. En pied de dune, l'élyme des sables, plante protégée au niveau national, présente de très belles populations sur Varaville.

La pelouse fixée du haut de dune a, quant à elle, pratiquement disparu. On retrouve cependant quelques lambeaux de cet habitat relictuel sur les marges des jardins et localement sur les banquettes herbeuses de bord de routes accédant à la plage.

Le long du littoral du Hôme-Varaville, seul le secteur du golf a partiellement conservé une zonation typique de l'ourlet



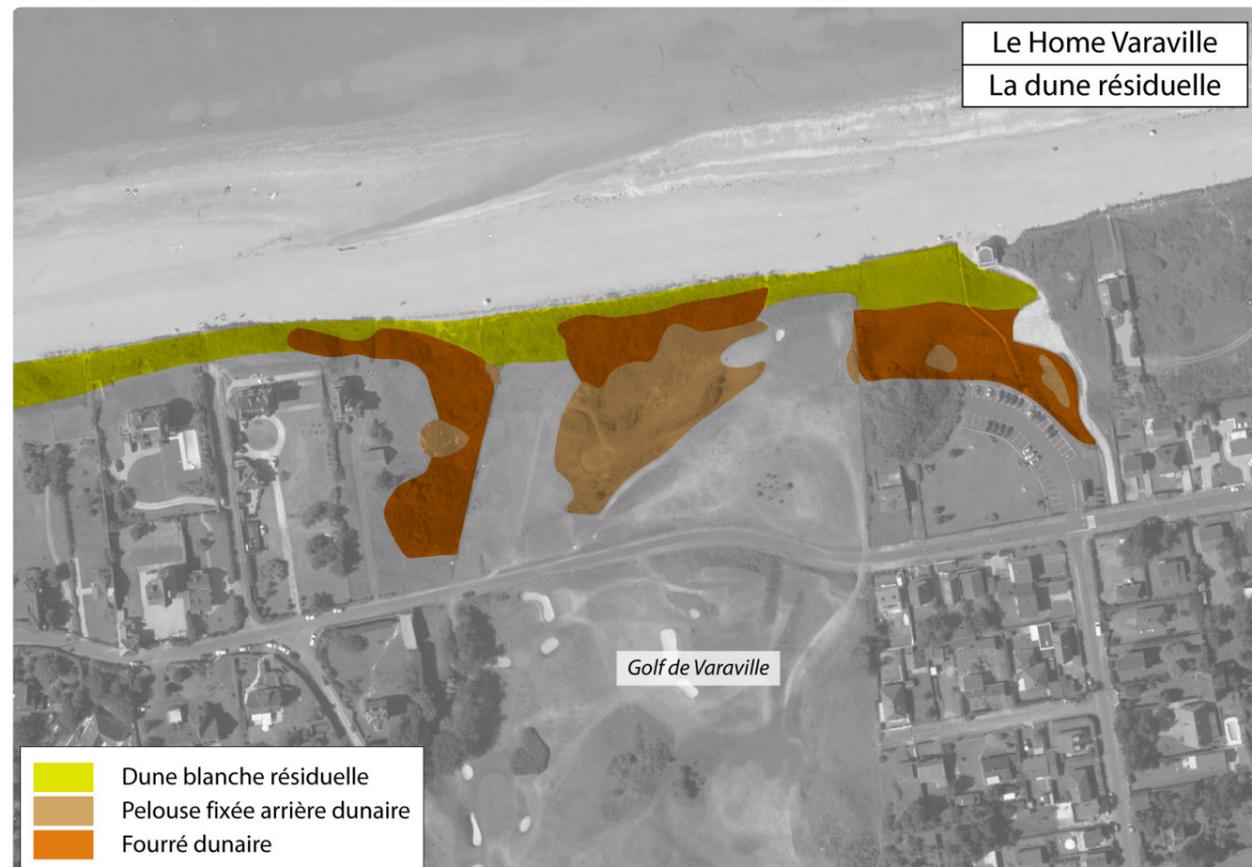
dunaire d'origine, avec présence de dunes blanches (à oyat) en front de mer, de pelouses fixées résiduelles (pelouses rases) en sommet de cordon et d'ourlets à argousiers (fourrés dunaires) sur les secteurs plus abrités ou non entretenus (cf. ci-contre).

Si la pression d'entretien des zones de jeu est trop importante pour conserver réellement des formations végétales typiques de la dune, les abords des roughs peuvent rester intéressants d'un point de vue floristique (présence d'ononis rampant, de thym serpolet, d'orchis pyramidal, etc.).

enjeux

La préservation des habitats de dune doit constituer une priorité le long de ce littoral fortement urbanisé :

- Pour préserver la faune et la flore inféodée à ces habitats ;
- Pour la fonction protectrice de la dune, contre les tempêtes et les attaques de la mer ;
- Pour son intérêt paysager.





Les jardins arborés et espaces verts du Hôme-Varaville

Autour des grandes demeures balnéaires, la dune a largement été plantée de pin maritime et d'autres essences ornementales, formant des jardins arborés d'intérêt paysager.

Suivant l'entretien mené par les propriétaires, les boisements peuvent prendre localement un aspect assez sauvage, rappelant les formations boisées dunaires (sous-bois à arum, iris fétide et lierre). Ces secteurs peuvent alors être rattachés à des boisements mixtes d'arrière dune. Cependant, dans la plupart des cas, le sous-bois est très entretenu et se rattache à un gazon urbain sous couvert arboré lâche.

Quelques rares « espaces verts » publics se retrouvent ça et là et viennent compléter la trame verte « urbaine ». Seul le secteur du golf, bien que très artificialisé (tontes régulières, aménagements paysagers), offre réellement de grandes étendues « vertes » au sein de ce secteur urbanisé.

- Intérêt pour la biodiversité

Ces zones boisées, bien qu'artificielles, ne sont pas dénuées d'intérêt car elles forment un véritable « poumon vert », au cœur de la zone urbanisée. De nombreuses espèces animales peuvent trouver ici des secteurs arborés qui restent rares ailleurs, notamment au sein des territoires « ouverts » de marais. La présence d'arbres âgés, plus ou moins tortueux, constitue également un facteur d'intérêt biologique potentiel au niveau local.

Ce secteur constitue en outre, une zone refuge non négligeable pour les oiseaux forestiers (pics, pouillots, fauvettes, etc.) et, dans une moindre mesure, pour certains oiseaux du bord de mer (goélands notamment) qui se réfugient dans les grands arbres. Les espaces enherbés, bien que formés principalement de gazons urbains et d'arbres espacés, peuvent également participer au maintien d'une certaine biodiversité, notamment le golf où bon nombre d'insectes et d'oiseaux peuvent y trouver des milieux favorables (alimentation, repos, voire reproduction sur les secteurs moins entretenus).

Les haies et boisements

La commune de Varaville comprend peu de boisements et de haies. Au niveau des marais, seules quelques linéaires, plus souvent arbustifs qu'arborés, ont été conservés ou plantés le long des routes principales ou autour des buttes occupées par les fermes.

Quelques secteurs de marais ont été plantés de peupliers. Ces plantations occupent une surface assez conséquente (environ 40 hectares), mais restent localisées au sud-est de la commune (secteur de l'Herbage du Marais). Les peupleraies présentent globalement un intérêt biologique limité (sauf pour quelques oiseaux liés aux grands arbres) et sont souvent considérées comme des territoires de marais dégradés.

Près du bourg, les rares boisements présents se concentrent autour du château, (bosquet et réseau bocager relictuel).

On relève également, au sud-est du bourg, le long de la Divette, quelques alignements d'arbres âgés plus ou moins discontinus qui marquent la limite entre le coteau et les terres de marais.



Au sein du territoire communal, seul le secteur du Hôme-Varaville comprend réellement des formations boisées (cf. supra). Ces boisements sont liés aux jardins arborés des grandes demeures balnéaires et sont constitués de plantations de pin maritime, de peuplier blanc et d'essences ornementales.

- Intérêt pour la biodiversité

Les quelques haies et boisements présents sur la commune peuvent accueillir une faune nicheuse et migratrice associée aux milieux arborés. Les haies sont exploitées elles aussi par la cigogne blanche et accueillent la nidification d'oiseaux classiques du bocage en période de reproduction.

La peupleraie peut également servir de relais pour les passereaux comme le loriot d'Europe et jouer un rôle de dortoir pour les cormorans, hérons et autres oiseaux qui exploitent les grands arbres.

Le marais

Le marais occupe la majeure partie du territoire de Varaville. Ce dernier est constitué de grandes parcelles prairiales plus ou moins humides, ceinturées de canaux.

La gestion de ces prairies est liée à l'élevage, elles sont majoritairement pâturées, mais peuvent également être fauchées sur les secteurs périphériques, généralement moins humides et plus faciles d'accès. L'activité pastorale (élevage bovin) occupe donc une place prépondérante dans la gestion des zones humides de marais. L'entretien agricole des prairies constitue notamment un facteur clé pour le maintien d'habitats prairiaux favorables à la faune et à la flore du marais.



Quelques parcelles destinées au labour ou au maraîchage sont également présentes.

De nombreuses mares ont été creusées pour pratiquer la chasse aux oiseaux d'eau (gabions). Ces dépressions en eau temporairement ou toute l'année attirent de nombreuses espèces animales (notamment oiseaux) et favorisent le développement d'espèces végétales liées aux banquettes exondables, dont certaines sont rares et protégées. L'entretien des mares à gabions (fauches, curages plus ou moins fréquents) participe également à la richesse de cette vaste zone humide.

Au sein du marais, le bâti reste dispersé. Quelques fermes se sont installées sur les buttes qui émergent des terres basses. Les rares haies présentes sur le marais tendent à se concentrer autour de ces secteurs bâtis et le long des chemins.

- Intérêt pour la biodiversité



L'intérêt ornithologique du marais est important, par la présence d'oiseaux nicheurs liés aux zones humides comme le vanneau huppé, le bruant des roseaux, le phragmite des joncs, les rousserolles effarvatte et verderolle, ainsi que la cigogne blanche, espèce emblématique de la protection des marais de Varaville. Ces oiseaux exploitent l'ensemble du marais, mais beaucoup se concentrent autour des secteurs en eau (mares, fossés, etc.).

Certains oiseaux non inféodés aux zones humides, mais liés aux espaces « ouverts », sont également présents en période de nidification comme la bergeronnette flavéole, l'alouette des champs, la pie-grièche écorcheur, ou le tarier des prés.

En période de migration et d'hivernage, les marais jouent également un rôle d'accueil et de garde-manger pour certains oiseaux migrateurs qui arrivent du Nord et de l'Est de l'Europe.

Le marais présente en outre un intérêt particulier pour la flore. En effet, la végétation qui se développe au sein de ses prairies humides est particulièrement riche, notamment en raison du caractère inondable et des modalités de gestion (pâturage avec un chargement faible en animaux et fauche tardive). Sont notamment présentes, des espèces d'intérêt patrimonial liées aux prairies et aux pelouses amphibies (flûteau fausse renoncule, vulpin bulbeux, laïche divisée, etc.) ainsi qu'aux eaux libres (cornifle submergé, lentille gibbeuse, etc.). Ces zones humides sont aussi des lieux très favorables à d'autres groupes faunistiques comme les libellules, les amphibiens, etc.

Le coteau en retrait du marais

Le bourg de Varaville s'est développé, en pied du coteau, face au marais. Ce secteur correspond à des terres saines et profondes, favorables à l'agriculture. Quelques labours occupent le coteau, mais les prairies restent dominantes, vu l'activité équestre sur le secteur.

A l'image du reste du territoire communal, les formations boisées restent rares et localisées. Seul un petit bosquet a été conservé à proximité du château de Varaville, ainsi que quelques haies le long des routes.

Ceinturant le bourg, une douve marque la limite entre les terres saines et le marais.

- Intérêt pour la biodiversité

Le coteau est localement accompagné de vieux frênes têtards, potentiellement intéressants pour de nombreuses espèces animales (insectes et oiseaux cavernicoles notamment).

Les quelques haies et boisements peuvent aussi présenter un intérêt pour la faune nicheuse locale (oiseaux classiques du bocage).

Les friches



Les secteurs en friche sont rares du fait d'une activité agricole encore bien présente. Elles sont le fait de délaissés en attente d'aménagements (une partie du projet Matmut notamment).

Du fait de leur abandon, elles peuvent devenir intéressantes pour toute une faune et une flore. Ainsi, une végétation spécifique et originale, à l'échelle de la commune, s'est développée sur la friche située au sud du Hôme-Varaville du fait de terrassement, ayant créés des bassins.

- Intérêt pour la biodiversité

Les zones de friche sont en général peu dérangées et présentent des habitats originaux (bassins, fourrés, prairies en voie de fermeture, etc.). Elles sont devenues favorables à de nombreuses espèces, notamment les oiseaux d'eau, les insectes, voire les amphibiens.

enjeu

Devenir des sites en cours de colonisation au sud de la mairie.

EN SYNTHÈSE : en préambule à la définition d'une trame verte et bleue sur la commune

— Quelques rappels de vocabulaire et notions sur la trame verte et bleue

Malgré les efforts réalisés depuis la fin des années 70, la disparition des espèces végétales et animales s'accroît sous l'effet des actions de l'homme, ces dernières induisant de nombreux impacts directs (destruction d'habitats naturels et des espèces) comme indirects (fragmentation des habitats, modifications climatiques).

Pour répondre à cette érosion de la diversité biologique, le Grenelle de l'environnement a fait émerger en 2007 une nouvelle vision de la conservation de la biodiversité. Il s'agit de dépasser la seule protection d'espaces remarquables – mais souvent isolés – et d'agir sur l'ensemble du territoire pour limiter le mitage des espaces naturels et pour préserver la biodiversité sous toutes ses facettes – qu'elle soit ordinaire ou remarquable – et les services qu'elle peut fournir à l'homme.

Cette nouvelle approche, appelée trame verte et bleue, s'inscrit dans une logique de préservation, de renforcement et de restauration des circulations d'espèces entre les pôles de biodiversité, permettant aux individus de réaliser tous les déplacements nécessaires à la survie de l'espèce :

- la trame bleue concerne les milieux aquatiques et semi-aquatiques (cours d'eau et zones humides associées).
- la trame verte assure la continuité entre les milieux naturels terrestres (haies, prairies, fourrés, bois, dunes, etc.) ;

— La méthodologie

La trame verte et bleue qui sera prise en compte par le PLU de Varaville reposera, d'une part, sur les éléments du SRCE et du SCoT, et d'autre part, sur une analyse éco-paysagère du territoire.

Cette analyse s'appuie sur :

- une exploitation des éléments de connaissance disponibles (présentés précédemment) : inventaires ZNIEFF et données Natura 2000 notamment ,
- la cartographie de l'occupation des sols réalisée dans le cadre du présent diagnostic,
- une prospection sommaire de la commune visant à confirmer la cartographie des sols précédemment évoquée et à caractériser (d'un point de vue fonctionnel) les milieux naturels présents.

— La trame verte et bleue régionale

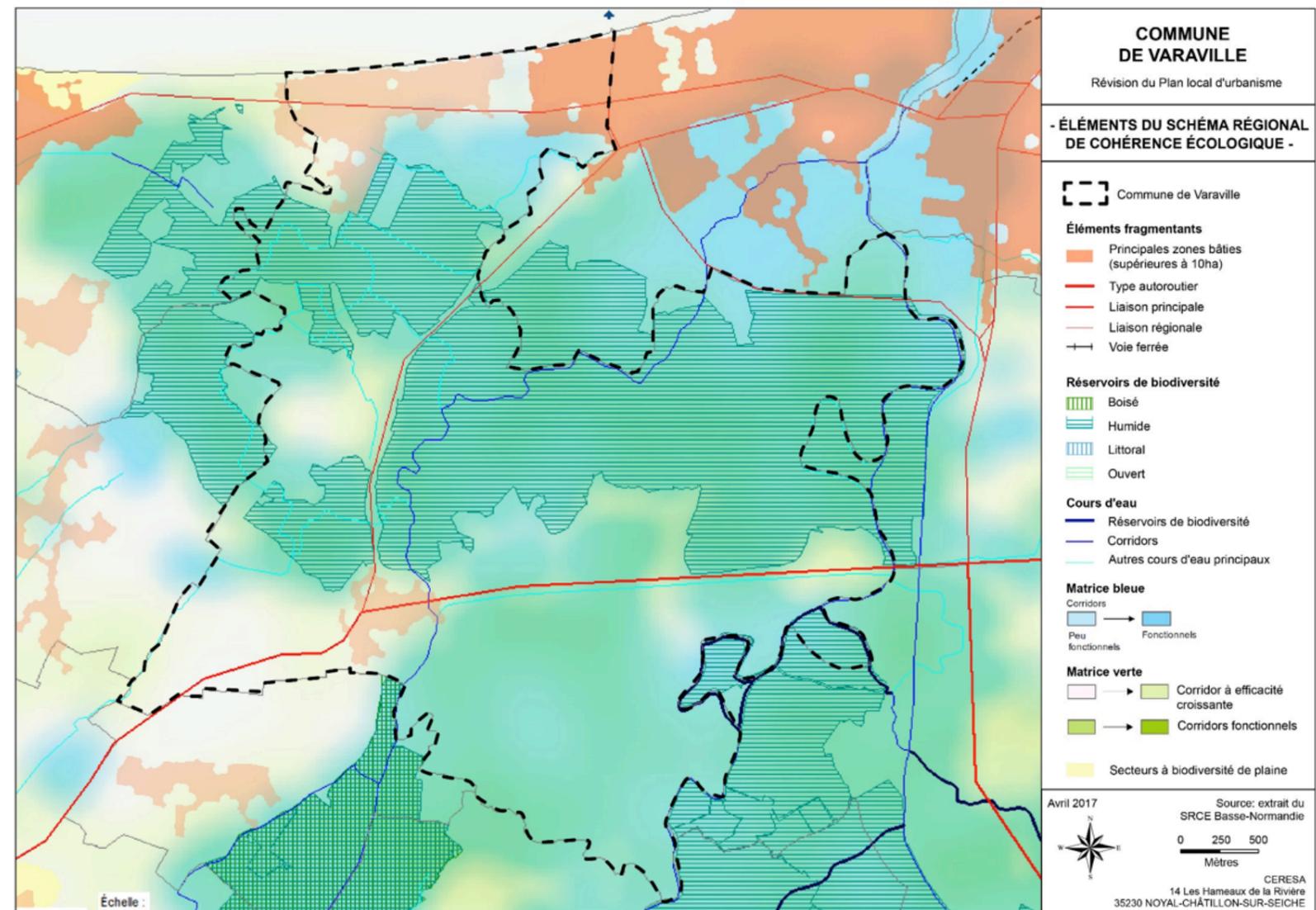
Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) définit, pour l'ensemble de la Basse-Normandie :

- La trame verte et bleue régionale et ses composantes (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, obstacles au fonctionnement écologique du territoire), sous la forme d'un atlas cartographique établi à l'échelle du 1:100 000 ;

- Les enjeux régionaux relatifs à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques régionales.

L'atlas cartographique du SRCE met en évidence sur Varaville (cf. carte ci-après) :

- La présence de réservoirs de biodiversité correspondant aux zones humides formées par les marais de la Dives ;
- Une matrice bleue qui identifie des corridors fonctionnels au sein des zones humides de la commune.





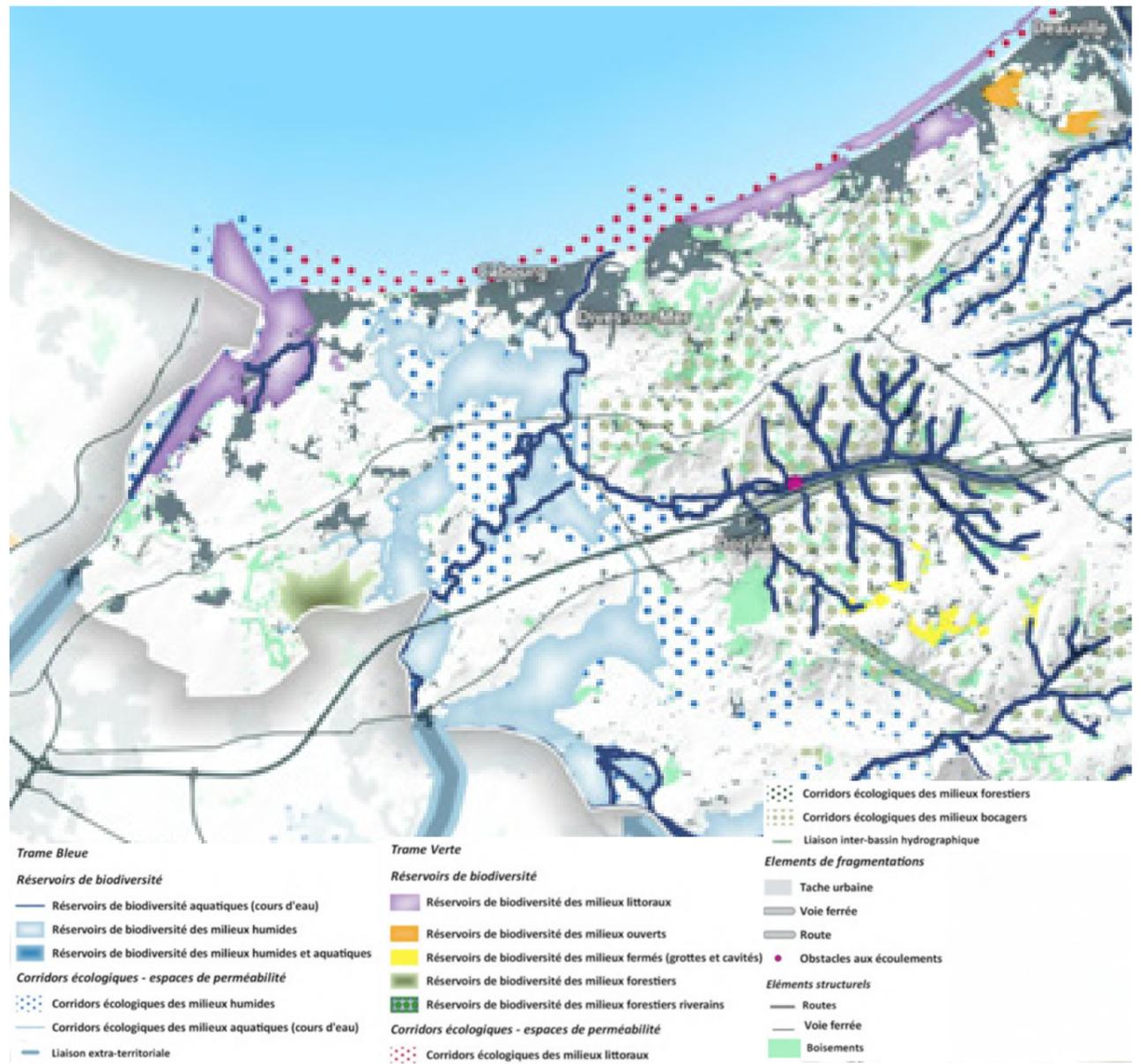
— La trame verte et bleue du SCoT

Varaville est incluse dans le schéma de cohérence territoriale du Nord Pays d'Auge, approuvé le 29 février 2020. Le SCoT du Nord Pays d'Auge définit des réservoirs de biodiversité majeurs qui reprennent et complètent ceux définis par le SRCE, des réservoirs de biodiversité complémentaires qui contribuent au fonctionnement des réservoirs majeurs aquatiques, humides et littoraux (cf. carte ci-après), ainsi que des espaces de perméabilité.

La commune de Varaville n'est pas concernée par les espaces de perméabilité, mais uniquement par les deux types de réservoir.

- Au sein des réservoirs de biodiversité, le principe est d'éviter tout développement urbain, à l'exception :
- des constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'entretien des espaces, à leur restauration écologique, à leur valorisation agricole, aquacole ou forestière, à l'accueil du public (aménagements légers), à la valorisation patrimoniale des sites (site historique, ...);
 - de la restauration et la reconversion du bâti patrimonial, de l'extension limitée des constructions existantes ainsi que de la densification limitée des espaces bâtis compris dans ces réservoirs;
 - des projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs, notamment les aménagements légers à vocation touristique ou de loisirs contribuant à valoriser les sites, les travaux et ouvrages liés à la prévention des risques, les infrastructures de transport.

Aux abords des réservoirs de biodiversité, le développement urbain devra prendre en compte cette proximité et ne pas enclaver les réservoirs de biodiversité majeure.



Extrait de la TVB - SCOT .
(Page 48 du rapport de présentation)

— Les continuités écologiques identifiées sur le territoire communal

La trame verte et bleue identifiée sur la commune de Varaville repose, d'une part, sur les éléments du SRCE et du SCoT, et d'autre part, sur une analyse éco-paysagère du territoire ». Cette analyse s'appuie sur :

- une exploitation des éléments de connaissance disponibles (inventaires ZNIEFF et données Natura 2000 notamment complétés des études de secteurs),
- la cartographie de l'occupation des sols réalisée dans le cadre du présent diagnostic,
- une prospection sommaire de la commune visant à confirmer la cartographie des sols précédemment évoquée et à caractériser (d'un point de vue fonctionnel) les milieux naturels présents.

Le marais constitue dans son ensemble, vu son intérêt pour la faune et la flore, un vaste réservoir de biodiversité à l'échelle régional.

Concernant les corridors écologiques, des potentialités d'échanges préférentiels peuvent être définies au sein du territoire. On relève principalement deux grands types de structures éco-paysagères sur lesquelles s'appuyer : les continuités boisées et le réseau hydrographique, auxquels s'ajoutent 2 éléments ponctuels : le cordon dunaire et le golf.

> Les continuités boisées

Sur la commune, les éléments arborés tendent à se concentrer en lisière des zones bâties :

- Au Hôme-Varaville, ce sont des jardins arborés / point n°1 sur la carte ci-après ;
- Le long de la douve marquant la transition entre le cordon dunaire et le marais, c'est la présence d'une bande boisée relativement continue / point n°2 ;
- À proximité du bourg, c'est la présence de quelques bosquets et haies résiduelles marquant le pied de coteau / point n°3 ;

Ces quelques formations boisées, bien que discontinues, constituent les rares corridors potentiels pour les espèces liées aux milieux boisés et bocagers.

Au sein du marais, les quelques haies maintenues (ou plantées) essentiellement le long des routes, des fossés et autour des fermes ne forment pas un réseau continu.

> Les continuités liées au réseau hydrographique (point n°6 et 7)

La Dives, (point n°6) et son affluent la Divette (point n°7) constituent des axes de déplacement préférentiels pour de nombreuses espèces (poissons, oiseaux, insectes, etc.).

Les oiseaux peuvent effectuer de nombreux déplacements entre la mer et les marais, entre des repaires marins et les zones d'alimentation dans le marais.

Lors des migrations post-nuptiales, un important afflux d'oiseaux (notamment les anatidés et les limicoles) arrivent dans les marais en survolant les grands cours d'eau. La Dives représente donc un corridor très important pour ces oiseaux migrateurs arrivant de la mer et cherchant à se nourrir ou se reposer dans les marais.

Les cours d'eau jouent potentiellement aussi un rôle dans la dissémination de certaines espèces liées à l'eau libre, comme les insectes, amphibiens, plante aquatiques, etc.

> Le cordon dunaire (point n°4)

Bien que résiduelle et relativement étroite, la dune a conservé une certaine continuité le long du Hôme-Varaville. Certains aménagements, comme des accès à la plage ou les jardins, l'ont cependant dégradé. Le cordon résiduel apparaît donc extrêmement fragile localement et mérite, à ce titre, une attention particulière.

> le golf (point n°5)

Il constitue une des rares « coulées vertes » reliant la mer au marais, le long du littoral Augeron. Les habitats sont certes fortement transformés, mais cet ensemble de pelouses et de bosquets épars constitue une véritable rupture paysagère, qui contraste avec les secteurs urbanisés alentours. Il est donc probable que de nombreuses espèces (notamment les oiseaux) utilisent cet espace pour transiter.



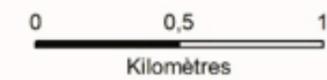
COMMUNE DE VARVILLE

Révision du Plan local d'urbanisme

- TRAME VERTE ET BLEUE -

-  Limite communale
-  Réservoir de biodiversité identifié au SRCE
-  Réservoir pressenti au SCoT Nord Pays d'Auge
-  Réservoir complémentaire du SCoT Nord Pays d'Auge
-  Corridor écologique
-  Corridor écologique discontinu

Juillet 2019
 Fond: IGN BD Ortho
 Sources: CERESA, SRCE - DREAL de Normandie,
 SCoT Nord Pays d'Auge (au 19/02/2019)



— Littoral / application de la Loi Littoral

Les principes de la Loi Littoral :

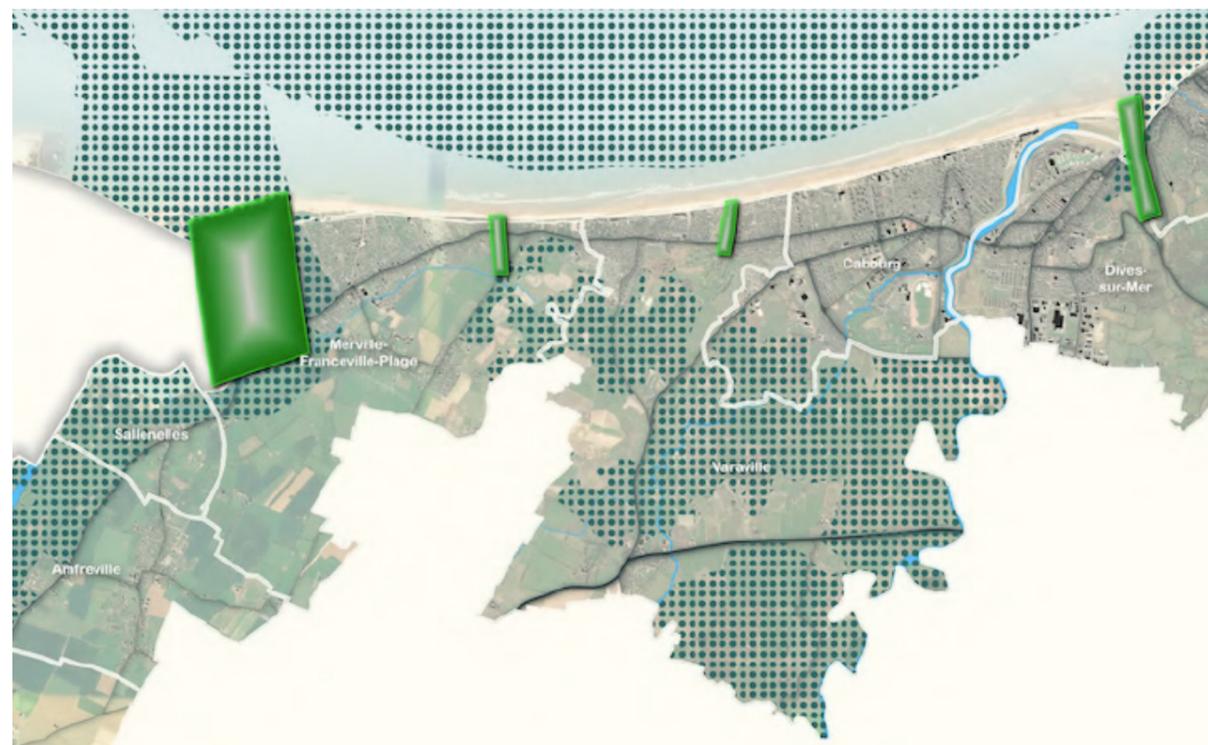
La Loi du 6 janvier 1986 dite « Loi Littoral » vise à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Les principes suivants s'appliquent à l'urbanisation :

- Les coupures d'urbanisation entre les parties urbanisées doivent être maintenues,
- Les espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel doivent être préservés.
- Les espaces boisés significatifs devront être préservés et en conséquence classés,
- Dans une bande de 100m comptée à partir de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, toute nouvelle construction est interdite, sauf pour les installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Le développement de l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des villages et agglomérations existantes ; dans les espaces proches du rivage, seule une urbanisation limitée est autorisée.
- dans les « secteurs déjà urbanisés » une densification dans l'enveloppe urbaine est possible aux conditions fixées par l'article L-121-8 du code de l'urbanisme
- Une servitude de passage des piétons sur le littoral est instituée.
- Des dispositions spécifiques sont prévues pour les exploitations agricoles et les installations et constructions publiques ou d'intérêt collectif.

L'application de la Loi Littoral

Les modalités de son application sont, à l'échelle régionale, précisées par la D.T.A. de l'estuaire de la Seine et reprises par le S.Co.T. DU Nord PAYS D'AUGE.

Extrait de la carte «Parti d'aménagement du littoral» / DOO du SCOT Nord Pays d'Auge



Sont définis, en ce qui concerne VARAVILLE :

- Coupure d'urbanisation :
Aucune n'est définie par la D.T.A..
L'intérêt à l'échelle communale, de préserver la coulée verte formée par le Golf, qui met en lien, par le cordon dunaire, l'estran et le marais (déjà repéré par le PLU) a été noté par la révision du SCOT, qui a intégré cette coupure d'urbanisation

- Délimitation et protection des espaces remarquables :
Sont « présumés être des espaces remarquables à l'échelle du SCOT », (après prise en compte des différents repérages ou protections écologiques) : une partie du marais de Cabourg-Varaville (précédemment repéré en espace remarquable), ainsi que les ZNIEFF repérées au sud du Hôme.
A l'échelle communale, le tracé des espaces remarquables, dont le SCOT prévoit qu'ils soient précisés localement par les PLU, ne comprendra pas (pour prendre en compte l'existant) :
 - > en lisière sud du Hôme : les secteurs compris dans le site du PRL de la ferme du Hôme ;
 - > au sud-est du Golf : le site aménagé pour l'accueil des gens du Voyage ;
 - > les espaces agricoles utilisés pour le maraîchage où de nombreuses serres sont présentes
 - > les sites bâtis sur les promontoires du marais, et dont la situation (après prise en compte des risques naturels prévisibles) autorise la création limitée d'extensions ou annexes pour les logements.
- Protection des boisements :
La commune ne compte pas de forêts, mais un ensemble de parcs boisés, dont la continuité et la préservation à long terme mérite d'être organisée.
Nota : on ne prend pas en compte les quelques peupleraies présentes dans le marais.
- Secteurs inconstructibles dans la Bande des 100m :
Aucun, hors la coupure d'urbanisation
- Espaces proches du rivage :

Extrait de la carte
«Aménagement du littoral» /
DOO du SCOT du Nord Pays d'Auge

Parti d'aménagement du littoral

- Espaces proches du rivage
- Coupure d'urbanisation
- Espaces remarquables

L'armature territoriale :

- Agglomérations et villages :
- Agglomérations et villages pouvant se développer
 - Villages historiques à conforter
 - Espaces portuaires, de développement économiques des estuaires (DTA Estuaire de la seine)



Ils sont délimités par la route Littoral (RD514) par la D.T.A. (page 92) «Sur le littoral de la Côte de Nacre et à l'Ouest de la Côte Fleurie où l'urbanisation est quasi-continue le long de la côte et où le relief est plat, la délimitation des espaces proches du rivage se fonde davantage sur les relations visuelles et de proximité que sur de simples critères de distance. En outre, dans ces espaces, la route qui longe le littoral et qui supporte une importante circulation constitue un obstacle important dans les relations de proximité avec le rivage de la mer.». Cette délimitation est reprise par le SCOT et, à l'échelle communale, par le PLU.

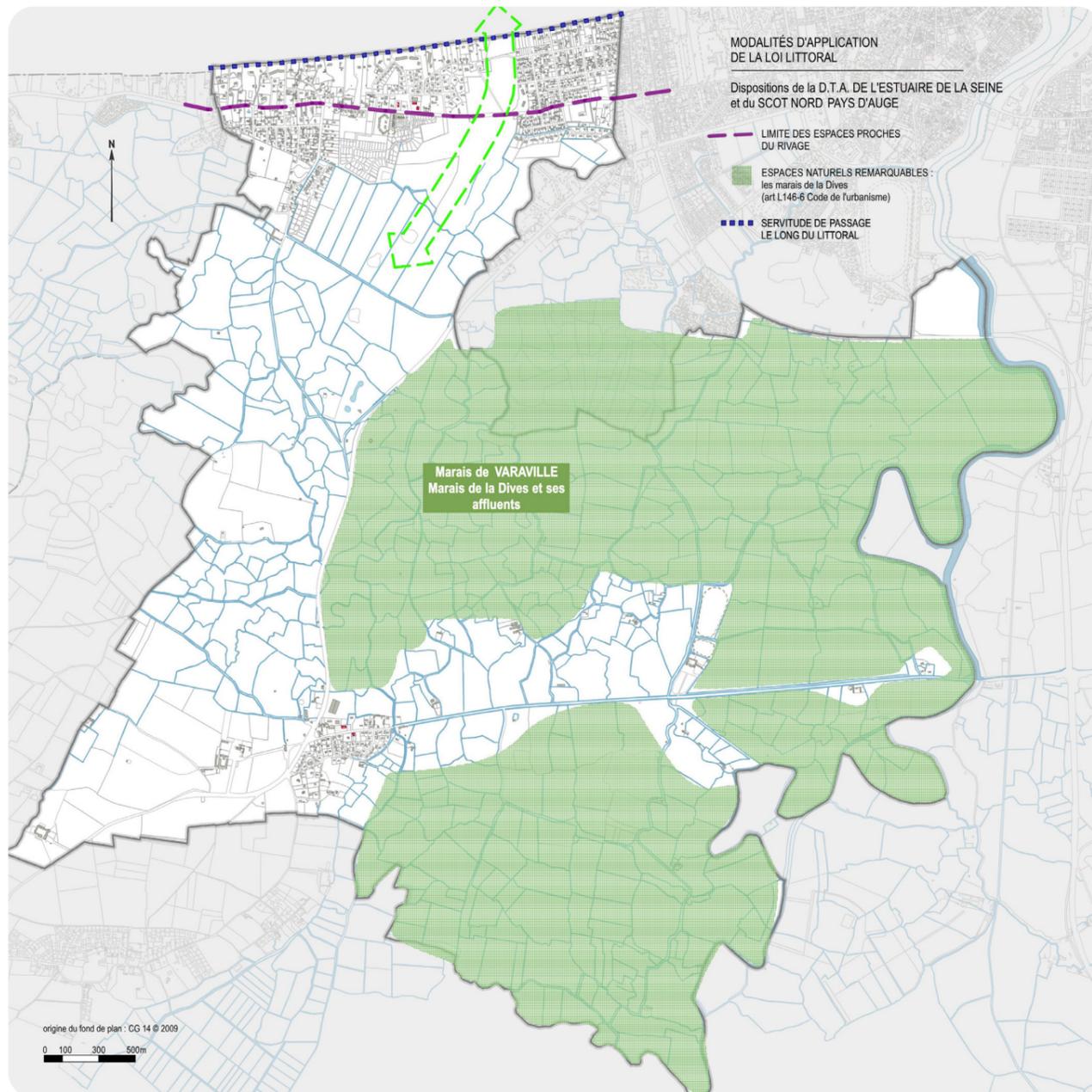
- Les conditions de l'extension limitée de l'urbanisation :
Dans les « espaces sensibles » sont ainsi désignés (D.T.A. page 93), « les fronts de mer issus des XIXème et début XXème siècle où le caractère patrimonial des constructions et de l'urbanisation nécessite que leurs grandes caractéristiques soient préservées » Est ainsi prescrit le maintien en espaces libres, des retraits existant en front de mer (ce qui n'exclut pas leur aménagement pour l'accueil et la fréquentation du public).

Dans les « espaces à enjeux » : sont ainsi désignés (D.T.A. page 93), les espaces restant disponibles au sein de la zone urbanisée (D.T.A. page 94) « Dans les espaces déjà urbanisés de ces villes ou villages et en continuité immédiate de leur tissu urbain, des opérations de restructuration, de réhabilitation, de rénovation urbaine ainsi que d'extension doivent permettre d'assurer le renouvellement urbain, la diversité de l'habitat, ainsi que la limitation des déplacements en urbanisant de préférence les espaces les mieux desservis. »

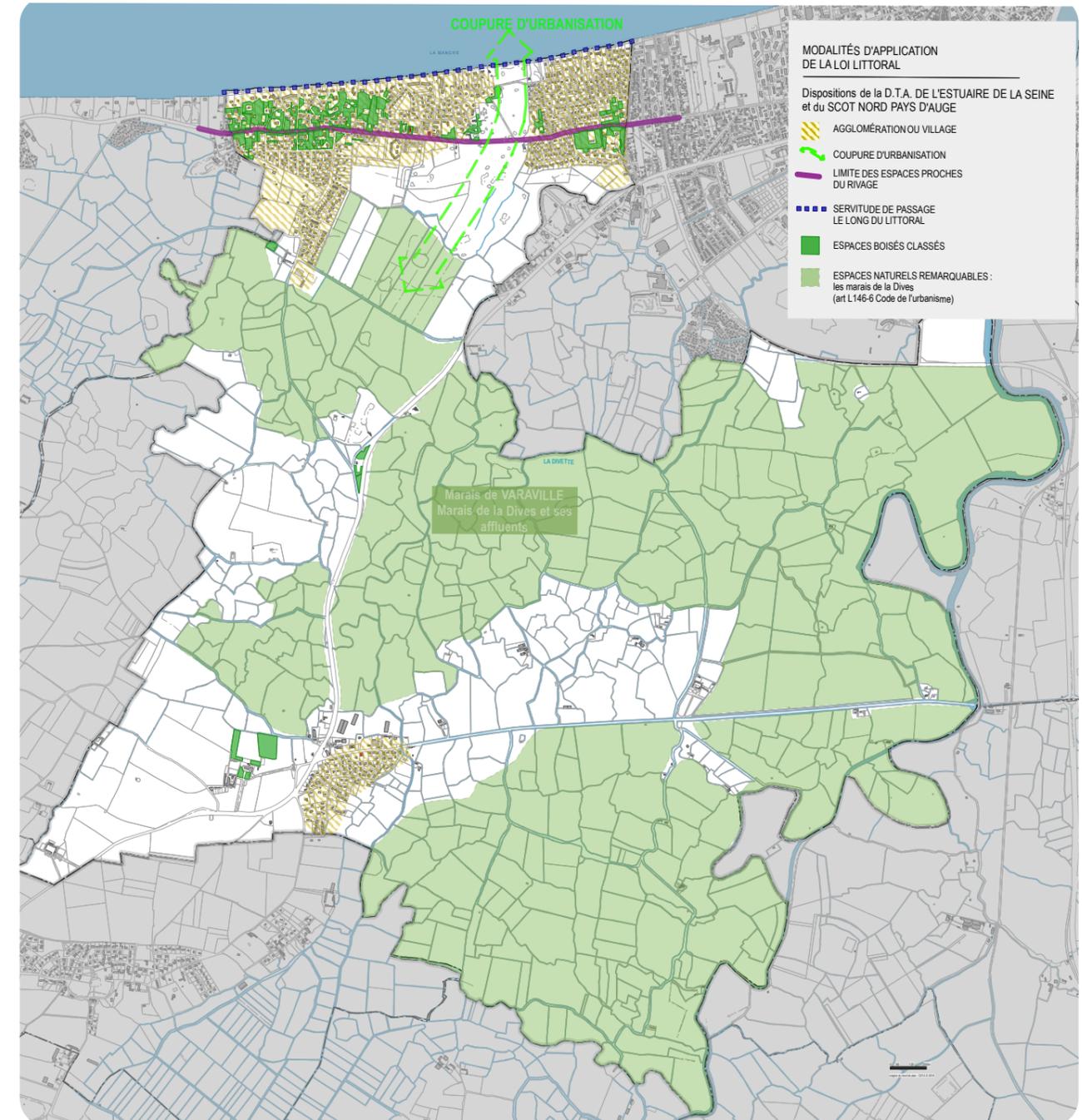
Les deux pôles d'urbanisation de la commune de Varaville entrent dans la catégorie « villages et agglomérations », et, à ce titre, le SCOT les classe dans une catégorie « pouvant se développer ».

- Servitude de passage des piétons sur le Littoral : elle est assurée en pied de dune.

MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL AVANT LA RÉVISION DU PLU



MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL APRÈS LA RÉVISION DU PLU



3.4. Risques naturels

VARAVILLE dispose d'un « dossier communal synthétique des risques majeurs » depuis octobre 2002.

— RISQUES LITTORAUX > PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX

Par nature, le littoral est soumis aux assauts de la mer et aux risques de tempête. Elles peuvent exceptionnellement conduire à des sinistres sur les ouvrages où les bâtiments qui s'y trouvent, du fait de la violence des vents. Du fait de la configuration du cordon dunaire, le Hôme-Varaville est protégé du risque de submersion par la mer. Mais le fait que les zones arrière-dunaires du marais soient situées sous le niveau marin de référence, conduit à un risque de submersion par retour des eaux, entrées par l'estuaire de la Dives, par le marais.

Variation du trait de côte

Le cordon dunaire a été formé par l'accumulation de sable par les vents et par les courants marins en provenance du Nord-Ouest ; il est récent (à l'échelle de ses phénomènes) et connaît des variations. Il peut être soumis à des engraissements par dépôts ou au contraire à des reculs par assauts de la mer (comme lors de la tempête de janvier 2007). La présence d'un important courant d'Ouest en Est favorise les déplacements de matériaux.

Pour mieux comprendre ces phénomènes, le Conseil Départemental a commandé au GRESARC, une étude sur l'évolution du trait de côte en Basse-Normandie et depuis 1995, ainsi que le suivi de l'évolution du littoral du département du Calvados couvre l'ensemble des côtes sableuses de la baie des Veys à l'embouchure de la Seine. Ce suivi repose sur un réseau de repères balisant 35 stations de mesures : Ce réseau permet de mesurer l'évolution altimétrique des plages et l'évolution planimétrique du trait de côte.

