

---

# **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Enquête publique

Du 2 MAI AU 2 JUIN 2023

**CONCLUSIONS ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



Sophie MARIE Commissaire Enquêteur

REPUBLIQUE  
FRANCAISE

--o-o-O-o-o--

Département  
du Calvados

--o-o-O-o-o--

Commune  
de  
VARAVILLE

--o-o-O-o-o--

COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DE  
NORMANDIE CABOURG  
PAYS D'AUGE

DOSSIER: E23000020/14



## Table des matières

1-LE PORTEUR DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE .....	4
2-L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	4
3-DESCRIPTION DU PROJET.....	4
3.1- <i>Le projet de révision</i> .....	4
3.2- <i>Les procédures dont relève le projet</i> .....	4
4-BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	4
4.1- <i>L'information du public</i> .....	4
4.2- <i>Le dossier mis en consultation</i> .....	4
4.3- <i>Les registres d'enquête</i> .....	4
4.4- <i>Les permanences du commissaire enquêteur</i> .....	4
4.6- <i>La consultation administrative avant l'enquête</i> .....	5
4.7- <i>Le climat de l'enquête</i> .....	5
4.8- <i>L'avis du public</i> .....	5
4.9- <i>Les observations et questions du commissaire enquêteur</i> .....	6
4.10- <i>La remise du Procès-Verbal de Synthèse (PVS)</i> .....	6
4.11- <i>La réception du mémoire en réponse</i> .....	6
5- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
5.1-APPRECIATION DE L'ENSEMBLE DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE .....	6
5.2-APPRECIATION DU PROJET DE REVISION DU PLU .....	7
5.3-APPRECIATION DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	7
5.4-APPRECIATION DU MEMOIRE EN REONSE .....	7
5.5-RESERVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	8
<b>6-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>8</b>

## INDEX

- EBC : Espace Boisé Classé  
MER : Mémoire en réponse  
MRAe : Mission régionale d'autorité environnementale  
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
PLU : Plan Local d'Urbanisme  
PPA: Personnes Publiques Associées  
PVS : Procès-verbal de synthèse  
ZAN : Zéro Artificialisation Nette  
ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique pour la faune et la flore  
Zone 1AU : Zone à urbaniser

## 1-LE PORTEUR DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le porteur du projet également autorité organisatrice de l'enquête, est la commune de Varaville, représentée par Monsieur Patrick THIBOUT. Sa mairie, désignée siège de l'enquête est située 2 Avenue du grand Hôtel à Varaville.

## 2-L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette enquête publique unique porte sur la révision du plan local d'urbanisme de Varaville.

## 3-DESCRIPTION DU PROJET

### *3.1-Le projet de révision*

Le projet de révision de la commune de Varaville vise à :

- Préserver le capital environnemental et paysager de la commune ;
- Promouvoir une offre de logements et d'hébergements équilibrée,
- Développer des équipements, aménagements et services répondant aux besoins de ses habitants.

### *3.2-Les procédures dont relève le projet*

- Par décision n° E23000020/14 du 28 mars 2023, le Président du Tribunal Administratif de Caen m'a désignée comme commissaire enquêteur pour mener cette enquête.
- L'arrêté de Monsieur le Maire de Varaville du 11/04/2023 prescrit les modalités de l'enquête publique.

## 4-BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du mardi **2 mai** jusqu'au vendredi **2 juin 2023** à minuit, soit pendant **32** jours consécutifs.

### *4.1-L'information du public*

L'information du public a été de bonne qualité et a dépassé le simple cadre règlementaire :

- Affichages d'avis d'enquête en mairie de Varaville, au bourg ainsi qu'en différents lieux de la commune ;
- Parutions presse dans le Ouest France et Pays d'Auge (18/04/23 et 05/05/23) ;
- Informations sur la page d'accueil du site internet de la commune ;
- Sur le registre dématérialisé ;
- Distribution de flyers sur toute la commune invitant le public à participer à l'enquête.

### *4.2-Le dossier mis en consultation*

En application de l'arrêté d'organisation de l'enquête en date du 11 avril 2023, durant toute la période de l'enquête, l'ensemble du dossier, avis de la MRAe et PPA compris, ainsi qu'un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Varaville.

Le public avait la possibilité de consulter le dossier sur un poste informatique en mairie.

### *4.3-Les registres d'enquête*

Le public pouvait déposer ses observations soit sur le registre papier mis à sa disposition, soit par courrier papier à l'intention du Commissaire enquêteur, adressé en mairie de Varaville, ou encore sur le registre dématérialisé mis à disposition.

### *4.4-Les permanences du commissaire enquêteur*

Conformément à l'arrêté d'organisation précité, je me suis tenue à la disposition du public à l'occasion des quatre permanences organisées à son attention. Afin de permettre à un maximum de personnes de me rencontrer, les permanences se sont déroulées sur des jours et plages horaires différents, en mairie de Varaville au Hôme pour trois d'entre-elles et une au Bourg.

