



Commune de VARAVILLE

neap
polis

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLU

NOTE DE PROCEDURE

(Article R.123-8-3° du Code de l'Environnement)

NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN
HUPPAIN

La présente note de procédure, a pour objet, conformément aux dispositions de l'article R 123-8-3° du Code de l'environnement, d'indiquer :

- les textes qui régissent l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de VARAVILLE ;
- la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à la révision générale du PLU de VARAVILLE ;
- la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête par l'autorité compétente pour approuver le PLU de VARAVILLE.

LES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE EN CAUSE

La procédure d'élaboration du PLU est, régie par les articles L.151-1 à L.154-4 et R.151-1 à R.153-22 du code de l'urbanisme.

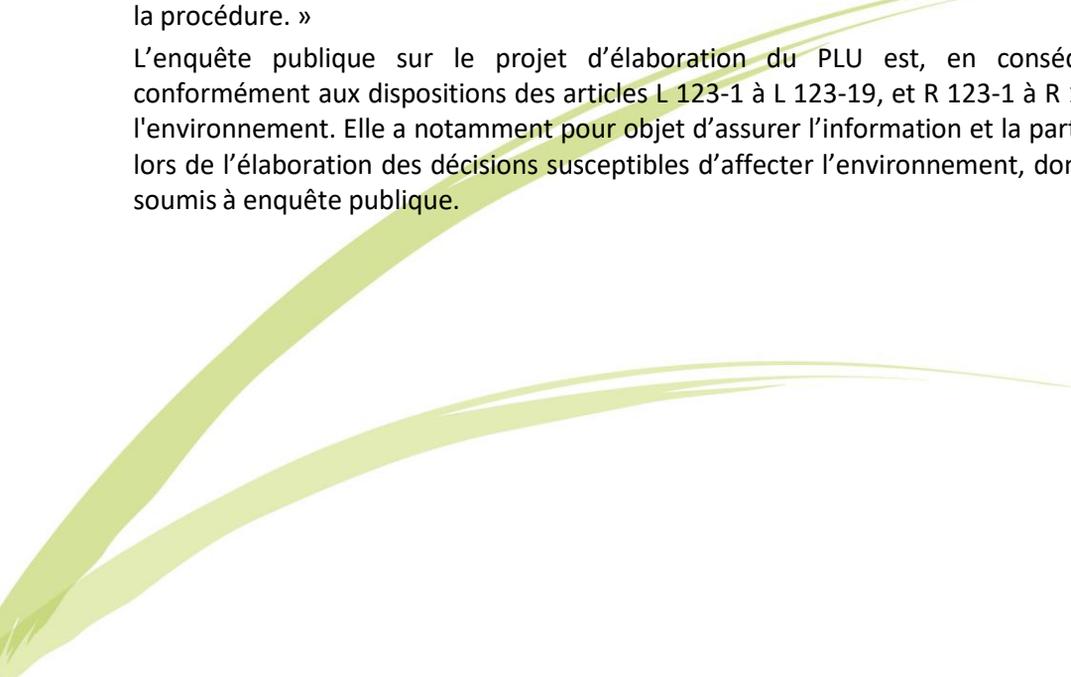
La présente enquête publique est ainsi régie par l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme, qui dispose que :

« Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. »

Pour l'application de ces dispositions, l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme, prévoit que :

« Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du Code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. »

L'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU est, en conséquence, organisée conformément aux dispositions des articles L 123-1 à L 123-19, et R 123-1 à R 123-27 du Code de l'environnement. Elle a notamment pour objet d'assurer l'information et la participation du public lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement, dont les PLU, qui sont soumis à enquête publique.



LA FACON DONT L'ENQUETE PUBLIQUE S'INSERE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

A la demande de Monsieur le Maire de VARAVILLE, et par décision n°E23000020/14 en date du 28 mars 2023, le président du Tribunal Administratif de Caen a désigné Madame Sophie MARIE en qualité de commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur est chargé de conduire l'enquête, de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet de révision du PLU de VARAVILLE, et de participer au processus de décision en présentant ses observations et propositions.