Il est ainsi indiqué :

Station 28 : Située à 250 m à l'Ouest de l'accès principal à la mer du lieu-dit «les Dunes».

« L'évolution mise en évidence depuis le début des suivis est favorable à une accrétion de la dune. Les habitations construites en sommet de dune ne sont pas menacées à court terme. »

« La haute plage reste altimétriquement élevée et la végétation tend à se développer. Cependant, des phases de recul ont été observées ponctuellement lors des tempêtes hivernales. »

Station 29 : Située à l'Ouest de l'accès à la plage du lieu-dit «le Hôme»

« L'important engraissement du haut de plage limite le risque d'érosion de la dune à court terme. » ; « La formation d'une microfalaise d'érosion est possible en période de tempête mais, historiquement, la tendance d'évolution du trait de côte au droit de ce profil est à l'accrétion. »

Station 30 : Située à environ 450 m à l'Ouest de l'accès à la plage du lieu-dit «les Panoramas», au droit d'un cordon dunaire.

« Un maintien de la tendance à l'accrétion est probable compte tenu de l'évolution observée depuis le début des suivis en novembre 1995. L'évolution de la dune reste cependant à surveiller.» ; « Les évolutions de la dune et du trait de côte sont à surveiller attentivement, malgré la tendance globale à l'avancée depuis le début des suivis. »

Les relevés permettent ainsi de constater l'absence de danger à court terme pour les constructions présentes sur le cordon dunaire, du fait d'une stabilité (relative) du trait de côte sur les deux dernières stations et d'un léger recul sur la première, ainsi qu'une tendance générale à l'engraissement de la dune qui la protège de l'érosion.

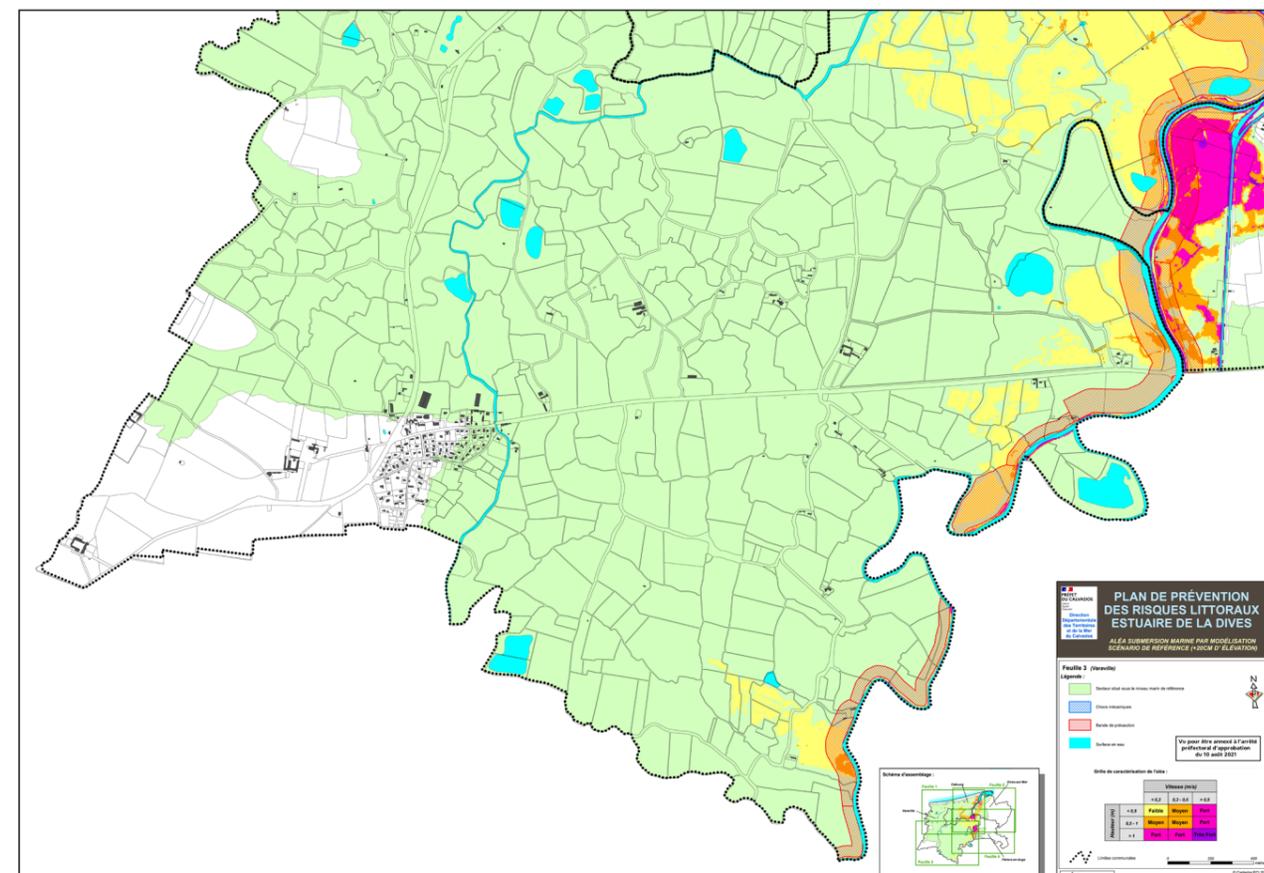
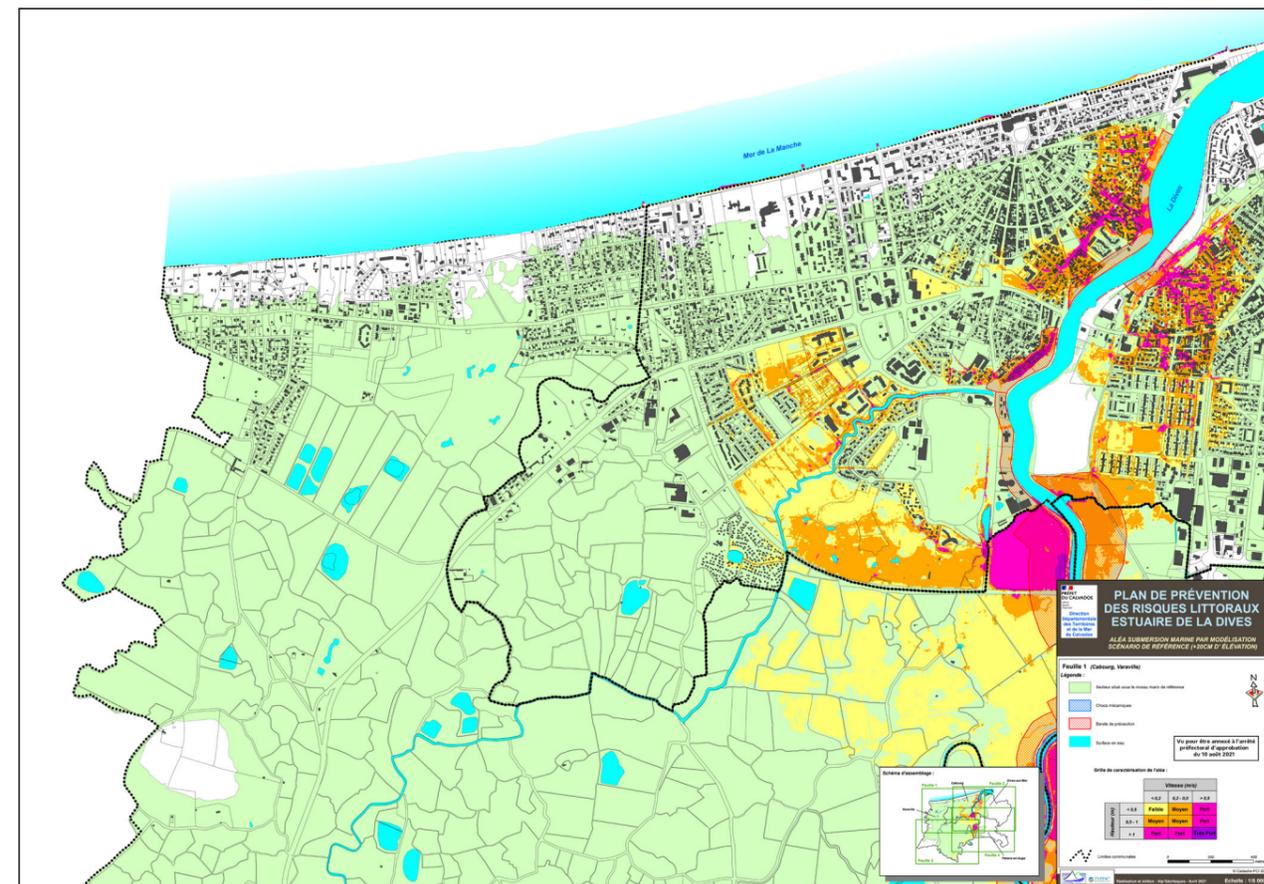
Tempêtes / submersion marine

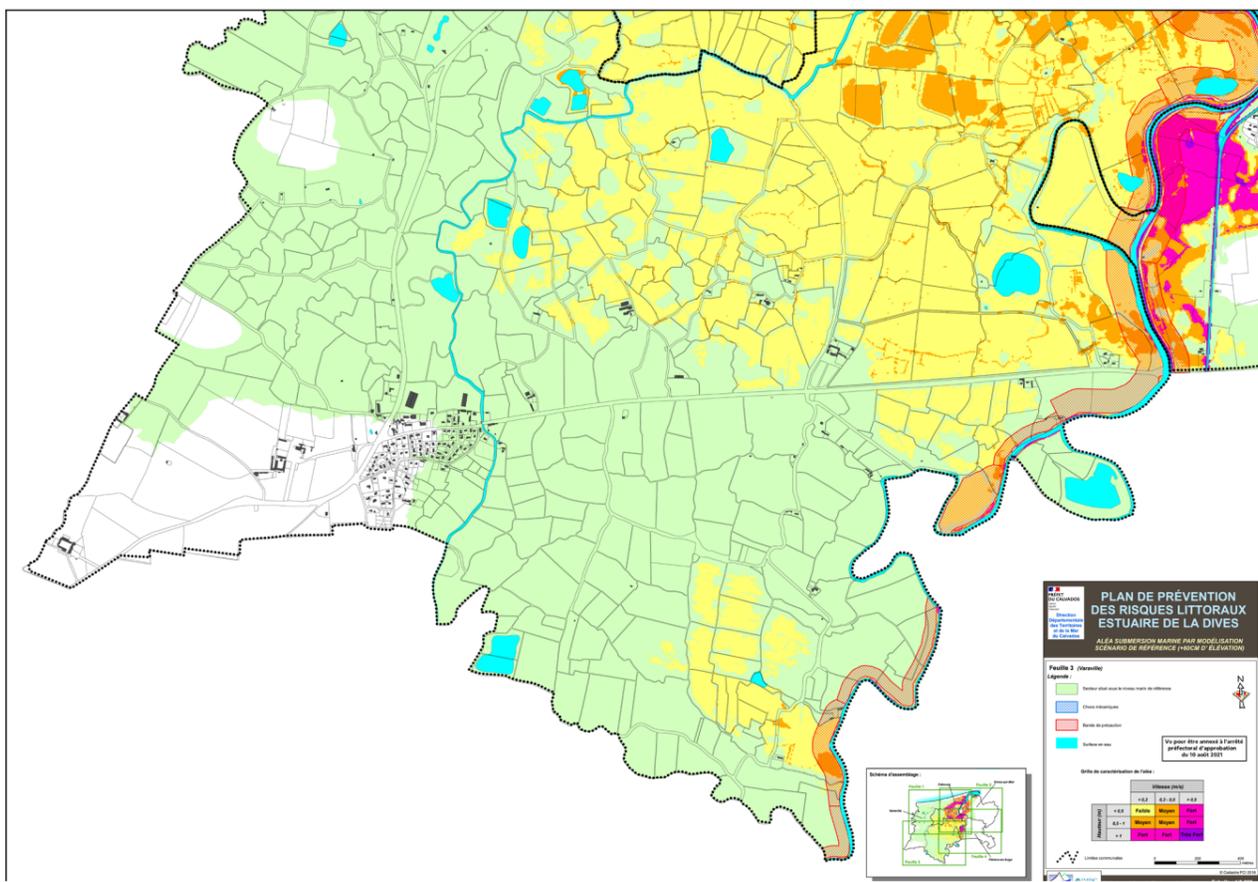
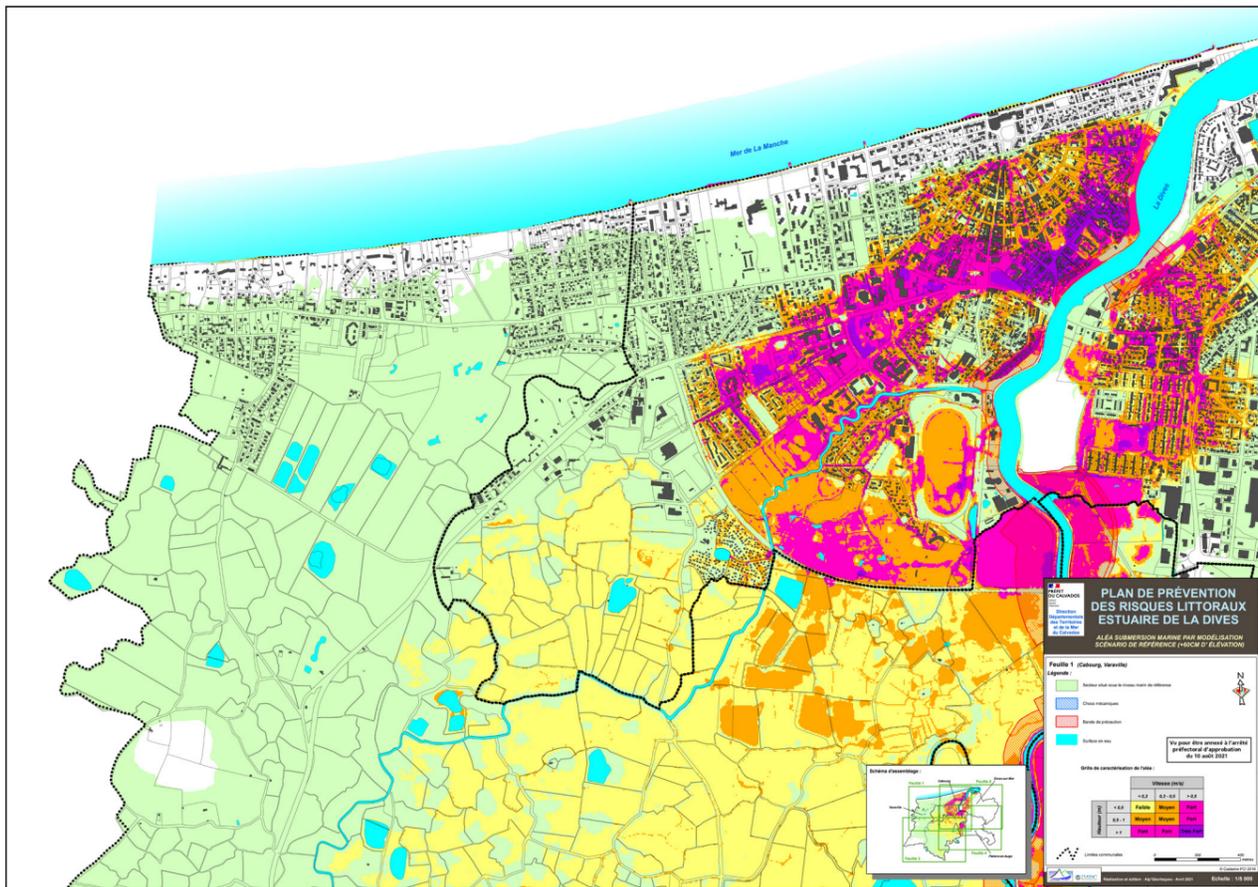
Les tempêtes de 2008 et de 2010 ayant eu des conséquences importantes en terme de zones inondées et de dégâts matériels. Les services de l'État ont dans un premier temps mis en place un atlas qui cartographiait les Zones situées sous le Niveau Marin (ZNM) d'une marée de récurrence centennale ainsi que celles situées 100m derrière un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions.

Dans un second temps, il a été prescrit UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX DE L'ESTUAIRE DE LA DIVES (arrêté préfectoral du 4 avril 2016). Approuvé par arrêté préfectoral du 10 août 2021, il est annexé au dossier de PLU en tant que servitude d'utilité publique, dont le zonage et le règlement se superposent au règlement du PLU.

Il montre que si une partie importante de la commune est située sous le niveau marin de référence (zone Verte), seule une partie est soumise au risque submersion (zone rouge), et en tout été de cause, aucun des pôles d'urbanisation

Les cartes suivantes sont disponibles en annexe du PLU à une échelle plus lisible.







— Inondations

L'essentiel du territoire communal est inondable par la Dives et ses affluents et leurs débordements dans les marais, comme le montre l'atlas des zones inondables établi par la DREAL.

Les inondations les plus importantes ont lieu quand les crues de la Dives, liées aux fortes pluies sur son bassin versant, se conjuguent à de fortes marées et à des vents violents (qui empêchent pendant quelques heures la vidange dans la mer); les eaux envahissent alors les marais.

Ces inondations ne se caractérisent ni par d'importantes hauteurs d'eaux dans les marais, ni par des crues éclairées : du fait de la superficie du marais et de sa topographie, les eaux montent (et descendent) lentement. Elles peuvent être aggravées par des brèches sur les digues du marais ou des berges de la Dives, comme en 2018.

Zones inondables repérées

Les zones inondables sont cartographiées dans l'atlas de la DREAL sur des plans dont la précision est adaptée à l'échelle 1/25000ème. Elles sont établies en considérant les risques en l'absence de digues. Elles peuvent méconnaître les évolutions récentes des niveaux de sol dans les zones urbanisées.

Pour l'établissement d'une réglementation adaptée au 1/5000ème, il importe de prendre en compte les limites d'interprétation rappelées dans la notice qui accompagne les cartes de l'atlas des zones inondables : « Ses précisions planimétrique et altimétrique sont bonnes mais ne permettent en aucun cas d'appréhender le risque à l'échelle de la parcelle. En effet, si un objet isolé est précisément positionné, le bâti est souvent décalé pour que des objets prioritaires (les routes par exemple) soient mieux représentés. Une précision absolue atteignant 20 m en planimétrie est plutôt la règle que l'exception (cela ne représente cependant que 0,8 mm à l'échelle de la carte).»

On soulignera ainsi :

- que la cartographie réalisée dans le cadre du PPRL est plus précise et permet de voir qu'un certain nombre de constructions présentes au sein des marais sont situées sur des émergences topographiques qui suffisent à les préserver des inondations
- si le chemin de l'anguille peut être inondé, de même que la VC3 peut être coupé en amont de la Ferme du Hôme, les RD513 et RD27, en digue, ne le sont pas.

La protection des zones urbanisées de Varaville et Cabourg est aujourd'hui assurée par des digues :

- sur Cabourg et en amont dans les marais, Les premières sont de larges levées de terre (de 25 à 40m) ; les secondes sont moins imposantes, mais certaines mériteraient des travaux de confortement. En effet une étude menée sur Cabourg par le bureau d'étude SOGREAH en 2006, le notait :

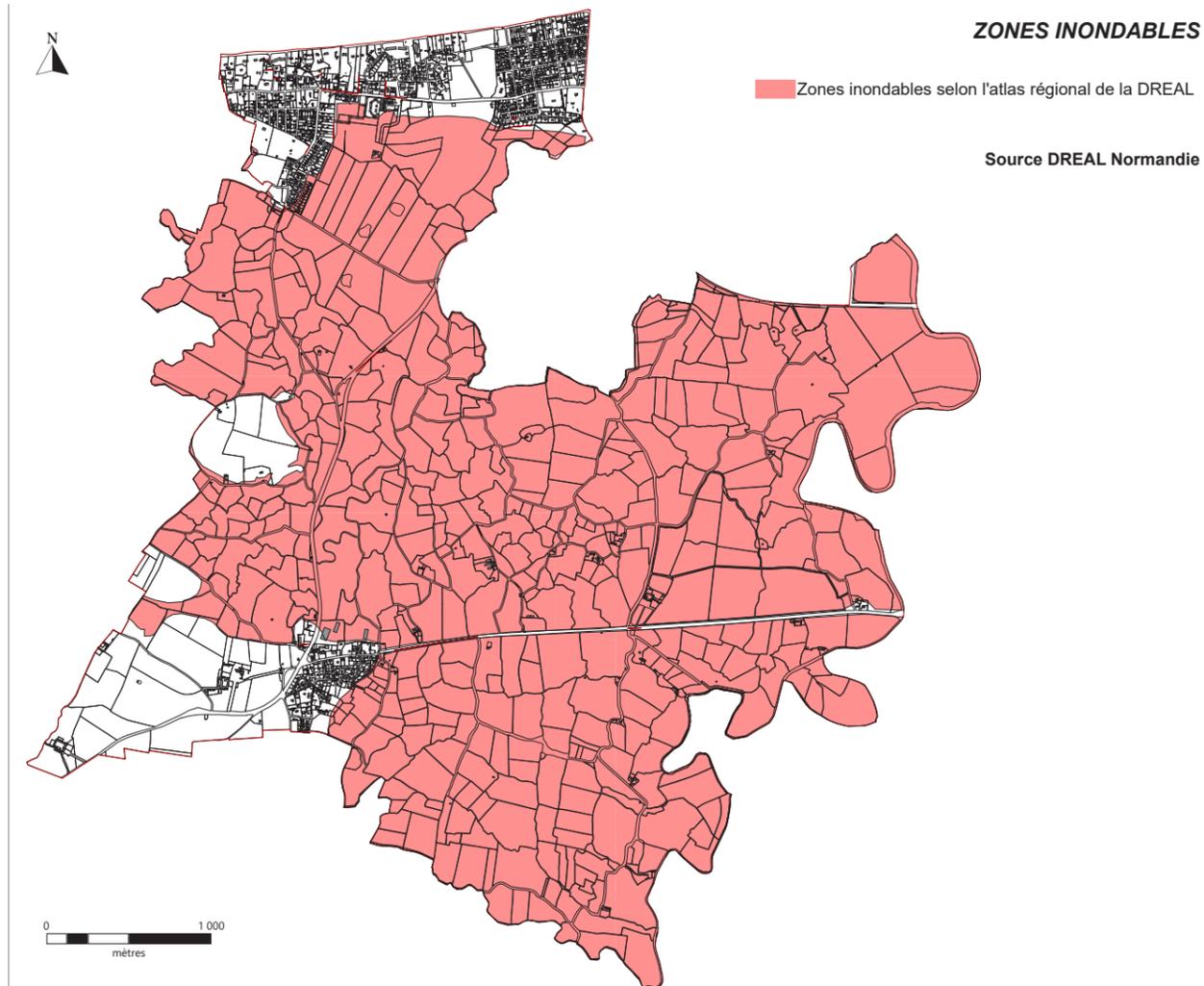
Par contre, les digues à l'amont de Cabourg (aval RD27) sont submersibles en cas de crue centennale, quelles que soient les conditions de marée, il est alors très important de les conforter afin d'éviter toute rupture de celles-ci au cours de la crue qui pourrait aggraver les inondations. Les digues au niveau du pont de la RD400a (amont et aval) ne sont submersibles que lors de la conjugaison du débit centennal et de la marée haute de vives eaux exceptionnelle mais il est préférable de les conforter également.

Et en effet, lors de la tempête Xynthia de fin février 2010, les digues en aval de la RD400a ont été débordées. En 2017, il y eu une brèche sur une digue du marais.

- Par des ouvrages à marée : l'un en aval du Grand Canal, l'autre en aval de la Divette, seul exutoire du marais qui permet de réguler son niveau.

Le marais, ses digues et son réseau de canaux sont gérés et entretenus par le SYNDICAT DU MARAIS DE LA DIVETTE qui fédère les propriétaires des huit communes qu'il couvre pour qu'ils contribuent aux dépenses au prorata de la taille de leur propriété. Le syndicat fixe les règles à respecter aux abords des canaux ainsi que celles nécessaires à leur entretien : recul par rapport aux berges, maintien du passage hors clôtures et plantations, etc.

Des travaux ont été réalisés en 2017 par la CCED pour conforter des digues



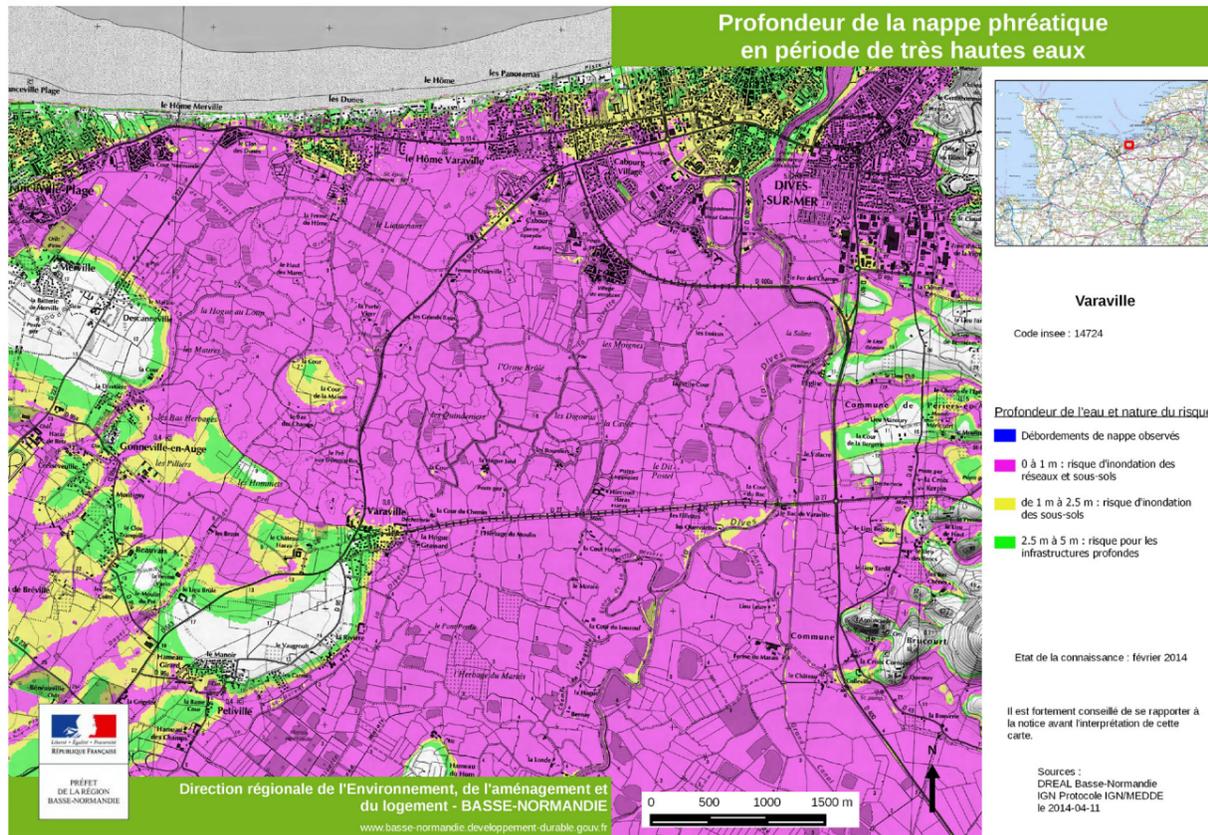
enjeux

Reporter le tracé de la zone inondable sur le Règlement graphique en prenant en compte l'évolution récente de l'urbanisation et la connaissance du terrain.

Prendre en compte l'information apportée par les études du PPRL qui ont montrées que la zone de risques est beaucoup moins importante que ce qui avait pu être imaginé lors des premières études de submersion.

mesures de prévention

Pour prendre en compte ce risque au Hôme, il est prescrit d'établir le plancher des nouvelles constructions au dessus de 3,90m NGF, sachant que le niveau de risque se situe à environ 3,30m /3,40m. Cette préconisation, à savoir des cotes de plancher à 50 cm au-dessus des eaux de la crue de référence, se réfèrent à celle souvent demandée dans les prescriptions des Plans de Prévention de Risques d'inondation.



— Ruissellements et présence d'eau à faible profondeur (voir carte DREAL ci-contre)

Hors les collines à l'Ouest et le cordon dunaire au Nord, la nature globalement hydromorphe des sols communaux et la quasi absence de relief favorisent la rétention des eaux en surface, ce qui nécessite :

- La réalisation de réseaux de drainage et d'ouvrages de stockage pour assainir les sols et limiter les risques de sinistres sur les urbanisations ou constructions riveraines des marais en cas de fortes pluies ;
- Des mesures adaptées à la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés ;
- Des techniques spécifiques pour la réalisation des infrastructures et ouvrages enterrés, dont les fondations, pour les constructions.

— Retrait /gonflement des sols argileux (voir carte ci-contre)

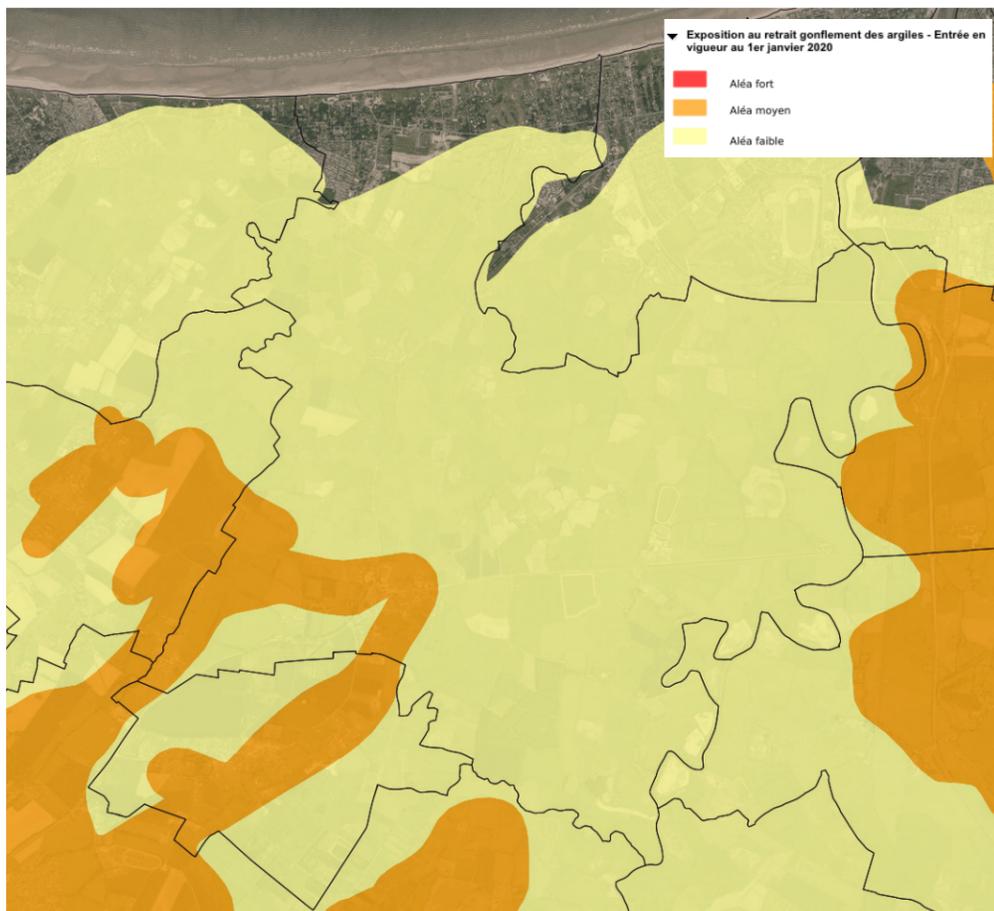
Dans les sols argileux, la variation de la teneur en eau (période de sécheresse) entraîne des variations dimensionnelles qui peuvent avoir des conséquences dommageables sur les constructions et infrastructures qui n'ont pas été adaptées à cet effet, depuis le 1er janvier 2020, les ventes d'immobilier doivent mentionner le risque « argile »

Sur la commune, le BRGM identifie deux secteurs d'aléa :

- l'un « faible », correspond aux sols argileux et humides qui couvrent l'essentiel de la commune (hors cordon dunaire),
- le second « moyen » qui prend en compte la géologie des versants de la colline qui au Sud-Ouest accueille le bourg. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :
 - faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
 - réaliser les fondations appropriées ;
 - consolider les murs porteurs ;
 - désolidariser les bâtiments accolés ;
 - éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
- Lors de construction de maison individuelle, l'article 68 de la loi ELAN oblige :
- le vendeur du terrain à fournir une étude géotechnique dans toutes les zones exposées au risque retrait-gonflement des argiles en aléa moyen ou fort.
- le constructeur à suivre une étude géotechnique de conception ou d'appliquer des dispositions constructives forfaitaires.

enjeu

Ce risque impose une vigilance aux constructeurs, afin qu'ils adaptent les équipements et constructions qu'ils projettent à la nature des sols, en procédant à une reconnaissance géotechnique de la parcelle, pour déterminer les fondations et mesures techniques appropriés.



RISQUES NATURELS : Sols argileux

— Risque sismique

La Commune est recensée comme faisant partie des communes du département soumises aux risques sismiques qualifiés de « très faible » (zone 1).

Ce classement soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III (établissements scolaires, recevant du public, etc.) et IV (établissements de santé, de sécurité civile, etc.) aux règles de constructions parasismiques.

Ces règles sont codifiées dans le code de l'environnement.

— Risque « radon »

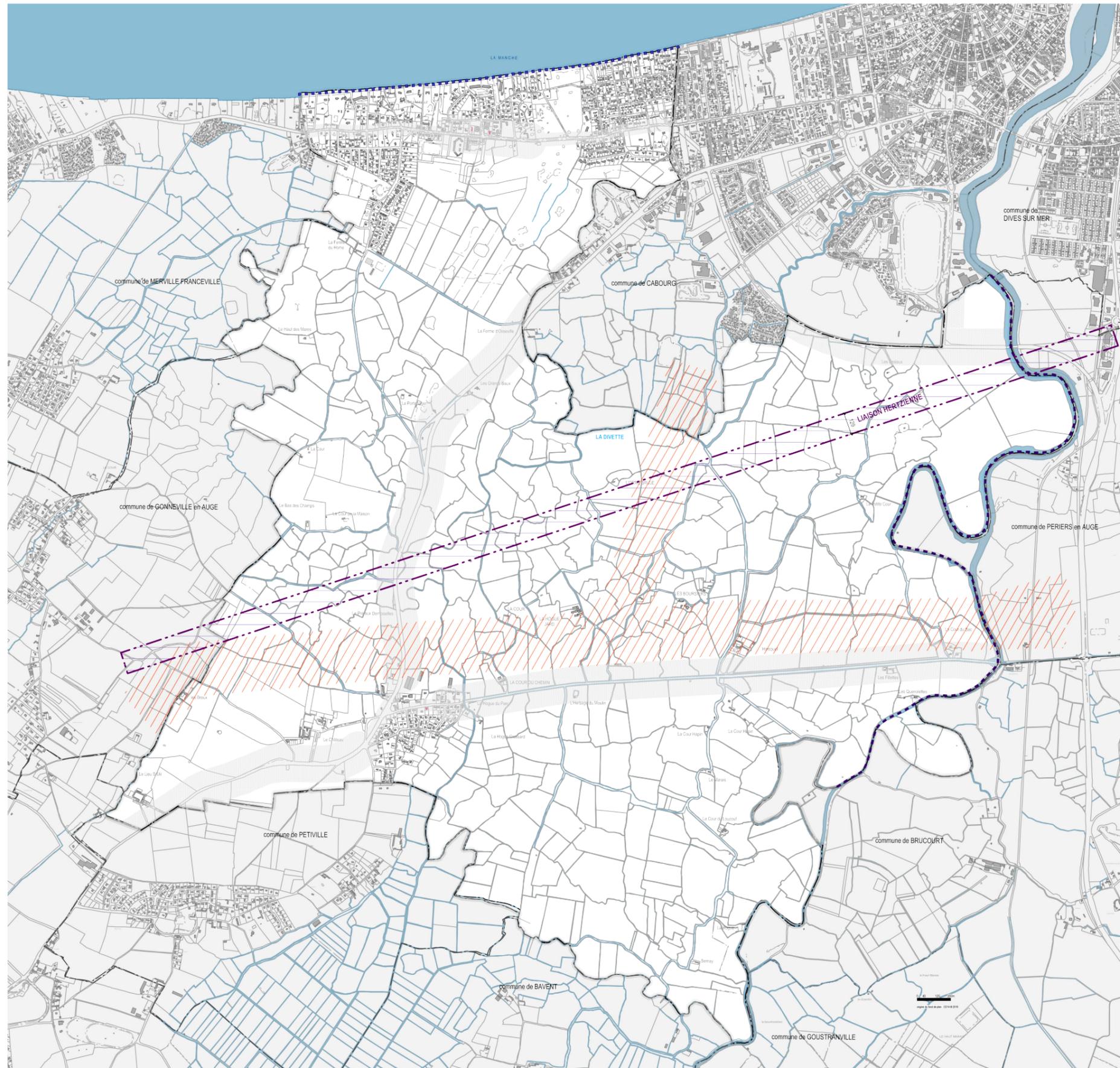
La Commune ne fait pas partie des zones à risque au titre des émanations de Radon depuis le sous-sol.

— Perspectives liées au changement climatique

Les leviers d'action d'un PLU en matière de lutte contre le changement climatique se répartissent en particulier sur 4 principaux champs d'action :

- aménagement / Urbanisme et Préservation des ressources
- Mobilité et déplacements
- Energie
- Bâtiment





RISQUES et NUISANCES

-  NAVIGATION INTÉRIEURE
-  SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DU LITTORAL
-  FAISCEAUX HERTZIENS
-  Pour information, une zone de risque a été dessinée autour des canalisations de gaz et de pipeline.
-  CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES

3.5. Autres risques, nuisances et pollutions

— Risques industriels

Trois anciens sites (2 garages et une société d'électricité) sont repérés dans la base de données BASIAS. Pour celui de l'ancien garage du Golf : de nouvelles constructions ont d'ores et déjà remplacé cette occupation du sol ; Les deux autres sites sont situés dans des secteurs non constructibles, hors commune.

Aucun n'est encore en activité.

— Risques liés aux infrastructures de transports d'énergies

- Gaz
La canalisation de gaz haute pression de diamètre 400 : GONNEVILLE-EN-AUGE – VARAVILLE traverse la commune. Afin de prendre en compte les risques liés au passage de cette infrastructure, un plan des zones de risques a été établi par la DREAL : il précise les risques liés à l'infrastructure en fonction de la proximité de la canalisation.
- Hydrocarbure
Le pipeline Port Jérôme / Caen traverse la commune.
- Électricité
Le territoire communal n'est traversé par aucune ligne électrique haute tension.
- Liaison Hertzienne :
Le territoire est traversé d'Est en Ouest.

— Risques et nuisances liées aux infrastructures routières

- Nuisances sonores des infrastructures terrestres
Dans la traversée du territoire communal, sont classées au titre de la protection contre le bruit :
 - RD514 : en infrastructure de catégorie 3 ou 4 (arrêté préfectoral du 15 mai 2017) ;
 - RD513 : en infrastructure de catégorie 3 ou 4 (arrêté préfectoral du 15 mai 2017) ;
 - RD 27 : en infrastructure de catégorie 3 ou 4 (arrêté préfectoral du 15 mai 2017) ;
 - RD400a : en infrastructure de catégorie 3 (arrêté préfectoral du 15 mai 2017).
 - RD400b : en infrastructure de catégorie 3 (arrêté préfectoral du 15 mai 2017)

Ainsi, les constructions comprises dans les bandes suivantes, sont soumises à des normes d'isolement phonique :

- Catégorie 3 : 100m de part et d'autre du bord de la chaussée ;
- Catégorie 4 : 30m de part et d'autre du bord de la chaussée.

Des études plus précises ont été conduites pour la délimitation des zones soumises aux bruits des grandes infrastructures routières. Elles ont conduit à l'établissement de cartographies des isophones de jour et de nuit.

enjeu

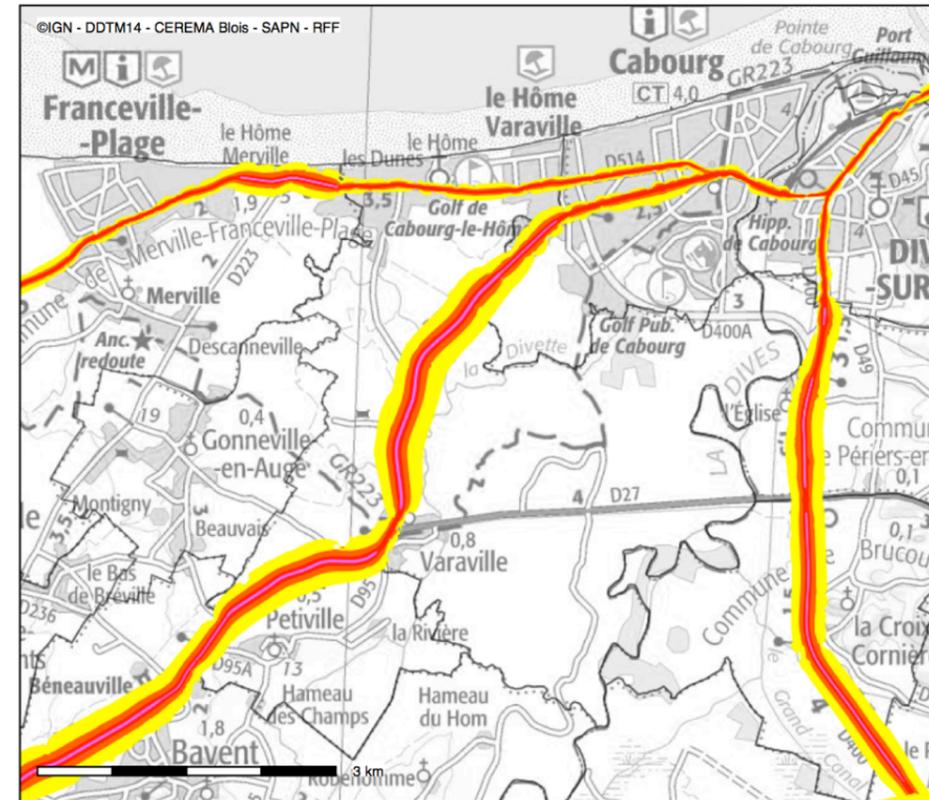
Prise en compte du bruit lors des aménagements urbains et des choix d'urbanisation

- Accidentologie
Les relevés d'accidentalité transmis par l'État, montre la dangerosité de la RD513 : on y relève les deux tiers des accidents survenus dans la commune et en particulier trois accidents mortels en 2004, 2007 et 2009. En conséquence, le Conseil Départemental a coupé une grande partie des arbres qui la bordaient en 2010.

en projet

Aménagement d'un carrefour giratoire à l'intersection entre la RD27 et la RD513 au nord-ouest du bourg de Varaville.
Sécurisation de l'intersection entre les RD95 et 513 par la création d'un tourne à gauche.

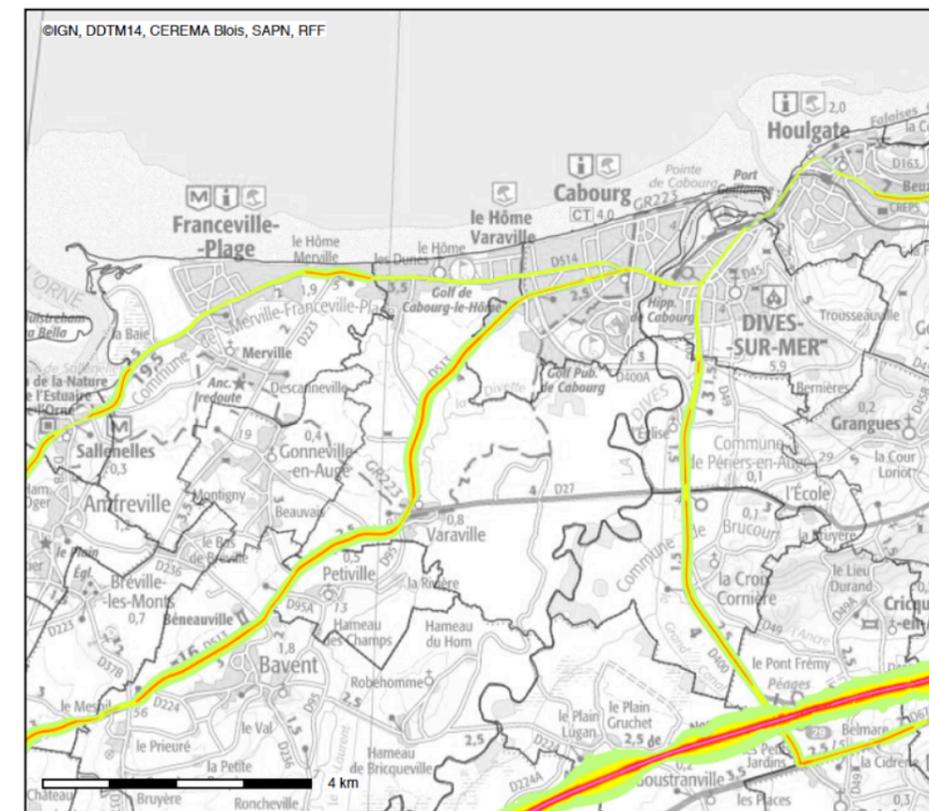
Carte de type A isophones de jour



Conception : DDTM 14
Date d'impression : 10-04-2017

- AUTOROUTES CONCÉDÉES
 - 155-60] dB(A)
 - 160-65] dB(A)
 - 165-70] dB(A)
 - 170-75] dB(A)
 - >75 dB(A)
- VOIES COMMUNALES
 - 155-60] dB(A)
 - 160-65] dB(A)
 - 165-70] dB(A)
 - 170-75] dB(A)
 - >75 dB(A)
- ROUTES DÉPARTEMENTALES
 - 155-60] dB(A)
 - 160-65] dB(A)
 - 165-70] dB(A)
 - 170-75] dB(A)
 - >75 dB(A)

Carte de type A isophones de nuit



Conception : DDTM 14
Date d'impression : 10-04-2017

- AUTOROUTE CONCÉDÉES
 - 150-55] dB(A)
 - 155-60] dB(A)
 - 160-65] dB(A)
 - 165-70] dB(A)
 - >70 dB(A)
- VOIES COMMUNALES
 - 150-55] dB(A)
 - 155-60] dB(A)
 - 160-65] dB(A)
 - 165-70] dB(A)
 - >70 dB(A)
- ROUTES DÉPARTEMENTALES
 - 150-55] dB(A)
 - 155-60] dB(A)
 - 160-65] dB(A)
 - 165-70] dB(A)
 - >70 dB(A)



— Pollution des eaux

Plusieurs points méritent une vigilance particulière :

- Pollution par les nitrates :
La commune est comprise dans une «zone vulnérable» au titre de la directive nitrates (c'est-à-dire une zone dans laquelle les eaux ont une teneur en nitrates approchant ou dépassant le seuil de 50 mg/L et/ou ont tendance à s'eutrophiser). Aussi, dans ces zones, des programmes d'action s'appliquent à tous les agriculteurs. Ils reposent sur 2 mesures principales :
 - Respect de l'équilibre entre les besoins des cultures, les apports en fertilisants azotés et les fournitures des sols, afin de limiter la fuite des excédents d'azote vers les eaux souterraines et les eaux de surface ;
 - Établissement d'un plan de fertilisation et enregistrement des apports effectués.
- Pollution par les eaux résiduaires urbaines (eaux usées /eaux pluviales) :
La commune est comprise dans une «zone sensible». Ce qui suppose une vigilance particulière quant au fonctionnement des dispositifs d'assainissement des eaux pluviales et usées.
- Pollutions industrielles :
Elles sont surveillées au travers de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

enjeu

Vu la sensibilité écologique du milieu collecteur : le marais, une vigilance particulière est nécessaire lors des nouvelles urbanisations afin d'assurer la réalisation de réseaux de collecte et de modes de traitement qui soient efficaces, avant rejet dans le milieu.