Avec un total de 31 personnes rencontrées, j'estime que les permanences ont connu une bonne fréquentation, surtout celles proposées en Mairie.

Les échanges avec les personnes rencontrées ont tous été courtois et empreints de respect mutuel.

Chaque visiteur a décliné son identité et a soit formuler ses observations sur le registre papier mis à disposition soit a déclaré vouloir le faire ultérieurement via le registre électronique. Certains contributeurs ont participé plusieurs fois et par différents canaux.

#### 4.5- *La MRAe*

La MRAe, consultée dans le cadre de l'évaluation environnementale, a rendu un avis sur ce projet qui était intégré aux pièces du dossier.

#### 4.6-*La consultation administrative avant l'enquête*

Le porteur de projet a sollicité l'avis de différents services, collectivités et associations (29 destinataires dont 10 communes limitrophes) et a reçu 9 réponses dont une en dehors du délai légal (chambre d'agriculture).

Parmi les réponses reçues, quatre sont favorables ou sans objection ; deux favorables avec des recommandations ou réserves et deux avis sont défavorables (dont celui de la chambre d'agriculture arrivé hors délai).

#### 4.7- *Le climat de l'enquête*

La méconnaissance de la procédure d'enquête de la part des élus d'une part et la volonté affirmée d'assister aux permanences d'autre part a parfois abouti à des moments de tension, les élus ne comprenant pas les raisons de mes demandes.

Après une première permanence un peu tendue, durant laquelle quelques élus étaient présents et participaient aux échanges, j'ai insisté pour que les suivantes se déroulent en leur absence. En effet, les projets urbains portés par la municipalité sur son territoire rencontrent une forte opposition et plusieurs contentieux sont en cours sur des permis d'aménager ou de construire. Des rivalités entre personnes voire des défiances allant même parfois jusqu'à l'expression d'une certaine détresse ont pu être constatées.

Compte-tenu des mesures prises visant à garantir la confidentialité et la sérénité des débats, le public a pu s'exprimer librement lors des trois autres permanences.

Les discussions avec les personnes rencontrées ont toutes été courtoises et empreintes de respect mutuel.

Les conditions matérielles de réception du public ont été très bonnes.

#### 4.8- *L'avis du public*

Cinquante-deux intervenants ont été recensés dont 1 association. Aucun n'a formulé son observation par courrier, le registre papier a recueilli 14 observations et 33 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé (que j'ai numérotées RD1 à RD33) qui a comptabilisé 1040 visites et 104 téléchargements.

Ces données sont significatives de l'intérêt porté à l'enquête par le public informé de son objet et de son déroulement.

##### **Les principaux sujets abordés dans les observations**

Les observations du public relèvent principalement des 11 thèmes listés ci-dessous.

Thèmes	Nombre d'observations s'y rapportant
Le zonage	19
La justification du projet	13
Le cadre de vie	13
L'opposition au projet	13
Les impacts du projet	10
La qualité du dossier	7
Soutien au projet	4
Les changements d'affectation	2
Les préconisations réglementaires	2

Consommation foncière	1
Communication	1

#### *4.9-Les observations et questions du commissaire enquêteur*

A l'issue de l'enquête, j'ai demandé à la collectivité de répondre aux remarques et recommandations de la MRAe et des PPA et ai adressé mes questions émanant de l'étude du dossier et des sujets abordés en cours d'enquête. Elles portaient sur :

- Les erreurs matérielles et oubli du dossier ;
- Les objectifs démographiques et les besoins en logement ;
- La préservation de l'environnement ;
- Les eaux pluviales et eaux usées ;
- Les risques et nuisances ;
- La procédure ;
- L'urbanisation et la densification urbaine ;
- Le changement de zonage ;
- La qualité du dossier ;
- Les questions diverses.

#### *4.10-La remise du Procès-Verbal de Synthèse (PVS)*

Le Procès-Verbal de Synthèse (PVS) fut remis par mes soins au porteur de projet le 9 juin 2023 en Mairie de Varaville, en présence de M.THIEBOT , Adjoint en charge de l'urbanisme, des travaux, de la voirie et de Mmes BEGAULT et LARREY conseillères municipales, membres de la commission urbanisme.

Dans ce document, j'ai formulé les observations et recommandations de la MRAe, des PPA et du public, associées à mon questionnement personnel issu de l'étude du dossier et des sujets abordés au cours de l'enquête.

Le maître d'ouvrage devait alors apporter des réponses à l'ensembles des éléments portés à sa connaissance.