Par arrêté, le maire de la commune de VARAVILLE a fixé les modalités d'organisation de l'enquête publique relative au projet de PLU de VARAVILLE, qui se déroulera du 2 mai 2023 au 2 juin 2023 inclus.

Cet arrêté fixe notamment les dates et heures de consultation du dossier d'enquête publique, ainsi que les dates et heures des permanences au cours desquelles le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public.

Dans ce cadre, le dossier d'enquête publique comprenant notamment le projet de PLU arrêté de VARAVILLE, ainsi qu'un registre d'observations, sont déposés à la Mairie de VARAVILLE, afin que chacun puisse consulter le dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, soit sur le registre papier prévu à cet effet, soit en les adressant par écrit au commissaire enquêteur, en Mairie de VARAVILLE, 2 Avenue du Grand Hôtel, 14 390 VARAVILLE.

Un registre dématérialisé sécurisé est également ouvert à l'adresse internet suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4618>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet : www.varaville.fr . Le public pourra envoyer ses observations et propositions par courriel à l'adresse suivante enquete-publique-4618@registre-dematerialise.fr pendant la durée de l'enquête publique.

Après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur procédera à l'élaboration :

- d'un rapport, relatant le déroulement de l'enquête publique et examinant les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations de la commune de VARAVILLE en réponse aux observations du public.
- de ses conclusions motivées sur le projet de PLU de VARAVILLE, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de plan.

LA DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'autorité compétente en matière de PLU est la commune de VARAVILLE.

Au terme de l'enquête publique, après transmission du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le PLU sera éventuellement ajusté après études des demandes formulées lors de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, et sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, et notamment d'un affichage en mairie pendant un mois.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Après l'accomplissement de ces formalités, le PLU de VARAVILLE entrera en vigueur.



Commune de VARAVILLE

neap
polis

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLU

NOTE DE PRESENTATION

(Article R.123-8-2° du Code de l'Environnement)

NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN
HUPPAIN

Préambule

L'article R 123-8 du Code de l'environnement indique, dans son alinéa 2, que le dossier soumis à enquête publique doit comprendre, dans le cas présent, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu

Décision de l'Autorité Environnementale :

Cette procédure a fait l'objet d'une Evaluation Environnementale. L'évaluation environnementale ainsi que l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) sont présents dans le dossier d'enquête.

Coordonnées du maître d'ouvrage :

Commune de VARAVILLE

Mairie de VARAVILLE
2 Avenue du Grand Hôtel
14 390 VARAVILLE

02.31.91.04.74
mairie.varaville@orange.fr

Objet de l'enquête publique :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Caractéristiques les plus importantes du projet

Le Plan Local d'Urbanisme de VARAVILLE s'inscrit dans le projet de territoire élaboré par le SCoT Nord Pays d'Auge. Le projet de PLU est inscrit dans la même perspective temporelle. 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 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 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 changement climatiques, par l'intégration des données issues du PPRL, sur les aléas de submersion et de modification du trait de côte.

Principales raisons notamment du point de vue de l'environnement pour lesquelles le projet est retenu

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.

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 NI.

Des choix pour une préservation et une mise 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 bruit de la salle des fêtes en particulier).

Un choix 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.

Prise en compte de la loi Littoral

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.

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 :

Ils sont délimités par la route Littoral (RD514) par la D.T.A.. 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 » : 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 » : 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.

Prévention des risques et des 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, tels 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.

Des choix adaptés à la capacité des réseaux

Alimentation 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 (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 à des problèmes éventuels de capacité, le cas échéant.

Assainissement des eaux usées

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

Le règlement écrit précise que le secteur 1AUa 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.

Assainissement des eaux pluviales

Les enjeux liés à la nature des sols, et à la présence d'eaux 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..