— Pollution des sols

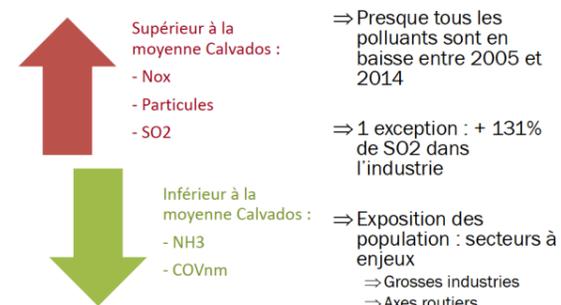
Aucun site repéré (Base de données BASOL)

— Pollution de l'air

Les études réalisées dans le cadre de l'élaboration du PCAET sur la communauté de communes ont souligné les principaux polluants sur le territoire communautaire.

Sur la commune, la principale source est donc, le trafic automobile et l'agriculture.

Emissions de polluants atmosphériques



Source : Restitution du Diagnostic PCAET / SDEC

Emissions de polluants atmosphériques

Polluant	Principaux secteurs concernés
Nox	<ul style="list-style-type: none"> • Process industriels = ½ • Gaz d'échappement des véhicules = 40%
PM10 et PM2,5	<ul style="list-style-type: none"> • Bois-énergie dans l'habitat = 1/3 • Transports routiers (usure des pneus et freins) = 1/3 • Process industriels = ¼ • Agriculture (Travail du sol et moissons) = 12%
COVnm	<ul style="list-style-type: none"> • Process industriels = ½ • Résidentiel (bois-énergie et produits solvantés) = 1/3
NH3	<ul style="list-style-type: none"> • Agriculture (rejets organiques de l'élevage et engrais azotés) = 95%
SO2	<ul style="list-style-type: none"> • Process industriels = 98%

4. Aménagement de l'espace



LIMITES DE VARAVILLE SUR LA CARTE DE CASSINI



LIMITES DE VARAVILLE SUR LA CARTE DE L'ÉTAT-MAJOR (XIX^e siècle)



LIMITES DE VARAVILLE SUR UNE CARTE TYPE IGN ANNÉES 1950



ORTHOPHOTOPLAN 1950
VARAVILLE-LE HÔME



ORTHOPHOTOPLAN 1950
VARAVILLE BOURG

4. Aménagement de l'espace

4.1. Structure de l'urbanisation

La commune compte deux pôles d'urbanisation et de nombreuses implantations au sein de l'espace agricole ou naturel. On distingue :

- le bourg : situé en bordure de la Route qui relie Caen à Cabourg à travers les marais ; c'est le village historique de la commune, bâti sur une butte en bordure du marais. Il sera en partie détruit lors de la Libération et comprend de nombreux bâtiments caractéristiques de la Reconstruction ;
- le Hôme : (anciennement le Homme, c'est à dire la presqu'île) : c'est la partie balnéaire de la commune, implantée sur le cordon dunaire, qui a été urbanisée à la fin du XIXème siècle et n'a cessé de croître et de se densifier depuis, dans la continuité de la ville de Cabourg.

— Évolution de l'urbanisation

Avant le développement balnéaire de la fin du XIXème siècle, Varville était une commune rurale dont l'économie était tournée vers l'agriculture avec un village établi en bordure des marais.

Dès le dernier quart du XIXe siècle, l'urbanisation se développe sur le cordon dunaire de Varville, loti entre la route du Hôme et le littoral, suivant l'exemple de ce qui se pratique déjà à Deauville ou à Cabourg.

La cité balnéaire de Cabourg sort en effet de terre dans les années 1870 et son attractivité est renforcée par l'arrivée du chemin de fer en 1893. Un grand hôtel est construit sur Varville, de même que la Chapelle du Hôme par le propriétaire de ce qui est aujourd'hui la villa « la Savoyarde ». Ce grand hôtel devient le « préventorium » c'est-à-dire un sanatorium à partir des années 20. Le Hôme sera desservi par une voie de chemin de fer Caen /Cabourg, dont le tracé se lit encore sur le cadastre. L'ancienne gare (déplacée) est devenue l'office de tourisme jusqu'en 2017, puis agence postale et point d'informations touristiques.

Une vingtaine de maisons sont construites au début du XXe siècle. La société des courses de Cabourg installe son hippodrome à la place actuelle du terrain de golf. C'est dans les années 1920 qu'un promoteur parisien investit au Hôme et lotit le quartier des Panoramas (100 parcelles), sur lequel la construction se poursuivra durant plusieurs décennies.

Un nouveau développement résidentiel est mis en œuvre à partir des années 70, mais il reste limité comparé à ce que l'on observe sur Cabourg à la même époque : seules deux résidences d'appartements sont construites en bord de mer. Varville reçoit essentiellement des maisons individuelles, dont la dernière opération conséquente est celle conduite par la municipalité pour le « Grand large ».

— Opérations récentes ou à l'étude

SUR Le Hôme :

- L'important projet immobilier porté par la MATMUT (125 logements autorisés au milieu des années 2000) ne connaîtra qu'une première phase de construction. 13 maisons individuelles groupées sont construites au sud de la mer, et l'ensemble du terrain est viabilisé. Suite à des recours et à la tempête Xynthia, en 2010, l'opération sera interrompue. Un nouveau projet immobilier mixte, touristique et résidentiel a obtenu un permis de construire, le 11 mai 2021. Un recours est en cours. Un second permis de construire pour l'implantation d'une résidence sénior est en cours d'instruction.
- À l'est de la mairie, la résidence Eden Hôme a été autorisée (à l'issue d'un recours). Elle devait comprendre 17 logements et des pas-de-porte, elle comprend finalement 20 logements dont environ 60% sont des résidences secondaires.
- Sur le site de l'ancienne colonie « Béthanie », acquis par la commune, un projet de maisons individuelles a été déposé et accepté par le service instructeur - un recours est en cours.
- Au Hôme, un projet de centre équestre est à l'étude.

Projet VILLA PLAISANCE





SUR LE BOURG :

- la densification pavillonnaire possible en bordure du marais se termine.

Bilan des emplacements réservés

ER1- Extension du cimetière/ 1 100 m ²	Acquis / A supprimer
ER2- Aménagement d'un chemin/ 280ml x 5m	Abandon / A supprimer
ER3- Aménagement d'un chemin/ 300ml x 10m	A maintenir
ER4- Aménagement de voirie le long de la VC2 de Robehomme à Varaville 1 900m ²	A maintenir
ER5- Aménagement d'une aire de pique-nique le long de la VC3 3 700m ²	A maintenir
ER6- Aménagement d'une aire de pique-nique le long de la VC3 / 7 100m ²	A supprimer
ER7- Aménagement des berges le long de la VC3 / 530ml x 10m	A supprimé
ER8- Aménagement d'un parking, d'une aire de jeux et d'une piste cyclable le long de la VC3 / 7600m ²	Acquis / A supprimer
ER9- Aménagement paysager autour de l'ancien blockhaus, création d'une aire de stationnement / 3 500m ²	Acquis / A supprimer
ER10- Aménagement du carrefour entre la RD514 et l'Avenue du Général Leclerc / 65m ²	A maintenir
ER11- Bouclage de la voie verte / 360ml x 5m	A maintenir
ER12- Extension des équipements publics, création d'équipements à vocation récréative et culturelle, création de rue / 200m ²	A maintenir
ER13- Élargissement de voirie le long de la RD514 / 460m ²	A supprimer
ER14- Bouclage de la voie verte / a : 110ml x 5m / b : 100ml x 5m	A maintenir
ER15- Bouclage de la voie verte / 150ml x 5m	A maintenir

La liste des emplacements réservés mis en place dans le cadre de la présente révision est présentée à la page 89 du présent document.

- Gestion foncière
- Droit de préemption urbain (D.P.U.) : Il sera actualisé à l'issue de la procédure d'élaboration du PLU.

4.2. Typologie des constructions et paysages urbains

— Les constructions antérieures au développement balnéaire

Elles témoignent d'une riche architecture rurale en bordure du marais.

enjeux

Protection et remise en valeur des quelques constructions remarquables : fermes à l'entrée du bourg et du Hôme



Les constructions du développement balnéaire

La croissance urbaine amorcée à la fin du XIX^e siècle va disposer plusieurs types d'architectures sur la commune, de grandes villas de style «bourgeois» ou «néo-normand», de plus petites maisons dans les lotissements du nord-est de la commune et des constructions collectives (gare, chapelle, ...).



— Les villas balnéaires

Elles sont reconnaissables à la fantaisie architecturale caractéristique du développement balnéaire normand. Elles sont établies sur la dune, entre le littoral et la route de côte, au sein de vastes propriétés (de plusieurs hectares pour les premières) qui comprennent une prairie sur le haut de la dune et un parc dans la partie arrière dunaire.

enjeu

Préservation de leur identité architecturale, lors de leurs extensions ou rénovations



— Les bâtiments de la Reconstruction

Le bourg a été largement détruit par les bombardements de la Libération. Ainsi, on y observe des constructions à l'architecture caractéristique de l'après-guerre : église, ancien hôtel, commerce, villas... Elles sont reconnaissables à la régularité de leur dessin et aux moellons de pierre de Caen de leur maçonnerie. Leurs ouvertures sont plus larges et plus grandes que celles des constructions anciennes ; les huisseries et menuiseries étaient blanches à l'origine. Les toitures sont couvertes de tuiles et présentent des pans à 45° et des lucarnes dites « chiens assis ».

enjeux

Reconnaissance de l'intérêt de ce patrimoine et préservation de sa cohérence architecturale.

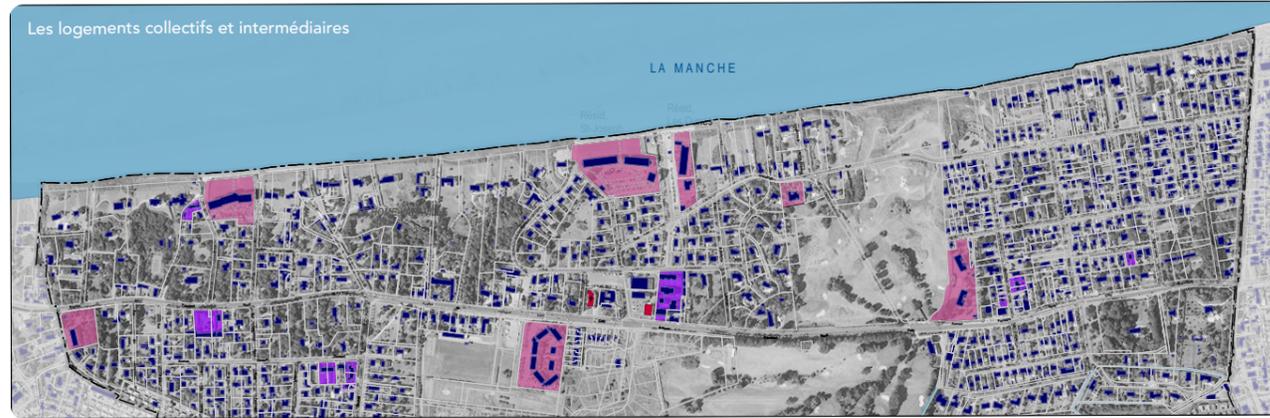




— Les «résidences» d'appartements

La commune ne compte pas de quartiers d'immeubles, mais seulement quelques « résidences » implantées dans de grandes parcelles.

Leur hauteur maximale est de deux étages, plus deux niveaux de combles, aussi ces constructions n'émergent pas au dessus des autres constructions. Pour autant en rupture avec l'architecture des constructions environnantes, elles ont un impact fort dans le paysage urbain. C'est le cas pour les immeubles situés en bordure du littoral dont la forme architecturale et l'implantation est en rupture avec celles des villas de type balnéaire.



— Les villas contemporaines

La première urbanisation s'étant faite à faible densité, le front de mer compte aussi de nombreuses constructions récentes. Si la plupart sont opulentes leur intérêt architectural et leur intégration paysagère sont très variables. Ces villas contemporaines présentent en particulier une silhouette très différente de celles des villas néo normandes : elles sont plus basses.

Comme pour les villas de style balnéaire, elles sont établies sur la dune, entre le littoral et la route de côte, au sein de vastes propriétés comprenant un vaste jardin dans la partie arrière dunaire.

enjeux

L'harmonie du front de mer / la gestion des confrontations architecturales et paysagères.



— Les pavillons balnéaires

Ce sont des maisons individuelles de formes et tailles très diverses, qui prennent place dans les lotissements balnéaires de l'entre-deux guerre.

La densité d'urbanisation est supérieure à celle des quartiers réalisés ces dernières décennies : entre 15 et 20 logements par hectare suivant les îlots. Pour autant ces quartiers présentent un paysage verdoyant, et des rues au profil caractéristique des quartiers touristiques de bord de mer : pas de trottoir, mais des bas-côtés enherbés et parfois plantés d'arbres d'alignement (qui sont envahis par les voitures lors de la saison estivale).

Certains d'entre-eux (les Panoramas) sont toujours gérés par une association syndicale.

Les constructions sont implantées en milieu de parcelle, délimitée par des haies ou des murets.

enjeux

Encadrement des changements de destination et de la densification du fait du type de parcellaire (gestion des mitoyennetés et des cœurs d'îlots) ;
Définition d'une harmonie paysagère minimale.



— Les pavillons de ces cinq dernières décennies

Ils sont reconnaissables à leur parcellaire plus large que celui des générations précédentes.

Les constructions sont implantées au milieu de la propriété. Les voies ne sont plus orthogonales, ce qui multiplie les orientations sur les parcelles (et les vues biaisées sur les fonds voisins).

Ils présentent autant de variété architecturale que les précédents (en témoignent les lisières d'urbanisation), mais moins d'unité paysagère sur les espaces communs.

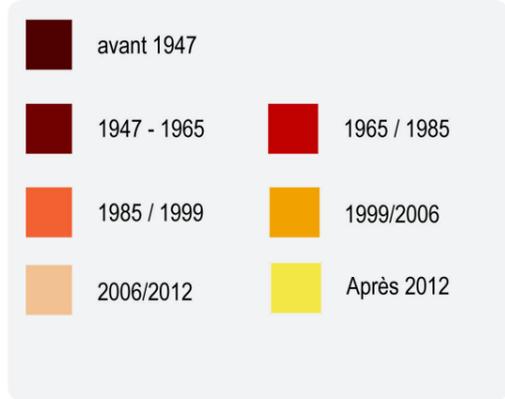
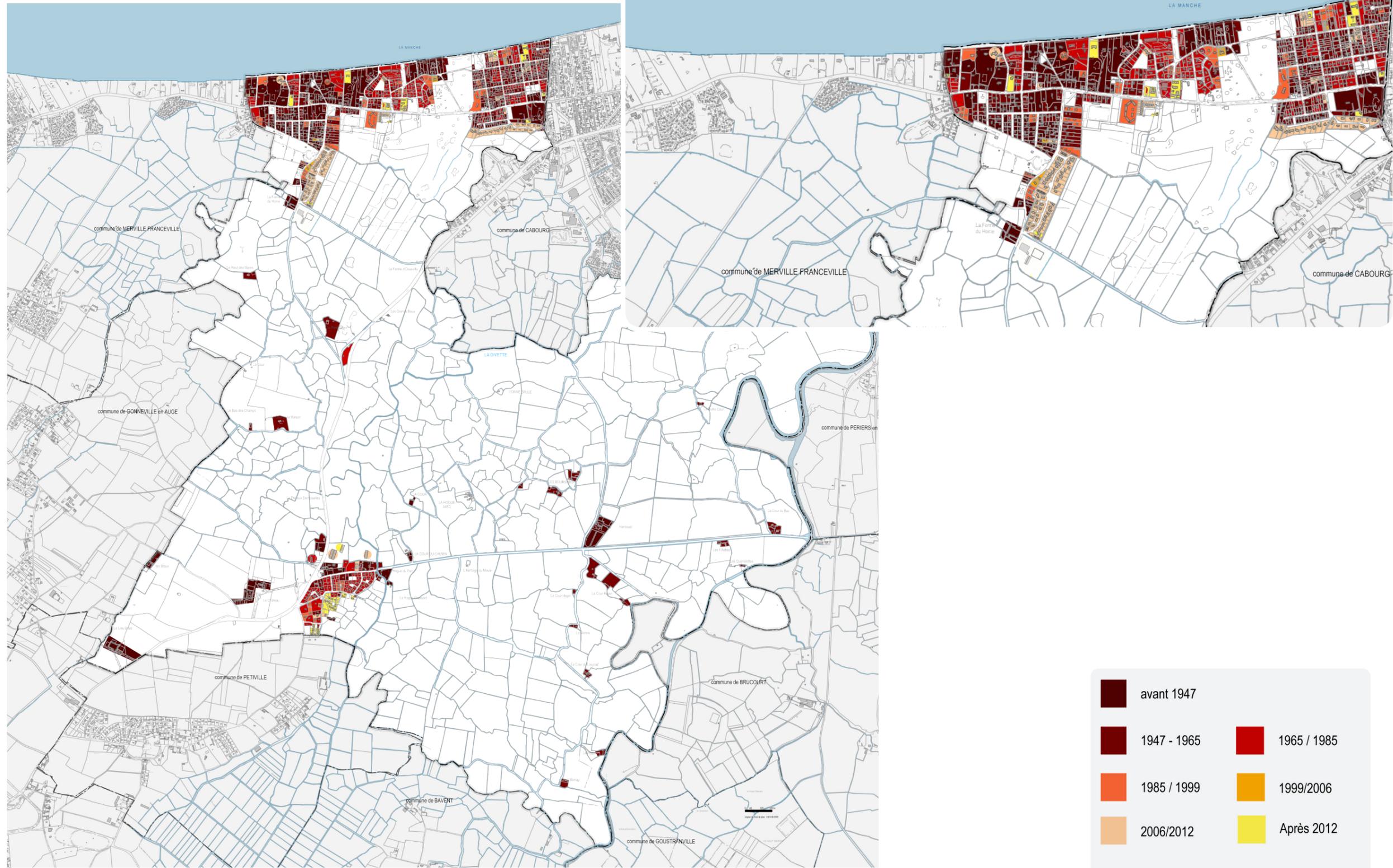
Ils forment un urbanisme où les différentes opérations se juxtaposent (du fait de rues en impasse), sans que des liaisons soient mises en place entre les rues ou, par des chemins, entre les espaces communs, ce qui, au fil du temps pose des problèmes de cohérence urbaine (comme au Nord de la mairie du Hôme par exemple) et de gestion de la circulation.

enjeux

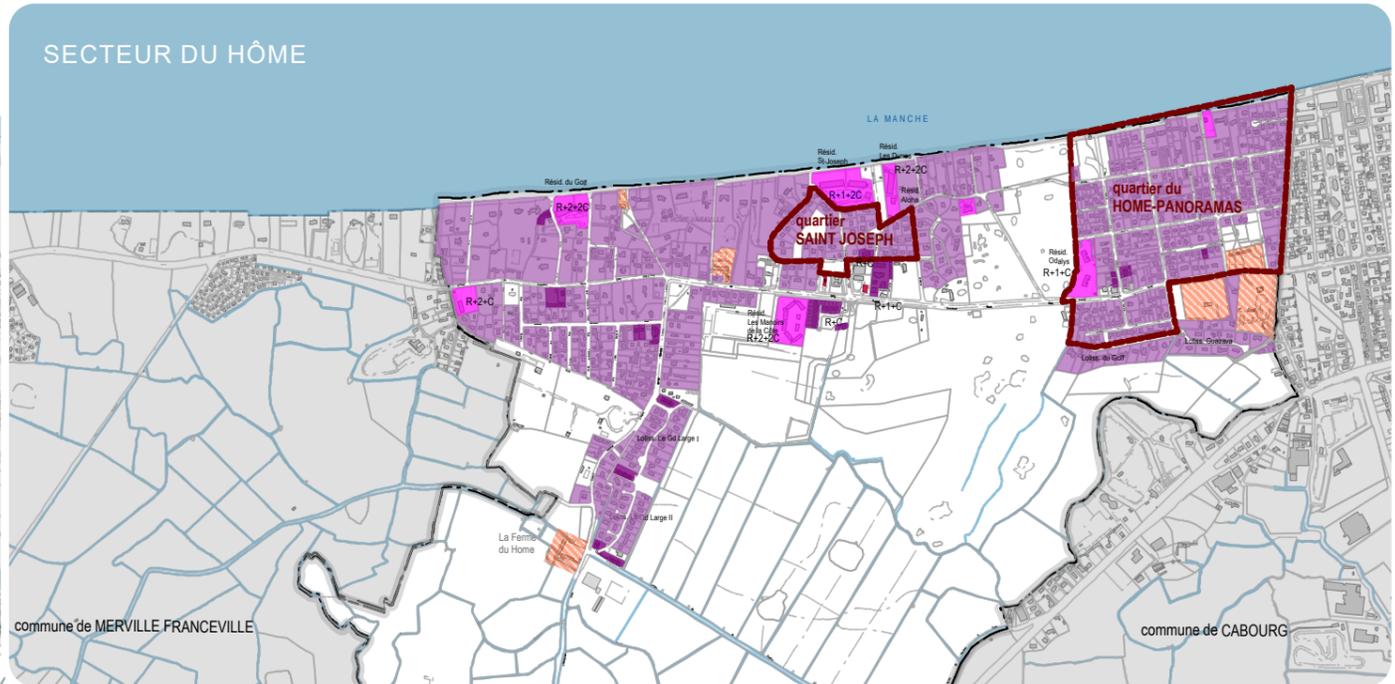
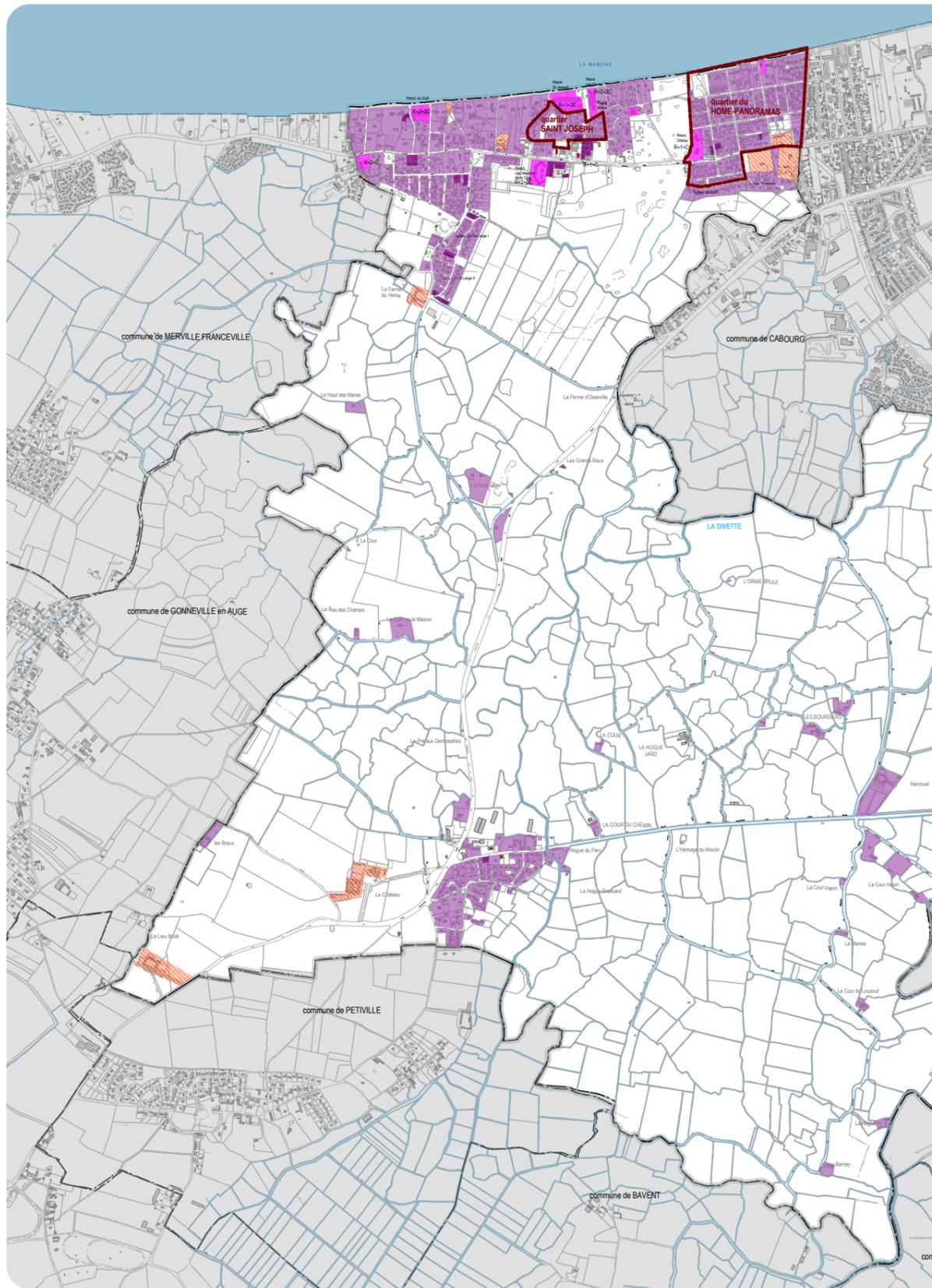
Mise en valeur et en lien des espaces communs ;
Encadrement des changements de destination et de la densification.



SECTEUR DU HÔME VARAVILLE



AGE DU BÂTI



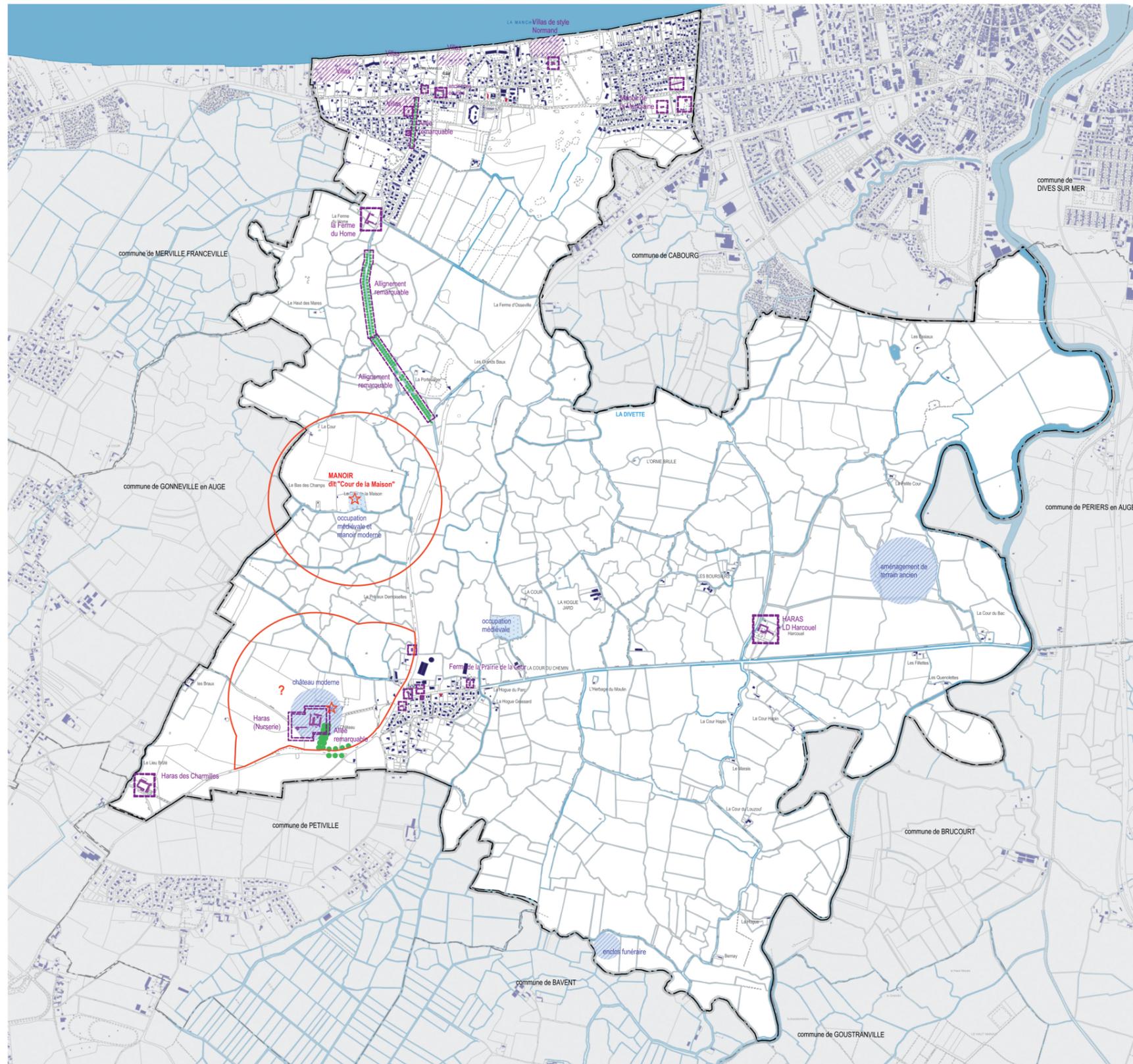
-  1. quartier Saint-Joseph
-  2. quartier du Home-Panoramas
-  CONSTRUCTIONS ANCIENNES REMARQUABLES

TYPOLOGIE DES FORMES D'HABITAT

-  collectifs
-  intermédiaires
-  individuel

TYPOLOGIE DES FORMES D'HABITAT





PATRIMOINE CULTUREL

Périèmes de protection d'un monument historique

Patrimoine et végétation remarquables

Principaux sites archéologiques recensés au 12 février 2010
source : DRAC

Localisation précise

Localisation ou extension imprécise



MANOIR DE HELIE DE RECLOSE



LA FERME DU HÔME



LE PORCHE DE LA FERME DU HÔME



L'ENTRÉE DU CHÂTEAU DU BOURG

4.3. Patrimoine culturel

— Monuments historiques

- Le Manoir dit « Cour de la Maison » est protégé en partie (façade et toiture) par une inscription sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, depuis le 12/02/1976.
- La maison d'architecture moderne construite en place du Château de Varville (qui a brûlé en 1927), et son jardin sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 27/03/2012. Il s'agit d'une construction d'architecture contemporaine (de type villa californienne) construite par l'architecte américain Peter Camden en 1966 et d'un jardin aménagé par le paysagiste Russel Page. Non visible depuis la RD513, l'ensemble situé au bout d'une allée plantée d'arbres, borde les constructions d'architecture balnéaire d'un haras. Son périmètre de protection a été adapté au contexte.

— Constructions remarquables

On remarquera les constructions ou ensembles de constructions suivantes, représentatives de l'histoire et du patrimoine communal :

- La Ferme du Hôme. Représentative du patrimoine rural, elle montre un corps de ferme organisé en cour, caractéristique des établissements agricoles qui ont mis en valeur le marais dès le XVIIème siècle. Elle retrouve son lustre grâce à une restauration méticuleuse (en cours). Elle est redevenue un site d'exploitation agricole (maraîchage) et d'accueil touristique (gîtes).
- Le Haras Harcouel, avec son corps de ferme représentatif du patrimoine rural.
- Le manoir de la Cour Maison
- Le haras des Charmilles

Au bourg :

- Le bâtiment du Manoir de Hélie de Reclose (en rénovation), pour son architecture ancienne d'autant plus remarquable que le bourg a quasiment été rasé lors des bombardements de la Libération ;
- La villa qui jouxte l'église du bourg ;
- Les constructions du Haras et l'allée qui devancent la villa sur le site de l'ancien Château de Varville ;
- Les constructions du bourg, typiques de l'architecture de la Reconstruction : église, ancien hôtel et villas, dont la villa à l'angle de la Rue Arthur Martine.

Au Hôme :

- Les anciennes écuries, avec leur architecture de brique,
- L'église (fin XIXème) et son architecture de brique et de pierre,
- La Chapelle Saint-Joseph,
- La Station du Hôme Varville - ancienne gare du tramway de Deauville, aujourd'hui Agence Postale et Point Varville Info,
- Des villas caractéristiques de l'architecture balnéaire de la fin XIXème / début XXème siècle. Dans les quartiers de bord de mer, du fait de la présence de parcs et boisements, certaines villas sont peu visibles.

— Vestiges archéologiques

Six sites sont à ce jour recensés sur la commune :

- le site de l'ancien château de Varville,
- celui de la Cour de la Maison,
- celui de l'église du bourg,
- deux sites (médiévaux ?) au Nord de la RD27,
- un enclos funéraire en limite communale avec Bavent (lieu dit La Londe).

La protection du patrimoine archéologique est assurée par le Code du Patrimoine et l'arrêté du 3 juin 2004 pris en application de la loi du 17 janvier 2001, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Constructions remarquables



PROPRIÉTÉ DU HARAS AU LIEU-DIT «HARCOUEL»



LE HARAS DES CHARMILLES



LES VILLAS D'ARCHITECTURE BALNÉAIRE



ALLÉE DU PRÉSIDENT RENÉ COTY

4.4. Déplacements et voies de communication

— Desserte routière

Réseau structurant

La desserte routière de la commune est assurée par deux grands axes : les RD513 et RD27 qui font partie du réseau départemental de première catégorie, et deux autres les RD514 et la VC3 qui forment le réseau principal à l'échelle des échanges communaux. S'y superposent les échanges locaux et le transit, ce qui n'est pas sans nuisances ni enjeux en terme de sécurité routière.

Les deux axes suivants traversent le marais sur une digue, ouvrant de très beaux panoramas sur le marais et au delà le front de Cuesta. Mais dans ce paysage ouvert, la circulation se fait à vive allure au détriment de la sécurité en particulier au niveau des entrées et sorties de propriétés ou de chemins.

- La RD 513 :
Cette voie est un axe majeur : celui qui relie Cabourg et Varaville à l'agglomération caennaise et aux autres grandes stations balnéaires de la Côte Fleurie. Elle traverse la commune de Sud-Ouest en Nord-Est en direction de Dives-sur-Mer, à l'écart des zones urbanisées. Elle reçoit un trafic d'environ 7500 veh/jour entre Varaville bourg et Cabourg, et 12100 veh/jour, au sud-ouest en direction de Bavent.
- La RD 27 :
Elle relie la RD513 en traversant le Bourg de Varaville, à la RD400 (qui fait la liaison entre la Côte Fleurie et l'A13). Elle reçoit environ 7100 veh/jour.

Remarque : Les grands axes routiers qui traversent la commune, ne sont plus classés « voie à grande circulation » depuis le 3 juin 2009.

en projet

Aménagement du carrefour RD513 / RD27 : création d'un giratoire
Sécurisation de l'intersection entre les RD95 et 513 par la création d'un tourne à gauche.

Réseau local

Si la RD514 joue un rôle structurant à l'échelle du littoral, elle est aussi dans la traversée du Hôme, la seule avenue continue et parallèle à la plage : ce qui en fait l'axe principal de desserte sur lequel doivent transiter tous les échanges interquartiers, puisqu'à l'exception de la VC3, ne s'y raccordent que de petites voies de desserte locale. Ce réseau communal est particulièrement peu structuré au Nord-Ouest du Hôme.

Sur le Bourg, le réseau viaire est plus hiérarchisé car s'il est traversé par la RD27, il possède au Sud, un réseau de rues qui facilite les déplacements locaux, à l'abri du transit, grâce au plan de circulation.

De l'un à l'autre, le lien est assuré par la VC3 à l'Ouest, par le Chemin Caillouet et l'avenue des Devises sur Cabourg, à l'Est. Cette dernière liaison présente des carrefours difficiles à franchir lorsque le trafic est important en saison estivale.

- La VC3
C'est une voie importante pour les échanges à l'échelle de la commune : elle relie le Bourg et le Hôme. Pour autant, cette petite voie qui traverse le marais en digue, est étroite et potentiellement dangereuse pour une circulation trop rapide avec ses fossés et ses alignements d'arbres qui bordent la chaussée de très près, mais lui donne un caractère champêtre si remarquable.
- La RD 514
C'est la route littorale qui dessert la côte Ouest du calvados à partir de Dives-sur-Mer. Cet axe touristique relie la commune à Ouistreham (qui reçoit les Car-Ferry en provenance d'Angleterre). Il peut recevoir plus de 10 000 véhicules par jour en saison estivale. La commune a engagé une étude d'aménagement pour la sécurisation et le paysagement de la traversée du Hôme: la première tranche de travaux concerne la section qui borde la Golf.

> voir ci-après l'étude fonctionnelle et paysagère sur la traversée du bourg

travaux récents

Aménagement de la traversée du Hôme

voies départementales structurantes

LA RD513 DE CAEN VERS CABOURG



LA RD27 DE CAEN VERS DIVES SUR MER



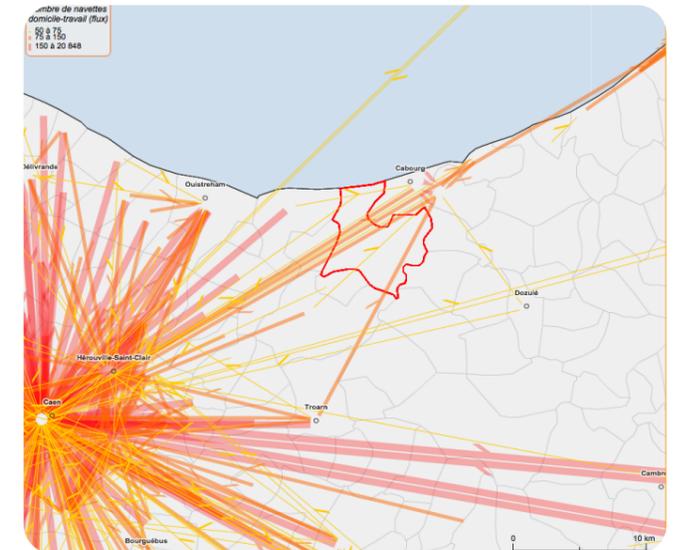
réseau de voirie secondaire



Mobilité

- Malgré le vieillissement, le nombre de ménages sans voiture baisse : 21 en 2013 / moins de 5% ;
- La moitié des ménages ont au moins deux voitures et leur nombre progresse.

Les nombres de navettes domicile-travail (flux) :



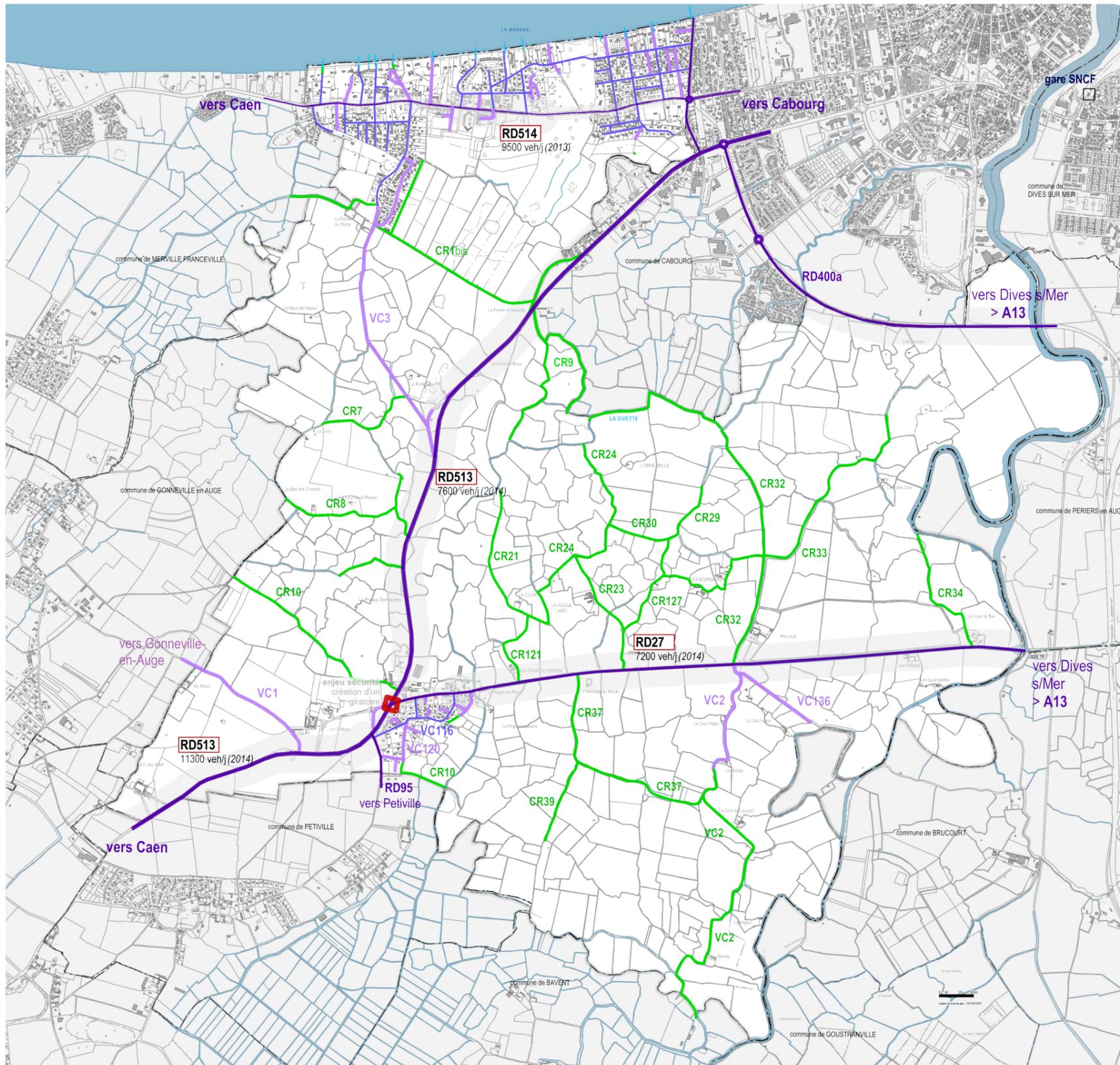
— Stationnement

Si le stationnement résidentiel n'est pas un enjeu, vu la forme d'urbanisation sur la commune, tant que les espaces de stationnement nécessaires aux logements ou hébergement sont préservés, l'importance de la fréquentation estivale suppose que les espaces publics ou communs au sein des (co)propriétés puissent recevoir le stationnement automobile supplémentaire. Ainsi de nombreuses aires existent en amont du littoral et comme souligné précédemment, les espaces engazonnés en bordure des voies jouent ce rôle lors de la saison estivale.

Nota : en 2019 la commune ne compte pas d'aire de recharge pour les véhicules électriques. Lors de prochains travaux d'aménagement, des bornes de recharge pour les véhicules électriques seront aménagées.

enjeu

Réduction des déplacements de proximité en voiture / développement des déplacements alternatifs



RÉSEAU VIAIRE

HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE :

- RÉSEAU PRIMAIRE : départementales
- RÉSEAU SECONDAIRE : communales, maillage de rues principal
- RÉSEAU TERTIAIRE : voies communales, dessertes de lotissements
 > Source des comptages : CG 14
- CHEMINS RURAUX / PÉDESTRES
- ACCÈS À LA PLAGE
- CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES
- ◆ AMÉNAGEMENT D'UN GIRATOIRE



- équipement loisirs
- hotel ou résidence touristique
- centre équestre
- club house du golf
- équipement public
- agence postale / Varville Infos
- services techniques dont le déplacement est à rechercher
- équipement de loisir privé
- équipement de loisir public
- tourisme
- équipement public
- zone d'équipement public
- parking public
- porosité intéressante sur l'espace public
- limite public/privé



ANCIENNE COLONIE BETHANIE
 enjeu paysager :
 - conserver la continuité de la végétation ?
 enjeu urbain :
 - projet de maisons individuelles

HOTEL DE LA MER
 enjeu urbain :
 - nécessité de faire ralentir le flux de voitures à proximité de la terrasse

MAIRIE + SALLE POLYVALENTE
 enjeu paysager :
 - couvert végétal à compléter
 enjeu urbain :
 - carrefour peu sécurisant pour les piétons

CENTRE MÉDICAL ET PRAMÉDICAL + ~~RAB~~
PARKING
 enjeu paysager :
 - sol minéralisé absence de végétation

CENTRE ÉQUESTRE
 enjeux urbains :
 - accès/chemins de promenade vers la mer et vers le marais
 - club house plus proche de l'avenue pour accueillir le public ?
 enjeu paysager :
 - quelle emprise des paddocks ?