#### *4.11-La réception du mémoire en réponse*

Le mercredi 28 juin 2023, le porteur de projet m'a fait parvenir son Mémoire En Réponse (MER) par l'envoi de deux e-mails. Ce dernier a permis de répondre à certaines questions et d'apporter des précisions sur certains sujets. La municipalité a pris un grand nombre d'engagements visant à améliorer son projet et se propose de faire réaliser des études permettant une meilleure connaissance environnementale du territoire. Malheureusement la justification de certains objectifs demeure confuse ou incohérente avec les choix opérés.

L'étude du dossier, associée à l'analyse de l'ensemble des réponses apportées, me permettent de conclure comme suit.

### 5- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### 5.1-APPRECIATION DE L'ENSEMBLE DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE

J'estime que le dossier, réalisé par deux bureaux d'étude différents, est complet et que les nombreuses représentations graphiques ou illustrations apportent des éclairages pertinents.

Cependant, je regrette :

Le manque de précisions et l'utilisation de données parfois anciennes pour justifier les objectifs ;

Des justifications aux choix opérés complexes voire confuses que le mémoire en réponse n'a pas permis de mieux en apprécier la logique ;

Le résumé non technique présenté est beaucoup trop superficiel et gagnerait à être étoffer, comme s'y est engagée la collectivité pour permettre une véritable vulgarisation du projet ;

La présence de nombreuses erreurs ou contradictions qui ont pu générer un flou qui a conduit une partie de la population à s'interroger voire s'inquiéter sur la réalité du projet ;

## 5.2-APPRECIATION DU PROJET DE REVISION DU PLU

Le projet de révision de la commune de Varaville vise à :

- Préserver le capital environnemental et paysager de la commune.

La transformation d'une partie de la friche urbaine des terrains dits « Matmut » en zone permettant la mise en valeur des espaces naturels, bien que non chiffrée est vertueuse.

La définition des EBC et la préservation de haies et de plusieurs secteurs d'intérêt écologique participent à cet objectif.

- Promouvoir une offre de logements et d'hébergements équilibrée.

Les objectifs démographiques et les besoins en logement apparaissent très ambitieux et insuffisamment justifiés.

Le choix de zonage en 1AU de l'ancien terrain « Matmut » alors que, déjà urbanisable dans le PLU en vigueur, fait l'objet de différentes autorisations d'urbanisme ne permet pas à la collectivité de prendre des engagements sur la réalisation d'études en vue de mieux identifier les enjeux en présence. Les raisons motivant ce « recul » ne sont pas présentées et le double statut de cette zone est un élément qui contribue à l'incompréhension des choix opérés.

Les projets présentés dans le dossier risquent d'agraver le déséquilibre social et générationnel existant sur le territoire et renforcer encore la part des résidences secondaires.

- Développer des équipements, aménagements et services répondant aux besoins de ses habitants

Alors qu'il représente un véritable intérêt, le projet portant sur le centre équestre, en raison du caractère spécifique de son activité et des impacts qui en résultent, aurait mérité une présentation plus aboutie et, à minima, que les modifications proposées en cours d'enquête l'aient été plus tôt dans la procédure et mieux précisées.

L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques et d'une aire de stationnement pour camping-cars viendra renforcer les équipements présents sur la commune et est cohérente avec la vocation touristique de Varaville.

## 5.3-APPRECIATION DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Alors que l'organisation de l'enquête a parfois été rendue complexe par la méconnaissance de la procédure par les élus, ces derniers ont œuvré pour que le public soit bien informé de la tenue de l'enquête.

Le nombre de personnes qui se sont manifestées directement ou indirectement (33 observations, 1040 visites du registre dématérialisé et 104 téléchargements) atteste de l'efficacité de leur action et de l'intérêt du public pour ce projet.

Le public a pu prendre connaissance du dossier et s'exprimer librement sur le projet.

## 5.4-APPRECIATION DU MEMOIRE EN REPONSE

La collectivité a répondu à toutes les questions posées par les différents intervenants mais je regrette que le mémoire en réponse n'apporte pas plus de précisions quant à la justification des choix opérés et que le statut de la zone 1AUa n'aït pas été tranché ou expliqué.

Chacun (public, association et moi-même) peut constater que son(ses) observation(s) a(ont) fait l'objet d'un examen.

## 5.5-RESERVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les objectifs démographiques ambitieux n'ont pas été justifiés de façon précise par une démonstration chiffrée.

Le statut de la zone 1AUa est double ce qui :

- rend complexe la compréhension du projet, notamment en termes d'évolution démographique et urbaine,
- Interdit à la collectivité de faire réaliser toutes les études désormais exigées permettant l'identification des impacts sur sa fonctionnalité écologique et l'éventuelle présence de zones humides,
- Amène la municipalité à parfois l'ignorer (calcul visant à limiter l'imperméabilisation des sols et l'objectif de Zéro artificialisation Nette (ZAN)).