TERRAIN DE PÉTANQUE
NOUVEAU PARKING
 enjeu paysager :
 - sol minéralisé absence de végétation

BIBLIOTHEQUE
 enjeu urbain :
 - équipement public excentré
 enjeu paysager :
 - continuité végétale à compléter

TERRAINS DE SPORT (FOOT + TENNIS)

PARC PUBLIC
 enjeu urbain :
 - lien direct avec les terrains sportifs ?
 enjeux paysagers :
 - cadre : proximité de la route
 - couvert végétal pauvre

- équipement loisirs
- hôtel ou résidence touristique
- centre équestre
- club house du golf
- équipement public
- agence postale / Varville Infos
- services techniques dont le déplacement est à rechercher
- équipement de loisir privé
- équipement de loisir public
- tourisme
- équipement public
- zone d'équipement public
- parking public
- porosité intéressante sur l'espace public
- limite public/privé



— ANALYSE PAYSAGÈRE ET FONCTIONNELLE DE LA TRAVERSÉE DU HÔME

RD514 DE CABOURG VERS MERVILLE-FRANCEVILLE

La RD 514 est la route qui longe le littoral. Elle est l'artère principale du réseau de desserte du Hôme. Les équipements collectifs la bordent, et l'ensemble du réseau de desserte locale de cette frange littorale de la commune y conduit. Pour autant, elle a conservé un caractère routier sur certaines sections, problématique vue la vitesse du trafic, pour les déplacements des piétons et des cyclistes.

> SECTION 1 / DE CABOURG AU GOLF

À la sortie de Cabourg, les parcelles qui longent la route départementale sont très arborées (réminiscence des parcs des anciennes grandes propriétés) jusqu'au square Marjolaine (lui même planté d'arbres de grande hauteur).

Lors du découpage des propriétés, le couvert végétal s'est réduit et de nouvelles maisons ont été implantées à proximité de (et visible depuis) la départementale.

Au carrefour entre la D514 et la rue du Général de Gaulle, quelques bâtiments présentent une architecture banale, mais rénovés (boulangerie, coiffeur, décoration) et une absence d'aménagements paysagers : absence de végétation et sol imperméabilisé, ce qui tranche avec le cadre paysager qui borde cette section de la route.



PRÉGNANCE DU COUVERT VÉGÉTAL



LA BOULANGERIE À L'EXTRÉMITÉ EST DE VARAVILLE



LE RESTAURANT «AU PIED DES MARAIS» AU BORD DE LA ROUTE



> SECTION 2 / LE LONG DU GOLF

Les abords du golf présentent un alignement d'arbres et des haies qui structurent et qualifient le paysage de la route. Pour autant, l'absence de trottoirs et les bas-côtés enherbés, donnaient à cette section «urbaine» un caractère routier que soulignait la vitesse du trafic malgré le panneau de rappel de sa limitation et n'y facilitait pas un déplacement en sécurité des cyclistes. La mise en place de deux plateaux surélevés a permis de réguler la vitesse et de sécuriser les deux passages piétons du golf..



EN DIRECTION DU SECOND PASSAGE PIÉTON VERS LE GOLF



LE SECOND PASSAGE PIÉTON VERS LE GOLF



SEGMENT À TRAVERS LE GOLF



PARKING DU GOLF ET CLUB-HOUSE



D514 CARREFOUR AVEC LA RUE ADRIEN LEBEAUX - vue sur les plantations du terrain de la colonie

> SECTION 3 / ANCIENNE COLONIE BÉTHANIE

Le site de l'ancienne colonie Béthanie est devenu la propriété de la commune, qui compte y implanter des maisons individuelles.

C'est une parcelle située face à l'entrée du club-house du golf, en bordure de la RD514. Elle est plantée d'une lisière boisée qui fait face aux plantations mais qui la referme vis-à-vis de la voie, renforçant le caractère routier de cette dernière. Ce n'est qu'après l'avoir dépassé que l'automobiliste «entre» dans le centre du Hôme. Pour autant, le couvert végétal existant est relativement ancien et il est composé d'essences qui participent de l'identité paysagère de la commune.

Il faut parcourir plus d'une centaine de mètres pour retrouver un couvert végétal similaire (pins, hauteur importante), autour du nouveau pôle de santé et de la chapelle, puis des quelques propriétés privées (les plus grandes) au nord de la route.



TERRAIN DE L'ANCIENNE COLONIE DEPUIS LA RUE ADRIEN LEBEAUX



BÂTIMENTS DE L'ANCIENNE COLONIE DEPUIS LA RUE ADRIEN LEBEAUX



BÂTIMENTS DE L'ANCIENNE COLONIE DEPUIS LA RUE GUILLAUME LE CONQUÉRANT



> SECTION 4 / ENTRÉE DU COEUR DE VILLAGE

Un certain nombre de commerces bordent l'avenue du Président René Coty : la charcuterie des Gourmets, le camion pizza, la Fraicheur en direct, la boulangerie du Marais, Aux Plaisirs iodés, Tartines et Tartelettes, l'hôtel de la Mer, le restaurant le 1907, l'Atelier de Nico, l'Hair du Hôme et la maison Chaudemanche (boulangerie).

Autres commerces du territoire : La Grange aux Producteurs (Ferme du Hôme) et la Maison Flambard au bourg.

> SECTION 5 / COEUR DE VILLE ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS



LE RESTAURANT DE LA MER ET SA VÉRANDA FACE À LA ROUTE



UN TRAFIC SOUVENT DENSE



UN PAYSAGE INÉGAL

Au niveau de la mairie et du RPE, le paysage est très distendu, les espaces de voirie, très présents. Le bâtiment de la mairie, est peu présent : sa position en fond de parcelle ne le met pas en valeur ; son architecture le rend peu visible. La salle polyvalente, lieu très fréquenté et la vaste aire de stationnement qui lui fait face sont peu qualitatives. Le site des anciens commerces de proximité possède un grand potentiel urbain quand il sera à disposition de la commune.

> SECTION 6 / DE LA CHAPELLE À L'AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC

Cette section récemment aménagée d'un terre plain central engazonné, présente un paysage relativement distendu



L'ESPACE PUBLIC DEVANT LA MAIRIE



LES ANCIENS COMMERCES



LA SALLE POLYVALENTE



UN ESPACE URBAIN DISTENDU



LE PARKING À L'ARRIÈRE DU PÔLE DE SANTÉ/RAM

du fait de la faible hauteur des fronts bâtis qui la borde comparé à la largeur des espaces de voirie. Elle est par contre adaptée aux déplacements des piétons et cyclistes.



BOULODROME temporaire sur le nouveau parking



SQUARE VARET où se distingue le petit bâtiment (ancienne gare) devenu l'agence postale et le point d'informations touristiques



ALLÉE D'ARBRES atrophiés par des tailles trop sévères sur l'avenue du Général Leclerc



PISTE CYCLABLE EN CONTRE-ALLÉE



MÉDIATHÈQUE ET TERRAIN DE PÉTANQUE



IMPASSE DE LA RÉSIDENCE DES MANOIRS DE LA COTE

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET TRAVAUX EFFECTUES

S2 : Quels aménagements de voirie pour sécuriser les traversées des piétons et le passage des cyclistes en permettant aux automobilistes de mieux anticiper leur présence (feux, chicanes, augmentation de la signalétique au sol et à hauteur d'œil, ...) ?

S3 : Quid de la capacité du parking du golf ? Plusieurs stationnements « sauvages » sont observés sur le bas côté en face du parking.

> Besoin de création d'une piste cyclable sécurisée pour les mobilités touristiques ou du quotidien ;

S4 : Quel aménagement en amont des équipements collectifs ? Quel traitement paysager de la lisière de la parcelle « Béthanie » ?

S5 : Quelles formes bâties nouvelles seront les plus adaptées pour s'insérer à la fois dans le grand paysage et prendre en compte l'identité arborée de Varaville ? Quelles hauteurs et quelles implantations (par rapport à l'avenue ou la place en devenir) seront les plus pertinentes pour recadrer et intensifier cette partie au centre du Hôme ? Quelle place donner à la végétation ? Quelle place donner aux circulations douces ? Faut-il regrouper les accès routiers au nord et au sud, au niveau du site de la Colonie ?

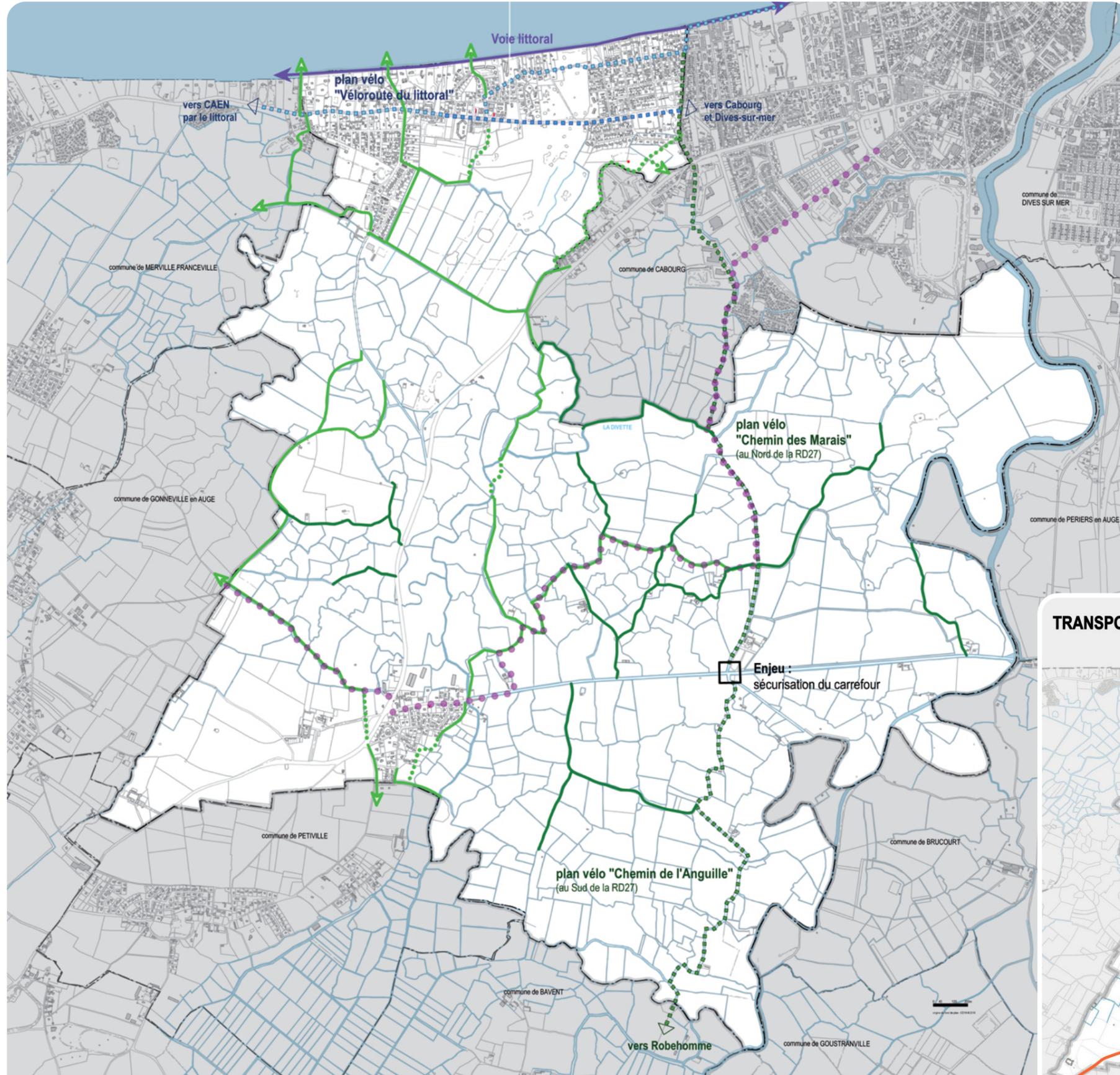
S6 : Faut-il conforter, rénover ou déplacer cet équipement vieillissant qu'est la salle des fêtes ?

S6/7 : Comment donner plus de présence et de qualités urbaines aux sites publics ?

L'équipe municipale, consciente de ces problèmes, s'investit pour trouver une réponse à ces questionnements :

Au Hôme, pour sécuriser les traversées des piétons et le passage des cyclistes et pour permettre aux automobilistes de mieux anticiper leur présence, des travaux ont été réalisés : plateaux surélevés, panneaux lumineux, meilleure signalétique horizontale et verticale, mise en place d'un coussin berlinois. Dans ces zones, la vitesse a été limitée à 30 km/h. Des sens uniques ont été mis en place rue Malhéné et rue Adrien Lebeaux.

Au bourg, pour fluidifier et sécuriser le trafic routier, un giratoire sera aménagé fin 2023 - début 2024.



LES LIAISONS DOUCES

RESEAU PEDESTRE

- TRACÉ ACTUEL DU GR223
- Chemins ruraux existants

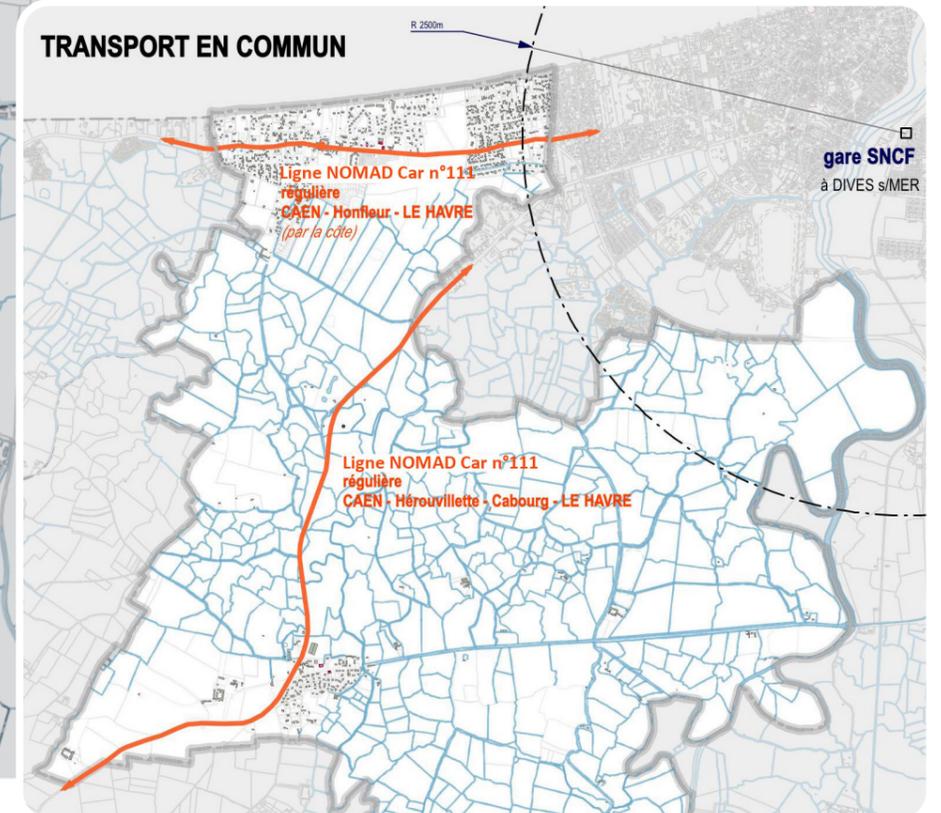
VOIES VERTES :

- structurantes
- À CRÉER OU À AMÉNAGER

RESEAU CYCLABLE

- Voie littorale du PLAN VÉLO
- Voie nord-sud "Chemin de l'Anguille" du PLAN VÉLO
- Réseau cyclable à compléter

TRANSPORT EN COMMUN



— Transports en commun

- Desserte ferroviaire
La commune bénéficie d'une desserte ferroviaire proche : la gare de Dives-sur-Mer (située à moins de 5km des différents quartiers de la commune) qui permet des liaisons vers Deauville et au-delà vers Paris.
- Transport scolaire
Un service de transport scolaire pour les enfants de Varaville est assuré vers le groupe scolaire primaire de Cabourg et le collège de Dives-sur-Mer.
- Bus public
Le réseau Bus vert de la région Normandie assure des services quotidiens vers Caen, Deauville, Honfleur et le Havre. Il permet de rejoindre CAEN en une trentaine de minutes et DEAUVILLE, en une quarantaine. Deux lignes traversent la commune en empruntant les RD513 et RD514.
- Voies pédestres, cyclables ou équestres
Elles ont jusqu'à présent essentiellement été réalisées pour permettre la découverte touristique des marais et du littoral. Ainsi,
 - au titre du PLAN VÉLO départemental, le territoire communal est traversé par deux axes structurants : un itinéraire Est-Ouest qui borde la littoral et un itinéraire Nord-Sud à travers les marais ;
 - Il est de plus traversé par un itinéraire de grande randonnée et de nombreux itinéraires de petites randonnées qui empruntent les chemins des marais.

enjeux

Pour développer la part des déplacements sans voiture, l'amélioration du réseau cyclo-pédestre (sécurité / confort) est devenu un enjeu majeur : elle s'engage dans la traversée du Hôme.

en projet

Création d'une piste cyclable en bordure de la RD514 dans le cadre de l'aménagement de la traversée du Hôme ;
Mise en place d'une voie verte sur la lisière Sud de l'urbanisation, au Hôme.

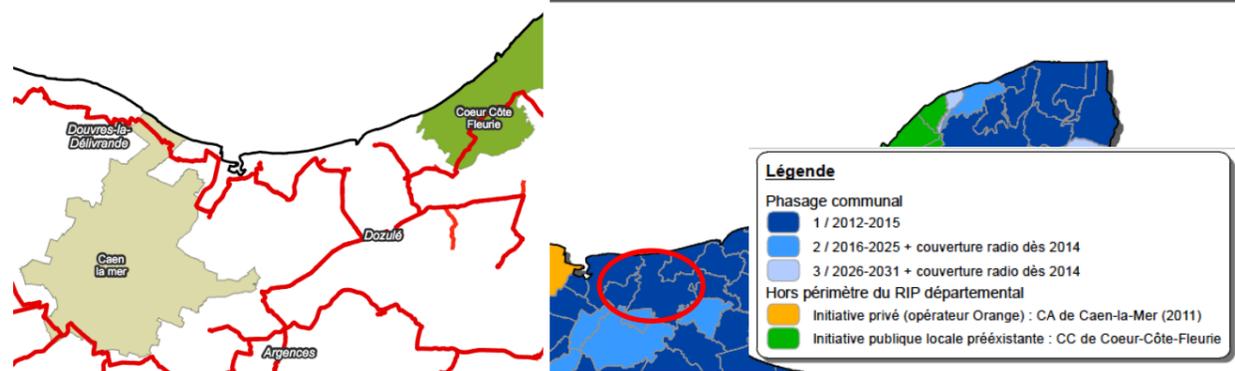
— Desserte numérique

Le conseil départemental du Calvados , dans le cadre du projet «Fibre calvados» a engagé la couverture en très haut débit du département (hors Caen la mer et Cœur côte fleurie), grâce a un programme de mise à disposition d'un réseau fibre en trois phases, qui permettra des offres de services pour les particuliers et les entreprises.

Varaville a bénéficié de la première phase d'équipement :les offres de services sont à ce jour disponibles sur les deux parties urbanisées de la commune

FIBRE - CALVADOS : Réseau de Collecte

Le réseau d'initiative publique départemental Délai maximum pour le déploiement FTTH



4.5. Autres réseaux ou infrastructures

— Alimentation en eau potable

L'alimentation, le traitement et la distribution de l'eau potable sont assurés par LE SIVOM DE LA RIVE DROITE DE L'ORNE. Il regroupe douze communes. Il a confié l'exploitation du service à la SAUR FRANCE.

Le syndicat compte en 2021, 981 abonnés sur Varaville (+42 depuis 2016) ce qui représente 13% de ses abonnés (la part communale diminue : elle était de 13.6% en 2016) .

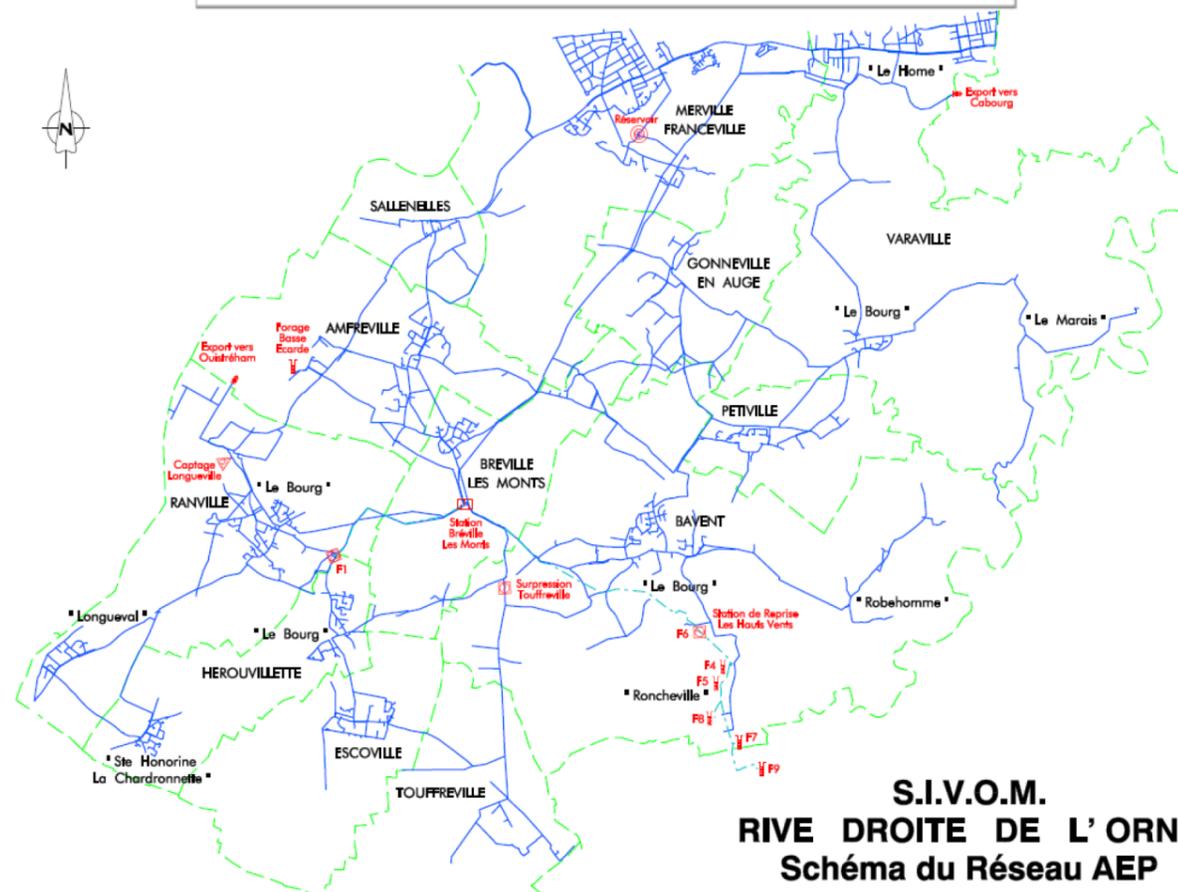
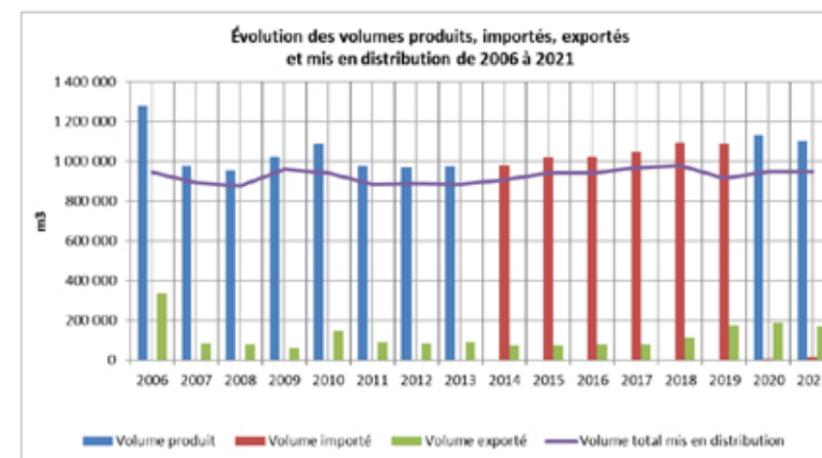
• Production /traitement / Distribution

La production d'eau potable est assurée par RÉSEAU le 1er janvier 2014 (ce qui ne modifie pas structurellement la production assurée par les anciens forage du SIVOM). Les eaux sont traitées à la station de déferrisation de Bréville les Monts. La qualité de l'eau est bonne.

Le réseau du syndicat est divisé en deux zones : Varaville fait partie de la zone Nord, qui est alimenté par les forages de Bavent, de Ranville et d'Amfreville.

L'eau est distribuée grâce à deux réservoirs situés sur Bréville les Monts (capacité : 500 m³ et 2000 m³).

En 2021, le volume distribué sur la commune est de 954 164 m³. Il a globalement baissé ces 5 dernières années malgré





la progression du nombre d'abonnés. La consommation moyenne des abonnés domestiques n'est que de 68m³ par an et par branchement (du fait de la fréquentation saisonnière)

Le réseau communal est maillé avec les réseaux voisins.

Rendement du réseau (à l'échelle du syndicat) est moyen : 83.6% en 2021.

- Qualité de l'eau

La qualité de l'eau est bonne. On notera un dépassement de la norme sur le paramètre «conductivité» à plusieurs reprises.

— Assainissement des eaux usées

Cette compétence est déléguée à la communauté de communes.

La commune compte 927 abonnés en 2018 (4% des abonnés de NCPA. Le réseau communal est de type séparatif. Il est équipé de 10 postes de relevage (dont 1 sur le bourg).

Elle est desservie a travers deux réseaux :

- l'un se déverse sur la nouvelle station d'épuration de Cabourg, Il concerne 22 784 abonnés en 2018, issus de six communes : Auberville Cabourg, Dives du Mer, Gonnevillle sur Mer, Houlgate et Varaville. Il est exploité par La Société des eaux de Trouville, Deauville et de Normandie depuis 2013 ;
- l'autre dépend du SIVOM DE LA RIVE DROITE DE L'ORNE qui a confié l'exploitation de ses trois stations d'épuration à la SAUR dont en particulier la station de BAVENT.

Ainsi :

- le Hôme est raccordé sur la station d'épuration par filtration membranaire de Cabourg, dont la capacité nominale est de 70 000 EH. Sa charge nominale a pu être ponctuellement dépassée en aout, engendrant un risque de pollution. Aussi des travaux sont programmés pour «tamponner» les excès ponctuels d'effluents et ainsi redonner de la capacité de traitement à la station.

- le bourg est raccordé à la station de Bavent dont la capacité nominale est de 4 470 EH. Elle a été mise en service en 2006 (avec une capacité doublée) ; elle est de type «traitement biologique par boues activées». Elle rejette dans la Divette. Elle est utilisée en 2018 à 90% de sa charge hydraulique, mais seulement à 28% de sa charge polluante. Le Bourg est raccordé, grâce à une canalisation en refoulement par Petiville.

- Zonage d'assainissement

Les constructions du Bourg et du Hôme sont raccordées ou raccordables. Leurs extensions le seront. Il reste cependant une quarantaine de constructions dans les marais qui ne le sont pas à un coût acceptable. Elles ont été recensées lors de la réalisation d'un zonage d'assainissement en 2005 (Bureau d'Étude IRH).

- Service Public d'assainissement non collectif (SPANC)

Il est assuré par les services de la communauté de communes.

travaux programmés

- > POUR LA STEP DE BAVENT : étude diagnostic réalisé en 2019 pour localiser les eaux parasites et programmer les travaux qui permettront d'améliorer la capacité de traitement.
- > POUR LA STEP DE CABOURG : travaux programmés en 2022/2023 pour améliorer le stockage des effluents lors des «crêtes» de production.

— Gestion des eaux pluviales

Les marais de Varaville sont l'exutoire naturel du bassin versant qui reçoit les communes de Bréville, Amfreville et Bavent. Le Hôme et le Bourg sont partiellement équipés d'un réseau collecteur, dont l'exutoire est le marais.

Sur le bourg l'évacuation des eaux pluviales s'effectue par le fil d'eau sauf dans la rue Clément Hobson qui est équipée d'un collecteur.

Sur la partie dunaire du Hôme, la nature des sols facilite l'absorption. Par contre dans les zones basses, la collecte des eaux pluviales se fait par des fossés et canaux, dont il est essentiel de préserver la continuité et d'assurer l'entretien pour qu'ils jouent leur rôle en particulier lors de très hautes eaux dans le marais.

L'essentiel des quartiers urbanisés sont desservis par un réseau collecteur. L'extension de ce réseau a été projetée pour la création du nouveau quartier au Sud de la Mairie. Il prévoit la création d'un bassin de stockage au Sud du secteur.

- Entretien des canaux et fossés du marais :

Il est assuré pour partie par le Syndicat de la Divette, dont les statuts disposent :

- l'interdiction de tous travaux susceptibles de ralentir ou arrêter le cours des eaux dans les canaux ou fossés,
- l'interdiction de plantations à moins de 0,50m de la berge,
- une obligation de curage tous les neuf ans, et d'entretien tous les ans.

Les clôtures doivent être plantées en retrait des canaux de façon à permettre l'entretien (et donc le passage des engins) ; ce retrait est au moins égal à 10m, en dehors des zones urbanisées.

enjeu

Maitrise des rejets pour éviter toutes pollutions des milieux (dont des eaux).

— Défense incendie

La commune est équipée de 19 poteaux incendie placés sur le réseau d'eau potable (4 au bourg / 15 au Hôme).

— Collecte et traitement des Ordures ménagères

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont des compétences de la communauté de communes.

La collecte est assurée en régie. Les déchets collectés sont acheminés au quai de transfert situé à Périers en Auge, avant d'être adressés aux sites de traitement appropriés par VEOLIA.

La collecte des ordures ménagères s'effectue deux fois dans la semaine sur le Hôme et une fois par semaine au bourg ; celle du tri sélectif s'effectue une fois par semaine.

Depuis 2023, les déchets verts ne sont plus ramassés. Les encombrants sont, quant à eux, ramassés gratuitement une fois par an, sur demande, et les collectes sont payantes pour les demandes suivantes.

Les habitants de la commune doivent déposer les déchets verts et les encombrants à la déchetterie de Périers en Auge ou de Merville-Franceville ou encore de Bréville-les-Monts.

4.6. Bilan de la capacité de densification des espaces urbanisés

La commune se caractérise par un tissu urbain dont la densité peut être très variable suivant les secteurs, accueillant. Comme explicité précédemment, il accueille essentiellement des maisons individuelles, implantées au sein d'une importante végétation. Cette urbanisation résulte de deux modes différents :

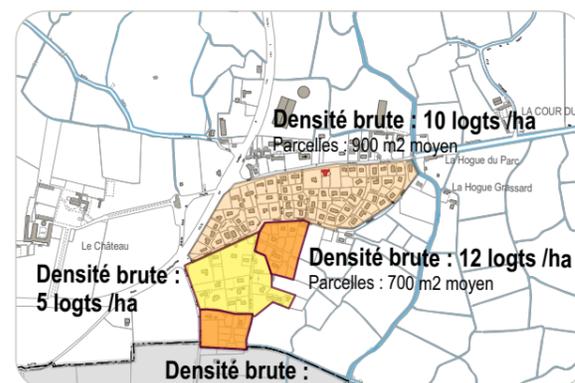
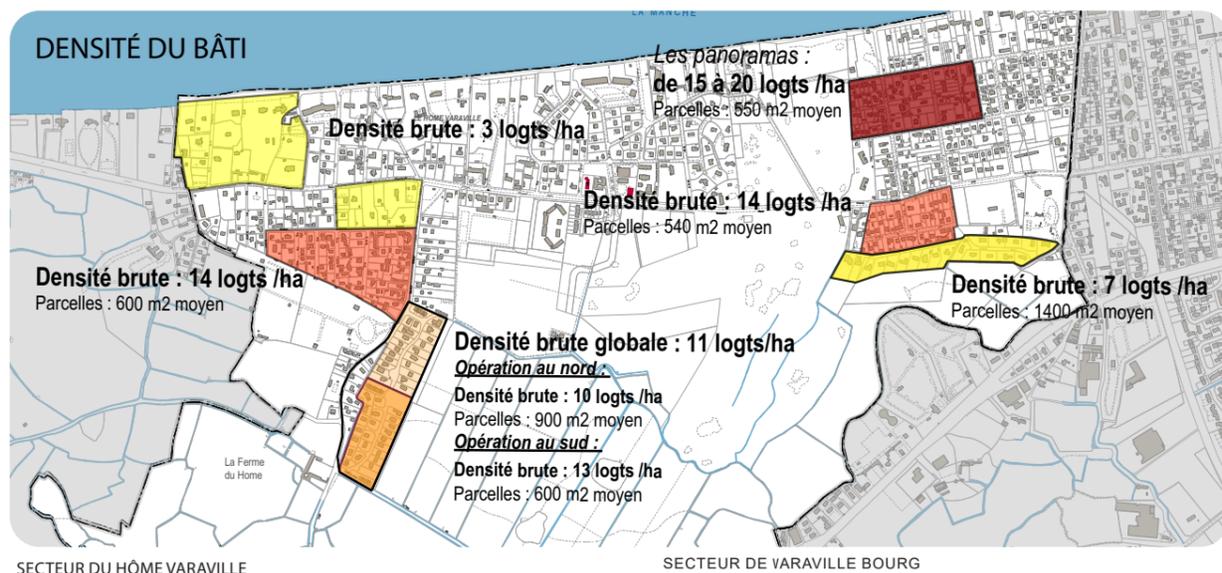
- le lotissement de très grands lots, lors de la création de la station balnéaire, pour des villas avec parc, qui ont été (pour partie) densifiés, par découpages successifs,
- le lotissement en parcelles de quelques centaines de mètres carrés, pour des maisons individuelles destinées au résidentiel touristique dans un premier temps, à l'habitat permanent (d'actifs ou de retraités) dans un second temps.

Les questions liées à l'évolution de l'urbanisation s'y posent donc de façons différentes :

- on cherchera une maîtrise de l'évolution de l'urbanisation dans les secteurs d'intérêt écologique et/ou paysagers, comme le long du littoral, en bordure du marais, ou au sein des zones largement plantées,
- on favorisera la densification, pour une utilisation économe de l'espace, pour faciliter l'évolution des constructions lors des changements générationnels, ou pour « intensifier » les secteurs centraux, avec l'accueil d'habitat diversifié et de commerces et services tout en veillant à ce qu'elles ne conduisent pas à une altération excessive de la qualité du cadre de vie des quartiers d'habitat.

Densité d'urbanisation / exemples

Elle varie de quelques logements à l'hectare dans les parcs, à 20 logements par hectare dans les lotissements de petites parcelles, en passant par une douzaine de logements par hectare dans les lotissements les plus récents.



Potentiel urbanisable au titre du PLU

> voir carte ci-après

Pour approcher le potentiel de densification sur la commune, on a cartographié les secteurs pouvant recevoir de nouvelles constructions, dans le cadre de la réglementation du PLU (avant révision), c'est-à-dire les parcelles potentiellement constructibles qui ne le sont pas encore ainsi que les parties de parcelles potentiellement détachables (après prise en compte des protections paysagères ou environnementales).

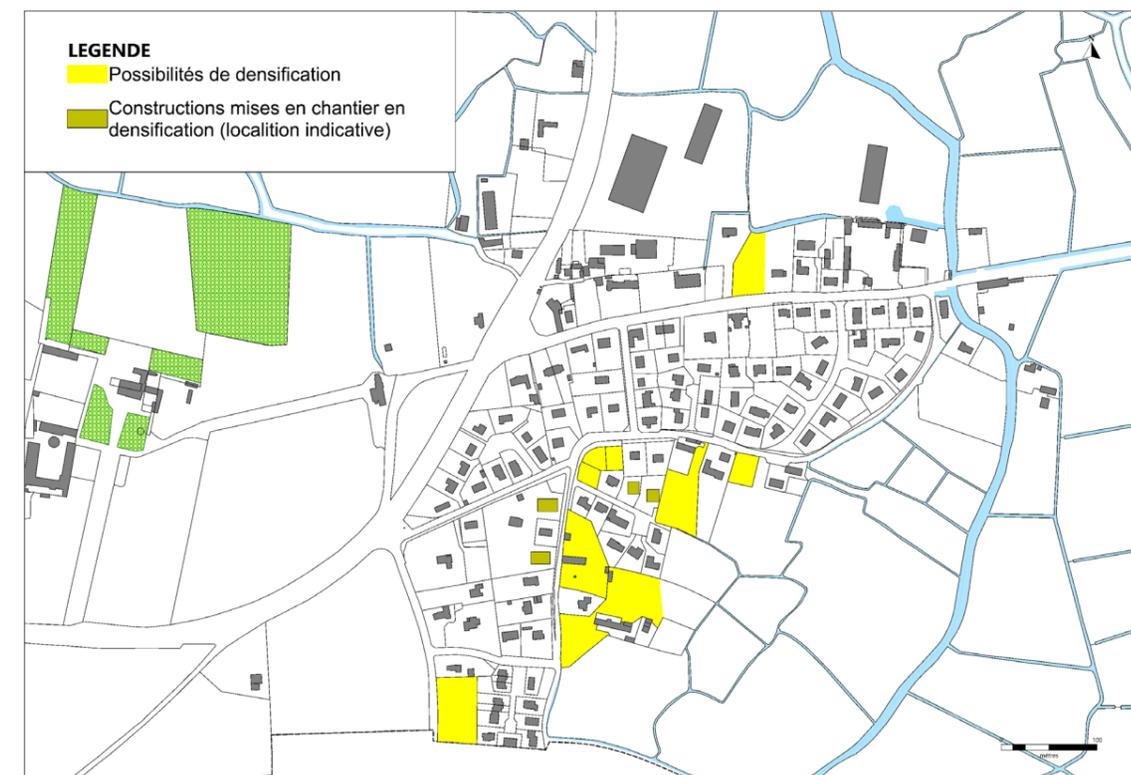
Il convient de souligner que si la demande sur le marché immobilier est forte, la « résistance » à la densification l'est tout autant, comme en témoigne le nombre de conflits juridiques sur ces questions ces dernières années. Ainsi, la réalisation d'opération d'aménagement par démolition (de constructions individuelles) et reconstruction (d'immeubles), si elle est possible est aujourd'hui largement contrecarrée.

Au bourg :

On retient pour le présent projet de PLU :

- une dizaine de sites pour 1,7ha. C'est un potentiel de densification morcelé qui représente environ 15 logements potentiels.

Une zone d'urbanisation future (pour 0,7ha) fait l'objet de lotissements de maisons individuelles.



enjeux

Le développement de l'urbanisation sur le bourg apparaît contraint :

- au nord par la présence de sites d'exploitation agricole pérennes,
- au nord-ouest, par la RD513,
- à l'est par les marais,
- à l'ouest par l'espace agricole.

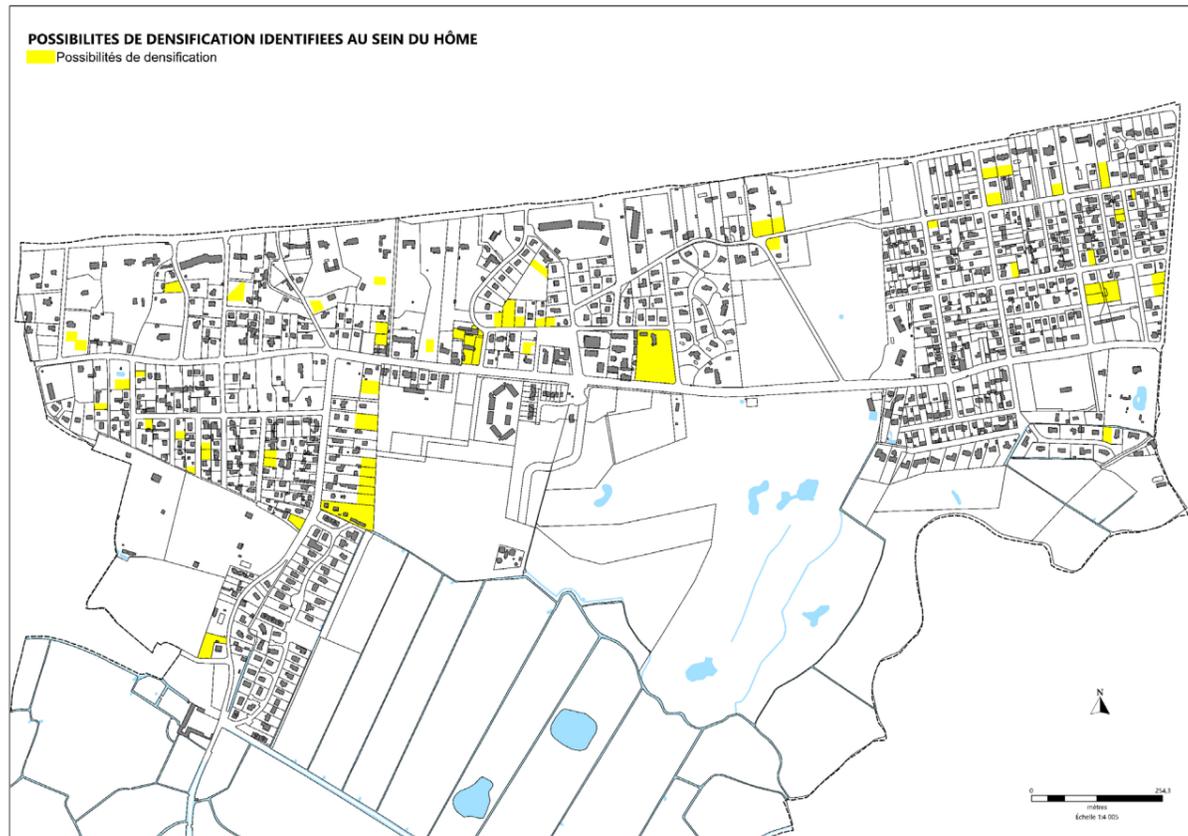


• Au Hôme :

Le potentiel de densification au sein des zones urbanisées est non négligeable, mais il est fortement contraint par la résistance du voisinage.

On retient pour le présent projet de PLU :

- parmi les sites repérés représentant au total 4.4 ha, une quarantaine de possibilités de densification est retenue pour la présent projet à l'horizon 2040 - il est en effet fort peu probable que la totalité des sites identifiés accueille de nouvelles urbanisations dans les deux prochaines décennies ; on soulignera que depuis le PLU le nombre de parcelles détachées et construites a été très faible : seules deux villas ont été construites au nord-ouest et une grande parcelle a été aménagée pour recevoir in fine 20 logements dits «Eden Hôme». Le projet de la Colonie Béthanie est porté par la mairie (qui avait acquis le terrain) ;
- un terrain au sud du pôle sportif (en propriété communale) / 0,5ha ;
- la partie du site dit «MATMUT» au sud de la mairie, qui est déjà viabilisée / 3.9 ha.

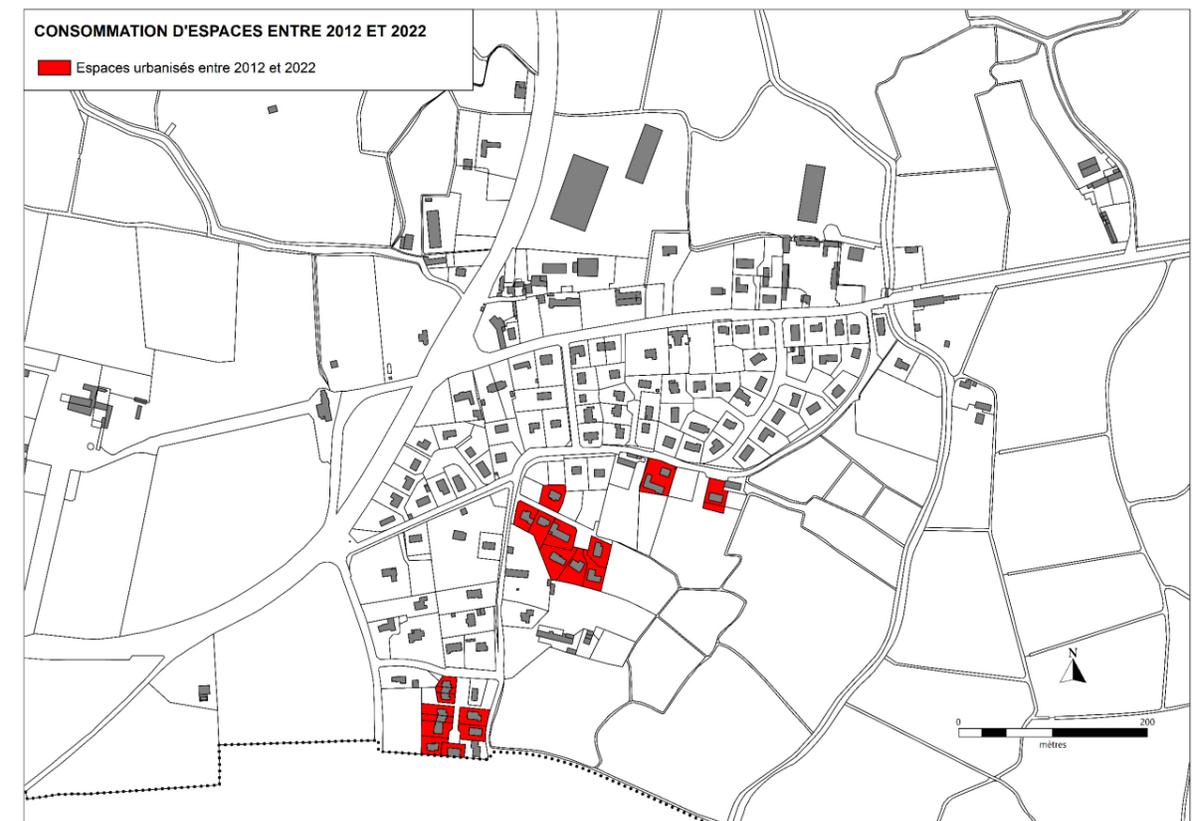
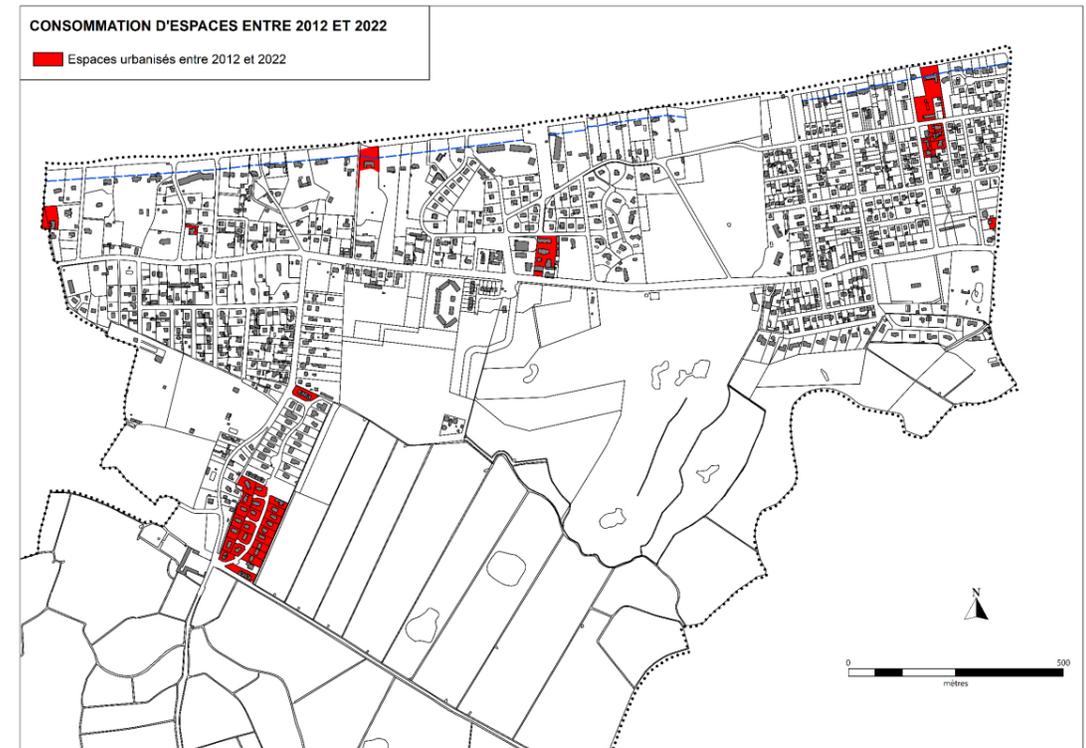


enjeux

Préserver les zones d'intérêt écologique et paysager ;
Reconsidérer l'urbanisation au sud de la mairie, sur la base des projets «Villa Plaisance» et «L'orée des Pins» .

4.7. Bilan de la consommation de l'espace entre 2012 et 2022

Entre 2012 et 2022, la consommation de l'espace a été de 5.9 hectares :



5.Synthèse du diagnostic, besoins et objectifs

5. Synthèse du diagnostic, besoins et objectifs

La révision du PLU s'engage dans un nouveau contexte politique et réglementaire :

- au 1^{er} janvier 2017, la CCED, qui comprenait 6 communes est devenue une communauté de 33 communes, NORMANDIE CABOURG PAYS D'AUGE;
- la révision du SCOT NORD PAYS D'AUGE a été approuvée le 29 février 2020, sur un périmètre lui aussi élargi ;
- le plan de prévention des risques littoraux intégrant le littoral communal a été approuvé le 10 août 2021 ;
- la Loi ALUR est entrée en application, avec un nouveau cadre réglementaire pour le PLU et en particulier, son règlement ;

Elle vise à l'intégration des nouveaux projets communaux et communautaires, soit en particulier le déplacement des ateliers communaux, le nouveau projet de développement touristique et résidentiel « Villa Plaisance et Orée des Pins », porté sur le terrain qui fait face à la mairie (il est totalement viabilisé et resté en friche, suite à un projet de lotissement qui a été autorisé, mais non finalisé) et à la mise à jour réglementaire du document.

5.1. Diagnostic socio-économique

Presque 1020 habitants en 2020

Environ 488 résidences principales en 2020, soit 33.3% du parc

La création de près de 111 résidences principales entre 2009 et 2020 a permis une nouvelle croissance de la population : +178 habitants. La baisse de la vacance, le maintien de la part des résidences secondaires au sein du parc, et l'augmentation du nombre de résidences principales a permis à la commune de franchir le seuil des 1000 habitants en 2020.

La remise en question de projets d'aménagement initiés au milieu des années 2000, ou de conflits juridiques restent des freins au dynamisme communal.

— Une population résidente dont le profil évolue sous l'effet de la pression foncière

La croissance immobilière a permis la stabilisation de la taille des ménages à 2,2 personnes par logements entre 2009 et 2014. Celle-ci est repartie à la baisse, avec l'accroissement prévisible des classes d'âges les plus âgées : la part des « plus de 60ans » s'établissait en 2020 à près de 42% de la population.

Parallèlement à la baisse de la mixité générationnelle, la mixité sociale baisse aussi : depuis le début des années 90, la population communale évolue au détriment des ouvriers et employés et en faveur des retraités. Ainsi, plus d'un logement sur quatre est occupé par une personne seule. La part des logements en sous-occupation est devenue importante.

Le parc de résidences principales, dont l'essentiel se compose de maisons individuelles, compte de grands logements, occupés pour les quatre cinquièmes d'entre eux par leur propriétaire. Il est d'un bon niveau de confort. La mobilité y est faible, le marché immobilier est très tendu, sous la pression de la demande résidentielle en bordure du littoral.

Face à cette situation, la municipalité avait aménagé un lotissement communal au milieu des années 2000. Il était destiné à l'accueil de résidences principales en accession ou en location sociale, pour des ménages locaux. Mais la pression immobilière a favorisé la mutation en faveur de résidences secondaires ou de ménages retraités.

Pour autant, la réalisation de logements locatifs sociaux a contribué à la diversification du parc communal.

— Calcul des besoins en logements au terme 2040 pour assurer le maintien de la population de 2020

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes à VARAVILLE, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements pour assurer le maintien de la population.

Conformément au SCOT, nous avons projeté à 20 ans les hypothèses de développement.

Un phénomène de renouvellement positif entre 2020 et 2040 :

Entre 2009 et 2020, le renouvellement positif du parc ne s'est pas produit : le parc a augmenté de 21 logements, alors qu'environ 70 permis de construire ont été délivrés et commencés. Le taux de non renouvellement était de 3.1 % (démolition de logements ou fusion de logements, etc...).

Au regard des potentialités existantes sur le territoire, on peut estimer que le phénomène de renouvellement positif va s'amorcer de manière mesurée. Il semble judicieux de partir sur un taux de renouvellement positif du parc autour de 0.1% par an pendant 20 ans :

$(1466 \text{ (parc total de logements en 2020)} \times 1.01 \text{ (intérêt composé : 0.1\% par an sur 20 ans)}) = 1481$

Au mieux, 15 locaux/bâtimens existants seront rénovés, réhabilités ou nouvellement affectés à un usage d'habitation.

Le phénomène de desserrement entre 2020 et 2040

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va se poursuivre, notamment si le projet d'implantation d'une résidence sénior se concrétise.

On retiendra donc une hypothèse de 2 personnes par ménage pour la période 2020-2040 :

Passage de 2,09 à 2 personnes par résidence principale.

$488 \text{ (Nombre de RP en 2020)} \times (2 - 2.09) = -43.92$

$43.92 / 2 = 21.96 \text{ logements}$

Cette hypothèse de desserrement démontre un besoin de 22 logements dans le cas où l'on assisterait à un desserrement de 2 personnes par foyer.

Résidences secondaires

La part des résidences secondaires restera importante sur le territoire communal compte tenu de sa situation littorale. Avec 949 résidences secondaires en 2020 et les projets touristiques à venir, il est probable que ce stock de résidences secondaires augmente quelque peu comme entre 2020 et 2040 (+ 102 résidences liées au projet de résidence de tourisme + hypothèse de 2 résidences par an sur 20 ans, soit 40 résidences secondaires = 142).

Le nombre de résidences secondaires devrait augmenter de 142 pour atteindre 1091 résidences secondaires en 2040.

Logements vacants

En 2020, le pourcentage de logements vacants est de l'ordre de 2%. Nous pouvons estimer que ce taux n'augmentera pas en 2040.

Avec l'hypothèse de 2 personnes par foyer en 2040 :

$488 \text{ [résidences principales en 2020]} + 15 \text{ [renouvellement]} + 22 \text{ [desserrement]} + 1091 \text{ [résidences secondaires 2040]} = 1616 \text{ [parc total sans logements vacants en 2040]}$

$1616 / 0,98 = 1649 \text{ [parc total avec les logements vacants en 2040]}$

$1649 \times 0,02 = 33 \text{ logements vacants en 2040}$

$33 - 29 \text{ (logements vacants en 2020)} = -4 \text{ logements}$

On assistera entre 2020 et 2040 à une légère augmentation de la vacance à hauteur de 4 logements

Récapitulatif

Renouvellement	+15
Desserrement	-22
Résidences secondaires	-142
Logements vacants	-4
Total	-153

VARAVILLE devra construire 153 logements pour maintenir le niveau de la population de 2020. 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).

Atteindre le seuil des 1300 habitants,
Favoriser la diversification du parc communal, pour la mixité sociale et générationnelle,
Adapter les espaces, équipements et services communaux à l'âge moyen de la population.

besoin / projet

Création d'une résidence seniors (projet en cours d'instruction L'Orée des Pins).
Création d'un ensemble de maisons individuelles sur le site de l'ancienne colonie Béthanie, acquis par la mairie ;
Création de maisons pour les primo-accédants et de villas bordant le golf dans le cadre du projet « Villa Plaisance ».

— Une économie à dominante résidentielle et touristique

2,3km de plages de sable, bordées de dunes ;
4250 lits marchands et non marchands ;
64.7% de résidences secondaires

L'économie locale provient essentiellement de la fréquentation et de l'hébergement balnéaire. Varville ne compte pas de zones d'activités et sa population active travaille essentiellement sur Dives, Cabourg ou l'agglomération caennaise.

La population communale est multipliée par près de cinq au plus fort de la saison estivale.

Les hébergements touristiques s'adressent à une population variée : si la commune compte nombre de belles villas (anciennes ou contemporaines), 70% des lits marchands sont le fait d'hébergements légers de loisirs. Varville accueille de l'hôtellerie de moyenne gamme (résidences de tourisme ou PRL) et un hôtel.

Le niveau de services est limité sur la commune mais la population bénéficie de la proximité de ceux de MERVILLE-FRANCEVILLE ou du pôle CABOURG-DIVES. Ainsi, l'urbanisation du Hôme prolonge celle de Cabourg, avec laquelle elle partage nombre d'équipements et services touristiques (et en particulier un Golf).

La commune compte quelques commerces au centre du Hôme. Elle est située à moins de trois kilomètres de celui de Cabourg, et à moins de deux de son nouveau pôle commercial qui jouxte Varville à l'Est.

Le niveau d'équipement communal est tout à fait satisfaisant, que ce soit pour les ménages actifs ou retraités. Il a été renforcé par les implantations récentes au centre du Hôme (pôle de santé / RPE), mais il manque un équipement socioculturel. La salle des fêtes, au centre du Hôme est un lieu collectif important pour la vie locale, dont la situation n'est pas sans enjeu de voisinage. Dans ce contexte, les élus souhaitent favoriser l'implantation de commerces et de services de part et d'autre de l'axe principal du Hôme et y restructurer les équipements et espaces publics.

évolutions récentes

Accueil du RPE communautaire ;
Création d'un pôle de santé ;
Création d'une aire de jeux dans le lotissement communal ;
Rénovation de la salle de vie collective (à côté de la mairie) ;
Relevage des tombes (qui ne rend plus nécessaire la création d'un cimetière à échéance du PLU) - création de cavurnes.

objectifs poursuivis

Poursuivre l'amélioration de l'offre de commerces et de services de proximité ;
Mieux organiser et valoriser la fréquentation balnéaire ;
Permettre l'accueil d'équipements hôteliers et touristiques.
Préserver de nouvelles créations de logements, l'environnement de la salle des fêtes, faute de localisation (et de moyens) pour son déplacement.

projets d'équipements et de services collectifs

Création d'équipements et hébergements touristiques dans le cadre du projet «Villa Plaisance» face à la mairie ;
Extension du golf ;
Création de stationnement pour les camping -car ;
Déplacement de l'atelier communal ;
Aménagement de l'entrée sud-ouest du Hôme (en lisière du marais).

projets (en cours)

Déplacement / extension des locaux pour les services techniques ;
Déplacement du poney club.
Création d'un centre aquatique communautaire sur Cabourg.

5.2. Profil environnemental

OCCUPATION DU SOL EN 2022 : 120 Ha de surface urbanisée ; 11.4 Ha de PRL / Camping
35 Ha de Golf et terrains de loisirs + 15 Ha en réserve foncière

10Ha de surface urbanisée entre 2006 et 2015 ; un peu moins de 6 ha entre 2009 et 2018
5.35 ha de densification possible sur le PLU avant révision

— Site et urbanisation

- Une commune littorale de grande taille dont l'essentiel du territoire (près de 80%) est couvert par les marais ;
- Un double profil : une commune rurale au sein des marais de la Dives avec un bourg qui appartient à l'aire urbaine de Caen ; une commune balnéaire dont l'urbanisation prolonge celle de la ville de Cabourg et connaît les mêmes enjeux urbains : accueil de la fréquentation balnéaire, maîtrise des densifications et diversifications du fait de l'importance de la pression foncière.

patrimoine paysager

Les quelques haies présentes au Sud-Ouest ;
La coulée verte du golf ;
Les pelouses du cordon dunaire et les dunes mobiles ;
Les boisements et parcs des grandes propriétés.

— Ressources environnementales

Agriculture

- Un marais mis en valeur par l'élevage, dont la vocation évolue : la chasse et la pêche, s'y développent ;
- Le développement du maraîchage ;
- De moins en moins d'exploitations mais de plus en plus grandes ;
- Deux sites d'exploitation agricole qui comptent des constructions remarquables par leur ancienneté et leur architecture.

Énergies renouvelables

Éolien : un potentiel très limité ;
Solaire : un potentiel à valoriser dans le respect du patrimoine bâti.
Bois-énergie : un potentiel de production limitée

enjeux

Le développement du maraîchage et des activités de diversification liées à la fréquentation touristique ;
La gestion des proximités entre les sites d'exploitation et les logements au nord du bourg et au sud du Hôme.



— Équilibre naturel et biodiversité

Un patrimoine naturel rare et protégé : zones humides, pelouses du cordon dunaire, ...
Une biodiversité à préserver et mettre en valeur.

enjeux

Préserver les habitats de dune le long de ce littoral fortement urbanisé :
- Pour préserver la faune et la flore inféodée à ces habitats ;
- Pour la fonction protectrice de la dune, contre les tempêtes et les attaques de la mer
- Pour son intérêt paysager.

Préserver les pelouses rases du cordon dunaire ;
Préserver les espaces boisés et les parcs de la zone arrière littoral tout en recherchant les moyens d'assurer leur entretien ;
Aménager les lisières entre les zones urbanisées et les zones naturelles remarquables (dunes / marais / bocage) ;

Devenir des sites en friche partielle au sud de la mairie.

Comment tirer le meilleur parti de deux espaces remarquables : un bord de mer préservé et un patrimoine naturel et paysager remarquable avec les marais, sans porter atteinte à leur intérêt écologique ?
Comment développer des modes d'entretien, des types de plantations et de mise en valeur des parcs et jardins qui soient respectueux des milieux et de leur biodiversité ?

— Risques et sécurité

Variations du trait de côte : sa surveillance est assurée par le Gresarc ; la maîtrise du risque repose sur la préservation de l'intégrité du cordon dunaire ;

Risques de submersion : Le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé sera annexé en tant que Servitude d'Utilité Publique au dossier de PLU ;

Risques d'inondation : par nature, les marais délimitent une vaste zone inondable sur les marais ; il convient d'en tenir compte (sans l'exagérer)

Nature des sols : les sols sont hydromorphes et argileux, ce qui nécessite d'y adapter les constructions et infrastructures.

enjeux

Adapter les projets au sud de la mairie à l'inondation (comme dans le lotissement communal) ;
Sensibiliser la population à l'importance de la bonne gestion des eaux pluviales et aux mesures à prendre lors de la construction ou de la réalisation d'aménagements dans des zones basses et/ou proches des marais.
Reporter le tracé de la zone inondable sur le Règlement graphique en prenant en compte la connaissance de terrain.

Des risques et nuisances associés aux grandes infrastructures routières qui traversent la commune.

projets d'aménagements

Aménagement des RD514, RD27 et VC3 dans les traversées de Varaville ;
Aménagement du carrefour RD513/RD27 (giratoire).
Sécurisation de l'intersection entre les RD95 et 513 par la création d'un tourne à gauche.

— Pollution et santé

Le passage de canalisations de transport de gaz haute pression et d'hydrocarbure impose des mesures de précautions à leurs abords.

Qualité de l'eau de baignade : excellente à l'issue de la saison 2022 ;

Qualité de l'air : sans enjeu sur la commune ; cependant une plus grande durabilité des déplacements et l'évolution des pratiques agricoles conduit à la réduction des sources de pollutions ;

Des zones de bruit aux abords des voies à grande circulation.

enjeux

Dans ce territoire de marais à forte valeur écologique, une vigilance particulière s'impose pour éviter la pollution des eaux qui affleurent à faible profondeur (gestion des dispositifs d'assainissement / pollutions agricoles, ...).

— Cadre de vie

Des accès faciles à la nature ; Des logements avec des jardins ;

Un niveau d'équipement satisfaisant en prenant en compte ceux de Dives et Cabourg ;

Importance du trafic de transit à travers chacun des pôles d'urbanisation.

objectifs poursuivis

Favoriser les déplacements sans voiture, en particulier vers les équipements publics et services de proximité ;
Développer et sécuriser l'accès aux espaces naturels et agricoles ;
Canaliser le trafic qui se dirige vers le littoral.

projets d'aménagements

Aménagement d'une voie verte à la lisière Sud du Hôme ;
Aménagement d'une piste cyclable en bordure de la RD514 dans le cadre de l'aménagement de la traversée du Hôme ; sécurisation des traversées nord-sud ;
Aménagement d'une liaison douce entre le Hôme et le Bourg.

— Patrimoine architectural et paysager

Deux monuments historiques (protégés ou en cours de protection) ;

Des constructions représentatives du patrimoine bâti local ;

Des parcs et jardins ;

Des alignements d'arbres ;

Des haies dans la partie bocagère de la commune.

objectifs poursuivis

Préserver le patrimoine bâti remarquable et favoriser sa rénovation ;
Préserver le paysage urbain de la banalité périurbaine, sans interdire l'innovation architecturale ;
Inscrire les urbanisations dans le cadre paysager des différents sites de la commune : cordon dunaire, paysages de marais, paysages de bocages.

5.3. Évolution de l'urbanisation

Malgré une importante pression foncière liée à la demande d'habitat en bordure du littoral, le développement urbain est contraint par la résistance à la densification et le peu de possibilités d'extensions urbaines vu la présence de zones naturelles de grand intérêt écologique et/ou agricole, ou la présence de risques liés à l'eau.

Les secteurs urbanisés recèlent un potentiel de densification qui reste faible vu l'importance de la rétention foncière.

enjeux

Quelle densification (constructions nouvelles / extensions) autoriser (ou non) dans les quartiers résidentiels ou pour développer la mixité fonctionnelle ?

Quelle place réserver à de nouveaux équipements dont touristiques, en particulier au sud de la mairie ?

Faut-il envisager une extension du bourg au sud-ouest pour diversifier l'offre de logements sur la commune ?

Quelles orientations programmatiques permettraient de mettre en valeur le site Codéc? La friche au sud de la mairie ?

En synthèse

La dynamique démographique est constante et continue depuis le début des années 2000. Le millier d'habitants a été atteint au dernier recensement de la population.

> Au vu des demandes de permis de construire pour la réalisation des projets Villa Plaisance (projet de résidence de loisirs de 102 logements, d'une halle commerciale, de construction de 10 villas et de 29 logements semi-collectifs) et Orée des Pins (un projet de résidence sénior de 125 appartements) - au vu de l'analyse des capacités de densification au sein des deux aires urbaines - au vu de l'analyse des besoins en logements pour le maintien de la population de 2020 (point mort de 15318 logements) : l'objectif démographique à l'horizon 2040 s'établit à 1300 personnes (bi-résidents compris).

Une diversité des résidences principales devenue plus forte cette dernière décennie, ce qui permet de mieux répondre aux besoins de logement des actifs du territoire ;

> Le classement «B2» permet la création d'appartements et/ou de logements locatifs sociaux pour diversifier l'offre et répondre à plus de besoins

Un nouveau projet «Villa Plaisance» qui (re)pose la question du juste équilibre entre les parcs touristiques et les parcs résidentiels sur la commune ;

D'importants atouts du fait de la qualité de l'environnement communal, et de cette situation remarquable entre mer et marais ;

> mais aussi de fortes contraintes environnementales (zones inondables, zones de protection écologiques, etc. ;

Des incidences (liées aux changements climatiques) en terme de risques de submersion, qui restent modérées,

> dès lors que sont assurés d'une part la stricte protection du cordon dunaire, et d'autre part, l'entretien des marais et des digues

Une présence agricole qui impose une stricte maîtrise de la consommation de l'espace, des pratiques adaptées à la fragilité biologique des zones humides et la protection des exploitations pérennes de trop de proximité résidentielle.

> Des opportunités pour une agriculture de proximité tournée vers les marchés locaux ;



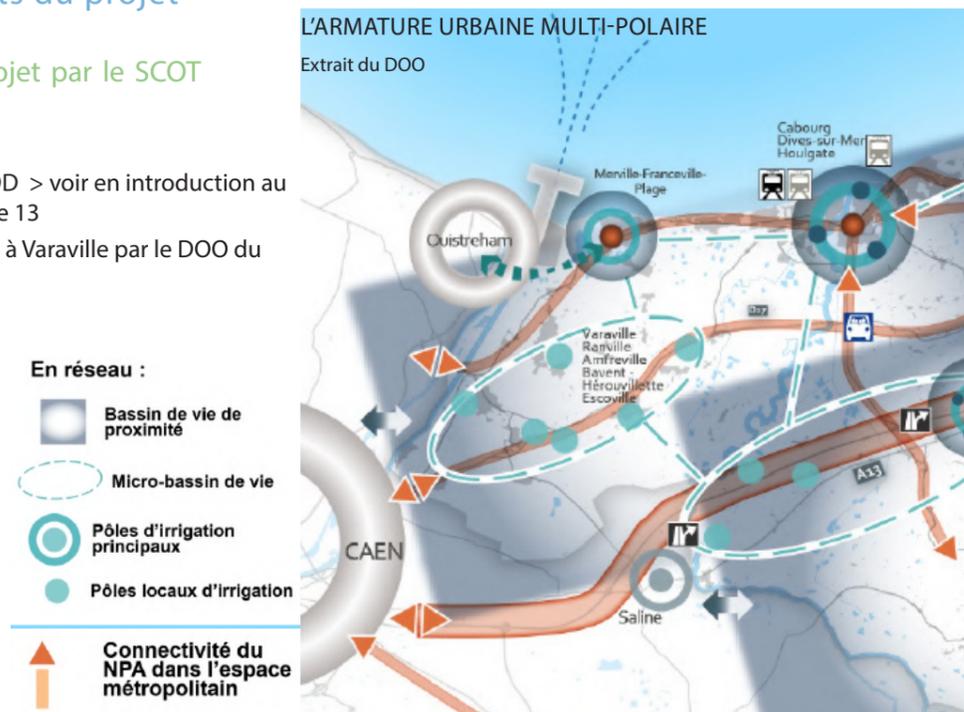
6. Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D. et le traduire réglementairement

6.1. Les fondements du projet

— Le cadre fixé au projet par le SCOT du Nord Pays d'Auge

Rappels des objectifs du PADD > voir en introduction au rapport de présentation page 13

Rappels des ambitions fixées à Varaville par le DOO du SCOT Nord Pays d'Auge



OBJECTIFS EN TERME D'HABITAT :

Les pôles locaux d'irrigation dont fait partie Varaville, «constituent un réseau de centralités locales irriguant en services et fonctions artisanales, le bassin de vie de proximité ouest, à l'articulation de Merville, Cabourg-Dives et Dozulé. Leur dynamisme démographique est à soutenir pour conforter le rôle de ces centralités, accueillir des actifs, mais aussi pour faciliter les coopérations avec l'agglomération caennaise notamment en termes de mobilités, et pour la valorisation économique, patrimoniale, paysagère et touristique de la vallée de l'Orne.»

Ils se doivent de « Soutenir une politique du logement » qui facilite l'accès des actifs au parc, l'évolution des usages et la mixité sociale et générationnelle.»

Objectifs démographiques à 20 ans pour les 11 pôles locaux dont Varaville sur NCPA :

- » l'accueil de 3 650 habitants supplémentaires pour une population évaluée à 24 050 habitants en 2019 ; soit une croissance de + 15% / +40/an en deux décennies ;
- » dans cet ensemble, la part de Varaville est de 4% , ce qui, hors contexte, supposerait une croissance de la population sur la commune d'un peu moins de 150 habitants en 20 ans, chiffre qui apparaît très faible au regard des permis de construire en cours sur le territoire (102 logements touristiques et 164 logements résidentiels).

Objectifs de création de logements à 20 ans pour les 11 pôles locaux dont Varaville sur NCPA :

- » la création de 5 650 logements pour un parc de 29 850 tout logements confondus en 2019 ; soit +19% / + 280/an), dont près de la moitié dans l'enveloppe urbaine ;
- » dans cet ensemble, la part de Varaville est de 5%, ce qui justifierait une croissance de près de 275 logements en deux décennies. Cette orientation paraît compatible avec la future programmation communale (un total de 240 logements, dont 219 en renouvellement urbain et 21 en extension de l'urbanisation). A ces 240 logements, peuvent être ajoutés les 102 logements de la future résidence de tourisme mais qui ne participeront pas à la croissance démographique communale.

Objectifs pour l'aménagement commercial : En priorité, préserver et dynamiser le commerce des coeurs de ville et les produits locaux.

OBJECTIFS EN TERME DE VALORISATION ÉCOLOGIQUE PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE :

- » Reconnaître et protéger les réservoirs de biodiversité,
- » Protéger les zones humides, les cours d'eau et leurs abords,
- » Conforter le rôle des espaces de perméabilité écologique,
- » Protéger les boisements et le bocage,
- » Approfondir la mise en scène du paysage et la qualité de l'aménagement.

OBJECTIFS EN TERME DE PROTECTION DE L'ESPACE AGRICOLE ET DE MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

- » Protéger l'espace agricole et valoriser la vitalité d'une ruralité active et patrimoniale ;
- » Mobiliser en priorité les capacités d'accueil de l'enveloppe urbaine pour la réalisation de nouveaux logements ;
- » Faciliter le fonctionnement des exploitations agricoles ;
- » Limiter la consommation d'espace en extension ;

Objectifs de consommation maximale pour les 11 pôles locaux dont Varaville sur NCPA :

- » 144 ha (soit 7ha/an)

OBJECTIFS POUR L'AMÉNAGEMENT DU LITTORAL :

- » Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation du littoral ;
- » Maintenir dans la durée, une armature territoriale forte et structurée ;
- » Gérer durablement la capacité d'accueil ;

OBJECTIFS EN TERME TOURISTIQUE :

- » Poursuivre la mise en valeur des sites d'intérêts (touristiques, patrimoniaux sportifs, de loisirs et culturels) point de départ ou d'étapes de parcours irriguant le territoire ;
- » Organiser l'accessibilité aux sites d'intérêts du territoire ;
- » Développer les projets touristiques et culturels pour renouveler l'offre et valoriser les complémentarités des espaces du Nord Pays d'Auge ;
- » Soutenir le développement d'une offre d'hébergement marchand de qualité en lien avec la stratégie touristique ;

OBJECTIFS EN TERME DE MOBILITÉS :

- » Diffuser l'accès à des moyens de mobilités alternatifs innovants et adaptés au territoire.

6.2. Les choix du projet

— Un PADD inscrit dans le temps du SCOT : deux décennies

Élaboré, parallèlement, au SCOT, le projet est inscrit dans la même perspective temporelle. Il prévoit un déploiement progressif du projet communal, et en particulier de l'extension touristique et résidentielle au sud du Hôme, vu sa complexité.

— Un PADD dans la continuité du précédent

Rappel des choix qui fondent les orientations du P.A.D.D. de 2012 (avant révision)

- » Préserver le capital environnemental de la commune : il sera mis au service de la qualité de vie de ses habitants et d'un tourisme durable ;
- » Favoriser le rééquilibrage de son parc de logements : il sera développé en faveur des résidences principales et diversifié pour accroître la mixité sociale et générationnelle ;
- » Développer les équipements et services et aménager l'espace public au Hôme et au Bourg, en particulier pour sécuriser les principaux axes routiers et favoriser les déplacements sans voiture.

... et des défis qu'il convient toujours de relever

- » Préserver la mixité sociale et générationnelle dans une commune où le secteur littoral est sous forte pression immobilière ;
- » Organiser la maîtrise de la consommation de l'espace et la juste occupation de l'espace urbanisé, dans un contexte de forte réticence de la population résidente à tout changement de formes ou d'occupations urbaines ;
- » Répondre aux besoins d'aménagement et d'équipements qui valorisent le cadre de vie et l'économie locale (qui est essentiellement touristique) ;



- » Préserver une agriculture dynamique dans les espaces agro-naturels du territoire, qui contribue à la maîtrise des risques liés à l'eau et préserve le marais de la pollution ;
- » Préserver les milieux littoraux remarquables des pressions urbaines : cordon littoral ; espaces boisés ; ...

Mettre en place des aménagements et une urbanisation résilients face aux changements climatiques.

Le nouveau projet reformule les objectifs communaux qui fondent les orientations du PADD du PLU initial de la façon suivante :

«Préserver et valoriser le capital écologique et paysager de la commune : il le sera au service de la qualité de vie de ses habitants, ainsi que d'un tourisme et d'une agriculture durables.

Les vastes espaces, partiellement occupés par des marais et valorisés par l'agriculture, qui séparent le Hôme, du Bourg, et la frange littorale, avec ses dunes et prairies arrière-dunaires, seront préservés pour l'essentiel, tant pour la qualité de leur paysage que pour leur rôle au sein de la trame verte et bleue du territoire.

De même, les parcs boisés du Hôme, la coulée verte formée par le golf, coupure d'urbanisation au sein du littoral très urbanisé de la Côte Fleurie et l'ensemble bocager présent au sud-ouest du territoire seront maintenus pour leur intérêt écologique et paysager.

Promouvoir une offre de logements et d'hébergements équilibrée, en réponse aux besoins locaux.

Elle permettra d'atteindre une population de 1300 habitants à l'horizon 2040 et d'accroître la mixité sociale et générationnelle sur la commune.

C'est un équilibre entre différentes offres qui sera recherché :

- > des offres pour les ménages actifs dans cette partie du pays d'Auge, à proximité de l'aire urbaine caennaise et des offres pour les touristes et retraités,
- > des offres de logements individuels et des offres de logements intermédiaires ou collectifs,
- > des offres inscrites dans les marchés immobiliers littoraux et des offres abordables pour les actifs locaux (dont en logements locatifs non saisonniers).

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.

La mobilité durable sera facilitée grâce au développement d'un large réseau de voies vertes et cyclables, mais aussi grâce à plus de mixité fonctionnelle au centre du Hôme.

L'amélioration de l'accessibilité au très haut débit numérique sera poursuivie.»

Le premier objectif, est complété avec la prise en compte de l'agriculture durable pour souligner les liens et le rôle des trois vocations principales du territoire, pour la préservation et la mise en valeur de son environnement.

Le dernier objectif vise l'aménagement et l'équipement du territoire tant pour les vocations résidentielles que touristiques. Elles sont essentielles à la qualité du cadre de vie et à la préservation de l'attractivité du littoral.

Entre les deux, le second objectif prend en compte les défis locaux en terme d'habitat. Il vise principalement l'encadrement de l'extension du Hôme, en place du précédent lotissement (dont une seule tranche de construction a été réalisé). Cette extension devra intégrer des objectifs de diversifications des parcs de logements et d'hébergements, et de densification (alors qu'aucun de ces objectifs n'existaient pour l'opération d'aménagement autorisée au début des années 2000). Ce que propose le nouveau projet innovant pour l'habitat et le tourisme, «Villa Plaisance et Orée des Pins», au sud du Hôme.

Ce nouveau PADD en déclinaison des orientations du SCOT, réaffirme ainsi tant des orientations en terme de préservation de l'environnement, que de protection de l'espace et de l'économie agricoles qui met en valeur le territoire. Il s'accompagne d'un projet de déploiement des réseaux cyclables et pédestres, pour faciliter (et augmenter sensiblement) les mobilités actives et d'une prise en compte des risques liés aux changements climatiques, par l'intégration des données issues du PPRL, sur les aléas de submersion et de modification du trait de côte.

— Un développement urbain compatible avec les objectifs démographiques du SCOT

La commune vise d'atteindre le seuil de 1300 habitants à l'horizon 2040.

Le vieillissement de la population, le difficile accès au logement des familles sur la partie littorale de la commune, l'importance des contraintes environnementales, et la résistance des résidents «insiders» à voir arriver de nouvelles constructions constituent des freins à l'atteinte de cet objectif.

Les études ont permis de faire différentes hypothèses de développement :

- Une densification des zones urbaines estimée à 55 nouveaux logements (15 au bourg et 40 au Hôme) : plus de densification s'oppose à la résistance de la population et aux enjeux environnementaux,
 - d'autres extensions de l'urbanisation ont été étudiées. Sur le Hôme, il est apparu aucune autre possibilité que la reconduite du secteur urbanisable depuis de nombreuses années (et partiellement viabilisé), vu le développement agricole et récréatif au sud (exploitation maraîchère à la Ferme du Hôme / implantation du centre équestre au Sud des actuels terrains de sport), la présence du golf ou du marais. Cette zone a été classée en zone 1AUa dans le règlement graphique. Un autre secteur (propriété communale) a été définie sur 5000 m² ; il s'agit de la zone 1AUC.
- Au bourg, la solution retenue est apparue la moins impactante pour l'activité agricole : la parcelle présente au sud-ouest (entre la RD513 et la RD95) présente en effet de bonne caractéristique agronomique et est exploitée ; l'extension du bourg est limitée au nord par la présence d'une autre exploitation agricole ; tout développement au nord-ouest aurait supposé le franchissement de la RD513 avec des impacts importants en terme de sécurité routière et d'atteinte au patrimoine paysager et architectural, présent non loin. Une zone 1AUB a été la seule zone d'extension retenue pour le bourg, sur une surface de 0.7 ha.

Calcul du potentiel de création de logements du projet réglementaire :

EN EXTENSION URBAINE :

- 1AUa : 3.9 ha urbanisable / 164 logements résidentiels (et 102 logements touristiques) - la densité minimale imposée par le SCOT sera largement respectée ;
 - 1AUB (bourg) : 0.7 ha urbanisable / 12 logements à raison de 20 logements par hectare
 - 1AUC (stade / Le Hôme) : 0.5 ha / 8 logements à raison de 20 logements par hectare
- soit un potentiel théorique de 286 logements en extension urbaine (dont 102 logements touristiques) ;

EN DENSIFICATION :

- un potentiel théorique de 15 logements pour le bourg
- un potentiel théorique de 40 logements pour le Hôme

Vu la rétention foncière et la densification «douce» autorisée par le projet (par maîtrise de l'imperméabilisation et la prise en compte de la capacité d'accueil limitée dans les espaces proches du rivage), il est possible que ces possibilités de densification soient inférieures.

Nota : Cette répartition des parcs de logements potentiels est compatible avec l'orientation du SCOT qui vise à ce que soit réalisée près de la moitié de la production dans l'enveloppe urbaine, dès lors que le secteur 1AUa, déjà viabilisé est compris dans cette enveloppe.

Il en a résulté le choix démographique suivant «atteindre le seuil de 1300 habitants» et une localisation de l'urbanisation qui précise celle initialement retenue par le PLU.

Grâce à la traduction réglementaire du projet communal, la croissance projetée compte près de 90 % de ce qu'autorise le SCOT (calcul fait avec une croissance à poids constant des différents pôles) : soit environ 340 logements pour 270 autorisables.

Synthèse :

Le projet de PLU planifie la réalisation de 341 logements. Parmi eux :

- 4 seront consommés par le phénomène d'une légère augmentation de la vacance,
- 142 participeront à l'évolution positive du parc de résidences secondaires et occasionnels
- 195 permettront le développement de la part des résidences principales.

Comme il a été démontré précédemment, le desserrement de la population (baisse de la taille des ménages de 2.09 à 2) consommera 22 logements (point mort). Ce sont donc 173 logements qui participeront à la croissance démographique de ces prochaines années. La population communale devrait donc augmenter d'environ 345 personnes (1365 habitants en 2040).

— Un choix fort d'équilibre de l'occupation du territoire urbain entre les logements ou hébergements et les activités et services à la population

Dans la partie littorale du territoire, l'importance de la pression immobilière a conduit les élus à réaffirmer le choix d'un équilibre entre les différentes occupations dans le tissu urbain. Ainsi des espaces dédiés aux hébergements touristiques ou aux équipements et services à la population seront protégés de la création de logements, les espaces nécessaires au stationnement estival sont préservés de la construction, etc.

De même, dans l'espace agro-naturel, le projet réaffirme la nécessité du maintien d'une occupation du territoire au service de mises en valeur agricoles (élevage bovins ou équins, maraîchage, ...) mais aussi récréatives (golf, étangs, centre équestres, circuits de randonnée) dès lors qu'elles sont respectueuses du patrimoine écologique présent.

— des choix en terme de préservation et de mises en valeur des milieux naturels et des paysages

Corollairement, l'encadrement de la densification dans les zones urbanisées en particulier par la maîtrise des hauteurs et des surfaces imperméabilisées ou la protection des patrimoines naturels (cordon dunaire, boisements), paysagers ou bâtis, permet de concilier confortement de l'urbanisation et préservation de la qualité du cadre de vie, grâce à des modes d'urbanisation adaptés à l'environnement naturel (qui nécessite une gestion précautionneuse des eaux) ou urbain (protection contre les bruits de la salle des fêtes en particulier).

— La maîtrise de la consommation de l'espace

Ce nouveau PADD, en déclinaison des orientations du SCOT, fixe des objectifs de développement résidentiel strictement contenus en terme de consommation de l'espace ; ils sont complétés par une limitation de la construction en dehors des urbanisations du Hôme et du Bourg, pour éviter toute nouvelle amorce de mitage ou extension de l'urbanisation (en application de la Loi Littoral).

Ainsi, si la consommation de l'espace a été de l'ordre de 10 ha entre 2006 / 2015, elle a été inférieure à 6ha entre 2012 et 2022 et le projet prévoit l'urbanisation de 5.1 ha sur deux décennies.

C'est ainsi, un rythme nettement ralenti de consommation de l'espace, par extension urbaine qui est envisagée. La révision du PLU prévoit une consommation de 5.1 ha à l'horizon 2040, soit 0.3 ha/an, comparé aux 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 ».

Notons également que le projet envisage de renaturer la partie la plus septentrionale de l'ancien projet MATMUT. Cette partie a été classée en zone Nm et Nl.

— PRÉVENTION DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le projet réaffirme et précise :

- la nécessité de préserver les infrastructures naturelles (réseau mares/fossés et maillage de haies)
- la protection contre les risques d'inondations et/ou de submersion, telle qu'elle est prévue par les documents réglementaires (PPRL) ;

Au-delà, le raccordement au réseau d'assainissement collectif de l'ensemble des développements prévus pour l'habitat ou le tourisme, contribuera à la limitation des risques de pollutions.

— PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

> voir présentation pages 40/41

— Des choix adaptés à la capacité des réseaux

Alimentation en eau potable

> voir présentation des incidences page 141

Assainissement des eaux usées

Les extensions programmées seront raccordées sur le réseau d'assainissement collectif du bourg ou du Hôme.

Assainissement des eaux pluviales

Les enjeux liés à la nature des sols, et à la présence d'eau à faible profondeur conduiront à un ensemble de mesures qui visent d'une part à préserver le système de gestion des eaux tel qu'il existe (fossés / canaux) d'autre part ses conditions d'entretien (recul en bordures des ouvrages / interdiction de busage).

Par ailleurs, la prescription de dispositions «anti pollution» sera de nature à préserver la qualité des eaux.

6.3. Mise en œuvre réglementaire du PADD dans les O.A.P. et le règlement > Tableau de correspondance

Pour faciliter la compréhension de la déclinaison réglementaire retenue sur le fondement des Objectifs et Orientations du PADD, ceux-ci ont été numérotés (O-01, O-02, etc.).

Le tableau ci-après permet de mesurer à la fois, comment les objectifs et orientations du PADD ont été déclinés, à la fois dans les OAP et dans les règlements (graphique et écrit), permettant une balance précise entre PRINCIPES et RÈGLES.



O.A.P.	Orientations du P.A.D.D	Règlement
	Choix de développement et de préservation	
Création de lisière d'urbanisation avec des chemins	Préserver et valoriser le capital environnemental de la commune au service de la qualité de vie de ses habitants, ainsi que d'un tourisme et d'une agriculture durables	Choix de délimitation et équilibre des zones A et N (92% du territoire communal) RG Prise en compte des espaces naturels remarquables du littoral ciblés par le SCOT - protection de la frange littorale et de la coupure d'urbanisation du Golf
Les orientations fixent des objectifs de diversification de l'offre de logements adaptés à la situation urbaine de chaque secteur	Promouvoir une offre de logements et d'hébergements équilibrée	
Les orientations précisent comment l'urbanisation du secteur 1AUa contribuera à la valorisation du centre du Home (programmation / espaces publics / réseau viaire)	Développer des équipements, aménagements et services pour toujours mieux répondre aux besoins des habitants de la commune et développer l'attractivité	RG RE Protection de secteurs d'accueil des équipements collectifs ou touristiques de la pression résidentielle (secteurs UGs / NT) Création d'emplacements réservés Protection des espaces verts collectifs par un ciblage en espace vert conservé
1AUa : Orientation pour la mise en valeur de la perspective sur le marais Orientations pour la maîtrise paysagère du profil urbain depuis les marais (gestion des hauteurs) Orientations pour la protection ou reconstitution des milieux humides le cas échéant	Orientations générales pour préserver et valoriser le capital environnemental et paysager de la commune	
	Protéger et mettre en valeur le patrimoine écologique et paysager	RG RE Classement des parcs et boisements (L113-1 du CU) - Repérage graphique des mares, arbres, alignements d'arbres et haies protégés (L151-23 du CU) - Repérage des fossés pouvant être busés et protection des autres ; Préservation des zones de recul pour l'entretien des canaux et fossés - Dispositions protectrices des articles 6.2
Les zones d'extension de l'urbanisation impactent marginalement les zones agricoles exploitées	Préserver l'activité agricole et favoriser le déploiement d'une agriculture durable	RG RE Délimitation de zones A au service de la constructibilité agricole - Repérage graphique des exploitations agricoles pérennes et de la zone de recul engendrée par chaque bâtiment d'exploitation
Orientation pour la protection et/ou création et/ou renouvellement des haies existantes sur les terrains urbanisables	Développer l'identité paysagère de la commune et préserver son patrimoine culturel bâti et paysager	RG RE Repérage des constructions d'intérêt patrimonial et des arbres et alignements d'arbres (au titre des articles L151-19 et L151-23) Dispositions protectrices des articles 5.4
Création de lisières d'urbanisation pouvant assurer la gestion des eaux pluviales	Prendre en compte les risques naturels, et éviter les (nouvelles) nuisances et pollutions	RG Prise en compte des risques et nuisances - création du secteur UGs - Pas de constructibilité dans les zones à risques Maitrise de l'imperméabilisation - Raccordement au réseau EU de toutes les nouvelles urbanisations / articles 9 pour la maitrise des réseaux dont EP

RG = Règlement graphique
RE = Règlement écrit

	<p>Orientations générales pour promouvoir une offre de logements et d'hébergements équilibrée et organiser l'implantation des équipements et services à y associer</p> <p>Une autre valorisation du tourisme sur la Côte Fleurie</p>	
Définition des orientations pour la forme d'urbanisation et les aménagements à réaliser	<p>Une croissance urbaine maîtrisée</p>	<p>RG Délimitation de secteurs NT - changement de destination pour RE la valorisation touristique - création d'une zone NI (golf – centre équestre – équipements publics)</p> <p>Choix d'implantation et proportion des zones 1AU Distinction des secteurs en zone UG - Le règlement des zones RG UG permet la densification des agglomérations existantes avec une maîtrise des hauteurs et des emprises au sol pour préserver la qualité du cadre de vie (articles 4 et 5)</p>
	<p>Orientations pour un aménagement durable du territoire</p>	
Orientation pour la pacification de la circulation au sud du Home et la création d'un réseau viaire continu Orientation pour la création de voies pédestres en lisière d'urbanisation lors de l'aménagement pour compléter le maillage de voies douces	<p>O12 Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements sans voiture et d'accès aux espaces naturels.</p> <p>O13 Poursuivre l'amélioration des conditions de stationnement au Home</p>	<p>RG RE Repérage graphique des chemins à conserver ou à créer Création d'emplacements réservés pour compléter le réseau cyclo-pédestre et sécuriser les carrefours Dispositions des articles 7 et 8 pour organiser le dimensionnement des voies et du stationnement</p>
Les densités résidentielles minimales respectent à l'échelle de la commune le seuil fixé par le SCOT	<p>O14 Orientations et objectifs chiffrés pour la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain</p>	<p>RG Délimitation des zones UG - pas de STECAL Habitat Limitation des extensions et annexes des logements existants dans l'espace rural - Mutualisation des stationnements possible</p>



7. Justifications des Orientations retenues pour les OAP

7.1. Introduction

La déclinaison réglementaire des objectifs et orientations du PADD (et du SCOT Nord Pays d'Auge) s'organise à partir d'O.A.P. qui viennent compléter le règlement.