Le réseau d'assainissement des eaux usées dont dépend le Hôme (STEP de Cabourg) nécessite des travaux qui impactent la capacité de traitement et l'amène ainsi à saturation.

Le projet lié à l'installation du centre équestre n'était pas assez abouti au moment du lancement de l'enquête publique, les modifications exprimées à la fin de la consultation étaient très imprécises et les éléments fournis dans le mémoire en réponse sont de nature à changer la fonction pour laquelle les différents services et le public se sont exprimés.

Les projets présentés apparaissent insuffisants, voire contraires à l'objectif de recherche de mixité sociale et générationnelle indiquée dans le PADD.

## **6-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, analysé les observations du public et pris en compte le mémoire en réponse du maître d'ouvrage dans lequel il s'engage à apporter des compléments et modifications qui participeront à l'amélioration du projet.

**je considère d'une part:**

- que le dossier mis à la disposition du public est complet et bien documenté;
- que l'enquête s'est déroulée selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur, sans incident dans des conditions matérielles satisfaisantes ;
- que le public était bien informé de la tenue de l'enquête ;
- que la collectivité a répondu à toutes les questions des services, du public et de moi-même ;
- que les changements et compléments proposés par la collectivité participent à l'amélioration partielle de son projet;
- que des engagements pris pour sécuriser l'adéquation entre les besoins et la capacité de traitement des eaux usées participent à la protection de l'environnement;
- que des études faune-flore doivent venir compléter l'évaluation environnementale ;
- que l'ensemble des risques naturels sont bien pris en compte;
- que le projet prend en compte le Plan de prévention des Risques littoraux et les autres protections ZNIEFF, Natura 2000,..
- que les espaces boisés classés ont fait l'objet d'une étude fine et sont renforcés ;
- qu'une réunion visant à définir les actions à mettre en place pour améliorer la cohabitation entre le centre équestre et son voisinage est prévue prochainement ;
- que les nuisances liées aux infrastructures routières sont bien prises en compte
- que des aménagements visant à améliorer la sécurité de carrefours sont envisagés ;
- que le bilan de la concertation sera repris et étoffer.

**Mais je regrette d'autre part :**

- que le dossier par ses contradictions et son manque de précision ne facilite pas la compréhension du projet par le public ;
- Que les objectifs démographiques et les besoins en logements n'aient pas été mieux justifiés ;
- Que la municipalité ait choisi le zonage en 1AUa d'un secteur déjà urbanisable dans le PLU en vigueur et sur lequel des autorisations d'urbanisme ont déjà été délivrée (ou sont en cours) ne permettant pas les études visant à appréhender ses fonctionnalités écologiques ;
- Que la municipalité ne se soit pas engagée de façon plus volontariste dans sa recherche de mixité sociale en intégrant des logements sociaux ;
- Que le projet concernant l'installation du centre équestre n'ait pas été plus abouti et que les modifications envisagées par la collectivité n'aient pas été présentées plus rapidement et de façon plus précise durant l'enquête pour permettre au public d'en prendre connaissance.
- Que la demande concernant le secteur UGI, développée dans le mémoire en réponse, correspond à modifier la fonction du secteur de façon importante, sans que les PPA et le public n'aient pu s'exprimer sur la question ;
- Que le positionnement de la fumière me semble trop proche des maisons voisines ;
- Qu'aucune mesure de compensation n'ait été envisagée ;
- Qu'aucune contrainte en matière d'énergies renouvelables ou de performance énergétique ne soit prévue dans les OAP .

En outre, pour toutes ces raisons et compte-tenu :

De l'absence de données chiffrées justifiant les objectifs démographiques pourtant très ambitieux : +30% en moins de 20 ans, ce qui est considérable ;

Du choix de classer les anciens terrains « Matmut » pour lesquels des engagements ont déjà été pris par la municipalité lui interdisant de faire réaliser les études écologiques de qualification de la zone désormais exigées pour ce type de secteur (1AU) ;

Du manque de clarté dans la justification des besoins en logements dans le dossier et sans nouveaux apports dans le mémoire en réponse ;

Que les choix opérés par la collectivité en matière d'urbanisme risquent d'aggraver les déséquilibres existants sur le plan social et générationnel et sont donc contraires à l'objectif N°2 du PADD ;

Que le logement social a été écarté des dispositifs de création de logement alors qu'il pouvait garantir l'offre d'un habitat locatif pérenne.

#### J'émets

**un avis défavorable** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Varaville.

**FAIT A SAINT AUBIN SUR MER, LE 5 JUILLET 2023**

**LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**

MADAME SOPHIE MARIE  


Destinataires des Conclusions et Avis:

1 exemplaire à la municipalité de Varaville

1 exemplaire au Tribunal Administratif de Caen