Deux secteurs sont concernés sur la commune. Leurs orientations sont adaptées à la taille des opérations d'aménagement à venir et à leur situation urbaine.

— O.A.P. pour le secteur à urbaniser au sein du bourg

Les présentes orientations d'aménagement et de programmation organisent l'aménagement d'un ensemble foncier (0,8ha), potentiellement urbanisables en extension du bourg.

Ouverture à l'urbanisation et modalités d'aménagement

Chaque site fera l'objet d'un projet d'aménagement global et cohérent sur l'ensemble de sa superficie, afin d'assurer la mise en place des équipements et aménagements souhaités pour une urbanisation durable, c'est-à-dire bien desservie, respectueuse des sites et paysages, et justement densifiée pour l'économie de la consommation de l'espace, dans un cadre de vie de qualité.

Ainsi, s'ils reçoivent du logement, s'y appliqueront :

- une densité brute minimale d'urbanisation (retenue en cohérence avec les dispositions du SCOT sur l'ensemble de la commune) : 20 logements par hectare
- une obligation de diversification de la typologie des logements offerts à la construction (variations des tailles de parcelles et de types de constructions en particulier) pour répondre aux objectifs du SCOT et du PADD révisé.
Nota : Il n'est plus retenu une obligation de création de logements locatifs sociaux, vu l'évolution de la politique d'attribution des aides par l'État.

Voirie et réseaux

Le schéma d'orientations illustre les principes à mettre en œuvre. Le texte les précise. Ainsi les tracés sont indicatifs mais les liaisons sont impératives.

Ils visent à la création d'un réseau viaire de proximité mais aussi à la mise en place de sections de chemins cyclo-pédestres qui compléteront le maillage prévu à l'échelle communale par le PADD.

Nota : les constructions sur chaque site seront desservies par le réseau collectif d'assainissement.

Aménagements paysagers et d'intérêt

Trois orientations viennent insérer le nouveau quartier dans son environnement :

- la création d'une lisière épaisse en limite est du bourg : elle vient fixer la limite d'urbanisation en lisière du marais. Elle recevra un chemin qui permettra l'entretien de la haie ou de l'alignement d'arbres qui seront plantés ainsi que du dispositif fossé/talus adéquat pour la fonctionnalité hydraulique et la protection contre les risques. Pour cette zone 1AUb, l'urbanisation préservera de plus, la bande enherbée nécessaire à l'entretien du fossé (comme l'impose le syndicat qui assure l'entretien du marais). Celui-ci ne pourra pas être busé.
- la préservation du bel arbre présent au milieu de la parcelle au Sud du bourg ; il qualifiera le cadre paysager de ce secteur.
- la protection en espace naturel de la pointe sud-est de la zone 1AUb où existe une zone humide repérée durant les études, et qu'il conviendra de précisément délimiter et préserver en espace commun ;

Ces principes visent à assurer une transition paysagère (et écologique) harmonieuse avec l'environnement et ainsi des liaisons à minima cyclables et pédestres entre les différentes unités résidentielles du bourg, et vers les équipements collectifs.

— O.A.P. pour les secteurs à urbaniser/réurbaniser au sud du Hôme

Les présentes OAP concernent l'ensemble de terrains situés au sud de l'artère principale qui dessert le Hôme, face au pôle d'équipements collectifs.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation, déjà classés urbanisables (pour partie) par le PLU, se divisent entre :

- un foncier, au sud du terrain de sports qui appartient à la commune, et à dès à présent fait l'objet d'un diagnostic écologique (en annexe). Il a été classé en zone 1AUC.
- une partie du foncier concerné par l'ancien projet Matmut a été définie en secteur à urbaniser (zone 1AUa). Cette phase d'urbanisation est destinée au confortement du centre du Hôme, en extension du pôle d'équipements collectifs. Ce nouveau quartier viendra s'insérer entre les maisons réalisées en première phase à l'ouest, le pôle public au nord et le golf à l'est. En application du PADD, il recevra des équipements et services collectifs, mais aussi de nouveaux parcs de logements et d'hébergements hôteliers, qui viendront compléter l'offre communale et «intensifier» l'urbanisation au centre du Hôme.
- Le reste du foncier concerné par l'ancien projet Matmut est quant à lui concerné par une vocation naturelle. Une grande part de cet espace est destiné à être renaturé (zone Nm). Une autre partie, de taille maîtrisée, a pour vocation de recevoir le centre équestre du Hôme. Le centre équestre, initialement autorisé à l'entrée Sud-Ouest du Hôme, a dû être relocalisé sur demande des services de l'Etat.

Ouverture à l'urbanisation et modalités d'aménagement

Vu la programmation attendue et les études à conduire, le secteur 1AUa fera l'objet d'un projet d'aménagement global et cohérent sur l'ensemble de sa superficie, de même pour le secteur compris en 1AUC.

S'y appliqueront :

- la densité brute minimale d'urbanisation (retenue en cohérence avec les dispositions du SCOT sur l'ensemble de la commune) est de 20 logements par hectare au sud du terrain de sports (en 1AUC) et de 25 logements par hectare au sud du pôle public (en 1AUa) - Notons que pour la zone 1AUa, les projets de permis de construire en instruction démontrent une densité bien supérieure à celle exigée par le SCOT Nord-Pays d'Auge : l'optimisation du foncier est ici assurée ;
- une obligation de diversification de la typologie des logements offerts à la construction : par la création d'au moins 1/3 de logements collectifs ou intermédiaires sur chaque site.

Voirie et réseaux

Pour prendre en compte le constat réalisé lors du diagnostic : «une desserte «en peigne» insuffisamment maillée dans l'intérieur des quartiers», le schéma de voirie visera la mise en œuvre d'un réseau viaire de desserte locale en boucle sur l'axe principal où la circulation sera pacifiée, et mettra en communication, à minima pour les piétons et les cyclistes, toutes les rues nord/sud.

Nota : les constructions sur chaque site seront desservies par le réseau collectif d'assainissement.

Aménagements paysagers et d'intérêt

Trois orientations viennent insérer le nouveau quartier dans son environnement :

- une maîtrise de la hauteur des constructions en lisière avec le Golf ou avec le marais ;
- la préservation d'une percée visuelle depuis l'axe principal de la commune, vers le marais, grâce à la création d'un espace public nord/sud ;
- l'aménagement préférentiel d'espace vert en lisière du marais ou du golf, pour la gestion des eaux pluviales ou la restauration / création de zones humides.

8.Présentation et justification des dispositions du RÈGLEMENT

> voir le plan de zonage ainsi que la comparaison de leur superficie, avant et après révision, en fin de chapitre

8.1. Introduction

— Un nouveau code de l'urbanisme

Cette révision du P.L.U. de Varaville prend en compte le nouveau code de l'urbanisme entré en application au 1^{er} janvier 2016 (vu la date de mise en révision).

Le règlement qui s'appliquera aux constructions, installations et aménagements à venir sur la commune comporte les deux pièces suivantes, revues pour prendre en compte le nouveau cadre réglementaire mais aussi pour s'inscrire dans le cadre fixé par le PADD révisé.

> Un règlement écrit

Il se présente suivant une structure calquée sur les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Pour faciliter l'appropriation des nouvelles dispositions du PLU et la mesure des évolutions portées par la révision, il est retenu une présentation des règles relativement proche de celle de l'ancien règlement, en particulier en ce qui concerne les dispositions réglementant le développement de l'urbanisation sur le Hôme, où la pression urbaine est importante, et en conséquence les conflits juridiques nombreux avec les «insiders».

Il se compose ainsi :

- d'une introduction qui :
 - précise son champ d'application ;
 - rappelle les dispositions particulières applicables sur le territoire : Droit de préemption urbain, Permis de Démolir, soumission à la procédure déclaration préalable de l'édification ou de la modification de clôtures, (...), et notamment le cadre retenu pour l'application de l'article R.151-21 al.3. Il est retenu de conserver la même disposition que précédemment, c'est-à-dire une application des règles «à la parcelle résultante» afin d'avoir une maîtrise stricte de l'évolution de la capacité d'accueil, en particulier dans les espaces proches du rivage ;
 - inclut un lexique afin que soit précisée l'acception des termes qu'il emploie ;
- d'une présentation (non réglementaire) et d'un corps de règles pour chaque zone. Celui-ci est présenté en trois chapitres et dix articles sur les fondements des items retenus par le code de l'urbanisme.

> Un règlement graphique

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, il se divise en 4 grandes familles de zones (zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelle et forestière, chacune pouvant comporter des secteurs). Il comporte de nombreuses informations (qui facilitent la prise en compte des enjeux locaux) et règles graphiques (qui mettent en application les différents axes du PADD), en complémentarité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il sera consultable sous deux formes :

- papier ou pdf : c'est un plan au 1/7500ème et 1/5000ème (zoom sur le bourg et sur le Hôme Varaville). Le fond de plan est issu des informations cadastrales les plus récentes au moment de l'arrêt du projet (DGFIP2019). Il a de plus été mis à jour dès que possible en fonction de la connaissance des évolutions récentes (report de plans-masses).
Nota : il n'existe plus de constructions (ancienne station d'épuration) dans l'angle sud-est de la zone 2AUh (en propriété communale).
- numérique : depuis le GÉOPORTAIL de l'urbanisme, qui rendra aisé la lecture de l'ensemble des règles applicables sur une unité foncière particulière (et notamment leur superposition avec les servitudes d'utilité publique). Le fond de plan est alors mis à jour par le site.

Les informations suivantes, issues de documents approuvés ou connus lors de l'arrêt du projet sont ainsi portées sur le fond de plan du règlement graphique :

- les reculs potentiellement applicables autour des constructions agricoles du territoire vu leur occupation connue au moment des études ; la variabilité de cette donnée justifie qu'elle soit actualisée lors de chaque autorisation de construire ou d'aménager à proximité ;
- les zones de bruit issues du classement sonore des infrastructures de déplacement ;
- la zone inondable connue (identique à celle du précédent PLU, en l'absence d'événements depuis, justifiant sa modification) ; elle s'envisage conjointement aux zones de submersion, qui sont précisées par le PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES DE SUBMERSION.

Elles pourront faire l'objet de procédures de mises à jour.

Nota : les zones de danger autour des canalisations de gaz à haute pression ou de pipeline qui font l'objet d'une servitude d'utilité publique, n'ont pas été reportées sur le règlement graphique vu leur absence d'impact sur les zones urbanisées.

— Équilibre retenu entre les règles graphiques / règles écrites

Des règles ont été traduites sur le règlement graphique pour une prise en compte plus précise des enjeux locaux :

- zone d'implantation des annexes et extensions des logements dans les zones A et N (sous réserve des dispositions prévues pour le recul des constructions) ;
- secteurs de protection paysagère (zone de jardins ou d'espaces verts à préserver) ;
- prescriptions de recul nécessaires à la protection des paysages et au maintien des limites d'urbanisation dans les secteurs sensibles : sur la frange littorale, sur la frange est du lotissement communal en bordure du marais, aux abords des voies structurantes (à l'est de l'entrée dans le bourg de Varaville) ;
- fossés ou canaux pouvant être busés : ils se distinguent de ceux ne pouvant pas l'être (la grande majorité) afin que soit préservée la capacité du système de gestion des eaux et facilitée la gestion de son entretien (essentiel à maîtrise des risques) ;
- bande de 10 m à compter de la berge, ni constructible, ni aménageable, ni clôturable : elle précise la zone à préserver hors urbanisation au sein de la zone 1AU du bourg ;
- les chemins à conserver ou à créer : il précise graphiquement le réseau prévu en assurant la préservation de celui qui existe.

— Différenciation entre les règles pour constructions nouvelles et les règles pour constructions existantes

Le règlement des zones urbaines a pour principal objectif l'évolution des constructions existantes dans le cadre d'une densification «douce» des quartiers de logements, tout en autorisant le développement de plus de mixité urbaine, en terme de formes pour plus de mixité sociale et générationnelle et en terme de destinations pour plus de mixité fonctionnelle dans les secteurs centraux et desservis.

Le règlement des zones UG, par sa division en secteurs, précise ainsi le «degré» d'évolution possible, en application du projet d'aménagement et des dispositions de la Loi Littoral.

Par exemple : le classement en UGa de secteurs autour des équipements et services au centre du Hôme, dans le cadre de l'intensification urbaine retenue par le PADD ou à l'inverse le maintien en zone UGd des quartiers où la densification est strictement encadrée pour la préservation des paysages et de l'environnement en bordure du littoral.

Par exception, les règlements de zones prévoient des dispositions spécifiques, pour les constructions anciennes qui ne s'inscrivent pas dans le cadre général, dès lors qu'elles sont sans incidences sur la sécurité (routière en particulier) et les paysages.

— Différenciation des règles entre destinations ou sous destinations

Pour les zones UG, A et N, vu le nombre de secteurs, les autorisations sous conditions/interdictions de constructions ont été présentées en tableau pour faciliter la lecture du règlement. S'y ajoutent les dispositions propres à certains aménagement ou installations :

La mixité fonctionnelle, qui est la règle de principe, est réduite pour répondre à deux types d'objectifs :

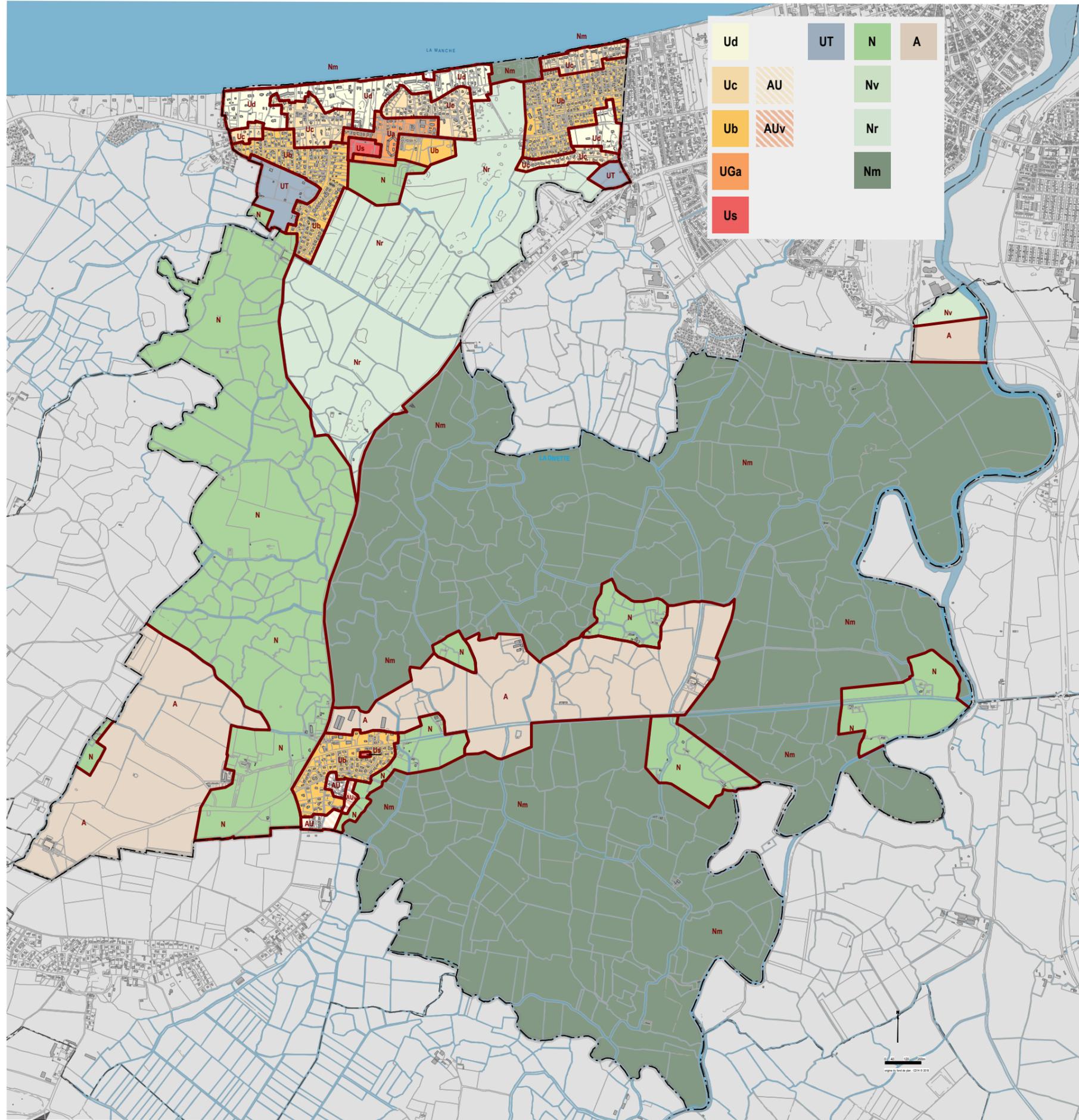
- des objectifs d'équilibre des fonctions urbaines sur ce territoire littoral où la pression immobilière est très forte : le projet réserve des secteurs à de l'hébergement touristique ou à des équipements et services d'intérêt collectif (pôle sportif ou site collectif autour de la mairie et de la salle des fêtes), mais aussi à des sites pour les pratiques récréatives en lien avec la vocation touristique et résidentielle de la Côte Normande ;
- des objectifs de prévention (et de maîtrise) des conflits d'usage ou de voisinage et de prise en compte des risques.

Ainsi :

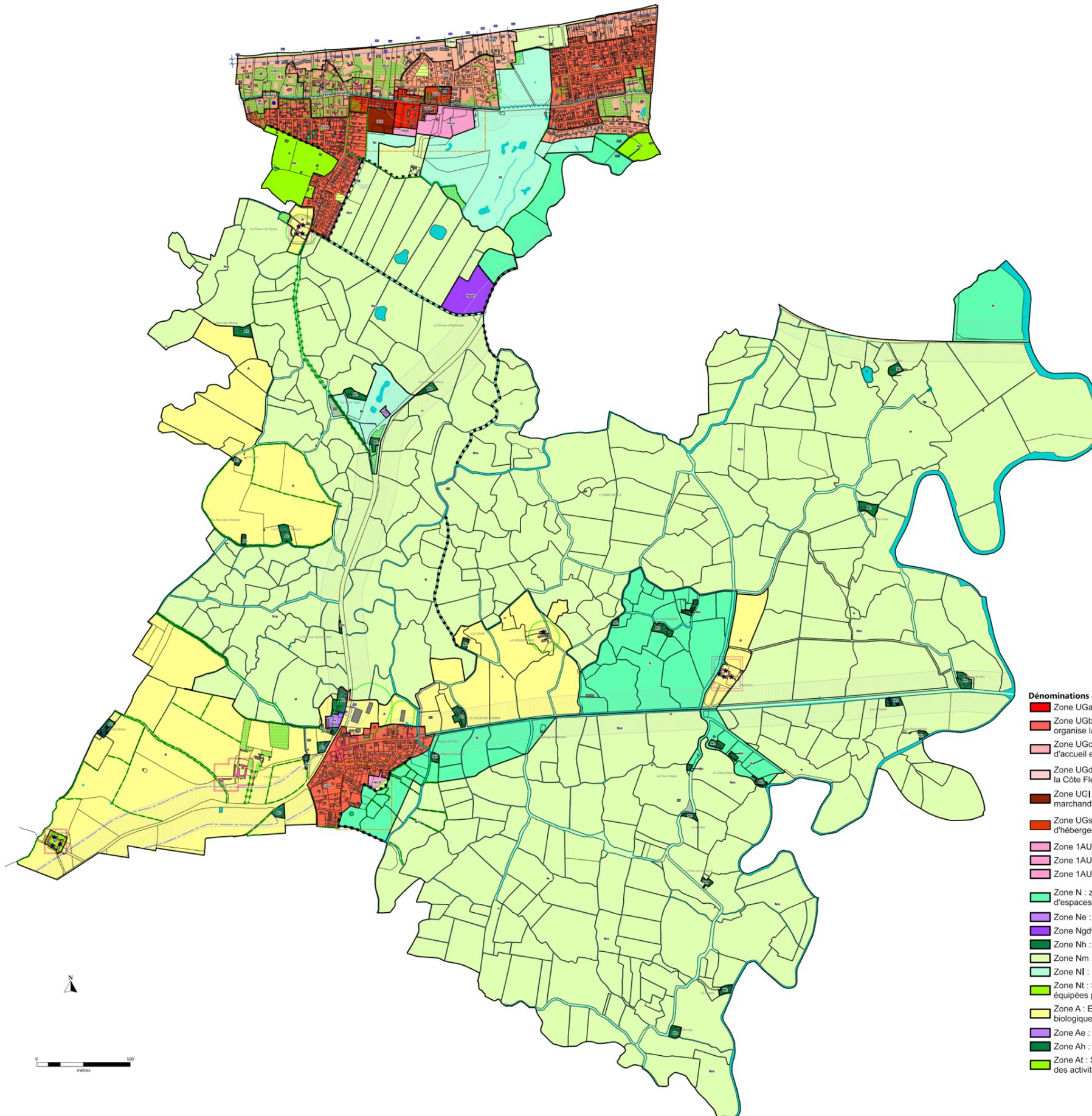
- L'implantation de logements est interdite dans les secteurs réservés aux équipements et services d'intérêt collectif, dont ceux dédiés aux loisirs (qu'ils soient publics ou privés) ou à l'hébergement touristique ;
- Elle l'est aussi au voisinage de la salle des fêtes pour éviter les conflits d'usage, dès lors que le déplacement de cet équipement structurant pour la vie collective n'a pas été possible vu les contraintes foncières et environnementales ;
- 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) ;
- Seules les activités et équipements compatibles avec l'habitat (logements ou hébergements dont touristiques) sont autorisés dans les quartiers où cette vocation dominante est réaffirmée.

Par exception, les règlements de zones prévoient des dispositions spécifiques, pour les infrastructures de réseaux, vu leurs spécificités formelles et leurs contraintes d'implantation et de fonctionnement.





Règlement graphique du PLU
(avant révision)

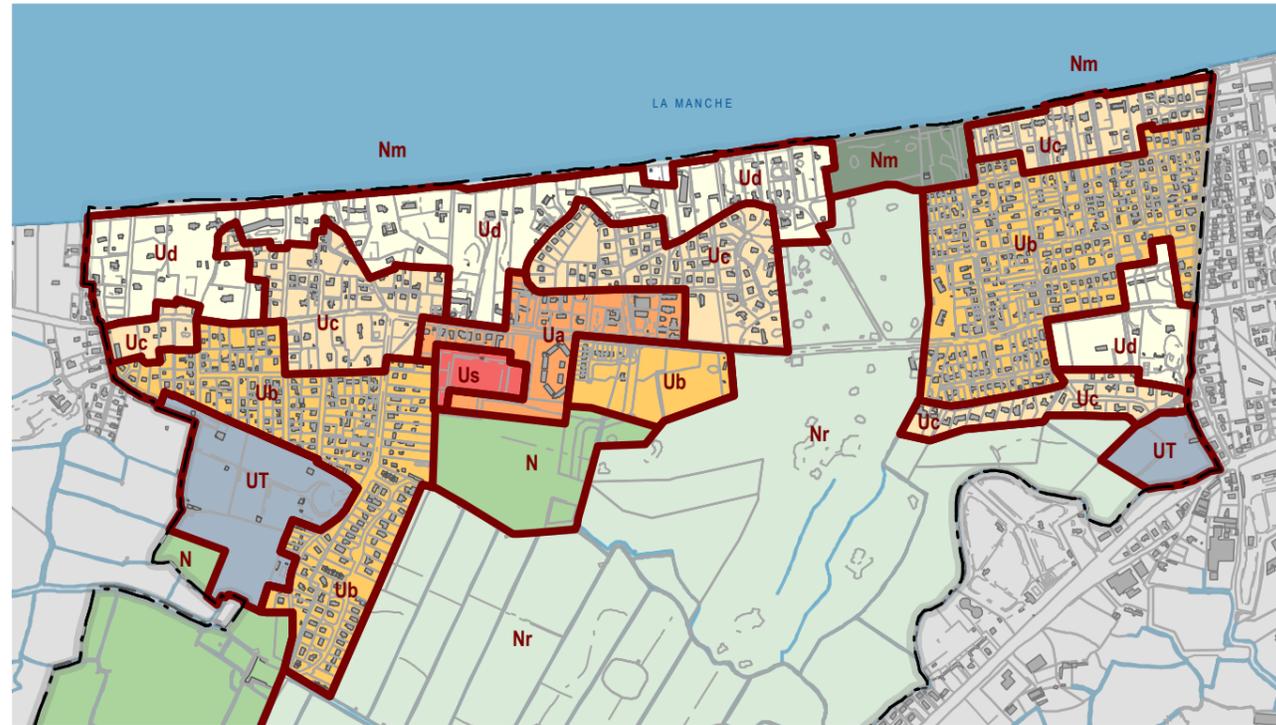


Dénominations et vocations des zones

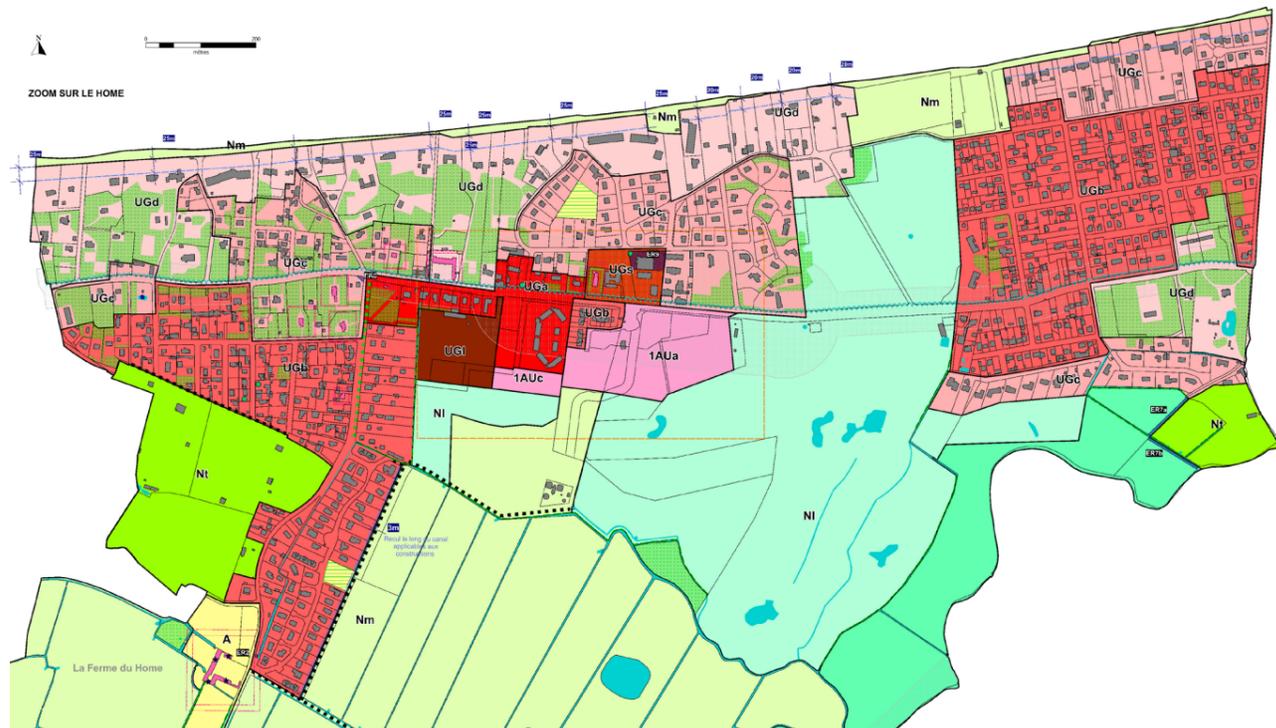
- Zone UGa : Situé au centre du Home, l'urbanisation pourra y être plus importante que sur le reste des quartiers d'habitat
- Zone UGb : Elle comprend des quartiers plus ou moins denses, composés essentiellement de logements individuels, où le règlement organise la densification et l'évolution du bâti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



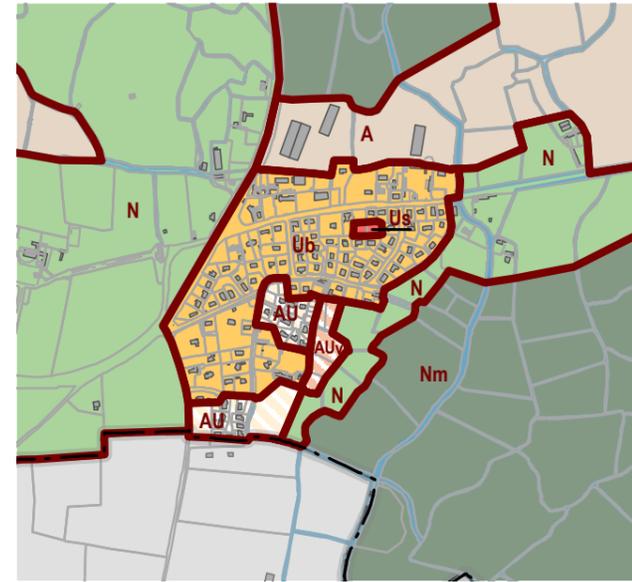
Le Hôme Varaville : règlement avant révision



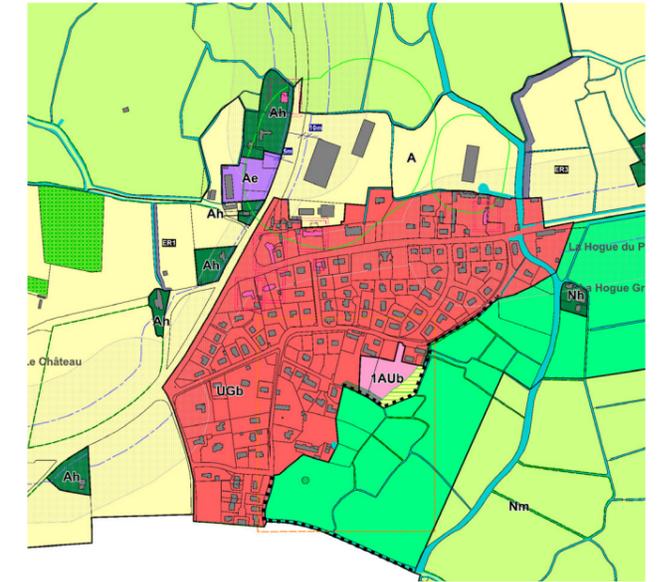
Le Hôme Varaville : règlement après révision



Le bourg de Varaville : avant révision



après révision



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	56.56		Ub	57
UGc	28.18		Uc	27
UGd	27.44		Ud	27
UGs	1.35		Us	2
UGI	1.89			
Total	119.5	7.2%	121	7%
Zones A Urbaniser				
1AUa	3.9			
1AUb	0.7			
1AUc	0.5			
Total	5.1	0,3%	4	0,2%
Zones Agricoles				
dont Ae	0,6			
dont Ah	4,17			
dont At	0,84			
Total agricoles	223.4	13.5%	184	11%
Zones Naturelles				
dont Ngdv	4,36			
dont Nh	5,66			
dont Ne	0,16			
dont NI	51,68			
dont Nm	1133			
Dont Nt	11,41		10	0,6
Total agricoles et naturelles	1529.15	92.5%	1514	92%
Total	1654	100%	1639	100%

8.2. Présentation du zonage

— UG / zone urbaine

» Sont ainsi classés 119.5ha, soit 7.2% du territoire communal

En application des orientations du PADD sur l'équilibre de l'urbanisation et la préservation des qualités paysagères et environnementales du territoire, mais aussi la prise en compte des risques et nuisances, la zone urbaine est divisée en six secteurs, pour des destinations et capacités d'accueil différenciées en fonction du cadre environnemental et paysager ou des situations urbaines.

Elle compte quatre secteurs à dominante d'habitat : UGa, UGb, UGc et UGd (qui renvoient aux anciens secteurs Ua, Ub, Uc et Ud) et deux secteurs à dominante d'équipements et services UGI et UGs .

Nota : il a été retenu, comme dans le PLU initial, de distinguer dans une zone NT, les sites spécifiquement réservés à de l'hébergement léger de loisirs.

Elle regroupe les quartiers d'habitat de la commune au sein desquels, les activités (dont des commerces et services) ou les équipements qui sont compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis. Elle est divisée en secteurs qui autorisent et organisent la mixité fonctionnelle et l'évolution des formes urbaines en fonction de leur capacité d'accueil, de leur situation urbaine ou environnementale :

- Le secteur UGa, est situé au centre du Hôme. L'urbanisation pourra y être plus importante que sur le reste des quartiers d'habitat vu sa desserte et sa proximité avec les principaux équipements et services à la population de la commune (elle pourra avoir une emprise au sol et une hauteur plus importante).

Son périmètre est réduit par rapport à l'ancien Ua, suite à la concertation publique, pour mieux prendre en compte la limitation de la hauteur des constructions à laquelle la population est attachée.

- Les secteurs UGb comprennent des quartiers plus ou moins denses (sur le Hôme, beaucoup compte de petites parcelles plus longues que larges, héritées des lotissements balnéaires de la commune), composés essentiellement de logements individuels, où le règlement organise la densification et l'évolution du bâti, en cohérence avec leur capacité d'accueil ;

Son périmètre est réduit sur le Hôme : le site où un projet de lotissement était en cours est, pour sa partie non urbanisée, reclassé dans une zone 1AUa.

Son périmètre est étendu sur le bourg, en cohérence avec la destination des constructions au nord et la limite des zones humides à l'est.

- Les secteurs UGc regroupent des quartiers plutôt moins denses que les précédents où le règlement organise la densification et l'évolution du bâti, en cohérence avec leur capacité d'accueil et la préservation de leur cadre paysager, parce qu'ils sont situés dans les espaces proches du rivage, parce qu'ils sont largement arborés, ou parce qu'ils bordent la zone inondable ;

Son périmètre est augmenté sur le Hôme pour intégrer l'opération d'aménagement récente réalisée à l'est de la mairie et une parcelle située en bordure du secteur boisé, dont la densification n'est pas souhaitée, vu la situation.

- Les secteurs UGd regroupent des quartiers très peu denses composés de grandes propriétés avec des parcs, et appartenant souvent au patrimoine balnéaire de la Côte Fleurie. Le règlement organise une stricte maîtrise de leur constructibilité pour assurer la protection des espaces non bâtis de la frange littorale, des parcs et boisements ou du patrimoine bâti.

A ces secteurs où dominent les logements ou hébergements, s'ajoutent :

- Le secteur UGs («s» comme «service») au centre du Hôme, qui est réservé aux équipements collectifs, commerces et activités de service, vu la pression résidentielle et touristique qui rend leur implantation difficile malgré les besoins et vu la présence de la salle des fêtes communale ; en conséquence la création de logements ou hébergements y est interdite ;
- Les secteurs UGI («l» comme «loisirs») seront réservés à des équipements collectifs ou des activités de loisirs (qu'ils soient publics ou privés, marchands ou non marchands). Reste ainsi classé le pôle sportif du Hôme.

— 1AU / zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation

» Sont ainsi classés 5,1 ha, soit 0,3% du territoire communal

On distingue un type de zones en fonction de leur ouverture à l'urbanisation :

- les zones 1AU, sont ouvertes à l'urbanisation du fait de la présence, en leur périphérie des voies et réseaux nécessaires à leur desserte ;

NOTA : l'évaluation environnementale a conduit à ne pas classer en zone 2AU, in fine, le secteur où était projeté un équipement touristique innovant dans le cadre du projet «marais Hôte», en l'absence, d'éléments suffisants en ce qui concerne la prise en compte des enjeux environnementaux. Cette orientation initiale du PADD a été abandonnée au profit de la volonté de renaturer cette partie de l'ancien projet Matmut.

La zone 1AU est destinée à l'extension urbaine de la commune de Varaville. Elle pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services compatibles avec sa destination dominante, l'habitation.

Elle pourra être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Voir les OAP / Pièce 2b du PLU) et le règlement.

On distingue :

- Un secteur 1AUa destiné à l'extension du Hôme ; il est ouvert à l'urbanisation sous réserve de la disponibilité de la capacité de traitement des eaux usées correspondant à sa capacité d'accueil et de la prise en compte des zones humides qu'ils pourraient comprendre. Ces études à engager par le porteur de projet préciseront, si besoin les compensations envisagées.

On rappellera qu'il est situé à l'écart de la zone inondable connue et dans la zone verte du (futur) PPRL, c'est-à-dire dans une zone où sont regroupés les secteurs situés sous la cote de référence mais non impactés par un aléa de submersion.

Il regroupe la partie de l'ancienne zone de projet d'habitat (appartenant à la MATMUT), classée en zone Ub au précédent PLU et pour partie en zone N (parce qu'alors la carte réalisée par la DREAL dans l'attente des études du PPRL, mentionnait un risque de submersion).

Son règlement est très proche de celui de la zone UGa. Ainsi, il permet :

- vu les objectifs de densité qui lui sont fixés (en compatibilité avec le SCOT) 3 niveaux droits, (sauf en lisière du golf, comme l'indique les OAP) ;
- il ne retient pas d'emprise au sol, vu l'espace à réserver au centre du secteur pour un équipement collectif ;
- Un secteur 1AUb destiné à l'extension du bourg ; ce secteur a été redimensionné : la partie urbanisée a été ajoutée aux zones UGb et une étude complémentaire a été réalisée pour délimiter la zone urbanisable en lisière est du bourg, en fonction de la zone humide et des secteurs d'enjeux écologiques (faune/ flore / zones humides). Son règlement est très proche de celui de la zone UGb, pour la cohérence des formes urbaines (et des hauteurs de constructions) entre l'existant et le nouveau quartier.
- Un secteur 1AUc a été défini au Sud du stade sur une propriété communale ; ce secteur a été redimensionné par rapport à l'arrêt n°1 du projet de PLU. L'idée étant de faciliter, pour la partie Ouest, l'implantation du centre équestre du Hôme.



— Les zones agricole et naturelle ou forestière / A et N

» Sont ainsi classés 1 520.6 ha, soit 92% du territoire communal

Elles couvrent toujours plus des 9/10^è du territoire communal à elles deux.

Nota : elles couvraient 1497ha dans le POS avant PLU, puisque notamment, elles ne comprenaient pas le périmètre de l'ancien projet Matmut au sud du bourg.

Elles regroupent les secteurs préservés du développement urbain à ce stade de la mise en œuvre du PADD.

Elles intègrent des espaces de nature et d'agriculture à préserver du développement urbain, en sanctuarisant ceux qui présentent les enjeux écologiques les plus importants (classés Nm) et elles préservent l'espace du mitage (quelqu'en soit l'origine : résidentielle ou économique, y compris agricole, en particulier en bordure des grandes infrastructures).

Vu la grande similarité du cadre réglementaire des zones A et N, prévue par le code de l'urbanisme, le choix de classement dans l'une ou l'autre zone repose sur l'importance de la constructibilité agricole à autoriser, sachant que la plupart des espaces ont une vocation agricole dans les deux zones, mais que certains sont reconnus comme « espace remarquable » au titre de la Loi littoral, par le SCOT, et ont en conséquence une constructibilité très limitée.

» les secteurs Ah et Nh qui délimitent la partie des unités foncières pouvant recevoir les extensions et annexes de logements existants dans les zones A ou N (sous réserve des reculs applicables), en application de la Loi ALUR modifiée, sont ainsi soumis à la même réglementation qu'ils soient situés en zone agricole ou en zone naturelle.

» La distinction peut parfois être tenue entre une zone Nm et une zone A inondable et ainsi dans les faits inconstructible.

Leur tracé a été revu lors de la révision de la façon suivante, après prise en compte des orientations du SCOT révisé :

ZONE A

» Sont ainsi classés 221.8 ha, soit 13.5% du territoire communal

La zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à une mise en valeur agricole, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En ont été soustraits les secteurs compris dans des espaces a priori remarquables au titre de la Loi Littoral, tels qu'ils sont prévus par le SCOT, déduction faite de ceux dès à présent exploités en maraîchage.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole y sont spécifiquement autorisées. Leur déploiement y est limité par les dispositions de la loi littoral et par la prise en compte des zones humides ou des zones inondables.

Par exception, y sont aussi autorisées, les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, (comme le prévoit le code de l'urbanisme) ainsi que des constructions et installations dans les secteurs suivants.

- secteurs Ah : pourront y être implantées les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitation existants lors de l'approbation du présent PLU révisé (> justifications ci-après) ;
- secteur At : de taille et de capacité d'accueil limitées, il autorise, au Lieu Brûlé, de nouvelles constructions pour de l'hébergement touristique ou hôtelier ou pour des activités de loisirs, en cohérence avec la destination actuelle de la propriété ;
- secteur Ae : de taille et de capacité d'accueil limitées, il prend en compte une implantation existante à l'ouest du bourg, afin d'y permettre de nouvelles constructions pour des activités économiques (dont la taille est strictement encadrée) dès lors que le projet ne retient pas d'expansion urbaine à l'ouest de la RD613, vu l'importance du trafic qu'elle reçoit.

Ces différents secteurs qui n'existaient pas dans le précédent PLU sont rendus nécessaires pour prendre en compte l'existant, dans le nouveau cadre réglementaire fixé depuis la loi ALUR.

ZONE N

» Sont ainsi classés 1298.75 ha, soit 78.75 % du territoire.

La zone Naturelle et Forestière comprend les parties du territoire, équipées ou non à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la qualité de leurs paysages, ou de leur caractère d'espaces naturels.

A côté d'une mise en valeur agricole (qui peut être extensive), de nombreuses activités de loisirs s'y exercent: randonnée, golf, pêche, chasse, équitation, ...

Y sont autorisées, les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, sur le terrain où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages (comme l'impose le code de l'urbanisme) ou à la protection contre les inondations.

On y distingue :

- un secteur Ngdv réservé à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les Gens du Voyage, telle que prévue par la communauté de communes (en application du Plan Départemental d'Accueil des gens du Voyage). Il a été aménagé en place de celui à l'est de la RD513, dans des espaces dits « remarquables » au titre de la Loi Littoral. Un second emplacement avait été envisagé au sud de la ville de Cabourg, mais sa situation en zone rouge du futur PPRL, conduit à renoncer à cette localisation.
- des secteurs Nh où pourront être implantées les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitation, existants lors de l'approbation du présent PLU révisé (> justifications ci-après) ; Seules les propriétés à l'écart des zones de risques majeurs et légalement desservies ont été prises en compte. Les autres ne pourront donc pas faire l'objet d'extensions ou d'annexes.
- un secteur Ne, de taille et de capacité d'accueil limitées, permettant l'évolution des activités de services qu'ils reçoivent, dans le cadre d'une constructibilité très limitée : activités liées aux étangs de pêche ;
- des secteurs Nl permettant des pratiques récréatives (Golf, Étang de pêche, centre équestre, ...) dans un cadre paysager et écologique à préserver ;
- des secteurs Nm correspondant à l'estran et à la partie des dunes, maintenus en espace naturel, ainsi qu'à la zone naturelle dont l'intérêt écologique est majeur.

— NT / zone naturelle touristique

» Sont ainsi classés 11.4 ha, soit 0,7% du territoire communal

Sont classés en zone NT pour « zone naturelle touristique », les terrains pouvant recevoir des hébergements légers de loisirs (parcs résidentiels de loisirs – PRL ou terrains de camping-caravaning) ainsi que des aires équipées pour le stationnement de camping-car, et ce à l'exclusion de toute autre destination (sans changement par rapport au PLU).

A l'échelle du territoire communal, il s'agit plus précisément ;

- Des parcs résidentiels de loisirs Pasteur et Cottage Fleuri à l'ouest du Hôme ;
- Du parc résidentiel Le Toucan situé à l'est du Hôme.

La délimitation du PRL Le Cottage Fleuri a été revue au sud-ouest pour prendre en compte la réalité de l'occupation. Pour cela une étude faune-flore a été conduite pour s'assurer de l'absence d'enjeux écologiques (elle est annexée au PLU). Aussi, un arrêté du maire datant du 14 mars 2003 indique que la totalité de l'emprise Nt du Cottage Fleuri a été régulièrement autorisée (Cf Pièces justificatives dans les Annexes Documentaires). Le POS de l'époque le permettait. C'est donc le PLU de 2012 qui comprenait une erreur matérielle sur ce point. Cela n'aura aucun impact sur le nombre d'emplacements puisqu'ils sont déjà existants dans la réalité.

8.3. Présentation des emplacements réservés (L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement graphique compte 9 emplacements réservés à la réalisation d'ouvrages ou d'espaces publics, en application des orientations du PADD. Tous le sont au profit de la commune.

Sont ainsi réservés :

- des emplacements pour l'aménagement de portions manquantes de voies douces afin de compléter le maillage sur le territoire :
 - ER1 : Aménagement d'un chemin au bourg (de l'aire du pique nique du château au chemin de la Brèche Binette) 280 ml X 5m
 - ER3 : Aménagement d'un chemin au bourg (liaison RD27 à l'allée de la cour du chemin) 300 ml X 10m
 - ER5 / reconduit par la révision : bouclage de la voie verte au sein du marais 360 ml X 5m,
 - ER7a et 7b / reconduit par la révision : liaisons douces entre la lisière du golf, le délaissé routier en bordure de la RD513 et la rue du Colonel Rémy ; a = 100 ml x 5m - b = 110 ml X 5m
- des emplacements pour des aménagements routiers :
 - ER2 : Aménagement d'un carrefour au Hôme (croisement Avenue du Général Leclerc et sortie du lotissement Le Grand Large) 24 m²
 - ER4 / reconduit par la révision : aménagement de la voie le long de la VC2 (chemin de l'Anguille) 1900 m²;
 - ER8 : Aménagement d'un carrefour au Hôme (croisement entre la RD514 et l'avenue du Général Leclerc) 65 m²
- des emplacements pour la création d'espaces publics :
 - ER6 / reconduit par la révision : création d'une aire de pique-nique le long de la route du marais (VC3) 3700 m² ;
 - ER9 : Création d'équipements publics et aménagement des espaces publics au Hôme 2150m².

8.4. Présentation des autres dispositions réglementaires retenues pour la mise en œuvre du PADD

— Classement d'espaces boisés (L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme)

Il résulte de la mise en œuvre de l'orientation du PADD qui vise à protéger les boisements pour leur intérêt écologique et paysager en zone arrière littorale. Ils sont principalement situés sur le Hôme. Le marais ne compte pas d'espaces boisés qui méritent d'être protégés, dès lors qu'on ne retient pas les secteurs de peupleraies, qui présentent d'intérêt ni écologique ni paysager.

Sur le Hôme :

» Sont ainsi protégés 14.8 ha

La délimitation des espaces boisés (existants ou à créer) repose sur le classement de la plus grande partie des espaces plantés ou de parcs et sur la recherche de la mise en continuité des espaces boisés au-delà des limites parcellaires, afin de préserver à long terme leur intérêt écologique. Une actualisation des EBC de 2012 a été réalisée afin de coller au mieux à la réalité terrain.

La délimitation a également été ajustée suite à la concertation publique, pour mieux adapter le périmètre de classement aux attentes des propriétaires. Quelques « pastilles » permettant l'implantation d'une nouvelle construction ont été ajoutées, autorisant une densification qui ne porte pas atteinte au caractère général du secteur. Pour autant, ces adaptations qui modifient la constructibilité se sont faites sans réduction de la surface protégée (elle a augmenté : elle était de 13,6ha) : chaque suppression donnant lieu à un nouveau classement.

Sur la partie sud de la commune:

» Sont ainsi ajoutés 3.8ha (trois sites)

Il est ajouté au classement du précédent PLU, principalement pour leur intérêt paysager :

- le boisement du délaissé routier présent au carrefour entre la RD513 et la VC3, décompte fait de la propriété existante,
- le boisement à l'arrière de la propriété de la Ferme du Hôme,
- le parc de la propriété dite du Château, qui fait face au bourg, à l'ouest de la RD513.

— Repérage des plantations d'intérêt écologique ou paysager / haies, arbres ou alignements d'arbres (L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

» Sont ainsi protégés 5 arbres isolés, 3 alignements et 14 km de haies.

Ce dispositif complète le précédent. Il résulte de plusieurs orientations du PADD qui visent à protéger des éléments d'intérêt écologique et paysager (dans l'espace naturel et agricole ou en ville) pour leur contribution à la qualité paysagère du cadre de vie.

Pour les haies, le classement vise le maillage indépendamment de la valeur intrinsèque de chaque plantation, de même pour les alignements d'arbres.

Cette protection est mise en œuvre par leur désignation sur le règlement graphique et par les dispositions des articles 6.2 du règlement des zones, qui n'autorisent des suppressions ou replantations que pour la création d'accès (ceux-ci devant restés ponctuels pour ne pas porter atteinte à l'intérêt global de la haie ou de l'alignement) ou la sécurité routière.

— Création de «secteurs d'espaces verts à conserver (L.151-19 et 151-23 du CU)

» Sont ainsi protégés trois éléments

Ces secteurs délimités sur le règlement graphique, sont préservés de l'urbanisation, pour leur intérêt paysager et au titre de la biodiversité (ils n'étaient déjà pas constructibles au précédent PLU).

L'un est un espace collectif en bordure du marais dans le lotissement communal, l'autre est un espace en prairie au cœur du lotissement Saint Joseph, le dernier correspond à l'angle sud-est de la zone 1Aub du bourg, qui est située en zone humide, et devra à ce titre être préservé dans l'aménagement de la zone.



— Désignation des chemins à préserver ou à conserver / des fossés et canaux ne pouvant être busés / des zones de recul à préserver le long des canaux

(L.151-19 et 151-23 du CU)

Ces éléments qui participent à la gestion durable du territoire sont désignés graphiquement afin d'être préservés de l'urbanisation et de la construction.

— Gestion des changements de destination en A et N (R.151-35 du code de l'urbanisme)

Le code de l'urbanisme dispose dorénavant :

- que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N doivent être désignés sur le règlement graphique,
- que le changement de destination dans les zones A et N n'est autorisé que s'il ne «compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site»,
- qu'au moment de la demande d'autorisation, le projet sera soumis à l'avis de la CDPENAF en zone A, ou de la CDNPS en zone N.

L'autorisation ne sera possible qu'avec un avis «conforme» de la commission, au vu du contexte et du projet. C'est donc au moment du projet que seront prises en compte la nature des activités agricoles dans les constructions ou à proximité, ou la desserte par les réseaux et voies.

La mise en œuvre de cette disposition n'est pas sans difficultés très concrètes à plusieurs titres :

- elle suppose que l'on évalue justement la destination actuelle des constructions (et qu'en particulier soient (re)connus les changements de destination déjà effectués sur les constructions existantes) ;
- elle suppose que la collectivité en charge du PLU soit informée des projets portés par les particuliers ou qu'elle puisse les anticiper (de ces projets peuvent dépendre la nature du changement de destination à autoriser ou non) ;
- elle suppose que les constructions qui pourraient être visées a priori par cette disposition soient visibles, afin qu'un jugement puisse être porté de l'extérieur de la propriété sur l'opportunité de leur pérennisation, ce qui n'est pas forcément possible, vue l'invisibilité depuis l'espace public de nombre de constructions, dans l'espace rural.

Dans ce contexte, il est retenu :

- que les bâtiments compris dans une unité foncière occupée de longue date en habitation, sont des annexes de constructions à usage d'habitation ;
- que l'étoilage» autorisera le changement de destination, en cohérence avec les orientations du PADD et du SCOT :
 - pour des équipements et hébergements à vocation touristique, vu l'intérêt des propriétés ou leur situation,
 - pour de l'habitat,
 - pour le retour à l'activité agricole,
- qu'il est possible avec les réserves suivantes :
 - les constructions sont situées à l'écart des zones d'intérêt écologique majeur ou des zones de risques;
 - les réseaux d'eaux, d'électricité et de voies devront avoir une capacité suffisante (en fonction de la destination projetée) ; la défense incendie devra être possible.

— Prise en compte des logements présents dans l'espace agricole et naturel / autorisation d'implantation d'annexes et/ou d'extensions (L.151-12 du code de l'urbanisme)

» Sont classés en Ah ou Nh, 34 sites (dont certains peuvent compter plusieurs logements).

La création de logements dans l'espace rural ne peut plus, dorénavant, que résulter de changement de destination (voir ci-avant). Pour autant, pour préserver des possibilités d'adaptation aux logements existants (légalement), dès lors que cette pérennisation est sans enjeux sur la préservation des sols agricoles, des milieux naturels et des paysages, le projet autorise la création d'annexes et d'extensions (de taille limitée) sans autoriser le détachement de lots à bâtir, sur les unités foncières situées en dehors des zones urbanisées (et urbanisables en application de la loi Littoral). La révision du PLU ne comprend donc aucun «STECAL» pour du logement.

Cette possibilité n'a pas été retenue sur les propriétés situées à l'écart des réseaux et voies accessibles indépendamment de l'inondation du marais. Ainsi :

- la propriété ancienne aux Essiaux raccordée sur les réseaux de Cabourg, a été classée en Nh. Le logement présent à cet endroit existe depuis longtemps : il est présent sur une photographie aérienne de 1947 (voir le site «remonter

le temps sur le Géoportail). Il n'est pas inondable et est situé sur une légère butte.

Pour prendre en compte les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, il est retenu :

- > ZONE D'IMPLANTATION : il a été retenu de préciser graphiquement la zone d'implantation des extensions et annexes (secteurs Ah ou Nh), pour qu'elle corresponde au mieux à la réalité des sites et unités foncières et donc obtenir le meilleur équilibre entre qualité du cadre de vie pour les habitants et préservation de l'espace naturel ou agricole du territoire. En plus, un retrait minimal de 3 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies, et une implantation en limite séparative ou avec un retrait minimal de 3 m est autorisé.
- > CONDITIONS DE HAUTEUR : elles sont conformes aux formes urbaines du bâti traditionnel environnant, soit R+1+C (hauteur droite maximale fixée à 6.5 m et hauteur maximale à 10 m) ; pour éviter toute ambiguïté sur leur devenir, les annexes ne peuvent comprendre qu'un niveau.
- > CONDITIONS DE DENSITÉ / CONSTRUCTIBILITÉ ET EMPRISE AU SOL : afin d'assurer une égalité de traitement entre les unités foncières comprenant des surfaces de plancher et des emprises au sol qui peuvent varier sensiblement, il a été retenu de disposer un quota en mètres carrés (et non en %) qui autorisera l'adaptation des logements existants sans changement substantiel de leur capacité d'accueil, et donc, sans extension de l'urbanisation (en application de la Loi Littoral) ;
Il est ainsi autorisé 40m² de surface de plancher supplémentaires conjointement à une limitation de l'emprise à un maximum de 20% de la taille de l'unité foncière dans le secteur. Ce qui permet la création d'extensions pour adapter les logements et d'annexes pour le mode de vie dans l'espace rural, vu la taille des jardins et la présence d'animaux.

— Prise en compte des activités économiques présentes dans l'espace agricole ou naturel / création de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (L.151-13 du Code de l'urbanisme)

Pour prendre en compte la présence d'activités économiques dans l'espace rural, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ont été délimités. Ils visent à autoriser, sans extension de l'urbanisation, en application de la Loi Littoral, le maintien des activités existantes ou d'activités compatibles avec la situation du secteur, tout en préservant une constructibilité très limitée.

Sont ainsi délimités deux secteurs en Ae ou Ne :

- l'un pour prendre en compte l'activité de pêche sur les «Etangs de Saint-Georges»,
 - l'un pour prendre en compte l'activité artisanale implantée en bordure du bourg, à l'ouest de la RD513 ;
- et un secteur en At :
- il permettra le développement des activités liées au tourisme dans l'ancien corps de ferme du Lieu Brûlé.

Seules les constructions à visée d'artisanat ou de services (recevant du public) y seront autorisées, à l'exclusion en particulier de commerces et des logements.

Pour prendre en compte les dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, il est retenu :

- > CONDITIONS DE HAUTEUR : pour l'insertion dans le paysage, elles sont conformes aux formes urbaines du bâti traditionnel environnant, (hauteur droite maximale fixée à 4 m et hauteur maximale à 8 m) ; pour éviter toute ambiguïté sur leur devenir, les annexes ne peuvent comprendre qu'un niveau ;
- > CONDITIONS D'IMPLANTATION : elles sont similaires à celles des autres constructions dans l'espace rural : un retrait minimal de 3 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies, et une implantation en limite séparative ou avec un retrait minimal de 3 m est autorisé ;
- > CONDITIONS DE DENSITÉ : pour préserver une densité d'occupation compatible avec l'environnement naturel et agricole, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur. Les conditions de densité sont ainsi déterminées par la combinaison de la hauteur et de l'emprise au sol.

— Autres justifications de règles par articles

Articles 4 / Gestion de la forme urbaine et de la densité

Dans les zones destinées à l'habitat, les règles d'implantation ont été revues à la marge pour faciliter l'évolution des constructions, dans une recherche d'équilibre entre l'objectif de préservation de la qualité du cadre de vie et celui d'évolution nécessaire des constructions pour accompagner le renouvellement générationnel.

Articles 5 / Emprise au sol

Elles ont été revues seulement dans la partie centrale de la commune pour limiter la densification de l'habitat (de 40% à 15%) pour permettre celle des équipements et services associées (de 30% à 40%)

Articles 5 / Prescriptions architecturales et paysagères

Sans modification, pour assurer la préservation du patrimoine bâti communal.

Articles 6 / Prescriptions environnementales

Pour les haies, l'utilisation de résineux, d'essences invasives ou à pousse rapide et d'essences vectrices d'arboviroses ou d'allergènes est interdite tant pour limiter les déchets verts, que pour préserver la typicité des paysages et la biodiversité ordinaire.

Les dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines ou à urbaniser, préserveront des espaces végétalisés pour la biodiversité ordinaire et la qualité du cadre de vie (dont le confort climatique).

Articles 7 / Gestion du stationnement

L'enjeu est majeur sur les espaces publics de la commune, vu la fréquentation littorale.

L'objectif est donc de faciliter l'évolution des logements sans risquer la saturation des espaces publics ou collectifs. En conséquence, la règle de stationnement a été revue :

- pour les logements, elle est adaptée à leur taille : une place pour les petits logements ; deux pour les plus grands ;
- pour le hébergements hôtelier : le quota a été revu : il est réduit de une place par unité à une place pour deux unités d'hébergement ;

Il prévoit aussi le stationnement des cycles.

Articles 8 / Conditions d'accès et de desserte par les voies (publiques ou privées)

Les dispositions (sans modifications) rappellent la nécessaire proportionnalité des aménagements de voirie et d'accès avec l'urbanisation projetée. Ils précisent une taille minimale pour les appendices d'accès (3m). Ils imposent le raccordement de l'ensemble des voies en espace non privatif, pour préserver la qualité des échanges entre quartiers à moyen terme (et faciliter les déplacements sans voiture «au plus court»).

Ils disposent des tailles minimales d'emprise.

Articles 9 / réseaux

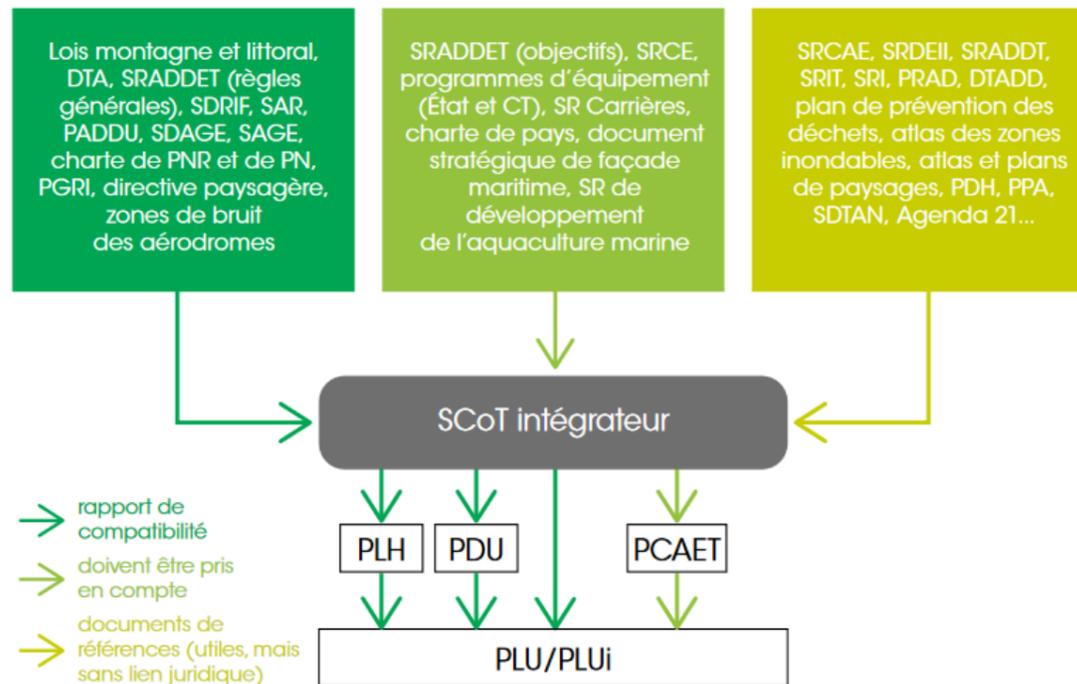
- pour l'eau potable : le raccordement est obligatoire pour la salubrité et la sécurité publique ;
- pour les eaux usées : le zonage d'assainissement (en révision) sera appliqué ;
- pour la gestion des eaux pluviales : l'infiltration doit être privilégiée sur site et (en conséquence) l'imperméabilisation est limitée, ce qui facilitera la mise en place de plantations au service de la qualité paysagère et climatique.



9. Articulation du PLU avec les documents cadres

9.1. Articulation du PLU avec le SCoT

Le SCoT est désormais un « SCoT intégrateur » selon le principe expliqué dans le schéma ci-dessous.



Le SCoT Nord Pays d'Auge en vigueur au moment du second arrêt du projet du PLU de Varville est celui approuvé le 29 février 2020.

Les grands axes du document d'orientation et d'objectifs du SCoT ont été pris en compte de la manière suivante :

Orientations du SCoT	Prise en compte dans le PLU
Affirmer une armature urbaine en réseau et connectée à l'espace métropolitain Caen-Le Havre-Rouen	<ul style="list-style-type: none"> - Respect des prescriptions propres aux communes « pôle local d'irrigation » : maîtrise de la croissance urbaine pour atteindre 1300 habitants / densité d'urbanisation au moins égale à 15 logements par hectare - Extension des centralités équipées : urbanisation au Hôme et au Bourg
Préserver et valoriser le maillage écologique, paysager et patrimonial du Nord Pays d'Auge	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la Trame Verte et Bleue du SCoT (protection des continuités écologiques identifiées) - Majorité des zones humides classées en zone N dans le règlement - Préservation du réseau de fossés, canaux et mares - Aménagement des lisières entre les zones urbanisées et les zones naturelles / agricoles - Préservation des espaces boisés et des parcs et jardins de la zone arrière littoral, des plantations bordant les voies ou canaux et du bocage au Sud-Ouest de la commune - Obligation de planter dans les zones urbaines et urbanisables (essences locales) - Préservation des différentes identités architecturales (villas balnéaires, fermes remarquables, bâtiments de la Reconstruction) - Monuments historiques, constructions remarquables et vestiges archéologiques recensés dans le règlement graphique
Protéger l'espace agricole et valoriser la vitalité d'une ruralité active et patrimoniale	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation prioritaire des dents creuses du Hôme et du bourg - Encadrement des constructions dans l'espace agricole et naturel afin d'éviter son mitage - Prise en compte des besoins des sites agricoles - Aucun développement de l'habitat envisagé autour des sites d'exploitation du bourg - Les sièges d'exploitation pourront faire l'objet de diversification touristique ou en lien avec les marchés locaux
Un mode d'aménagement du littoral qui pérennise le caractère d'exceptionnel du Nord Pays d'Auge	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise de la densification au Hôme - Respect du patrimoine écologique et paysager de la frange littorale - Maintien de la coupure d'urbanisation du golf - Prise en compte des espaces remarquables



Un espace touristique qui se renforce, rayonne et s'affirme aussi dans le littoral	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement du réseau de liaisons douces et des accès aux espaces naturels - Préservation du patrimoine bâti remarquable et encadrement de sa rénovation - Possibilité de diversification touristique des sièges d'exploitation
Un réseau territorial connecté et interdépendant, pour une solidarité globale	<ul style="list-style-type: none"> - Principe de mixité fonctionnelle et sociale - Liaisons pédestres mises en place lors des nouvelles opérations d'aménagement - 1 secteur réservé à l'accueil des Gens du Voyage
Développer une culture du risque et une gestion solidaire des ressources, en adaptation au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des risques de submersion marine et d'inondation : application du règlement du PPRL Dives Orne Bessin et prise en compte des documents cadre (PGRI Seine Normandie, TRI Dives-Ouistreham et SRGRI Caen et Dives-Ouistreham) - Lutte contre le ruissellement - Prise en compte du SDAGE
Valoriser les ressources naturelles et les matières au bénéfice de la transition écologique	<ul style="list-style-type: none"> - Développement des modes de déplacements doux - Possibilité d'installation de dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou autre énergie renouvelables, avec le souci de s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant

9.2. Articulation du PLU avec le SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires a été approuvé par le Conseil Régional de Normandie en 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020.

Le PLU de VARAVILLE doit être compatible avec les règles générales de ce document prospectif.

Règles générales définies par le SRADDET qui concernent la commune	Compatibilité du PLU
Conduire une analyse du foncier mettant en évidence la nécessité de concilier ses usages et justifiant la prise en compte des enjeux visant à limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols, à préserver les espaces agricoles et naturels et à restaurer les continuités écologiques	Préservation des réservoirs et corridors de la TVB par un classement en zone Nm ou N. Projet de renaturation au Sud du Hôme (anciens terrains dits Matmut) Mutualisation des usages recherchés dans les OAP (espaces verts et gestion des eaux pluviales)
Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma Régional des véloroutes et voies vertes et connecter les itinéraires à un maillage local	Mise en place d'ER au profit des modes doux Règlement en faveur du stationnement des cycles
Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et de l'alimentation locale	Objectif de préservation de l'activité agricole dans le PADD Maintien des zones de réciprocité autour des sièges d'exploitation
Identifier et protéger les espaces agricoles et maraîchers à enjeux	Objectif de préservation des terres agricoles dans le PADD
Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes et des centres de quartier	La diversité des fonctions urbaines dans les zones U et AU du PLU est assurée.
Identifier et valoriser les éléments constitutifs du paysage et du patrimoine architectural et/ou culturel	Identification au sein du PADD Identification au règlement des constructions remarquables, du petit patrimoine et de certains ensembles anciens
Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé	Eloignement des zones de projet des secteurs affectés par le bruit (RD513, 514, 27 et 400a)
Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves s'inscrivant dans des démarches d'urbanisme durable et visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences réglementaires en vigueur	Le PLU n'empêche pas la construction de certains dispositifs comme les panneaux solaires en toiture mais ne fixe pas pas d'objectif de production pour les zones 1AU.
Favoriser l'alimentation en énergie à hauteur de 50% de la consommation d'énergie par de l'énergie renouvelable, en optimisant le recours aux différentes énergies en fonction des usages et infrastructures réseaux	Le PLU n'empêche pas la construction de certains dispositifs comme les panneaux solaires en toiture mais ne fixe pas pas d'objectif de production pour les zones 1AU.
Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adoptant les pratiques en matière d'urbanisation	Les règles relatives aux eaux pluviales imposent à toute opération la création de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise foncière de l'opération. Les OAP évoquent les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, les matériaux perméables pour les parkings et les cheminements.

Favoriser la division au moins par 2 du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030	Le PLU révisé prévoit une consommation de 5.1 ha, 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».
Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique	Le SIVOM indique être dans la capacité de distribuer l'eau potable compte tenu du projet de PLU révisé. Les conclusions du Schéma Directeur fourniront les éléments techniques et chiffrés.
Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité	Les secteurs AU ne sont pas concernés par les risques naturels prévisibles.
Edicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et péri-urbaines	Les OAP et le règlement écrit prévoient des règles relatives au traitement des espaces verts et des abords des constructions.
Tous les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés en zone N ou A	100% des réservoirs institutionnels sont classés en zone Nm. Les réservoirs secondaires sont systématiquement classés en N ou A.
Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité adaptée aux enjeux locaux (lisières de massifs forestiers, petits bosquets, etc...)	Protection des boisements du territoire au titre de l'article L.113 du Code de l'Urbanisme Identification des haies pour leur rôle hydraulique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Identifier les zones humides fragilisées et définir un programme de préservation et de restauration en s'appuyant sur un diagnostic de leur état de conservation et de leur fonctionnalité.	Identification des zones humides et des mares sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- en préservant les espaces de marais et leur réseau de fossés mais aussi la frange littorale et son cordon dunaire ;
- en permettant la renaturation d'une grande partie de l'ancien projet immobilier dit «Matmut» au sein du Hôme ;
- en autorisant les dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable (solaire ou autre),
- en préservant les haies et les boisements existants sur le territoire (développement potentiel et raisonné du bois énergie).

9.3. Articulation du PLU avec le PCAET

Un PCAET portant sur le territoire de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge a été mis en place en 2019. Les axes stratégiques qu'il définit sont au nombre de 7 :

- Axe 1 : Améliorer la performance thermique des logements et réduire la facture énergétique des habitants ;
- Axe 2 : Développer des services et solutions de mobilité diverses favorisant la réduction des déplacements, les alternatives à la voiture individuelle et le développement des pratiques multimodales par les habitants et les touristes ;
- Axe 3 : Mettre en œuvre des services publics de haute qualité environnementale ;
- Axe 4 : Favoriser la transition énergétique des activités économiques, impulser le développement de nouvelles filières et promouvoir les circuits courts ;
- Axe 5 : Valoriser les ressources locales et développer l'économie circulaire pour réduire la dépendance énergétique du territoire
- Axe 6 : Développer la résilience du territoire face au changement climatique par la préservation des ressources, des espaces naturels et de la biodiversité ;
- Axe 7 : impulser une dynamique locale de transition énergétique entraînant progressivement des actions individuelles ou collectives de la population et des acteurs locaux.

A plusieurs niveaux, le PLU de Varaville permettra l'application de ces axes stratégiques :

- en favorisant la sécurité des déplacements piétons et cycles, notamment au sein du bourg et du Hôme ;
- En permettant la mise en oeuvre des politiques cyclables du territoire,
- En favorisant la proximité (centralité du Hôme renforcée avec le projet d'urbanisation de la zone 1AUa et 1AUC



10. Incidences du projet sur l'environnement et les mesures associées

10.1. Incidences en l'absence du projet

En l'absence de révision de PLU, le territoire communal de Varaville resterait régi par le précédent PLU, approuvé en 2012.

Les incidences sur l'environnement seraient alors :

- une imperméabilisation équivalente pour le Hôme ;
- une imperméabilisation plus importante au sein du bourg de Varaville ;
- une densité urbaine inférieure à celle qu'indique le SCoT, ce qui supposerait de trouver des compensations ;
- l'absence de réaménagement de la route littorale (RD 514) traversant le Hôme, dont l'intérêt est la sécurisation des déplacements piétons et cycles.

10.2. Introduction

L'analyse des incidences est présentée en cohérence avec la démarche itérative de l'évaluation environnementale (voir chapitre Méthodologie de l'évaluation environnementale). Les deux composantes du projet sont étudiées successivement :

- le PADD, qui définit les orientations générales ;
- le règlement (graphique et écrit) ainsi que les OAP, qui constituent l'application des orientations du PADD.

Pour faciliter la compréhension des incidences du projet, ces dernières sont exposées au regard des grands enjeux propres à la commune de Varaville, en particulier :

- Milieux naturels et trame verte et bleue :
 - Préservation du réservoir de biodiversité des marais de la Dives et de la Divette et maintien de la coupure d'urbanisation du golf ;
 - Espaces naturels spécifiques (franges, cordon dunaire, friches) ;
 - Zones humides ;
- Ressources naturelles :
 - Activités agricoles (haras et agriculture conventionnelle) ;
 - Pêche à pied et eaux de baignade ;
 - Pêche en étang
 - Ressource en eau potable
- Risques naturels :
 - Risque de submersion marine ;
 - Risque d'inondation et de ruissellements ;
 - Risque de retrait/gonflement des argiles
- Risques technologiques, nuisances et pollution :
 - Risque de pollution des eaux ;
 - Infrastructures linéaires (transport de gaz et d'hydrocarbures) ;
 - Zone de bruit autour des grands axes routiers ;
- Cadre de vie et patrimoine architectural et paysager :
 - Favoriser les déplacements sans voiture ;
 - Aménagement de la traversée du Hôme (RD514) ;
 - Aménagement des franges urbaines ;
 - Préservation du patrimoine bâti remarquable ;
 - Cadre paysager des différents sites de la commune (cordon dunaire, marais, bocage).





10.3. Incidences du PADD

Le tableau qui suit reprend les principales orientations du PADD et définit leurs degrés d'incidences sur l'environnement :

Incidences positives	Incidences neutres	Incidences négatives
----------------------	--------------------	----------------------

Les principales raisons justifiant ces niveaux d'incidences sont indiquées. Toutefois, il s'agit d'une analyse très globale qui nécessite d'être affinée, ce qui est proposé dans la suite du chapitre Incidences sur l'environnement.

Objectifs principaux du PADD	Orientations du PADD	Niveau d'incidence sur l'environnement
Préserver et valoriser le capital environnemental et paysager de la commune	Protéger et mettre en valeur le patrimoine écologique et paysager	Préservation des espaces naturels d'intérêt écologique et de leur continuité
	Préserver l'activité agricole et favoriser le déploiement d'une agriculture durable	Préservation d'une agriculture garante de l'entretien du marais
	Développer l'identité paysagère de la commune et préserver son patrimoine culturel bâti et paysager	Qualité des paysages communaux confortée
	Prendre en compte les risques naturels, et éviter les (nouvelles) nuisances et pollutions	Pas davantage d'exposition des populations aux risques naturels Adaptation des espaces riverains de la salle des fêtes pour éviter des nuisances sonores supplémentaires
Promouvoir une offre de logements et d'hébergements équilibrée et organiser l'implantation des équipements et services à y associer	Valoriser le tourisme sur la Côte Fleurie	Nouveaux hébergements touristiques : impermeabilisation des sols Promotion de la découverte des milieux naturels
	Maîtriser la croissance urbaine au Hôme	Densification des espaces proches du rivage sans création de nouveau front bâti Extension d'urbanisation au Sud : impermeabilisation des sols sur un espace déjà viabilisé
	Maîtriser la croissance urbaine au Bourg	Urbanisation des dents creuses pour économiser l'espace Extension d'urbanisation au Centre-Est : impermeabilisation des sols
	Aménager une aire pour l'accueil des gens du voyage en saison estivale	Source de pollution potentielle et impermeabilisation sur des secteurs sensibles

Aménager durablement le territoire	Poursuivre l'amélioration des conditions de déplacements sans voiture et d'accès aux espaces naturels	Promotion des déplacements doux et des lisières vertes
	Poursuivre l'amélioration des conditions de stationnement au Hôme	Aménagement paysager et mutualisation des aires de stationnement
	Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	Protection des espaces naturels et agricoles

10.4. Incidences du règlement et des OAP

Le projet de PLU présente deux grands types d'impacts potentiels :

- des impacts localisés, relatifs au changement d'occupation du sol. Il s'agit principalement des impacts du passage d'une zone agricole/naturelle en une zone urbanisable ;
- des impacts globaux, relatifs à l'accueil plus général de nouveaux habitants et à l'urbanisation que cela génère. Il peut s'agir de la pression exercée sur les ressources naturelles ou les pollutions engendrées par exemple.

De manière à détailler ces deux familles d'impacts, le présent chapitre s'articule autour de deux approches :

- une approche géographique, focalisée sur les incidences des zones urbanisables faisant l'objet d'OAP ;
- une approche thématique, analysant les incidences du projet de manière globale sur les différents aspects du profil environnemental.

— Incidences par secteurs

Les secteurs concernés sont les zones faisant l'objet d'OAP sectorielles. Sur la commune de Varaville, ils sont au nombre de 2 :

- la fin de l'extension du bourg en bordure du marais ;
- l'extension du Hôme en lisière du golf et du marais.

Les paragraphes ci-après synthétisent l'analyse portée sur chaque zone en précisant les incidences environnementales par grandes thématiques :

- les milieux naturels, notamment la trame verte et bleue, la biodiversité et les zones humides ;
- la préservation des ressources naturelles notamment le sol et ses fonctionnalités écologiques ;
- l'exposition des populations aux autres risques naturels, notamment liés aux risques d'inondation ;
- les risques technologiques, les nuisances et les pollutions ;
- le patrimoine architectural et paysager ainsi que le cadre de vie,
- le changement climatique.

1. La fin de l'extension du Bourg en bordure du marais

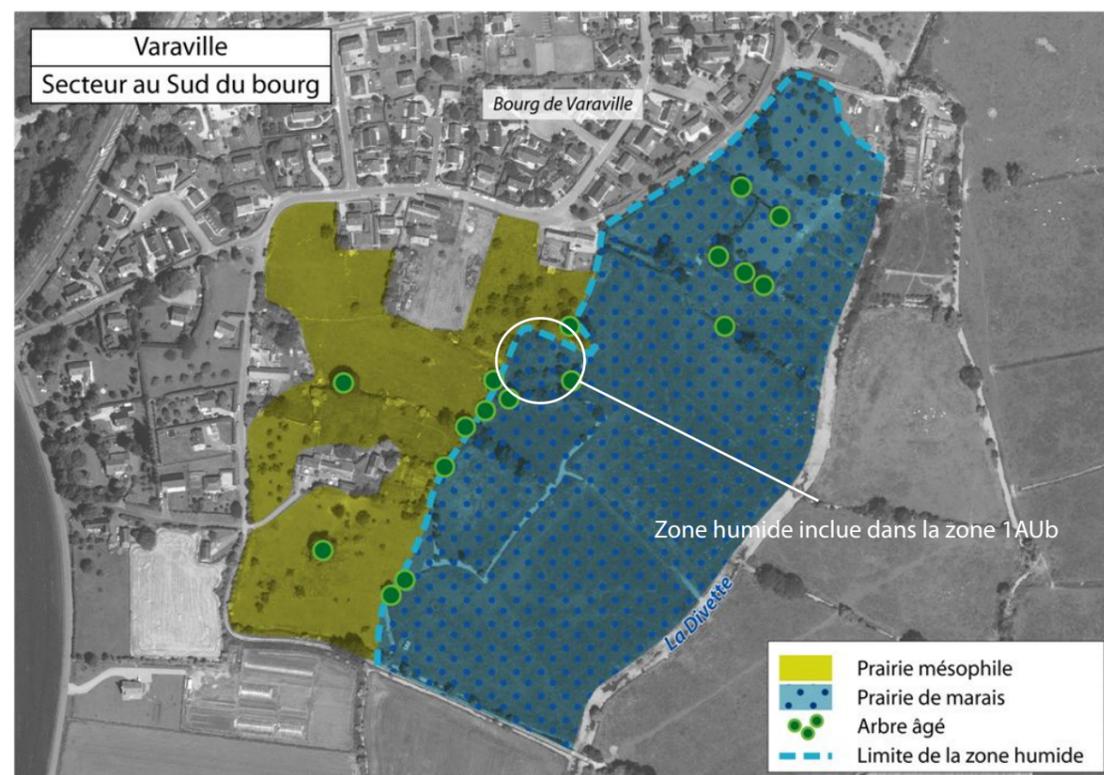
Un secteur destiné à l'urbanisation, soit une surface totale de 0.7 ha, est classé en zone « à urbaniser » (1AUb) .

Incidences environnementales				
Milieux Naturels	Ressources	Risques naturels	Nuisances/pollutions	Cadre de vie
Modérées : secteur situé au voisinage d'un réservoir de biodiversité et en partie en zone humide (voir ci-dessous)	A minima : secteur éloigné des sièges d'exploitation agricole	Faibles : secteur en dehors des risques d'inondation Secteur partiellement situé en zone d'aléa moyen de retrait et gonflement des argiles	A minima : secteur en dehors de tout risque technologique ou de nuisance	Modérées : Urbanisation de prairie en bord de marais

Incidences sur la zone humide :

Des investigations de terrain ont été réalisées sur les parcelles de cette OAP et les voisines, en raison de la suspicion de zone humide (prédisposition faible à forte selon les cartographies fournies par la DREAL).

La végétation est peu caractéristique du fait d'un fort taux de pâturage qui tend à banaliser le couvert végétal. Toutefois, l'analyse pédologique indique la présence de sols de marais (thalassosols), correspondant à la classe IVd du tableau du GEPPA (GEPPA 1981), ce dernier faisant foi en la matière (arrêté du 1er octobre 2009).



Mesures E/R/C :

- › Évitement : zone humide protégée par le maintien en espace vert ;
- › Réduction : une large enveloppe paysagère sera mise en place pour traiter la future frange urbaine, créer une transition avec le réservoir de biodiversité et équiper le bourg d'une nouvelle liaison cyclo-pédestre ;
- › Réduction : l'article 1AU2 fait appel à la vigilance des constructeurs pour les parcelles situées en terrain argileux.

2. L'extension du Hôme en lisière du golf et du marais

Un premier secteur, d'environ 3.9 ha, est classé en zone « à urbaniser » (1AUa), le second d'environ 0.5 ha est classé en zone « à urbaniser » (1AUc)

Nota : la zone 2AUt, un temps envisagé par le projet au sud des terrains de sport, n'a pas été retenue, vu l'absence d'études environnementales suffisantes. Le second projet arrêté prévoit au contraire une renaturation du site.

Incidences environnementales				
Milieux Naturels	Ressources	Risques naturels	Nuisances/pollutions	Cadre de vie
Fortes : secteur situé au voisinage d'un réservoir de biodiversité et en partie en zone humide ⁽¹⁾	A minima : secteur éloigné des sièges d'exploitation agricole	Indéfinies : secteur en dehors des risques de submersion mais en partie situé en zone inondable (selon l'atlas régional des zones inondables de la DREAL de Normandie, daté de 2016) ⁽²⁾	Modérées : secteur situé le long de la RD514 et soumis aux nuisances sonores pollution potentielle des eaux de ruissellement	Faibles : urbanisation de terrains remodelés en friche, en bordure de marais

(1) Une étude pédologique a été réalisée en 2017 sur une partie de la zone (voir annexe documentaire n°4a). Ses conclusions contredisent la cartographie établie par la DREAL de Normandie. Par conséquent, une incertitude demeure quant à l'étendue de la zone humide et, a fortiori, aux incidences du classement en zone urbanisable de cette zone.

(2) Une incertitude demeure quant au caractère inondable de cette zone (évolution de l'atlas des zones inondables en l'absence d'inondation majeure) et, a fortiori, aux incidences de ce projet vis-à-vis de l'exposition au risque d'inondation de la population.

Mesures E/R/C :

- › Réduction : comme expliqué ci-dessus, on ne peut conclure, à ce stade, qu'à des incidences potentielles sur les zones humides, dans la mesure où des investigations de terrain complémentaires nécessaires n'ont pas été effectuées ;
- › Réduction : en zone UGb, l'article 2 précise que dans les zones inondables, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées ; elles le sont sous réserve d'être établies à une cote de plancher au moins égale à celle de la construction existante et sous réserve qu'elles ne permettent pas une augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de logements) ;
- › Réduction : le réaménagement de la RD514 permettra d'apaiser la circulation et, par conséquent, le niveau de bruit en émanant ;
- › Réduction : la gestion des eaux pluviales se fera en priorité de manière aérienne (aménagement des espaces verts) afin de faciliter l'épuration des eaux pluviales ;
- › Réduction : aménagement d'un espace public permettant la mise en valeur de la perspective sur le marais.



— Incidences thématiques

1. Incidences sur les milieux naturels, la trame verte et bleue et la biodiversité

Trame verte et bleue

Les incidences du projet de PLU sont les suivantes :

- concernant les réservoirs de biodiversité :

Zonage	Incidences du projet de PLU
N/Nm	La très grande majorité des réservoirs de biodiversité sont classés en zone naturelle Nm. La constructibilité y est fortement limitée: sont seuls autorisés les aménagements légers dans les conditions prévues par l'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme.
A	Des réservoirs de biodiversité sont classés en zone A, à l'ouest de la RD 513 et de l'entrée de ville du Hôme. En zone A, la constructibilité est limitée mais autorisée pour les bâtiments nécessaires aux activités agricoles et pastorales. Cette constructibilité est réduite aux seuls abris pour les animaux en zone inondable, qui sont la majorité des zones A incluses dans des réservoirs de biodiversité. Les incidences de ce classement sont contrastées car les exploitations agricoles de cette commune permettent l'entretien des marais. L'interdiction de développement des activités agricoles, et par conséquent la diminution de l'entretien des marais, pourrait avoir des conséquences plus néfastes que les constructions en elles-mêmes.
NI/Ne	Une partie des réservoirs de biodiversité est située en zone NI. Outre les aménagements autorisés dans toutes les zones N, la zone NI n'autorise en sus que : - 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. - des constructions à destination agricole sous réserve de respecter les règles d'éloignement vis-à-vis des tiers quant les constructions relèvent de la réglementation sanitaire. La zone Ne a été délimitée au plus près du bâti existant. Elle aura la possibilité de mettre en place des locaux accessoires pour son activité ou des aménagements nécessaires à l'accueil du public.
Ngdv	La zone Ngdv est entièrement située dans un réservoir de biodiversité. Elle autorise les constructions ou installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage. Les incidences seront à préciser dans l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre du projet d'aménagement de cette zone.
Ah/Nh	Des réservoirs de biodiversité majeurs sont très localement situés dans des zones Ah et Nh. Ces dernières, qui autorisent les annexes dans la limite de 20 m ² et extensions d'habitations dans la limite de 40m ² , ont été délimitées au plus près du bâti existant.

NT	<p>Une partie de la zone classée NT à l'ouest du Hôme est en réservoir de biodiversité (voir carte ci-contre).</p> <p>Une étude spécifique menée en juillet 2018 (voir annexe documentaire n°4a) met en évidence que ce secteur ne présente pas d'intérêt écologique particulier et ne relève pas d'une zone naturelle au regard des critères de désignation des ZNIEFF.</p> <p>Aussi, l'emprise de la zone Nt a été ajustée au vu de l'actuelle occupation des sols : un arrêté du maire du 14 mars 2003 autorise la création d'un terrain de camping et de caravanage sur l'ensemble du secteur.</p>
UGI	<p>Ce secteur, d'environ 1,9 ha, est destiné à recevoir dans sa partie Sud un projet de centre équestre. ce centre équestre était initialement envisagé à l'entrée Sud-Ouest du Hôme, et avait déjà fait l'objet d'un dossier de déclaration (voir annexes documentaires n°4a).</p>

- préservation des corridors écologiques :
Le diagnostic du PLU a identifié 7 corridors écologiques. Leur prise en compte apparaît dans les différentes pièces du PLU.
 - corridor n°5 : coupure d'urbanisation formée par le golf, qui fait le lien entre l'espace littoral et les marais. Le golf est classé en zones naturelles Nm et NI qui limitent fortement les aménagements ;
 - corridor n°3 : les boisements et haies sont préservés au titre des espaces boisés classés (EBC) et des ensembles paysagers remarquables, en l'application des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
 - corridors n°1 : ils permettent de favoriser les déplacements des espèces dans les zones urbaines du Hôme à travers les parcs et jardins des grandes propriétés. Ces parcs et jardins, préservés au titre des EBC, seront maintenus en l'application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- aménagement des franges urbaines à proximité des réservoirs de biodiversité :
 - les zones UGb incluent la protection des franges des réservoirs de biodiversité :
 - o les articles 4.3 du règlement écrit précisent que les constructions doivent respecter un recul au moins égal à 10m au-delà des berges des canaux. Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée ;
 - o les articles 5.3 précisent que les clôtures seront écologiquement perméables. Les nouvelles clôtures pleines seront interdites afin de préserver la transparence écologique ;
 - o un secteur d'espaces verts à conserver est indiqué en bordure du marais (au sud du Hôme).
 - les haies existantes situées à l'interface entre les espaces urbains et les marais seront complétées, avec la création d'emplacements réservés (ER n°7a et 7b).

L'aménagement des franges urbaines qui marquent la transition vers les espaces naturels constitue une incidence positive du projet de PLU.
- la préservation des milieux naturels à enjeux, notamment le cordon dunaire. Les habitats de dune présents au nord du Hôme seront préservés du fait du retrait de 20 à 25m des constructions le long du littoral, comme précisé dans le règlement graphique.
Ainsi, les incidences seront limitées sur les milieux fragiles.

Zones humides et milieux aquatiques :

Les principales incidences sur les zones humides ont été analysées dans le chapitre « Incidences par secteur ». Les autres incidences du projet de PLU en la matière sont :

- dans le projet d'arrêt n° 1 : classement en UGI de parcelles fortement prédisposées à la présence de zones humides, au sud du Hôme. Ce secteur comporte un projet de haras ayant déjà fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (voir annexes documentaires n°4a). Ce rapport conclut à un impact de 4 100m² de prairies humides. Dans le projet d'arrêt n°2 : la localisation de ce centre équestre est modifiée pour préserver la zone humide au Sud- Ouest du Hôme.
- Mesures E/R/C :
 - › Evitement : Projet relocalisé sur les zones UGI et NI, au Sud du stade, dans le projet d'arrêt n°2 où aucune zone humide n'a été identifiée.
 - › Compensation : le dossier de déclaration du projet proposait la mise en valeur d'une prairie dégradée du marais de Varaville, d'une surface de 10 000 m² - cette compensation n'a plus lieu d'être au vu de la relocalisation du projet.
- le règlement des zones U et AU stipule « lorsque des zones potentiellement humides sont repérées sur le règlement graphique 3B2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront appliquées, au projet de construction ou d'aménagement. Il s'agit de dérouler la séquence Eviter-Réduire-Compenser préalablement à l'autorisation d'urbanisme qui conditionnera l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.»
- le secteur classé en zone Ngdv, destiné à recevoir une aire d'accueil des Gens du Voyage, se situe intégralement en zone humide, identifiée dans le diagnostic. Les incidences seront modérées, du fait de l'autorisation des seules constructions et installations nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage. Elles devront être détaillées dans le cadre du projet ;
- sur le reste du territoire communal, les zones humides sont classées en zones agricole et naturelle, qui limitent la constructibilité :
 - en zone N, sont autorisés les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales jusqu'à une surface de plancher n'excédant pas 50m² (article 2).
 - dans les zones Ah et Nh, délimitées au plus près du bâti existant, les articles 2 et 5.1 du règlement limitent les surfaces de plancher des extensions des constructions afin qu'elles ne dépassent pas 40m².

Les incidences sur les zones humides sont modérées du fait de l'imperméabilisation des sols dues aux constructions, mais restreintes à des petites surfaces.

2. Incidences sur les ressources naturelles

Plusieurs catégories de ressource naturelle sont présentes sur la commune de Varaville.

Agriculture :

Les surfaces des zones agricoles ont légèrement baissé par rapport au précédent PLU. Il s'agit localement de petits secteurs qui ont muté d'une zone agricole (A) en zone naturelle (N), pour intégrer au mieux les espaces remarquables du littoral.

Les zones agricoles ayant muté en zones naturelles (autour du lieu-dit l'Herbage du Moulin au sud de la RD27 et au nord-est de la commune le long de la Dives et de la RD400a) ne se situent jamais à proximité d'un siège d'exploitation agricole. De plus, les exploitants des terrains situés en zone N pourront tout de même faire des travaux d'aménagements nécessaires à l'exercice de leurs activités agricoles et pastorales (à l'exception de tout hébergement) à condition que la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m² (article 2 du règlement écrit).

Concernant la pérennité des sièges d'exploitation, celle-ci a été analysée dans le diagnostic du projet de PLU et reportée sur le règlement graphique.

Globalement, les sièges d'exploitation sont préservés de toute extension d'urbanisation. Les sièges d'exploitations agricoles ont tous été classés en zone A ou At suivant leur orientation économique :

- le PADD précise que le développement des sièges d'exploitation agricole repérés comme pérennes seront préservés et seront protégés de trop de proximité résidentielle, notamment l'espace qui entoure les deux sites d'exploitation agricole présents au nord du Bourg. Le règlement écrit indique dans ses articles A3 et N3 que les dispositions prévues à l'article L111-3 du Code Rural permettent la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ;

Les incidences sur les sièges d'exploitation agricoles sont donc a minima.

Sols et fonctionnalités écologiques

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU va participer à l'artificialisation de terres agricoles ou de friches. Les projets sur le secteur de friche vont venir requalifier le dit secteur et améliorer sa qualité paysagère. L'imperméabilisation des sols peut participer à la formation de petits îlots de chaleur en période chaude.

Ressource en eau potable :

La population de la commune de Varaville était estimée à un peu plus de 976 habitants en 2018 et vient de franchir le seuil des 1000 habitants en 2021. Le projet de PLU prévoit une augmentation de sa population par la création de nouveaux logements (seuil de 1300 habitants projetés).

La consommation d'eau potable étant en baisse régulière depuis 2011, la capacité de la ressource en eau devrait être adaptée à la croissance démographique envisagée. De plus, les progrès liés au rendement du réseau pourraient palier des problèmes éventuels de capacité, le cas échéant.

Pêche en étang

Le projet de PLU n'aura aucune incidence sur l'activité de pêche à la truite dans les étangs de Saint-Georges classés en zone NI. Cette activité pourra perdurer dans les pièces d'eau existantes, où les installations et aménagements légers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou de son ouverture au public et liés à l'activité de pêche sont autorisés sous certaines conditions.

Chasse

Le règlement écrit des zones A et N qui interdit la création de nouveaux gabions, ne remet pas en péril l'activité de chasse présente sur la commune. Il précise en sus pour la zone Nm que le déplacement géographique d'un gabion existant immatriculé et autorisé préalablement par le préfet est autorisé s'il a été déclaré avant l'entrée en application du PLU. Les incidences du projet de PLU sur l'activité de chasse est donc a minima.

3. Incidences sur les risques naturels

La commune de Varaville est principalement concernée par des risques d'inondation, qui peuvent se manifester par différents aléas : la submersion marine, les débordements des cours d'eau, les remontées de nappe phréatique et les ruissellements.

Risques de submersion marine :

L'ensemble de la commune de Varaville est cartographié dans le projet de zonage du PPRL de l'estuaire de la Dives.

Selon ce plan de zonage, l'ensemble des espaces urbains du Hôme et du Bourg ainsi que les habitations isolées se situent en zone jaune et verte, à l'exception du lieu-dit les Boursiers situé en zone bleue B2. La zone jaune correspond au cordon dunaire qui constitue en soi un système de protection contre la submersion marine, du fait de son altitude au-dessus de la cote de référence. La zone verte comprend les secteurs situés sous la cote de référence, non impactés par un aléa de submersion marine.

Les zones bleues B1 et rouges ainsi que la bande de précaution du projet de plan de zonage du PPRL sont concernées par un aléa de submersion marine. Les zones rouges sont inconstructibles à l'exception de certains cas particuliers. Les zones bleues permettent un apport de population nouvelle sans aggraver la vulnérabilité de la population résidente. Elles sont classées en zones N, Nm et A sur le règlement graphique du projet de PLU. Dans ces trois zones, la constructibilité est fortement limitée. La zone A est celle qui ouvre le plus de possibilités de constructibilité. Elle permet l'implantation de nouvelles constructions ou installation sous certaines conditions, et jamais à usage d'habitation.

Comme vu précédemment, seul le lieu-dit les Boursiers, classé en zone Ah, se situe dans une zone vulnérable face au risque de submersion marine. Le règlement écrit de la zone Ah permet les annexes et les extensions de logements existants dans la limite de 40m² de surface de plancher, ce qui est en cohérence avec le règlement de la zone bleue B2 qui admet l'apport de population nouvelle sans aggraver la vulnérabilité de la population résidente.

Par conséquent, il n'y a pas d'incidences du projet de PLU sur le risque de submersion marine.

Risques d'inondation par débordement de cours d'eau :

Au sein de la zone inondable identifiée sur le règlement graphique, aucune zone urbanisable n'est prévue. La zone inondable est essentiellement en zones classées A et N. Les articles A1 et N1 du règlement précisent qu'en zone inondable, toute nouvelle construction à l'exception des abris pour les animaux et des infrastructures de réseaux qui ne sauraient être implantées ailleurs est interdite. Les secteurs de bâti existants ont pour la plupart été délimités au plus près du bâti et classés en zones Ah ou Nh, dans lesquels des extensions limitées du bâti sont possibles.

Les incidences sur le risque d'inondation sont modérées, du fait des extensions de bâti qui pourraient être assez importantes pour pouvoir augmenter à la marge le risque d'exposition des personnes.

Mesures E/R/C :

- › Réduction : l'article 1 des zones A/Ah et N/Nh précise que la reconstruction après un sinistre majeur dû à l'inondation ou la submersion marine est interdite.
- › Réduction : le règlement aux articles A2 et N2 précise que la construction des ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou la submersion marine sont autorisés.



Des zones urbanisées sont concernées par des risques d'inondation :

- Des zones UG_b dans le bourg (à l'est) et dans le Hôme (au sud, en lisière des marais) : l'article 2 précise que dans les zones inondables, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées ; elles le sont sous réserve d'être établies à une cote de plancher au moins égale à celle de la construction existante et sous réserve qu'elles ne permettent pas une augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de logements) ;
- la zone UG_l au sud du Hôme : l'article 1 précise que l'hébergement hôtelier ou touristique est interdit.

Une partie de la zone UG_b dans le Bourg (à l'est) et dans le Hôme (au sud, en lisière des marais), de la zone UG_l au sud du Hôme, de la zone 1AU_a et 1AU_b sont en zone inondable selon l'atlas régional des zones inondables de la DREAL de Normandie (état de la connaissance au 12/07/2016). Cependant, les zones n'étaient pas identifiées comme inondables dans le précédent PLU (2010) et n'ont connu aucun épisode d'inondation à connaissance d'élus.

Les incidences potentielles seraient modérées face au risque d'inondation.

Mesures E/R/C :

- › Réduction : l'article 1 des zones UG précise que la reconstruction à l'identique après un sinistre dû à l'inondation ou la submersion est interdite en zone inondable.

Risques d'inondation par remontée de nappe phréatique :

Selon la carte de la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux (DREAL de Normandie) du diagnostic, la commune de Varaville n'est pas concernée par des débordements de nappe observés. Cependant, la quasi-totalité de son territoire montre un risque d'inondation des réseaux et des sous-sols entre 0 et 1m de profondeur, y compris dans les secteurs habités.

Mesures E/R/C :

- › Évitement : le règlement écrit prend en compte la profondeur de la nappe et son risque de remontée à l'article 2 des zones UG et 1AU, en précisant qu'en dehors de la zone inondable, les sous-sols enterrés sont autorisés s'ils sont techniquement adaptés à la présence d'eau à faible profondeur.

Risques liés au ruissellement :

Le projet de PLU prend en compte ce risque et l'augmentation de ce risque, liée à l'imperméabilisation des sols engendrée par l'urbanisation. Toutefois, cette imperméabilisation reste modeste dans le projet de PLU, mais l'enjeu est important, compte tenu de l'ampleur de la zone humide sur la commune.

Les incidences sont modérées pour la population en zone inondable.

Mesures E/R/C :

- › Évitement : le règlement précise à l'article 4.2 que les bandes de recul au moins égal à 10m le long des berges et canaux ne seront pas clôturées pour assurer leur entretien ;
- › Évitement / réduction : l'article 6 précise que les talus, fossés et haies existants en bordure de voie ou en limite séparatives seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils seront reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité. Les mares et canaux seront conservés ou remplacés par des ouvrages ayant les mêmes fonctionnalités hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable. De plus, aucun canal ne sera busé, en dehors de deux canaux au sein et en lisière d'urbanisation dans le Hôme ;
- › Évitement : le PLU limitera les pollutions aux articles Ah4.2 et Nh4.2 qui limitent les annexes et les extensions des logements existant à 40m² de surface de plancher.

4. Incidences sur les risques technologiques, nuisances et pollutions

Risques technologiques et nuisances :

Les incidences du projet de PLU sont faibles en la matière. Elles sont liées :

- au passage de trois canalisations de transport de gaz et d'une canalisation de pipeline : le projet de PLU n'expose pas davantage la population à l'environnement de ces infrastructures qui prennent place au nord de la RD27, dans des zones classées agricoles et naturelles ;
- aux nuisances sonores générées par les RD27, RD513 et RD514.

Mesures E/R/C :

- › Réduction : le règlement écrit aux articles UG2, A2 et N2 précise que les constructions situées dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures seront soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des infrastructures routières ;
- › Réduction : apaisement de la circulation sur la RD514.

Risque de pollution (pêche à pied et eaux de baignade) :

Les nouvelles constructions dans les zones urbanisables du Bourg et du Hôme seront reliées aux unités de traitement des eaux. Le Bourg est relié à la station d'épuration de la commune de Bavent. Le Hôme est relié à la station d'épuration de Cabourg. Cette dernière est en capacité de traiter les eaux usées tout au long de l'année, à l'exception de quelques journées de forte affluence de touristes pendant la saison estivale. Les incidences sont donc modérées par rapport à l'augmentation des eaux usées lors de ces afflux de population.

En outre, aucune habitation isolée nouvelle n'est prévue dans le projet de PLU et la délimitation des zones Ah et Nh a été établie au plus près du bâti existant. Ainsi, aucun nouveau système d'assainissement non collectif ne devrait être nécessaire.

Mesures E/R/C :

- › Réduction : le règlement écrit précise que le secteur 1AU_a destiné à l'extension du Hôme n'est ouvert à l'urbanisation que sous réserve de la disponibilité de la capacité de traitement des eaux usées correspondant à sa capacité d'accueil.

5. Incidences sur le paysage et le cadre de vie

Le projet de PLU va dans le sens de préserver un paysage ouvert en limitant les constructions uniquement aux abords des zones déjà agglomérées (préservation des marais, de la coulée verte formée par le golf). Un travail spécifique a été mené sur le patrimoine afin de relever les constructions remarquables telles que les fermes autour du Bourg et les villas balnéaires au Hôme. Enfin, le projet de PLU montre une volonté de développer les infrastructures permettant des déplacements cyclo-pédestres (aménagement des voies vertes et cyclables dans la planche n°3 du PADD).

6. Incidences sur le changement climatique

Dans un contexte de dérèglement global du climat, dont les effets sont d'ores et déjà visibles, la sobriété énergétique est un enjeu majeur d'aménagement du territoire.

Les espaces concernés par les urbanisations futures, actuellement valorisés pour certains par de l'agriculture, représentent un potentiel de stockage carbone. L'impact sur le climat en termes d'émissions de gaz à effet de serre est difficile à évaluer.

Les impacts négatifs potentiels sont :

- le destockage du carbone contenu dans les sols agricoles, en fonction des besoins de terrassement ;
- l'imperméabilisation des sols pouvant participer à la formation de petits îlots de chaleur en période chaude,
- des consommations énergétiques supplémentaires et des dégagements de gaz à effet de serre selon la conception des aménagements (matériaux, éclairage public, mobilité...).

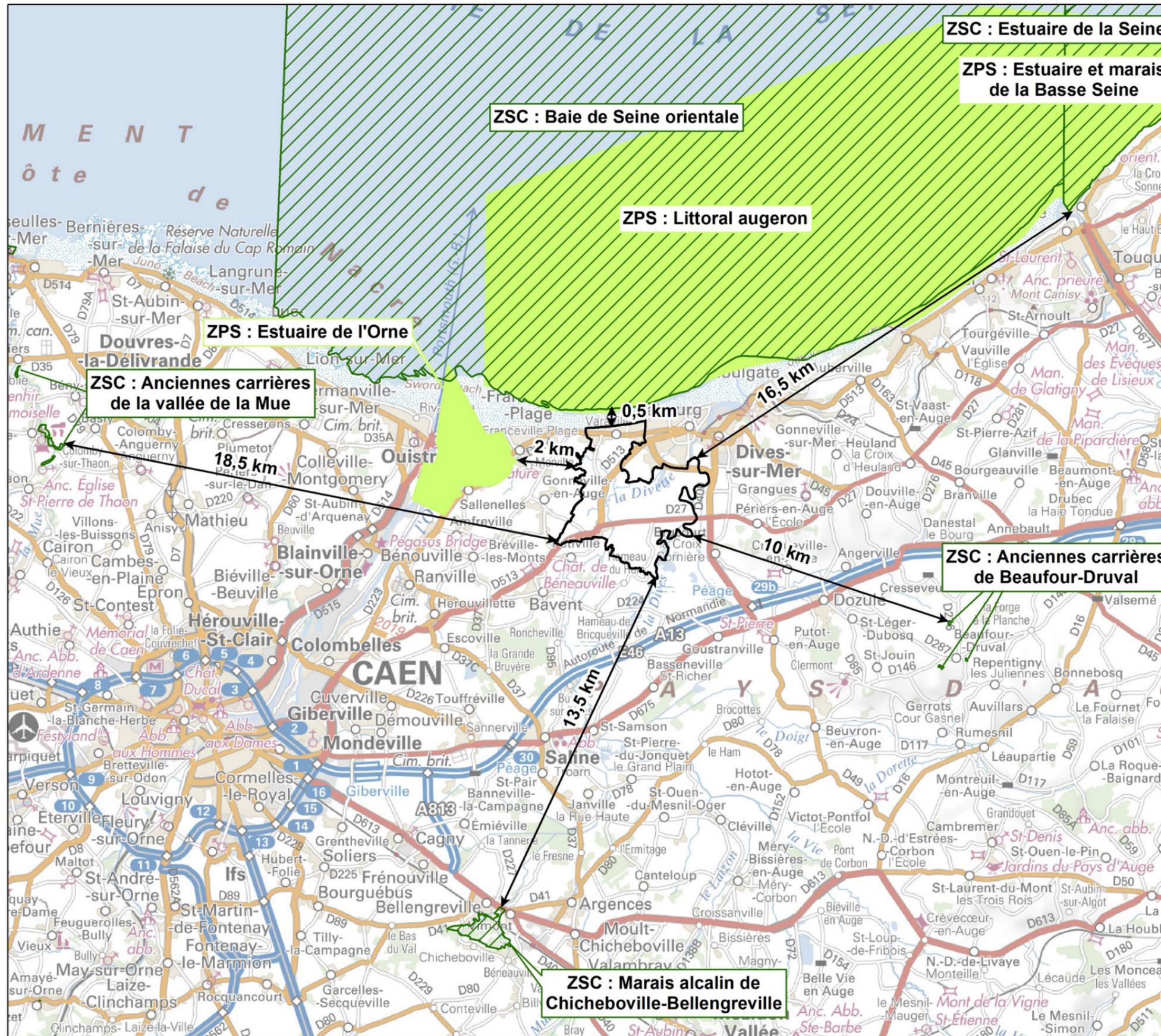
Les impacts positifs potentiels sont :

- La commune souhaite développer les mobilités douces sur son territoire. Les secteurs de projet feront l'objet d'aménagement de voies douces.

Mesures E/R/C :

- › Réduction : le règlement écrit impose un pourcentage de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable, la plantation d'arbres par tranche de terrain;

11. Incidences du projet sur le réseau Natura 2000



COMMUNE DE VARAVILLE
Révision du Plan local d'urbanisme

- CONTEXTE ÉCOLOGIQUE - Réseau Natura 2000

- Limite communale
- Zone spéciale de conservation (Directive habitats)
- Zone de protection spéciale (Directive oiseaux)

Janvier 2020

Fond: IGN Scan 25
Source: DREAL Normandie

0 2,5 5
Kilomètres

CERESA
Territoires - Environnement

Le territoire de Varaville n'est directement concerné par aucun site Natura 2000. Cependant, trois sites sont très proches :

- à 0,5 km au nord, la ZPS N° 2512001 « Littoral Augeron » : Ce site d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau est désigné en ZPS par arrêté en date du 06 janvier 2005. Bien qu'exclusivement marin, il présente un lien fonctionnel avec les marais intérieurs car diverses espèces sont susceptibles d'exploiter, de manière complémentaire, le littoral et les secteurs humides intérieurs (oiseaux, poissons, notamment) ;
- à 0,5 km au nord, la ZSC N° FR2502021 « Baie de Seine orientale » : Elle a été désignée par arrêté en date du 1er octobre 2014. L'intérêt biologique de cette zone est lié, entre autres, à la présence d'habitats sableux et vaseux, favorables à une biodiversité très riche (faune benthique, oiseaux, etc.) ;
- à 2 km à l'ouest, la ZPS N° FR2510059 « Estuaire de l'Orne » : Cette zone a été désignée en ZPS par arrêté en date de janvier 1990. Ce site est d'importance internationale pour la reproduction, l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau. Il s'agit d'un complexe d'habitats essentiellement liés au milieu marin, allant des vasières aux herbus salés (haut schorre), où les oiseaux trouvent des zones d'alimentation et de refuge.

Dans un périmètre plus éloigné (20 km), cinq autres sites peuvent être pris en compte dans l'analyse du contexte lié à Natura 2000 (cf. tableau ci-dessous).

Code	Intitulé	Description
FR2502005	Anciennes carrières de Beau-four-Druval	Ensemble de d'anciennes carrières de craie cénomaniennes. Sites d'hivernation et de mise bas pour 10 espèces de chiroptères dont 5 inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE (Grand murin, Murin de Bechstein, Murin à oreilles échancrées, Grand et Petit rhinolophe).
FR2500094	Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville	Marais tourbeux alcalin, présence de 7 habitats d'intérêt communautaire (Mégaphorbiaies, marais alcalins, tourbières basses alcalines, etc.). Présence de 4 invertébrés inscrits à l'annexe II de la directive « habitats » (Vertigo angustior, vertigo moulinsiana, coenagrion mercuriale, euplagia quadripunctata). Nombreuses autres espèces faunistiques et floristiques d'intérêt patrimonial.
FR2300121	Estuaire de la Seine	Vaste territoire partagé entre falaises, plaine alluviale, marais et étendues de vase et de sable. Présence de 1 espèce végétale (Liparis de Loesel) et 15 espèces animales inscrites à l'annexe II de la directive « habitats-faune-flore » (3 insectes, 6 poissons, 1 amphibien et 6 mammifères).
FR2310044	Estuaire et marais de la Basse Seine	Vaste site présentant 48 espèces inscrites à l'annexe I de la directive « oiseaux » et constituant une zone d'accueil majeure pour les oiseaux migrateurs.
FR2502004	Anciennes carrières de la vallée de la Mue	Ensemble de 13 cavités constituant des sites d'hivernation, d'estivage et de mise bas pour 10 espèces de chauves-souris, dont 5 inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE (Grand murin, Murin de Bechstein, Murin à oreilles échancrées, Grand et Petit rhinolophe).

Pour ces 5 derniers sites, l'éloignement au territoire de Varaville apparaît important. En particulier, concernant les deux sites à chauves-souris et le marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville, qui n'abrite ni oiseaux ni mammifère d'intérêt communautaire, il n'y a aucune raison particulière pour qu'ils entretiennent des liens privilégiés avec les espaces agricoles du territoire communal.

Les espaces littoraux et estuariens désignés au titre de Natura 2000 (estuaire de l'Orne, littoral Augeron, baie de Seine orientale et estuaire de la Seine), constituent en revanche un complexe de zones humides où de nombreux échanges sont possibles, en particulier pour les oiseaux d'eau (canards, échassiers et laridés notamment). Les principaux axes de déplacements entre ces sites sont liés au littoral.

— Liens entre le territoire de la commune de Varaville et les sites Natura 2000

Le tableau ci-après détaille les objectifs des sites Natura 2000 proches et les enjeux potentiels du territoire communal portant sur ces sites Natura 2000. Ces enjeux portent sur :

- le maintien du marais et de ses fonctionnalités, notamment en termes d'accueil de l'avifaune ayant entraîné l'intégration des différents sites au réseau Natura 2000 ;
- l'absence d'incidence des rejets d'assainissement sur le milieu récepteur (canaux/fossés, cours d'eau, marais et espace littoral) ;
- l'absence d'introduction d'espèces invasives.





Site	Distance	Enjeux / objectifs définis au DOCOB (document d'objectifs)	Enjeux potentiels du territoire de Varaville concernant les sites Natura 2000
FR2502021 – « Baie de Seine orientale » Note : seul l'état initial du document d'objectif est validé	0,5 km	<p>Les enjeux forts à prioritaires du site sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> des habitats de sables plus ou moins envasés (codes UE 1110-3 et 1110-4) ; Espèces de la directive habitat (poissons migrateurs et mammifères) également inscrites à la convention OSPAR (convention pour la protection du milieu marin de l'Atlantique Nord-Est) et/ou présentes en effectifs importants au niveau national : poissons amphihalins (saumon atlantique, lamproie marine, etc.), phoque veau marin, phoque gris, marsouin commun, grand dauphin. Espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive oiseaux ou de la convention OSPAR et présentes en effectifs importants au niveau national, et espèces d'importance locale sur le site : macreuses, plongeurs, mouette pygmée, etc. 	<p>Pour une partie des espèces (grèbe huppé, grand cormoran, etc.), les marais de Varaville peuvent constituer des espaces d'alimentation ou de repos.</p> <p>Les enjeux du territoire communal de Varaville concernant le site Natura 2000 concernent donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> les rejets d'assainissement dans le milieu naturel (marais et littoral) ; le maintien des potentialités d'accueil d'oiseaux du marais de Varaville.
FR2300121 – « Estuaire de la Seine » FR2310044 – « Estuaire et marais de la basse Seine - partie embouchure Estuaire de la Seine » Source : document d'objectifs conjoint (9/6/2006)	16,5 km	<p>Sur l'estuaire, le SIC « Estuaire de Seine » n° FR2300121 et la ZPS « Estuaire et marais de la Basse Seine » n° FR2310044 se superposent sur une grande partie du site, ce qui en souligne le caractère écologique remarquable. Les objectifs des deux sites sont donc présentés conjointement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintien de la fonctionnalité écologique des habitats prioritaires ; Restauration de la fonctionnalité et des potentialités écologiques des milieux intertidaux ; Maintien / amélioration des conditions d'expressions des habitats d'intérêt communautaire d'estuaire, de rivages de galets, des eaux oligo-mésotrophes à Characées, des dépressions humides intradunales, de prés salés, de pelouses, des fourrés dunaires à argousier, de dunes boisées, de mégaphorbiaies, de prairies maigres de fauches et de boisements mésophiles ; Amélioration de la connaissance des dynamiques d'évolution du trait de côte Maîtrise de la fréquentation et amélioration de l'information des usagers Amélioration de la qualité des eaux littorales Maintien ou amélioration du mode de ramassage des déchets Maintien ou restauration des connexions hydrauliques avec l'estuaire Restauration de la fonctionnalité du canal de retour d'eau de la plaine alluviale rive sud Amélioration de la protection des grottes 	<p>Etant donné la distance qui sépare la commune de Varaville des sites Natura 2000 (16,5 km), il n'y a aucun lien fonctionnel entre la commune et les habitats ou espèces que la ZSC abrite.</p> <p>Concernant la ZPS, des communications peuvent exister pour certains oiseaux entre ce site Natura 2000 et la commune de Varaville, notamment le littoral et le marais.</p> <p>Le principal enjeu du territoire communal concernant la ZPS porte donc sur le maintien des potentialités d'accueil d'oiseaux du marais de Varaville.</p>
FR2512001 – « Littoral auge-ron » Note : aucun document d'objectifs n'est disponible pour ce site Natura 2000	0,5 km	<p>Les oiseaux pour lesquels le site a été intégré au réseau Natura 2000 sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des espèces inscrites à l'annexe I de la directive Oiseaux : aigrette garzette, avocette élégante, grèbe esclavon, guifette noire, mouette mélanocéphale, plongeur arctique, plongeur catmarin, sterne caugek, sterne naine, sterne pierregarin ; d'autres espèces migratrices : fou de bassan, fuligule milouinan, goéland brun, goéland leucophaée, grand coromoran, grèbe jougris, harle huppé, huîtrier pie, macreuse brune, macreuse noire, mouette pygmée, mouette tridactyle, pingouin torda 	<p>Pour une partie des espèces (aigrette garzette, grand cormoran, etc.), les marais de Varaville peuvent constituer des espaces d'alimentation ou de repos.</p> <p>Le principal enjeu du territoire communal concernant la ZPS porte donc sur le maintien des potentialités d'accueil d'oiseaux du marais de Varaville.</p>

FR2510059 – « Estuaire de l'Orne »	2 km	<p>Les enjeux qui peuvent être identifiés à partir de l'état des lieux se rapportent à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> à la préservation de la biodiversité du site Natura 2000 et tout particulièrement en ce qui concerne les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire, au maintien de la fonctionnalité, de l'intégrité et de la cohérence de l'ensemble de l'estuaire de l'Orne. <p>ORIENTATION n°1 : « Garantir l'intégrité globale du site » ORIENTATION n°2 : « Garantir la quiétude du site pour les oiseaux ». ORIENTATION n°3 : « Optimiser la gestion des zones humides pour renforcer l'accueil des oiseaux d'eau ». ORIENTATION n°4 : « Préserver les autres habitats fonctionnels des espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire ».</p> <p>Parmi les 12 actions de gestion, celles qui concernent plus particulièrement Varaville sont :</p> <p><u>Actions transversales concernant l'ensemble du site :</u> Action 1.3 : Maîtriser le développement des espèces animales et végétales envahissantes.</p> <p><u>Actions concernant les milieux marin et littoral :</u> Action 2.1 : Maîtriser l'impact de la pression des activités touristiques et de loisirs sur l'avifaune d'intérêt communautaire. Action 2.2 : Concourir aux bonnes pratiques de gestion en milieu marin et littoral. Action 2.3 : Mettre en œuvre des mesures de prévention et/ou de protection des populations d'oiseaux.</p> <p><u>Action concernant les zones humides :</u> Action 3.1 : Maintenir et développer une agriculture favorable à la biodiversité et aux milieux remarquables. Action 3.2 : Optimiser le fonctionnement hydraulique des zones humides. Action 3.3 : Assurer une gestion des habitats naturels favorable au maintien et à l'accueil de l'avifaune.</p> <p><u>Action concernant les autres habitats d'espèce :</u> Action 4.1 : Favoriser les bonnes pratiques de gestion pour les oiseaux.</p>	<p>Il existe des liens hydrauliques entre la commune de Varaville et l'estuaire de l'Orne (flet de Graye par exemple). Par ailleurs, il existe des liens biologiques potentiels entre le marais de Varaville et l'estuaire de l'Orne (avifaune).</p> <p>Les enjeux du territoire communal de Varaville concernant le site Natura 2000 concernent donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> les rejets d'assainissement dans le milieu naturel (marais et littoral) ; l'absence d'introduction d'espèces invasives ; le maintien des potentialités d'accueil d'oiseaux du marais de Varaville.
---------------------------------------	------	---	--





— Incidences du projet de PLU sur les sites du réseau Natura 2000

L'analyse des incidences, au regard de ces tous ces sites, ne porte que sur d'éventuels impacts indirects. Ces impacts indirects peuvent correspondre à :

- des perturbations de composantes écologiques pouvant influencer l'état de conservation des habitats (impact indirect sur la qualité de l'eau, introduction d'espèces invasives par exemple),
- la modification des milieux susceptibles d'être exploités par les espèces d'intérêt communautaire recensées sur les sites Natura 2000. Il s'agit essentiellement du marais de Varaville (notamment, mais pas uniquement, la ZNIEFF I).

Le projet de PLU prévoit des opérations concernant le marais :

- la zone Ngdv, destinée à l'implantation de l'aire d'accueil de gens du voyage, aura un impact limité sur les capacités d'accueil d'oiseaux du marais de Varaville. En effet, elle représente une surface très limitée (7,1 ha) par rapport à la surface globale du marais inclus dans la commune (environ 1 750 ha). La parcelle concernée se situe en bord de route, donc d'ores et déjà soumise à un certain dérangement. Par ailleurs, les espèces d'oiseaux ayant entraîné la désignation des ZPS proches et susceptibles d'être présentes sur le site sont relativement peu sensibles au dérangement (aigrette garzette, grand cormoran, etc.) et ne nichent pas sur ce marais (le site de nidification le plus proche connu est la réserve de Bréville-les-Monts). Les potentialités d'accueil du marais pour ces espèces seront donc peu altérées ;
- les extensions du bourg de Varaville (OAP n°1) et du Hôme (OAP n°2) se font dans la continuité de l'espace urbain existant, et hors des zones d'intérêt écologique. Cette urbanisation n'aura qu'un faible effet sur les espèces d'intérêt communautaire pouvant exploiter le marais, étant données les faibles surfaces concernées.

En outre, les rejets issus de l'assainissement de ces extensions urbaines pourraient avoir une incidence sur l'espace littoral et les marais par une modification des conditions physico-chimiques du milieu récepteur.

- les zones A et N, dont la constructibilité est limitée (aménagements légers destinés à la fréquentation touristique, accueil du bétail dans les prairies pâturées, etc.). Il s'agit d'une atteinte faible aux potentialités d'accueil d'oiseaux du marais, qui se situe dans le cadre des activités usuelles de cet espace.

Enfin, d'une manière générale, lors des travaux, il existe un risque potentiel de dissémination d'espèces invasives par propagation de fragments végétaux pouvant donner naissance à des stations très colonisatrices (renouée du Japon, jussies, etc.).

Mesures prises dans le cadre du PLU pour la préservation du milieu naturel

Le premier objectif défini dans le PADD vise à « Préserver et valoriser le patrimoine environnemental de la commune ». Ainsi, le projet communal intègre des mesures d'évitement des incidences :

- en imposant de maintenir une liaison terrestre (via le golf) entre le marais de Varaville et le littoral, et de préserver le cordon dunaire et les pelouses arrière-dunaires ;
- en limitant l'artificialisation des terres du marais (à l'exception de l'aire de gens du voyage) à une mise en valeur agricole respectueuse de l'environnement et du paysage ;
- en imposant le maintien du cordon littoral (retrait de 20 m) ;
- en imposant le maintien du réseau bocager sur le territoire communal et des parcs et jardins dans l'espace urbain ;
- en imposant le maintien du réseau de canaux et fossés à l'exception d'éventuelles modifications mineures si elles n'ont pas d'incidences sur la fonctionnalité globale, et notamment écologique, de ces structures.

— Conclusions

Les liens fonctionnels entre le territoire communal et les sites Natura 2000 proches sont limités :

- la commune n'est pas directement concernée par un site Natura2000 ;
- les impacts sont indirects : modification de conditions de milieux liés à des rejets d'assainissement (habitats littoraux ou de marais), modification de conditions d'accueil d'espèces d'intérêt communautaire exploitant des territoires communaux hors sites Natura 2000 (ZNIEFF « marais de Varaville » notamment).

Le projet communal marque la volonté de maintenir l'urbanisation au sein des limites actuelles, et d'éviter autant que possible toute nouvelle artificialisation de terres agricoles ou naturelles.

L'accent est notamment porté sur le maintien du marais, et du réseau de canaux et fossés. Aucun gabion n'est détruit mais aucun nouveau gabion n'est implanté par ailleurs.

L'impact sur les oiseaux pouvant exploiter le marais est limité, les espèces concernées ne nichent pas sur le site et étant par ailleurs relativement peu sensibles au dérangement.

Il est également prévu d'artificialiser deux secteurs en contact avec des parcelles de marais :

- extension du bourg de Varaville, dans la continuité du bourg existant et hors parcelles de marais ;
- extension du Hôme en lisière du golf et du marais (sur des espaces déjà artificialisés par la viabilisation liée à l'ancien projet Matmut).

Ces deux opérations sont peu susceptibles d'engendrer des impacts notables sur les espèces d'intérêt communautaire pouvant exploiter le marais de Varaville.

Les autres impacts potentiels concernent les rejets d'assainissement dans le milieu récepteur (littoral et marais), et l'éventuelle introduction d'espèces invasives.

Les incidences du projet sur les sites Natura 2000 proches sont donc minimes, limitées aux marges des seuls habitats qui peuvent faire le lien entre ces sites Natura 2000 et la commune de Varaville (marais).

12. Indicateurs et modalités de suivi



Pour la bonne mise en œuvre des orientations, principes et règles du PLU, un suivi régulier ainsi qu'un bilan, au bout de 6 ans, permettra d'évaluer les résultats de son application et de procéder, si besoin à des ajustements.

Pour réaliser ce suivi, le choix a été fait de s'appuyer sur un jeu d'indicateurs ciblés, en fonction des axes du PADD. Les indicateurs retenus sont présentés ci-après :

Objectif	Indicateur de suivi	Entité en charge du suivi	Fréquence	Valeur de référence / Valeur cible
Équilibrer la production de logements	Population	INSEE	Tous les 5 ans	1019 (en 2020) / > 1300
	Nombre de logements autorisés	NCPA	Tous les ans	286 logements dans les zones AU
	Typologie des logements autorisés : maison individuelle/ logement intermédiaire / collectifs	NCPA	Tous les ans	
	Nombre de logements construits en densification urbaine	NCPA	Tous les ans	55 logements dans les zones U
Développer la mobilité durable	Linéaire de piste cyclable	Commune	Tous les 5 ans	
	Nombre d'accidents corporels enregistrés sur la commune	Gendarmerie	Tous les 5 ans	
Protéger le patrimoine écologique et paysager	Surface de zone humide impactée par des projets d'urbanisation	NCPA	Tous les ans	
	Nombre de dossiers de déclaration préalable pour coupe ou abattage d'arbres et linéaire concerné	NCPA	Tous les ans	
Préserver l'activité agricole	Surface agricole utile	Registre parcellaire graphique	Tous les 5 ans	1 134 ha (en 2017)
	Nombre de sièges d'exploitation pérennes	Commune	Tous les 5 ans	8 (dont 3 haras)
Se prémunir face aux risques naturels	Nombre de sinistres enregistrés liés aux risques naturels	Commune	Tous les ans	
Prendre en compte les nuisances sonores	Nombre de plainte pour nuisances sonores liées à la salle des fêtes	Commune	Tous les ans	

13. Méthodologie de l'évaluation environnementale



Les grandes étapes de la méthode appliquée sont décrites ci-après.

— L'opportunité d'échanger autour des grandes thématiques environnementales

L'élaboration du PLU a été l'occasion de sensibiliser les élus à la prise en compte de différentes problématiques environnementales. Ainsi, suite au travail de bibliographie et de terrain réalisé pour l'état initial de l'environnement, une présentation au comité de pilotage a été organisée.

Cette présentation portait sur la prise en compte de la trame verte et bleue, sur la protection des zones humides mais aussi sur les risques ou le cadre de vie. Cela a été l'occasion d'échanger avec les élus présents sur l'analyse de l'état initial et sur les enjeux perçus par l'équipe-projet.

— Un regard croisé sur les évolutions du projet

Le PADD a lancé une seconde étape de travail, à partir de laquelle les itérations ont été nombreuses. Les documents élaborés par l'urbaniste en charge du projet étaient systématiquement analysés par l'équipe en charge de l'évaluation environnementale avant d'être présentés et proposés aux élus. Face à des souhaits d'orientations des études complémentaires ont été réalisées, pour la prise en compte des zones humides ou mesurer l'intérêt des milieux naturels (voir en annexes documentaires). Une succession de va-et-vient se sont ainsi déroulés de manière à ne jamais négliger les enjeux environnementaux.

Le PADD a été repris suite aux élections municipales afin d'abandonner le projet touristique innovant au Sud du Hôme, au profit d'une volonté de renaturation de la partie Sud-Ouest de l'ancien projet Matmut. Il s'agissait également de trouver une autre localisation au projet de centre équestre qui impactait une zone humide à l'entrée Sud-Ouest du Hôme. Ces nouvelles orientations ont permis une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

— Une analyse fine des incidences du projet

L'analyse des incidences du projet de PLU se concrétise en deux chapitres présentant deux approches distinctes :

- une approche davantage géographique : l'analyse de chaque secteur 1AU au regard des thématiques de l'environnement. Il s'agit en effet des secteurs les plus à même d'engendrer des effets négatifs directs sur l'environnement. Cette analyse se concrétise sous la forme d'un tableau, pour une lecture plus aisée :

Milieux Naturels	Ressources	Risques naturels	Nuisances et pollution	Cadre de vie
L'urbanisation peut-elle générer des incidences sur la TVB et ses composantes ? sur les zones humides ?	L'urbanisation peut-elle impacter des exploitations agricoles ? causer des pollutions accidentelles de la ressource en eau ?	Les futurs habitants peuvent-ils être exposés à des risques ? L'urbanisation peut-elle aggraver le niveau de risque ?	Les futurs habitants peuvent-ils être exposés à des nuisances ? L'urbanisation du secteur peut elle être la source de pollution ?	L'urbanisation peut-elle dégrader le grand paysage ou le cadre de vie ?

Les incidences sont évaluées au travers de 4 niveaux :

- impact « a minima » : l'urbanisation d'une parcelle agro-naturelle ne pouvant jamais être exempte de la moindre incidence, cette catégorie représente le niveau d'impact minimal ;
 - impact faible : les conséquences de l'urbanisation auront une incidence sur l'environnement mais ne généreront pas de perturbations significatives si le règlement est correctement appliqué ;
 - impact modéré : des dommages environnementaux pourraient être générés si aucune précaution n'est prise. La mise en œuvre de techniques appropriées et/ou de mesures d'évitement/réduction d'impact est alors nécessaire ;
 - impact fort : des dommages environnementaux irrémediables pourraient être générés, nécessitant des mesures de compensation.
- une approche davantage thématique permettant de compléter la précédente. Tous les zonages mais également toutes les règles du futur document d'urbanisme sont alors analysés au regard des enjeux environnementaux. En outre, cette approche permet d'aborder les incidences indirectes du projet ou les incidences issues d'un effet de cumul.

— Une concertation tout au long de l'élaboration du PLU

Les outils de la concertation de la prescription à l'arrêt n°1

Moyens d'information mis en place

Affichage de la délibération pendant toutes les études

La délibération de prescription du PLU du 30 mars 2016 est affichée en mairie et un avis administratif a été publié dans le journal Ouest France.

Il mentionnait que, par délibération du 30 mars 2016, le Conseil Municipal de VARAVILLE avait prescrit la révision du PLU et avait défini les modalités de concertation avec le public.

Article spécial dans le bulletin municipal et le site web de la commune

Le bulletin municipal de VARAVILLE a régulièrement informé la population des études en cours sur la révision du PLU (N°55/ été 2016 ; N°56 / été 2017 ; N°57 / hiver 2017 ; N°59 / hiver 2018 ; N°60 / été 2019 et N°62 / été 2021). Des articles ont également été insérés dans le flash info n°5 hiver 2021/2022 et n°7 hiver 2022/2023.

Des informations et des articles ont été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Exposition publique avant l'arrêt du PLU

Une première exposition s'est tenue en juin 2018 ; une seconde à partir du 1er juillet 2019. Chacune avec un panneau installé en mairie de VARAVILLE présentant, pour le premier, les premières orientations du PADD, pour le second, la reprise du PADD et la première mise en forme du règlement graphique.

Elles ont été annoncées par le site internet de la commune et le bulletin municipal.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat

Un dossier de concertation publique a été mis à disposition du public dès le 31 mars 2016. Il comportait la délibération de mise en révision, un registre ; il a été complété tout au long de la procédure par les documents explicitant l'avancement de la procédure.

Réunion publique

Une réunion publique a été organisée par la commune, le 4 janvier 2018. Une synthèse du diagnostic, les enjeux du développement communal et les premières orientations d'aménagement et d'urbanisation y ont été présentés.

Elle a été annoncée par voie de presse (Ouest France), dans le bulletin municipal, sur le site internet de la Commune et affichée sur les différents supports habituellement utilisés par la commune.

Les habitants pouvaient réagir à la présentation du bureau d'études et la voie du registre de concertation mis à disposition en mairie.

Près d'une cinquantaine de personnes ont été présentes, la réunion a duré environ 1h30. Les échanges avec la population ont porté sur des questions d'ordre général et sur des questions personnelles qui ne remettaient pas en cause les projets communaux d'intérêt général du PLU

Synthèse et prise en compte des observations du public

Dans le registre.

Concertation avec les Personnes Publiques Associées

Deux réunions ont été organisées, le 25 juillet 2017 sur le diagnostic et le 14 juin 2019, sur le PADD et sa première traduction réglementaire.

Les observations formulées en réunion publique, par les personnes publiques et par le public ont été prises en compte tant qu'elles concernaient la procédure et qu'elles ne remettaient pas en cause les orientations du PADD, voir qu'elles en amélioreraient le contenu et ou étaient sans enjeux sur les projets d'intérêt général qu'il porte.

Les outils de la concertation mis en œuvre pour la reprise des études du PLU en vue d'un second arrêt

Il est important de souligner que le PLU n'a que peu évolué entre le premier et le second arrêt. Il s'agissait notamment de supprimer au sein du PADD les références à la mise en place d'un nouvel équipement touristique innovant au Sud du Hôme, de reconsidérer la localisation d'un nouveau centre équestre et de prendre en compte les remarques officielles des Personnes Publiques Associées effectuées après le premier arrêt du PLU.

Affichage de la délibération pendant toutes les études :

La délibération de prescription du PLU du 30 mars 2016 a toujours été affichée en mairie durant la reprise des études en vue d'un second arrêt.

Article spécial dans le bulletin municipal et le site web de la commune :

Le bulletin municipal de VARAVILLE a régulièrement informé la population des études en cours sur la révision du PLU (N°62/ été 2021 ; N°63 / été 2022) Un flash info n°5, renseignant sur l'avancement du PLU, a également été publié lors de l'hiver 2021/2022.

Des informations et des articles ont été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat

Le dossier de concertation publique a été remis à disposition du public dès que la décision de reprendre les études du PLU était effective. Il comportait la délibération de mise en révision, un registre ; il a été complété tout au long de la procédure par les documents explicitant l'avancement de la procédure.

Synthèse et prise en compte des observations du public

Dès qu'un courrier était annexé au registre, celui-ci faisait l'objet d'une analyse par la commission d'urbanisme. Notons que souvent les concitoyens ont échangé directement avec leurs élus : leurs problématiques ont donc été pleinement intégrées durant la phase d'études.

Réunion publique du 30 juillet 2021

Elle avait pour objet de présenter le cœur du projet de PLU, à savoir le programme mixte au Sud du Hôme.

Concertation avec la profession agricole

Elus, agriculteurs et chambre d'Agriculture se sont réunis le 7 avril 2021 pour travailler plus finement les limites des zones agricoles du projet de PLU

Concertation avec les Personnes Publiques Associées

Une réunion avec les PPA a été organisée le 28 juin 2022 et a permis aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées de formuler des remarques sur le projet avant l'arrêt n°2

Cette réunion a fait l'objet d'un compte-rendu.

Permanences publiques avant l'arrêt du PLU

Deux permanences publiques ont été organisées préalablement à l'arrêt du PLU avec la présence des élus et du bureau d'études. L'objectif était de fournir toutes les explications et justifications liées au projet de PLU à tous les demandeurs, préalablement à l'arrêt du PLU.

Ces permanences ont été organisées le 9 et 15 novembre 2022.

Lors de la permanence du 9 novembre, environ 20 personnes se sont déplacées.

Les échanges ont porté principalement sur :

- Les projets de cheminements doux sur le territoire communal,
- Le projet de Poney Club au Sud du Hôme
- L'aire des gens du voyage ;
- Le projet sur l'ancien CODEC,
- Le projet sur le site de l'ancienne Colonie Béthanie,
- Le travail de repérage des Espaces Boisés Classés.

Lors de la permanence du 15 novembre, six personnes se sont déplacées. Les échanges ont porté principalement sur :

- Le projet sur le site de l'ancienne Colonie Béthanie,
- Le projet de Poney Club au Sud du Hôme.
- Une remarque est faite sur l'objet de l'emplacement réservé n°7 : quel type de liaisons est envisagé ? Afin d'être plus précis l'adjectif « douces » sera ajouté aux termes liaisons.

